

EMISOR

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – PEI

VOCERO

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Carrera 13 No. 26 – 45, Bogotá D.C. Colombia

ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL EMISOR

El emisor es un patrimonio autónomo que fue constituido con sumas de dinero destinadas a la adquisición de un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios susceptibles de ser titularizados a través de un programa de emisión de títulos, el cual invierte en las Inversiones Admisibles, en los términos descritos en el Contrato de Fiducia mediante el cual se constituyó el PEI y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, descritos igualmente en el presente Prospecto.

INFORMACIÓN GENERAL DE LA OFERTA DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS

CLASE DE VALOR OFRECIDO:	Bonos Ordinarios
LEY DE CIRCULACIÓN:	A la Orden
CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN:	Hasta COP 500,000,000,000
NÚMERO DE BONOS ORDINARIOS:	Quinientos mil (500,000) Bonos Ordinarios.
NÚMERO DE SERIES:	Doce (12) Series: A, B, C, D, A-Pr, B-Pr, C-Pr, D-Pr, A-Am, B-Am, C-Am y D-Am.
VALOR NOMINAL POR BONO:	COP 1,000,000
PRECIO DE SUSCRIPCIÓN:	Ver numeral 1.10 del presente Prospecto de Información.
VALOR MÍNIMO DE INVERSIÓN:	Un millón de Pesos (COP 1,000,000), es decir un (1) Bono Ordinario, a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente.
PLAZOS DE REDENCIÓN:	Todas las Series cuentan con plazos de redención desde un (1) año hasta treinta (30) años, contados a partir de la Fecha de Emisión.
BOLSA DE VALORES:	Los títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
ADMINISTRACIÓN DE LAS EMISIONES:	La presente emisión será totalmente desmaterializada y administrada por DECEVAL S.A. En consecuencia, los adquirentes de los títulos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos Ordinarios emitidos.
COMISIONES Y GASTOS CONEXOS PARA LOS SUSCRIPTORES	La suscripción de los valores no conlleva para el suscriptor el pago de comisiones y gastos conexos.
DERECHOS QUE INCORPORAN LOS VALORES:	Ver sección 1.3 del presente Prospecto de Información.
REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS :	Helm Fiduciaria S.A.
DESTINATARIOS DE LA OFERTA:	Los Bonos Ordinarios tendrán como destinatarios al público Inversionista en general.
CALIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS:	BRC Investor Services S.A. otorgó una calificación de deuda de largo plazo de “AA+” al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios del PEI. El Informe de Calificación completo se encuentra como Anexo 1 del presente Prospecto de Información.
MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN:	Inscripción normal.
MERCADO AL QUE SE DIRIGE LA OFERTA	Mercado principal.
VIGENCIA DE LA OFERTA Y PLAZO DE COLOCACIÓN	Ver numerales 2.2 y 2.3 del presente Prospecto de Información

El presente Prospecto de Información se realiza con fundamento en las disposiciones del parágrafo del artículo 5.2.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010.

La información financiera incluida en el presente Prospecto de Información se encuentra actualizada al 30 de Junio de 2015. A partir de esa fecha, dicha información se puede consultar en el Registro Nacional de Valores y Emisores y/o en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

El PEI cuenta con un Código de Gobierno Corporativo aprobado por el Comité Asesor del PEI en reunión realizada el 29 de octubre de 2011, según consta en el Acta N° 59. El Código de Gobierno Corporativo de la entidad podrá ser consultado en www.pei.com.co

ADVERTENCIA:

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA NO IMPLICAN CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO GARANTIZA LA BONDAD DEL VALOR O LA SOLVENCIA DE LA ENTIDAD EMISORA.

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

EL PROSPECTO DE INFORMACIÓN NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL EMISOR, EL ESTRUCTURADOR, LOS ASESORES LEGALES, EL AGENTE LÍDER COLOCADOR O LOS DEMÁS AGENTES COLOCADORES, A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS VALORES SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.

AUTORIZACIONES, INFORMACIONES ESPECIALES Y OTRAS ADVERTENCIAS GENERALES

La información contenida en este Prospecto de Información ha sido preparada para asistir a posibles inversionistas interesados en realizar su propia evaluación del presente Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios. No pretende contener toda la información que un posible comprador pueda requerir.

El PEI y sus asesores no tendrán la obligación de reembolsar o compensar a los potenciales inversionistas cualquier costo o gasto en que hayan incurrido al evaluar el presente Prospecto de Información, o cualquier otro costo o gasto en relación con la transacción.

El PEI se reserva el derecho, a su entera discreción y sin tener que dar explicación alguna, de revisar la programación o procedimientos relacionados con cualquier aspecto del trámite de autorización de la oferta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. En ningún evento se podrá entablar una demanda o reclamación de cualquier naturaleza contra el PEI o contra cualquiera de sus representantes, asesores o empleados como resultado de dicha decisión.

DECLARACIONES SOBRE EL FUTURO

Este Prospecto de Información contiene declaraciones enfocadas hacia el futuro del PEI como emisor, las cuales están incluidas en varios apartes del mismo. Tales manifestaciones incluyen información referente a estimaciones o expectativas actuales del PEI, a la futura condición financiera y a sus resultados operacionales. Se les advierte a los potenciales inversionistas que tales declaraciones sobre el futuro no son una garantía del desempeño, riesgo o incertidumbre que se puedan presentar posteriormente, y que los resultados reales pueden variar sustancialmente con respecto a los enunciados sobre el futuro, debido a factores diversos.

APROBACIONES Y AUTORIZACIONES

El Comité Asesor, mediante Acta No. 129 del 16 de marzo de 2015: (i) aprobó el presente Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios; (ii) autorizó a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. para que en su calidad de Agente de Manejo del PEI, solicite a la Superintendencia Financiera de Colombia, la autorización para la inscripción de los Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores con cargo al cupo global del Programa de Emisión y Colocación, y (iii) autorizó a la Fiduciaria Corficolombiana S.A. para que en su calidad de Agente de Manejo del PEI, solicite a la Bolsa de Valores de Colombia la inscripción de los Bonos Ordinarios que se emitan bajo las condiciones del Reglamento de Emisión y Colocación de los Bonos Ordinarios del PEI.

Por su parte, el Reglamento de Emisión y Colocación de los Bonos Ordinarios fue aprobado por el Comité Asesor del PEI mediante el Acta No. 136 del 25 de agosto de 2015. El Reglamento aprobado mediante esta Acta, reemplaza en su integridad el texto del mismo documento aprobado por el Comité Asesor en las reuniones del 16 de marzo de 2015 y 20 de agosto de 2015, mediante Actas No 129 del 16 de marzo de 2015 y 135 del 20 de agosto de 2015, respectivamente.

La inscripción de los Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública, fueron autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 1321 del 25 de septiembre de 2015.

OTRAS OFERTAS DE VALORES DEL EMISOR

Al momento de la expedición del presente Prospecto de Información, el PEI no tiene otras ofertas públicas o privadas de valores en trámite, en forma simultánea con este Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

El PEI tiene vigentes en el Mercado Público de Valores las ofertas descritas en el numeral 5.15 del presente Prospecto de Información.

PERSONAS AUTORIZADAS PARA DAR INFORMACIÓN O DECLARACIONES SOBRE EL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN

Las personas autorizadas para dar información o declaraciones sobre el contenido del presente Prospecto de Información son:

Terranum Inversión S.A.S.

Jairo Alberto Corrales – Gerente General Terranum Inversión S.A.S.

Avenida Calle 26 # 92-32 Módulos G4-G5, Bogotá D.C. Colombia

Teléfono: (+571) 7426060

Fiduciaria Corficolombiana

Juan Carlos Pertuz Buitagro– Representante Legal

Carrera 13 No. 26 – 45, Bogotá D.C. Colombia

Teléfono: (+571) 3538795

INFORMACIÓN SOBRE LAS PERSONAS QUE HAN PARTICIPADO EN LA VALORACIÓN DE ACTIVOS O PASIVOS DE LA COMPAÑÍA

La información contenida en este Prospecto de Información está basada en información suministrada por el Emisor, así como por cualquier otra fuente debidamente identificada en el Prospecto de Información.

Corredores Davivienda S.A. no participó en la valoración de activos o pasivos del PEI que hayan sido tenidos en cuenta para reportar la información financiera del Emisor. Corredores Davivienda S.A. simplemente se basó en la información suministrada por el PEI para hacer el análisis pertinente de la presente Emisión.

INTERÉS ECONÓMICO DIRECTO O INDIRECTO QUE DEPENDA DEL ÉXITO DE LA COLOCACIÓN DE LOS VALORES

Los Agentes Colocadores del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios tienen un interés económico directo que depende del éxito de la colocación de los valores, de acuerdo con la oferta mercantil de colocación.

ADVERTENCIAS

LOS INVERSIONISTAS INTERESADOS EN ADQUIRIR LOS BONOS ORDINARIOS DEBERÁN OBTENER PREVIAMENTE A SU ACEPTACIÓN, LAS AUTORIZACIONES QUE POR SUS CONDICIONES PARTICULARES SEAN REQUERIDAS POR LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA Y/O POR LA LEY A QUE ESTÉN SOMETIDOS, INCLUYENDO LAS AUTORIZACIONES CORPORATIVAS O DE OTRA ÍNDOLE.

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

EL PROSPECTO DE INFORMACIÓN NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL EMISOR, EL ESTRUCTURADOR, LOS ASESORES LEGALES, EL AGENTE LÍDER



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

COLOCADOR O LOS DEMÁS AGENTES COLOCADORES, A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS VALORES SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



PRIMERA PARTE – DE LOS VALORES..... 21

CAPÍTULO 1 -	CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS	21
1.1.	GENERALIDADES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS	21
1.2.	CLASE DE VALOR OFRECIDO	22
1.3.	DERECHOS QUE INCORPORAN LOS VALORES	22
1.4.	LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA	22
1.5.	MONTO TOTAL DE LA OFERTA – CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS.....	23
1.6.	CANTIDAD DE VALORES OFRECIDOS	23
1.7.	DENOMINACIÓN	24
1.8.	VALOR NOMINAL.....	24
1.9.	INVERSIÓN MÍNIMA.....	24
1.10.	PRECIO DE SUSCRIPCIÓN	24
1.11.	DESTINATARIOS DE LA OFERTA.....	25
1.12.	REGLAS RELATIVAS A LA REPOSICIÓN, FRACCIONAMIENTO Y ENGLOBE DE LOS VALORES.....	25
1.13.	DEFINICIÓN DE FECHAS DE SUSCRIPCIÓN, DE EXPEDICIÓN, EMISIÓN Y VENCIMIENTO DE LOS VALORES	26
1.14.	COMISIONES Y GASTOS	26
1.15.	BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS BONOS ORDINARIOS... 26	26
1.16.	OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS.....	26
1.17.	MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE DARÁ A CONOCER LA INFORMACIÓN DE INTERÉS PARA LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS.....	27
1.18.	RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LOS VALORES.....	27
1.19.	ENTIDAD QUE ADMINISTRARÁ LAS EMISIONES.....	27
1.20.	DESMATERIALIZACIÓN TOTAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS.....	30
1.21.	GARANTÍAS DE LOS BONOS ORDINARIOS.....	31
1.22.	DERECHOS DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS	31
1.23.	OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS.....	31
1.24.	OBLIGACIONES DEL EMISOR.....	32
1.25.	REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS	33



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

1.26. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS	33
1.27. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS	34
1.28. CÓDIGO DE GOBIERNO CORPORATIVO	36
1.30. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS ORDINARIOS	38
1.31. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES	38
1.32. CALIFICACIÓN	46
CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN...	49
2.1. PLAZO PARA OFERTAR LOS BONOS ORDINARIOS BAJO EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS.....	49
2.2. PLAZO DE COLOCACIÓN	49
2.3. VIGENCIA DE LA OFERTA.....	49
2.4. MODALIDAD PARA ADELANTAR LA OFERTA	49
2.5. MEDIOS PARA FORMULAR LA OFERTA	49
2.6. EMISIONES SIMULTÁNEAS	50
2.7. REGLAS GENERALES PARA LA COLOCACIÓN Y LA NEGOCIACIÓN	50
2.8. MECANISMOS DE ADJUDICACIÓN	51
2.10. MONTO MÍNIMO DE COLOCACIÓN.....	55
2.11. CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO	55
2.12. MERCADO SECUNDARIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.....	56
SEGUNDA PARTE – SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA	57
CAPÍTULO 3 - RESUMEN EJECUTIVO	57
3.1. EL SECTOR INMOBILIARIO	57
3.2. MERCADO DE OFICINAS.....	58
3.3. MERCADO INDUSTRIAL	63
3.4. MERCADO COMERCIAL	69
CAPÍTULO 4 - INFORMACIÓN GENERAL	72
4.1. PEI	72
4.2. DURACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO	72
4.3. PARTES INTERVINIENTES	72
4.4. CONFORMACIÓN DEL PEI	74
4.5. VALORACIÓN DEL PEI	106
4.6. PROCESOS PENDIENTES CONTRA LOS ACTIVOS DEL PEI	107
4.7. POLÍTICA DE INVERSIÓN.....	107
4.8. INGRESOS Y EGRESOS DEL PEI	112
4.9. ÓRGANOS DEL PEI	116



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

4.10. LIQUIDACIÓN DEL PEI.....	123
CAPÍTULO 5 - INFORMACIÓN FINANCIERA.....	126
5.1. PATRIMONIO	126
5.2. RENDIMIENTOS DISTRIBUIBLES	126
5.3. GENERACIÓN DE EBITDA.....	127
5.4. PRINCIPALES ACTIVOS DEL EMISOR	127
5.5. INVERSIONES QUE EXCEDEN EL 10% DEL TOTAL DE ACTIVOS DEL EMISOR	128
5.6. RESTRICCIONES PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN	128
5.7. PRINCIPALES INVERSIONES EN CURSO DE REALIZACIÓN	128
5.8. ADQUISICIÓN DE INVERSIONES FUTURAS	130
5.9. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS PROPIOS, EN LEASING, RENTADOS Y OTROS.....	131
5.10. PATENTES, MARCAS Y OTROS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL EMISOR	131
5.11. INFORMACIÓN SOBRE CUALQUIER PROTECCIÓN GUBERNAMENTAL E INVERSIÓN DE FOMENTO QUE AFECTE AL EMISOR	131
5.12. CRÉDITOS O CONTINGENCIAS QUE REPRESENTEN EL CINCO POR CIENTO (5%) O MÁS DEL PASIVO TOTAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL ÚLTIMO EJERCICIO	131
5.13. OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL EMISOR A 31 DE MARZO 2015	132
5.14. PROCESOS PENDIENTES CONTRA EL EMISOR.....	133
5.15. VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES	134
5.16. GARANTÍAS REALES OTORGADAS A FAVOR DE TERCEROS.....	134
5.17. EVALUACIÓN CONSERVADORA DE LAS PERSPECTIVAS DEL EMISOR	134
CAPÍTULO 6 - COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR .	135
6.1. TENDENCIAS COMPROMISOS O ACONTECIMIENTOS CONOCIDOS QUE PUEDAN O VAYAN A AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LA LIQUIDEZ DEL EMISOR, SUS RESULTADOS DE OPERACIÓN O SU SITUACIÓN FINANCIERA .	135
6.2. PORTAFOLIO DE ACTIVOS.....	135
6.3. PASIVO PENSIONAL Y CARGA PRESTACIONAL	141
6.4. IMPACTO DE LA INFLACIÓN Y DE LAS FLUCTUACIONES EN EL TIPO DE CAMBIO	141
6.5. PRÉSTAMOS O INVERSIONES EN MONEDA EXTRANJERA.....	141
6.6. INFORMACIÓN SOBRE EL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO AL FINAL DE LOS TRES (3) ÚLTIMOS EJERCICIOS FISCALES	142
6.7. INFORMACIÓN SOBRE LOS CRÉDITOS O DEUDAS FISCALES QUE EL EMISOR MANTENGA EN EL ÚLTIMO EJERCICIO FISCAL.....	142



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

6.8.	INFORMACIÓN SOBRE LAS INVERSIONES EN CAPITAL QUE SE TENÍAN COMPROMETIDAS AL FINAL DEL ÚLTIMO EJERCICIO FISCAL Y DEL ÚLTIMO TRIMESTRE REPORTADO.....	142
6.9.	EXPLICACIÓN DE LOS CAMBIOS IMPORTANTES OCURRIDOS EN LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL BALANCE DEL ÚLTIMO EJERCICIO, ASÍ COMO DE LA TENDENCIA GENERAL EN LAS MISMAS EN LOS ÚLTIMOS TRES EJERCICIOS	142
CAPÍTULO 7 - ESTADOS FINANCIEROS.....		145
7.1.	INFORME CONSOLIDADO MARZO 2015.....	145
7.2.	INFORME CONSOLIDADO 2014-2013.....	149
7.3.	ESTADOS FINANCIEROS DEL PEI A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012.....	151
7.4.	ESTADOS FINANCIEROS DEL PEI A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011.....	154
7.5.	BALANCES, ESTADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS, ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO Y ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EMISOR, CORRESPONDIENTES A LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS.	156
7.6.	BALANCE Y ESTADO DE RESULTADOS DEL EMISOR, A CORTE DEL TRIMESTRE CALENDARIO INMEDIATAMENTE ANTERIOR A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN COMPLETA DEBIDAMENTE DILIGENCIADA, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA CON LOS CORRESPONDIENTES AL MISMO CORTE DEL AÑO ANTERIOR	156
CAPÍTULO 8 - INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS DEL EMISOR		157
8.1.	FACTORES MACROECONÓMICOS	157
8.2.	DEPENDENCIA EN PERSONAL CLAVE	157
8.3.	DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIOS	158
8.4.	INTERRUPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR, QUE HUBIERE SIDO OCASIONADA POR FACTORES DIFERENTES A LAS RELACIONES LABORALES.....	158
8.5.	AUSENCIA DE UN MERCADO SECUNDARIO PARA LOS VALORES OFRECIDOS.....	158
8.6.	AUSENCIA DE UN HISTORIAL RESPECTO DE LAS OPERACIONES DEL EMISOR	158
8.7.	OCURRENCIA DE RESULTADOS OPERACIONALES NEGATIVOS, NULOS O INSUFICIENTES EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS	159
8.8.	INCUMPLIMIENTOS EN EL PAGO DE PASIVOS BANCARIOS Y BURSÁTILES ...	159
8.9.	LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR.....	159
8.10.	RIESGOS GENERADOS POR CARGA PRESTACIONAL, PENSIONAL, SINDICATOS.....	159
8.11.	RIESGOS DE LA ESTRATEGIA ACTUAL DEL EMISOR	159
8.12.	VULNERABILIDAD DEL EMISOR ANTE VARIACIONES EN LA TASA DE INTERÉS Y/O TASA DE CAMBIO	161



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

8.13. LA DEPENDENCIA DEL NEGOCIO RESPECTO A LICENCIAS, CONTRATOS, MARCAS, PERSONAL CLAVE Y DEMÁS VARIABLES, QUE NO SEAN DE PROPIEDAD DEL EMISOR.....	161
8.14. SITUACIONES RELATIVAS A LOS PAÍSES EN LOS QUE OPERA EL EMISOR, SI ES EL CASO.....	161
8.15. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS DISTINTOS A LOS DEL GIRO NORMAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR	161
8.16. IMPACTO DE POSIBLES CAMBIOS EN LAS REGULACIONES QUE ATAÑEN AL EMISOR	161
8.17. IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES	162
8.18. EXISTENCIA DE CRÉDITOS QUE OBLIGUEN AL EMISOR A CONSERVAR DETERMINADAS PROPORCIONES EN SU ESTRUCTURA FINANCIERA	162
8.19. EXISTENCIA DE DOCUMENTOS SOBRE OPERACIONES A REALIZAR QUE PODRÍAN AFECTAR EL DESARROLLO NORMAL DEL NEGOCIO, TALES COMO FUSIONES, ESCISIONES U OTRAS FORMAS DE REORGANIZACIÓN; ADQUISICIONES, O PROCESOS DE REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA, DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y/O CONCURSO DE ACREEDORES.....	162
8.20. FACTORES POLÍTICOS, TALES COMO INESTABILIDAD SOCIAL, ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, ETC.....	162
8.21. COMPROMISOS CONOCIDOS POR EL EMISOR, QUE PUEDEN SIGNIFICAR UN CAMBIO DE CONTROL EN SUS ACCIONES	162
8.22. DILUCIÓN POTENCIAL DE INVERSIONISTAS	162
CAPÍTULO 9 - FIDEICOMITENTE	164
9.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE	164
9.2. INFORMACIÓN GENERAL	164
CAPÍTULO 10 - TERRANUM INVERSIÓN S.A.S.....	165
10.1. EQUIPO	165
CAPÍTULO 11 - BRIGARD & URRUTIA ABOGADOS.....	167
11.1. ASESORÍA LEGAL	168
11.2. EQUIPO	169
CAPÍTULO 12 - TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S.	170
12.1. ÁREAS	170
12.2. MEMBRESÍAS.....	170
CAPÍTULO 13 - CAPITULO XI – AGENTE DE MANEJO	170
13.1. OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO	171
13.2. REMOCIÓN	173
13.3. DERECHOS DEL AGENTE DE MANEJO	174
13.4. INFORMACIÓN GENERAL DE LA FIDUCIARIA	175
13.5. CALIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD	178



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

13.6. CIFRAS ACTUALES DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA	179
13.7. EXPERIENCIA EN EL MANEJO DE FIDEICOMISOS	180
13.8. CERTIFICACIÓN ICONTEC.....	181
CAPÍTULO 14 - REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS.....	182
14.1. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS	182
14.2. DESIGNACIÓN Y RENUNCIA	183
14.3. TERMINACIÓN.....	183
14.4. DERECHOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS	184
14.5. INFORMACIÓN GENERAL DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS.....	184
14.6. CIFRAS ACTUALES DE FIDUCIARIA COLMENA	185
14.7. EXPERIENCIA GENERAL EN EL MANEJO DE FIDEICOMISOS	186
14.8. ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS ...	186
CUARTA PARTE - ANEXOS	190
QUINTA PARTE - CERTIFICACIONES	191
CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL Y DEL CONTADOR PÚBLICO DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ACTUANDO COMO VOCERO DEL PEI..	192
CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ACTUANDO COMO VOCERO DEL PEI	193
CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ACTUANDO COMO VOCERO DEL PEI	194
CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS	196
CERTIFICACIÓN DEL ESTRUCTURADOR	197



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS

Para los fines de este Prospecto de Información, se establecen las siguientes definiciones, las cuales tendrán el significado que a continuación se indica, sea que se utilicen en singular o plural. Para todos los términos no definidos en este Glosario o a lo largo del Prospecto de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, se tomará el significado que se les otorgue en el Prospecto de Colocación de los Títulos Estrategias Inmobiliarias (“TEIS”), emitidos por el Patrimonio Autónomo.

Administrador de las Emisiones de Bonos Ordinarios: Entidad que recibe en depósito los bonos inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, para administrarlos mediante un sistema computarizado de alta seguridad, eliminando el riesgo de su manejo físico en transferencias, registros, pagos de intereses y capital, entre otros. Para efectos del presente Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, será el Depósito Centralizado de Valores – DECEVAL S.A., o el Agente Administrador que lo reemplace en virtud del Contrato de Depósito.

Agente Colocador: Será cada una de las entidades a través de las cuales se desarrollará la labor de promoción y colocación de los Bonos Ordinarios que emitirá el Emisor.

Agente Líder Colocador: Es el Agente Colocador encargado de coordinar las labores del grupo de Agentes Colocadores. Para efectos del presente Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, se trata de Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa.

Amortización de Capital: Es la forma en que el Emisor realizará los pagos del capital de las Series emitidas a los Tenedores de Bonos Ordinarios.

Anotación en Cuenta: Las reglas y procedimientos mediante los cuales la titularidad de los Bonos Ordinarios emitidos bajo el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios es registrada en los archivos y sistemas del depositario de acuerdo con el Contrato de Depósito, el Reglamento de Operaciones del depositario y el régimen legal aplicable a depositarios en Colombia.

Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios: Es la reunión donde los Tenedores de Bonos Ordinarios válidamente y legalmente adoptan resoluciones sobre los Bonos Ordinarios.

Aviso de Oferta Pública: Es el aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional y/o en los sistemas de información al público de la BVC, en el cual se ofrecen los títulos al público en general y donde se incluyen las características del título, tales como el margen de rentabilidad máximo (colocación por subasta holandesa) o margen de rentabilidad definitivo (colocación por demanda en firme) que devengarán los títulos, periodicidad y modalidad de pago de los rendimientos, entre otros.

Bolsa de Valores de Colombia o BVC: Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución donde personas calificadas realizan operaciones de compraventa de valores por orden de sus clientes. Es un mercado centralizado y regulado.

Bonos: Son títulos que representan una parte de un crédito constituido a cargo de una entidad emisora. Su plazo mínimo es de un año y como retorno o rendimiento ofrecen intereses a una tasa que fija el emisor de acuerdo con las condiciones de mercado al momento de realizar la colocación de los títulos. Por sus características, estos títulos son considerados de renta fija.

Bonos Ordinarios: Son aquellos que confieren a sus tenedores los mismos derechos, de acuerdo con el respectivo contrato de emisión y están garantizados con todos los bienes de la entidad emisora, sean presentes o futuros, sin dar lugar a un gravamen particular que les proporcione a los Tenedores de Bonos Ordinarios una prelación especial con referencia a los demás acreedores. Para efectos del

presente Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, serán los quinientos mil millones de Pesos (COP 500,000,000,000) en títulos valores de contenido crediticio denominados Bonos Ordinarios, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Valores de Colombia S.A., que serán emitidos por el Emisor y colocados a través de una oferta pública en los términos del presente Prospecto de Información.

Contrato de Depósito: Significa el contrato de depósito y administración que resultará de la aceptación derivada de la emisión de la orden de compra que expida el Emisor en virtud de la oferta mercantil de venta de servicios formulada por DECEVAL en relación con el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios: El Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios es de hasta quinientos mil millones de Pesos (COP 500,000,000,000), el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes. Los Bonos Ordinarios del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios podrán ofrecerse en una o varias Emisiones y éstas a su vez podrán ser colocadas en uno o varios Lotes.

DANE: Es el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

Decreto 2555: Se refiere al Decreto 2555 del 15 de julio de 2010 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de la República de Colombia por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores, entre otros.

Demanda en Firme: Mecanismo de adjudicación en el cual se adjudican las demandas a la Tasa Ofrecida que haya sido determinada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. En caso de que la colocación del primer Lote de una Sub-serie se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme, la Tasa Cupón de todos los Bonos Ordinarios de esta Sub-serie será igual a la Tasa Ofrecida para dicha Sub-serie en este primer Lote.

Depositante Directo: Son las entidades que, de acuerdo con el reglamento de operaciones de DECEVAL aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, pueden acceder directamente a sus servicios y han suscrito el contrato de depósito de valores, bien sea en nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.

Día Hábil: Es cualquier día del año en el que los bancos no están autorizados u obligados por la ley para cerrar en Colombia.

DTF: Se entiende por DTF, la tasa promedio ponderada de las tasas de interés efectivas de captación a 90 días de los Bancos, Corporaciones Financieras y las Compañías de Financiamiento, la cual está definida en la Resolución Externa 017 de 1993 expedida por el Banco de la República y es calculada y publicada semanalmente por el mismo.

Emisión: Conjunto de valores con características idénticas y respaldados económicamente por un mismo Emisor, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el Mercado Público de Valores. Para efectos de este prospecto significa cada conjunto de Bonos Ordinarios de una o más Series y Sub-series emitidos bajo el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios con una misma Fecha de Emisión, y que se colocará en uno o varios Lotes con cargo al Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

Emisión Desmaterializada: Es aquella forma de emitir los Bonos Ordinarios mediante la cual no se requiere expedición de valores físicos para respaldar cada colocación individual. Todos los Bonos Ordinarios de un Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios están representados en un

Título Global o Macrotítulo. La titularidad de los Bonos Ordinarios está determinada con base en las Anotaciones en Cuenta realizadas por DECEVAL.

Emisor: Será el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias – PEI, quien emitirá los Bonos Ordinarios dentro del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, en los términos del presente Prospecto de Información.

Endeudamiento Financiero: Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo, adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero.

Endeudamiento Financiero de Corto Plazo: Significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo igual o inferior a un año.

Endeudamiento Financiero de Largo Plazo: Significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo superior a un año.

Estructurador: Será Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa, quien en calidad de asesor, estructuró el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

Fecha de Emisión: Para cada Emisión, la Fecha de Emisión será el Día Hábil siguiente a la publicación del primer o único Aviso de Oferta Pública del primer o único Lote de dicha Emisión, de manera que las diferentes Emisiones podrán tener diferentes Fechas de Emisión. No obstante lo anterior, en el evento en que se ofrezca más de un Lote para una misma Emisión, todos los Lotes de una misma Emisión tendrán la misma Fecha de Emisión.

Fecha de Expedición: Es la fecha en la cual se celebra la anotación en cuenta ya sea por suscripción original o por transferencia electrónica de los Bonos Ordinarios.

Fecha de Suscripción: Corresponde a la fecha en la cual los Tenedores de Bonos Ordinarios deberán efectuar el pago de los Bonos Ordinarios que hayan adquirido en la colocación primaria de cada Lote, de acuerdo con lo señalado en el Aviso de Oferta Pública para el Lote respectivo.

Fecha de Vencimiento: Es la fecha en la cual se realizará la amortización final de los Bonos Ordinarios a los tenedores al vencimiento del plazo de cada una de las Series y/o Sub-series de los Bonos Ordinarios, de acuerdo con las condiciones de la Emisión establecidas en el Prospecto de Información y en el Aviso de Oferta Pública respectivo.

IBR: Es la tasa de interés de referencia del mercado interbancario colombiano. Es una tasa de interés de corto plazo para el peso colombiano, la cual refleja el precio al que los agentes participantes en su esquema de formación están dispuestos a ofrecer o a captar recursos en el mercado monetario.

Inflación: Variación neta del IPC certificado por el DANE de los últimos doce (12) meses, expresado como una tasa efectiva anual. Para efectos del presente Prospecto de Información, los términos Inflación e IPC serán sinónimos.

Inversión Mínima: Cantidad mínima de Bonos que el inversionista puede adquirir al momento de una Oferta Pública, la cual deberá ser igual a un Bono, a menos que otra cantidad sea especificada en el Aviso de Oferta Pública correspondiente.

IPC: Es el índice de precios al consumidor certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, o por la entidad que el Gobierno designe para tal efecto.

Ley de Circulación: Mecanismo a través del cual se transfiere la propiedad de un título valor.

Lote: Las fracciones en las cuales una Emisión puede dividirse para el propósito de ser ofrecida en una o varias ocasiones. Los términos y condiciones de cada Lote serán determinados en el correspondiente Aviso de Oferta Pública. En cualquier caso, la Fecha de Emisión para todos los Lotes de una misma Emisión corresponderá al Día Hábil siguiente a la publicación del primer Aviso de Oferta Pública de la respectiva Emisión.

Macrotítulo: Es el instrumento único representativo de todos los bonos emitidos y en circulación del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios. El valor del Macrotítulo aumenta con cada colocación primaria de bonos y disminuye con cada vencimiento del capital, prepago o recompra de cada bono.

Margen: Puntos nominales o efectivos que se adicionan a una Tasa de Referencia.

Mercado Secundario: Se refiere a la compra y venta de los Bonos ya emitidos y en circulación, una vez cumplida una Oferta Pública.

Modalidad de Pago del Título: Es la característica de pago de los intereses generados por los títulos. Los Bonos Ordinarios tienen como única modalidad de pago la vencida.

Monto de Prepago Mínimo: Múltiplos mínimos en los que el Emisor podrá realizar prepagos expresados como un porcentaje del Valor Nominal de cada Bono Ordinario de Cada Subserie de la Emisión.

Monto Mínimo de Capital Insoluto: Porcentaje mínimo del capital insoluto que deberá mantener el Emisor en circulación respecto de cada Subserie de cada Emisión.

Oferta Pública: Se considera como Oferta Pública de valores aquella que se dirija a personas no determinadas o a cien o más personas determinadas, con el fin de suscribir, enajenar o adquirir documentos emitidos en serie o en masa, que otorguen a sus titulares derechos de crédito, de participación, de tradición o representativo de mercancías. Para efectos de este Prospecto de Información será la Oferta Pública de los Bonos Ordinarios que haga el Emisor en cada Aviso de Oferta Pública.

PEI o Patrimonio Autónomo: Significa todos los bienes descritos en el numeral 4.4 “*Bienes que lo Conforman*” del presente Prospecto de Información, afectos a la finalidad del Contrato de Fiducia, denominado Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuyo vocero y Agente de Manejo es la Fiduciaria Corficolombiana S.A. y cuya Administradora es Terranum Inversión S.A.S., según se indica en el presente Prospecto de Información.

Periodicidad del Título: Es la frecuencia con la cual se pagarán los intereses a los Tenedores de Bonos Ordinarios. La periodicidad de pago de los intereses podrá elegirse, a opción del tenedor del título entre las modalidades que el Emisor establezca al momento de la respectiva oferta, que una vez definida será fija durante la vigencia del respectivo Bono Ordinario. Tales modalidades serán determinadas por el Emisor e indicadas en el Aviso de Oferta Pública, entre las siguientes: Mes Vencido (MV), Trimestre

Vencido (TV), Semestre Vencido (SV) y Año Vencido (AV), reservándose el derecho de ofrecer dichas modalidades para cada Serie. El Emisor podrá presentar solamente una periodicidad para el pago de intereses en el Aviso de Oferta Pública, la que será obligatoria para quienes quieran aceptar la oferta presentada.

Periodo de Protección: Plazo durante el cual el Emisor no podrá realizar prepagos. Este plazo se contará a partir de la Fecha de Emisión, según se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

Pesos: Significa la moneda de curso legal de la República de Colombia (COP).

Precio de Ejercicio: Es el precio que pagará el Emisor por cada Bono Ordinario de una Sub-serie en circulación que incluya la opción de prepago, en el caso que haga uso de dicha opción, expresado como porcentaje (par, prima o descuento) de su Capital Vigente.

Precio de Suscripción a la Par: Es el precio equivalente al (Valor Nominal) del título que debe pagar el inversionista al momento de la suscripción.

Precio de Suscripción con Descuento: Es el precio al cual se le aplica la disminución sobre el valor nominal del título que debe pagar el inversionista al momento de la suscripción.

Precio de Suscripción con Prima: Es el precio al cual se adiciona el excedente sobre el valor nominal del título que debe pagar el inversionista al momento de la suscripción.

Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios: Es el plan mediante el cual una misma entidad estructura con cargo a un cupo global la realización de varias emisiones, de uno o más valores, mediante Oferta Pública, durante un término establecido. Para efectos de este Prospecto de Información, es el plan mediante el cual el PEI estructura con cargo a un Cupo Global por la suma de hasta quinientos mil millones de Pesos (COP 500,000,000,000) la realización de varias emisiones de Bonos Ordinarios, mediante oferta pública, durante un término establecido.

Prospecto de Información o Prospecto: Tiene el significado establecido en el artículo 5.2.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010. Es el presente documento, el cual contiene información del Emisor, de los Bonos Ordinarios y del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

Registro Nacional de Valores y Emisores o RNVE: Instrumento para la inscripción de las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que estos efectúen, y certificar lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, clases y tipos de valores.

Reglamento de Emisión y Colocación: Es el Reglamento del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios aprobado por el Comité Asesor del Emisor, en el cual se dan los lineamientos principales para el Programa y que están contenidos en el presente Prospecto de Información.

Rendimiento: Es el interés ofrecido por el Emisor a cada Bono Ordinario y que puede ser diferente para cada una de las Sub-series.

Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios: Entidad encargada de realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de Bonos Ordinarios. Para efectos de este Prospecto de Información, será Helm Fiduciaria S.A. con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. en la Cra 7 No 27-18 o aquella entidad que la reemplace en caso de presentarse alguno de los eventos de remoción y renuncia contemplados en los Artículos 6.4.1.1.10 y 6.4.1.1.14, respectivamente, del Decreto 2555.

Serie: Cada una de las series de Bonos que se pueden emitir, clasificadas y definidas según el tipo de tasa de interés y su denominación.

SFC: Es la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad gubernamental que haga sus veces.

Sub-serie: Una Serie o una porción de ésta, clasificada y definida según el Plazo de Redención. Por lo tanto, cada Serie puede contar con una o más Sub-series.

Subasta Holandesa: Mecanismo de adjudicación que establece una única Tasa de Corte, a la cual se adjudican total o parcialmente las demandas recibidas que tengan una tasa menor o igual a la Tasa de Corte. En caso de que la colocación del primer Lote de una Sub-serie se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón de todos los Bonos Ordinarios de esta Sub-serie será igual a la Tasa de Corte para dicha Sub-serie en este primer Lote.

Tabla de Precio del Ejercicio: Todo Bono Ordinario que se pueda prepagar total o parcialmente tendrá asociado una tabla de Precios de Ejercicio la cual contiene los precios de prepago aplicables durante la vida del Bono Ordinario. Dichos precios de prepago serán los que el Emisor le pagará al Tenedor de Bonos Ordinarios al momento de redimir anticipadamente, de manera total o parcial, el Bono Ordinario. El precio de prepago será expresado como un porcentaje del valor nominal del Bono Ordinario y a éste, deberán sumársele los intereses causados a la fecha del prepago.

Tasa Cupón: Será la tasa de interés del Bono Ordinario que corresponde al porcentaje que reconocerá el Emisor al tenedor de los Bonos Ordinarios (tasa facial) para cada Sub-serie ofrecida de la Emisión. La Tasa Cupón de todos los Bonos Ordinarios de una Sub-serie será la Tasa de Corte cuando la primera colocación se realice a través del mecanismo de Subasta Holandesa y será igual a la Tasa Ofrecida cuando la primera colocación se realice a través del mecanismo de Demanda en Firme.

Tasa de Corte: Será la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Bonos Ordinarios de cada Sub-serie ofrecida de cada Lote, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la cual no deberá sobrepasar la Tasa Máxima Ofrecida. En caso de que la colocación del primer Lote de una Sub-serie se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa, la Tasa Cupón de todos los Bonos Ordinarios de esta Sub-serie será igual a la Tasa de Corte para dicha Sub-serie en este primer Lote.

Tasa de Interés Efectiva: Expresión anual del interés nominal periódico dependiendo de la periodicidad con que este último se pague. Implica reinversión o capitalización de intereses.

Tasa de Interés Nominal: Tasa de interés o rendimiento que el Emisor paga al tenedor por un título periódicamente (mensual, trimestral, semestral o anual), sin tener en cuenta la reinversión de intereses.

Tasa de Referencia: Tasa sobre la cual se adiciona un Margen.

Tasa Máxima Ofrecida: Será la tasa máxima que ofrezca el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública para cada una de las Sub-series ofrecidas en cada Lote, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. La Tasa Máxima Ofrecida podrá variar para una misma Sub-serie en cada Lote que se ofrezca.

Tasa Ofrecida: Será la tasa que ofrezca el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta Pública para cada una de las Sub-series ofrecidas en cada Lote, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme. La Tasa Ofrecida podrá variar para una misma Sub-serie en cada Lote que se ofrezca. En caso de que la colocación del primer Lote de una Sub-serie se realice mediante el mecanismo de Demanda en Firme, la Tasa cupón de todos los Bonos Ordinarios de esta Sub-serie será igual a la Tasa Ofrecida para dicha Sub-serie en este primer Lote.

Tenedores de Bonos Ordinarios: Son todas aquellas personas que adquieran los Bonos Ordinarios.

Título Valor: Documento negociable que acredita los derechos de su tenedor legítimo y las obligaciones del emisor mismo. Incorpora derechos de crédito, participación, tradición o representativos de mercancías.

Underwriting al Mejor Esfuerzo: Mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador se compromete a hacer todo lo posible por colocar la emisión.

Underwriting en Firme: Mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador compra toda la emisión y después la vende en el mercado público de valores y, por consiguiente, asume todos los riesgos de la colocación.

Underwriting Garantizado: Mecanismo de colocación en el cual el Agente Colocador se compromete a comprar la parte de la emisión que no se coloca inmediatamente en el mercado público de valores.

Valor Nominal: Es el valor facial del Bono, en la fecha de Emisión. En el evento de amortizaciones parciales, el valor nominal de cada Bono no se afectará.

GLOSARIO DE TÉRMINOS DEL EMISOR Y DE LA INDUSTRIA

Activos Financieros: Significa los activos de alta seguridad y liquidez en los que se podrán invertir los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y Fondo de Readquisición.

Activos Inmobiliarios: Tiene el significado previsto en el numeral 4.4 de este Prospecto.

Administradora del PEI: Es Terranum Inversión S.A.S. antes Administradora Inmobiliaria EC S.A.S, a quien le corresponderá la conservación, custodia y administración de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Administración Inmobiliaria.

Agente de Manejo del PEI o Fiduciaria: Es la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos: Es la asamblea integrada por los Inversionistas de Títulos Participativos con el quórum y en las condiciones previstas en el Contrato de Fiducia.

Avalúo Comercial: Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios de propiedad del PEI, de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico, elaborado por una Lonja de Propiedad Raíz. Los Avalúos Comerciales podrán ser realizados por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuados por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores con previa autorización del Comité Asesor.

Beneficio de la Fundación: Tiene el significado previsto en el numeral 4.3 de este Prospecto.

Bienes Titularizados: Son los Activos Inmobiliarios con cargo a los cuales la Fiduciaria, actuando como vocera del PEI, lleva a cabo las emisiones de Títulos Participativos.

Canon de Arrendamiento: Es el precio que paga el arrendatario como contraprestación, bajo un contrato de arrendamiento.

Cánones de Arrendamiento de Parqueaderos: Es el Canon de Arrendamiento cuando el objeto del arrendamiento es un parqueadero vinculado a un Activo Inmobiliario.

Comité Asesor: Es el órgano directivo del PEI, de acuerdo con lo previsto en el numeral 4.9 de este Prospecto.

Contrato de Administración Inmobiliaria: Significa el contrato de administración inmobiliaria celebrado entre la Administradora y la Fiduciaria, actuando como vocera del PEI.

Contratos de Arrendamiento: Significa los contratos de arrendamiento celebrados entre el PEI, a través de la Fiduciaria, en su calidad de arrendador, y las personas naturales o jurídicas que adquieran el uso y goce de un inmueble o inmuebles de propiedad del PEI, en su calidad de arrendatarias.

Contratos de Compraventa: Significa los contratos de compraventa de Activos Inmobiliarios que celebre y suscriba la Fiduciaria, actuando como vocera del PEI.

Contrato de Fiducia: Significa el contrato de fiducia mercantil irrevocable del 2 de febrero de 2006, modificado mediante otrosí No. 1 del 14 de diciembre de 2006, otrosí No. 2 del 3 de marzo de 2008, otrosí No. 3 del 1 de junio de 2009, otrosí No. 4 del 16 de julio de 2010, otrosí No. 5 del 6 de octubre de 2010, otrosí No. 6 del 30 de septiembre de 2011, otrosí No. 7 del 10 de octubre de 2012, otrosí No. 8 del 16 de septiembre de 2013, el otrosí No 9 del 6 de diciembre de 2013 y otrosí No 10 del 29 de julio de 2014, suscrito entre Estrategias Corporativas S.A.S. (antes Estrategias Corporativas S.A.), en su calidad de Fideicomitente y originador del PEI, y la Fiduciaria Corficolombiana S.A. (antes Fiduciaria del Valle S.A.), en su calidad de Agente de Manejo del PEI.

Contratos de Promesa de Compraventa: Significa los contratos de promesa de compraventa de Activos Inmobiliarios suscritos por la Fiduciaria, como vocera del PEI, con promitentes vendedores y/o compradores de dichos Activos Inmobiliarios en virtud de los cuales el promitente vendedor y el promitente comprador se obligan a celebrar Contratos de Compraventa de Activos Inmobiliarios, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dichos contratos.

Costos de Emisión: Significa los costos previstos en el numeral 4.8 de este Prospecto

Depositario Aceptable: Significa (a) cualquier entidad legalmente autorizada para desarrollar actividades de captación masiva y habitual de dinero en la República de Colombia, que tenga una calificación de riesgo de por lo menos AA+ de BRC Investor Services S.A., Fitch Ratings Colombia S.A. o su equivalente en los sistemas de otras calificadoras de riesgo, (b) carteras colectivas administradas por la Fiduciaria, y (c) cualquier entidad autorizada para captar depósitos en Dólares de los Estados Unidos de América o en Euros que tenga una calificación de riesgo de por lo menos A+ de Standard & Poor's o una calificación equivalente de Moody's.

Fideicomitente: Es Estrategias Corporativas S.A.S.

Fondo de Operación: Significa la caja operativa que debe mantener el PEI para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos.

Fondo de Readquisición: Significa el fondo constituido con los recursos necesarios para que el PEI pueda readquirir los Títulos Participativos, en los términos previstos en el numeral 4.8 de este Prospecto.

Flujo de Caja: Es la diferencia entre los flujos de entradas y salidas de efectivo en un periodo determinado (mes, semestre, año) que refleja la liquidez generada por el PEI.

Gastos de Operación: Significa los gastos operativos previstos en el numeral 4.8 de este Prospecto.

Ingresos Anuales: Significa la totalidad de los ingresos percibidos por el PEI en un año por todos y cada uno de los conceptos a que se refiere este Prospecto.

Inversiones Admisibles: Tendrá el significado asignado a este término en el numeral 4.7 de este Prospecto.

Inversionista de Títulos Participativos: Es la persona natural o jurídica de naturaleza pública o privada, nacional o extranjera, que haya adquirido Títulos Participativos, incluyendo los Fondos de Pensiones y Cesantías.

Operaciones de Cobertura: Significa las operaciones con instrumentos financieros para mitigar el riesgo financiero de precios de variables (tasas de interés, tasas de cambio, etc.) que le introducen volatilidad a los flujos del PEI.

Pago en Especie: Significa la potestad que tiene el PEI de recibir como contraprestación parcial del precio de suscripción de Títulos Participativos, la transferencia de la propiedad de determinado bien o bienes inmuebles o de parte de éstos.

Patrocinios: Es el ingreso que recibe el PEI como contraprestación en los contratos en los cuales se otorgan espacios físicos o virtuales para mercadeo y publicidad.

Plan Estratégico: Significa el plan estratégico anual del PEI elaborado por la Administradora y aprobado por el Comité Asesor.

Plan de Liquidación: Significa el plan de liquidación del PEI.

Política de Inversión: Significa la política de inversión descrita en el numeral 4.7 de este Prospecto.

Portafolio: Significa los activos en los que el PEI tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas y de los Tenedores de Bonos Ordinarios.

Prestación de Servicio de Parqueadero: Es el ingreso que recibe el PEI por el servicio de parqueadero que presta a los visitantes de los diferentes Activos Inmobiliarios.

Primas de Entrada: Es el ingreso extraordinario que recibe el PEI por parte de un nuevo concesionario o arrendatario por el derecho de acceder al inmueble objeto del arrendamiento o concesión.

Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos: Significa el plan mediante el cual el PEI estructura, con cargo a un cupo global, la realización de varias emisiones de valores de contenido participativo (TEIS o Títulos Participativos), mediante oferta pública, durante un término establecido.

REIT: Significa las fiducias inmobiliarias, conocidas comúnmente como REITs por sus siglas en inglés (*Real Estate Investment Trusts*), y son vehículos que compran, desarrollan, administran y venden propiedades de finca raíz.

Rendimientos Distribuibles: Son los rendimientos que se distribuyen entre los Inversionistas de Títulos Participativos, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos (según se describe en el numeral 5.2 de este Prospecto).

Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos: Es la sociedad Fiduciaria Colmena S.A., o la fiduciaria que seleccione la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos para reemplazarla.

Riesgo Crediticio: Significa el riesgo derivado de la posibilidad de que una contraparte (arrendatarios, concesionarios, entre otros) no esté en capacidad de cumplir con los pagos derivados de los contratos correspondientes (Contrato de Arrendamiento, contratos de concesión, entre otros).

Riesgo de Mercado: Significa el riesgo derivado de fluctuaciones en las condiciones de mercado, económicas u otras.

Títulos Participativos: Significa los títulos participativos denominados Títulos Estrategias Inmobiliarias (TEIS), emitidos por el PEI.

Tramos: Significa una emisión de Títulos Participativos bajo el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, en los términos y condiciones previstos en dicho Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.

Valor del Patrimonio Autónomo o Valor del PEI: Significa la valoración del Portafolio del PEI, de acuerdo con lo establecido en la Circular 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, complementen o adicione.

Valores Mensuales de Concesión: Es la contraprestación que paga el concesionario al PEI (concedente), o a quien este designe, a título de precio del contrato de concesión.

PRIMERA PARTE – DE LOS VALORES

CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS

El presente Prospecto de Información incluye las características generales y las condiciones financieras del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios en el Mercado Público de Valores, con cargo a un Cupo Global de hasta quinientos mil millones de Pesos (COP 500,000,000,000). El Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios consta de varias Emisiones con diferentes Fechas de Emisión y diferentes plazos de colocación. Las condiciones específicas para cada Emisión se complementarán y determinarán en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Emisión y Colocación y en el presente Prospecto de Información.

A continuación se establecen los términos y condiciones generales aplicables a cada una de las Emisiones bajo el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

1.1. GENERALIDADES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS

El Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios se desarrollará a partir de la colocación de Emisiones y Lotes, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Cada Emisión tendrá una sola Fecha de Emisión y podrá ser ofrecida y colocada en un Lote mediante una única Oferta Pública o en varios Lotes mediante varias Ofertas Públicas en diferentes momentos. De esta forma, todos los Lotes de cada Emisión deberán tener la misma Fecha de Emisión.
- Cada Emisión contará con una o varias Series, y cada Serie contará con una o más Sub-series, cada una de las cuales tendrá condiciones financieras particulares, aplicables exclusivamente a la respectiva Sub-serie de la correspondiente Emisión.

- El monto nominal de cada Emisión será determinado en el primer o único Aviso de Oferta Pública del primer o único Lote de la respectiva Emisión. Por otra parte, el monto nominal de cada Lote será determinado en el Aviso de Oferta Pública correspondiente.
- La Tasa Cupón para cada una de las Sub-series de cada Emisión será la misma para cada uno de los valores que conforman una Sub-serie en una Emisión.
- La colocación de los Bonos Ordinarios podrá realizarse gradualmente a través de una o varias Ofertas Públicas.
- La parte no ofertada del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios podrá ser ofrecida en una o varias Emisiones.
- Dos o más Emisiones podrán ser emitidas, ofrecidas y/o colocadas en forma simultánea.
- El monto suscrito del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios en ningún caso superará el Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

1.2. CLASE DE VALOR OFRECIDO

Los valores objeto del presente Prospecto de Información son los Bonos Ordinarios que son títulos de contenido crediticio, tal como estos se definen en el Decreto 2555, nominativos y libremente negociables que serán ofrecidos mediante Oferta(s) Pública(s) y cuyo Programa de Emisión y Colocación fue aprobado por el Comité Asesor, lo cual consta en el Acta No. 129 del 16 de marzo de 2015. Igualmente, el Reglamento de Emisión y Colocación fue autorizado por el Comité Asesor, mediante Acta No. 136 del 25 de agosto del 2015. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la sección 7, numeral 7.3 del Contrato de Fiducia y según lo previsto en el numeral 4.7 (*Política de Inversión / Endeudamiento Financiero*) del presente Prospecto de Información.

Previa solicitud escrita del Emisor, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá autorizar la inclusión de nuevos valores dentro del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios. Cuando se incluyan nuevos valores, deberá remitirse la información necesaria para su inscripción en el RNVE y la autorización de su oferta pública.

La inscripción de los Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores y su respectiva oferta pública, fueron autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución No. 1321 del 25 de septiembre de 2015.

1.3. DERECHOS QUE INCORPORAN LOS VALORES

Los Bonos Ordinarios confieren a todos los Tenedores de Bonos Ordinarios los mismos derechos, de percibir los intereses y el reembolso de su capital, todo de conformidad con los términos estipulados en este Prospecto de Información, en el Aviso de Oferta Pública respectivo y el Reglamento de Emisión y Colocación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2488 del Código Civil, los bienes presentes y futuros del Emisor, son prenda general de los Tenedores de Bonos Ordinarios, sin dar lugar a un gravamen particular que les proporcione una prelación especial con referencia a los demás acreedores del Emisor.

1.4. LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA

Los Bonos Ordinarios serán emitidos a la orden y en forma de emisión desmaterializada, la transferencia de su titularidad se hará mediante anotaciones en cuentas o sub-cuentas de depósito manejadas por

DECEVAL. Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones de DECEVAL, el cual se entiende aceptado por el Tenedor de Bonos Ordinarios al momento de realizar la suscripción de los Bonos Ordinarios.

La Emisión será totalmente desmaterializada y los Tenedores de los Bonos Ordinarios renuncian al derecho a solicitar la expedición de títulos físicos. En consecuencia, no hay lugar a reposición, fraccionamiento o englobe de los Bonos Ordinarios. Los Bonos Ordinarios serán ofrecidos mediante oferta pública; tendrán mercado secundario directamente entre los Tenedores de los Bonos y a través de la BVC.

Los Bonos Ordinarios tendrán mercado secundario a través de la BVC y podrán ser negociados directamente por sus tenedores legítimos. Las instrucciones para la transferencia de los Bonos Ordinarios ante DECEVAL deberán ser efectuadas por intermedio del Depositante Directo correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Operaciones de DECEVAL. Los Bonos Ordinarios podrán ser negociados en el mercado secundario una vez hayan sido suscritos y totalmente pagados por parte del Tenedor de Bonos Ordinarios en el mercado primario.

DECEVAL, actuando en calidad de Administrador de las Emisiones de Bonos Ordinarios, al momento en que vaya a efectuar los registros o anotaciones en cuenta de depósito de los Tenedores de Bonos Ordinarios, acreditará en la cuenta correspondiente los Bonos Ordinarios suscritos por el Tenedor de Bonos Ordinarios.

La clasificación, valoración y contabilización de los valores para los Tenedores de Bonos Ordinarios que sean entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia se realizará de acuerdo con lo definido en el Capítulo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia).

La clasificación, valoración y contabilización de los valores para los Tenedores de Bonos Ordinarios que sean empresas del sector real se realizará de acuerdo con lo definido en el Decreto 2649 de 1993 (normas de contabilidad aplicables al sector real) y el Decreto 2650 de 1993 (Plan Único de Cuentas) o las normas que los modifiquen o los sustituyan.

1.5. MONTO TOTAL DE LA OFERTA – CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS

El cupo global del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios es de hasta quinientos mil millones de Pesos (COP 500,000,000,000) y podrá colocarse, en una o varias Emisiones compuestas de uno o varios Lotes, dentro de la vigencia de la autorización de la Oferta Pública de los Bonos Ordinarios (la “Oferta”).

El monto total del cupo global del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios se disminuirá en el monto de los Bonos Ordinarios que se oferten con cargo a éste, expresado en Pesos.

De acuerdo con lo establecido en el párrafo del artículo 6.3.1.1.4 del Decreto 2555, el cupo global del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios podrá ser ampliado, previa obtención de las autorizaciones correspondientes de parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, cuando el mismo haya sido colocado en forma total o en cuando menos el cincuenta por ciento (50%) del cupo global autorizado, siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta.

1.6. CANTIDAD DE VALORES OFRECIDOS

La cantidad de títulos ofrecidos por la totalidad del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios es de quinientos mil (500,000) Bonos Ordinarios.

La cantidad exacta de Bonos Ordinarios que se emitirán, se determinará al momento de cada una de las Emisiones y será determinada en el respectivo Aviso de Oferta Pública, en todo caso sin exceder el monto total del cupo global del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios y teniendo en cuenta el límite y los lineamientos previstos para el Endeudamiento Financiero del PEI en la sección 7 del Contrato de Fiducia, modificada mediante oficio No. 8 del 16 de septiembre de 2013, los cuales se encuentran igualmente descritos en el numeral 4.7. (*Política de Inversión / Endeudamiento Financiero*) del presente Prospecto de Información.

1.7. DENOMINACIÓN

Los Bonos Ordinarios de todas Series estarán denominados en Pesos.

1.8. VALOR NOMINAL

El valor nominal de cada Bono Ordinario será de un millón de Pesos (COP 1,000,000) para todas las Series.

1.9. INVERSIÓN MÍNIMA

La inversión mínima será la equivalente al valor de un (1) Bono Ordinario, esto es, un millón de Pesos (COP 1,000,000). En consecuencia, no podrán realizarse operaciones, ni en el mercado primario, ni en el mercado secundario, por un número inferior a un (1) Bono Ordinario.

En el caso que se realicen prepagos parciales de los Bonos Ordinarios de las Series A-Pr, B-Pr, C-Pr y D-Pr la inversión mínima será la equivalente al valor residual de un (1) Bono Ordinario de la respectiva Sub-serie, y los montos deberán ser en múltiplos de un Peso (COP 1).

En el caso que se realicen amortizaciones parciales de los Bonos Ordinarios de las Series A-Am, B-Am, C-Am y D-Am, la inversión mínima será la equivalente al valor residual de un (1) Bono Ordinario de la respectiva Sub-serie, y los montos deberán ser en múltiplos de un Peso (COP 1).

En el caso que se realicen prepagos parciales de los Bonos Ordinarios de las Series A-Pr, B-Pr, C-Pr y D-Pr o amortizaciones parciales de los Bonos Ordinarios de las Series A-Am, B-Am, C-Am y D-Am, no podrán realizarse operaciones, en el mercado primario ni en el mercado secundario, por montos inferiores al equivalente al valor residual de un (1) Bono Ordinario de la respectiva Sub-serie.

Cada título deberá expedirse por un número entero de Bonos Ordinarios ya que los mismos no podrán fraccionarse.

1.10. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN

El precio de suscripción de los Bonos Ordinarios puede ser “a la par” cuando sea igual a su valor nominal “con prima” cuando sea superior a su valor nominal, o “con descuento” cuando sea inferior a su valor nominal.

Cuando la suscripción se realice en una fecha posterior a la Fecha de Emisión, el precio de suscripción de los Bonos Ordinarios estará conformado por el valor nominal más los intereses causados y calculados sobre el valor nominal de los Bonos Ordinarios a la tasa de la Sub-serie a suscribir, calculados durante el menor de los siguientes períodos: a) el período entre la Fecha de Emisión y la

Fecha de Suscripción o b) el período entre la fecha del último pago de intereses y la Fecha de Suscripción.

Para el cálculo del precio de suscripción y los intereses causados se utilizarán las siguientes fórmulas:

Bonos Ordinarios ofrecidos a la par:

Precio = Valor nominal * (1 + Interés causado)

En caso de descuento:

Precio = {[Valor nominal * (1 - Descuento)] * (1+ Interés causado)}

En caso de prima:

Precio = {[Valor nominal * (1 + Prima)] * (1+ Interés causado)}

Donde los intereses causados se calcularán:

Interés causado = [(1 + tasa) ^ (n/Base)] - 1

Donde:

tasa: es la tasa efectiva anual del respectivo Bono Ordinario.

n: días transcurridos desde la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes del primer pago de intereses, o días transcurridos desde la fecha del último pago de intereses hasta la Fecha de Suscripción de los Bonos Ordinarios en los demás casos.

Base: Será 365 días o 360 días dependiendo de la convención correspondiente a la Sub-serie colocada de acuerdo con el numeral 1.31 del presente Prospecto de Información.

La Fecha de Suscripción de los Bonos Ordinarios se definirá en el correspondiente Aviso de Oferta Pública. El valor de cada Bono Ordinario deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción. Cada Bono Ordinario deberá pagarse de contado bursátil hasta T+3, donde T corresponde a la Fecha de Emisión y +0, +1, +2 o +3 indica que el cumplimiento de la operación se realizará en alguno de esos días según se defina en el Aviso de Oferta Pública.

En el evento en que con posterioridad a la Fecha de Emisión, el Emisor ofrezca nuevos Lotes de Bonos Ordinarios de una misma emisión, en Sub-series que no fueron incluidas inicialmente, el Emisor publicará en el Aviso de Oferta Pública la Tasa Ofrecida (mecanismo de Demanda en Firme) o la Tasa Máxima Ofrecida (mecanismo de Subasta Holandesa) a ser ofrecidas para dichas Sub-series. En el evento en que, con posterioridad a la Fecha de Emisión, el Emisor ofrezca nuevos Lotes de los Bonos Ordinarios de una misma emisión, sobre Sub-series ya ofrecidas, la Oferta se hará por Precio de Suscripción de los respectivos Bonos Ordinarios o por tasa de descuento que se utilice para calcular el mismo, respetando la Tasa Cupón previamente definida.

1.11. DESTINATARIOS DE LA OFERTA

Los Bonos Ordinarios tendrán como destinatarios al público inversionista en general.

Por público inversionista en general se entiende todas las personas jurídicas, incluyendo pero sin limitarse a los Fondos de Pensiones y Cesantías, las personas naturales, menores de edad que posean tarjeta de identidad, mayores de edad que posean cédula de ciudadanía, documento de identificación personal –NIP, NUIP o NIT, así como los extranjeros residentes en Colombia que tengan cédula de extranjería y cualquier otro inversionista con la capacidad legal de adquirir los Bonos Ordinarios.

1.12. REGLAS RELATIVAS A LA REPOSICIÓN, FRACCIONAMIENTO Y ENGLOBE DE LOS VALORES

La Emisión de los Bonos se realizará en forma desmaterializada y depositada en DECEVAL para su administración y custodia, y los adquirientes de los Bonos renuncian a la posibilidad de materializarlos. En consecuencia, no hay lugar a reposición, fraccionamiento o englobe de los Bonos.

1.13. DEFINICIÓN DE FECHAS DE SUSCRIPCIÓN, DE EXPEDICIÓN, EMISIÓN Y VENCIMIENTO DE LOS VALORES

a. Fecha de Suscripción

Es la fecha en la cual los Tenedores de Bonos Ordinarios deberán efectuar el pago de los Bonos Ordinarios que hayan adquirido en la colocación primaria de cada Lote, de acuerdo con lo señalado en el Aviso de Oferta Pública para el Lote respectivo.

b. Fecha de Expedición

Es la fecha en la cual se celebra la anotación en cuenta ya sea por suscripción original o por la transferencia electrónica de los Bonos Ordinarios.

c. Fecha de Emisión

Para cada Emisión, la Fecha de Emisión será el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del primer o único Aviso de Oferta Pública del primer o único Lote de dicha Emisión, de manera que las diferentes Emisiones podrán tener diferentes Fechas de Emisión. No obstante lo anterior, en el evento en que se ofrezca más de un Lote para una misma Emisión, todos los Lotes de una misma Emisión tendrán la misma Fecha de Emisión.

d. Fecha de Vencimiento

Es la fecha en la cual se realizará la amortización final de los Bonos Ordinarios a los tenedores al vencimiento del plazo de cada una de las Series y/o Sub-series de los Bonos Ordinarios, de acuerdo con las condiciones de la Emisión establecidas en el Prospecto de Información y en el Aviso de Oferta Pública respectivo.

1.14. COMISIONES Y GASTOS

La suscripción de los valores no conlleva para el suscriptor el pago de comisiones y gastos conexos.

1.15. BOLSA DE VALORES DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS BONOS ORDINARIOS

Los Bonos Ordinarios estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A. (BVC).

1.16. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS

Los recursos obtenidos a través del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios se podrán destinar a la sustitución de deuda utilizada para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del PEI; para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conformarán el Portafolio del PEI y para soportar las inversiones que realice el Patrimonio Autónomo en las Inversiones Admisibles que estén en su Portafolio. Los términos porcentuales de la destinación de los recursos obtenidos a través del Programa se indicarán en el primer Aviso de Oferta Pública de cada una de las Emisiones.

En cumplimiento de lo dispuesto en el literal h del numeral 6.1 del artículo quinto de la Resolución 2375 de 2006, modificado por el numeral 1.3.6.1.1.8 del capítulo 2 del título 1 parte III de la Circular Externa

029 de 2014, ambos documentos expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, se informa que los recursos provenientes de las Emisiones no se destinarán, en todo ni en parte, al pago de pasivos con compañías vinculadas o socios del Emisor.

1.17. MEDIOS A TRAVÉS DE LOS CUALES SE DARÁ A CONOCER LA INFORMACIÓN DE INTERÉS PARA LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555, todo emisor de valores deberá divulgar, en forma veraz, clara, suficiente y oportuna al mercado, a través de la Superintendencia Financiera de Colombia, toda situación relacionada con él o su emisión que habría sido tenida en cuenta por un experto prudente y diligente al comprar, vender o conservar los valores del emisor o al momento de ejercer los derechos políticos inherentes a tales valores. Dicha información podrá ser consultada a través de la página web www.superfinanciera.gov.co siguiendo el hipervínculo “Información Relevante”.

Adicionalmente, el Emisor, cuando lo estime conveniente, podrá dar a conocer la información que sea del interés de los Tenedores de Bonos Ordinarios mediante publicación en su página Web o en un diario de amplia circulación nacional.

1.18. RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LOS VALORES

Los rendimientos financieros de los Bonos Ordinarios se someterán a la retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes y los conceptos de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN-. Para estos efectos cuando el Bono Ordinario sea expedido a nombre de dos beneficiarios, estos indicarán la participación individual en los derechos del Bono Ordinario; así mismo si a ello hubiese lugar, acreditarán que no están sujetos a la retención en la fuente.

El pago de la retención en la fuente ante la DIAN y la expedición de los certificados correspondientes estarán a cargo del Emisor.

Para efectos del gravamen a los movimientos financieros, se deberá tener en cuenta que de acuerdo con el numeral 7 del artículo 879 del Estatuto Tributario, se encuentran exentas de este gravamen la compensación y liquidación que se realice a través de sistemas de compensación y liquidación administrados por entidades autorizadas para tal fin respecto a operaciones que se realicen en el mercado de valores, derivados, divisas o en las bolsas de productos agropecuarios o de otros *commodities*, incluidas las garantías entregadas por cuenta de participantes y los pagos correspondientes a la administración de valores en los depósitos centralizados de valores.

En el evento en que surjan nuevos impuestos y les sean aplicables a los Bonos Ordinarios en fecha posterior a su colocación, correrán a cargo de los Tenedores de Bonos Ordinarios.

1.19. ENTIDAD QUE ADMINISTRARÁ LAS EMISIONES

El Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A., DECEVAL, entidad domiciliada en la ciudad de Bogotá en la calle 24A # 59 - 42, Torre 3, oficina 501, realizará la custodia y administración y pagará en nombre del Emisor. Así mismo, ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de la emisión, dentro de las cuales se incluyen las siguientes obligaciones y responsabilidades a cargo de DECEVAL:

- Registrar el Macro título representativo de las Emisiones pertenecientes al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, que comprende el registro contable de cada Emisión, la custodia, administración y control del título global, lo cual incluye el control sobre el saldo circulante de cada Emisión, monto emitido, colocado, en circulación, cancelado, por colocar y anulado de los títulos.

El Macrotítulo así registrado respaldará el monto efectivamente colocado con base diaria. Para estos efectos, el Emisor se compromete a hacer entrega del Macrotítulo dentro del Día Hábil anterior a la publicación del primer o único Aviso de Oferta Pública del primer o único Lote de la primera o única Emisión que haga parte del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

- Registrar y anotar en cuenta la información sobre:
 - La colocación individual de los derechos de cada Emisión.
 - Las enajenaciones y transferencias de los derechos anotados en cuenta o subcuentas de depósito. Para el registro de las enajenaciones de derechos en depósito, se seguirá el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de DECEVAL.
 - La anulación de los derechos de los Bonos Ordinarios de acuerdo con las órdenes que imparta el Emisor, en los términos establecidos en el reglamento de operaciones de DECEVAL.
 - Las órdenes de expedición de los derechos anotados en cuentas de depósito.
 - Las pignoraciones y gravámenes, para lo cual el titular o titulares de los derechos seguirán el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de DECEVAL. Cuando la información sobre enajenaciones o gravámenes provenga del suscriptor o de autoridad competente, DECEVAL tendrá la obligación de informar al Emisor dentro del Día Hábil siguiente tal circunstancia, siempre y cuando se trate de valores nominativos.
 - El saldo en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta.
- Cobrar al Emisor los derechos patrimoniales que estén representados por anotaciones en cuenta a favor de los respectivos beneficiarios, cuando estos sean Depositantes Directos con servicio de administración valores o estén representados por uno de ellos:
 - Para tal efecto, DECEVAL presentará dos liquidaciones una previa y la definitiva. La preliquidación de las sumas que deben ser giradas por el Emisor se presentará dentro del término de cinco (5) días hábiles anteriores a la fecha en que debe hacerse el giro correspondiente. Esta deberá sustentarse indicando el saldo del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios que circula en forma desmaterializada y la periodicidad de pago de intereses.
 - El Emisor verificará la preliquidación elaborada por DECEVAL y acordará con ésta los ajustes correspondientes, en caso de presentarse discrepancias. Para realizar los ajustes tanto DECEVAL como el Emisor se remitirán a las características del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios tal como se encuentran establecidas en el Reglamento de Emisión y Colocación.
 - Posteriormente DECEVAL presentará al Emisor, dentro de los dos (2) días hábiles anteriores al pago, una liquidación definitiva sobre los valores en depósito administrados a su cargo.
 - El Emisor sólo abonará en la cuenta de DECEVAL los derechos patrimoniales correspondientes cuando se trate de Tenedores de Bonos Ordinarios vinculados a otros Depositantes Directos o que sean Depositantes Directos con servicio de administración valores.
 - Para el efecto, enviará a DECEVAL una copia de la liquidación definitiva de los abonos realizados a los respectivos beneficiarios, después de descontar los montos correspondientes a la retención en la fuente que proceda para cada uno, y consignará mediante transferencia

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

electrónica de fondos a la cuenta designada por DECEVAL, el valor de la liquidación, según las reglas previstas en el Reglamento de Emisión y Colocación para el pago de intereses y capital. Los pagos deberán efectuarse el día del vencimiento a más tardar a las 12:00 P.M.

- Informar a los suscriptores y a los entes de control al Día Hábil siguiente al vencimiento del pago de los derechos patrimoniales, el incumplimiento del pago de los respectivos derechos, cuando quiera que el Emisor no provea los recursos, con el fin de que éstos ejerciten las acciones a que haya lugar.

DECEVAL no asumirá ninguna responsabilidad del Emisor, cuando éste no provea los recursos para el pago oportuno de los vencimientos, ni por las omisiones o errores en la información que éste o los Depositantes Directos le suministren, derivados de las órdenes de expedición, suscripción, transferencias, gravámenes o embargos de los derechos incorporados.

- Remitir informes mensuales al Emisor dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cierre del mismo sobre:
 - Los pagos efectuados a los tenedores legítimos de cada Emisión perteneciente al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.
 - Los saldos de las emisiones depositadas.
 - Las anulaciones efectuadas durante el mes correspondiente, las cuales afectan el límite circulante de cada Emisión perteneciente al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.
- Actualizar el monto del Macrotítulo global o títulos globales depositados, por encargo del Emisor, a partir de las operaciones de expedición, cancelación al vencimiento, anulaciones y retiros de valores del depósito, para lo cual DECEVAL tendrá amplias facultades.

El contrato de depósito y administración del Programa suscrito entre DECEVAL y el Emisor contempla un conjunto de deberes en cabeza del Emisor, conductas que, en consecuencia, pueden ser exigidas por DECEVAL al Emisor, y que se detallan a continuación:

- Informar a DECEVAL las colocaciones individuales y anulaciones que afecten el Macrotítulo representativo de cada una de las Emisiones.
- Entregar a DECEVAL, para su depósito, el Macrotítulo que represente los derechos de cada una de las Emisiones de los Valores en la cuantía necesaria para atender la expedición de los mismos mediante el sistema de anotaciones en cuenta para los suscriptores. El Macrotítulo deberá reunir los requisitos previstos en la ley.
- Suministrar a DECEVAL en el día de la suscripción, a través del agente colocador de cada una de las Emisiones o a través de la BVC, según sea el caso, la siguiente información de los suscriptores:
 - Nombre, denominación o razón social del suscriptor
 - Identificación del suscriptor
 - Fecha de emisión
 - Fecha de expedición
 - Monto colocado en número de unidades.
 - Fecha de vencimiento
 - Valor de la unidad a la fecha
 - Valor nominal de la inversión

- Depositante directo al cual está asociado el suscriptor.
 - Ciudad de residencia
 - Dirección y teléfono
- Efectuar los abonos necesarios, mediante transferencia electrónica de fondos, para el pago al vencimiento de los intereses y del capital a más tardar a las 12:00 PM del día del vencimiento de los mismos, para garantizar los respectivos pagos a los beneficiarios o titulares de los Valores previa presentación de la liquidación por parte de DECEVAL en los términos señalados en el contrato de depósito y administración del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.
 - Pagar dentro del término señalado en el Contrato de Depósito la remuneración pactada a DECEVAL por los servicios prestados, contra la presentación de la factura o cuenta de cobro que expida el Emisor.
 - Designar un funcionario con capacidad decisoria, como responsable de atender los requerimientos formulados por DECEVAL, con el propósito de que se cumplan eficazmente las obligaciones derivadas del presente negocio.
 - Calcular y pagar la retención en la fuente a que haya lugar respecto de los Valores y expedir los certificados correspondientes.
 - Cuando haya lugar a la publicación de algún Aviso de Oferta Pública con cargo al Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, el Emisor deberá remitir a DECEVAL, una copia del Aviso de Oferta Pública a más tardar el día de la publicación del mismo.
 - En los eventos de prepagos obligatorios, amortizaciones extraordinarias anticipadas de capital y cancelación anticipada de los Valores, el Emisor informará por escrito a DECEVAL, con ocho (8) días de anticipación, sobre tal evento.
 - En el evento de recompra, el Emisor informará a DECEVAL, el mismo día en que se lleve a cabo la operación en la BVC o en el mercado mostrador, sobre tal evento. DECEVAL procederá, en el término de dos (2) Días Hábiles a cancelar anticipadamente (amortización extraordinaria) el saldo recomprado.

1.20. DESMATERIALIZACIÓN TOTAL DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS

Cada una de las Emisiones se adelantará en forma desmaterializada, razón por la cual los adquirentes de los Valores renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos Ordinarios emitidos.

Todos los Tenedores de Bonos Ordinarios deberán estar vinculados al Administrador de las Emisiones de Bonos Ordinarios, ya sea como Depositantes Directos o como clientes a través de un Depositante Directo para efectos del pago de los derechos que les confieren los Valores.

La custodia y administración de las Emisiones será realizada por el Administrador de las Emisiones de Bonos Ordinarios conforme a los términos del Contrato de Depósito suscrito entre el Administrador de las Emisiones de Bonos Ordinarios y el Emisor.

Toda vez que se trata de una Emisión Desmaterializada, el Administrador de las Emisiones de Bonos Ordinarios entregará una constancia de depósito de los Títulos Valores representativos de los Bonos Ordinarios a nombre del suscriptor al Depositante Directo que corresponda.

1.21. GARANTÍAS DE LOS BONOS ORDINARIOS

Las Emisiones de Bonos Ordinarios que hacen parte del presente Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios constituyen obligaciones directas del PEI y por lo tanto, no tienen ni tendrán ningún tipo de garantía real o personal (incluyendo el capital e intereses) otorgada por parte del PEI a los tenedores de Bonos Ordinarios y serán pagados solo con los flujos de efectivo que genera el PEI.

Los Bonos Ordinarios están garantizados con todos los bienes del Emisor, sean presentes o futuros. En todo caso, es importante tener en cuenta que, en el evento en que se configure alguna de las causales de terminación anticipada del PEI, se procederá a su liquidación de acuerdo con el procedimiento establecido en la Sección 4.10 del presente Prospecto de Información.

1.22. DERECHOS DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS

Fuera de los derechos que les corresponden como acreedores del Emisor de los Bonos Ordinarios, tienen además los siguientes:

1. Percibir los intereses aquí establecidos y el reembolso del capital, todo de conformidad con el presente Prospecto de Información.
2. El traspaso electrónico de los Bonos Ordinarios conlleva para el adquirente la facultad de ejercer el derecho de pago al capital y los intereses en los términos ofrecidos al suscriptor inicial.
3. El Emisor o un grupo de tenedores, que represente no menos del diez por ciento (10%) del monto insoluto del empréstito, podrá exigir al representante legal que convoque la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios y si éste no lo hiciere, solicitará a la Superintendencia Financiera de Colombia que haga la convocatoria.
4. Los demás que emanen de este Prospecto de Información o de la ley.

Los titulares de los Bonos Ordinarios podrán en forma conjunta o individual ejercer sus derechos.

1.23. OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS

Las principales obligaciones de los Tenedores de Bonos Ordinarios son las siguientes:

1. Pagar totalmente el precio de suscripción, de acuerdo con lo establecido en el numeral 1.10 del presente Prospecto de Información.
2. Avisar oportunamente a DECEVAL cualquier enajenación, gravamen o limitación al dominio que pueda pesar sobre los Bonos Ordinarios.
3. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones y retenciones existentes o que se establezcan en el futuro sobre el capital, los intereses o el rendimiento de los Bonos Ordinarios, en la medida que tales obligaciones resulten aplicables de acuerdo con la ley.
4. Ser o estar representado por un Depositante Directo que cuente con el servicio de administración valores de DECEVAL.
5. Remitir y responder por el contenido, para todos los efectos legales, de las informaciones que suministre al Emisor, a los Agentes Colocadores y/o al Administrador de las Emisiones de Bonos Ordinarios, para la administración de los Valores;

6. Las demás que emanen de este Prospecto de Información o de la ley.

1.24. OBLIGACIONES DEL EMISOR

1. Pagar a los tenedores de Bonos Ordinarios los intereses y capital de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto de Información y en el respectivo Aviso de Oferta Pública.
2. Cumplir con todos los deberes de información y demás obligaciones que se derivan de la inscripción de los Bonos Ordinarios en el RNVE.
3. Remitir a la Superintendencia Financiera de Colombia la información requerida sobre cada Emisión.
4. Cumplir con las obligaciones contempladas en el presente Prospecto de Información y las emanadas del Decreto 2555 y sus normas complementarias.
5. Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia y al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios cualquier situación o circunstancia que constituya objeto de Información Relevante en los términos del artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555.
6. Solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia, a través del Agente de Manejo, de conformidad con la legislación aplicable vigente, la autorización para la inscripción y el registro de manera previa a la realización de la oferta pública de los Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores, de acuerdo con lo autorizado por el Comité Asesor mediante Acta No. 129 del 16 de marzo de 2015.
7. Solicitar a la Bolsa de Valores de Colombia S:A., a través del Agente de Manejo, de conformidad con la legislación vigente aplicable, la inscripción de los Bonos Ordinarios que se emitan bajo las condiciones del Reglamento de Emisión y Colocación de los Bonos Ordinarios, de acuerdo con lo autorizado por el Comité Asesor mediante Acta No. 129 del 16 de marzo de 2015.
8. Suministrar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios la información que éste requiera para el desempeño de sus funciones y permitirle inspeccionar en la medida que sea necesario para el mismo fin, sus libros y documentos, siempre que los documentos exigidos no estén sujetos a reserva o confidencialidad, en los términos y condiciones que establezca el Código de Gobierno Corporativo del PEI o el Contrato de Fiducia.
9. Pagar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios la remuneración convenida.
10. Cumplir con las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Depósito y Administración de la Emisión que habrá de celebrar con DECEVAL.
11. Enviar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios, en forma mensual durante el término de duración del contrato, una relación de la cantidad de Bonos Ordinarios colocados, nombre del suscriptor y número de los Bonos Ordinarios.
12. Sufragar los gastos que ocasionen la convocatoria y el funcionamiento de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios.
13. Convocar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios a las sesiones de Asamblea de Inversionistas de Títulos Participativos.
14. Hacer entrega a DECEVAL para su depósito, del Macrotítulo representativo de los Bonos Ordinarios a emitir.

1.25. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS

Actuará como Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios, Helm Fiduciaria S.A., con domicilio en la ciudad de Bogotá en la Cra 7 No 27-18, para cada una de las Emisiones pertenecientes a este Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

1.26. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS

1. Realizar todos los actos de administración y conservación que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores de Bonos Ordinarios.
2. Representar a los tenedores de Bonos Ordinarios ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público y en todo lo concerniente a sus intereses comunes o colectivos.
3. Guardar reserva y confidencialidad sobre los informes y demás documentación y registros del Emisor a los que haya tenido acceso, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios de éste. En cumplimiento de esta obligación Helm Fiduciaria S.A. no podrá revelar ninguna información distinta a la que dispone la ley, salvo que medie orden judicial o de autoridad competente, caso en el cual deberá informar al Emisor antes de entregar la información.
4. Realizar los actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea de Tenedores de Bonos Ordinarios en los términos del Decreto 2555 y demás normas que regulen la materia, cuando haya lugar a ello.
5. Actuar en nombre de los Tenedores de Bonos Ordinarios en los procesos judiciales y en los de quiebra o concordato, así como también en los que se adelanten como consecuencia de la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto la entidad emisora. Para tal efecto, el representante de los Tenedores de Bonos Ordinarios deberá hacerse parte en el respectivo proceso dentro del término legal, para lo cual acompañará a su solicitud como prueba del crédito copia auténtica del contrato de emisión y una constancia con base en los registros sobre el monto insoluto del empréstito y sus intereses.
6. Representar a los Tenedores de Bonos Ordinarios en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
7. Intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la Asamblea de inversionistas del Emisor.
8. Convocar y presidir la Asamblea de Tenedores de Bonos Ordinarios.
9. Solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los libros de contabilidad y demás documentos del Emisor.
10. Informar a los Tenedores de Bonos Ordinarios y a la Superintendencia Financiera de Colombia, a la mayor brevedad posible y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de sus obligaciones por parte del Emisor o sobre la existencia de cualquier hecho o circunstancia que amenace ciertamente el cumplimiento de las obligaciones por parte del Emisor, así como de cualquier hecho que afecte o pueda afectar de forma significativa la situación financiera y/o legal del Emisor.

11. Cumplir con todas y cada una de las obligaciones emanadas del Prospecto de Información, del contrato de representación legal suscrito con el Representante Legal de Tenedores de Bonos y con cualquier otra obligación que dispongan las leyes vigentes.
12. Llevar el libro de actas de la Asamblea de Tenedores de Bonos Ordinarios.
13. Velar por el cumplimiento oportuno de todos los términos y formalidades de cada una de las Emisiones teniendo en cuenta las condiciones estipuladas en el Reglamento de Emisión y Colocación y en el presente Prospecto de Información, realizando entre otras las siguientes actividades:
 - (i) Solicitar al Emisor y en caso de considerarlo necesario a éste, por intermedio de la Superintendencia Financiera, los informes que considere del caso y las revisiones indispensables de los registros contables y demás documentos soporte de la situación financiera del Emisor.
 - (ii) Verificar el pago de las obligaciones a cargo del Emisor, en particular el pago de intereses y capital de los Bonos Ordinarios.
 - (iii) Comprobar que los Bonos Ordinarios redimidos sean anulados en los términos regulados en los Reglamentos y en el contrato de Depósito y Administración de la Emisión.
 - (iv) Verificar el cumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones de revelación y divulgación de información relevante a los Tenedores de Bonos Ordinarios, en atención a los términos previstos en la normatividad vigente.
14. Dirigirse a la Superintendencia Financiera de Colombia a fin de que ésta, si así lo estima conveniente, exija a el Emisor la constitución de garantías especiales y la adopción de medidas de conservación y seguridad de los bienes gravados con las mismas.
15. Denunciar ante las autoridades competentes las irregularidades que puedan comprometer la seguridad o los intereses de los Tenedores de Bonos Ordinarios.
16. Las demás funciones y obligaciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de Bonos Ordinarios.
17. Percibir los honorarios por su servicio.
18. Las demás funciones que le correspondan según las normas aplicables.

1.27. ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS

La realización de la asamblea de tenedores de bonos del PEI (la “Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios”) se regirá por las normas legales establecidas para el efecto (artículos 6.4.1.1.17 a 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo complementen o subroguen) y por las instrucciones que impartiere la Superintendencia Financiera de Colombia.

Convocatoria:

Los Tenedores de Bonos Ordinarios se reunirán en Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios por virtud de convocatoria escrita que efectúe el Representante Legal de Tenedores de Bonos Ordinarios cuando lo considere conveniente. Igualmente, procederá la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios por convocatoria efectuada por el Representante Legal de Tenedores de Bonos Ordinarios por solicitud del Emisor o de un número plural de Tenedores de Bonos Ordinarios

que en su conjunto representen por lo menos el diez por ciento (10%) del monto insoluto de capital total de los Bonos de la correspondiente Emisión. En este último caso, la convocatoria será realizada por la Superintendencia Financiera de Colombia si el Representante Legal de Tenedores de Bonos Ordinarios no la lleva a cabo. Igualmente, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá convocar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios u ordenar a Representante Legal de Tenedores de Bonos Ordinarios que lo haga, cuando existan hechos graves que deban ser conocidos por los Tenedores de Bonos y que puedan determinar que se le impartan instrucciones al Representante Legal de Tenedores de Bonos Ordinarios o que se revoque su nombramiento.

La convocatoria se efectuará mediante avisos publicados en forma destacada en un diario de amplio circulación nacional en Colombia con una antelación mínima de ocho (8) días hábiles a la fecha de la reunión correspondiente en un diario de amplia circulación nacional, o por cualquier otro medio idóneo a criterio de la Superintendencia Financiera de Colombia, que garantice igualmente la más amplia difusión de la citación. En la citación se incluirá el lugar, la fecha, la hora y el orden del día de la asamblea y cualquier otra información o advertencia a que haya lugar de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010. Para contabilizar este plazo no se tomará en consideración ni el día hábil de publicación de la convocatoria, ni el día hábil de celebración de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios. Las reuniones de la Asamblea General de los Tenedores de Bonos Ordinarios se llevarán a cabo en la ciudad de Bogotá o en el lugar en el que se indique en el respectivo aviso de convocatoria.

Quórum:

El quórum para deliberar válidamente en la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios estará conformado por un número plural de Tenedores de Bonos Ordinarios que represente no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del monto insoluto de la emisión. La(s) decisión(es) de la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios se adoptará(n) por la mayoría absoluta de los votos presentes.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de la primera convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, con arreglo a lo previsto en el numeral 1 anterior. en dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de personas que sean o representen a los Tenedores de Bonos Ordinarios, cualquiera que sea el monto de capital de los Bonos Ordinarios representado para deliberar y decidir válidamente, hecho que deberá informarse en el respectivo aviso de convocatoria.

Informe:

Siempre que se convoque a los Tenedores de Bonos Ordinarios a una reunión con el objeto de decidir acerca de fusiones, escisiones, integraciones, cesión de activos, pasivos y contratos, absorciones y cualesquiera modificaciones que se pretendan realizar al empréstito y demás temas que requieren una mayoría especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 y el numeral 1 de la presente sección, el Emisor deberá elaborar un informe con el propósito de ilustrar a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios en forma amplia y suficiente sobre el tema que se somete a su consideración y los efectos del mismo sobre sus intereses, incluyendo toda la información financiera, administrativa, legal y de cualquier otra naturaleza que sea necesaria para el efecto. Dicho informe deberá complementarse con el concepto del Representante Legal de Tenedores de Bonos Ordinarios.

El informe deberá ser aprobado por la SFC y puesto a disposición de los Tenedores de Bonos Ordinarios en las oficinas del Emisor, del Representante Legal de Tenedores de Bonos, del Administrador del Programa, de la BVC y de la SFC, desde la fecha de la realización de la convocatoria a la Asamblea General de Tenedores y hasta la fecha de realización de la misma. El informe citado será presentado a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios por un funcionario de nivel directivo del Emisor debidamente calificado con respecto al tema en cuestión.

Mayorías decisorias especiales:

En el evento en que los asuntos a tratar en la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios incluyan la consideración de propuestas de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Ordinarios de cada Emisión y/o para autorizar al Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios para celebrar en nombre y representación de los Tenedores de Bonos Ordinarios un contrato de transacción y/o para votar favorablemente una fórmula concordataria, o aquellas decisiones que requieran una mayoría especial de acuerdo con la normatividad vigente y aplicable, el quórum necesario para deliberar y decidir será: (i) en el caso de una reunión de primera convocatoria un número plural de votos que represente la mayoría numérica de los presentes y no menos del ochenta por ciento (80%) del monto de capital de los Bonos Ordinarios que en ese momento estén en circulación; (ii) en el caso de la reunión de segunda convocatoria, un número plural de votos que represente la mayoría numérica de los presentes y no menos del cuarenta por ciento (40%) del monto de capital de los Bonos Ordinarios que en ese momento se encuentre en circulación de cada Emisión; (iii) en el caso de reuniones de tercera convocatoria, cualquier monto de capital de los Bonos Ordinarios que en ese momento se encuentren en circulación y un número plural de votos que represente la mayoría numérica de los Tenedores de Bonos Ordinarios presentes en la reunión.

Cualquier resolución extraordinaria debidamente adoptada será vinculante para todos los Tenedores de Bonos Ordinarios, ya sea que hayan estado presentes o no en la reunión en la cual se adoptó dicha resolución.

1.28. CÓDIGO DE GOBIERNO CORPORATIVO

El PEI cuenta con un Código de Gobierno Corporativo aprobado por el Comité Asesor del PEI en reunión realizada el 29 de octubre de 2011, según consta en el Acta N° 59. El Código de Gobierno Corporativo de la entidad podrá ser consultado en www.pei.com.co.

1.29. MANEJO DE EVENTUALES SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS

El Emisor declara que, tomando en consideración el Contrato de Fiducia y el artículo 7.6.1.1.2 del Decreto 2555, no se prevén posibles riesgos de conflictos de interés entre los inversionistas de Títulos Participativos y los Tenedores de los Bonos, entre otras, por las razones que se enumeran a continuación:

- (i) Determinación de calidades: Los derechos, cargas y obligaciones de los inversionistas de Títulos Participativos y los Tenedores de los Bonos se encuentran claramente estipulados en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto de Información de Títulos Participativos y en este Prospecto, respectivamente.
- (ii) Características independientes de acuerdo con los derechos representativos de cada emisión: De acuerdo con la definición de Endeudamiento Financiero de Largo Plazo contenida en el Contrato de Fiducia, la emisión de valores de contenido crediticio es una de las operaciones de endeudamiento financiero a la cual puede recurrir el Patrimonio Autónomo. Al igual que cualquier otra operación de endeudamiento, el pago del capital a los Tenedores de los Bonos se deberá realizar antes que el pago de los Rendimientos Distribuibles para los inversionistas de Títulos Participativos, y los Tenedores de Bonos estarán en la misma posición de cualquier otro acreedor externo sin garantías que otorguen prelación para el pago. De conformidad con lo previsto en el numeral 18 del Contrato de Fiducia, los recursos del Patrimonio Autónomo deben destinarse de la siguiente manera: en primer lugar, al pago de los Costos de Emisión descritos en el numeral 17.3 del Contrato de Fiducia; en segundo lugar, al pago de los Gastos de Operación que se hayan causado, en

el orden previsto en el numeral 17.2 del Contrato de Fiducia; en tercer lugar, a amortizar los pagos de capital por concepto de Endeudamiento Financiero, y, en cuarto lugar, una vez efectuadas las provisiones del Fondo de Operación y del Fondo de Readquisición, al pago de los Rendimientos Distribuibles a los Inversionistas.

Adicionalmente, de acuerdo con el numeral 27 del Contrato de Fiducia, en caso de terminación y liquidación del Patrimonio Autónomo, el Agente de Manejo procedería a pagar todas las obligaciones externas a cargo del Patrimonio Autónomo pendientes de pago, dentro las que se incluirían los Bonos Ordinarios, según las disponibilidades de caja o por medio de la liquidación de activos, en forma previa a la distribución de los activos remanentes entre los inversionistas de los Títulos Participativos.

- (iii) Naturaleza de la inversión en cada una de las emisiones: los inversionistas de Títulos Participativos adquieren un título de rendimiento variable, y participan del riesgo asociado con la operación del Patrimonio Autónomo a través de la distribución de las utilidades o pérdidas que genere el Patrimonio Autónomo. Por su parte, los Tenedores de los Bonos, como acreedores externos tienen derecho a percibir los intereses que ofrezca el Emisor y al reembolso del capital, todo de conformidad con el presente Prospecto de Información.

Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 6.4.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010, el Representante Legal de los Tenedores de los Bonos deberá *“intervenir con voz pero sin voto en todas las reuniones de la asamblea de accionistas o junta de socios de la entidad emisora”*. Por lo anterior, con el fin de fomentar la participación de aquél en la asamblea general de los inversionistas de Títulos Participativos, el PEI le informará al Representante Legal de los Tenedores de los Bonos la convocatoria a todas aquellas reuniones, en los términos descritos en el Contrato de Representación Legal suscrito entre Helm Fiduciaria S.A. y el Patrimonio Autónomo.

No obstante lo anterior, con el fin de evitar y mitigar situaciones que puedan constituir un conflicto de interés de índole financiero, comercial, jurídico o de cualquier otra naturaleza, el Comité Asesor expidió (i) el Código de Buen Gobierno Corporativo del Patrimonio Autónomo y (ii) el Reglamento Interno de funcionamiento del Comité Asesor. El texto completo de ambos documentos se encuentra disponible de forma permanente en la página de internet del Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (www.pei.com.co)

Por su parte, acerca del manejo de un eventual conflicto de interés entre los agentes colocadores de la emisión y los inversionistas actuales del PEI, es importante recordar que las sociedades comisionista de bolsa vinculadas al Programa de Emisión (Corredores Davivienda en su calidad de Agente Líder) y las que se vinculen a futuro como colocadores de los Bonos, incluyen, en cumplimiento de sus deberes legales, dentro de sus Códigos de Ética y Conducta, todos los temas relacionados con la identificación y manejo de los conflictos de interés.

Así las cosas, los agentes colocadores tienen la obligación de asegurarse que sus relaciones con los clientes satisfacen los estándares más altos en materia de ética y lealtad, así como los principios y reglas establecidos en los respectivos Códigos.

El Agente Líder Colocador cuenta con un Código de Ética y Conducta actualizado acorde con las normas, principios y deberes que rigen al mercado bursátil. Este Código puede ser consultado en www.corredores.com

Igualmente, el Emisor se asegurará que los agentes colocadores que contrate para colocar los Bonos del Programa cuentan con Códigos de Ética y Conducta actualizados y acordes con las normas, principios y deberes que rigen al mercado bursátil.

1.30. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS ORDINARIOS

- a. Los Bonos Ordinarios son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Bono Ordinario pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de tenedor legítimo del Bono Ordinario. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación a la administradora, ésta podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los titulares del Bono Ordinario que exhiba el certificado correspondiente.
- b. Cada Tenedor de Bonos Ordinarios se hace responsable, para todos los efectos legales, de la información que suministre a la entidad colocadora de la emisión, al Emisor o a DECEVAL, para la administración del título.
- c. Los rendimientos financieros de estos Bonos Ordinarios se someterán a la retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes y los conceptos de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN- y todos aquellos otros conceptos que la Ley consagre.
- d. Los titulares de los Bonos Ordinarios podrán en forma conjunta o individual ejercer sus derechos.

Los Bonos Ordinarios son obligaciones generales del Emisor, que no cuentan con ningún privilegio o prelación legal y que, en el evento de una liquidación del Emisor, serán considerados obligaciones respecto de acreedores quirografarios.

1.31. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES

a. SERIES DE LOS BONOS ORDINARIOS

Las Emisión consta de doce (12) Series con las siguientes características:

Serie A: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

Serie B: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado a la DTF y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

Serie C: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

Serie D: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IBR y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos.

Serie A-Pr: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos de esta serie podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

Serie B-Pr: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado a la DTF y su capital será redimido totalmente al vencimiento de

los mismos. Sin embargo, los Bonos Ordinarios podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

Serie C-Pr: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos Ordinarios podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

Serie D-Pr: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IBR y su capital será redimido totalmente al vencimiento de los mismos. Sin embargo, los Bonos Ordinarios podrán ser prepagados total o parcialmente, a opción del Emisor, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Prospecto.

Serie A-Am: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa fija efectiva anual y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

Serie B-Am: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado a la DTF y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

Serie C-Am: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

Serie D-Am: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IBR y su capital se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento.

b. SUB-SERIES

Cada Serie se dividirá en Sub-series de acuerdo con el plazo de redención de los Bonos Ordinarios. De forma tal que la letra correspondiente a determinada Serie irá acompañada del plazo de redención correspondiente (en número de años).

A manera de ejemplo, si en el Aviso de Oferta Pública se desea ofrecer la Serie A a 5 años, se indicará que la Sub-serie a la que se hace referencia corresponde a la A5. De esta forma se podrá subdividir cualquiera de las Series a ser ofrecidas, en cualquier número de Sub-series según los plazos, siempre y cuando dicho plazo de redención corresponda a los establecidos en el Reglamento de Emisión y Colocación y en este Prospecto de Información.

c. PLAZOS

Los Bonos Ordinarios se redimirán en plazos entre uno (1) y treinta (30) años contados a partir de su respectiva Fecha de Emisión y según se determine en el correspondiente Aviso de Oferta Pública para cada una de las Series ofrecidas.

d. RENDIMIENTO DE LOS BONOS ORDINARIOS

Todas las Series

El rendimiento máximo, en caso de Subasta Holandesa, y el rendimiento ofrecido, en caso de Demanda en Firme de los Bonos Ordinarios para cada Sub-serie será determinado por el Comité Asesor del

Emisor, órgano que se encuentra debidamente facultado de conformidad con los numerales 7.3 y 11.3 del Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable y los numerales 2.3.4 y 2.5.2 del Prospecto de Colocación del Títulos Participativos del PEI. El rendimiento máximo o el rendimiento ofrecido será publicado en el respectivo Aviso de Oferta Pública de cada Emisión, según corresponda y deberá reflejar las condiciones de mercado vigentes en la fecha de las ofertas de los mismos, cumpliendo con los lineamientos señalados en el Reglamento de Emisión y Colocación.

El rendimiento de los Bonos Ordinarios de todas las Series y Sub-series podrá estar dado por la combinación de pago de intereses y un descuento o prima sobre el valor nominal del Bono. Tanto los intereses como la prima o descuento, serán determinados por el Emisor al momento de efectuar la Oferta Pública y deberán publicarse en el Aviso de Oferta Pública, conforme a los parámetros generales establecidos en el Reglamento de Emisión y Colocación.

Una vez pasada la Fecha de Vencimiento o la fecha en que se realice el pago total, los Bonos Ordinarios correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar intereses.

En el evento en que el Emisor no realice los pagos de capital correspondientes en el momento indicado por circunstancias que le fueren imputables, los Bonos Ordinarios devengarán intereses de mora sobre el capital exigible no pagado oportunamente a la tasa máxima legal permitida, de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Para todos los efectos, los Bonos Ordinarios en ningún caso contendrán ningún tipo de cláusula aceleratoria.

De otra parte, en el caso que durante la vigencia de los Bonos Ordinarios el Emisor no realice los pagos de intereses correspondientes en las fechas establecidas para ello, los Bonos Ordinarios causarán intereses de mora a la máxima tasa legal permitida a partir de la fecha del incumplimiento en el pago de intereses y hasta la fecha en que dichos intereses sean pagados. De configurarse lo expuesto anteriormente, no habrá lugar a la capitalización de los intereses pendientes de pago.

De acuerdo con el Reglamento de Operaciones de DECEVAL, se considerarán incumplidas las obligaciones del Emisor cuando no pudiera realizarse la liquidación de los recursos en la fecha estipulada en el respectivo Aviso de Oferta Pública. En dicho caso, DECEVAL procederá a más tardar el Día Hábil siguiente, a comunicar esta situación a los Depositantes Directos y a las autoridades competentes.

Series A, A-Pr y A-Am

El rendimiento de los Bonos Ordinarios de las Serie **A, A-Pr y A-Am** estará dado por una tasa fija y ofrecerán un rendimiento en términos efectivo anual.

Los intereses estarán determinados por el Emisor al momento de efectuar la oferta pública y deberán publicarse en el Aviso de Oferta Pública.

Para el cálculo de los intereses, la tasa efectiva anual dada deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con el periodo de pago de intereses establecido por el Emisor al momento de efectuar la respectiva oferta pública. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente para el periodo que representen los Bonos Ordinarios correspondientes.

Series B, B-Pr y B-Am

El rendimiento de los Bonos Ordinarios de las Series **B, B-Pr y B-Am** estará dado con base en una tasa variable, la cual para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, estará referenciada a la DTF, adicionada en unos puntos porcentuales expresada como una tasa trimestre anticipado.

Los intereses estarán determinados por el Emisor al momento de efectuar la oferta pública y deberán publicarse en el Aviso de Oferta Pública.

Para el cálculo de los intereses, se tomará la DTF trimestre anticipado vigente para la semana en que se inicie el respectivo período de causación de intereses, a este valor se le adicionarán los puntos determinados en el momento de la adjudicación y esa será la tasa nominal base trimestre anticipado, la cual deberá convertirse en una tasa equivalente en términos efectivos de acuerdo con el periodo de pago de intereses escogido. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Bonos Ordinarios correspondientes.

En caso de que la DTF utilizada en la fecha de causación sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine la DTF, ésta será reemplazada, para los efectos de cálculo de los intereses, se aplicará la tasa equivalente que determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones.

Series C, C-Pr y C-Am

El rendimiento de los Bonos Ordinarios de las Series **C, C-Pr y C-Am** estará dado con base en una tasa variable, la cual para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, estará referenciada al Índice de Precios al Consumidor (IPC) adicionado en unos puntos porcentuales expresada como una tasa efectiva anual.

Los intereses estarán determinados por el Emisor al momento de efectuar la oferta pública y deberán publicarse en el Aviso de Oferta Pública.

Para el cálculo de los intereses, se tomará i) el IPC anualizado para los últimos doce (12) meses conocido a la fecha en la cual inicia el respectivo periodo de causación de intereses, con base en el último dato oficial suministrado por el DANE o ii) el IPC anualizado para los últimos doce (12) meses conocido a la fecha en la cual finaliza el respectivo periodo de causación de intereses, con base en el último dato oficial suministrado por el DANE, según se defina en el primer Aviso de Oferta Pública de la Emisión correspondiente, a este valor se le adicionarán los puntos (Margen) determinados al momento de la respectiva oferta pública.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:
Tasa de rendimiento E.A. (%) = (1+IPC E.A.) * (1+Margen E.A.) - 1.

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con la periodicidad de pago de intereses establecida por el Emisor al momento de efectuar la respectiva oferta pública, periodicidad que se deberá publicar en el respectivo Aviso de Oferta Pública. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Bonos Ordinarios correspondientes.

En caso de que el IPC utilizado en la fecha de causación sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine el IPC, éste será reemplazado, para los efectos de cálculo de los intereses, por el índice que las autoridades competentes definan como reemplazo de dicho indicador.

Series D, D-Pr y D-Am

El rendimiento de los Bonos Ordinarios de las Series **D, D-Pr y D-Am** estará dado con base en una tasa variable, la cual para los efectos de este Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, estará referenciado al IBR-Plazo a un mes, adicionada en unos puntos porcentuales expresado como una tasa nominal mes vencida (N.M.V.). El IBR se cotiza con base en 360 días y su tasa se expresa en términos nominales.

Los intereses estarán determinados por el Emisor al momento de efectuar la oferta pública y deberán publicarse en el Aviso de Oferta Pública.

Para el cálculo de los intereses, se tomará i) el IBR – Plazo a un mes N.M.V. vigente a la fecha en la cual inicia el respectivo periodo de causación de intereses, tal como se señala en el Artículo 23 del Reglamento del Indicador Bancario de Referencia – IBR y las demás normas que lo modifiquen, complemente y/o deroguen o ii) el IBR – Plazo a un mes N.M.V. vigente a la fecha en la cual finaliza el respectivo periodo de causación de intereses, tal como se señala en el Artículo 23 del Reglamento del Indicador Bancario de Referencia – IBR y las demás normas que lo modifiquen, complemente y/o deroguen, a este valor se le adicionarán los puntos (Margen) determinados al momento de la respectiva oferta pública y esa será la tasa nominal mes vencida, luego a esta tasa se le calculará su tasa equivalente en términos efectivo anual.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de rendimiento E.A. (\%)} = ((1 + ((\text{IBR N.M.V.} + \text{Margen N.M.V.}) / 12)) ^ 12) - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente de acuerdo con la periodicidad de pago de intereses establecida por el Emisor al momento de efectuar la respectiva oferta pública, periodicidad que se deberá publicar en el respectivo Aviso de Oferta Pública. La tasa así obtenida se aplicará al monto de capital vigente que representen los Bonos Ordinarios correspondientes.

En caso de que el IBR utilizado en la fecha de causación para la liquidación de los intereses sufra alguna modificación, no se realizará reliquidación de los intereses.

En caso de que eventualmente se elimine el IBR, este será reemplazado, para los efectos de cálculo de los intereses, por el índice que el Gobierno defina como reemplazo de dicho indicador.

e. MODALIDAD Y PERIODICIDAD EN EL PAGO DE LOS INTERESES

La modalidad de pago de los intereses será vencida.

La periodicidad de pago de los intereses podrá elegirse, a opción del Tenedor de Bonos Ordinarios entre las modalidades que el Emisor establezca al momento de la respectiva Oferta, que una vez definida será fija durante la vigencia del respectivo Bono Ordinario. Tales modalidades serán determinadas por el Emisor e indicadas en el Aviso de Oferta Pública, entre las siguientes: Mes Vencido (MV), Trimestre Vencido (TV), Semestre Vencido (SV) y Año Vencido (AV), reservándose el derecho de ofrecer dichas modalidades para cada Sub-serie. El Emisor podrá presentar solamente una periodicidad para el pago de intereses en el Aviso de Oferta Pública, la que será obligatoria para quienes quieran aceptar la oferta presentada.

Para efectos de pago de rendimientos, se entiende por mes el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Bonos Ordinarios y la misma fecha un (1) mes después, se entiende por trimestre el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Bonos Ordinarios y la misma fecha tres (3) meses después, se entiende por semestre el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Bonos Ordinarios y la misma fecha seis (6) meses después, y por año el período comprendido entre la Fecha de Emisión de los Bonos Ordinarios y la misma fecha doce (12) meses después.

La tasa utilizada para la liquidación de los intereses será equivalente en Mes Vencido (MV), Trimestre Vencido (TV), Semestre Vencido (SV) y Año Vencido (AV).

Al valor correspondiente a los intereses causados y por pagar se le hará un ajuste a una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, éstas se aproximarán al valor entero superior o inferior más cercano expresado en Pesos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, las siguientes condiciones aplicarían para el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios:

- Los intereses solo podrán ser pagados al vencimiento del período objeto de remuneración.
- Los intereses se calcularán desde el día del inicio del respectivo período y hasta el mismo día del mes, trimestre, semestre o año siguiente. Se entenderá por inicio del respectivo periodo, la Fecha de Emisión para el primer pago de intereses y para los siguientes pagos de intereses, se entenderá como fecha de inicio el día siguiente a la fecha de terminación del periodo inmediatamente anterior. En caso de que dicho día no exista en el respectivo mes de vencimiento, se tendrá como tal el último día calendario del mes correspondiente.
- Los intereses se calcularán empleando cualquiera de las siguientes convenciones, según se establezca en el Aviso de Oferta Pública correspondiente:
 - 365/365: Corresponde a años de 365 días, de doce (12) meses, con la duración mensual calendario que corresponde a cada uno de éstos, excepto para el mes de febrero, al que le corresponderán veintiocho (28) días.
 - 360/360: Corresponde a años de 360 días, de doce (12) meses, con meses de treinta (30) días cada uno.
 - Real/real. Corresponde a años de 365 ó 366 días, de doce (12) meses, con la duración mensual calendario que corresponda a cada uno de éstos.

Estas convenciones se deberán utilizar de la misma manera para años bisiestos.

- La Tasa de Corte será expresada con dos (2) decimales en una notación porcentual.
- El factor que se utilice para el cálculo y la liquidación de los intereses, será de seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea como una fracción decimal (0.000000) o como una expresión porcentual (0.0000%).

Para el caso en que la fecha de pago de intereses, excepto la última, corresponda a un día que no sea hábil, el pago de intereses se realizará el siguiente Día Hábil y no se realizará ningún ajuste a los intereses. Para el caso en que el día de vencimiento del último pago de intereses corresponda a un día no hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el Día Hábil siguiente, día en que se deberá realizar el pago.

Los Bonos Ordinarios devengarán intereses únicamente hasta la fecha de su vencimiento. No habrá lugar al pago de intereses por el retardo en el cobro de intereses o capital.

Para efectos del cómputo de plazos, se entenderá, de conformidad con el Artículo 829 del Código de Comercio (Decreto 410 de 1971), que: "Cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará en el último día

del respectivo mes o año. El plazo que venza en día feriado se trasladará hasta el Día Hábil siguiente”. El día de vencimiento será hábil dentro del horario bancario. El día sábado se entenderá como no hábil.

f. AMORTIZACIÓN DE CAPITAL

El capital de los Bonos Ordinarios de las Series **A, B, C y D** será pagado de manera única en la Fecha de Vencimiento.

El capital de los Bonos Ordinarios de las Series **A-Pr, B-Pr, C-Pr y D-Pr** se podrá prepagar total o parcialmente, a opción del Emisor. La opción de prepago se podrá ejercer después de transcurrido un (1) año contado a partir de la Fecha de Emisión. El prepago se realizará a prorrata respecto de cada Sub-serie de cada Emisión, disminuyendo el monto del capital vigente de cada uno de los Bonos Ordinarios de manera proporcional entre los Tenedores de Bonos de la respectiva Sub-serie, pagándose a cada uno de ellos el mismo porcentaje sobre el valor nominal.

El capital de los Bonos Ordinarios de las Series **A-Am, B-Am, C-Am y D-Am** se podrá amortizar parcialmente una vez cumplido el primer (1) año, contado a partir de la Fecha de Emisión, y hasta la Fecha de Vencimiento. El valor mínimo de las amortizaciones parciales, expresado en términos porcentuales del valor nominal de cada Bono Ordinario, será del cero por ciento (0.00%). Las amortizaciones parciales sumarán en su totalidad el ciento por ciento (100.00%) del valor nominal de cada Bono Ordinario y su pago se hará en Pesos. En el respectivo Aviso de Oferta Pública se incluirán las condiciones específicas de la amortización parcial de los Bonos.

A continuación se relacionan las posibles condiciones que serán aplicables al prepago de Bonos Ordinarios.

- **Periodo de Protección:** Plazo durante el cual el Emisor no podrá realizar prepagos. Este plazo se contará a partir de la Fecha de Emisión.
- **Tabla de Precios de Ejercicio:** Todo Bono Ordinario que se pueda prepagar total o parcialmente tendrá asociado una tabla de Precios de Ejercicio, la cual contiene los precios de prepago aplicables durante la vida del Bono Ordinario. Dichos precios de prepago serán los que el Emisor le pagará a los Tenedores de Bonos Ordinarios al momento de redimir anticipadamente, de manera total o parcial, el Bono Ordinario. El precio de prepago será expresado como un porcentaje del valor nominal del Bono Ordinario y a éste, deberán sumársele los intereses causados a la fecha del prepago.
- **Monto del Prepago Mínimo:** Múltiplos mínimos en los que el Emisor podrá realizar prepagos expresados como porcentaje del valor nominal de los Bonos Ordinarios de cada Sub-serie de cada Emisión.
- **Monto Mínimo de Capital Insoluto:** Porcentaje mínimo del capital insoluto que deberá mantener el Emisor en circulación respecto de cada Sub-serie de cada Emisión.

Las condiciones específicas de prepago de cada Emisión serán establecidas en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

En el respectivo aviso de oferta pública se establecerá el derecho del Emisor de pagar los Bonos Ordinarios que se emitan con opción de prepago anticipadamente a su vencimiento y retirarlos de circulación, así como las condiciones para el ejercicio de tal derecho. El prepago de los Bonos que sean emitidos con la opción de prepago, se hará mediante un Precio de Ejercicio. Se entiende por Precio de Ejercicio, el precio que se pagará por cada Bono Ordinario en caso que haga uso de la opción de prepago, siempre y cuando ésta sea aplicable, y será expresado como un porcentaje (prima o

descuento) de su Valor Nominal. La prima o descuento se determinará en el respectivo aviso de oferta pública de cada Lote que incluya esta opción y se reiterará en los avisos correspondientes.

El prepago se podrá realizar de manera total o parcial, siendo este último un porcentaje del monto total emitido que represente un múltiplo del monto de inversión mínima. El prepago se prorrateará de forma equitativa entre los Tenedores de los Bonos prepagándose a cada uno el mismo porcentaje de prepago sobre su posición nominal de inversión.

El Emisor informará a los Tenedores de Bonos Ordinarios el prepago de los respectivos Bonos Ordinarios, mediante un aviso de prepago publicado en el Boletín Diario de la BVC. El aviso de prepago será publicado con al menos treinta (30) días calendario de anterioridad a la realización de dicho prepago y en este se indicará la fecha en la cual se hará efectivo el prepago y el monto del prepago como porcentaje del Valor Nominal. Una vez el Emisor publique el aviso de prepago, se hará efectivo su carácter obligatorio para los Tenedores de Bonos de la respectiva Sub-serie.

De acuerdo con el numeral 5 del Artículo 6.4.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, no podrán emitirse bonos con vencimientos inferiores a un (1) año, por consiguiente, las amortizaciones parciales y los prepagos solo podrán realizarse después de transcurrido un (1) año contado a partir de la Fecha de Emisión de los Bonos Ordinarios.

Después de transcurrido un (1) año desde la Fecha de Emisión de la respectiva Emisión de los Bonos, el Emisor podrá adquirir los Bonos de cualquiera de las Series ofrecidas bajo la respectiva Emisión siempre que dicha operación sea realizada a través del mercado mostrador o a través de la BVC, de acuerdo con la normativa vigente y sujeto a las condiciones del Prospecto de Colocación de Títulos Participativos. La posibilidad del Emisor de readquirir sus propios valores no obliga a los Tenedores de Bonos a su venta, ni implica la cancelación voluntaria. Los Bonos Ordinarios que sean readquiridos por el Emisor deberán ser entregados para su anulación y no podrán ser reemitidos ni revendidos por cuanto operará la confusión, debido a que concurre en el Emisor la calidad de acreedor y deudor. En este evento, las obligaciones del Emisor en relación con dichos Bonos Ordinarios se extinguirán en los términos establecidos en el párrafo segundo del artículo 2 de la Ley 964 de 2005.

A continuación se presentan dos ejemplos de las condiciones de una emisión de la Serie **A-Pr** con prepagos parciales y totales:

- Una emisión de la Serie **A-Pr** con vencimiento a 10 años con prepagos parciales:

Periodo de Protección: Dos (2) años

Monto del Prepago Mínimo: 10.00% del valor nominal de los Bonos Ordinarios de cada Sub-serie de cada Emisión.

Monto Mínimo de Capital Insoluto: 0.00% del capital insoluto en circulación respecto de cada Sub-serie de cada Emisión.

Tabla de Precios de Ejercicio:

[Serie A-Pr10]			
Año	Prepago	Prima	Descuento
1	0.00%	0.00%	0.00%
2	0.00%	0.00%	0.00%
3	10.00%	0.00%	0.00%
4	10.00%	0.00%	0.00%
5	10.00%	0.00%	0.00%
6	10.00%	0.00%	0.00%
7	10.00%	0.00%	0.00%
8	10.00%	0.00%	0.00%

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

9	10.00%	0.00%	0.00%
10	30.00%	0.00%	0.00%
Total	100.00%		

El precio que pagará el Emisor por cada Bono Ordinario corresponderá al 100.00% del saldo de capital que se amortice. A éste valor deberán sumársele los intereses causados a la fecha del prepago.

- Una emisión de la Serie **A-Pr** con vencimiento a 10 años con prepago total al año 5:

Periodo de Protección: Dos (2) años

Monto del Prepago Mínimo: 10.00% del valor nominal de los Bonos Ordinarios de cada Sub-serie de cada Emisión.

Monto Mínimo de Capital Insoluto: 0.00% del capital insoluto en circulación respecto de cada Sub-serie de cada Emisión.

Tabla de Precios de Ejercicio:

[Serie A-Pr10]			
Año	Prepago	Prima	Descuento
1	0.00%	0.00%	0.00%
2	0.00%	0.00%	0.00%
3	0.00%	0.00%	0.00%
4	0.00%	0.00%	0.00%
5	100.00%	0.00%	0.00%
Total	100.00%		

El precio que pagará el Emisor por cada Bono Ordinario corresponderá al 100.00% del saldo de capital que se amortice. A éste valor deberán sumársele los intereses causados a la fecha del prepago.

g. LUGAR Y FORMA DE PAGO DE CAPITAL E INTERESES

El capital y los intereses serán pagados por el Emisor a través de DECEVAL, utilizando la red de pagos de éste. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor por parte de DECEVAL serán pagados a través del Depositante Directo que maneje el portafolio del Tenedor de Bonos Ordinarios. Los Tenedores de Bonos Ordinarios deberán tener la calidad de Depositante Directo con servicio de administración de valores o estar representados por un Depositante Directo con dicho servicio.

De conformidad con el artículo 6.4.1.1.39 del Decreto 2555 de 2010, las acciones para el cobro de los intereses y del capital de los Bonos prescribirán en cuatro (4) años contados desde la fecha de su exigibilidad.

1.32. CALIFICACIÓN

El 25 de agosto de 2015, BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores asignó la calificación de deuda de largo plazo de AA+ al Programa de Emisión y Colocación de los Bonos Ordinarios de hasta por quinientos mil millones de Pesos (COP 500,000,000,000).

El reporte completo de la calificación otorgada se presenta en la Cuarta Parte de este Prospecto de Información como Anexo No. 1_.

La calificación asignada por el comité técnico de BRC Investor Services S.A. se apoya en las siguientes consideraciones:

“Desde el inicio de operaciones del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, su administrador, Terranum Inversión S.A.S., ha logrado generar un flujo de caja suficiente para asumir sus obligaciones financieras. Esto ha sido posible principalmente por la alta calidad de los activos inmobiliarios que forman parte del portafolio y la buena capacidad de pago de los arrendatarios de dichos activos. El plan estratégico del administrador, enfocado en la adquisición de inmuebles de muy buenas características de construcción y ubicación geográfica, permite prever la continuación de la demanda de unidades arrendables. De esta manera, consideramos que el PEI conserva una capacidad muy fuerte para cumplir con el pago de capital e intereses a los tenedores los bonos ordinarios.

Con el crecimiento del vehículo de inversión, el administrador del PEI ha mantenido un portafolio de activos inmuebles diversificado por tipo, localización geográfica y arrendatario, para disminuir la vulnerabilidad de los ingresos ante posibles alteraciones en el mercado inmobiliario, catástrofes naturales o un deterioro de la capacidad crediticia de los mayores arrendatarios. Si ejecuta el plan de adquisiciones 2015 - 2018, el administrador mantendría la atomización de los ingresos por ubicación de las propiedades y la mejoraría por arrendatario. Esto favorecería la generación de ingresos recurrentes para asumir las obligaciones del PEI, incluyendo las derivadas de la emisión de bonos.

Desde el inicio del PEI en 2007, los bajos niveles de vacancia y la apropiada diversificación de los contratos de arrendamiento por fecha de vencimiento han contribuido a generar un flujo de ingresos con baja volatilidad. En lo que resta de 2015 y 2016, la gestión de comercialización de los inmuebles cobrará relevancia para mantener una vacancia física, en términos de metros cuadrados, cercana al promedio histórico de 1,5% observado desde que el PEI inició operaciones; considerando la desaceleración del crecimiento económico colombiano que prevemos podría afectar la demanda por unidades arrendables en el mercado.

Desde 2012, Terranum Inversión ha incursionado en el desarrollo de proyectos en etapas tempranas (construidos a la medida de un arrendatario) que contribuyen a la generación de un flujo de caja creciente, aunque asumiendo riesgos de construcción y de contraparte por los anticipos para los constructores, a los que no se expone en el negocio tradicional, que está enfocado en la compra de activos estabilizados. El administrador inmobiliario cuenta con mecanismos para mitigar la materialización de este tipo de riesgos. Estos mecanismos incluyen un adecuado proceso de selección de las firmas constructoras, pólizas de seguro y de cumplimiento, entre otros que buscan una menor exposición a pérdidas derivadas de posibles retrasos en los proyectos o desviaciones del presupuesto inicialmente estimado, aspectos que favorecen la capacidad de pago de capital e intereses de los bonos ordinarios.

Siguiendo la política establecida en el prospecto de emisión, a marzo de 2015, el PEI mantenía un endeudamiento por COP337.741 millones, equivalente al 27,8% del valor del patrimonio autónomo, con el fin de financiar las compras de los activos para titularizar en los próximos tramos, desembolsar anticipos para los constructores para el avance de los proyectos en etapas tempranas y realizar expansiones o mejoras a los inmuebles. El administrador considera que mantendrá un endeudamiento similar al actual y acorde con sus necesidades durante lo que resta de 2015. Para lograrlo buscará combinar la estructura de apalancamiento de corto plazo que usa actualmente con una de largo plazo, esta última a través de la emisión de bonos ordinarios.

Para el periodo 2015-2022, Terranum Inversión proyecta un crecimiento promedio anual del flujo de caja neto del PEI de 13,4%, que estará respaldado principalmente por los ingresos generados por los nuevos activos que integrarían el portafolio de inversiones, los cuales financiará a través de incremento de deuda entre 2015 y 2017 mediante la emisión de bonos ordinarios y/o créditos con establecimientos bancarios, lo cual afecta algunos indicadores de apalancamiento analizados por BRC.

Con base en el análisis de la información histórica de Terranum Inversión y sus proyecciones para el periodo 2015-2022, BRC aplicó un escenario de estrés sobre las variables que influyen en los ingresos

y gastos del PEI. Bajo dicho escenario, asumimos que la vacancia promedio sería equivalente al máximo histórico observado en el PEI, que la inflación se mantiene acorde con nuestras expectativas de política monetaria interna, y que las tasas de interés de la deuda de corto y de largo plazo se mantienen en línea con las observadas en el mercado durante los últimos tres años. De esta manera, el flujo de caja operacional trimestral del PEI sería suficiente para pagar oportunamente los intereses de los créditos con establecimientos bancarios y de los bonos ordinarios por emitir, no obstante, el vehículo mantendría un alto apalancamiento financiero en la mayor parte del periodo 2015-2022.

La valorización del portafolio de inversiones del PEI ha mantenido un promedio de 21,6% respecto de los valores observados a la compra de cada activo inmobiliario. Esto favorece el valor de la garantía de los bonos, la cual incluye todos los bienes del emisor. El aumento de los precios de los bienes inmuebles ha sido posible gracias a la estrategia del administrador que se enfoca en la compra de activos de alta calidad y en el oportuno mantenimiento de estos. El fortalecimiento de la competencia del PEI podría afectar los precios de compra de algunas propiedades en los próximos años, lo cual dificultaría obtener valorizaciones como las logradas anteriormente.

La firma López Montealegre & Asociados Abogados emitió una opinión legal independiente sobre el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios. Esta opinión se basa en el análisis de los documentos relativos al PEI, incluyendo el Contrato de Fiducia Mercantil, la última versión del Prospecto de Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI y del Prospecto Preliminar de Información del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios del PEI. En nuestro análisis de calificación consideramos los aspectos legales incluidos en dicha opinión.”

CAPÍTULO 2 - CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN

2.1. PLAZO PARA OFERTAR LOS BONOS ORDINARIOS BAJO EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS

El plazo de vigencia de la autorización para realizar la Oferta será de tres (3) años contados desde la fecha de ejecutoria del acto administrativo que haya ordenado la inscripción de los Bonos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (“RNVE”) por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia (“SFC”). Dicho plazo podrá extenderse antes del vencimiento, previa autorización por parte de la SFC.

2.2. PLAZO DE COLOCACIÓN

El Plazo de Colocación de cada Emisión será el lapso que el Emisor determine su respectivo Aviso de Oferta para el primer o único Lote de la respectiva Emisión, durante el cual se podrán ofrecer y colocar los Bonos Ordinarios de la respectiva Emisión, a partir de su Fecha de Emisión. Dicho plazo en ningún caso se extenderá más allá del Plazo para Ofertar los Bonos Ordinarios bajo el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

La Oferta Pública de los Bonos Ordinarios podrá realizarse en una o varias Emisiones y Lotes dentro del plazo establecido en el numeral 2.1 del presente prospecto.

2.3. VIGENCIA DE LA OFERTA

La oferta de cada uno de los Lotes tendrá una vigencia que se establecerá en el Aviso de Oferta de dicho Lote, durante la cual el Emisor podrá colocar los Bonos ofrecidos en dicho Aviso de Oferta.

Cada Vigencia de la Oferta expirará en lo que suceda primero entre (i) la fecha y hora allí señaladas y, (ii) en el evento en que todos y cada uno de los Bonos ofrecidos hayan sido adjudicados en su totalidad (incluyendo la adjudicación adicional que el Emisor decida realizar, si a ello hubiere lugar), la fecha y hora en que tal evento ocurra.

En ningún caso la Vigencia de la Oferta se extenderá más allá del Plazo de Colocación de la respectiva Emisión.

2.4. MODALIDAD PARA ADELANTAR LA OFERTA

La oferta de los Bonos Ordinarios del PEI se adelantará mediante Oferta Pública en el mercado primario.

La Oferta Pública de cada una de las Emisiones podrá ser ofrecida en uno o varios lotes, a discreción del Emisor.

2.5. MEDIOS PARA FORMULAR LA OFERTA

La publicación del Aviso de Oferta Pública se hará en los diarios de amplia y reconocida circulación nacional en Colombia. En dichos avisos se definirán las condiciones en que serán ofrecidos los Bonos, expresando entre otros la Tasa Cupón y el Plazo de Redención aplicable a cada una de las Series y Sub-series.

Las publicaciones de los Avisos de Oferta Pública de las Emisiones posteriores, o los avisos en caso de colocar las Emisiones por Lotes, se realizarán a través del Boletín Diario de la BVC o por publicación en un diario de amplia circulación nacional, a elección de Emisor, y también de manera directa en las oficinas del Emisor de todo el país, si éste lo considera necesario. Cualquier información adicional se efectuará por cualquiera de estos mismos medios.

De conformidad con la regulación aplicable, el Emisor podrá publicar información de interés para los Tenedores de Bonos Ordinarios en su página web. Así mismo, todos los eventos de información relevante serán divulgados al mercado a través de los mecanismos dispuestos por la SFC, según lo establecido en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

2.6. EMISIONES SIMULTÁNEAS

Dos o más Emisiones podrán ser emitidas, ofrecidas y/o colocadas en forma simultánea.

2.7. REGLAS GENERALES PARA LA COLOCACIÓN Y LA NEGOCIACIÓN

El mecanismo de adjudicación será el de Subasta Holandesa o el de Demanda en Firme, según se determine en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. La adjudicación de los Bonos Ordinarios se hará con base en el valor nominal de los mismos, sin consideración al precio de suscripción.

En el evento en que el Emisor opte por utilizar el mecanismo de Demanda en Firme, indicará en el Aviso de Oferta Pública si la adjudicación de los Bonos Ordinarios se hará por orden de llegada o por prorrateo.

La colocación de la Emisión o de los Lotes se podrá adelantar mediante el mecanismo de *Underwriting* al Mejor Esfuerzo, *Underwriting* en Firme o *Underwriting* Garantizado.

La suscripción de los Bonos Ordinarios se efectuará por uno o más Agentes Colocadores. Los Agentes Colocadores se encargarán de las labores de colocación y comercialización de los Bonos Ordinarios que emita el Agente de Manejo a cargo del Patrimonio Autónomo. Adicionalmente, los Agentes Colocadores deberán revisar constantemente el mercado de los Bonos Ordinarios emitidos por el Patrimonio Autónomo para sugerir las modificaciones que sean pertinentes efectuar a la orientación del Programa de Emisión. Con este objetivo, el Comité Asesor designará al grupo de entidades que actuarán como Agentes Colocadores.

El valor de cada Bono Ordinario deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción, pudiéndose colocar a valor nominal con una prima o descuento definida por el Emisor y publicada en el Aviso de Oferta Pública.

Cuando la colocación de los Bonos Ordinarios se realice a través del sistema electrónico de adjudicación de la BVC, estos se podrán registrar con un plazo para su compensación de hasta tres (3) Días Hábiles contados a partir del día siguiente a la fecha de la realización de la operación. En este sentido, la Fecha de Suscripción de los Bonos Ordinarios podrá diferir de la Fecha de Emisión, las cuales serán indicadas en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

Los Inversionistas que deseen adquirir los Bonos Ordinarios deberán presentar sus demandas de compra a partir del Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Oferta Pública respectivo y durante el periodo que en él se establezca, indicando, entre otros datos establecidos en el instructivo operativo publicado por la BVC, las Sub-serie(s) demandadas, el monto demandado por cada Sub-serie y la tasa de interés o el margen que ofrecen sobre la tasa de referencia respectiva en caso de que el mecanismo de adjudicación sea Subasta Holandesa. En este caso, el monto demandado y el margen deben ser establecidos teniendo en cuenta la tasa de referencia, el monto máximo a adjudicar por Sub-serie y las Sub-series presentadas en el Aviso de Oferta Pública del respectivo Lote por el Emisor.

La BVC será la encargada de realizar la adjudicación conforme a los términos y condiciones del presente Prospecto de Información, el respectivo Aviso de Oferta Pública y al respectivo instructivo operativo que emita la BVC, así como los criterios a tener en cuenta para la presentación, rechazo o adjudicación de las demandas.

En el evento en que el Emisor ofrezca más de una Sub-serie, se establecerá en el respectivo Aviso de Oferta Pública el criterio para su adjudicación, en el evento de sobredemanda.

En caso de que queden saldos por colocar en una o varias de las Sub-series ofertadas en cualquiera de los Lotes ofrecidos, estos se podrán ofrecer en un nuevo Aviso de Oferta Pública dentro de la misma Emisión en la que fueron ofrecidos inicialmente, siempre y cuando haya expirado la vigencia de la oferta inicial del Lote y el plazo de colocación de la Emisión se encuentre vigente.

2.8. MECANISMOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación de los Bonos Ordinarios a los destinatarios de la Oferta se realizará por el mecanismo de Subasta Holandesa o de Demanda en Firme, según se determine en el Aviso de Oferta Pública respectivo.

a. MECANISMO DE SUBASTA HOLANDESA

La Subasta Holandesa para la adjudicación de los Bonos Ordinarios se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación bajo el mecanismo de subasta holandesa desarrollado por la BVC, con quien se acordarán los términos correspondientes.

El sistema electrónico de adjudicación será el encargado de realizar la adjudicación de los Lotes conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Colocación, en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en los instructivos que para el efecto determine la BVC, así como los criterios a tener en cuenta para la presentación y rechazo de demandas.

El procedimiento operativo de la Subasta Holandesa se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y se podrá consultar en el instructivo operativo que la BVC expida para cada subasta. La adjudicación se realizará una vez finalice el horario establecido para ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación. Para dicho efecto, se considerará como hora oficial la que marque el servidor que procesa el aplicativo de la BVC, la cual será difundida a los afiliados al MEC y a los Agentes Colocadores, a través del sistema electrónico de adjudicación. Cada Agente Colocador deberá informarle a sus inversionistas si la demanda fue aceptada (y bajo qué características) o si fue rechazada. Dicha notificación se realizará telefónicamente o vía fax a cada uno de los inversionistas participantes a través del Agente Colocador por el cual realizó la demanda.

El mecanismo de adjudicación con base en Subasta Holandesa se hará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a. El Emisor, en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, anunciará las Sub-series ofrecidas, el monto máximo a adjudicar por Sub-serie y la Tasa Máxima Ofrecida para cada una de las Sub-series ofrecidas.
- b. En el Aviso de Oferta Pública de cada Lote de la Emisión se especificarán las entidades ante las cuales los inversionistas deben presentar las demandas, el número de teléfono, número de fax o la dirección donde se recibirán las demandas, la hora de apertura y la hora hasta la que se van a recibir las demandas.
- c. Los inversionistas solo deberán presentar sus demandas en el horario que se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública el Día Hábil siguiente a su publicación a través de los medios

y procedimientos que se indiquen en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC.

- d. En caso de que así se establezca en el Aviso de Oferta Pública, los inversionistas afiliados al MEC podrán presentar sus demandas directamente a través del sistema electrónico de adjudicación, cuando tengan la capacidad para hacerlo, o a través de alguno de los Agentes Colocadores.
- e. Cuando las demandas de los inversionistas no afiliados al MEC o afiliados al MEC que deseen presentar sus demandas a través de los Agentes Colocadores sean recibidas por los Agentes Colocadores, éstos deberán presentarlas a través del sistema electrónico de adjudicación, en el horario de recepción de demandas que se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en los mismos términos que los inversionistas indiquen, las cuales serán vinculantes, indicando, entre otros datos establecidos en el instructivo operativo publicado por la BVC, la Sub-serie y el monto demandado y la tasa de interés o margen que ofrecen sobre la tasa de referencia respectiva (discriminados por Sub-serie, si es aplicable). Dicha información deberá registrarse en los términos que se indiquen en el Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para tal efecto publique la BVC. El Emisor no será responsable si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto.
- f. Las demandas de los inversionistas recibidas por los Agentes Colocadores que no especifiquen la Sub-serie y un monto de suscripción y una tasa de interés propuesta (los cuales no podrán exceder de los parámetros señalados en el Aviso de Oferta Pública) se considerarán no aprobadas.
- g. En el evento en que alguna(s) demanda(s) llegue(n) ilegible(s) vía fax, los Agentes Colocadores solicitarán inmediatamente al o los inversionista(s) que reenvíe(n) su demanda y que la confirme(n) vía telefónica respetando en cualquier caso la hora y el orden de llegada del primer fax.
- h. En el evento en que las demandas sean recibidas físicamente por los Agentes Colocadores en una dirección determinada, solo serán consideradas en firme cuando sean entregadas según las indicaciones del respectivo Aviso de Oferta Pública, en el cual se deberá indicar la dirección y la oficina o área a quien debe ser entregada. Al momento de la entrega de la demanda, el original y la copia deberán ser selladas con la hora de recepción.
- i. En el evento en que las demandas sean recibidas telefónicamente por los Agentes Colocadores, estos deberán diligenciar un formato donde queden registradas las condiciones de la demanda del inversionista, especificando la Sub-serie (si se ofrece más de una Sub-serie), el monto demandado y la tasa de interés propuesta (discriminados por Sub-serie, si es aplicable), el nombre del inversionista y el nombre del funcionario que la solicita.

Este formato tendrá la misma validez que una orden recibida por fax y tendrá los mismos efectos de validez y cumplimiento. En cualquier caso, los Agentes Colocadores deberán contar con mecanismos de grabación de las demandas.

- j. Cláusula de sobreadjudicación: Siempre y cuando se advierta en el respectivo Aviso de Oferta Pública, en el evento en que el monto total demandado fuere superior al monto ofrecido en el correspondiente Aviso de Oferta Pública, el Emisor por decisión autónoma, siempre que así lo haya anunciado en el Aviso de Oferta Pública, podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto adicional que complete el ciento por ciento (100%) del monto de la Emisión. La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará según criterios de favorabilidad de tasa y

plazo para el Emisor y con sujeción a los criterios establecidos para tal fin en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que la BVC expida para cada colocación.

- k. En el evento en que el monto ofrecido haya sido mayor al monto demandado y el monto demandado haya sido mayor o igual al Monto Mínimo de Colocación y si el Emisor lo considera conveniente, los Agentes Colocadores podrán recibir nuevas demandas después de cerrada la subasta y hasta la vigencia de la oferta del respectivo Lote, las cuales serán adjudicadas, de acuerdo con el orden de llegada, a la Tasa de Corte previamente determinada para la Sub-serie correspondiente, hasta que el monto ofrecido se adjudique en su totalidad o hasta el vencimiento de la oferta.

b. MECANISMO DE DEMANDA EN FIRME

La Demanda en Firme para la adjudicación de los Bonos Ordinarios se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación bajo el mecanismo de demanda en firme desarrollado por la BVC, con quien se acordarán los términos correspondientes.

El sistema electrónico de adjudicación será el encargado de realizar la adjudicación de los Lotes conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto de Colocación, en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en los instructivos que para el efecto determine la BVC, así como los criterios a tener en cuenta para la presentación y rechazo de demandas.

El procedimiento operativo de la Demanda en Firme se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y se podrá consultar en el instructivo operativo que la BVC expida para cada colocación.

El mecanismo de adjudicación con base en Demanda en Firme se hará de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a. La adjudicación de los Bonos Ordinarios a los destinatarios de la oferta se realizará por orden de llegada o por prorrato, según se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública.
- b. El Emisor, en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, anunciará las Sub-series ofrecidas, el monto máximo a adjudicar por Sub-serie y la Tasa Ofrecida para cada una de las Sub-series ofrecidas, tasa a la cual se adjudicarán las demandas para la Sub-serie correspondiente.
- c. En el Aviso de Oferta Pública de cada Lote de la Emisión se especificarán las entidades ante las cuales los inversionistas deben presentar las demandas, el número de teléfono, número de fax o la dirección donde se recibirán las demandas, la hora de apertura y la hora hasta la que se van a recibir las demandas.
- d. Los inversionistas solo deberán presentar sus demandas en el horario que se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública el Día Hábil siguiente a su publicación a través de los medios y procedimientos que se indiquen en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para el efecto publique la BVC.
- e. En caso de que así se establezca en el Aviso de Oferta Pública, los inversionistas afiliados al MEC podrán presentar sus demandas directamente a través del sistema de electrónico de adjudicación, cuando tengan la capacidad para hacerlo, o a través de alguno de los Agentes Colocadores.
- f. Cuando las demandas de los inversionistas no afiliados al MEC o afiliados al MEC que deseen presentar sus demandas a través de los Agentes Colocadores sean recibidas por los Agentes Colocadores, éstos deberán presentarlas a través del sistema electrónico de adjudicación, en



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

el horario de recepción de demandas que se indique en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en los mismos términos que los inversionistas indiquen, las cuales serán vinculantes, indicando, entre otros datos establecidos en el instructivo operativo publicado por la BVC, la Sub-serie y el monto demandado (discriminados por Sub-serie, si es aplicable). Dicha información deberá registrarse en los términos que se indiquen en el Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que para tal efecto publique la BVC. El Emisor no será responsable si los Agentes Colocadores no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto.

- g. Las demandas de los inversionistas recibidas por los Agentes Colocadores que no especifiquen la Sub-serie y un monto de suscripción, se considerarán no aprobadas.
- h. En el evento en que alguna(s) demanda(s) llegue(n) ilegible(s) vía fax, los Agentes Colocadores solicitarán inmediatamente al o los inversionista(s) que reenvíe(n) su demanda y que la confirme(n) vía telefónica, respetando en cualquier caso la hora y el orden de llegada del primer fax.
- i. En el evento en que las demandas sean recibidas físicamente por los Agentes Colocadores en una dirección determinada, solo serán consideradas en firme cuando sean entregadas según las indicaciones del respectivo Aviso de Oferta Pública, en el cual se deberá indicar la dirección y la oficina o área a quien debe ser entregada. Al momento de la entrega de la demanda, el original y la copia deberán ser selladas con la hora de recepción.
- j. En el evento en que las demandas sean recibidas telefónicamente por los Agentes Colocadores, éstos deberán diligenciar un formato donde queden registradas las condiciones de la demanda del inversionista, especificando la Sub-serie (si se ofrece más de una Sub-serie), el monto demandado (discriminado por Sub-serie, si es aplicable), el nombre del inversionista y el nombre del funcionario que la solicita. Este formato tendrá la misma validez que una orden recibida por fax y tendrá los mismos efectos de validez y cumplimiento. En cualquier caso, los Agentes Colocadores deberán contar con mecanismos de grabación de las demandas.
- k. En el evento que la adjudicación de los Bonos Ordinarios se realice a prorrata, se atenderá la recepción de las demandas por parte de la BVC en el sistema electrónico de adjudicación de conformidad con lo establecido en el instructivo operativo que la BVC expida para cada colocación.
- l. La adjudicación de los Bonos Ordinarios se podrá realizar por orden de llegada, de acuerdo con la recepción de las demandas por parte de la BVC en el sistema electrónico de adjudicación. En el evento en que la demanda supere la oferta y se haya establecido la adjudicación de los Bonos Ordinarios por orden de llegada: i) Si el monto total demandado fuere superior al monto ofrecido para la serie, la demanda que cope el monto ofrecido será fraccionada, cumpliendo con los múltiplos y mínimos de inversión establecidos y el exceso será rechazado; ii) En el caso en que dos o más demandas sean ingresadas al sistema en el mismo instante, prevalecerá la que tenga el mayor monto demandado; si los montos son iguales, se adjudicará por orden alfabético descendente de acuerdo con lo ingresado en el campo de nombre o razón social; iii) En caso de que la demanda supere a la oferta no habrá lugar a prorrateo.
- m. Cláusula de sobreadjudicación: Siempre y cuando se advierta en el respectivo Aviso de Oferta Pública, en el evento en que el monto total demandado fuere superior al monto ofrecido en el Aviso de Oferta Pública, el Emisor por decisión autónoma podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto adicional que complete el ciento por ciento (100%) del monto de la Emisión. La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará según criterios de favorabilidad de tasa y plazo para el Emisor y con sujeción a los criterios establecidos para tal



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



ASESOR LEGAL

fin en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el instructivo operativo que la BVC expida para cada colocación.

Siempre que la demanda sea igual o superior al ciento por ciento (100%) del Monto de la Oferta en una o varias de la(s) Sub-serie(s) ofrecidas, el Emisor podrá decidir no adjudicar montos en alguna(s) de la(s) Sub-serie(s) ofrecidas o podrá otorgar montos parciales por Sub-serie, conforme a criterios de favorabilidad para el Emisor en cuanto a tasa y plazo.

En todo caso, el Emisor deberá tener en cuenta que no podrá adjudicar montos inferiores al Monto de la Oferta informado en el Aviso de Oferta Pública, salvo que las demandas presentadas fueren inferiores al Monto de la Oferta.

- n. La adjudicación se realizará una vez finalice el horario establecido para ingreso de demandas en el sistema electrónico de adjudicación. Para dicho efecto, se considerará como hora oficial la que marque el servidor que procesa el aplicativo de la BVC, la cual será difundida a los afiliados al MEC y a los Agentes Colocadores, a través del sistema electrónico de adjudicación. Cada Agente Colocador deberá informarle a sus inversionistas si la demanda fue aceptada (y bajo qué características) o si fue rechazada.

Dicha notificación se realizará telefónicamente o vía fax a cada uno de los inversionistas participantes a través del Agente Colocador por el cual realizó la demanda.

- o. En el evento en que el monto ofrecido haya sido mayor al monto demandado y el monto demandado haya sido mayor o igual al Monto Mínimo de Colocación y si el Emisor lo considera conveniente, los Agentes Colocadores continuarán recibiendo nuevas demandas después de cerrada la demanda en firme y hasta la vigencia de la oferta del respectivo Lote, las cuales serán adjudicadas, de acuerdo con el orden de llegada, a la Tasa Ofrecida para la Sub-serie correspondiente, hasta que el monto ofrecido se adjudique en su totalidad o hasta el vencimiento de la oferta.

2.9. MONTO MÍNIMO DE COLOCACIÓN

El Monto Mínimo de Colocación corresponde al monto mínimo que debe ser demandado por los inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Lote, previsto en el Aviso de Oferta Pública correspondiente. Cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, la adjudicación de los Bonos Ordinarios se declarará desierta y se resolverán los contratos de suscripción de los títulos celebrados en virtud de la oferta.

En caso de Subasta Holandesa, cuando no se obtengan demandas por un monto igual o superior al Monto Mínimo de Colocación con ocasión al primer ofrecimiento de la Emisión, la Fecha de Emisión corresponderá al Día Hábil siguiente a la publicación del siguiente Aviso de Oferta Pública en donde se haga el nuevo ofrecimiento y se obtengan demandas por un monto igual o superior al respectivo Monto Mínimo de Colocación.

2.10. CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO

Toda vez que la oferta en el mercado primario es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el conocimiento de los inversionistas para efectos de la prevención y el control del lavado de activos y financiación del terrorismo corresponde a dichas entidades, de acuerdo con lo previsto en la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, Título primero, capítulo XI y XII, de la Superintendencia Financiera de Colombia. Tanto el Emisor como los Agentes Colocadores, darán cumplimiento a lo establecido en dicha reglamentación.

Con el fin de cumplir con lo dispuesto en las normas sobre prevención y control del lavado de activos y la financiación del terrorismo, los inversionistas que se encuentren interesados en adquirir los títulos para participar en el respectivo proceso de colocación de los mismos, deberán estar vinculados como clientes o diligenciar y entregar el formulario de vinculación con sus respectivos anexos, que será exigido por los Agentes Colocadores, cualquier otra firma comisionista inscrita en la BVC y/o corporaciones financieras que conformen el grupo colocador, y a través de las cuales se pretenda adquirir los títulos.

El formulario de vinculación y sus anexos deberán entregarse a más tardar al momento de la aceptación de la oferta, cuando se utilice el mecanismo de Demanda en Firme para la colocación de los títulos. Tratándose de colocaciones a través del mecanismo de Subasta Holandesa deberá suministrarse a más tardar antes de la hora prevista para la iniciación de la subasta.

El potencial Tenedor de Bonos Ordinarios que no haya entregado el formulario debidamente diligenciado y la totalidad de los anexos, no podrá participar en el proceso de adjudicación de los títulos.

2.11. MERCADO SECUNDARIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Los Bonos Ordinarios serán de libre negociación en la BVC y los Tenedores de Bonos Ordinarios podrán negociarlos en el Mercado Secundario directamente, o a través de ella, teniendo en consideración y dando cumplimiento a las normas aplicables.

La clasificación, valoración y contabilización de los Bonos Ordinarios para los Tenedores de Bonos Ordinarios que sean entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la SFC se realizará de acuerdo con lo definido en el Capítulo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995 de la SFC).

La clasificación, valoración y contabilización de los Bonos Ordinarios para los Tenedores de Bonos Ordinarios que sean empresas del sector real se realizará de acuerdo con lo definido en el Decreto 2649 de 1993 (normas de contabilidad aplicables al sector real) y el Decreto 2650 de 1993 (Plan Único de Cuentas).

A partir del 2015, la clasificación, valorización y contabilidad de los Valores se realizará según lo definido por las NIIF acogidas mediante la Ley 1314 de 2009 o las normas que los modifiquen o los sustituyan.

Los demás Tenedores de Bonos Ordinarios deberán realizar la valoración de acuerdo con las normas propias vigentes que les rijan.

La valoración a la que se hace alusión en la presente sección, no implica responsabilidad alguna de la SFC, así como tampoco sobre la bondad, precio o negociabilidad de los Bonos Ordinarios.

SEGUNDA PARTE – SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

CAPÍTULO 3 - RESUMEN EJECUTIVO

3.1. EL SECTOR INMOBILIARIO

Periódicamente la Administradora Inmobiliaria realiza el estudio y análisis de los mercados que conforman el sector inmobiliario en los principales centros urbanos del país. A continuación se presenta un breve resumen con corte al segundo semestre de 2014 de las principales categorías del sector (excluyendo vivienda) para siete de los principales centros urbanos del país (Bogotá, Antioquia, Valle del Cauca, Atlántico, Bolívar, Santander y Caldas) que gracias a su situación geográfica y demográfica se consolidan como ejes sobresalientes del mercado inmobiliario en Colombia.

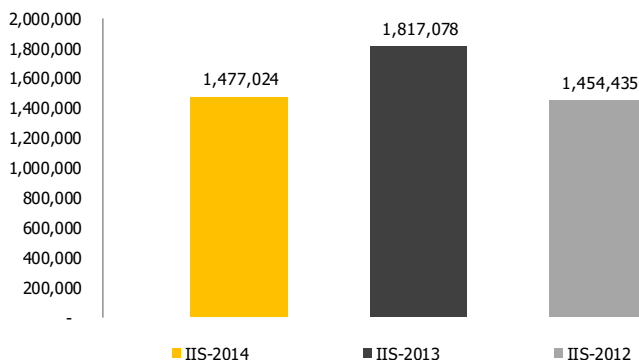
En estos centros urbanos se consolida más del 50% de la actividad inmobiliaria comercial del país, lo que los convierte en un mercado natural de inversión para el Patrimonio Estrategias Inmobiliarias (PEI).

a. EVOLUCIÓN DEL ÁREA APROBADA PARA LA CONSTRUCCIÓN POR SECTOR A NIVEL NACIONAL (M²)

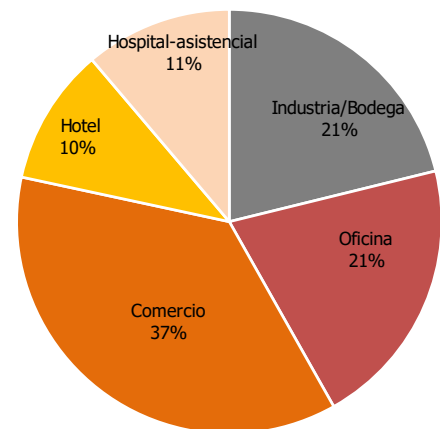
Durante el segundo semestre de 2014 el área aprobada para la construcción en los siete centros de análisis, llegó a 1.5MM de m², mostrando una reducción del 18.7% frente al mismo periodo de 2013 y un incremento del 1.6% frente a 2012. La principal razón en la variación presentada frente a 2013, se debe al gran número de licencias que se encontraban represadas y que se aprobaron de manera simultánea a finales de 2013; resultado de las expectativas generadas por la implementación de un nuevo POT en Bogotá, quien representa más del 60% de la actividad inmobiliarias del país.

Respecto a la composición, se destaca la participación del sector comercio con el 37% del total aprobado, seguido por oficinas e industria/bodegas cada una con el 21%, mientras que el sector de menor participación fue hoteles con el 10% del total para los siete centros urbanos de análisis.

**Evolución semestral del área aprobada para la construcción
Siete centros urbanos (m²)**



**Composición área aprobada
por sector IIS-2014**

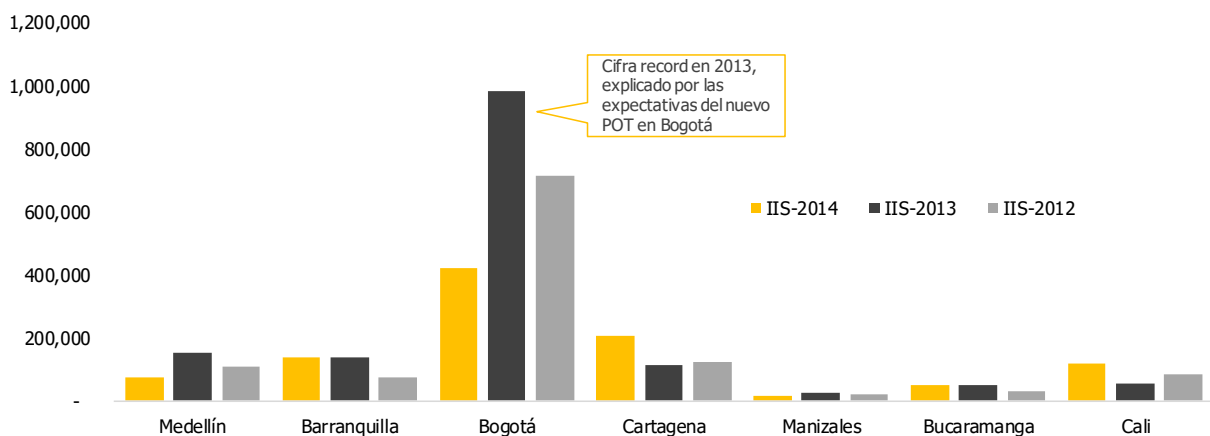


b. EVOLUCIÓN SEMESTRAL DEL ÁREA APROBADA PARA LA CONSTRUCCIÓN POR CENTRO URBANO (M²)

Al 31 de diciembre de 2014, Bogotá continua liderando la mayor participación del área aprobada con 423,177 m² o un 20.8% del total aprobado para los siete centros de análisis, sin embargo esta cifra se encuentra un 57.1% por debajo del mismo periodo de 2013 y un 40.9% frente al segundo semestre de 2012, resultado de las expectativas generadas por la posible implementación del nuevo POT durante el año 2013.

El crecimiento más importante frente al segundo semestre de 2013, se presentó en Cali al pasar de 54,140 m² a 119,680 m² o una variación del 121%, explicados principalmente por la aprobación de más de 87,000 m² al sector de comercio y cerca de 23,000 m² en proyectos hoteleros.

Evolución semestral del área aprobada para la construcción por centro urbano (m²)



Fuente: DANE, Boletín de Licencias de construcción diciembre de 2014

3.2. MERCADO DE OFICINAS

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers International, se presenta un resumen ejecutivo del sector de oficinas al cierre del segundo semestre de 2014.

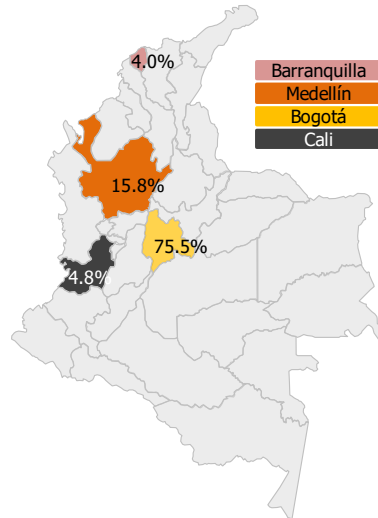
c. TIPOS DE EDIFICIOS

Para estandarizar el análisis, es importante tener claridad sobre los criterios utilizados para clasificar el inventario de oficinas:

- **Clase A+ (A Plus):** Los edificios clase A+ (A Plus), son considerados de altas especificaciones e incluyen: Un tiempo de construido menor o igual a 10 años, alturas entre piso y techo iguales o superiores a 3.5 metros, un espacio de parqueo por cada 40 metros cuadrados de oficina, sistemas avanzados de comunicaciones, de seguridad contra incendio y acceso. Adicionalmente se consideran como variables importantes la ubicación, las vías de acceso al edificio y cercanía a centros importantes de la ciudad.
- **Clase A:** Los edificios clase A, poseen características que incluyen: Un tiempo de construido entre los 11 a 20 años, alturas entre piso y techo hasta los 3.0 metros, un espacio de parqueo por cada 40 metros cuadrados de oficina, sistemas de seguridad medio en acceso y contra incendio.

- **Clase B:** Los edificios clase B, poseen características que incluyen: Un tiempo de construcción entre los 21 a 25 años, alturas sencillas hasta los 2.5 metros, un espacio de parqueo por cada 50 metros cuadrados de oficina o superior y sistemas de seguridad básicos de acceso y contra incendio.
- d. EVOLUCIÓN DEL INVENTARIO A NIVEL NACIONAL ÚLTIMOS 12 MESES

Inventario a nivel nacional últimos 12 meses



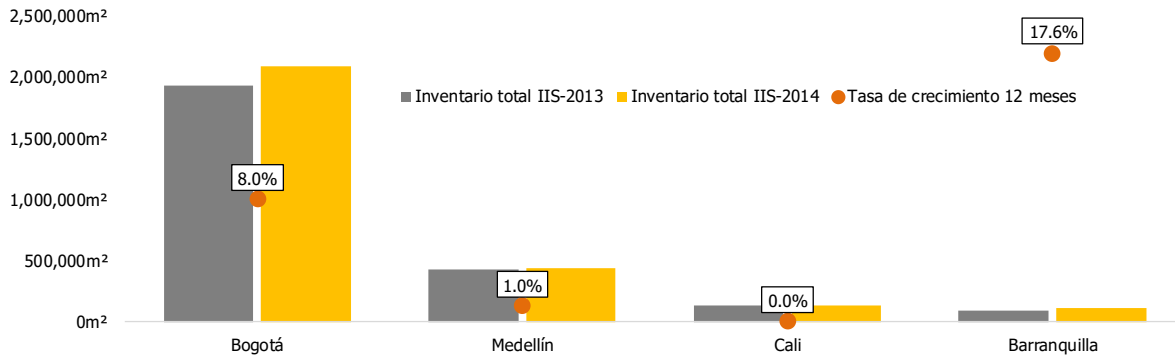
Fuente: Colliers International Reporte de oficinas

De acuerdo a cifras de Colliers International, al cierre del segundo semestre de 2014 las 4 principales ciudades de Colombia (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) contaban con un inventario total de 2,769,091 m² de área arrendable en oficinas, mostrando un crecimiento del 6.7% en los últimos 12 meses y del 3.3% en los últimos 6 meses. Bogotá continua concentrando el mayor número de m² arrendables en la categoría de oficinas con el 75.5% del área total, seguido por Medellín y Cali con 15.8% y 4.8% respectivamente.

Barranquilla se destaca como la ciudad que presentó el mayor crecimiento en los últimos 12 meses, al pasar de 93,481 m² a 109,905 m², o un crecimiento del 17.6%; según Colliers International para los próximos 2 años se estima el ingreso de 9 proyectos o cerca de 118,000 m² al inventario de oficinas en Barranquilla. Por su parte Bogotá continua registrando tasas de crecimiento constantes, las cuales han sido en promedio del 8% anual en los últimos 3 años. Al cierre de 2014, Bogotá cuenta con más de 2MM de m² y se estima que para 2018 el inventario crezca cerca de 43% ubicándose en 3MM de m².

Inventario y tasa de crecimiento a nivel nacional

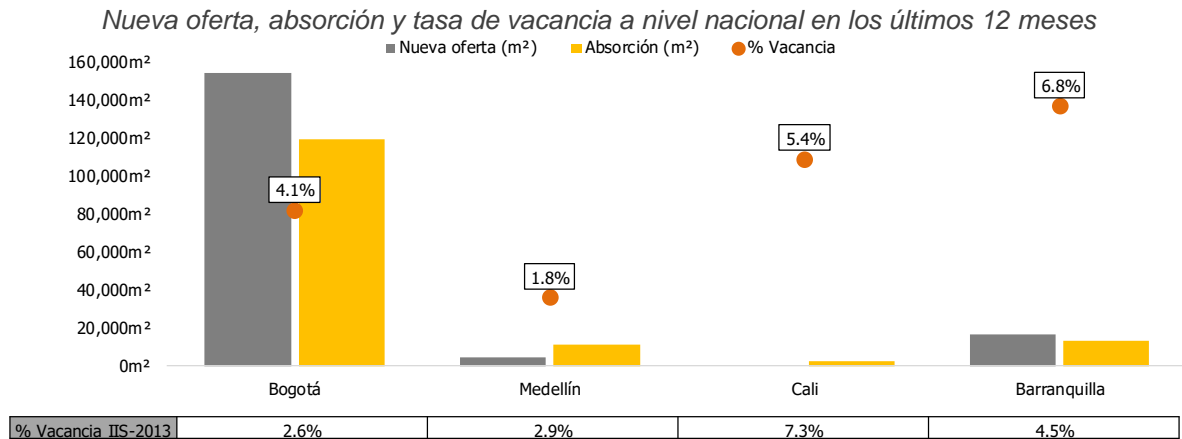
Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



Fuente: Colliers International Reporte de oficinas diciembre 2014

e. NUEVA OFERTA, ABSORCIÓN Y TASA DE VACANCIA A NIVEL NACIONAL EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES

Durante 2014, Medellín se destacó por ser la ciudad que absorbió con mayor velocidad la nueva oferta que se lanzó al mercado, permitiendo reducir su tasa de vacancia del 2.9% al 1.8% en los últimos 12 meses. Mientras que ciudades como Barranquilla y Bogotá presentaron un aumento en las tasas de vacancia del 2.3% y 1.5% respectivamente frente a diciembre de 2013. Por su parte Cali no reportó el ingreso de nueva área durante 2014 y al presentar una absorción 2,523 m², le permitió cerrar a diciembre de 2014 con una tasa de vacancia del 5.4%.



Fuente: Colliers International Reporte de oficinas diciembre 2014

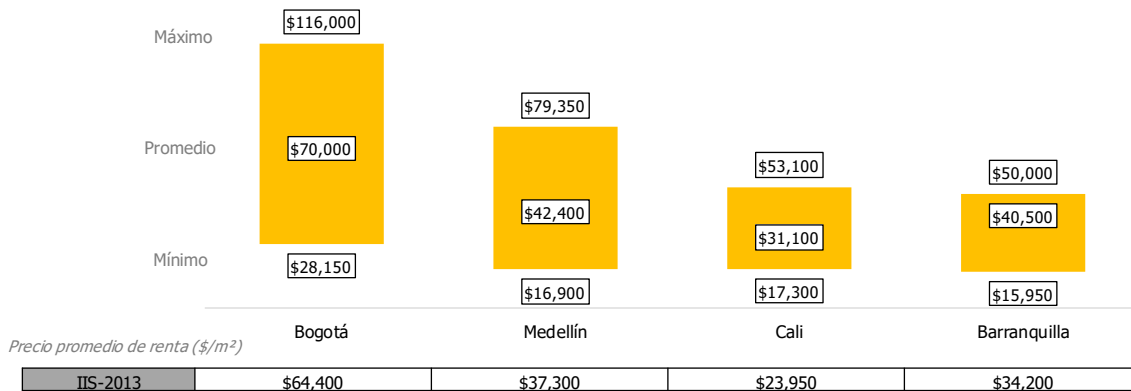
f. PRECIO DE CANON DE ARRENDAMIENTO A NIVEL NACIONAL (\$/M²)

A diciembre de 2014, los precios de renta promedio en las cuatro ciudades de análisis, presentaron un aumento promedio del 5.1% frente al cierre de 2013, donde se destaca Cali con un aumento del 29.9% en el precio promedio de renta al pasar de \$23,950 por m² a \$31,100 por m². Por su parte la variación más importante en los precios de renta máximos se presentó en Medellín y Bogotá con crecimientos del 45.9% y 28.9% frente a diciembre de 2013 respectivamente.

Al cierre de 2014, los cánones de arrendamiento por m² más altos del país se continúan presentando en Bogotá con valores hasta de \$116,000 por m², sin embargo estos son levemente inferiores a junio de 2014 cuando llegaron a \$118,300 por m². Por su parte los precios de renta más bajos del mercado se encuentran en Barranquilla y Medellín con valores desde \$15,950 y \$16,900 por m² respectivamente.

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Precio de canon de arrendamiento a nivel nacional (\$/m²)



Fuente: Colliers International Reporte de oficinas diciembre 2014

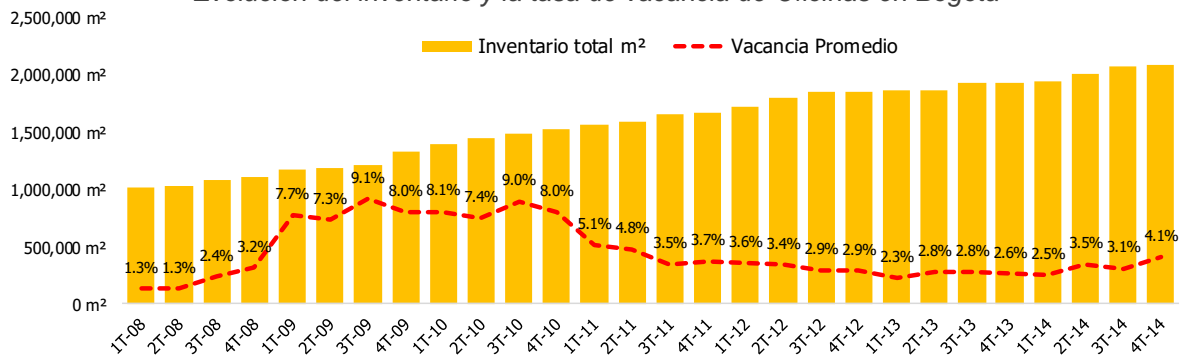
A continuación se presenta un resumen de la dinámica e indicadores del sector de oficinas para la ciudad de Bogotá, debido a su alta participación e influencia en el mercado inmobiliario del país.

g. INVENTARIO DE OFICINAS EN BOGOTÁ

Al cierre de 2014, Bogotá cuenta con cerca de 2.1MM de m² de área arrendable en oficinas, mostrando un crecimiento del 8.0% en los últimos 12 meses y del 4.0% en los últimos 6 meses, donde se destaca la participación de los espacios tipo A+ con el 37.4% del inventario total, seguido por oficinas tipo B y tipo A con el 31.8% y 30.8% respectivamente.

De acuerdo a proyecciones de Colliers International, el inventario de Bogotá a finales de 2019 alcanzará 2.9MM de m², de los cuales las oficinas tipo A+ y tipo A alcanzaran participaciones cercanas del 47% y 30% respectivamente, mientras que las oficinas tipo B descenderán a un 30%.

Evolución del inventario y la tasa de vacancia de Oficinas en Bogotá



Fuente: Colliers International – Reporte de oficinas en Bogotá diciembre 2014

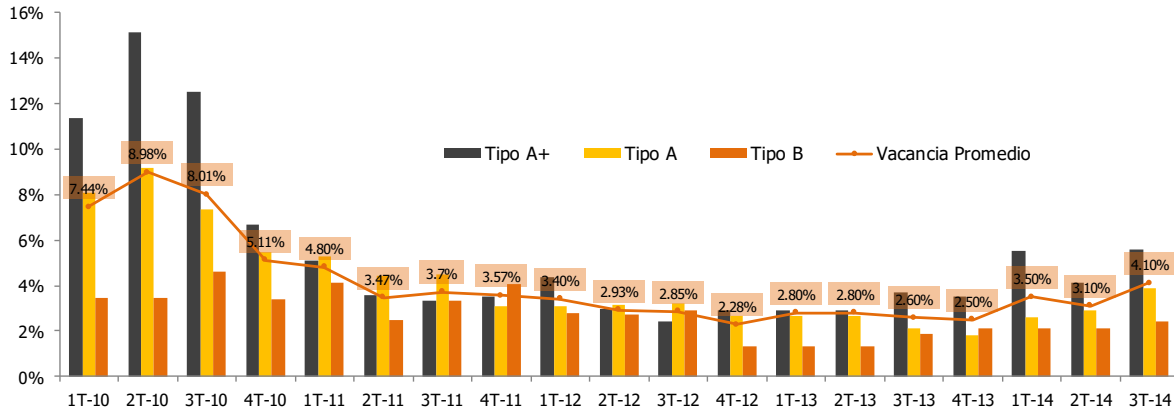
h. OFERTA DISPONIBLE DE OFICINAS EN BOGOTÁ

La tasa de vacancia de oficinas en Bogotá a diciembre de 2014, se ubicó en el 4.1% o 84,970 m² disponibles, cifras que se encuentran un 1.5% por encima a diciembre de 2013 y un 0.6% por encima que a junio de 2014. Este comportamiento se explica en parte al gran número de proyectos lanzados al mercado durante los últimos 2 años, lo cual ha generado una tasa de crecimiento trimestral del 1.9% en los últimos 3 años. La distribución de la oferta disponible por tipo de oficina se concentra principalmente en oficinas tipo A+ con un 5.6%, mientras que las oficinas tipo A y tipo B, alcanzaron tasas de vacancia

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

del 3.9% y 2.4% respectivamente. La tendencia muestra un leve aumento en las tasas de vacancia de los espacios tipo A+ y tipo A, a causa que un alto porcentaje de los proyectos lanzados al mercado poseen altas características, sustituyendo gradualmente el inventario de oficinas tipo B que existe en el mercado.

Tasa de vacancia por tipo de edificio



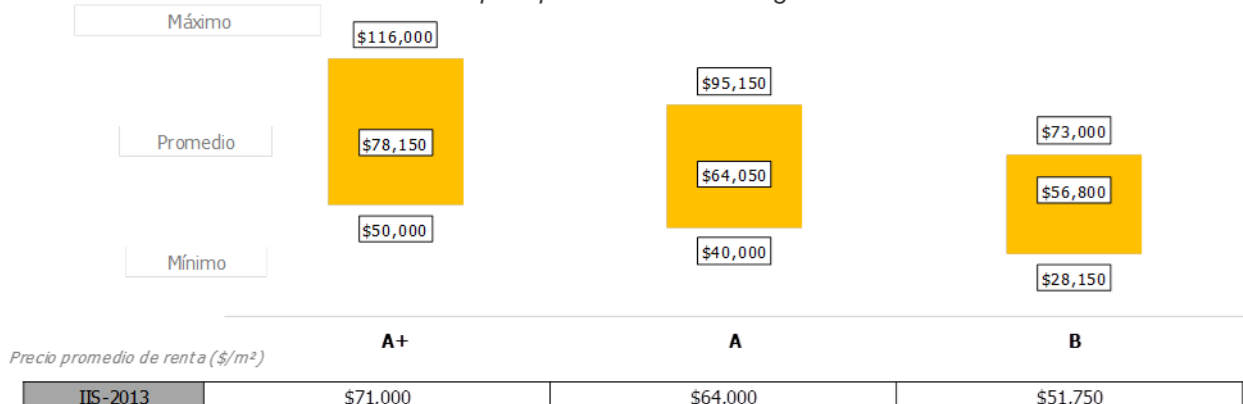
Fuente: Colliers International – Reporte de oficinas en Bogotá diciembre 2014

i. PRECIO DE CANON DE ARRENDAMIENTO POR TIPO DE EDIFICIO EN BOGOTÁ (\$/M²)

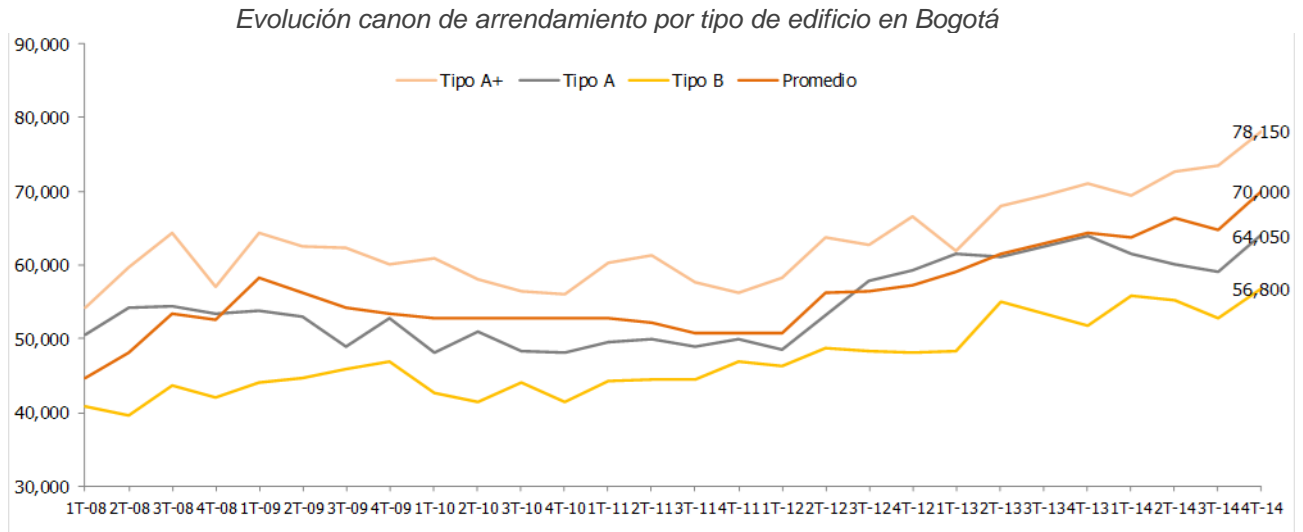
A diciembre de 2014, el precio de renta promedio en Bogotá cerró en \$70,000 por m², cifra que se encuentra un 8.7% por encima del mismo periodo de 2013 cuando se ubicó en \$64,400 por m². Por su parte los precios más altos de renta pasaron de \$90,000 a \$116,000, mostrando un crecimiento del 28.8% en los últimos doce meses, mientras que los precios más bajos del mercado pasaron de \$25,000 a \$28,150 en el mismo periodo. La tendencia en el aumento de los precios de renta, se explica principalmente por la calidad de los espacios que salen al mercado.

El corredor de oficinas Santa Bárbara se sigue consolidando como el corredor con los precios de renta más altos, cerrando diciembre de 2014 con precios hasta de \$116,000 por m², mientras que corredores tradicionales como Chicó y Salitre presentan precios de renta entre \$40,000 y \$45,000 por m². Por su parte los precios de renta más bajos del mercado se presentan en otros corredores con valores desde \$28,150 por m².

Precio canon de arrendamiento por tipo de edificio en Bogotá a diciembre de 2014



Fuente: Colliers International - Reporte de oficinas en Bogotá diciembre 2014



Fuente: Colliers International - Reporte de oficinas en Bogotá diciembre 2014

3.3. MERCADO INDUSTRIAL

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers International, a continuación se presenta un resumen ejecutivo del mercado industrial al cierre del segundo semestre de 2014.

j. DEFINICIONES

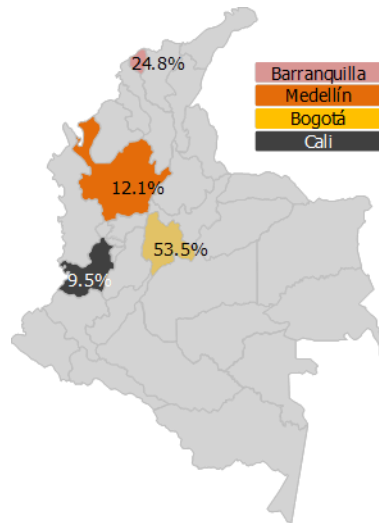
Para estandarizar el análisis, es importante tener claridad sobre los criterios utilizados para su clasificación:

- **Parque Industrial:** Es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la nave industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación. Busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y suburbanas, hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable.
- **Nave Industrial:** Es la instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, procesos industriales, almacenaje y distribución.
- **Bodega de Almacenaje:** Instalación física cuyo objetivo único es el almacenamiento de productos.

k. RESUMEN MERCADO INDUSTRIA Y BODEGAS A NIVEL NACIONAL

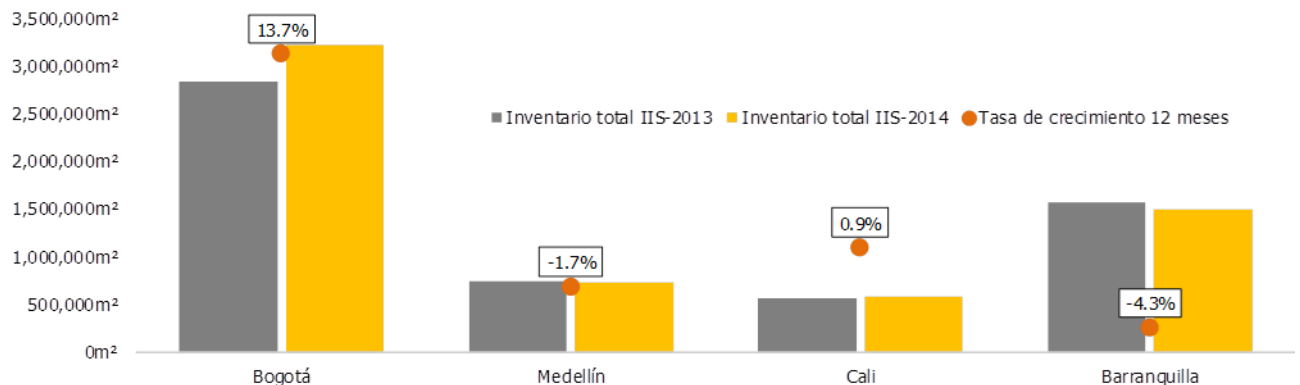
Según cifras de Colliers International, a diciembre de 2014 el inventario de bodegas en parques logísticos en las 4 principales ciudades de Colombia llegó a 6MM de m², mostrando un aumento del 5.5% en los últimos 12 meses y del 3.6% frente a junio de 2014.

Bogotá y sus corredores sub urbanos se destacan como las zonas con mayor concentración de m² en parques logísticos con el 53.3% del total nacional, seguido por Barranquilla y sus corredores sub urbanos con el 24.8%. Respecto a las tasas de crecimiento, Bogotá se destaca por ser el mercado que más creció en los últimos 12 meses al pasar de 2.8MM de m² a 3.2MM de m², o una tasa del 13.7%.



Vale la pena mencionar que en Barranquilla y Medellín al cierre de 2014, se presentó una reducción del inventario total del 4.3% y 1.7% respectivamente; esto como resultado de una reclasificación del inventario, de acuerdo a la metodología establecida por Colliers International.

Inventario y tasa de crecimiento a nivel nacional

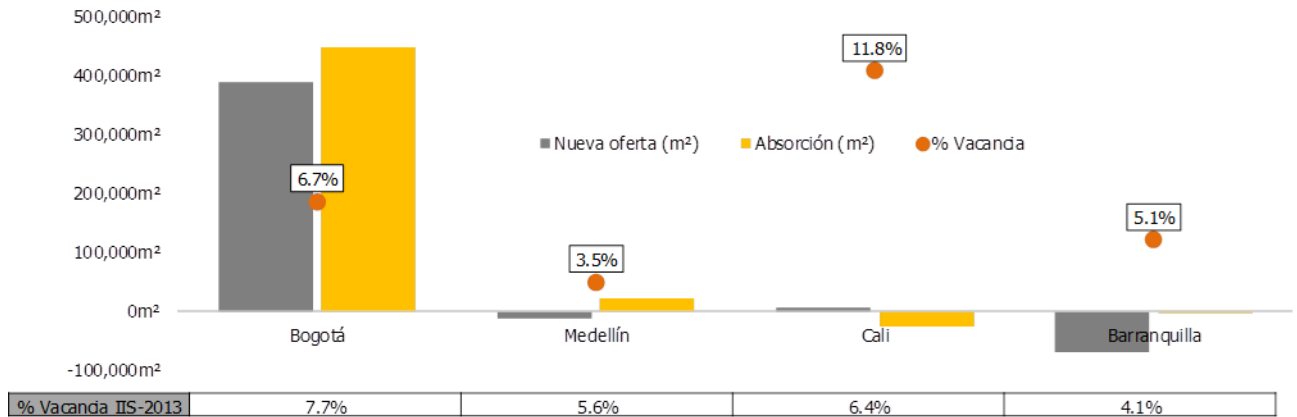


Fuente: Colliers International - Reporte de Industrial diciembre 2014

I. NUEVA OFERTA, ABSORCIÓN Y TASA DE VACANCIA A NIVEL NACIONAL EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES

Al segundo semestre de 2014, Bogotá se destaca por la absorción de más de 447,000 m², permitiendo cerrar la tasa de vacancia en el 6.7%, un 1.0% por debajo del cierre de 2013. Por su parte ciudades como Cali y Barranquilla presentaron cifras negativas de absorción, lo cual generó un aumento considerable de los niveles de vacancia, cerrando diciembre de 2014 en el 11.8% y 5.1% respectivamente.

Nueva oferta, absorción y tasa de vacancia a nivel nacional en los últimos 12 meses



Fuente: Colliers Internacional - Reporte de Industrial diciembre 2014

m. PRECIO DE CANON DE ARRENDAMIENTO A NIVEL NACIONAL (\$/M²)

A diciembre de 2014, los precios de renta promedio por m² en parques logísticos de las principales ciudades de Colombia, presentaron una reducción del 6.6%, esta tendencia a la baja está marcada principalmente por Bogotá, quien presentó una reducción del 13.6% en sus precios promedio de renta al pasar del \$15,100 por m² a \$13,050 por m² en los últimos 12 meses. Por su parte Medellín presenta la mayor variación positiva al pasar de \$17,000 por m² a \$18,750 por m² en los precios máximos de renta en parques logísticos a diciembre de 2014.

Bogotá y sus corredores sub urbanos, continúan presentando los precios de renta más altos en parques logísticos, con valores hasta de \$22,500 por m², sin embargo esta cifra resulta un 10.0% inferior a la presentada en diciembre de 2013 cuando se ubicó en \$25,000 por m². Por su parte Cali presenta los valores de renta más bajos del mercado, con rentas desde \$7,000 por m². Vale la pena mencionar que los precios de renta están directamente relacionados con la cantidad de oferta y las características de los espacios disponibles.

Precio de canon de arrendamiento a nivel nacional (\$/m²)

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



Fuente: Colliers International - Reporte de Industrial diciembre 2014

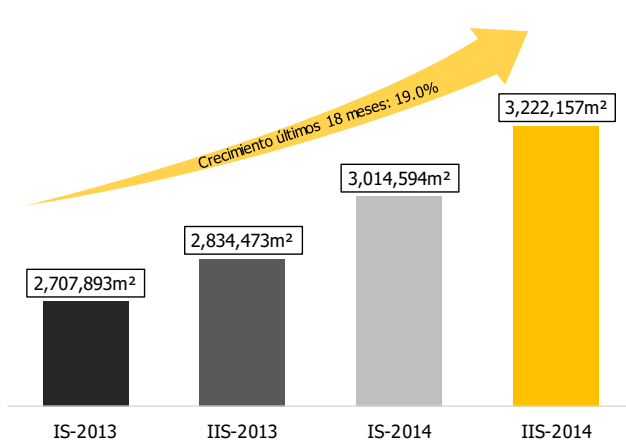
Debido a que más del 50% del mercado de Bodegas se encuentra ubicado en Bogotá y sus corredores sub urbanos, a continuación presentaremos un resumen con los indicadores más relevantes al cierre del segundo semestre de 2014.

n. INVENTARIO TOTAL DE BODEGAS EN BOGOTÁ (M²)

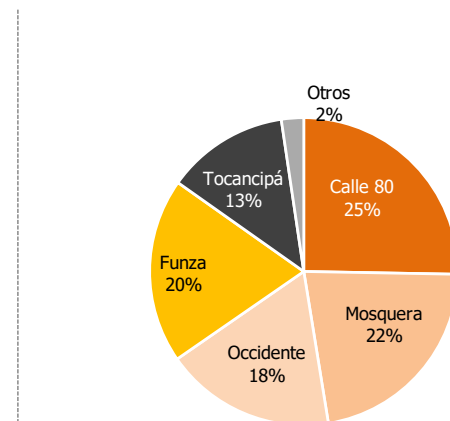
A diciembre de 2014, el inventario de bodegas en parques logísticos de Bogotá y sus corredores sub urbanos llegó a 3.2MM de m², mostrando un crecimiento de 13.7% en los últimos 12 meses, donde los corredores sub urbanos (*Calle 80, Mosquera, Tocancipá y Funza*) poseen el 80% del inventario total y destacándose particularmente el corredor *calle 80* con el 25% del inventario total. Respecto al tipo de espacios, las bodegas *tipo A*, representan en 77.5% del inventario total, seguido por bodegas ubicadas en *zona franca* y bodegas *tipo B* con el 18.8% y 3.7% respectivamente.

Según cifras de *Colliers International*, se estima que para los próximos 4 años en Bogotá y sus corredores sub urbanos ingresen más de 2MM de m² de área arrendable, alcanzando a finales de 2016 un inventario superior a 5MM de m² de bodegas en parques industriales.

Inventario total de industria/bodegas en Bogotá (m²)



Inventario total por corredor - Bogotá

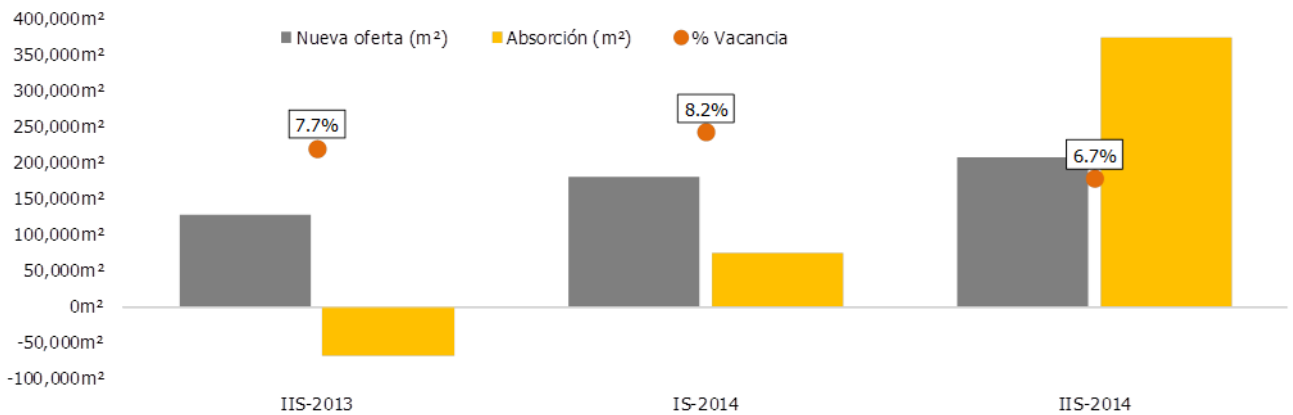


Fuente: Colliers International - Reporte de Industrial en Bogotá diciembre 2014

o. TASA DE VACANCIA

La demanda de espacios en Bogotá y sus corredores sub urbanos ha presentado una importante dinámica al absorber eficientemente la oferta de espacios lanzados al mercado. Al cierre del primer semestre de 2014 se presentó una absorción de 207,563 m², cifra que se encuentra un 64.0% por encima a la registrada en diciembre de 2013 y un 15.2% mayor a junio de 2014, lo cual ha permitido reducir la tasa de vacancia del 7.7% al 6.7% en los últimos 12 meses.

Absorción y tasa de vacancia en Bogotá

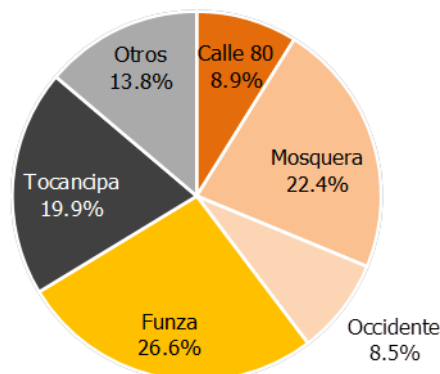


Fuente: Colliers Internacional - Reporte de Industrial en Bogotá diciembre 2014

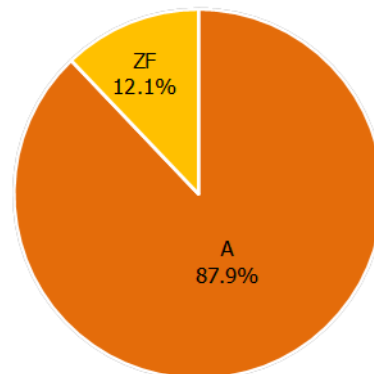
La oferta disponible por corredor se concentra en las zonas sub urbanas con el 87.9%, destacándose el corredor Funza y Mosquera con el 26.6% y 22.4% del total de la oferta disponible respectivamente. Respecto a los espacios disponibles por tipo de bodega, el 87.9% de la vacancia se encuentra en espacios tipo A, mientras que las bodegas ubicadas en zonas francas participan con el 12.1% del total a diciembre de 2014.

Vale la pena mencionar que las bodegas *tipo B* no poseen espacios disponibles al cierre del segundo semestre de 2014

Vacancia por corredor – Bogotá



Vacancia por tipo de Bodega – Bogotá

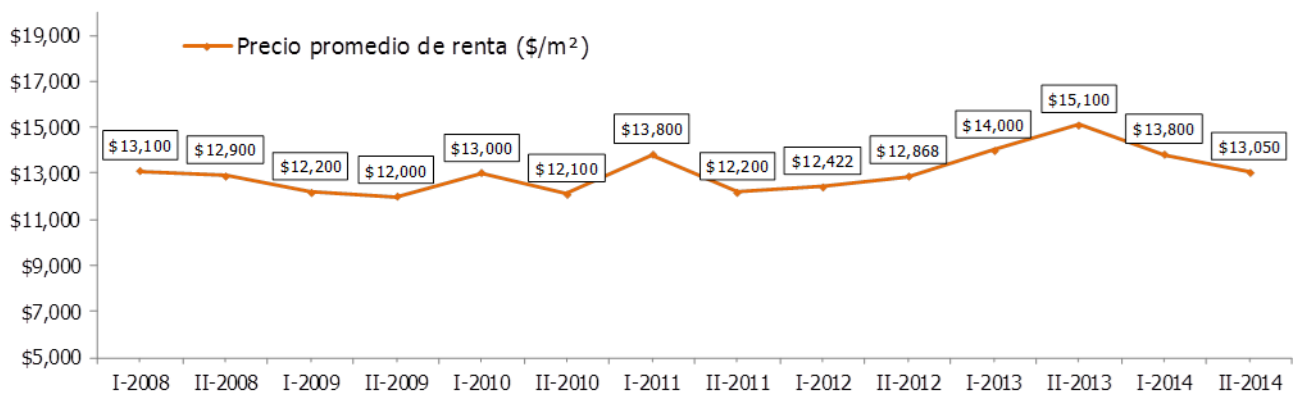


Fuente: Colliers Internacional - Reporte de Industrial en Bogotá diciembre 2014

p. PRECIO PROMEDIO DE RENTA POR TIPO DE BODEGA - BOGOTÁ (\$/M²)

A diciembre de 2014 el precio promedio de renta en Bogotá y sus corredores sub urbanos cerró en \$13,050 por m², mostrando una reducción del 13.6% respecto a diciembre de 2013 y una caída del 5.4% en los últimos 6 meses. Es importante mencionar que el precio de renta por m² se encuentra relacionado directamente con la cantidad y la calidad de la oferta que se encuentra disponible en el mercado, este comportamiento se ve reflejado con el aumento de la oferta de espacios para renta y/o venta a partir del segundo semestre de 2013, cuando el inventario empezó a crecer a tasas cercanas del 5% anual.

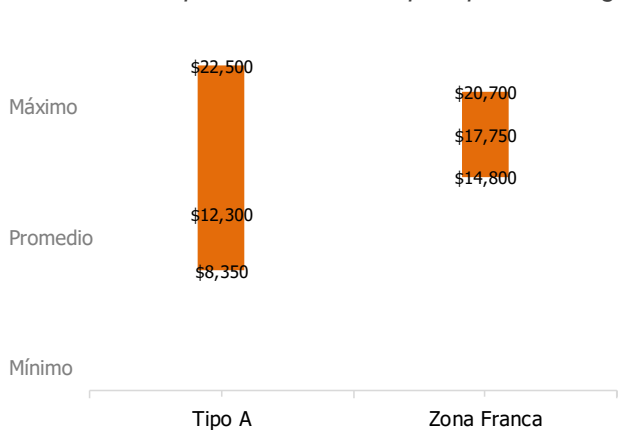
Precio promedio de renta Bogotá (\$/m²)



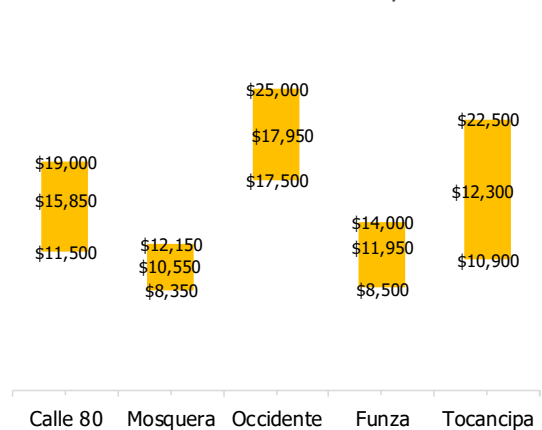
Fuente: Colliers Internacional - Reporte de Industrial en Bogotá diciembre 2014

Al cierre del segundo semestre de 2014, el precio de renta por tipo de bodega más alto se encuentra en las bodegas ubicadas en zonas francas, con valores hasta de \$22,500 por m², mientras que algunos espacios tipo A se comercializan desde \$8,500 por m². Los corredores que presentaron los precios de renta por m² más altos a diciembre de 2014 son Occidente y Tocancipá con valores hasta de \$25,000 y \$22,500 por m² respectivamente, mientras que en corredores como Mosquera y Funza se comercializó espacios desde \$8,350 y \$8,500 por m² respectivamente.

Precios promedio de renta por tipo de bodega



Precios de renta por corredor



Fuente: Colliers Internacional - Reporte de Industrial en Bogotá diciembre 2014

3.4. MERCADO COMERCIAL

q. DEFINICIONES

De acuerdo con el *International Council of Shopping Centers (ICSC)*, los centros comerciales pueden clasificarse en las siguientes categorías, sin embargo estas características pueden variar dependiendo el país y/o el mercado de análisis:

- **Centros vecinales:** Cuentan con un área promedio entre 3,000 y 10,000 m² de área arrendable y se caracterizan por poseer entre sus locales un supermercado.
- **Centros Comunitarios:** Cuentan con un área promedio entre 10,000 y 40,000 m² de área arrendable y pueden contar con la presencia de tiendas por departamentos, tiendas de moda, supermercados y/o tiendas especializadas.
- **Centro Regional (Mall):** Cuentan con un área entre 40,000 y 80,000 m² de área arrendable, se caracterizan por generar un comercio masivo y contar con la presencia de más de una tienda por departamento, tiendas de moda, supermercados y/o tiendas especializadas.
- **Centro Super-regional:** Se caracterizan por contar con áreas mayores a los 80,000 m² de área arrendable, un comercio masivo y la presencia de más de una tienda por departamento, tiendas de moda, supermercados y/o tiendas especializadas

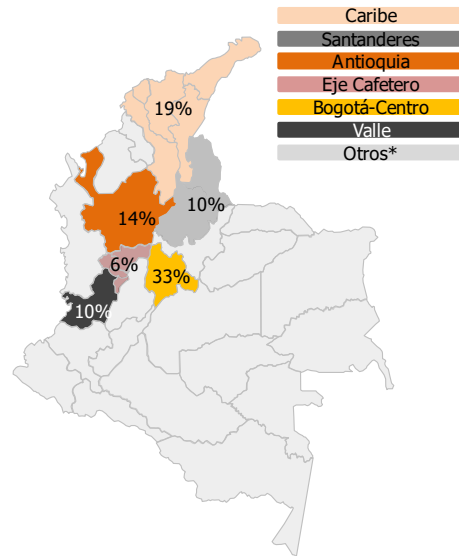
Fuente: *International Council of Shopping Centers (ICSC)*

r. INVENTARIO CENTROS COMERCIALES A NIVEL NACIONAL

De acuerdo a cifras de la Asociación Colombiana de Centros Comerciales (*Acecolombia*) y el *International Council of Shopping Center (ICSC)*, Colombia cuenta con aproximadamente 4.2MM de m² de área arrendable comercial, generando una penetración comercial de 10.8 m² por cada 100 habitantes. Bogotá se destaca por concentrar más del 30% del área arrendable comercial del país, seguido por la región caribe y Antioquia con el 19% y 14% respectivamente.

Estas cifras permiten identificar a Colombia como un mercado con alto potencial de crecimiento en el sector retail, (i) mediante el análisis de penetración comercial que ubica a Colombia por debajo de países como Chile y México que según el ICSC cuentan con un promedio de 22 m² y 17 m² por cada 100 habitantes y (ii) la concentración de más de 300,000 habitantes en cada uno de estos centros urbanos, que los identifica como un mercado atractivo para el desarrollo de proyectos del sector retail.

Estas características sumadas al buen comportamiento de la económica colombiana, continúan incentivando el ingreso de nuevos jugadores al mercado como el caso del Grupo Roble, Cimento, Blackstone, Parque Arauco, Mall Plaza, y la participación de grupos empresariales consolidados como Concreto y el grupo Éxito al desarrollo de proyectos comerciales en formatos que van desde los 5,000 m² a los 20,000 m², principalmente en ciudades intermedias.



s. INVENTARIO Y VACANCIA DEL SECTOR COMERCIAL – BOGOTÁ

A continuación se presenta un resumen de los principales indicadores del sector comercial en Bogotá, que a diciembre de 2014 continúa siendo un claro referente del mercado comercial en Colombia.

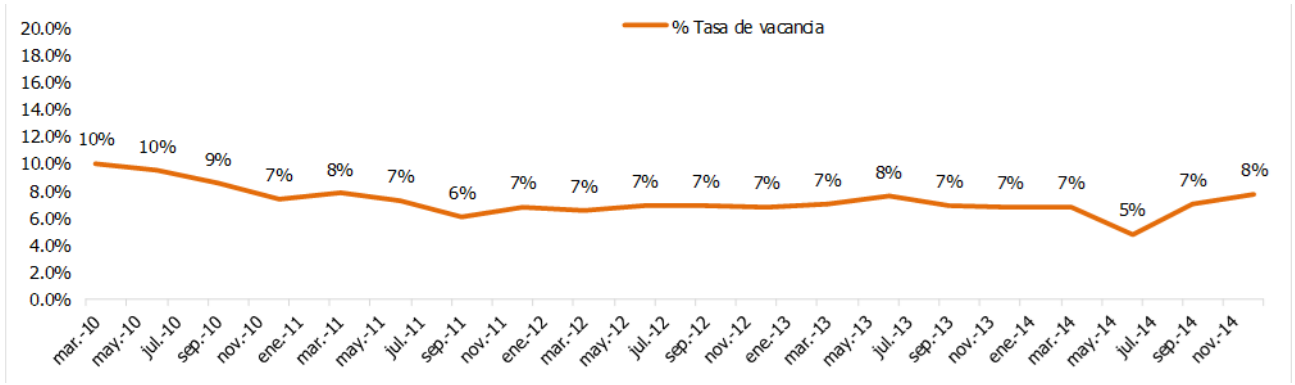
Bogotá posee un inventario aproximado de 1.4MM de m², distribuidos en más de 30 centros comerciales y más 9,400 locales comerciales, que generan una penetración comercial cercana a 17 m² por cada 100 habitantes.

De acuerdo al seguimiento que realiza la Galeria Inmobiliaria, a diciembre de 2014 la tasa de vacancia en centros comerciales de Bogotá cerró en el 8%, mostrando un aumento del 1% en los últimos 12 meses. La estabilización en las tasas de vacancia a partir del año 2009, se explica en parte a la recuperación del consumo interno, donde Bogotá presentó una tasa de crecimiento promedio del 15% en las ventas del sector comercio, al pasar de 5.1 billones a 7.0 billones entre los años 2009 y 2011, permitiendo reactivar no solo la absorción de espacios en centros comerciales, sino dinamizar los corredores que se encuentran a la calle.

El aumento de la vacancia generado a partir de marzo de 2014, se debe principalmente al ingreso de Américas Outlet Factory y el centro comercial Eco plaza ubicado en el municipio Mosquera, pero que se clasificó dentro de la zona de influencia de sector urbano de Bogotá.

Evolución de la vacancia en Bogotá

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



Fuente: Galeria Inmobiliaria - diciembre de 2014

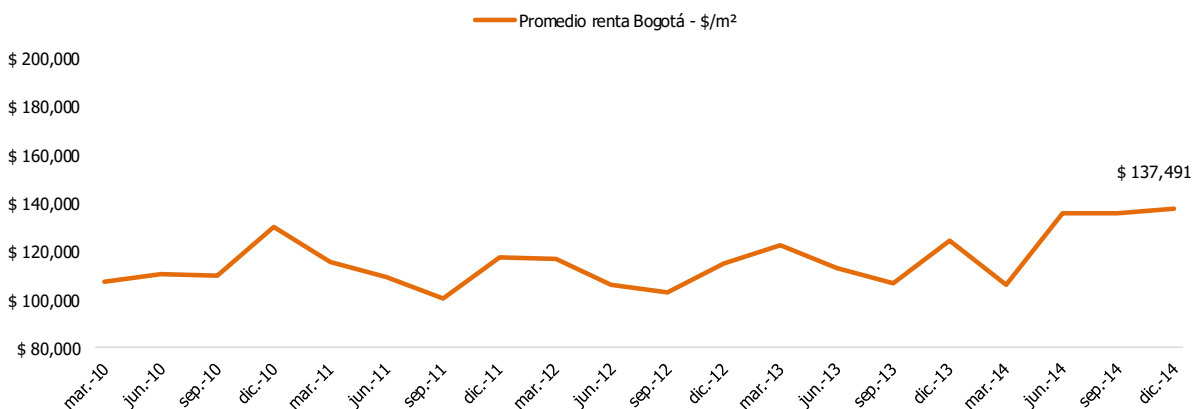
t. COMPORTAMIENTO PRECIOS DE RENTA EN CENTROS COMERCIALES - BOGOTÁ (\$/M²)

Según informes de la Galeria Inmobiliaria a diciembre de 2014, Bogotá presenta los mayores precios de renta en centros comerciales a nivel nacional, alcanzando un promedio de \$137,491 por m², cifra que se encuentra un 10.2% por encima al valor registrado en diciembre de 2013 y un 19.5% mayor al registrado a diciembre de 2012.

Dentro de los precios presentados en los principales centros comerciales de Bogotá, se destaca el centro comercial Andino con valores hasta de \$581,395 por m², mientras que en centros comerciales de formato "Outlet" como Bima se encuentran locales comerciales desde los \$10,526 por m²

Los precios de renta no solo se encuentran relacionados con la calidad y la ubicación de los espacios disponibles, sino que evidencian un comportamiento cíclico en las temporadas de mayor dinamismo, como lo son los meses de octubre a diciembre, mientras que los meses de julio a septiembre se presenta un descenso en los valores de mercado.

Comportamiento precios de renta en centros comerciales a nivel nacional (\$/m²)



Fuente: Informe Galería Inmobiliaria - diciembre 2014

TERCERA PARTE – INFORMACIÓN DEL EMISOR

CAPÍTULO 4 - INFORMACIÓN GENERAL

4.1. PEI

El PEI es un vehículo de inversión diseñado con características únicas en el mercado colombiano el cual destina sumas de dinero a la adquisición de un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios susceptibles de ser titularizados a través de un programa de emisión de títulos. Por tratarse de una titularización inmobiliaria, el PEI está regulado, entre otros, por el artículo 5.6.5.1.1 del Decreto 2555, el cual establece que la titularización de un inmueble consiste en la transferencia de un activo inmobiliario con el propósito de efectuar su transformación en valores mobiliarios. De conformidad con lo dispuesto en dicho artículo, el patrimonio autónomo así constituido puede emitir títulos de participación (como es el caso del PEI), de contenido crediticio o mixtos.

El PEI emula las fiducias inmobiliarias internacionales, comúnmente conocidas como REITs por sus siglas en inglés (“Real Estate Investment Trusts”) y es el único vehículo de estas características en el mercado colombiano. Los REITs se caracterizan por adquirir inmuebles que tengan la capacidad de generar ingresos a través de contratos de arrendamiento.

En este contexto, el PEI busca conformar un portafolio diversificado de activos inmobiliarios, que ofrezcan unos flujos de baja volatilidad. La composición del PEI es dinámica, dependiendo de las oportunidades identificadas en el mercado, siempre con el objetivo de maximizar los retornos de sus inversionistas bajo un perfil de riesgo moderado.

El PEI tiene actualmente Títulos Participativos inscritos en el RNVE y en la BVC, los cuales han sido colocados dentro del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, cuyo plazo actualmente es de tres (3) años, contados a partir de la Resolución No. 0279 del 11 de marzo del 2015 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento.

El plazo para la colocación del cupo global del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos fue inicialmente autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el Oficio No. 2006013931 del 30 de marzo de 2006 y ha sido renovado en tres ocasiones por el mismo periodo de tiempo (tres (3) años).

4.2. DURACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

El Contrato de Fiducia que dio origen al PEI permanecerá vigente hasta: (i) La expiración del término de noventa y nueve (99) años contado a partir de la suscripción de dicho Contrato de Fiducia; o (ii) hasta que las obligaciones derivadas del mismo se extinguieren en su totalidad, previa aprobación de las cuentas que presente la Fiduciaria y la liquidación del Patrimonio Autónomo.

4.3. PARTES INTERVINIENTES

El proceso de titularización lo desarrollaron las siguientes personas:

a. ORIGINADOR O FIDEICOMITENTE

Es Estrategias Corporativas S.A.S., quien aportó un millón de pesos (COP 1,000,000) moneda legal colombiana para la constitución del PEI.

El Fideicomitente será beneficiario del PEI respecto a la suma de un millón de pesos (COP 1,000,000) moneda legal colombiana, que la Fiduciaria restituirá al Fideicomitente al momento de la liquidación del PEI.

El Originador o Fideicomitente se describe en el CAPÍTULO 9 - del presente Prospecto de Información.

b. ADMINISTRADORA DEL PEI

Es Terranum Inversión S.A.S. antes Administradora Inmobiliaria EC S.A.S., en virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria, a la cual le corresponde cumplir las funciones de Administradora y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, es la entidad encargada de la conservación, custodia y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos.

La Administradora se describe en el CAPÍTULO 10 - del presente Prospecto de Información.

c. FIDUCIARIA O AGENTE DE MANEJO

Es la Fiduciaria Corficolombiana S.A., a la cual le corresponde cumplir las funciones de Agente de Manejo y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, recaudar los recursos provenientes del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, efectuar con los recursos del PEI las inversiones previstas en este Prospecto de Información, en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y en el Contrato de Fiducia y llevar la vocería del PEI frente a los Inversionistas de Títulos Participativos y terceros.

La Fiduciaria o Agente de Manejo se describe en el CAPÍTULO 13 - del presente Prospecto de Información.

d. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

Fiduciaria Colmena S.A. actúa como Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos para el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y, en tal carácter, ejerce los derechos y defiende los intereses comunes o colectivos de los Inversionistas de Títulos Participativos, de acuerdo con las disposiciones del Decreto 2555, el Contrato de Fiducia, el prospecto de emisión y colocación de títulos participativos y el contrato de representación legal de los Inversionistas de Títulos Participativos.

El Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos se describe en el CAPÍTULO 14 - del presente Prospecto de Información.

e. ADMINISTRADOR DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

DECEVAL actúa como administrador del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, de conformidad con las disposiciones contenidas en el prospecto de Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y en el contrato de depósito y administración suscrito por DECEVAL y el PEI para este efecto.

f. INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

Son el público en general, incluyendo los fondos de pensiones y cesantías.

g. BENEFICIARIOS

Los Inversionistas de Títulos Participativos son el primer beneficiario del PEI respecto a su inversión.

El Centro Rural Sofía Koppel de Pardo es un beneficiario de utilidad común del PEI en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales (el "Beneficio de la Fundación"), pagaderos dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de cada año. El Centro Rural Sofía Koppel de Pardo será el único beneficiario de las sumas que queden en el PEI al momento de su liquidación, luego de atender los pagos a los Inversionistas de Títulos Participativos y al Fideicomitente.

La Fiduciaria apropiará anualmente las sumas que le indique el Comité Asesor para pagar el Beneficio de la Fundación.

4.4. CONFORMACIÓN DEL PEI

a. BIENES TITULARIZADOS

El PEI podrá titularizar los bienes inmuebles de uso comercial que se describen en el numeral 4.7 del presente Prospecto (los "Activos Inmobiliarios"). El PEI podrá adquirir dichos Activos Inmobiliarios individualmente o en común y pro indiviso.

b. BIENES QUE LO CONFORMAN

El PEI está constituido por los siguientes bienes:

1. La suma de un millón de pesos (COP 1,000,000) moneda legal colombiana aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia.
2. Los derechos y obligaciones derivados de los Contratos de Compraventa y los derechos reales sobre las Inversiones Admisibles, en especial el derecho de propiedad sobre los Activos Inmobiliarios.
3. Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal. Estas sumas estarán transitoriamente en el PEI, toda vez que se utilizarán para adquirir los Activos Inmobiliarios y sufragar los Costos de Emisión y Gastos de Operación.
4. Las Inversiones Admisibles que adquiere el PEI.
5. Los Cánones de Arrendamiento pactados en los Contratos de Arrendamiento y/o los Valores Mensuales de Concesión pactados en los contratos de concesión de los Activos Inmobiliarios del PEI, el cobro de Cánones de Arrendamiento de Parquederos, Prestación de Servicio de Parquedero, Primas de Entrada y Patrocinios.
6. La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.
7. Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el PEI.
8. La valorización o desvalorización de los activos que conforman el PEI.
9. Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.

10. Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el PEI; y

11. Los demás recursos monetarios que según el objeto del Contrato de Fiducia pudieran ingresar al PEI.

c. VALOR DE LOS ACTIVOS

Al 30 de junio de 2015 los activos que conforman el portafolio del PEI tienen un valor de un billón, seiscientos setenta y un mil, ochocientos treinta y seis millones, seiscientos sesenta y dos mil doscientos ochenta pesos (COP 1,671,836,662,280).

d. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

En la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia, el Fideicomitente entregó a la Fiduciaria la suma de un millón de pesos (COP 1,000,000) moneda legal colombiana, suma que la Fiduciaria declaró recibida a su entera satisfacción.

e. ACTIVOS INMOBILIARIOS

A 30 de junio de 2015 el PEI cuenta con un Portafolio diversificado por ciudad, tipo de activo, sectores económicos, arrendatarios y duración de contratos, lo que permite ofrecer flujos de caja estables y una baja volatilidad.

La diversificación del portafolio y una composición balanceada permite entre otros aspectos:

- Atomizar el riesgo.
- Reducir el riesgo crediticio y de mercado al gestionarse por tipo de activo, arrendatarios, sector y localización, entre otros.
- Poseer un portafolio flexible con la capacidad de adaptarse a las necesidades del mercado y de sus arrendatarios

*Composición del portafolio por ciudad, tipo de activo, sector económico y arrendatario**

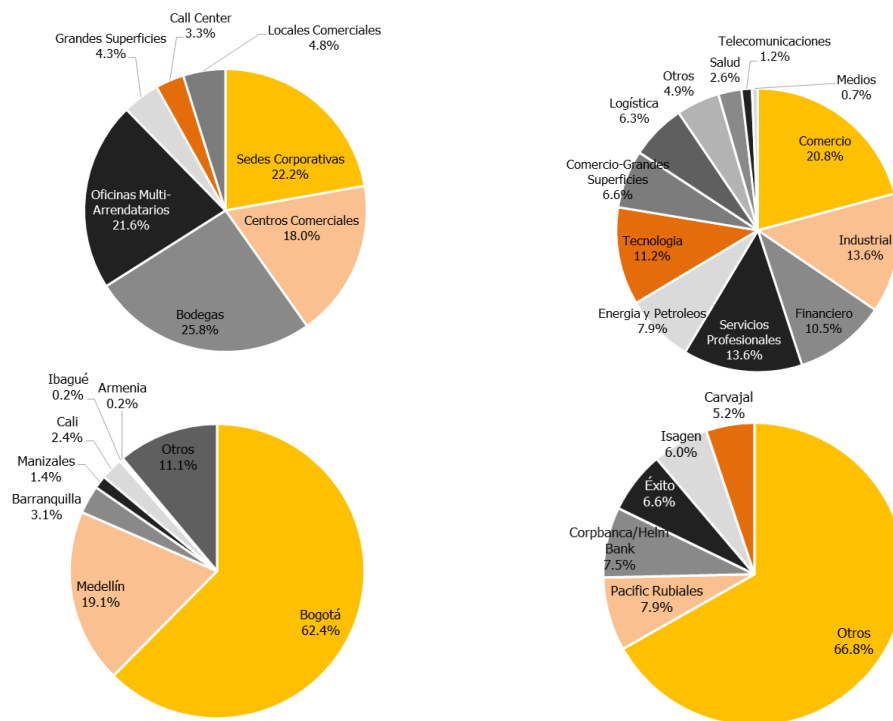


PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



*La composición del portafolio, corresponde a los ingresos anualizados según el presupuesto del año 2015



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



PORTAFOLIO DE INMUEBLES DEL PEI

Tramo I – Cinemark, Centro Comercial El Tesoro



C. Sagrado Corazón

Calle 3

Hotel El Balcón

Cinemark el Tesoro

Carrera 29

Av. las Palmas

Ciudad:

Medellín

Sector / Corredor:

C.C. El Tesoro (El Poblado)

Tipo de Activo:

Local Comercial

Área arrendable:

5,819 m²

No de Parquederos:

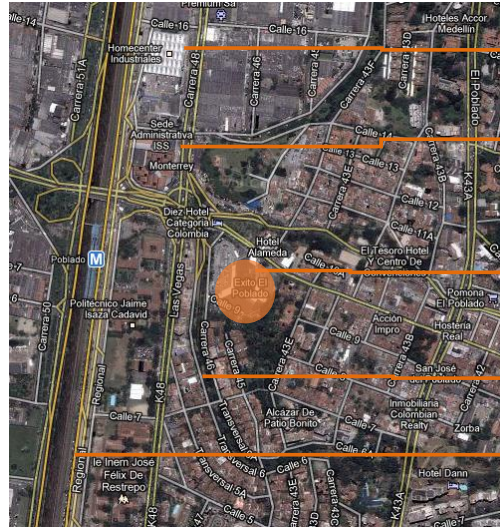
1,386 (Total Centro Comercial)

Principales Arrendatarios:

Cinemark

- El inmueble se encuentra ubicado en el centro comercial El Tesoro, uno de los principales y más modernos centros comerciales de la ciudad de Medellín. Cuenta con una variada oferta de servicios comerciales, zonas de comidas y una tercera etapa de 9,498 m² inaugurada en 2012. El centro comercial cuenta con un área comercial de 47,925 m² y disponibilidad para 1,386 espacios de parqueo
- El inmueble es operado por Cinemark, una de las principales cadenas de cine a nivel mundial y comprende cinco pisos, con acceso por el piso de comercio principal. El local es una de las anclas más importantes de este centro comercial y cuenta con un área 5,819 m² y una participación del 12% de total de la copropiedad
- El activo cuenta con acceso a las principales vías del sector como son la Av. Las Palmas y la calle 3; adicionalmente está servido por vías alternas como la carrera 29 y la calle 1

Tramo I – Éxito El Poblado



Homecenter

Av.
Las Vegas

Éxito el Poblado

Calle 46

Av.
Regional

Ciudad:

Medellín

Sector / Corredor:

El Poblado

Tipo de Activo:

Local Comercial

Área arrendable:

18,007 m²

No de Parquaderos:

608

Principales Arrendatarios:

Almacenes Éxito

- El inmueble se encuentra en un terreno de 26,419 m² y cuenta con un área de ventas de 12,388 m² distribuida en dos pisos y áreas adicionales de apoyo como oficinas (5,619 m²) y parqueaderos (20,883 m²)
- El inmueble se encuentra localizado en el barrio el Poblado de Medellín, uno de los sectores de mayor valorización y desarrollo urbano de la ciudad a nivel residencial, comercial y de servicios complementarios
- El activo cuenta con una ubicación privilegiada, al occidente se encuentra sobre la Av. Las Vegas y la Av. Regional y al nororiente sobre la carrera 30; adicionalmente se encuentra servido por vías alternas como la carrera 46, la calle 9 y la carrera 43e



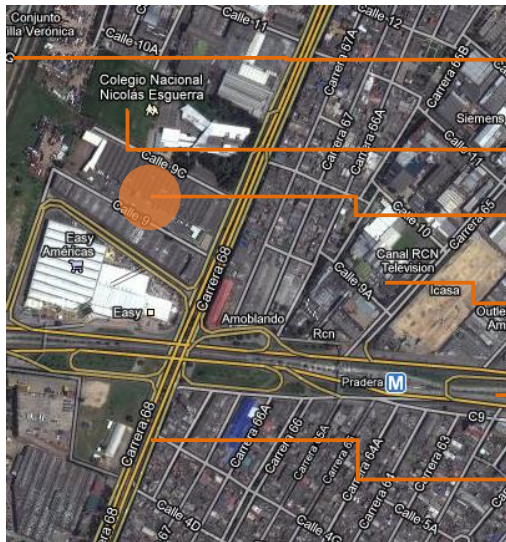
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo I – Éxito CEDI



Ciudad:
Bogotá

Sector / Corredor:
Zona Industrial Las Américas

Tipo de Activo:
Bodegas

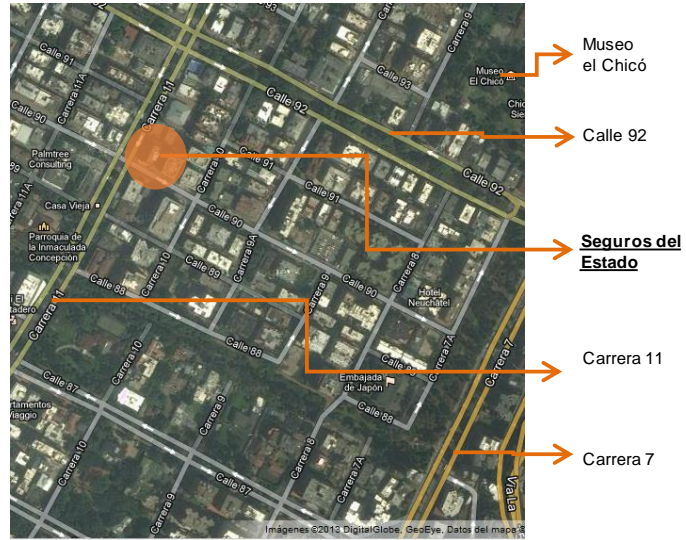
Área arrendable:
18,648 m²

No de Parqueaderos:
70

Principales Arrendatarios:
Almacenes Éxito

- El área total del terreno es de 23,978 m² y el área total construida de 18,648 m², incluyendo principalmente una amplia área para almacenamiento en el primer piso y zona de oficinas en el segundo piso. Este inmueble es un activo estratégico para Almacenes Éxito dado que opera como uno de los principales centros de distribución de Bogotá
- Este inmueble está ubicado en la zona industrial de Las Américas en la ciudad de Bogotá, sobre la que se tiene una gran expectativa de valorización debido al auge de nuevos proyectos de uso comercial y residencial
- Tiene un importante frente sobre la Av. 68 y está muy cerca de la Av. de las Américas, ambos importantes corredores industriales y comerciales de la ciudad

Tramo I – Seguros del Estado



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Corredor Oficinas Chicó

Tipo de Activo:

Sede Corporativa

Área arrendable:

3,634 m²

No de Parqueaderos:

30

Principales Arrendatarios:

Seguros del Estado

- La sede de Seguros del Estado está construida dentro de un lote de 1,565 m² y consta de un edificio con un área de 3,634 m² distribuido en seis pisos, un sótano, un attillo y de un edificio auxiliar de tres pisos
- El inmueble se encuentra ubicado al norte de Bogotá, en el barrio Chicó, posee un frente importante sobre la Carrera 11 y la Calle 90; un sector que posee altas expectativas de valorización gracias a los diversos usos que ofrece como empresarial, comercial y residencial
- El edificio cuenta con importantes vías de acceso como la carrera 11 y gran visibilidad por tratarse de una de las construcciones más importantes de ese corredor

Tramo II – Torre Corpbanca Calle 26 (Antigua Torre Helm Bank)



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Corredor Centro Internacional

Tipo de Activo:

Sede Corporativa

Área arrendable:

12,081 m²

No de Parquaderos:

104

Principales Arrendatarios:

Corpbanca

- La Dirección General de Corpbanca consta de un edificio de oficinas de 24 pisos con un área construida de 15,505 m² y un área útil equivale a 12,081 m²
- El inmueble cuenta con altas especificaciones técnicas, aire acondicionado, control de acceso, actualmente se encuentra proceso de remodelación de los cuatro ascensores del edificio
- El edificio cuenta con importantes vías de acceso como son la Carrera 7ª, la Carrera 6ª y la Calle 26
- El inmueble está ubicado en el corredor de oficinas del Centro Internacional, una importante zona de confluencia financiera, comercial y de oficinas en Bogotá



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tamo II - Sucursal El Poblado Corpbanca (Antes Helm Bank)



Ciudad:

Medellín

Sector / Corredor:

Corredor Oficinas El Poblado

Tipo de Activo:

Sede Corporativa

Área arrendable:

890 m²

No de Parqueaderos:

12

Principales Arrendatarios:

Corpbanca

- El activo está constituido por tres oficinas con un área de 890 m² y disponibilidad para 12 espacios de parqueo
- Esta sucursal de Corpbanca en Medellín, está ubicada en un importante punto de confluencia comercial del barrio el Poblado, reconocido como centro financiero y que además cuenta con gran variedad de restaurantes almacenes y centros de esparcimiento, ideales para el desarrollo de actividades mixtas
- Las oficinas y la sucursal están ubicadas en el edificio BBVA cerca del Hotel Dann Carlton, entre las calles 5 y 7



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





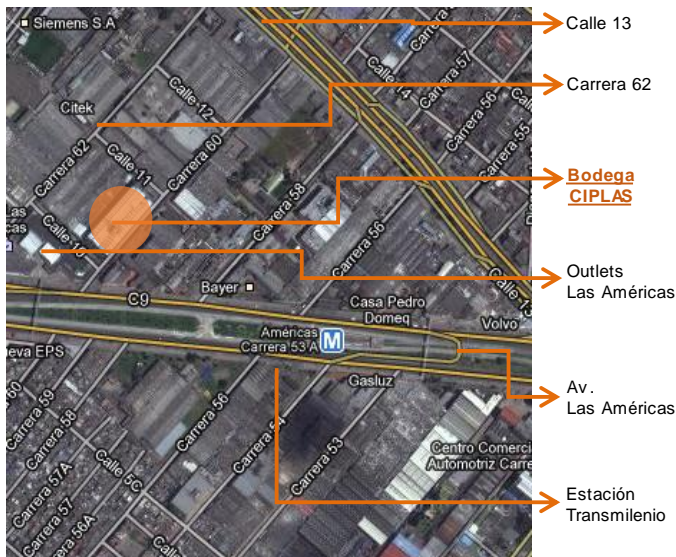
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tamo II – Bodega CIPLAS



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Zona Industrial Las Américas

Tipo de Activo:

Bodega

Área arrendable:

29,557 m²

No de Parquederos:

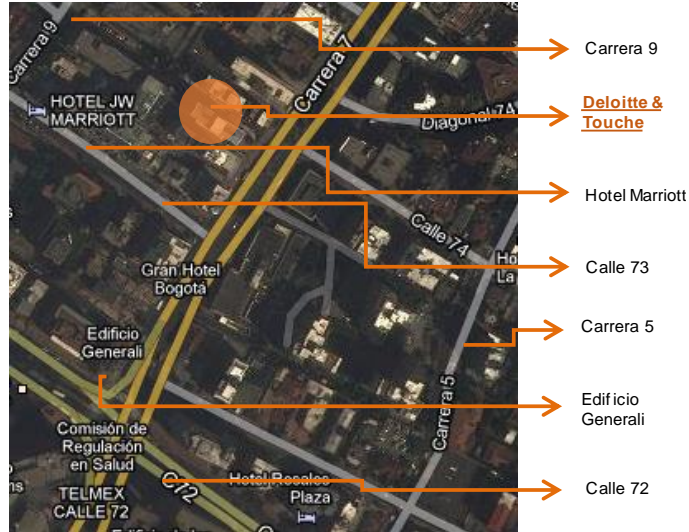
52

Principales Arrendatarios:

Ciplas

- El inmueble consta de un edificio con una altura de 6 pisos y una bodega contigua, adicionalmente cuenta con 52 parqueaderos al interior del inmueble y un área de oficinas. El edificio está construido sobre un lote de 9,936 m² y cuenta con 29,557 m² arrendables
- Ubicado en la Zona Industrial de Puente Aranda, uno de los principales sectores industriales de la ciudad, en donde se desarrollan adicionalmente actividades comerciales y bancarias. Durante los últimos años se ha presentado un amplio desarrollo comercial a través de "outlets" con un alto potencial de valorización
- La propiedad cuenta con frentes sobre la Carrera 60, la Calle 10 y la Calle 11 así como cuenta con importantes vías de acceso como la Av. Las Américas, la Av. 68 y la Calle 13

Tramo II – Centro Corporativo Deloitte & Touche



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Corredor de Oficinas El Nogal

Tipo de Activo:

Sede Corporativa

Área arrendable:

4,393 m²

No de Parquaderos:

52

Principales Arrendatarios:

Deloitte & Touche

- Las oficinas corporativas de Deloitte & Touche constan de dos torres de oficinas. La torre A consta de un área útil de 3,200 m² distribuida en 9 pisos y dos sótanos. La Torre B cuenta con siete pisos, un área construida de 2,702 m² y 1,193 m² de área privada
- El inmueble cuenta con una ubicación privilegiada, servido por la Calle 72, Calle 76, Carrera 7, Carrera 5, Carrera 9 y Avenida Caracas
- Las perspectivas actuales de valorización del sector son altas, debido al desarrollo urbanístico de la zona y la poca oferta para venta y renta en el sector



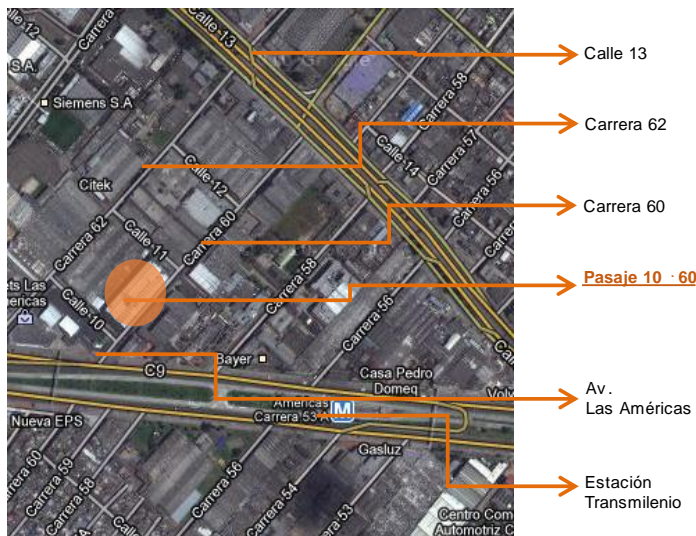
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo II – Pasaje 10 · 60



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Cluster Comercial Puente Aranda

Tipo de Activo:

Locales Comerciales

Área arrendable:

4,779 m²

No de Parquaderos:

52

Principales Arrendatarios:

GEF – Lec Lee - Tennis

- El inmueble se encuentra ubicado en una agrupación comercial de Puente Aranda, sector de gran actividad Industrial y Comercial
- El pasaje 10 · 60 es un activo con alto potencial de valorización, debido al desarrollo comercial del sector. Los locales comerciales están ocupados en su totalidad por reconocidas marcas
- Los locales tienen un importante frente sobre la carrera 60 y la calle 10, a dos cuadras de la Avenida las Américas. La propiedad cuenta con frentes sobre la Carrera 60, la Calle 10 y la Calle 11 así como con importantes vías de acceso como la Av. Las Américas, la Av. 68 y la Calle 13



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





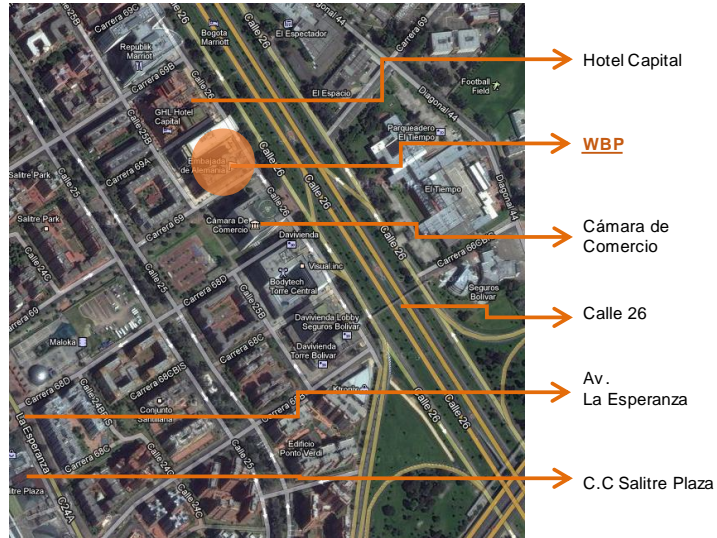
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo I, II & VI – Edificio WBP



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Corredor de Oficinas Salitre

Tipo de Activo:

Oficinas Multi arrendatarios

Área arrendable:

7,259 m²

No de Parqueaderos:

137

Principales Arrendatarios:

Casa Editorial El Tiempo

- El activo está compuesto por los pisos 3, 4, 5 y 9 y la mitad de los pisos 2 y 10 así como de 137 parqueaderos. Cuenta con un área arrendable de 7,259 m² que representa el 51% del total de la copropiedad
- El inmueble cuenta con características de edificio inteligente y altas especificaciones que lo convierten en uno de los centros corporativos más importantes del sector
- El Edificio está localizado en el corredor Salitre, un importante centro de negocios de la ciudad y uno de los sectores donde se han presentado aumentos en el precio de renta y venta durante los últimos 10 años
- El área es servida por el sistema Transmilenio, está ubicada cerca de las principales arterias que conectan a toda la ciudad como la Avenida Boyacá, Avenida 68, Avenida el Dorado y Avenida la Esperanza y se encuentra a poca distancia de servicios complementarios como parqueaderos, hoteles, restaurantes, instituciones financieras, notarías y centros comerciales.



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





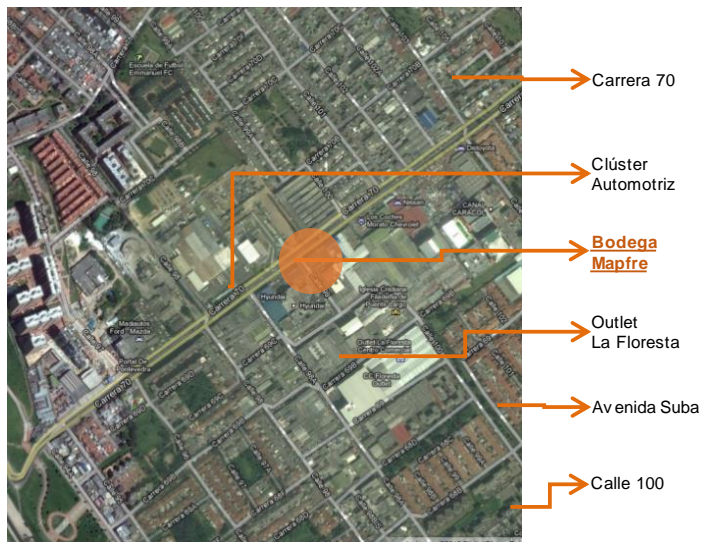
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo III – Bodegas, Call Center - Mapfre



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Zona Industrial La Floresta

Tipo de Activo:

Bodegas

Área arrendable:

4,099 m²

No de Parqueaderos:

45

Principales Arrendatarios:

Mapfre

- El inmueble construido sobre un lote de 4,279 m², cuenta con un área arrendable de 4,099 m² distribuidos en una zona de bodega de 1,978 m², una zona de oficinas de 1,256 m² y una zona de parqueaderos de 865 m². En el activo funciona un centro de recepción de vehículos y el Call Center de Mapfre a nivel nacional
- El activo está ubicado en la zona industrial de la Floresta en el noroccidente de la ciudad. Este sector se caracteriza por ser una agrupación automotriz donde además se han desarrollado inmuebles de uso comercial y de almacenaje



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





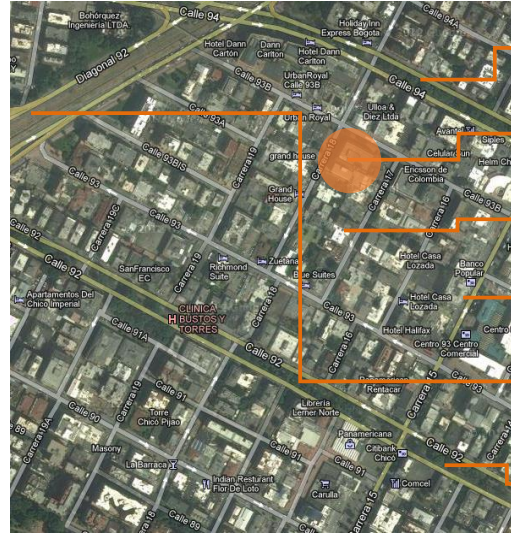
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo III & IV– Edificio Fijar 93



Calle 94

Fijar 93

Carrera 17

Carrera 15

Av. NQS

Calle 92

Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Corredor Oficinas Chicó

Tipo de Activo:

Oficinas Multi arrendatario

Área arrendable:

4,686 m²

No de Parquaderos:

165

Principales Arrendatarios:

Ericsson – Famoc Depanel

- El predio presenta una única edificación compuesta por 5 pisos de oficinas, attillo y 2 sótanos con espacio para 165 parqueaderos o una relación de 1 parqueadero por cada 27.4 m². El edificio cuenta con un área total arrendable de 4,686 m², alquilados a las multinacionales Ericsson de Colombia y Famoc Depanel
- El inmueble se encuentra servido por vías principales como la Avenida 15 y la calle 94, en un área de gran desarrollo y tradición para la ciudad como es el sector del Chicó, destacado por la presencia de complejos empresariales y reconocidos íconos como el Parque de la 93
- Éste inmueble se caracteriza por ser un edificio esquinero de amplias fachadas con dos de sus costados ubicados sobre vías de flujo vehicular menor como la Calle 93b y la Carrera 17



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





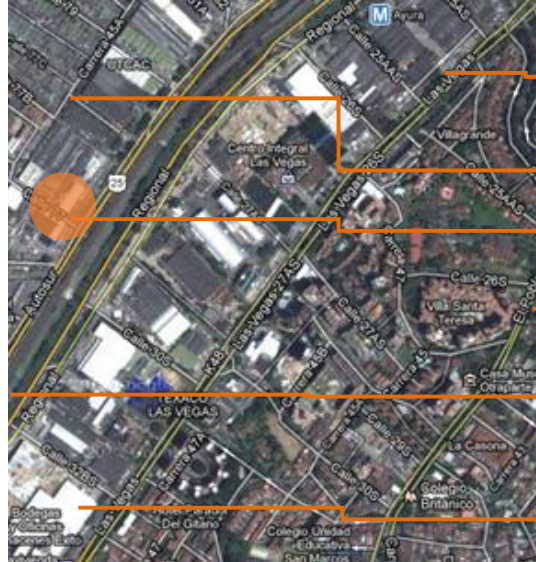
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo III – Centro Comercial Univentas



Av. Las Vegas

Carrera 45A

C.C. Univentas

Av. El Poblado

Av. Regional

Almacenes Éxito

Ciudad:

Medellín

Sector / Corredor:

Municipio de Itagüí

Tipo de Activo:

Centro Comercial

Área arrendable:

16,866 m²

No de Parquaderos:

304

Principales Arrendatarios:

Corona-Alfa-Decorceramica

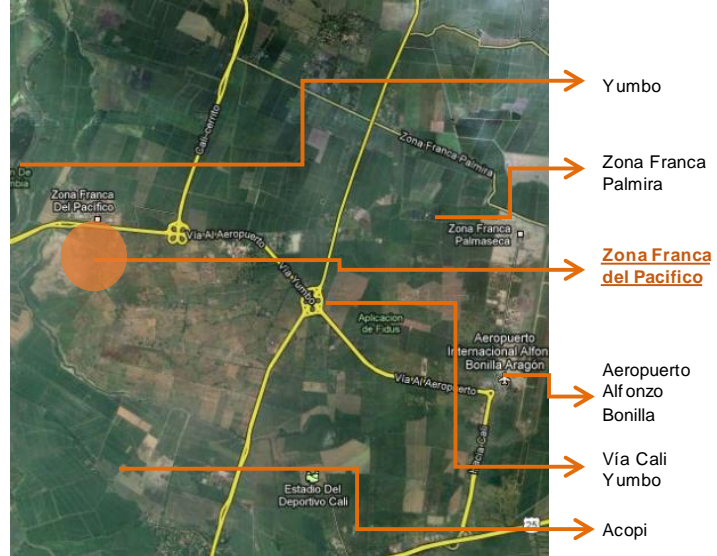
- El activo cuenta con un área construida de 31,713 m² y se caracteriza por ser un complejo de uso comercial dedicado al campo de la construcción, remodelación y la decoración. Es el primero en el país con estas características, contando con más de 140 locales y cinco grandes almacenes ancla
- El inmueble posee una versatilidad que se ve reflejada en su construcción la cual puede ser adaptada a usos de oficinas y locales en el segundo nivel contando además con disponibilidad de ampliación en la torre de parqueaderos que cuenta hoy en día con 304 espacios de parqueo
- El Centro Comercial se encuentra ubicado en el municipio de Itagüí dentro del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. El inmueble posee una localización privilegiada para el comercio y la industria en general, frente a la Autopista Sur



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



Tramo III – Bodega Zona Franca del Pacífico



Ciudad:

Cali

Sector / Corredor:

Vía Yumbo - Palmira

Tipo de Activo:

Bodegas

Área arrendable:

7,046 m²

No de Parquederos:

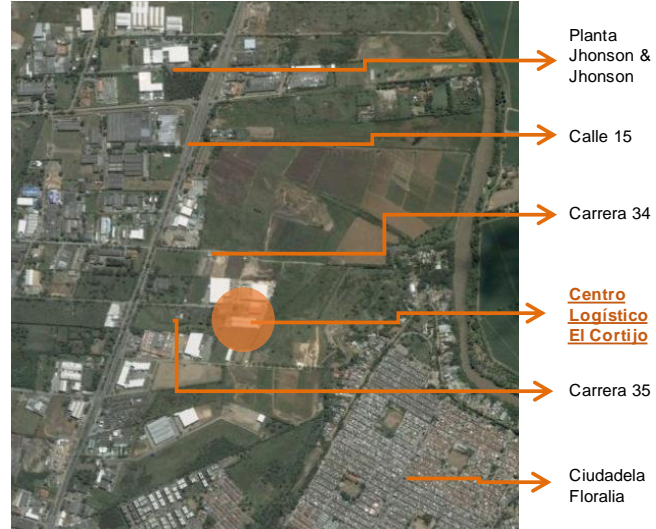
28

Principales Arrendatarios:

Magnum Logistics

- Esta edificación de 7,046 m² no comparte cerramiento con ninguna construcción vecina, situación por la cual consta de cuatro fachadas y una ubicación tipo esquinera, posee amplias zonas de carga y descarga, y un área independiente para parqueaderos de visitantes y empleados
- La bodega es un inmueble de estructura metálica de excelentes condiciones que no sólo se destaca por las amplias posibilidades y recursos que le ofrece el encontrarse en una zona franca, sino por sus condiciones y especificaciones constructivas
- El inmueble está ubicado a tan solo 10 minutos del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón y a 140 Km del puerto de Buenaventura

Tramo III & IV– Bodega Centro Logístico El Cortijo



Ciudad:

Cali

Sector / Corredor:

Zona Industrial de Yumbo

Tipo de Activo:

Bodegas

Área arrendable:

28,857 m²

No de Parquaderos:

34 (Muelles)

Principales Arrendatarios:

LG Electronics

- El Centro de distribución ocupado por LG Electronics Colombia se encuentra ubicado dentro del "Centro logístico el Cortijo", sector industrial de Yumbo a 20 minutos del aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón y a 2 horas del Puerto de Buenaventura
- Este Complejo cuenta con un área total de terreno de 245,000 m², de los cuales el Centro de Distribución se ubica en un lote de más de 62,000 m²
- El inmueble que cuenta con un área de 28,857 m² se caracteriza por ser una de las bodegas más grandes de la región, cuenta con un diseño bioclimático que aprovecha los recursos de luz y ventilación, evitando sobrecostos en equipos de acondicionamiento e iluminación
- El inmueble cuenta con 34 muelles en ambos costados permitiendo una estructura cruzada de carga y descarga, y haciendo la bodega eficiente para temas logísticos y de almacenamiento



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo III – Bodega Suppla Cali



Ciudad:

Cali

Sector / Corredor:

Salomia

Tipo de Activo:

Bodegas

Área arrendable:

15,312 m²

No de Parquaderos:

58

Principales Arrendatarios:

Suppla

- Sus áreas de circulación y carga se localizan en las franjas norte y occidente del predio contiguas a las vías principales circundantes. Su infraestructura fue mejorada y pensada para responder a las necesidades de sus clientes, es así como en el mes de octubre de 2013 finalizaron las obras de reconstrucción de la bodega continua a la bodega principal, las cuales incrementaron el área arrendable del activo en 4,300 m²
- El inmueble se localiza al norte de la ciudad de Cali, al sur de la Base Aérea "Marco Fidel Suarez", en el barrio Salomia, un sector con vocación industrial. Las principales vías de acceso son la autopista oriental y la carrera 5



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





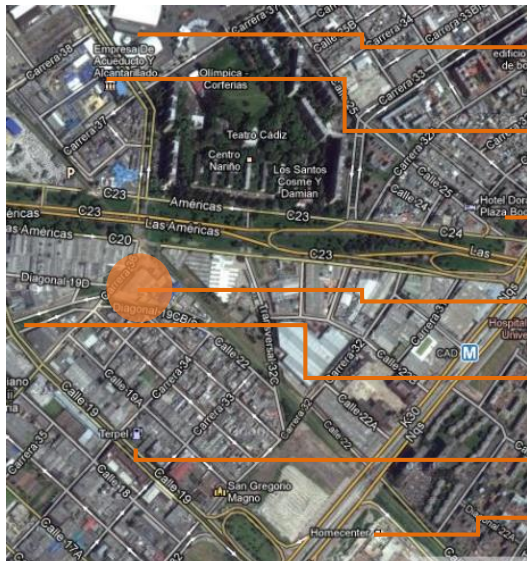
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo III – Bodega Suppla Bogotá



Corferias

E.A.A.B

Las Americas

Bodega Suppla

Carrera 39

Calle 19

C.C Calima

Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Zona Industrial las Américas

Tipo de Activo:

Bodegas

Área arrendable:

21,140 m²

No de Parquaderos:

14 (Muelles)

Principales Arrendatarios:

Suppla

- La bodega alquilada a Suppla, cuenta con un área de almacenaje de 21,140 m²
- El activo ubicado en la zona industrial de las Américas, cuenta con una ubicación privilegiada en el occidente de la capital rodeada por vías principales de carácter metropolitano como la Avenida de Las Américas, la Avenida 19, y la Carrera 39 o Av. del Ferrocarril



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





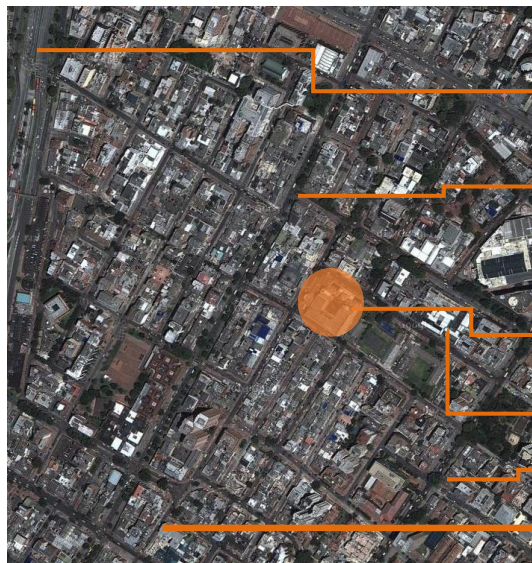
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo III – Centro Comercial Atlantis Plaza



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Antiguo Country

Tipo de Activo:

Centro Comercial

Área arrendable:

12,164 m²

No de Parqueaderos:

465

Principales Arrendatarios:

Hard Rock Café – Cinemark
Pepe Ganga

- El inmueble cuenta con 12,164 m² arrendables repartidos en 5 niveles donde se destacan locales tipo ancla como Hard Rock Café, el Corral Gourmet, Cinemark, Taco Bell, y Pepe Ganga entre otros, además de locales de menor tamaño y una amplia plazoleta de comidas
- Cuenta con 465 parqueaderos distribuidos en cuatro niveles. El diseño arquitectónico basado en una plaza central y la disposición de las escaleras mecánicas, garantizan el recorrido de los visitantes por toda el área comercial permitiendo que todos los locales sean atractivos para los comerciantes
- El centro comercial Atlantis Plaza está localizado en el norte de la capital en la calle 81 entre Carreras 13 y 14 en el área conocida como la Zona Rosa



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





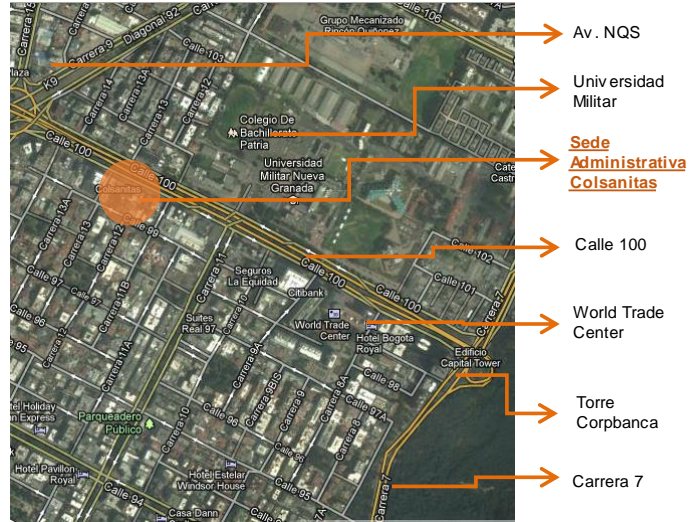
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo IV & V – Sede Administrativa Colsánitas



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Corredor de Oficinas Calle 100

Tipo de Activo:

Sede Corporativa

Área arrendable:

9,060 m²

No de Parquaderos:

49

Principales Arrendatarios:

Colsánitas

- Este activo se encuentra ubicado dentro de un lote de 4,361 m² y cuenta con área construida de 9,060 m², distribuidos en siete inmuebles integrados eficientemente en un solo complejo que comparte circulaciones y conexiones internas. El activo consta de dos edificaciones de 5 y 6 niveles con 49 plazas de parqueo y 5 inmuebles que constan de 1 y 2 niveles
- La sede corporativa de la compañía de medicina prepagada Colsánitas cuenta con una ubicación privilegiada al norte de la ciudad, en el corredor de la 100 entre Carreras 11B y 12 con acceso directo a la calle 100 y a la calle 99



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



Tramo IV – Sede Administrativa Carvajal



- Terminal de Carga Area
- Parque Ind. El Dorado
- Calle 26
- **Connecta**
- Coca Cola Femsa
- **Sede Carvajal**
- Av. Ciudad de Cali

Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Corredor de Oficinas Calle 26

Tipo de Activo:

Sede Corporativa

Área arrendable:

20,576 m²

No de Parqueaderos:

200

Principales Arrendatarios:

Carvajal

- La sede administrativa de Carvajal cuenta con un área de 20,576 m², distribuida en 4 plantas y un sótano. El activo cuenta además de amplias zonas verdes, parqueaderos para 200 vehículos, un campo de futbol y una sede social que constituyen un importante potencial de expansión
- Está ubicada sobre la avenida 26 donde funciona la troncal de Transmilenio y la Av. Ciudad de Cali, dos de las principales arterias de la ciudad. Adicionalmente la Carrera 53 y Calle 24, y vías que interceptan como la Avenida Boyacá y la Avenida 68 hacen de esta propiedad un lugar de fácil y rápido acceso desde cualquier punto de la ciudad
- El inmueble está localizado a menos de 5 minutos del aeropuerto Internacional el Dorado y en una zona de alto desarrollo inmobiliario

Tramo IV & V – Torre Corpbanca



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Corredor Oficinas Calle 100

Tipo de Activo:

Oficinas Multi arrendatario

Área arrendable:

15,927 m²

No de Parquaderos:

368

Principales Arrendatarios:

Corpbanca – Hewllet Packard

- El inmueble constituido por la Torre II, con 21 pisos y los pisos 20 y 21 de la Torre I, cuenta con 15,927 m² de área arrendable y posee 368 espacios de parqueo
- El edificio está ubicado en una zona de alta valorización, el corredor de oficinas de la calle 100. El edificio cuenta con una ubicación privilegiada que garantiza el acceso por diferentes vías como la Calle 100, la Carrera 7, Carrera 8, Carrera 11 y la Calle 99. El reciente desarrollo del puente vehicular de la calle 100 con 15 y la ampliación de la Carrera 11 generan las condiciones ideales para el acceso vehicular y peatonal al inmueble desde cualquier punto de la ciudad
- El sector se caracteriza por la presencia de edificios de oficinas como el Word Trade Center, Citibank y Seguros la Equidad entre otros; adicionalmente se ha generado un importante crecimiento en la oferta de hoteles y restaurantes en la zona

Tramo V - Sede Corporativa Isagen



Ciudad:

Medellín

Sector / Corredor:

Corredor de Oficinas El Poblado

Tipo de Activo:

Sede Corporativa

Área arrendable:

14, 916 m²

No de Parqueaderos:

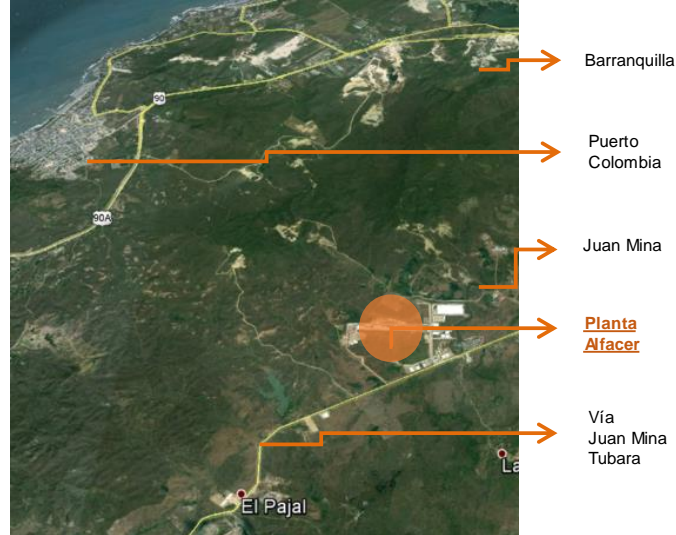
258

Principales Arrendatarios:

Isagen

- El activo fue construido a la medida para Isagen y cuenta con un área construida de 24,869 m² y un área arrendable de 14,916 m² distribuidos en dos bloques comunicados entre sí de 6 y 13 niveles respectivamente, los cuales cuentan con 258 parqueaderos
- Las altas especificaciones tecnológicas y ambientales del edificio lo convierten en uno de los más modernos del país; es así como en el mes de diciembre de 2013 el US Green Building Council otorgó a la sede de Isagen la certificación LEED categoría Oro
- El inmueble se encuentra ubicado en el sector del Poblado, caracterizado por ser un exclusivo sector de la ciudad donde se desarrollan actividades comerciales, hoteleras, residenciales y empresariales. El edificio cuenta con importantes accesos viales como son la avenida las Palmas, la Carrera 30 y la Carrera 25; adicionalmente está servido por vías secundarias como la Calle 11, la Calle 12 y la Calle 12a

Tramo VI – Planta de Producción Alfacer



Ciudad:

Barranquilla

Sector / Corredor:

Corredor Industrial Juan Mina

Tipo de Activo:

Bodegas

Área arrendable:

41,724 m²

No de Parquederos:

Bahías dentro de la Zona Franca

Principales Arrendatarios:

Alfacer

- El inmueble cuenta con área arrendable de 41,724 m², de los cuales 19,749 m² corresponden a la planta de producción y zonas de almacenaje que cuentan con alturas libres hasta de 24 metros. El área restante corresponde a la sede administrativa del arrendatario
- El activo se encuentra ubicado en la Zona Franca La Cayena, Kilometro 8 vía Barranquilla – Tubara y hace parte del corredor industrial de Juan Mina, que se caracteriza por la presencia de importantes parques logísticos como Galapark, ZOFIA y Metroparque
- La zona se destaca por tener importantes vías de acceso como son la vía 40 y la vía 30 que conectan a Barranquilla con la Zona Franca. Adicionalmente se espera el desarrollo de la Autopista de la Prosperidad en 2014 y cuyas obras se estiman finalizar en 2017



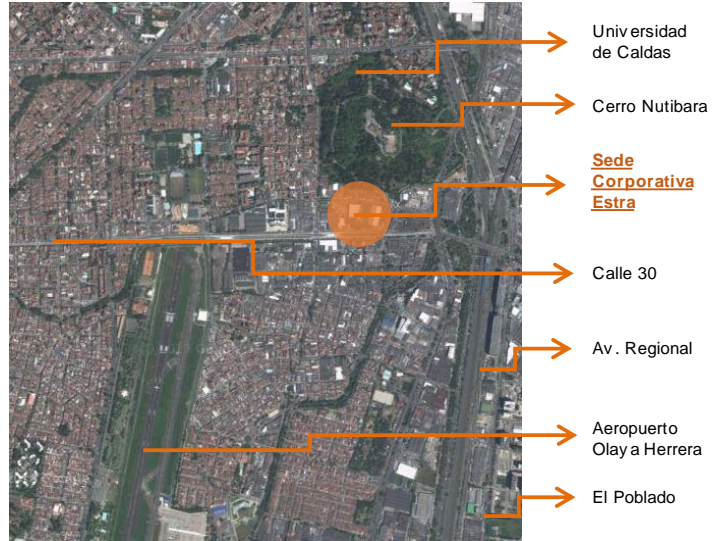
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Tramo VI – Sede Corporativa Estra



Ciudad:

Medellín

Sector / Corredor:

Zona Industrial Belén

Tipo de Activo:

Sede Corporativa

Área arrendable:

16,966 m²

No de Parqueaderos:

15

Principales Arrendatarios:

Estra

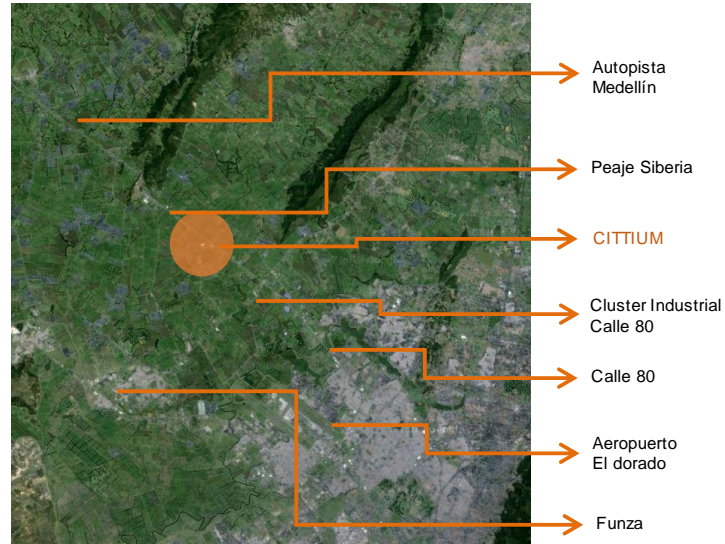
- El edificio administrativo consta de 3 pisos y 3 bodegas contiguas donde funciona (i) el almacén, (ii) la zona de materias primas y (iii) la línea de producción; cuentan con una altura máxima de 10 metros, donde se destaca la construcción de 2 mezanines en su interior.
- El inmueble se encuentra ubicado al occidente de Medellín, en la zona industrial de Belén, sector que se caracteriza por el desarrollo exclusivo de actividades industriales y de oficinas. Alto potencial de valorización.
- El inmueble se encuentra a 1.5 kilómetros del Aeropuerto Olaya Herrera de la ciudad de Medellín.



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



Tramo VI – Parque Industrial y Logístico CITTUUM



Ciudad:

Tenjo (Cundinamarca)

Sector / Corredor:

Corredor Industrial Calle 80

Tipo de Activo:

Sede Corporativa

Área arrendable:

Parque: 64,210 m² **Lote:** 64,239 m²
(21,263 m² en proceso de adecuación)

No de Parqueaderos:

290

Principales Arrendatarios:

Siemens

- El inmueble está constituido por (i) dos edificios de oficinas administrativas que suman 10,860 m² de área arrendable (ii) la zona de almacenaje que está compuesta por 8 naves industriales con alturas de hasta de 24 metros (iii) un edificio casino y (iv) un edificio de zona franca. El activo cuenta con 2 entradas independientes para vehículos livianos y de carga, así como con 290 espacios de parqueo. Adicionalmente el activo cuenta con un lote adjunto de 64,239 m² para futuras expansiones y/o adecuaciones
- El activo está ubicado sobre el corredor sub urbano de la Calle 80, el cual se destaca por ser el corredor con mayor proyección de parques logísticos gracias a la gran cantidad de terrenos disponibles para desarrollar y a la importante malla vial que lo sirve, permitiendo acceder a las principales salidas terrestres de la ciudad, así como su cercanía con el Aeropuerto Internacional El dorado de Bogotá



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Otros Activos No Titularizados– Torre Pacific Rubiales



Carrera 15

Calle 112

Cluster Oficinas
Santa Bárbara

**Torre
Pacific Rubiales**

Carrera 9

Calle 106

Carrera 7

Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Corredor de Oficinas
Santa Bárbara

Tipo de Activo:

Sede Corporativa

Área arrendable:

12,625 m²

No de Parquederos:

258

Principales Arrendatarios:

Pacific Rubiales - Consalfa

- La propiedad del PEI cuenta con un área arrendable de 12,600 m² o el 36% del total del edificio, distribuidos en los pisos 12, 13, 14, 15 y 16 de la edificación y las oficinas 801-802 y 803. Las oficinas cuentan con espacio para 265 parqueaderos de uso exclusivo
- En el área del activo funcionan la sede corporativa de Pacific Rubiales y la sede corporativa de la constructora Consalfa, destacándose por estar ubicadas en uno de los corredores con mayor desarrollo y oportunidades de valorización de Bogotá, el corredor Santa Bárbara, que se encuentra servido por vías principales como la Carrera 9, la Carrera 7, y la Carrera 11
- El sector se caracteriza por el desarrollo de edificios A+ y la aparición de actividades mixtas donde se destacan los servicios financieros, hoteleros, comerciales y de la salud





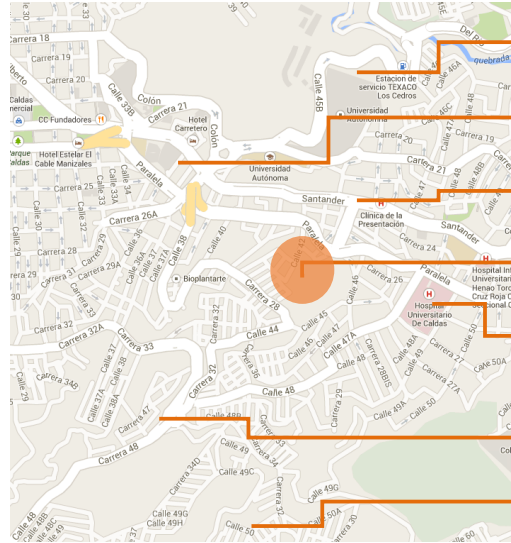
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Otros Activos No Titularizados – Call Center Emergia



- Universidad de Caldas
- Av. Santander
- Av. Paralela
- **Sede Emergia**
- Hospital Universitario
- Calle 48/47
- Terminal de Transportes

Ciudad:

Manizales

Sector / Corredor:

Barrio El Campín

Tipo de Activo:

Call Center

Área arrendable:

7,820 m²

No de Parqueaderos:

N/A

Principales Arrendatarios:

Emergia

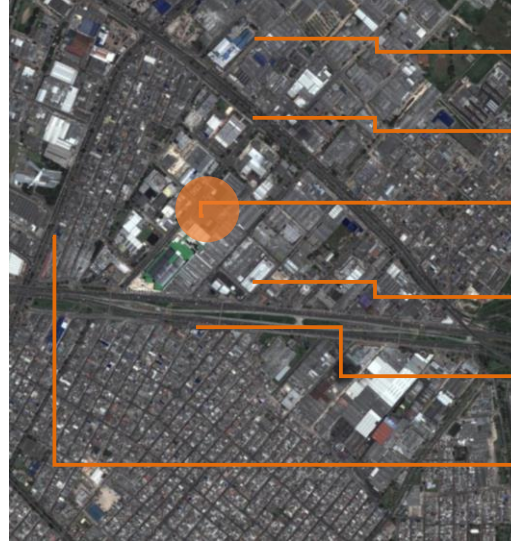
- El Call Center de Emergia cuenta con un área arrendable de 7,820 m² distribuidos en tres niveles que fueron adecuados y remodelados en el año 2010 para la operación del Call Center de la multinacional española Emergia
- El sector se caracteriza por el desarrollo de actividades mixtas, donde se destaca una alta densificación de urbanizaciones y la presencia de complejos de salud y educación
- El inmueble cuenta con acceso a importantes vías como lo son la Calle 48 y la Calle 49; adicionalmente se encuentra servido por la Carrera 25 (Paralela) y la Calle 50



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



Otros Activos No Titularizados – Call Center Xerox



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Zona Industrial Puente Aranda

Tipo de Activo:

Call Center

Área arrendable:

6,117 m²

No de Parqueaderos:

22

Principales Arrendatarios:

ML Colombia (Xerox)

- El activo alquilado a ML Colombia, filial de la multinacional Xerox para Colombia, posee zonas para la operación del Call Center, el área administrativa, zonas de circulación y áreas de servicios donde se destacan una cafetería y la zona de comidas
- El inmueble se caracteriza por poseer un diseño bioclimático permitiendo reducir el consumo de energía destinada al sistema de calefacción, así como por una eficiente circulación interna gracias a 7 escaleras principales en sus 3 niveles y 2 escaleras de emergencia al exterior de la edificación
- El sector de Puente Aranda se caracteriza por el desarrollo de actividades mixtas y el acceso a importantes vías principales que lo conectan al resto de la ciudad. El activo se encuentra servido por la Carrera 65 y la Carrera 62, que lo conectan a vías principales como la Calle 13, la Avenida 68 y la Avenida de las Américas



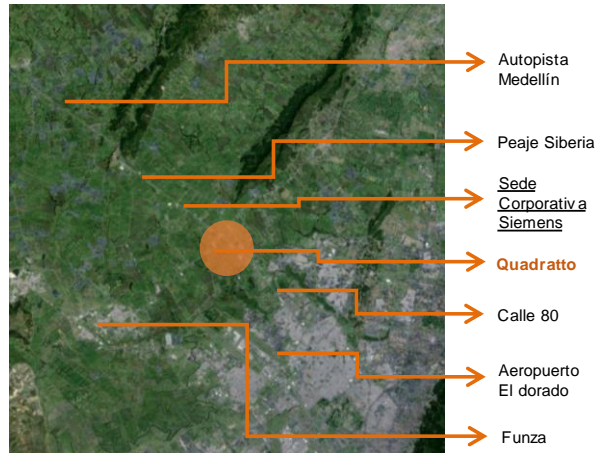
PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Otros Tramos – Quadratto



Ciudad:
Tenjo (Cundinamarca)

Sector / Corredor:
Corredor Industrial Calle 80

Tipo de Activo:
Bodegas

Área arrendable:
20,232 m²

No de Parqueaderos:
35

Principales Arrendatarios:
Logística de Distribución
Sánchez Polo

- El inmueble se distribuye en 4 bodegas, cada una con 7 muelles de carga, mezanine para zona administrativa de 380 m² y una área de almacenamiento de aproximadamente de 4,600 m², alcanzando un área total arrendable superior a los 20,000 m²
- El activo está ubicado sobre el corredor sub urbano de la Calle 80, el cual se destaca por ser un corredor con gran presencia de parques logísticos en operación y en desarrollo, así como gran cantidad de terrenos disponibles para desarrollar
- La zona se encuentra servida por una importante malla vial, como lo son la Autopista Medellín, la Calle 80 y la vía Siberia – Cota; permitiendo acceder a las principales salidas terrestres de la ciudad, así como su rápida conexión con el Aeropuerto Internacional El dorado de Bogotá



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Otros Activos No Titularizados – Clubes Médicos y Deportivos Bodytech



Armenia



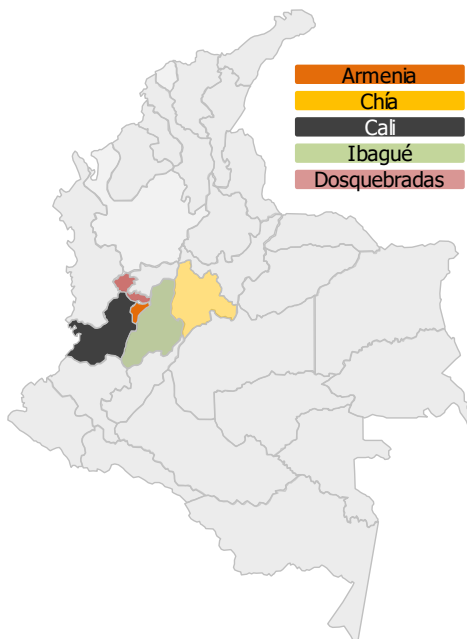
Chía



Ibagué



Cali



Ciudad:

Armenia, Chía, Cali, Ibagué,
Dosquebradas

Sector / Corredor:

Varios

Tipo de Activo:

Local Comercial

Área arrendable:

12,497 m²

No de Parqueaderos:

1,386 (Total Centros
Comerciales)

Principales Ocupantes:

Bodytech

- Los 5 complejos deportivos y de salud de Bodytech se encuentran en 5 de las principales ciudades intermedias de Colombia, como son Armenia (C.C. Calima), Chía (C.C. Centro Mayor), Cali (Barrio Santa Teresita), Ibagué (C.C. La Estación) y Dosquebradas (C.C. El progreso). Los inmuebles cuentan con un área arrendable de 12,497 m²
- Los inmuebles fueron adquiridos en Diciembre de 2014

4.5. VALORACIÓN DEL PEI

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, el valor del PEI en la Fecha de Suscripción



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



del primer Tramo, fue el monto recibido de los Inversionistas de Títulos Participativos por la colocación del Primer Tramo.

El Valor del PEI se determinará de acuerdo con lo establecido en la sección 6.2.1 del Capítulo I de la Circular 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y las normas que la adicionen o modifiquen.

El Valor del PEI será calculado diariamente por la Fiduciaria, quien comunicará diariamente a los Inversionistas de Títulos Participativos interesados, el valor de los Títulos Participativos resultante de la valoración del PEI, a través de la página de Internet de la Fiduciaria (www.corficolombiana.com.co) o en su defecto, será publicado en una cartelera en las oficinas de la Fiduciaria.

Para el caso de los Activos Inmobiliarios, el valor comercial estará dado por su último Avalúo Comercial, con un incremento por valorización del IPC desde la fecha en que se realizó el avalúo hasta el día anterior a la fecha del siguiente Avalúo Comercial. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses. La diferencia entre el valor comercial de los Activos Inmobiliarios y su valor contable será registrada como un superávit por valorización.

La Fiduciaria presentará los Avalúos Comerciales al Comité Asesor dentro de los tres (3) primeros meses del año y antes de que se lleve a cabo la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos. Los Avalúos Comerciales y sus actualizaciones deberán ser elaborados directamente por una Lonja de Propiedad Raíz de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico o, previa autorización del Comité Asesor, por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.

4.6. PROCESOS PENDIENTES CONTRA LOS ACTIVOS DEL PEI

A la fecha de la elaboración del presente Prospecto de Información no existen procesos pendientes contra los activos del Patrimonio Autónomo Emisor.

4.7. POLÍTICA DE INVERSIÓN

El PEI busca conformar un portafolio diversificado de activos inmobiliarios (el "Portafolio") que ofrezca unos flujos con baja volatilidad. La composición de este Portafolio será dinámica, dependiendo de las oportunidades identificadas en el mercado, con el objetivo de maximizar los retornos de los Inversionistas de Títulos Participativos manteniendo un perfil de riesgo moderado.

El PEI operará con base en la política de inversión establecida en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, el cual se describe a continuación (la "Política de Inversión").

Esta política tiene como objetivo fijar los parámetros de inversión que permitan minimizar el Riesgo Crediticio y el Riesgo de Mercado a través de un Portafolio con un alto nivel de diversificación y una gestión inmobiliaria y financiera permanente.

El PEI buscará un perfil de riesgo moderado invirtiendo en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las Inversiones Admisibles descritas más adelante en este Prospecto.

Los lineamientos de la Política de Inversión constituyen directrices para el manejo del PEI. En caso de que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a la Política de Inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible.

De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante de los Inversionistas de Títulos Participativos para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, la cual tomará los correctivos del caso.

a. INVERSIONES ADMISIBLES

El PEI solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"):

1) Activos Inmobiliarios

El PEI podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial que a juicio del Comité Asesor tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios (los "Activos Inmobiliarios"):

- a. Oficinas: Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.
- b. Grandes Superficies Comerciales: Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
- c. Bodegas: Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.
- d. Locales Comerciales: Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.
- e. Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.
- f. Otros Activos Comerciales: Cualquier otro inmueble comercial que presente una rentabilidad esperada atractiva y que permita un mayor nivel de diversificación del Portafolio (hoteles, etc.).

2) Otros Activos

- a. Derechos Fiduciarios: derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.

Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del PEI, la Administradora del PEI deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios.

- b. Los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y Fondo de Readquisición podrán invertirse en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.

b. CRITERIOS DE INVERSIÓN

Los Activos Inmobiliarios estarán concentrados en grandes ciudades (i.e. Bogotá, Cali y Medellín), sin perjuicio que si el Comité Asesor lo considera pertinente, el PEI pueda efectuar inversiones en Activos Inmobiliarios ubicados en otras ciudades.

El PEI podrá invertir en mejoras y remodelaciones sobre los activos del Portafolio con el fin de maximizar su rentabilidad.

El PEI podrá invertir en Activos Inmobiliarios nuevos únicamente cuando se tenga(n) firmado(s) el (los) Contrato(s) de Arrendamiento del inmueble con anterioridad al desembolso de recursos por parte del PEI, salvo que obtenga la autorización del Comité Asesor para invertir en dichos Activos Inmobiliarios.

Las inversiones en Activos Financieros deberán realizarse teniendo en cuenta que la Política de Inversión busca maximizar la rentabilidad y seguridad de los excedentes de tal forma que se cuente con la disponibilidad de los recursos para el pago de los Gastos de Operación, los Rendimientos Distribuibles y las adquisiciones de Activos Inmobiliarios aprobadas por el Comité Asesor.

Las inversiones en Activos Financieros serán invertidas por el Agente de Manejo, bajo las directrices del Comité Asesor, con criterios de rentabilidad y seguridad, así:

- i. **Moneda:** Se podrán hacer inversiones denominadas en Pesos, en Dólares y/o en Euros, y
- ii. **Depositario:** La Fiduciaria deberá depositar los recursos del PEI con un Depositario Aceptable.

El PEI no podrá invertir en títulos del Agente de Manejo. No obstante, la Fiduciaria podrá invertir los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y del Fondo de Readquisición cartera colectiva abierta Valor Plus de la Fiduciaria, en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.

El PEI solamente podrá invertir en Activos Inmobiliarios una vez haya reservado los recursos correspondientes al Fondo de Operación, Fondo de Readquisición y Rendimientos Distribuibles para mantener un equilibrio entre la liquidez necesaria y la rentabilidad esperada.

Para la evaluación de un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, se hará un análisis crediticio y financiero detallado de la contraparte del Patrimonio Autónomo, para cuantificar el Riesgo Crediticio de conformidad con la política de riesgo del Patrimonio Autónomo.

Un análisis similar del Riesgo Crediticio y otros riesgos, incluidos el riesgo comercial, riesgo de construcción, entre otros, será efectuado respecto de la contraparte del Patrimonio Autónomo y del respectivo Activo Inmobiliario por adquirir, en los casos en los cuales el Patrimonio Autónomo realice pagos anticipados del precio de compra de los Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios. Dichos Activos pueden consistir en activos construidos, en proceso de construcción o por construir. El objetivo será verificar que la inversión cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión y que el riesgo está siendo adecuadamente compensado por la rentabilidad esperada y/o las garantías exigidas u otros mecanismos que permitan mitigar los riesgos respectivos, según sea el caso. Dichas garantías y/o mecanismos deberán tener en cuenta la adecuada mitigación de los riesgos de crédito, construcción, liquidez y solvencia de acuerdo con su respectiva naturaleza y las condiciones prevalentes de mercado.

Los pagos anticipados del precio de compra de los Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir, que realice el Patrimonio Autónomo, serán aprobados por el Comité Asesor y la sumatoria de todos los pagos anticipados entregados, no excederán, al momento en que el Patrimonio Autónomo efectúe el respectivo pago total del valor anticipado o realice el pago de la última cuota, en los casos en los cuales se establezcan pagos periódicos, el veinte por ciento (20%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo) más el valor total de los activos que vayan a ser adquiridos por el Patrimonio Autónomo, respecto de los cuales éste realice pagos anticipados, en virtud de lo dispuesto en contratos de promesa de compraventa, opciones de compra, contratos de leasing inmobiliario u otros negocios jurídicos que le confieran al Patrimonio Autónomo el derecho o la facultad de adquirir a cualquier título su derecho real de dominio.

Para el caso particular de Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir, respecto de los cuales el Patrimonio Autónomo pretenda realizar pagos anticipados del precio de compra, que al momento de realizar el pago anticipado por parte del Patrimonio Autónomo: (i) no tenga(n) firmado(s) el(los) Contrato(s) de Arrendamiento o contrato(s) de concesión por un área igual o superior al setenta por ciento (70%) del área total del Activo Inmobiliario; (ii) ni tenga(n) estipulada a favor del Patrimonio Autónomo, una renta mínima garantizada, un flujo preferente o cualquier otro mecanismo según sea definido en cada caso dependiendo del tipo de proyecto y las condiciones económicas que se negocien, que garanticen que el Patrimonio Autónomo reciba como mínimo una renta igual al valor que recibiría por tener arrendado o concesionado un área igual o superior al setenta por ciento (70%) del área total del Activo Inmobiliario; aplicará un límite adicional al del veinte por ciento (20%) establecido en el párrafo anterior, correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del valor total de compra del respectivo Activo Inmobiliario en proceso de construcción o por construir. Este límite no aplica para proyectos de Activos Inmobiliarios bajo el esquema de *build to suit*.

En ningún caso podrán entregarse pagos anticipados por un valor superior al valor de compra del respectivo Activo Inmobiliario.

Los lineamientos para el pago anticipado del precio de compra de los Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo. En caso de que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a los lineamientos para el pago anticipado del precio de compra de los Activos Inmobiliarios y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios contenidos, en el presente Prospecto. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, la cual tomará los correctivos del caso.

El Comité Asesor autorizará la enajenación de cualquiera de las Inversiones Admisibles cuando lo considere conveniente. La enajenación se llevará a cabo de acuerdo con las condiciones de mercado y las previstas en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y en el Contrato de Fiducia.

La venta de los Activos Inmobiliarios se llevará a cabo bajo la supervisión del Comité Asesor. En todo caso se respetarán las cláusulas pactadas en los respectivos Contratos de Arrendamiento y los Contratos de Compraventa, tales como opciones preferenciales de compra y cláusulas de exclusividad.

c. NIVELES DE EXPOSICIÓN

Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el Riesgo Crediticio, el PEI tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:

- a. Los ingresos consolidados provenientes de un arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrán exceder el cuarenta por ciento (40%) de los Ingresos Anuales del PEI para un año calendario.
- b. El valor consolidado promedio de los activos arrendados a un arrendatario y a sus sociedades relacionadas no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%) del valor de los Activos Inmobiliarios del PEI en el año calendario.

Para asegurar la diversificación por clases de activos y geográfica con el objetivo de reducir el Riesgo de Mercado, el PEI tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:

- a. La exposición a cada una de las diferentes clases de Activos Inmobiliarios identificados en el numeral 1 de la presente sección no podrá superar el setenta por ciento (70%) del valor de los Activos Inmobiliarios del PEI ni de los Ingresos Anuales del mismo.
- b. El valor promedio de los Activos Inmobiliarios por zona geográfica no podrá ser superior a ochenta y cinco por ciento (85%) para Bogotá, cincuenta por ciento (50%) para Medellín, cincuenta por ciento (50%) para Cali y treinta por ciento (30%) para otras zonas durante cada año.

d. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO

El Endeudamiento Financiero es común en el negocio inmobiliario por la baja volatilidad de sus flujos. Este tiene el potencial de incrementar los retornos de los Inversionistas de Títulos Participativos, siempre y cuando los retornos sobre el capital sean superiores al costo efectivo del Endeudamiento Financiero.

El Endeudamiento Financiero puede estar compuesto por créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero.

El PEI, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios, (ii) financiar el Fondo de Operación y (iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas de Títulos Participativos.

El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del Valor del Patrimonio Autónomo.

El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta por ciento (30%) del Valor del Patrimonio Autónomo.

El Comité Asesor deberá aprobar previamente el Endeudamiento Financiero.

El Endeudamiento Financiero se efectuará conforme a las condiciones y tasas del mercado.

El PEI podrá garantizar el pago del Endeudamiento Financiero mediante la imposición de gravámenes sobre los activos del PEI, siempre que el valor total de los Activos Inmobiliarios de propiedad del PEI sometidos a gravámenes que garanticen el pago no exceda el cincuenta por ciento (50%) del Valor del PEI.

Los lineamientos para el Endeudamiento Financiero constituyen directrices para el manejo del PEI. En caso de que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a los lineamientos de Endeudamiento Financiero contenidos en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Colocación de Títulos Participativos, descritos en el presente Prospecto. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, la cual tomará los correctivos del caso.

e. SEGUROS

Los Activos Inmobiliarios que durante la vigencia del Contrato de Fiducia sean de propiedad del PEI estarán asegurados por una aseguradora de reconocida reputación en el mercado asegurador

colombiano contra los riesgos de incendio y terremoto por el valor de reposición de dichos bienes. A opción del Comité Asesor, se asegurará el riesgo de AMIT (Actos Mal Intencionados de Terceros). El PEI será designado como el único asegurado y beneficiario de dichas pólizas respecto a su interés asegurable en los Activos Inmobiliarios.

Los Activos Inmobiliarios propiedad del PEI están amparados con una póliza Todo Riesgo Daños Materiales y una póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual. Con la póliza Todo Riesgo Daños Materiales se aseguran, con sujeción a los términos y condiciones descritos en dicha póliza, los daños o pérdidas materiales que sufran los Activos Inmobiliarios como consecuencia de la realización de los riesgos amparados. La póliza todo riesgo daños materiales cubre los siguientes bienes materiales propiedad del PEI o en los cuales el PEI tiene un interés asegurable: edificios, el material y equipo, el equipo eléctrico y electrónico y los cánones de arrendamiento. Así mismo dentro de la póliza Todo Riesgo Daños Materiales se tienen las siguientes coberturas: incendio, terremoto, rotura de máquinas, equipo eléctrico y electrónico, actos mal intencionados de terceros (AMIT), huelga, comisión civil o popular y terrorismo. Por su parte la póliza de responsabilidad civil extracontractual tiene como objeto indemnizar, con sujeción a las condiciones establecida en dicha póliza, los perjuicios que cause el PEI a terceros, los cuales estén cubiertos por la póliza de responsabilidad civil extracontractual.

Adicionalmente, el Comité Asesor podrá solicitarle a la Administradora que exija a cada arrendatario de los Activos Inmobiliarios de propiedad del PEI que tome una póliza de cumplimiento de pago de los cánones de arrendamiento con una compañía aseguradora colombiana de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El valor asegurado será hasta el ciento por ciento (100%) del valor de los cánones durante el término del respectivo contrato de arrendamiento y la póliza deberá estar vigente por el término del contrato de arrendamiento o por un año prorrogable anualmente, durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento. El PEI será designado como único beneficiario de las pólizas respecto a su interés asegurable.

f. PAGO EN ESPECIE

El pago en especie es la posibilidad para el PEI de adquirir inmuebles, mediante el pago con Títulos Participativos de un respectivo Tramo.

El PEI podrá recibir como contraprestación de los Títulos Participativos que se emitan en un respectivo Tramo, parte del derecho de propiedad de un inmueble, siempre y cuando el valor del inmueble a recibir como pago de los Títulos Participativos no sea superior al (i) veinticinco por ciento (25%) del monto de emisión del Tramo a través del cual dicho inmueble vaya ser titularizado; y (ii) cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble que se vaya a pagar en especie.

En el evento en que en desarrollo de un Tramo únicamente se vaya a titularizar un inmueble, el valor que el PEI podrá recibir como contraprestación de los Títulos Participativos que se emitan, será de hasta el cincuenta por ciento (50%) del monto de la emisión del nuevo Tramo.

Para la colocación y suscripción de los Títulos Participativos que vayan a ser pagados en especie, se deberá seguir el procedimiento establecido en el aviso de oferta pública respectivo, en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.

4.8. INGRESOS Y EGRESOS DEL PEI

a. INGRESOS DEL PEI

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, el PEI tendrá los siguientes ingresos:

1. Los Cánones de Arrendamiento pactados en los Contratos de Arrendamiento y/o los Valores Mensuales de Concesión pactados en los contratos de concesión de los Activos Inmobiliarios del PEI, el cobro de Cánones de Arrendamiento de Parqueaderos, Prestación de Servicio de parqueadero, Primas de entrada, Patrocinios.
2. La utilidad en enajenación de activos.
3. Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el PEI.
4. La valorización o desvalorización de los activos que conforman el PEI.
5. Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.

b. GASTOS DEL PEI

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, los siguientes son los gastos a cargo del PEI (los "Gastos de Operación"):

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos que el PEI deba asumir por concepto de impuestos.
3. Los gastos y costos de los trámites en la compra o enajenación de los Activos Inmobiliarios.
4. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar las Inversiones Admisibles.
5. Las provisiones y amortizaciones.
6. Los seguros.
7. Las reparaciones locativas necesarias para el mantenimiento y conservación de los Activos Inmobiliarios.
8. Los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios.
9. La comisión de la Administradora del PEI.
10. Los honorarios de abogados, excluyendo la asesoría legal de Brigard & Urrutia Abogados, la cual está incluida en la comisión de la Administradora del PEI, miembros del Comité Asesor y las comisiones de los intermediarios inmobiliarios.
11. Los gastos financieros derivados del Endeudamiento Financiero del PEI.
12. La pérdida en la enajenación de activos. Cuando se realice la enajenación de cualquier activo del PEI y el valor recibido por la venta sea inferior al valor contable del activo a esa fecha, dicha pérdida se contabilizará en el mismo día, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.
13. Los gastos ocasionados por Operaciones de Cobertura.

14. Las comisiones causadas en favor de entidades financieras y compañías de bolsa, generadas por asesoría financiera, negociaciones de compra y venta de valores y manejo y custodia de los títulos, cuando sean indispensables para el desarrollo del objeto del PEI.
15. Los gastos bancarios causados por los contratos de red de oficinas, chequeras, consignaciones nacionales, cheques de gerencia, y otras comisiones bancarias por operaciones propias del PEI.
16. Los gastos causados por la adquisición, mantenimiento, adiciones y cambios en los programas de sistemas, cuando ello sea indispensable para el funcionamiento normal del PEI.
17. Los gastos ocasionados por el suministro de información a los Inversionistas de Títulos Participativos (excluyendo los gastos de la Fiduciaria).
18. Los honorarios, gastos y costos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir la Fiduciaria para la defensa de los bienes e intereses del PEI, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos honorarios y gastos se causarán y se harán exigibles de acuerdo con lo convenido entre la Fiduciaria y quien asuma la defensa de los intereses del PEI.
19. Los gastos que genere la utilización de sistemas de información y las transacciones electrónicas necesarias para el desarrollo del objeto del PEI.
20. Los gastos de depreciación para cubrir el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los activos que conforman el Portafolio del PEI.
21. La provisión para la realización de activos para cubrir la posible diferencia entre el valor de venta de un Activo Inmobiliario del PEI y su Avalúo Comercial.
22. Los honorarios del Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos.
23. Los honorarios de actualización de la calificación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos pagaderos a la Sociedad Calificadora de Valores.
24. Los gastos que se generen en virtud de la convocatoria y reunión de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.
25. La remuneración que deba pagarse a DECEVAL como administrador del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.
26. Los gastos de mantenimiento de la inscripción de los Títulos Participativos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
27. Los gastos que se deriven de la designación de un nuevo Agente de Manejo.
28. Todos los demás gastos que se ocasionen durante la ejecución y el desarrollo del Contrato de Fiducia y la liquidación del PEI.

Si hubiere pérdidas, éstas se distribuirán entre los Inversionistas de Títulos Participativos, de acuerdo con el porcentaje que represente su inversión respecto a la totalidad de Títulos Participativos en circulación del PEI.

c. COSTOS DE EMISIÓN

Los siguientes son los costos de la Emisión de Bonos Ordinarios a cargo del PEI (los "Costos de Emisión"):

1. La inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
2. Los honorarios cobrados por la Sociedad Calificadora de Valores por concepto de la calificación del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.
3. La comisión de colocación de los Bonos Ordinarios, de acuerdo con el contrato de colocación celebrado para el efecto.
4. Honorarios de asesoría por la estructuración del, Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, de acuerdo con el contrato de colocación celebrado para el efecto.
5. Costos de mercadeo y promoción de la emisión, incluyendo diseño y publicación de avisos publicitarios, impresión de los prospectos y avisos de oferta pública.
6. Otros costos que de forma directa o indirecta sean necesarios para realizar emisiones.

Los demás costos y/o gastos en que incurra el PEI, por cualquier razón, incluyendo pero sin limitarse a, los derivados de cambios de ley, o relacionados con el ejercicio de acciones legales que se deban o decidan adelantar, quedarán a cargo del PEI, o se cubrirán en la forma en que lo decida la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, pero en ningún caso serán asumidos por la Fiduciaria y/o el Fideicomitente.

d. PRELACIÓN DE PAGOS Y PROVISIONES

Según lo previsto en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, luego de que la Fiduciaria, actuando como vocera del PEI, lleve a cabo la colocación de un Tramo y compre y entregue en arrendamiento los Activos Inmobiliarios a los que hacen referencia los Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento, la Fiduciaria destinará los recursos del PEI para atender los siguientes pagos y provisiones, observando el orden previsto a continuación:

1. Primero, pagará los Costos de Emisión descritos en esta sección del Prospecto.
2. Segundo, pagará los Gastos de Operación causados en el orden previsto en esta sección del Prospecto.
3. Tercero, amortizará los pagos de capital por concepto de Endeudamiento Financiero.
4. Cuarto, provisionará mensualmente las sumas requeridas para el Fondo de Operación teniendo en cuenta el Flujo de Caja presupuestado, y siguiendo las instrucciones que para tal efecto le dé la Administradora del PEI.
5. Quinto, provisionará anualmente las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.
6. Sexto, pagará semestralmente los Rendimientos Distribuibles a los Inversionistas de Títulos Participativos, si fuere del caso.
7. Séptimo, adquirirá las Inversiones Admisibles, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.

8. Finalmente, si después de atender los pagos previstos en los numerales (1.) a (7.) anteriores, existieren saldos restantes (los "Excedentes de Liquidez"), se invertirán en Activos Financieros e instrumentos de cobertura.

e. CUENTAS BANCARIAS

Con el fin de administrar los ingresos del PEI, la Fiduciaria recaudará la totalidad de los ingresos del PEI y depositará todos los ingresos en una cuenta bancaria corriente y una cuenta bancaria de ahorros en pesos que abrirá con un Depositario Aceptable, sin perjuicio de que la Fiduciaria pueda abrir otras cuentas bancarias y/o cuentas contables con la autorización previa y escrita del Comité Asesor. La Fiduciaria administrará los recursos depositados en las cuentas bancarias mediante la siguiente separación contable:

1. Cuenta de Fondo de Operación

En esta cuenta se apropiarán mensualmente todos los ingresos del PEI que se destinarán al pago de los Gastos de Operación y Costos de Emisión.

2. Cuenta del Fondo de Readquisición

En esta cuenta se provisionarán anualmente las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.

3. Cuenta de Rendimientos Distribuibles.

En esta cuenta se provisionarán semestralmente los Rendimientos Distribuibles para los Inversionistas de Títulos Participativos, de acuerdo con las instrucciones del Comité Asesor.

4. Cuenta de Excedentes de Liquidez

Si después de atender los pagos y provisiones previstos en los numerales 1 a 3 anteriores existieren saldos restantes, dichos saldos se apropiarán en esta cuenta.

4.9. ÓRGANOS DEL PEI

Estructura del PEI



a. ADMINISTRADORA DEL PEI

A la Administradora del PEI le corresponde la administración de los activos del PEI. Terranum Inversión S.A.S. antes Administradora Inmobiliaria EC S.A.S, ha sido seleccionada como Administradora del PEI por su conocimiento del sector inmobiliario y del mercado de capitales, de acuerdo con los términos del Contrato de Administración Inmobiliaria.

De conformidad con el alcance descrito en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, la Administradora del PEI, en su calidad de administradora inmobiliaria del PEI, actuará en nombre y representación del PEI para:

1. Llevar a cabo las labores necesarias y convenientes relacionadas con la gestión continua de la administración del Portafolio del PEI, para lo cual deberá, entre otras actividades:
 - Coordinar la celebración, renovación y terminación de los Contratos de Arrendamiento, los Contratos de Promesa de Compra y los Contratos de Compra y de todas aquellas actividades que se deriven de los mismos, y monitorear su cumplimiento.
 - Velar por el buen estado de los Activos Inmobiliarios del Portafolio y llevar a cabo las reparaciones necesarias, con cargo a los recursos del PEI.
 - Proponer al Comité Asesor un plan anual estratégico inmobiliario (el "Plan Estratégico") para la administración del Portafolio del PEI.
 - Monitorear el desempeño del mercado inmobiliario, con el propósito de proponer fórmulas que maximicen el rendimiento del PEI.

- Presentar mensualmente al Comité Asesor un reporte que describa la actividad del PEI o presentar dicho reporte en cualquier momento, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud del Comité Asesor o del Agente de Manejo. Esta información estará disponible para los Inversionistas de Títulos Participativos en la página web de la Administradora del PEI. En todos los casos, la Administradora del PEI velará por el fácil acceso a los reportes por parte de los Inversionistas de Títulos Participativos.
 - En desarrollo de su gestión, monitorear los niveles de los Gastos de Operación, Endeudamiento Financiero, Fondo de Operación, Fondo de Readquisición y las garantías del PEI previstas en este Prospecto.
 - Adelantar las gestiones necesarias para que los arrendatarios paguen oportunamente los Cánones de Arrendamiento, y en caso de mora, iniciar los procesos de restitución y el cobro de cánones atrasados.
 - Proponer al Comité Asesor la compra y venta de los Activos Inmobiliarios del PEI, procurando siempre el mayor beneficio para los Inversionistas de Títulos Participativos y velando porque la composición del Portafolio cumpla con los lineamientos de la Política de Inversión.
 - Realizar la diligencia investigativa de las alternativas de inversión analizadas para el PEI.
 - Estructurar esquemas de financiación para el crecimiento del PEI para ser aprobados por el Comité Asesor.
 - Promover la estructuración de nuevos Tramos.
 - Recomendar al Comité Asesor, el (los) agente(s) colocador(es) para la colocación de nuevos Tramos del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.
 - Monitorear la elaboración y actualización de los Avalúos Comerciales sobre los Activos Inmobiliarios del PEI, de acuerdo con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.
2. Adelantar la promoción preliminar de los Títulos Participativos, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555.
 3. Proponer al Comité Asesor los cambios pertinentes al prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y al Contrato de Fiducia, para su presentación a la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.
 4. Proponer al Comité Asesor el Plan de Liquidación del PEI y efectuar las gestiones necesarias para llevar a cabo el Plan de Liquidación del PEI aprobado por el Comité Asesor.
 5. Tener una página web a través de la cual informe periódicamente a los Inversionistas de Títulos Participativos y de los Tenedores de Bonos Ordinarios el comportamiento del Portafolio.

Adicionalmente, la Administradora en su calidad de administradora inmobiliaria del PEI, para el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, actuará en nombre y representación del PEI para realizar entre otras, las siguientes actividades:

1. Recomendar al Comité Asesor, el (los) agente(s) colocador(es) para la colocación de nuevos Tramos del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.
2. Proponer al Comité Asesor los cambios pertinentes al Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, para su presentación a la Asamblea General de Tenedores de Bonos Ordinarios.

Todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que lleve a cabo la Administradora del PEI en nombre y representación del PEI, que en su cuantía sea igual o exceda, en moneda legal, el equivalente a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes, requerirá la previa aprobación del Comité Asesor.

Las obligaciones de la Administradora del PEI son de medio (sin perjuicio de lo previsto en el numeral 12.3 del Contrato de Fiducia) y, por lo tanto, la Administradora del PEI hará el mejor esfuerzo en su gestión, pero no puede garantizar un resultado específico. La Administradora del PEI solamente será responsable por culpa grave o dolo en el cumplimiento de sus obligaciones.

No serán responsabilidad de la Administradora del PEI, las consecuencias que traigan para el PEI: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii) fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios.

b. COMITÉ ASESOR

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, el PEI tendrá un Comité Asesor compuesto por cinco (5) miembros, el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del PEI; dentro de los lineamientos contenidos en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y el Contrato de Fiducia.

1. Composición del Comité Asesor:

El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes cinco (5) miembros y sus suplentes personales, elegidos para periodos de dos (2) años.

El Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos.

Un representante de la Administradora del PEI.

El gerente general de la Administradora del PEI; y

Dos profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora del PEI y el Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos.

La Fiduciaria podrá asistir a todas las reuniones del Comité Asesor y tendrá en ellas voz, pero no voto.

Los profesionales independientes tendrán la remuneración que les asigne el Comité Asesor y podrán ser removidos por el Comité Asesor cuando éste lo estime conveniente o necesario. Estos profesionales

serán designados por la Administradora del PEI y ratificados conjuntamente por la Fiduciaria y el Representante Legal de los Inversoristas de Títulos Participativos.

El Comité Asesor tendrá un presidente, quien será el representante de la Administradora del PEI, y un secretario designado por el Comité Asesor.

2. Atribuciones del Comité Asesor

Corresponde al Comité Asesor:

Aprobar la composición del Portafolio del PEI en cuanto a las Inversiones Admisibles.

Aprobar el Plan Estratégico presentado por la Administradora del PEI para la gestión del PEI, el cual incluye la emisión de nuevos Tramos.

Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que vaya a llevar a cabo la Administradora del PEI o la Fiduciaria en nombre y representación del PEI, que en su cuantía sea igual o exceda, en moneda legal, el equivalente a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Aprobar el Endeudamiento Financiero, de acuerdo a los lineamientos previstos en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, los cuales se encuentran descritos en el numeral 4.7 de este Prospecto.

Aprobar provisiones para la realización de Activos Inmobiliarios.

Proponer reformas al Contrato de Fiducia y al Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.

Proponer reformas al Prospecto de Información de Bonos Ordinarios.

Aprobar el Plan de Liquidación que le presente la Administradora del PEI e informar acerca de dicho plan a la Asamblea General de Inversoristas de Títulos Participativos y obtener su ratificación, en caso de que el PEI tenga que ser liquidado.

Designar el (los) agente(s) colocador(es) para nuevos Tramos del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.

Aprobar la contratación de los Avalúos Comerciales cuando estos no vayan a ser realizados por una Lonja de Propiedad Raíz sino por uno de sus miembros, o certificado por tal agremiación, o por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.

Designar, cuando sea necesario, una nueva entidad beneficiaria del PEI.

Adicionalmente, para el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios al Comité Asesor, le corresponderá, realizar entre otras, las siguientes actividades: (i) proponer reformas al Prospecto de Información de Bonos Ordinarios, y (ii) designar el (los) agente(s) colocador(es) del Programa de Emisión de Bonos Ordinarios.

Sin perjuicio de la diligencia requerida respecto del Comité Asesor y sus miembros, las obligaciones del Comité Asesor y de sus miembros son obligaciones de medio y no de resultado y, por lo tanto, aun cuando el Comité Asesor y sus miembros harán el mejor esfuerzo en su gestión, no pueden garantizar

una rentabilidad o resultado financiero específico a los Inversionistas de Títulos Participativos y de los Tenedores de Bonos Ordinarios.

No serán responsabilidad del Comité Asesor o sus miembros las consecuencias que traigan para el PEI: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii) fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios.

3. Quórum Deliberatorio y Quórum Decisorio

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, el Comité Asesor deliberará y decidirá válidamente con la presencia y los votos de la mayoría de sus miembros.

4. Reuniones

El Comité Asesor se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando así lo solicite por escrito cualquiera de sus miembros, con una antelación de por lo menos cinco (5) días comunes a la fecha prevista para la reunión.

El Comité Asesor también podrá reunirse sin previa citación y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros que actúen como principales.

El Comité Asesor también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito todos sus miembros principales expresen el sentido de su voto. Si los miembros del Comité Asesor hubieren expresado el sentido de su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término de un mes contado a partir de la primera comunicación recibida.

El presidente del Comité Asesor informará a los miembros del comité el sentido de la decisión, dentro de los cinco días siguientes a la recepción de los documentos en los que se expresa el derecho de voto.

5. Actas

Todas las reuniones, deliberaciones y decisiones del Comité Asesor se harán constar en un libro de actas. Las actas serán firmadas por quien presida la respectiva reunión y el secretario ad-hoc de la misma.

Las actas de las decisiones adoptadas mediante reuniones no presenciales o cualquier otro mecanismo para la toma de decisiones deberán elaborarse y asentarse en el libro respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que concluyó el acuerdo.

6. Hojas de Vidas de los Miembros Independientes

Sol Beatriz Arango

La señora Sol Beatriz Arango ingresó al Grupo Nutresa hace 22 años a través de Industrias Alimenticias Noel S.A., ocupando los cargos de Directora de Planeación Financiera, Directora de la Unidad de Planeación Corporativa y Vicepresidente Financiera y de Sistemas. Pasó a la Vicepresidencia de Planeación Corporativa de Inversiones Nacional de Chocolates, hoy Grupo Nutresa.

Posteriormente la señora Sol Beatriz se desempeñó por siete años en la Presidencia de Compañía Nacional de Chocolates y simultáneamente ejerció la Vicepresidencia de la Región Sur de dicho Grupo, acompañando su proceso de internacionalización.

Actualmente y desde 2013 es Presidente de Servicios Nutresa S.A.S. y Directora General de la Fundación Nutresa. Es miembro de las Juntas Directivas de Protección S.A., Crystal S.A., Corporación Antioquia Presente, Corporación Unidad de Conocimiento, Asociación de Bancos de Alimentos de Colombia "ABACO", Conexión Colombia y es miembro principal del comité de Riesgos de Protección y del Comité Asesor de Agaval.

La señora Sol Beatriz es Ingeniera de Producción de la Universidad Eafit con postgrado en Finanzas de la misma Universidad y posgrado en Gerencia Estratégica de la Universidad de Pace en New York. Adicionalmente cuenta con diplomados en Kellogg, Harvard University y Columbia University, entre otras.

Julio Manuel Ayerbe

En la actualidad, el Señor Ayerbe se desempeña como miembro de la firma Ayerbe Abogados para el desarrollo de la práctica de banca de inversión, en apoyo a los servicios legales de la firma en operaciones de M&A. Adicionalmente se desempeña como miembro de la Junta Directiva de la Organización Corona S.A., Banco Colpatría & Mercantil Colpatría, Ingenio Riopaila-Castilla S.A. y como miembro del comité de inversión de SEAF Colombia.

Entre 1997 y el 2004 el Señor Ayerbe se desempeñó como Presidente de la Organización Corona. Las ventas agregadas de Corona en el 2004 sumaron US\$650 millones aproximadamente, con exportaciones en el orden de US\$100 millones. Desde 1995 la Organización participa en un "joint-venture" con la empresa chilena Sodimac, para la venta al detal de productos para el mejoramiento del hogar en los almacenes Homecenter.

Anteriormente el Señor Ayerbe fue presidente de la Corporación Financiera del Valle durante 14 años, después de ocupar varios cargos. En este cargo construyó y amplió a varios sectores su portafolio de inversiones y complementó el posicionamiento de la firma en el área de Banca de Inversión y mediante filiales ayudó al desarrollo de actividades complementarias como el de fiduciaria, corretaje de valores y comercialización internacional. En 1993 realizó la primera emisión de acciones de una empresa Colombiana en el mercado internacional, en forma de ADR's.

El Señor Ayerbe realizó sus estudios universitarios en la Universidad de los Andes en donde obtuvo su título de Economista Industrial

Ricardo Obregón

En la actualidad, el Señor Obregón es el Presidente ejecutivo de la Junta Directiva de Inversiones Mundial, y Senior Advisor del fondo de capital privado Victoria Capital Partners, adicionalmente es miembro de las Juntas Directivas de Valorem S.A., del periódico el País y es miembro del Consejo Superior de la Universidad EAFIT.

El Señor Obregón ocupó la presidencia de Carvajal S.A entre 2008 y 2012 y previamente ocupó la presidencia de Bavaria S.A. desde el 2001 hasta el 2006, cuando se fusionó con SabMiller en la transacción privada más importante del país, valorada en US\$7,500 millones. Previamente trabajó en Bavaria S.A. entre los años 1985 a 1994 donde ocupó los cargos de Director de División de Estudios Económicos (durante los dos primeros años) y de Vicepresidente de Planeación.

Entre los años 1994 a 2001 fue Presidente de SOFASA S.A., la ensambladora de Renault y Toyota. Antes de eso se desempeñó como Gerente Administrativo y Financiero y Gerente General de la Compañía Colombiana de Envases S.A. y al inicio de su carrera trabajó en el Departamento Nacional de Planeación.

El Señor Obregón realizó sus estudios universitarios en la Escuela de Administración y Finanzas de Medellín (EAFIT) en donde obtuvo el grado de Administración de Negocios. Tiene una Maestría en Desarrollo Económico de la Universidad de Londres, realizó una investigación en Desarrollo Económico en la Universidad de Pittsburgh y tiene un Executive MBA de la Universidad de los Andes de Bogotá.

4.10. LIQUIDACIÓN DEL PEI

Los Títulos Participativos se redimirán cuando se extinga el PEI.

a. TERMINACIÓN ANTICIPADA

Según lo previsto en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, las siguientes son las causales de terminación anticipada del PEI:

1. Por cumplimiento de su objeto.
2. Por orden de autoridad competente.
3. Por la ocurrencia de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en los numerales 4º, 5º, 6º y 11º de dicho artículo.
4. Por imposibilidad absoluta de realizar la finalidad propuesta.
5. Por decisión de los Inversionistas de Títulos Participativos que representen por lo menos el ochenta por ciento (80%) de los Títulos Participativos en circulación en la fecha en que se adopte la decisión.
6. La desaparición legal, insolvencia, disolución, liquidación, toma de posesión o cierre de la Fiduciaria no serán consideradas como causal para la terminación del PEI. En cualquiera de los eventos mencionados, el Fideicomitente, con la previa aprobación del Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos, podrá designar una nueva sociedad fiduciaria, a la cual la Fiduciaria le cederá del Contrato de Fiducia, con cargo a los recursos del PEI.
7. La liquidación del Centro Rural Sofía Koppel de Pardo no será causal para la terminación del PEI. En caso de presentarse dicha liquidación, la Asociación Santa Cruz sucederá al Centro Rural Sofía Koppel de Pardo, en su calidad de beneficiaria del PEI, en los mismos términos y condiciones previstos en el Contrato de Fiducia. El Comité Asesor tendrá la obligación de designar, siempre que sea necesario, un reemplazo del titular del Beneficio de la Fundación del PEI.
8. La liquidación del Originador no será causal de liquidación del PEI.
9. La liquidación de la Administradora del PEI no será causal para la terminación del PEI. De presentarse, la Fiduciaria convocará a la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos para que escoja otra Administradora del PEI, que cumpla con todas las condiciones establecidas en el Contrato de Administración Inmobiliaria.
10. La disolución del administrador del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos no será causal para la terminación del PEI. De presentarse, la Fiduciaria escogerá otro depósito centralizado de valores para que actúe como administrador del Programa de Emisión y Colocación

de Títulos Participativos, que cumpla con todas las condiciones establecidas en el Contrato de Depósito y Administración con DECEVAL. Si la Fiduciaria no logra encontrar otro depósito centralizado de valores para este fin, el Agente de Manejo, con cargo a los recursos del PEI, emitirá los títulos físicos, y la emisión se volverá una emisión materializada.

11. Terminación Unilateral: La Fiduciaria, en los casos señalados en la ley y preservando los derechos de terceros de buena fe, podrá terminar unilateralmente el Contrato de Fiducia y, en consecuencia, proceder a su liquidación, cuando a su juicio se determine que el Fideicomitente adelanta o ha realizado operaciones de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

b. LIQUIDACIÓN DEL PEI

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, una vez se configure alguna de las causales de terminación anticipada del PEI, se procederá a su liquidación de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Un perito nombrado por el Comité Asesor establecerá el avalúo de los activos de propiedad del PEI al momento de su liquidación. Tratándose de Activos Inmobiliarios, el perito llevará a cabo un Avalúo Comercial. Este deberá ser un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o ser un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.
2. Una vez se tenga el valor actualizado de los activos del PEI, la Administradora del PEI presentará al Comité Asesor un plan para la liquidación del PEI (el "Plan de Liquidación"), para su aprobación. El Plan de Liquidación detallará el proceso de enajenación de todos los activos del PEI con el fin de maximizar su valor en un período de tiempo que se estime prudencial. En cualquier evento el Plan de Liquidación incluirá la venta de los Activos Inmobiliarios que sean necesarios para cubrir los costos y gastos de la liquidación.
3. La Fiduciaria procederá a liquidar el PEI, de acuerdo con los parámetros previstos en Plan de Liquidación del PEI, y siguiendo el siguiente procedimiento:

La Fiduciaria informará a los Inversionistas de Títulos Participativos mediante un aviso publicado en un diario de amplia circulación nacional acerca de la liquidación del PEI y señalará el plazo que tienen los Inversionistas de Títulos Participativos para comparecer a la oficina principal de la Fiduciaria (en Bogotá) para redimir sus Títulos, el cual no será inferior a diez (10) días, ni superior a treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de publicación.

La Fiduciaria procederá a pagar todas las obligaciones externas a cargo del PEI pendientes de pago, según las disponibilidades de caja. Si la disponibilidad de caja fuere insuficiente, la Fiduciaria venderá los activos del PEI que se requieran para atender los gastos y costos de liquidación y las obligaciones externas del PEI, de acuerdo con los términos del Plan de Liquidación del PEI.

Una vez pagadas todas las obligaciones externas del PEI, la Fiduciaria procederá a vender la totalidad de los activos del PEI y a distribuir la totalidad de los recursos que lo integren entre sus Inversionistas de Títulos Participativos, en proporción a la participación que cada uno de ellos tenga en el PEI y DECEVAL procederá a cancelar la correspondiente participación del Inversionistas de Títulos Participativos en el Macrotítulo.

Si algún o algunos Inversionistas de Títulos Participativos no se hicieron presentes a redimir sus Títulos dentro del plazo indicado, la Fiduciaria procederá a consignar las sumas correspondientes a favor de dichos Inversionistas de Títulos Participativos ante una entidad legalmente autorizada



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

para recibir depósitos judiciales, entendiéndose que el pago se efectúa mediante la respectiva consignación.

Si existieren activos de propiedad del PEI que no hayan sido vendidos dentro de los plazos previstos en el Plan de Liquidación, la Fiduciaria procederá a transferir la propiedad sobre los mismos en común y pro-indiviso a favor de los Inversionistas de Títulos Participativos que figuren inscritos como tales en el libro de la Fiduciaria, a pro rata de su participación en el PEI.

4. La Fiduciaria citará a los Inversionistas de Títulos Participativos y al Comité Asesor a una reunión mediante un aviso publicado en un periódico de amplia circulación nacional para presentarles las cuentas y estados correspondientes. Esta reunión no podrá celebrarse antes de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación del aviso.

Si alguno de los citados no compareciere a la reunión, el Agente de Manejo remitirá la rendición de cuentas y el estado del PEI a la dirección del Inversionistas de Títulos Participativos registrada ante la Fiduciaria. La rendición de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada por el Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos o el Comité Asesor dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su envío.

5. Luego de vencido el término de diez (10) días hábiles, se llevará a cabo una segunda reunión en la cual se suscribirá un acta final por los presentes o la Fiduciaria (si fuere el caso) y dicha acta formalizará la liquidación final del PEI.
6. Si alguno de los presentes en la segunda reunión no estuviere de acuerdo con las cuentas o la liquidación, podrá dejar las constancias del caso, lo cual no impedirá que se lleve a cabo la liquidación.



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



CAPÍTULO 5 - INFORMACIÓN FINANCIERA

5.1. PATRIMONIO

COP Millones	dic-11	dic-12	dic-13	dic-14	jun-14	jun-15
Aportes en dinero	\$1	\$1	\$1	\$1	\$1	\$1
Titularizaciones valor nominal	\$328,181	\$387,744	\$443,082	\$487,381	\$418,993	\$448,601
Aportes prima en colocación	N.A	N.A	\$225,513	\$347,745	\$225,513	\$347,745
Superávit por Valorización	\$170,127	\$230,140	\$392,367	\$374,428	\$327,515	N.A
Resultado de ejercicios anteriores	\$62,049	\$131,150	\$111,726	\$188,953	\$0.157	\$100,104
Número de Títulos Participativos en circulación	78,237	99,903	122,734	148,774	122,734	148,774
Valor nominal de cada Título Participativo	\$4,586	\$3,971	\$3,707	\$3,276	\$3,414	\$3,015

La disminución que se presenta en el valor nominal del Título, obedece a la proporción de los Rendimientos Distribuibles que exceden la utilidad del patrimonio en cada periodo, así, contablemente se registra esta mayor distribución como una restitución parcial de la Inversión Inicial.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 1314 y los decretos que la reglamentan, PEI como Emisor de Valores está obligado a la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por lo cual a partir del 01/01/2015 dio inicio a la aplicación de dichas normas.

Según lo anterior el año 2014 fue un periodo de transición en el cual se hicieron los ajustes necesarios para la adopción de las NIIF, en consecuencia se origina una nueva cuenta a nivel de patrimonio destinada a los ajustes de adopción.

El saldo de la cuenta Superávit por Valorización al cierre del primer semestre de 2015 está en cero, ya que debido a la adopción de las NIIF la valorización de los inmuebles pertenecientes al portafolio del PEI se registra en cuentas de resultados.

5.2. RENDIMIENTOS DISTRIBUIBLES

Con los Rendimientos Distribuibles se maximizan los rendimientos en efectivo que reciben los Inversionistas de Títulos Participativos puesto que se distribuye una proporción importante del gasto de depreciación, que dada la naturaleza del negocio inmobiliario es uno de los gastos más representativos. Es por esto que los Rendimientos Distribuibles generalmente van a ser superiores a la utilidad del Patrimonio Estrategias Inmobiliarias.

La proporción de los Rendimientos Distribuibles que exceda la utilidad del patrimonio autónomo se registrará contablemente como una restitución parcial de la inversión inicial y por consiguiente no es gravado.

Los Rendimientos Distribuibles se pagarán a los inversionistas de Títulos Participativos de la siguiente manera:

1. El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagarán los Rendimientos Distribuibles correspondientes al período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre del año anterior.

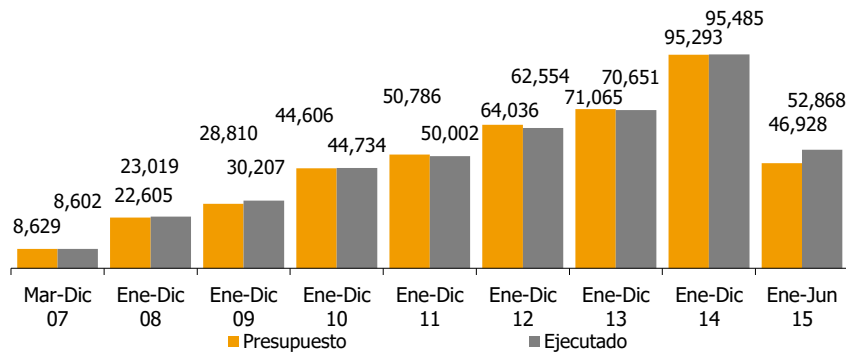
2. El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagarán los Rendimientos Distribuibles correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio del año en curso.

COP Millones	dic-11	dic-12	dic-13	dic-14	jun-14	jun-15
Utilidad neta	\$19,889	\$25,552	\$29,087	\$21,344	\$15,486	\$74,565
Utilidad neta por título (gravable)	\$0.254	\$0.256	\$0.237	\$0.166	\$0.126	\$0.501
Restitución parcial de la inversión por título (no gravable)	\$0.326	\$0.264	\$0.293	\$0.407	\$0.138	\$0
Rendimientos distribuibles por título	\$0.580	\$0.519	\$0.530	\$0.573	\$0.264	\$0.253
Rendimientos Distribuibles	\$45,413	\$51,894	\$65,059	\$78,089	\$32,405	\$37,609

Otro de los cambios por la adopción de las NIIF es el registro de la valorización de los inmuebles la cual se lleva como un ingreso operacional, por otra parte dado que los inmuebles se miden a valor razonable es decir precios de mercado no se registra depreciación, esto genera un incremento en la utilidad neta. Los resultados por la valorización de los activos no son distribuibles puesto que no tienen un efecto en caja y dado que no se registran depreciaciones por los inmuebles se genera restitución parcial de la inversión.

5.3. GENERACIÓN DE EBITDA

EBITDA (COP Millones)



5.4. PRINCIPALES ACTIVOS DEL EMISOR

COP Millones	dic-11	dic-12	dic-13	dic-14	jun-14	jun-15
Disponible	\$9,148	\$10,759	\$46,403	\$56,480	\$366.870	\$169.5
Inversiones	\$32,860	\$26,846	\$24,718	\$38,131	\$33,426	\$50,249

Cuentas por cobrar	\$7,532	\$5,296	\$7,287	\$8,095	\$9,427	\$6,008
Propiedad planta y equipo	\$592,508	\$665,166	\$914,528	\$1,135,743	\$1,096,309	\$130,827
Propiedades de Inversión	-	-	-	-	-	\$1,610,937
Derechos en activos recibidos en leasing	-	-	\$20,489	\$19,978	\$20,236	-
Otros activos	\$5,311	\$8,683	\$13,077	-	\$11,381	\$847
Derechos en Fideicomisos	-	-	\$7,316	\$21,151	\$731	-
Valorizaciones	\$170,127	\$230,140	\$292,367	\$374,429	\$327,515	-
Total activo	\$817,486	\$946,890	\$1,279,829	\$1,597,583	\$1,499,393	\$1,671,837

Con respecto al tratamiento de los inmuebles del PEI bajo NIIF, su valor en libros más las valorizaciones de los activos se registran en la cuenta de propiedades de inversión de acuerdo a la definición de las Normas Internacionales los activos que generen rentas o que estén destinados para este fin, deben clasificarse en esta cuenta.

En la cuenta de propiedad planta y equipo únicamente se registra la activación del contrato de leasing por la maquinaria para la automatización del parqueadero de uno de los inmuebles del portafolio.

5.5. INVERSIONES QUE EXCEDEN EL 10% DEL TOTAL DE ACTIVOS DEL EMISOR

Al 30 de junio de 2015, el Emisor no cuenta con inversiones que superen el 10% del activo.

5.6. RESTRICCIONES PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL PORTAFOLIO DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2015, el Emisor no cuenta con ningún tipo de restricción para la venta de activos del portafolio de inversión.

5.7. PRINCIPALES INVERSIONES EN CURSO DE REALIZACIÓN

Las siguientes son las principales inversiones en curso de realización por parte del Emisor, para las cuales se han dado anticipos a la fecha con créditos cuyos montos y tasas se pueden observar en la tabla de financiación del numeral 5.13 del presente Prospecto



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Inversiones en Curso de Realización— One Plaza



Ciudad:

Medellín

Sector / Corredor:

La Milla de Oro

Tipo de Activo:

Oficinas-Multiarrendatario
Locales Comerciales

Área arrendable:

13,356 m²

No de Parqueaderos:

900

- El inmueble está ubicado en el corredor empresarial y financiero de Medellín, catalogado como la zona de negocios más importante de la ciudad, la Milla de Oro.
- El valor de adquisición del inmueble es de \$83,650MM, \$6.3MM por m².
- One Plaza se configura como un prestigioso centro de negocios con amplias áreas de trabajo, salones para conferencias y reuniones, gran cantidad de parqueaderos privados y públicos, ubicado cerca a bancos, hoteles, centros empresariales y comerciales y a sólo 10 minutos de la estación poblado del Metro de Medellín



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



Inversiones en Curso de Realización – Plaza Central



Ciudad:

Bogotá

Sector / Corredor:

Zona Industrial Puente Aranda

Tipo de Activo:

Centro Comercial

Área arrendable:

74,415 m²

No de Parqueaderos:

2,800

- El inmueble cuenta con un área construida de 200,000 m² y un área arrendable de 74,000 m² distribuidos en 4 niveles. El valor de la inversión total sería de \$635,597MM y el PEI participaría con el 75%.
- El activo se encuentra ubicado en el sector de Puente Aranda, el cual se caracteriza por el desarrollo de actividades mixtas y el acceso a importantes vías principales que lo conectan al resto de la ciudad. El activo se encuentra servido por la Carrera 65 y la Carrera 62, que lo conectan a vías principales como la Calle 13, la Avenida 68 y la Avenida de las Américas

5.8. ADQUISICIÓN DE INVERSIONES FUTURAS

El Emisor tiene firmada la Promesa de Compraventa para la adquisición de la segunda torre (Fuego) del complejo de oficinas Elemento, la cual contaría con un área arrendable de 19,760 m² y un valor de

adquisición de COP 135,000 millones. Inicialmente el Emisor tomaría un crédito por el valor de adquisición, el cual sería cancelado con los recursos de una futura titularización del inmueble.

5.9. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS PROPIOS, EN LEASING, RENTADOS Y OTROS

El detalle de los activos que conforman el portafolio del Emisor se describe en el numeral 4.4 del presente Prospecto.

5.10. PATENTES, MARCAS Y OTROS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL EMISOR

En la actualidad, no existen patentes, marcas y otros derechos de propiedad intelectual del Emisor que estén siendo usadas bajo convenios con terceras personas.

5.11. INFORMACIÓN SOBRE CUALQUIER PROTECCIÓN GUBERNAMENTAL E INVERSIÓN DE FOMENTO QUE AFECTE AL EMISOR

El Emisor no tiene conocimiento respecto de ninguna protección gubernamental e inversión de fomento que beneficie o menoscabe su situación o la de sus filiales.

5.12. CRÉDITOS O CONTINGENCIAS QUE REPRESENTEN EL CINCO POR CIENTO (5%) O MÁS DEL PASIVO TOTAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DEL ÚLTIMO EJERCICIO

Al cierre del primer semestre de 2015, los créditos o contingencias que representan 5% o más del pasivo total son los créditos bancarios, los cuales representan el 89.8% y se pueden observar en detalle en el numeral 5.13 del presente Prospecto. Adicionalmente los ingresos anticipados significan el 6.3% del pasivo total.

**PEI**PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS**Prospecto de Información**
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Composición Deuda a 30 de junio de 2015		
PASIVO	(\$) Pesos	% Sobre Pasivo Total
Créditos Bancos	379,657,720,035.00	89.8%
Leasing Financiero	2,656,846,844.50	0.6%
Cuentas por Pagar	14,220,252,233.56	3.4%
Intereses	3,629,978,990.74	
Comisiones y Honorarios	2,114,417,561.75	
Impuestos	3,397,963,488.33	
Arrendamientos	92,762,342.72	
Proveedores sin Vencimiento	407,515,772.74	
Retenciones	221,355,507.15	
Diversas	1,076,628,243.33	
Diversas	1,024,870,814.88	
Retenciones en Garantía	3,279,630,326.80	
Facturas por pagar	51,757,428.45	
Administracion Edificio - Centros Comerciales	0.00	
Ingresos Anticipados Arrendamientos	26,468,315,150.38	6.3%
Total Pasivo	423,003,134,263.44	

5.13. OBLIGACIONES FINANCIERAS DEL EMISOR A 30 DE JUNIO 2015

Concepto	Acreedor	Capital (\$MM)	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Moneda
Plaza Central y One Plaza	Banco de Bogotá	\$17,871	11/02/2015	11/08/2016	DTF + 1.75%	COP\$
Anticipo Quadratto	Banco de Bogotá	\$9,636	10/09/2013	10/03/2015	DTF + 1.92%	COP\$
Adquisición Xerox	Banco de Bogotá	\$30,826	30/04/2014	27/04/2015	DTF + 1.65%	COP\$
Quadratto	Banco de Bogotá	\$6,051	14/08/2014	14/02/2015	DTF + 1.85%	COP\$
Quadratto	Banco de Bogotá	\$14,015	28/11/2014	27/05/2015	DTF + 1.75%	COP\$
Quadratto	Banco de Bogotá	\$6,141	21/01/2015	17/07/2015	DTF + 1.65%	COP\$
Emergia	Banco de Bogotá	\$1,434	11/02/2015	11/08/2015	DTF + 1.65%	COP\$

ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR

Crédito Bodytech	Banco de Bogotá	\$967	04/03/2015	31/08/2015	DTF + 1.65%	COP\$
Remodelación Seguros del Estado	Banco GNB Sudameris	\$1,275	10/08/2012	09/08/2017	DTF + 3.75%	COP\$
One Plaza	Banco GNB Sudameris	\$5,700	13/02/2014	13/02/2017	DTF + 2.80%	COP\$
Quadratto	Banco GNB Sudameris	\$4,014	13/02/2014	13/02/2016	DTF + 2.40%	COP\$
Plaza Central	Bancolombia	\$50,000	01/03/2013	01/09/2015	IBR + 2.70%	COP\$
Expansión Suppla y Carvajal	Bancolombia	\$6,000	14/08/2013	14/08/2018	DTF + 2.38%	COP\$
Plaza Central	Bancolombia	\$14,613	29/11/2013	29/11/2016	DTF + 2.90%	COP\$
Plaza Central	Bancolombia	\$30,387	29/11/2013	29/11/2016	DTF + 2.90%	COP\$
Oficinas Pacific	Bancolombia	\$100,855	19/11/2013	19/11/2015	DTF + 1.75%	COP\$
Oficinas Pacific	Bancolombia	\$3,758	19/11/2013	19/11/2015	DTF + 1.75%	COP\$
Emergia	Bancolombia	\$15,825	24/12/2013	24/12/2016	DTF + 2.90%	COP\$
Expansión Suppla y Carvajal	Bancolombia	\$10,000	13/02/2014	13/02/2019	DTF + 3.05%	COP\$
Expansión Mapfre y Carvajal	Bancolombia	\$3,421	28/05/2014	28/05/2019	DTF + 2.55%	COP\$
Oficinas 801-803 Pacific	Bancolombia	\$3,405	19/12/2014	19/12/2015	DTF + 1.71%	COP\$
Derechos Fiduciarios Bodytech	Bancolombia	\$16,649	24/12/2014	24/12/2015	DTF + 1.71%	COP\$
Bodega Koba	Bancolombia	\$6,360	16/04/2015	16/10/2015	DTF + 1.65%	COP\$
One Plaza y Afacer	Bancolombia	\$7,312	30/06/2015	30/06/2016	DTF+1.85	
Adquisiciones Emergia y Expansiones Centro Comercial Atlantis Plaza-Torre Corpbanca- Helm Bank- Pasaje 1060	Bancolombia	\$5,704	30/06/2015	30/06/2016	DTF + 1.85%	COP\$
Derechos Fiduciarios Bodytech	Bancolombia	\$4,014	30/12/2014	30/12/2015	DTF + 1.71%	COP\$
Plaza Central	Davivienda	\$3,426	30/06/2015	30/06/2017	DTF + 2.15%	COP\$

5.14. PROCESOS PENDIENTES CONTRA EL EMISOR

A continuación se muestra una tabla con los procesos pendientes contra la sociedad emisora, agrupados según su naturaleza e indicando los bienes afectados por los mismos, y la cuantía actualizada, así como el estado de ellos a la fecha de presentación de los documentos ante la Superintendencia:

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Naturaleza	Jurisdicción	Juzgado/ Centro de Arbitraje y	Partes	Cuantía en SMLMV	Pretensiones	Estado	Perspectivas de éxito
Tribunal de Arbitramento	Arbitral	Cámara de Comercio de Bogotá	Proceso iniciado por María del Pilar Pulecio en contra del Patrimonio Autónomo	La cuantía de este proceso es indeterminada.	Mediante este trámite la demandante reclama que el contrato celebrado entre las partes es un contrato de arrendamiento y no de concesión comercial. En ese sentido, la demandante solicita que se declare que tiene derecho a la renovación del contrato de arrendamiento.	Septiembre de 2011: la audiencia de designación de árbitros se suspendió indefinidamente.	Teniendo en cuenta que el proceso se encuentra suspendido y que, en consecuencia, aún no se ha adelantado la etapa probatoria, en el momento no es posible determinar las probabilidades de éxito.

5.15. VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES

A 30 de junio de 2015, el PEI tiene Títulos Participativos inscritos en el RNVE y en la BVC, los cuales han sido colocados dentro del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, cuyo plazo actualmente es de tres (3) años, contados a partir de la Resolución No. 0279 del 11 de marzo del 2015 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento.

5.16. GARANTÍAS REALES OTORGADAS A FAVOR DE TERCEROS

A 30 de junio de 2015, el PEI no ha otorgado garantías reales a favor de terceros.

5.17. EVALUACIÓN CONSERVADORA DE LAS PERSPECTIVAS DEL EMISOR

Los proyectos de expansión y desarrollo, planes de inversiones futuras y las fuentes de financiación proyectadas para cada alternativa, se puede ver en detalle en los numerales 5.7 y 5.8 del presente Prospecto.

CAPÍTULO 6 - COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR

6.1. TENDENCIAS COMPROMISOS O ACONTECIMIENTOS CONOCIDOS QUE PUEDAN O VAYAN A AFECTAR SIGNIFICATIVAMENTE LA LIQUIDEZ DEL EMISOR, SUS RESULTADOS DE OPERACIÓN O SU SITUACIÓN FINANCIERA

No existen tendencias, compromisos o acontecimientos conocidos que vayan a afectar significativamente la liquidez del PEI, sus resultados o su situación financiera.

6.2. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

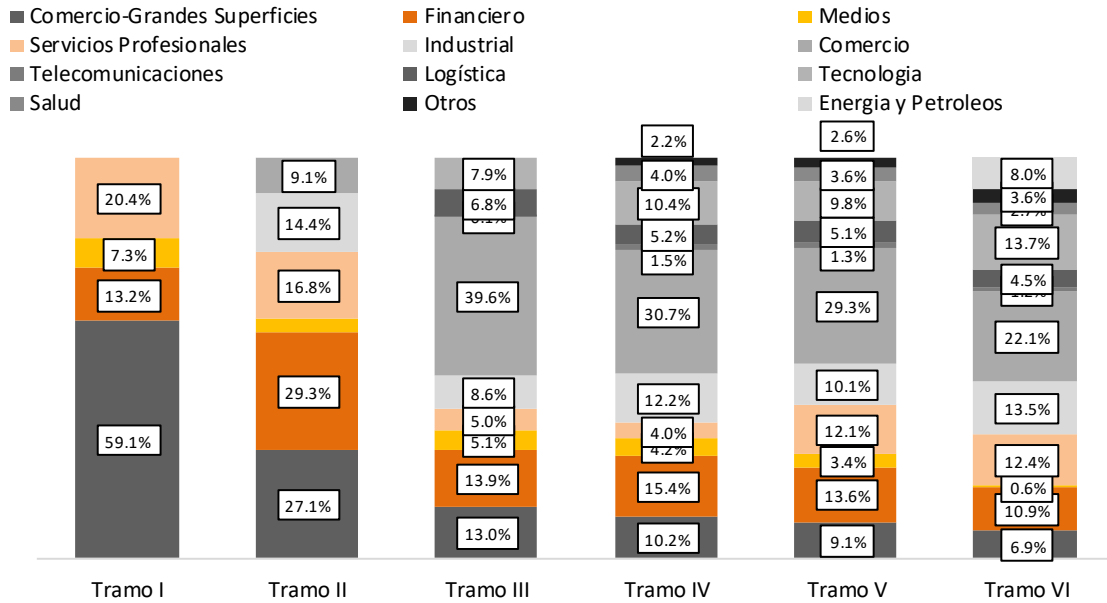
En sus 8 años de operación el PEI ha conformado un portafolio de activos de alta calidad, diversificado por tipo de activo, zona geográfica, sector económico y número de arrendatarios. Cuando se lanzó el vehículo el 27 de Febrero de 2007, el portafolio de activos estaba conformado por 4 inmuebles localizados en Bogotá y Medellín que sumaban 46,108 m² arrendables, se concentraban en 4 sectores económicos y representaban un valor comercial de \$268,090MM. Como resultado de una activa gestión y de una rigurosa política de inversión, el PEI ha expandido y diversificado significativamente su portafolio de activos. A 30 de junio de 2015, el PEI cuenta con un portafolio de activos diversificado de 34 inmuebles en más de 5 de las **principales ciudades** de Colombia, con participación en más de **9 sectores económicos**, compuesto por **7 tipos de activos** y con más de **327 arrendatarios y/o concesionarios** (los Clientes). El número y valor de los activos ha venido creciendo consistentemente desde 2007, permitiendo la consolidación de un portafolio cuya área arrendable supera 442,000 m², con un valor comercial que excede \$1.6 billones de pesos e ingresos que superan los \$71,000MM en el primer semestre de 2015.

a. EVOLUCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO POR SECTOR ECONÓMICO (Tramo I-Tramo VI):

Los arrendatarios y/o concesionarios que conforman el portafolio de clientes del PEI son compañías de primer nivel que participan en más de 9 sectores de la economía. En el momento en que se emite el VI Tramo, el sector económico que más pesaba con respecto a los ingresos del portafolio era *Comercio* con 22.1%, seguido por el *Sector Tecnología* con 13.7% y finalmente el *Sector Industrial* con 13.5%.

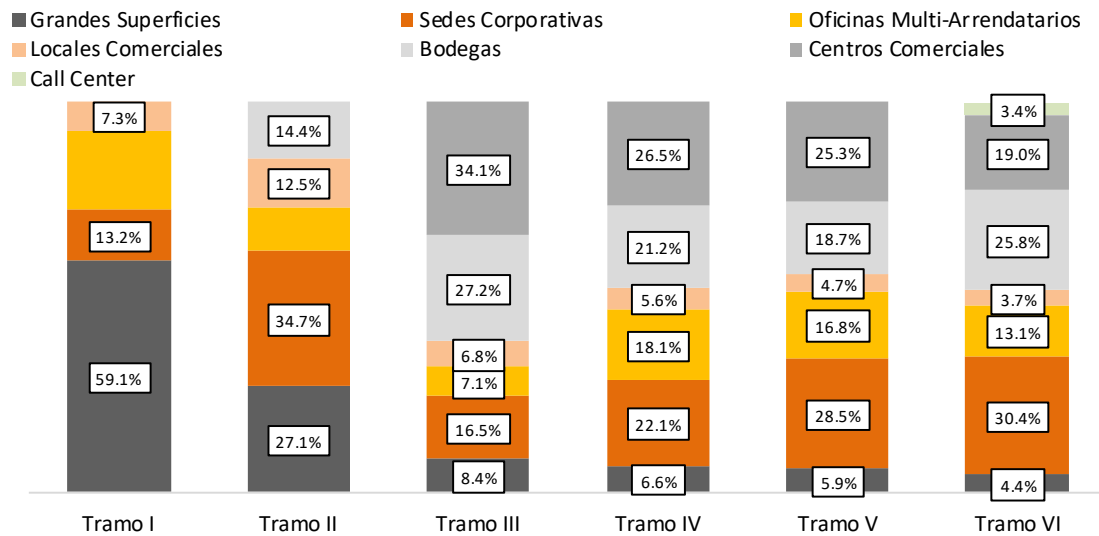
Dicha composición ha cambiado significativamente desde la primera Emisión, cuando solo participaban 4 sectores de la economía dentro del portafolio de activos y el sector que más pesaba era *Comercio-Grandes Superficies* con 59.1%, que hoy no representa más que el 6.8% de los ingresos.

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



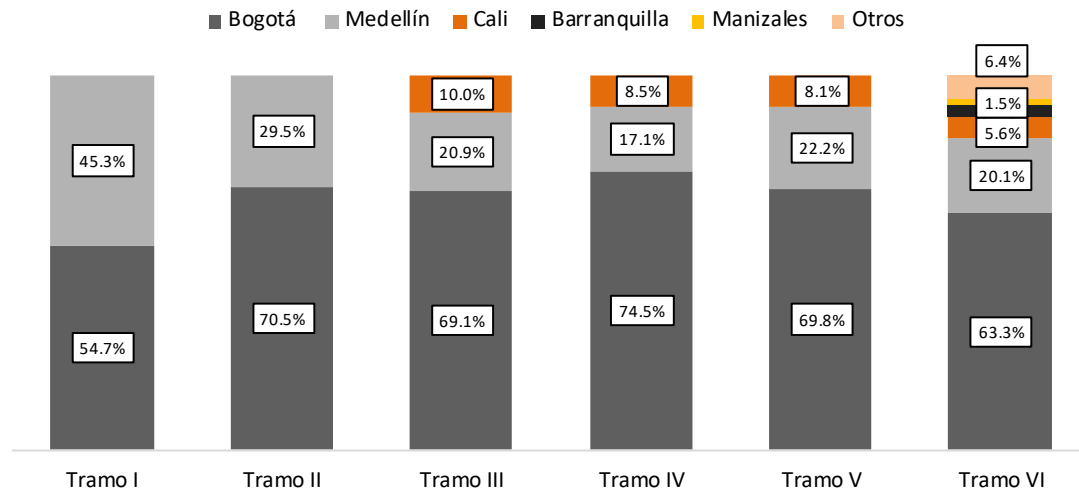
b. EVOLUCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO POR TIPO DE ACTIVO (Tramo I-Tramo VI):

Al inicio de la conformación del PEI, el portafolio de activos contaba con 4 tipos de activos dentro de los cuales Grandes Superficies representaban la mayoría con el 59.1% de los ingresos. La composición del portafolio según el tipo de activo ha cambiado considerablemente a lo largo de los últimos 7 años, contando actualmente con 7 tipos de activos dentro de los cuales las Sedes Corporativas y las Bodegas son las categorías con mayor participación con el 30.4% y 25.8% respectivamente, mientras que las Grandes Superficies pasaron a representar solo el 4.4% de los ingresos del portafolio.



c. EVOLUCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO POR ZONA GEOGRÁFICA (Tramo I-Tramo VI):

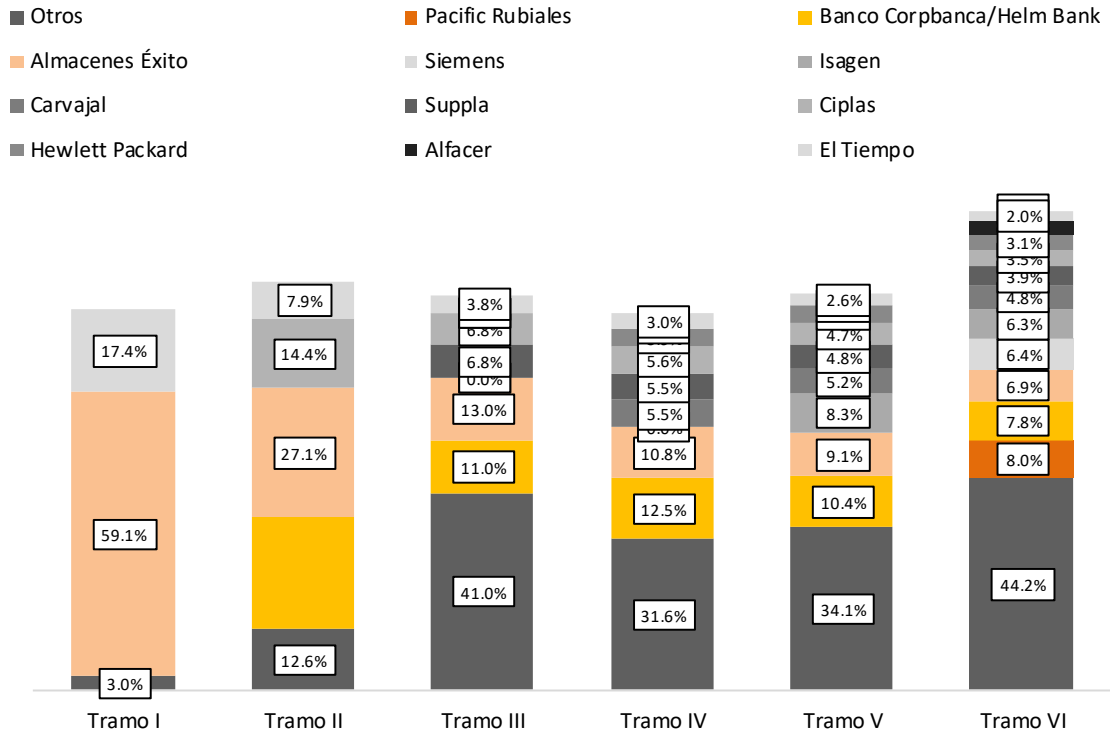
Al momento de emitir el VI Tramo, el PEI contaba con un portafolio diversificado en más de 5 de las principales ciudades de Colombia (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Manizales). Durante los 2 primeros años de existencia del PEI, la totalidad de los activos se encontraban en Bogotá y Medellín. Gracias a la activa gestión del portafolio, se han identificado oportunidades de ampliar el alcance geográfico del PEI a zonas urbanas con alto potencial como lo son Cali, Barranquilla y Manizales, adicionalmente vale la pena mencionar la adquisición del complejo logístico donde se encuentra la sede corporativa de Siemens en el municipio de Tenjo, Cundinamarca. Es una de las metas seguir explorando nuevas oportunidades en otras ciudades tales como Cartagena, Santa Marta, y Bucaramanga principalmente.



d. PROCESO DE VINCULACIÓN DE LOS ARRENDATARIOS

El PEI ha consolidado durante los últimos 7 años un procedimiento de selección de arrendatarios que busca minimizar los riesgos financieros, legales y reputacionales asociados a los contratos. El proceso de vinculación de cualquier arrendatario incluye el análisis y estudio por parte de la fiduciaria, la compañía de seguros y la administradora con el fin de minimizar los riesgos mencionados anteriormente. Además, en algunos casos durante la vigencia del contrato, se cuenta con seguros de arrendamiento o procesos de seguimiento al riesgo crediticio que permiten monitorear la operación del arrendatario con el fin de detectar a tiempo si existen situaciones que puedan representar un riesgo real para el buen desarrollo del contrato. Gracias a esta activa gestión de portafolio el PEI cuenta con un conjunto de arrendatarios de alta calidad crediticia y bastante diversificada.

A 30 de junio de 2015 el PEI cuenta con más de 327 arrendatarios y/o concesionarios que son atendidos por 14 personas que hacen parte del equipo de Terranum Inversión y más de 69 personas de los equipos que dan soporte al vehículo. La Administradora cuenta con una dirección de gestión de activos, que se encarga del monitoreo constante de los vencimientos, las negociaciones y las renovaciones de los contratos del portafolio.

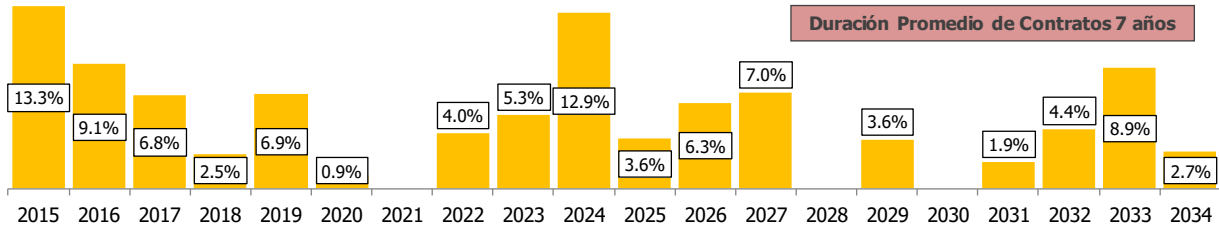


e. DURACIÓN PROMEDIO DE LOS CONTRATOS

La duración promedio de los contratos es uno de los indicadores más relevantes del desempeño del portafolio. Unos de los objetivos principales de la gestión de dicho portafolio es mantener la vacancia en los niveles más bajos posible y tener una distribución homogénea de los vencimientos de los contratos, pues de esta manera se busca evitar que factores exógenos afecten el comportamiento de los flujos de caja necesarios para atender las obligaciones financieras y las obligaciones con los Inversionistas de Títulos Participativos.

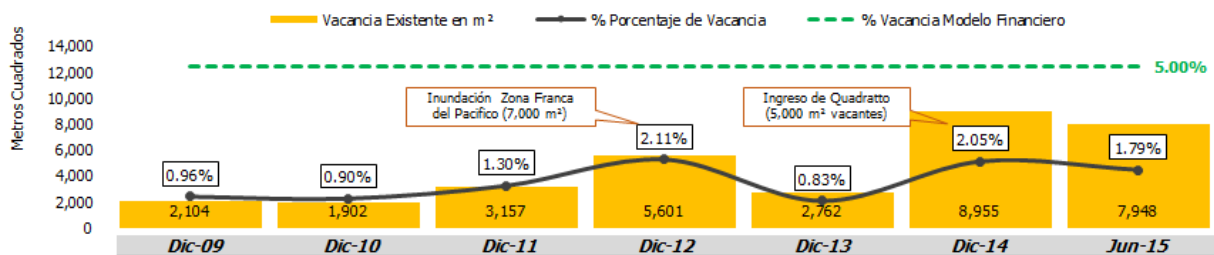
Después de la emisión del primer Tramo, la duración promedio de los contratos era de 15.4 años y se contaba con 6 arrendatarios. Al cierre del primer semestre de 2015, la duración promedio de los contratos fue de 7 años y se tenían más de 327 arrendatarios. Buena parte del aumento del número de arrendatarios y la disminución de la duración promedio de los contratos se explica por la inclusión de los centros comerciales al portafolio, los cuales tienen contratos de arrendamiento a corto o mediano plazo. Es de resaltar que la activa gestión del portafolio ha logrado mantener la duración promedio de los contratos en un buen nivel a pesar del aumento sustancial de los centros comerciales dentro del portafolio.

Duración Promedio de los Contratos (% de vencimientos al año)



f. VACANCIA Y CARTERA

Dentro de las funciones del área de gestión de activos se encuentran la administración de los contratos y el control de la vacancia y la cartera, en busca de garantizar que estos se encuentren siempre en los niveles óptimos. El porcentaje de vacancia desde noviembre de 2011 ha presentado niveles por encima del promedio histórico de 1.5%. Sin embargo, durante el último año y como consecuencia del fortalecimiento del área de gestión de activos, se ha observado una tendencia a la baja en el porcentaje de vacancia que se estima estabilizar en niveles inferiores al promedio histórico.



El comportamiento de la cartera del PEI tuvo un cambio radical al momento de la incorporación de centros comerciales al portafolio. En efecto, durante los 2 primeros años del PEI la rotación de cartera del portafolio se mantuvo en 4 días, mientras que con la entrada de los Centros Comerciales dicha rotación tuvo un salto a 16 días debido principalmente a la dinámica y las costumbres de pago de los clientes.

Sin embargo, la gestión de cartera, basada en políticas de cartera y cobro, ha permitido que la rotación de cartera de los centros comerciales disminuya y se haya mantenido la cartera consolidada del portafolio en niveles promedio por debajo de 10 días durante los últimos 2 años.

g. RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

Al igual que el número de arrendatarios y concesionarios, los ingresos del portafolio han presentado un crecimiento significativo durante los últimos años con un crecimiento compuesto anual de 43%. Este crecimiento se explica principalmente por las múltiples compras de activos desde la creación del PEI y la activa gestión del portafolio.

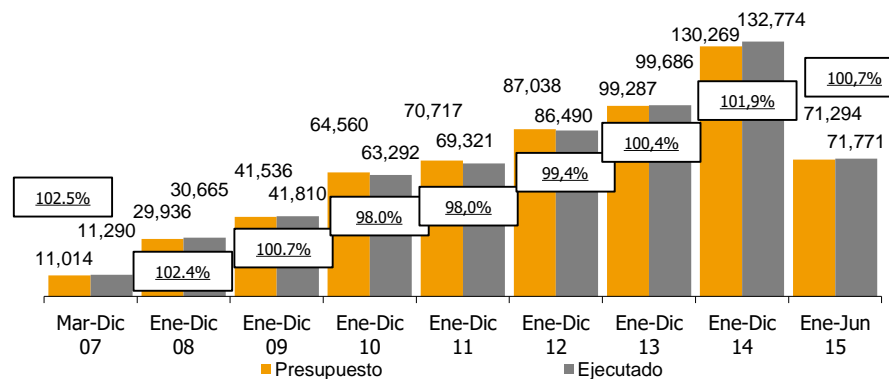
A partir del año 2009 el PEI incorporó al portafolio activos comerciales multiarrendatarios como el Centro Comercial Atlantis Plaza en Bogotá y el Centro Comercial Univentas en Medellín, lo que generó un cambio sustancial en los ingresos y en materia operativa.

Los ingresos del PEI son bastante estables ya que estos corresponden a los ingresos generados por los contratos de arrendamiento, razón por la cual el único componente de variabilidad de estos flujos corresponde a la terminación anticipada de dichos contratos. Para la elaboración del presupuesto, la Administradora efectúa un análisis detallado de cada uno de los arrendatarios para proyectar los supuestos de mercado para el siguiente año, calcular la probabilidad de que se renueven los contratos y proyectar el tiempo de vacancia de los espacios desocupados. Durante los últimos 7 años de operación el cumplimiento de los ingresos del PEI ha estado por encima del 99.5% del presupuesto.

De la misma manera que los ingresos, los gastos operativos de los activos y del portafolio son en su gran mayoría predecibles, aunque existe un rubro para Reparación & Mantenimiento para cada uno de los inmuebles que incluye un valor de reserva para posibles contingencias que puedan presentarse. En muchos de los casos esta reserva no se utiliza en su totalidad, por lo que en promedio durante los 7 años de operación se han generado ahorros anuales por un 2.9% de los valores presupuestados.

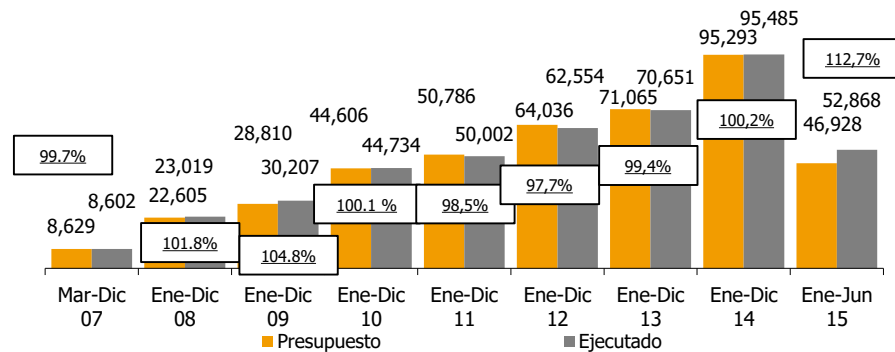
Parte de la gestión del portafolio incluye un análisis riguroso de los proyectos de CAPEX que deben realizarse en cada uno de los activos, lo que asegura la vigencia de los mismos a lo largo del tiempo. Durante el tiempo de operación del PEI se han renovado y ampliado varios activos, entre los cuales vale la pena mencionar la remodelación y ampliación del Centro Comercial Univentas, en el que se invirtieron \$3,950MM que se tradujeron en un aumento del 11.6% del valor de las rentas de mercado, así como la expansión de más de 4,500 m² en la sede corporativa de Carvajal y de 4,300 m² en la bodega de Suppla Salomia, con lo cual se generó un aumento en la duración de los contratos y en el canon de arrendamiento para dichos activos.

Ingresos Netos (COP Millones)

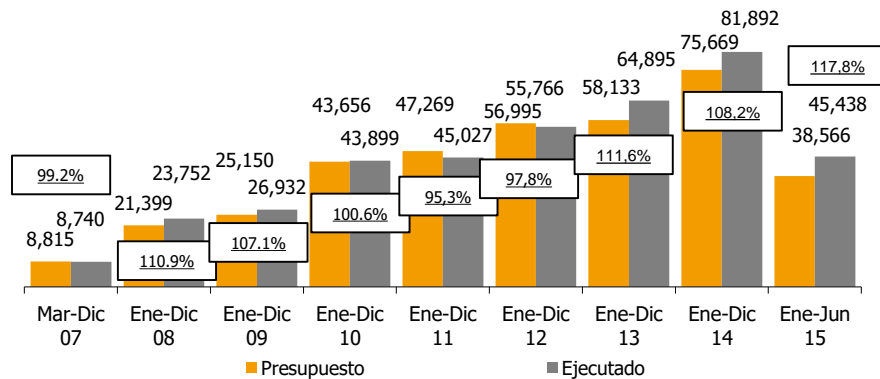


EBITDA (COP Millones)

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



Flujo de la Operación (COP Millones)



6.3. PASIVO PENSIONAL Y CARGA PRESTACIONAL

El PEI, en su calidad de Patrimonio Autónomo no tiene ningún empleado a su cargo, de manera directa. Son las diferentes entidades intervinientes en la operación del PEI las que contratan, de manera directa, al personal. Por este motivo no tiene pasivo pensional ni carga prestacional a cargo.

6.4. IMPACTO DE LA INFLACIÓN Y DE LAS FLUCTUACIONES EN EL TIPO DE CAMBIO

Los ingresos por arrendamiento se ven afectados por los cambios de la inflación debido a que se ajustan con esta variable. En Colombia la política monetaria del Banco de la República se rige por un esquema de inflación objetivo cuyo propósito es mantener una tasa de inflación baja y estable. La meta de inflación de largo plazo del Banco de la República es del 3%. Esto hace predecible el impacto generado por la inflación en los resultados del PEI.

El riesgo de tasa de cambio, tiene un impacto menor en las operaciones del Emisor dado que aproximadamente solo el 1% de todos sus ingresos operacionales están representados en dólares estadounidenses.

6.5. PRÉSTAMOS O INVERSIONES EN MONEDA EXTRANJERA

A 30 de junio de 2015, el Emisor no cuenta con préstamos ni inversiones en moneda extranjera.

6.6. INFORMACIÓN SOBRE EL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO AL FINAL DE LOS TRES (3) ÚLTIMOS EJERCICIOS FISCALES

A continuación se relaciona el nivel de endeudamiento al final de los 3 últimos ejercicios fiscales:

COP Millones	dic-12	dic-13	dic-14	jun-14	jun-15
Pasivo	\$183,898	\$304,137	\$ 382,166	\$511,884	\$ 423,003
Patrimonio	\$762,992	\$975,691	\$1,215,417	\$987,508	\$1,248,834
Porcentaje Endeudamiento	24.10%	31.21%	31.44%	51.84%	33.9%

El perfil de deuda contraída del PEI al 30 de junio de 2015, indicando si es tasa fija o variable, así como los instrumentos financieros utilizados se puede observar en detalle en la tabla de obligaciones financieras contenida en el numeral 5.13 del presente Prospecto.

Aunque el nivel de endeudamiento se ha incrementado en los últimos años, éste se encuentra por debajo del límite permitido de acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto.

6.7. INFORMACIÓN SOBRE LOS CRÉDITOS O DEUDAS FISCALES QUE EL EMISOR MANTENGA EN EL ÚLTIMO EJERCICIO FISCAL

Al cierre del primer semestre de 2015 el Emisor no cuenta con ningún crédito o deuda fiscal.

6.8. INFORMACIÓN SOBRE LAS INVERSIONES EN CAPITAL QUE SE TENÍAN COMPROMETIDAS AL FINAL DEL ÚLTIMO EJERCICIO FISCAL Y DEL ÚLTIMO TRIMESTRE REPORTADO

Al cierre de junio de 2015, el PEI tiene compromisos de capital por un valor de \$122,847MM correspondientes a los anticipos desembolsados para la adquisición de One Plaza, Plaza Central, Alfacer y Koba Yumbo.

6.9. EXPLICACIÓN DE LOS CAMBIOS IMPORTANTES OCURRIDOS EN LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL BALANCE DEL ÚLTIMO EJERCICIO, ASÍ COMO DE LA TENDENCIA GENERAL EN LAS MISMAS EN LOS ÚLTIMOS TRES EJERCICIOS

Activos:

Disponibles e inversiones: La cuenta disponible e inversiones se sustenta de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y excedentes de titularizaciones anteriores. El saldo de esta cuenta disminuye semestralmente debido a las políticas de distribución de rendimientos establecidas con los tenedores de títulos del PEI.

La variación presentada entre diciembre de 2012 y diciembre de 2013 en el saldo "Disponible" se debe a un manejo diferente en la tesorería, el cual consiste en financiar las expansiones de inmuebles con los excedentes de liquidez con el objetivo de reducir el gasto financiero ya que solo se tomará un crédito para reponer los recursos utilizados hasta el momento de la distribución de rendimientos. La variación entre diciembre de 2013 Y 2014 se justifica por el mismo manejo de tesorería para disminuir el costo financiero.

Cuentas por cobrar: La principal diferencia presentada entre diciembre de 2012 y diciembre de 2013, corresponde a un recobro a Hewlett-Packard por un proyecto de *sprinklers* en el inmueble Torre Corpbanca donde se encuentran ubicados. La variación en esta misma cuenta para los años 2013 y

2014 obedece a los anticipos de las comisiones por adquisición de nuevos inmuebles pertenecientes al portafolio del PEI.

Propiedad Planta y Equipo: Las variaciones presentadas se explican por el ingreso de nuevos activos inmobiliarios al portafolio en los siguientes periodos:

- 2012-2013:**
- Sede Corporativa Isagen
 - Torre Pacific (35%)
 - Emergia
 - Planta Alfacer
- 2013-2014:**
- Oficinas 5 piso WBP
 - Oficinas 8 piso Torre Pacific
 - Estra
 - Siemens
 - Xerox Call Center
 - Quadratto
 - Botytech

El detalle de cada uno de los inmuebles del portafolio del PEI se puede observar en el numeral 4.4-e del presente Prospecto.

Derechos en Activos recibidos en Leasing: Durante el año 2013 se realizó la adquisición del inmueble Emergia el cual se encuentra bajo la modalidad de leasing. A marzo de 2015 se tiene el mismo saldo.

Derechos en Fideicomisos: Durante el año 2013 el PEI participó en la adquisición de los derechos fiduciarios que tienen como activo subyacente la etapa 4 del Parque Comercial El Tesoro en la ciudad de Medellín. A diciembre de 2014 el PEI realizó la compra de los derechos fiduciarios de cinco inmuebles de Bodytech.

Valorizaciones: El saldo corresponde al incremento en el valor de los activos inmobiliarios del portafolio. Dichos valores son actualizados anualmente a través de un avalúo comercial y son ajustados diariamente por inflación hasta su próxima actualización.

Pasivos:

Créditos Bancarios y Leasing Financiero: Esta cuenta se encuentra compuesta por el endeudamiento adquirido a través de Créditos Puentes utilizados en la adquisición de activos inmobiliarios, los cuales son cancelados contra las emisiones de los títulos participativos en los diferentes tramos.

Cuentas por Pagar: La variación presentada entre diciembre de 2012 y diciembre de 2013, corresponde al saldo generado por la adquisición del inmueble Alfacer en la ciudad de Barranquilla. La variación a diciembre de 2014 obedece al saldo pendiente por la compra de los derechos fiduciarios de los 5 inmuebles Bodytech.

Ingresos recibidos por Anticipado: En el año 2012 y en 2013 se estableció una relación contractual con Hewlett Packard e Isagen respectivamente (únicos arrendatarios que cancelan el canon mes anticipado). El valor de este rubro corresponde al canon de un (1) mes de arrendamiento de los inmuebles usufructuados por estas compañías. La diferencia entre el año 2013 y 2014 corresponde a la renta ajustada por la adquisición del inmueble de Siemens en Tenjo.

Pasivos estimados: Provisiones de facturas de proveedores no recibidas al cierre de los años 2013 y 2014.

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Ingresos Operacionales: El valor de los ingresos operacionales presenta un incremento durante los diferentes periodos analizados. Estos ingresos se derivan de los contratos suscritos por los nuevos activos inmobiliarios adquiridos por el PEI.

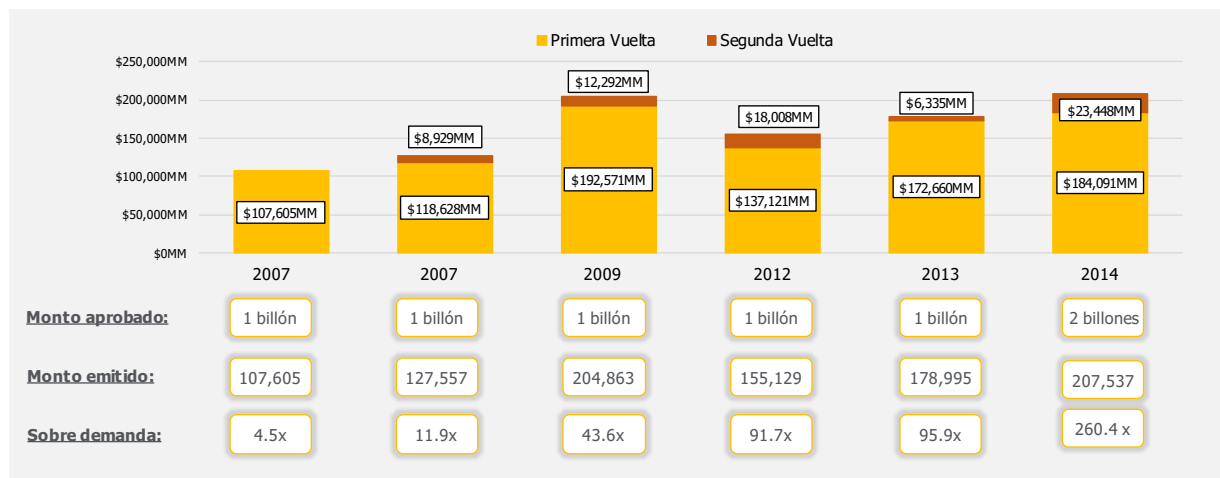
Gastos de Predial, Seguros: El valor de estos tiene una correlación directa frente a la incorporación de nuevos activos inmobiliarios adquiridos por el PEI.

Acceso a capital (emisiones y cupos)

Capacidad de endeudamiento: El PEI tiene una capacidad de endeudamiento del 65% de su valor patrimonial, del cual el 30% corresponde a endeudamiento de corto plazo y el 35% restante a endeudamiento de largo plazo.

Líneas de Crédito: A 30 de junio de 2015 el PEI cuenta con líneas de crédito en 6 bancos por un valor de \$771,892MM. Actualmente el PEI posee un endeudamiento financiero del 48.11% sobre el total del cupo asignado.

Sobre demanda del título: El buen desempeño de portafolio ha generado un importante apetito del Inversionista de Títulos Participativos por el título del PEI, permitiendo que en las seis emisiones se haya generado una sobredemanda del mismo.



CAPÍTULO 7 - ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros que se presentan a continuación son un ejercicio para fines informativos, que se han tomado con base en los Estados Financieros semestrales auditados en el 2014 por la compañía KPMG y en el 2013, 2012 y 2011 por la compañía PWC con el fin de comparar la variación anual de las cifras del PEI. Por lo anterior, los primeros Estados Financieros oficiales bajo los lineamientos de NIIF serán a corte de 31 de diciembre de 2015.

7.1. INFORME CONSOLIDADO JUNIO 2015 (ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO ESPECIAL BAJO LOS LINEAMIENTOS DE NIIF)

ACTIVO	Junio-2015	Junio-2014	PASIVO	Junio-2015	Junio-2014
	(\$) Pesos	(\$) Pesos		(\$) Pesos	(\$) Pesos
Efectivo	169,501,634.65	366,869,787.45	Créditos Bancos	379,657,720,035.00	440,184,503,900.52
Bancos y Otras Entidades	169,501,634.65	366,869,787.45	Leasing Financiero	2,656,846,844.50	197,730,795.54
Inversiones	50,249,193,310.13	33,426,200,518.80	Cuentas por Pagar	14,220,252,233.56	40,183,005,513.46
Títulos emitidos o avalados - CDT	12,847,569,888.70	33,426,200,518.80	Intereses	3,629,978,990.74	3,842,563,625.48
Participación en Fondos Comunes Ordinarios	37,401,623,421.43		Comisiones y Honorarios	2,114,417,561.75	1,194,458,567.36
			Impuestos	3,397,963,488.33	3,165,068,141.13
Cuentas por Cobrar	6,008,294,355.87	3,189,733,086.26	Arrendamientos	92,762,342.72	125,287,808.98
Cuentas por Cobrar	6,008,294,355.87	3,189,733,086.26	Proveedores sin Vencimiento	407,515,772.74	332,962,186.52
Propiedades de Inversión	1,610,937,262,124.00	1,448,254,414,392.91	Retenciones	221,355,507.15	303,932,426.31
Terrenos	404,269,340,378.59	356,061,406,080.13	Diversas	1,076,628,243.33	27,216,641,444.13
Edificios	1,058,858,156,612.13	960,679,582,630.66	Diversas	1,024,870,814.88	291,710.81
Construcciones en Curso	130,142,767,028.28	130,518,284,415.11	Retenciones en Garantía	3,279,630,326.80	4,001,799,602.74
Anticipos	17,666,998,105.00	995,141,267.00	Facturas por pagar	51,757,428.45	0.00
			Administración Edificio - Centros Comerciales	0.00	
Propiedad, Planta y Equipo	130,827,303.26	193,493,925.96	Ingresos Anticipados Arrendamientos	26,468,315,150.38	30,028,168,050.95
Gastos Prepagados	4,341,583,552.14	5,287,778,412.46	Total Pasivo	423,003,134,263.44	510,593,408,260.47
Gastos Prepagados	4,341,583,552.14	5,287,778,412.46	PATRIMONIO		
			Bienes Fideicomitidos	1,174,268,244,356.81	927,155,226,415.32
			Aportes en Dinero	1,000,000.00	1,000,000.00
			Titularizaciones - Valor Nominal	448,600,771,358.00	418,992,888,486.00
			Aportes Prima en Colocación	347,745,287,616.81	225,513,032,856.81
			Resultado de Ejercicios Anteriores	100,104,270,353.54	157,091.04
			Resultados Acumulados Proceso De Convergencia a NIIFs	282,813,856,761.46	282,813,856,761.47
			Costos de Emisión	-4,996,941,733.00	-165,708,780.00
			Resultado del Ejercicio	74,565,283,659.80	52,969,855,448.06
			Total Patrimonio	1,248,833,528,016.61	980,125,081,863.38
Total Activo	1,671,836,662,280.05	1,490,718,490,123.84	Total Pasivo y Patrimonio	1,671,836,662,280.05	1,490,718,490,123.84

**PEI**PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

INGRESOS	Junio-2015	Junio-2014
	(\$) Pesos	(\$) Pesos
Ingresos Operacionales		
Ingresos en Cuentas de Participación	1,098,731,176.84	0.00
Ingresos por Uso de Inmuebles	127,602,499,650.31	77,747,165,714.57
Arrendamientos	67,060,142,632.84	59,002,608,312.65
Administración	958,920,154.29	309,150,449.44
Mercadeo	213,640,594.87	236,576,070.25
Otros Ingresos Operacionales	969,442,684.29	0.00
Otros Ingresos - Fondo Común de Gastos Univalentas	127,888,891.70	30,910,665.61
Parqueadero Visitantes	604,329,059.07	607,766,456.05
Valoración Propiedad Inversión Terreno	21,275,772,618.31	
Valoración Propiedad Inversión Edificio	36,392,363,014.94	17,560,153,760.57
Reintegro provisiones cuentas por cobrar	548,405,107.21	0.00
Intereses	747,894,009.89	446,072,412.03
Intereses Cuentas Bancarias	33,969,448.75	7,693,255.21
Valorización del Mercado - Encargos	367,153,395.89	438,379,156.82
Valorización del Mercado - CDT	346,771,165.25	
Otros resultados integrales (14)		901,922,947.12
Recuperaciones		15,433,742.49
Otros		886,489,204.63
Total Ingresos	\$129,997,529,944.25	\$79,095,161,073.72
EGRESOS		
Gastos operacionales		
Comisiones	8,620,134,522.04	6,955,584,022.83
Comisión Servicios Bancarios	4,403,852.19	97,146,590.80
Comisión Fiduciario	945,031,497.00	776,160,000.00
Comisión y Otros Servicios	7,670,699,172.85	6,082,277,432.03
Honorarios	477,721,095.74	517,310,362.01
Arrendamientos	1,777,902.00	0.00
Intereses Créditos y Otras Obligaciones	8,095,422,967.73	7,425,304,851.40
Seguros	495,982,977.30	478,817,105.74
Desvalorización del mercado - CDT	78,321,276.05	0.00
Impuestos	3,846,499,138.99	7,133,226,140.32
Grávamen a los Movimientos Financieros	433,717,144.83	562,616,762.32
Industria y Comercio	130,722,481.06	99,469,510.00
Predial	3,282,059,513.10	6,471,139,868.00
Mantenimiento y Reparaciones	268,561,679.58	129,920,972.80
Deterioro	29,178,365,519.19	0.00
Cuentas por Cobrar	1,513,732,808.47	0.00
Otras	27,664,632,710.72	0.00
Depreciación	31,075,777.63	31,075,776.93
Otros Gastos Operacionales	4,338,383,428.20	2,993,874,054.37
Provisiones		343,712,702.97
Cuentas por cobrar		208,568,194.77
Castigo de cartera		135,144,508.20
No Operacionales		116,479,636.30
Total Egresos	\$55,432,246,284.45	\$26,125,305,625.66
Utilidad o Pérdida Neta	\$74,565,283,659.80	\$52,969,855,448.06

ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR

**PEI**PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS**Prospecto de Información**
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

A CONTINUACIÓN SE PRESENTAN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE JUNIO 2014 EN COLGAAP, LOS CAMBIOS RESPECTO A LOS PRESENTADOS EN LOS EFF A JUNIO DE 2015 SE DEBEN AL CAMBIO EN LA CONTABILIDAD A NIIF

ACTIVO	Junio-2014	PASIVO	Junio-2014
	(\$) Pesos		(\$) Pesos
Disponible	366,869,787.45	Créditos Bancos	436,212,617,422.52
Bancos y otras entidades	366,869,787.45	Leasing Financiero	3,971,886,478.00
		Cuentas por Pagar	41,672,221,352.66
Inversiones	33,426,200,518.80	Intereses	3,842,563,625.48
Inversiones negociables en títulos participativos	33,426,200,518.80	Comisiones y honorarios	1,194,458,567.36
		Iva	3,229,364,003.96
		Gravamen al Movimiento Financiero	291,710.81
		Arrendamientos	46,979,980.01
		Proveedores sin vencimiento	1,767,851,886.52
		Retenciones	355,289,706.31
		Diversas	27,223,821,552.47
Cuentas por Cobrar	9,427,027,445.85	Retenciones por Garantía	4,001,799,602.74
Cuentas por Cobrar	9,427,027,445.85	Diversos Otros	9,800,717.00
		Descubiertos Bancarios	0.00
		Ingresos Anticipados Arrendamientos	30,028,168,050.95
		Pasivos Estimados y Provisiones	0.00
Propiedad, Planta y Equipo	1,096,308,674,810.24	Total Pasivo	511,884,893,304.13
Terrenos	271,953,883,954.20		
Edificios	829,150,434,447.41		
Construcciones en curso	129,786,700,540.11		
Depreciaciones	-134,129,986,083.86		
Provisión propiedades y equipo	-452,358,047.62		
Derechos en Activos Recibidos en Leasing	20,236,027,397.08		
Terrenos	10,250,000,000.00		
Edificios	10,250,000,000.00		
Amortización Leasing Edificios	-263,972,602.92		
		PATRIMONIO	
Otros Activos	11,381,582,215.47	Bienes Fideicomitidos	972,022,125,751.23
Gastos anticipados	11,381,582,215.47	Aportes en dinero	1,000,000.00
		Titularizaciones - Valor Nominal	418,992,888,486.00
		Aportes Prima en Colocación	225,513,032,856.81
Derechos	731,583,875.00	Superavit	327,515,047,317.38
Derechos en Fideicomisos	731,583,875.00	Resultado de ejercicios anteriores	157,091.04
Valorizaciones	327,515,047,317.38	Resultado del ejercicio	15,485,994,311.91
Propiedad, planta y equipo	327,515,047,317.38	Total Patrimonio	987,508,120,063.14
Total Activo	1,499,393,013,367.27	Total Pasivo y Patrimonio	1,499,393,013,367.27

**PEI**PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS**Prospecto de Información**
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

INGRESOS	Junio-2014
	(\$) Pesos
Ingresos operacionales	
Ingresos por uso de inmuebles	61,835,718,330.07
Arrendamientos	60,266,889,899.05
Administración	515,250,749.08
Mercadeo	394,293,449.87
Fondo Común de Gastos - Univentas	51,517,776.02
Parqueaderos Visitantes - Atlantis	607,766,456.05
Intereses	7,693,255.21
Valoración de inversiones negociables	435,817,340.43
Por incremento en el valor de mercado	435,817,340.43
Otros ingresos no operacionales	2,114,589,162.71
Total Ingresos	64,393,818,088.42
EGRESOS	
Gastos operacionales	
Comisiones y honorarios	12,332,228,815.10
Comisión servicios bancarios	97,146,590.80
Comisión fiduciario	776,160,000.00
Comisión y otros servicios	4,929,194,430.29
Comision Otros	5,986,392,432.00
Honorarios	543,335,362.01
Arrendamientos	1,159,519,326.00
Intereses créditos y otras obligaciones	7,412,785,143.75
Seguros	495,118,860.87
Impuestos	4,171,730,596.44
Gravamen a los movimientos financieros	567,869,575.44
Industria y comercio	99,386,510.00
Predial	3,503,446,511.00
Sobretasas y Otros	83,000.00
Timbre	945,000.00
Mantenimiento y reparaciones	181,002,004.00
Provisiones	348,539,911.56
Cuentas por cobrar	211,359,020.56
Castigo de cartera	137,180,891.00
Otras	0.00
Depreciación	18,981,882,189.34
Otros gastos operacionales	3,708,487,292.15
No operacionales	116,529,637.30
Total Egresos	48,907,823,776.51
Utilidad o Pérdida Neta	15,485,994,311.91

ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR

**PEI**PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS**Prospecto de Información**
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias**7.2. INFORME CONSOLIDADO 2014-2013**

ACTIVO	AÑO 2014	AÑO 2013	Variación %
	(\$ Pesos)	(\$ Pesos)	
Disponible	56,387,956.87	46,403,154.98	21.5%
Bancos y otras entidades	56,387,956.87	46,403,154.98	21.5%
Inversiones	38,130,760,593.15	24,717,975,510.39	54%
Inversiones negociables en títulos de deuda	8,079,120,000.00	-	N/A
Inversiones negociables en títulos participativos	30,051,640,593.15	24,717,975,510.39	22%
Cuentas por Cobrar	8,094,822,850.30	7,287,480,766.78	11%
Cuentas por Cobrar	8,094,822,850.30	7,287,480,766.78	11%
Propiedad, Planta y Equipo	1,135,743,210,567.43	914,528,300,765.95	24%
Terrenos	301,661,112,463.20	215,608,883,954.20	40%
Edificios	865,321,512,589.67	698,266,178,480.09	24%
Construcciones en curso	124,065,291,630.41	117,451,250,394.48	6%
Depreciaciones	(155,304,706,115.85)	(115,148,103,894.52)	35%
Provisión propiedades y equipo	-	(1,649,908,168.30)	-100%
Derechos en Activos Recibidos en Leasing	19,977,671,232.52	20,488,767,123.28	-2%
Terrenos	10,250,000,000.00	10,250,000,000.00	0%
Edificios	10,250,000,000.00	10,250,000,000.00	0%
Amortizacion Leasing Edificios	(522,328,767.48)	(11,232,876.72)	4550%
Otros Activos	-	13,076,940,552.27	-100%
Gastos anticipados	-	13,076,940,552.27	-100%
Derechos	21,150,961,752.00	7,315,838,746.00	189%
Derechos en Fideicomisos	21,150,961,752.00	7,315,838,746.00	189%
Valorizaciones	374,428,704,483.85	292,366,934,090.89	28%
Propiedad, planta y equipo	374,428,704,483.85	292,366,934,090.89	28%
Total Activo	1,597,582,519,436.12	1,279,828,640,710.54	25%

ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR

**PEI**PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS**Prospecto de Información**
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

PASIVO	AÑO 2014	AÑO 2013	Variación %
	(\$ Pesos)	(\$ Pesos)	
Créditos Bancos	330,443,164,284.00	265,143,290,699.00	24.6%
Leasing Financiero	3,274,583,449.00	4,675,416,297.00	-30.0%
Cuentas por Pagar	19,578,276,366.96	33,176,961,900.34	-41.0%
Intereses	2,750,029,462.84	1,639,000,661.33	67.8%
Comisiones y honorarios	2,378,217,115.00	2,158,361,587.36	10.2%
Iva	3,336,532,500.26	2,735,233,329.16	22.0%
Arrendamientos	26,103,380.41	6,686,464.27	290.4%
Proveedores	667,690,093.74	1,708,944,660.03	-60.9%
Retenciones	408,033,763.76	1,866,775,175.85	-78.1%
Diversas	6,833,156,458.34	22,571,161,134.64	-69.7%
Retenciones por Garantía	3,171,970,540.61	434,079,629.00	630.7%
Diversos Otros	6,543,052.00	13,176,131.66	-50.3%
Descubiertos Bancarios	-	43,543,127.04	-100.0%
Ingresos Anticipados	28,526,629,376.09	1,042,097,296.46	2637.4%
Pasivos Estimados y Provisiones	343,269,568.96	99,777,929.00	244.0%
Total Pasivo	382,165,923,045.01	304,137,544,121.80	25.7%
PATRIMONIO			
Bienes Fideicomitidos	1,209,555,978,347.61	960,962,723,872.30	25.9%
Aportes en dinero	1,000,000.00	1,000,000.00	0.0%
Titularizaciones - Valor Nominal	487,380,797,294.00	443,081,645,198.00	10.0%
Aportes Prima en Colocacion	347,745,287,616.81	225,513,032,856.81	54.2%
Superavit	374,428,704,483.85	292,366,934,090.89	28.1%
Resultado de ejercicios anteriores	188,952.95	111,726.60	69.1%
Resultado del ejercicio (*)	5,860,618,043.50	14,728,372,716.44	-60.2%
Total Patrimonio	1,215,416,596,391.11	975,691,096,588.74	24.6%
Total Pasivo y Patrimonio	1,597,582,519,436.12	1,279,828,640,710.54	24.8%

**PEI**PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS**Prospecto de Información**
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

INGRESOS	AÑO 2014	AÑO 2013	Variación %
	(\$) Pesos	(\$) Pesos	
Ingresos operacionales			
Ingresos por uso de inmuebles	128,479,659,321.23	96,284,853,509.86	33.4%
Arrendamientos	124,619,812,631.22	94,486,567,071.72	31.9%
Administración	1,510,990,867.80	987,114,581.11	53.1%
Mercadeo	765,910,167.91	811,171,857.03	-5.6%
Fondo Común de Gastos - Univentas	177,097,546.94	-	N/A
Parqueaderos Visitantes - Atlantis	1,405,848,107.36	-	N/A
Intereses	14,956,094.52	76,590,841.59	-80.5%
Utilidad en valoración de inversiones	79,120,000.00	264,013,100.36	-70.0%
Por incremento en el valor de mercado	96,960,000.00	276,477,046.16	-64.9%
Por disminución en el valor de mercado	(17,840,000.00)	(12,463,945.80)	43.1%
Valoración de inversiones negociables	1,042,241,024.35	367,613,463.52	183.5%
Por incremento en el valor de mercado	1,042,241,024.35	367,613,463.52	183.5%
Ajuste Cambio	6,948.97	-	N/A
Por Reexpresión de Pasivos	6,948.97	-	N/A
Otros ingresos no operacionales	4,797,214,446.43	3,862,265,471.30	24.2%
Total Ingresos	134,413,197,835.50	100,855,336,386.63	33.3%
EGRESOS			
Gastos operacionales			
Comisiones	32,612,791,289.29	13,702,505,242.39	138.0%
Comisión servicios bancarios	194,442,673.99	28,766,853.00	575.9%
Comisión fiduciario	1,624,392,000.00	10,696,069,127.00	-84.8%
Comisión y otros servicios	18,158,922,686.33	2,977,669,262.39	509.8%
Comision Otros	12,635,033,928.97	-	N/A
Honorarios	1,259,590,796.35	972,225,094.62	29.6%
Arrendamientos	2,275,859,105.06	2,084,816,270.08	9.2%
Intereses créditos y otras obligaciones	14,535,323,059.65	6,434,743,533.26	125.9%
Seguros	1,121,438,968.99	842,828,713.72	33.1%
Impuestos	9,996,043,307.60	7,817,237,943.10	27.9%
Gravamen a los movimientos financieros	1,730,725,394.60	1,404,732,343.10	23.2%
Industria y comercio	186,435,690.00	169,302,225.16	10.1%
Predial	7,483,359,209.00	4,808,596,074.84	55.6%
Sobretasas y Otros	594,578,014.00	1,434,607,300.00	-58.6%
Timbre	945,000.00	-	N/A
Mantenimiento y reparaciones	637,570,805.69	776,302,903.60	-17.9%
Provisiones	1,404,902,061.69	3,125,114,109.98	-55.0%
Cuentas por cobrar	559,102,349.29	484,813,847.58	15.3%
Castigo de cartera	502,530,143.44	461,121,970.99	9.0%
Otras	343,269,568.96	529,270,123.11	-35.1%
Propiedades y Equipo	-	1,649,908,168.30	-100.0%
Depreciación	40,156,602,221.33	29,390,643,576.05	36.6%
Otros gastos operacionales	8,712,118,122.39	6,373,469,158.47	36.7%
No operacionales	354,345,742.05	245,246,388.32	44.5%
Total Egresos	113,066,585,480.09	71,765,132,933.59	57.6%
Utilidad o Pérdida Neta	21,346,612,355.41	29,090,203,453.04	-26.6%

7.3. ESTADOS FINANCIEROS DEL PEI A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR

**PEI**PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS**Prospecto de Información**
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

INGRESOS	AÑO 2013	AÑO 2012
	(\$) Pesos	(\$) Pesos
Ingresos operacionales		
Ingresos por uso de inmuebles	96,284,853,509.86	82,754,831,669.33
Arrendamientos	94,486,567,071.72	81,050,319,491.69
Otros	1,798,286,438.14	1,704,512,177.64
Intereses	76,590,841.59	219,412,468.16
Utilidad en valoración de inversiones	264,013,100.36	717,624,593.65
Por incremento en el valor de mercado	276,477,046.16	795,795,676.79
Por disminución en el valor de mercado	-12,463,945.80	-78,171,083.14
Valoración de inversiones negociables	367,613,463.52	502,191,870.88
Por incremento en el valor de mercado	367,613,463.52	502,191,870.88
Utilidad en valoración de derivados	0.00	4,429,008,728.34
Contratos de Forward	0.00	4,429,008,728.34
Ajuste al Cambio	0.00	15,338,529,073.99
Por Reexpresión de pasivos	0.00	15,338,529,073.99
Otros ingresos no operacionales	3,862,265,471.30	73,141,589,589.63
Total Ingresos	\$100,855,336,386.63	\$177,103,187,993.98
EGRESOS		
Gastos operacionales		
Comisiones y honorarios	13,702,505,242.39	13,360,191,155.45
Comisión servicios bancarios	28,766,853.00	26,027,597.00
Comisión fiduciario	10,696,069,127.00	9,103,480,960.33
Comision y otros servicios	2,977,669,262.39	3,483,943,693.81
Honorarios	972,225,094.62	746,738,904.31
Arrendamientos	2,084,816,270.08	1,917,607,061.00
Intereses créditos y otras obligaciones	6,434,743,533.26	8,565,753,700.89
Otros intereses	0.00	163,419.70
Perdida en valoración de derivados	0.00	15,238,970,611.96
Contratos Forward de compra de divisas	0.00	15,238,970,611.96
Ajuste al cambio	0.00	4,163,853,149.29
Por reexpresión de pasivos	0.00	4,163,853,149.29
Seguros	842,828,713.72	952,241,611.54
Impuestos	7,817,237,943.10	5,054,498,263.89
Timbres	0.00	0.00
Gravamen a los movimientos financieros	1,404,732,343.10	1,044,622,327.99
Sobre tasas y otros	1,434,607,300.00	44,620,925.00
Industria y comercio	169,302,225.16	173,998,951.90
Predial	4,808,596,074.84	3,791,256,059.00
Mantenimiento y reparaciones	776,302,903.60	390,273,649.15
Provisiones	3,125,114,109.98	1,397,967,821.70
Cuentas por cobrar	484,813,847.58	471,375,324.50
Castigo de cartera	461,121,970.99	305,234,630.99
Otras	2,179,178,291.41	621,357,866.21
Depreciaciones	29,390,643,576.05	25,271,360,874.13
Otros gastos operacionales	6,373,469,158.47	5,939,597,748.67
No operacionales	245,246,388.32	194,526,084.04
Total Egresos	71,765,132,933.59	82,447,005,151.41
Utilidad o Pérdida Neta	29,090,203,453.04	94,656,182,842.57

**PEI**PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS**Prospecto de Información**
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias**7.4. ESTADOS FINANCIEROS DEL PEI A 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

ACTIVO	AÑO 2012	AÑO 2011	PASIVO	AÑO 2012	AÑO 2011
	(\$) Pesos	(\$) Pesos		(\$) Pesos	(\$) Pesos
Disponible	10,759,146,284.56	9,147,996,973.23	Créditos Bancos	178,723,659,659.00	230,956,504,800.00
Bancos y otras entidades	10,759,146,284.56	9,147,996,973.23			
Inversiones	26,846,276,396.26	24,333,173,995.32	Cuentas por Pagar	4,552,328,889.20	17,924,338,032.55
Inversiones negociables en títulos de deuda	19,542,173,599.65	17,620,477,787.10	Intereses	460,318,084.49	2,463,284,895.68
Inversiones negociables en títulos participativos	7,304,102,796.61	6,712,696,208.22	Comisiones y honorarios	785,280,412.00	692,215,198.00
			Sobretasas y otros	1,636,588,441.94	1,311,458,134.43
Contratos de Forward de Cobertura	0.00	8,526,575,020.74	Arrendamientos	260,941,282.33	0.00
Derechos de Compra de Monedas (peso/Dólar)	0.00	126,222,828,188.08	Proveedores sin vencimiento	329,125,355.77	1,253,225,717.50
Obligaciones de Compra de Monedas (peso/Dólar)	0.00	-117,696,253,167.34	Retenciones	308,386,551.00	309,551,855.00
			Diversas	665,336,193.78	11,783,087,200.22
			Retenciones por Garantía	26,000,000.00	31,857,318.00
Cuentas por Cobrar	5,295,982,020.99	7,532,252,564.89	Descubierto Bancario	66,642,640.23	79,657,713.72
Cuentas por Cobrar	5,295,982,020.99	7,532,252,564.89	Diversos Otros	13,709,927.66	0.00
			Ingresos Anticipados Arrendamientos	313,012,003.92	0.00
Propiedad, Planta y Equipo	665,165,636,205.46	592,507,724,323.59	Pasivos Estimados y Provisiones	308,971,317.00	0.00
Terrenos	171,935,817,359.20	162,658,407,028.20			
Edificios	578,087,173,883.73	490,717,905,736.73	Total Pasivo	183,897,971,869.12	248,880,842,832.55
Depreciaciones	-85,757,460,318.47	-60,486,099,444.34			
Provisión propiedades y equipo	0.00	-637,652,197.00	PATRIMONIO		
Construcciones en curso	900,105,281.00	255,163,200.00			
			Acreeedores Fiduciarios	749,034,595,157.89	560,357,612,648.32
Otros Activos	8,683,422,478.66	5,311,073,414.02	Aportes en dinero	1,000,000.00	1,000,000.00
Gastos anticipados	8,683,422,478.66	5,311,073,414.02	Titularizaciones	387,743,523,600.00	328,180,743,900.00
			Superavit	230,139,900,721.51	170,127,352,013.24
Valorizaciones	230,139,900,721.51	170,127,352,013.24	Resultado de ejercicios anteriores	131,150,170,836.38	62,048,516,735.08
Propiedad, planta y equipo	230,139,900,721.51	170,127,352,013.24			
			Resultado del ejercicio	13,957,797,080.43	8,247,692,824.16
			Total Patrimonio	762,992,392,238.32	568,605,305,472.48
Total Activo	946,890,364,107.44	817,486,148,305.03	Total Pasivo y Patrimonio	946,890,364,107.44	817,486,148,305.03

ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR

**PEI**PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

INGRESOS	AÑO 2012	AÑO 2011
	(\$ Pesos)	(\$ Pesos)
Ingresos operacionales		
Ingresos por uso de inmuebles	82,754,831,669.33	66,849,259,804.60
Arrendamientos	81,050,319,491.69	65,254,899,326.27
Otros	1,704,512,177.64	1,594,360,478.33
Intereses	219,412,468.16	46,690,368.27
Utilidad en valoración de inversiones	717,624,593.65	512,053,333.18
Por incremento en el valor de mercado	795,795,676.79	625,215,783.05
Por disminución en el valor de mercado	-78,171,083.14	-113,162,449.87
Valoración de inversiones negociables	502,191,870.88	296,966,335.62
Por incremento en el valor de mercado	502,191,870.88	296,966,335.62
Utilidad en valoración de derivados	4,429,008,728.34	28,169,980,206.05
Contratos de Forward	4,429,008,728.34	28,169,980,206.05
Ajuste al Cambio	15,338,529,073.99	17,533,599,793.26
Por Reexpresión de pasivos	15,338,529,073.99	17,533,599,793.26
Otros ingresos no operacionales	73,141,589,589.63	3,386,696,586.71
Total Ingresos	\$177,103,187,993.98	\$116,795,246,427.69
EGRESOS		
Gastos operacionales		
Comisiones y honorarios	13,360,191,155.45	9,979,691,234.65
Comisión servicios bancarios	26,027,597.00	23,318,242.25
Comisión fiduciario	9,103,480,960.33	6,555,634,585.00
Comisión y otros servicios	3,483,943,693.81	2,507,503,307.40
Honorarios	746,738,904.31	893,235,100.00
Arrendamientos	1,917,607,061.00	2,375,327,136.00
Intereses créditos y otras obligaciones	8,565,753,700.89	4,026,926,998.99
Otros intereses	163,419.70	0.00
Perdida en valoración de derivados	15,238,970,611.96	19,643,405,185.31
Contratos Forward de compra de divisas	15,238,970,611.96	19,643,405,185.31
Ajuste al cambio	4,163,853,149.29	27,840,310,114.95
Por reexpresión de pasivos	4,163,853,149.29	27,840,310,114.95
Seguros	952,241,611.54	390,578,242.78
Impuestos	5,054,498,263.89	4,206,304,864.78
Timbres	0.00	4,456,762.00
Gravamen a los movimientos financieros	1,044,622,327.99	903,254,860.78
Sobre tasas y otros	44,620,925.00	15,232,540.00
Industria y comercio	173,998,951.90	142,843,205.00
Predial	3,791,256,059.00	3,140,517,497.00
Mantenimiento y reparaciones	390,273,649.15	516,053,471.88
Provisiones	1,397,967,821.70	1,805,639,259.60
Cuentas por cobrar	471,375,324.50	360,268,799.60
Castigo de cartera	305,234,630.99	657,476,824.00
Otras	621,357,866.21	787,893,636.00
Depreciaciones	25,271,360,874.13	19,917,491,366.00
Otros gastos operacionales	5,939,597,748.67	5,153,558,966.44
No operacionales	194,526,084.04	1,051,066,018.40
Total Egresos	82,447,005,151.41	96,906,352,859.78
Utilidad o Pérdida Neta	94,656,182,842.57	19,888,893,567.91



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

7.5. BALANCES, ESTADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS, ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO Y ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EMISOR, CORRESPONDIENTES A LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS.

ANEXO AL PRESENTE PROSPECTO DE INFORMACIÓN

7.6. BALANCE Y ESTADO DE RESULTADOS DEL EMISOR, A CORTE DEL TRIMESTRE CALENDARIO INMEDIATAMENTE ANTERIOR A LA FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN COMPLETA DEBIDAMENTE DILIGENCIADA, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA CON LOS CORRESPONDIENTES AL MISMO CORTE DEL AÑO ANTERIOR

ANEXO AL PRESENTE PROSPECTO DE INFORMACIÓN



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR

CAPÍTULO 8 - INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS DEL EMISOR

8.1. FACTORES MACROECONÓMICOS

La rentabilidad real de la Emisión puede verse afectada por factores como variabilidad de las tasas de interés, la devaluación, inflación, volatilidad en los índices y la evolución económica del país y demás factores que afectan el mercado de valores en general.

Cambios en los indicadores macroeconómicos, en particular el IPC y los niveles de tasas de interés vigentes, pueden afectar de manera negativa el desempeño financiero del PEI y, por consiguiente, afectar la situación financiera del mismo y los resultados de sus operaciones.

La política monetaria del Banco de la República en Colombia, como órgano autónomo, se rige por un esquema de inflación objetivo, cuyo propósito es mantener una tasa de inflación baja y estable, y alcanzar un crecimiento del producto acorde con la capacidad potencial de la economía. La Junta Directiva del Banco de la República determina la política monetaria con el objetivo de mantener la tasa de inflación alrededor de su meta de largo plazo de 3%.

8.2. CUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CAPITAL O INTERESES

El cumplimiento en el pago de capital o intereses de los Bonos Ordinarios podrá verse afectado por distintos factores como las disponibilidades de caja, los resultados de las operaciones del PEI, los factores macroeconómicos mencionados en la sección 8.1 anterior, o la terminación y liquidación anticipada del PEI, entre otros.

En caso de terminación anticipada y liquidación del PEI, el Comité Asesor aprobará el Plan de Liquidación (en los términos previstos en el numeral 4.10 del presente Prospecto de Información) con el fin de liquidar activos para pagar el pasivo externo del PEI, incluidos los Bonos Ordinarios, en forma previa a la distribución de los activos remanentes entre los inversionistas de los Títulos Participativos del PEI.

8.3. DEPENDENCIA EN PERSONAL CLAVE

El PEI, en su calidad de Patrimonio Autónomo, no tiene ningún empleado a su cargo de manera directa. Son las diferentes entidades intervinientes en la operación del PEI las que contratan, de manera directa, al personal.

La Administradora en su estructura organizacional cuenta con personal altamente calificado. Adicionalmente los procesos, procedimientos y actividades están desarrollados con un alto componente de tecnología, y todos los procesos de la compañía se encuentran debidamente documentados, lo cual le permite evitar dependencia de personal clave al interior de la compañía que pueda afectar el desarrollo normal del negocio.

En el caso hipotético que la Administradora deba ser remplazada, se ha establecido un mecanismo dentro del Contrato de Fiducia que permite realizar este cambio buscando evitar que se vea perturbado el desarrollo normal del negocio.

Por su parte, la Fiduciaria ha desarrollado procesos para el manejo de los asuntos del PEI que han sido estandarizados y documentados y, por consiguiente, mitigan la dependencia en aquellas personas que hoy son responsables de dichos asuntos. Adicionalmente, la Fiduciaria cuenta con equipos de trabajo que propenden por el funcionamiento continuo del negocio.

En el caso hipotético que la Fiduciaria deba ser remplazada, se ha establecido un mecanismo dentro del Contrato de Fiducia que permite realizar este cambio buscando evitar que se vea perturbado el desarrollo normal del negocio.

8.4. DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIOS

Los clientes del PEI participan en más de 9 sectores económicos, lo que permite evitar la dependencia de un solo sector de negocios. Adicionalmente, el PEI cuenta con activos en diferentes ciudades de Colombia (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Manizales, Ibagué, Armenia y otros) y diversifica su riesgo en 7 tipos de bienes inmuebles (oficinas, grandes superficies comerciales, bodegas, locales comerciales, centros comerciales y otros activos). Por último, el PEI cuenta con 320 arrendatarios y cuenta con un total de 277 contratos de arrendamiento.

Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el Riesgo Crediticio, el PEI tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:

Los ingresos consolidados provenientes de un arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrán exceder el cuarenta por ciento (40%) de los Ingresos Anuales del PEI para un año calendario.

El valor consolidado promedio de los activos arrendados a un arrendatario y a sus sociedades relacionadas no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%) del valor de los Activos Inmobiliarios del PEI en el año calendario.

Para asegurar la diversificación por clases de activos y geográfica con el objetivo de reducir el Riesgo de Mercado, el PEI tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:

La exposición a cada una de las diferentes clases de Activos Inmobiliarios no podrá superar el setenta por ciento (70%) del valor de los Activos Inmobiliarios del PEI ni de los Ingresos Anuales del mismo.

El valor promedio de los Activos Inmobiliarios por zona geográfica no podrá ser superior a ochenta y cinco por ciento (85%) para Bogotá, cincuenta por ciento (50%) para Medellín, cincuenta por ciento (50%) para Cali y treinta por ciento (30%) para otras zonas durante cada año.

8.5. INTERRUPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DEL EMISOR, QUE HUBIERE SIDO OCASIONADA POR FACTORES DIFERENTES A LAS RELACIONES LABORALES

Desde la constitución del PEI, no se han presentado interrupciones de las actividades del Emisor que hayan implicado un efecto material adverso en él.

8.6. AUSENCIA DE UN MERCADO SECUNDARIO PARA LOS VALORES OFRECIDOS

Los Bonos Ordinarios ofrecidos estarán inscritos en la BVC. Sin embargo, no se puede garantizar que los Tenedores de Bonos Ordinarios cuenten efectivamente con un mercado secundario líquido para los mismos.

8.7. AUSENCIA DE UN HISTORIAL RESPECTO DE LAS OPERACIONES DEL EMISOR

El PEI cuenta con un historial completo de sus operaciones, desde su constitución en 2007, por lo cual se mitiga el riesgo que podrían correr los Tenedores de Bonos Ordinarios por falta de información o desconocimiento de las operaciones del Emisor.

Los Títulos Participativos del PEI están inscritos en el RNVE y en la BVC desde el 2007 y, por consiguiente, toda la información relevante relativa a los valores y el Emisor exigida por la normatividad aplicable está disponible en las páginas web de la SFC, la BVC y el Emisor.

8.8. OCURRENCIA DE RESULTADOS OPERACIONALES NEGATIVOS, NULOS O INSUFICIENTES EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS

El Emisor no ha presentado en los últimos tres (3) años resultados operacionales negativos, nulos o insuficientes, por el contrario, los resultados operacionales durante los últimos años han sido positivos.

Utilidad operacional (COP Millones)						
Descripción	2011	2012	2013	2014	jun-2014	jun-2015
Ingresos Operacionales	\$113,408	\$103,962	\$96,993	\$128,480	\$62,279	\$129,998
Gastos Operativos	\$95,855	\$82,252	\$71,520	\$112,712	\$48,791	\$55,432
Utilidad Operacional	\$17,553	\$21,709	\$25,473	\$15,767	\$15,486	\$74,565

La disminución en la utilidad operacional al cierre de 2014, se debe a la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera, por las cuales fue necesario cancelar en su totalidad las comisiones de estructuración que se venían amortizando a cinco años.

8.9. INCUMPLIMIENTOS EN EL PAGO DE PASIVOS BANCARIOS Y BURSÁTILES

El PEI ha cumplido oportunamente con el servicio de sus obligaciones bancarias y bursátiles.

8.10. LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR

El Emisor es un patrimonio autónomo constituido con sumas de dinero destinadas a la adquisición de un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios. El Emisor busca establecer una estructura de capital acorde con los estándares y mejores prácticas internacionales para fondos de inversión inmobiliarios y REITs similares al PEI.

De manera directa, el Emisor se enfrenta a eventualidades que influyen en el giro normal del negocio, como cambios en la regulación nacional, condiciones económicas adversas y riesgos financieros.

8.11. RIESGOS GENERADOS POR CARGA PRESTACIONAL, PENSIONAL, SINDICATOS

El PEI, en su calidad de Patrimonio Autónomo no tiene ningún empleado a su cargo, de manera directa. Son las diferentes entidades intervinientes en la operación del PEI las que contratan, de manera directa, al personal.

La Administradora y el Agente de Manejo no tienen sindicatos.

8.12. RIESGOS DE LA ESTRATEGIA ACTUAL DEL EMISOR

El PEI, se encuentra en el segmento de la renta inmobiliaria, los principales riesgos de este segmento son:

1. **Riesgo de vacancia:** es posible que la Administradora del PEI no pueda celebrar un contrato de arrendamiento u otra forma de explotación de los Activos Inmobiliarios del Portafolio, o una vez vencido el contrato celebrado, no sea posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato. Para minimizar este riesgo los procesos de gestión de activos han sido organizados alrededor del control de los contratos buscando minimizar los riesgos asociados a las terminaciones, renovaciones y renegociaciones de los mismos.
2. **Riesgo asociado a cambios cíclicos y adversos en el precio de los Activos Inmobiliarios:** los precios de los Activos Inmobiliarios pueden variar negativamente o presentar cambios en sus índices de valorización. Para mitigar este riesgo el PEI cuenta con un Portafolio de un alto nivel de diversificación y una gestión inmobiliaria y financiera permanente, operando con base en la política de inversión establecida en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de Colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.
3. **Riesgo de desempeño comercial del arrendatario:** los ingresos del Emisor se pueden ver afectados dado que en algunos de los contratos de arrendamiento sobre Activos Inmobiliarios se pacta un canon de arrendamiento o compensación variable, la cual depende del desempeño comercial que desarrolle el arrendatario. Para mitigar este riesgo, la Administradora del PEI realiza análisis de la capacidad económica de la actividad o negocio desarrollado por el arrendatario.
4. **Riesgo de competencia:** no se puede asegurar que el PEI identifique un número suficiente de oportunidades de inversión en Activos Inmobiliarios atractivos. El PEI puede enfrentarse a una fuerte competencia con otros eventuales inversionistas que se interesen por los mismos Activos Inmobiliarios. La realización de las operaciones de compra, arrendamiento o enajenación estarán sujetas a incertidumbre por la competencia, condiciones del vendedor, comprador o arrendatario. En la medida que el riesgo depende de la situación de competencia principalmente, no se pueden adelantar acciones que permitan eliminarlo, pero en todo caso, la Administradora del PEI estará en permanente búsqueda de Inversiones admisibles que cumplan con la Política de Inversión del Emisor. Este factor de riesgo envuelve un nivel de impacto medio en los resultados del Emisor.
5. **Riesgo de deterioro de los Activos Inmobiliarios:** con el tiempo y el uso, los diferentes Activos Inmobiliarios se pueden deteriorar. Este riesgo se puede mitigar mediante el mantenimiento continuo, reglas básicas de mantenimiento y funcionamiento a seguir por los arrendatarios.
6. **Riesgo de contingencias no identificadas en el momento de adquisición de los Activos Inmobiliarios:** el Emisor puede invertir en Activos Inmobiliarios con contingencias ocultas, tales como pero sin limitarse a, pasivos asociados a los Activos Inmobiliarios o el riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un Activo Inmueble que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir el PEI. Para mitigar este riesgo la Administradora del PEI deberá adelantar un proceso de debida diligencia que permitirá hasta cierto grado analizar los aspectos técnicos, financieros, laborales, tributarios, contables y legales de los activos en los cuales el Emisor planear invertir.
7. **Riesgo en la valoración de los Activos Inmobiliarios:** los activos son valorados de acuerdo con lo dispuesto en el Contrato de Fiducia. No obstante lo anterior, por la naturaleza de los activos, los resultados de las valoraciones podrían diferir del valor real de los mismos. Este factor de riesgo envuelve un nivel de impacto medio en los resultados del PEI. Para mitigar este riesgo, el valor comercial de cada Activo Inmobiliario está dado por su último Avalúo Comercial, con un incremento por valorización del IPC desde la fecha en que se realizó el avalúo hasta el

día anterior a la fecha del siguiente Avalúo Comercial. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses. La diferencia entre el valor comercial de los Activos Inmobiliarios y su valor contable será registrada como un superávit por valorización. La Fiduciaria presentará los Avalúos Comerciales al Comité Asesor, dentro de los tres (3) primeros meses del año y antes de que se lleve a cabo la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos. Los Avalúos Comerciales y sus actualizaciones deberán ser elaborados directamente por una Lonja de Propiedad Raíz de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico o, previa autorización del Comité Asesor, por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz, o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. Esta política de avalúos no significa que se garantice la ausencia de este riesgo.

8.13. VULNERABILIDAD DEL EMISOR ANTE VARIACIONES EN LA TASA DE INTERÉS Y/O TASA DE CAMBIO

Al 30 de junio de 2015, el 100% de los créditos bancarios del Emisor están indexados al DTF y al IBR. Esto le permite actualizar su deuda según el ciclo de tasas del Banco de la República, que en correlación con el ciclo de la economía, eventualmente brindaría una protección natural al costo de su deuda.

El riesgo de tasa de cambio, tiene un impacto menor en las operaciones del Emisor dado que aproximadamente solo el 1% de todos sus ingresos operacionales están representados en dólares estadounidenses.

8.14. LA DEPENDENCIA DEL NEGOCIO RESPECTO A LICENCIAS, CONTRATOS, MARCAS, PERSONAL CLAVE Y DEMÁS VARIABLES, QUE NO SEAN DE PROPIEDAD DEL EMISOR

El negocio del Emisor no depende de licencias, contratos, marcas o personal clave que puedan poner en riesgo la continuidad del negocio.

8.15. SITUACIONES RELATIVAS A LOS PAÍSES EN LOS QUE OPERA EL EMISOR, SI ES EL CASO

En la actualidad el Emisor únicamente opera en Colombia.

8.16. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS DISTINTOS A LOS DEL GIRO NORMAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR

La política de inversiones del PEI está definida en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos y se replica en este Prospecto. Esta política delimita las inversiones admisibles del PEI y, por tanto, no existe la posibilidad de adquirir activos distintos a los descritos en estos documentos, esto es, diferentes del giro normal del negocio del PEI; a menos que sean modificados, a través de los mecanismos previstos en Contrato de Fiducia y en el Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos.

8.17. IMPACTO DE POSIBLES CAMBIOS EN LAS REGULACIONES QUE ATAÑEN AL EMISOR

Los cambios en las regulaciones siempre son un factor de riesgo para cualquier compañía. No se puede asegurar que el marco regulatorio actual sea el que continúe vigente en Colombia. Por tanto, los resultados del Emisor se podrían ver afectados por este concepto. Para efectos de mitigar este riesgo,

el equipo legal del Emisor hace un seguimiento permanente a los proyectos de cambios legislativos o regulatorios con el fin de anticiparse a los mismos y proponer al Emisor los ajustes que sean requeridos.

8.18. IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES

El riesgo derivado del desarrollo de las actividades del Emisor, del incumplimiento de las normas sobre protección al medio ambiente así como por la falta de aplicación de las medidas sanitarias sobre manejo, control, monitoreo, remoción y cuidado de materiales peligrosos, puede generar un impacto ambiental negativo que puede conllevar efectos adversos para la imagen, el patrimonio y las operaciones del Emisor.

8.19. EXISTENCIA DE CRÉDITOS QUE OBLIGUEN AL EMISOR A CONSERVAR DETERMINADAS PROPORCIONES EN SU ESTRUCTURA FINANCIERA

No existe a la fecha ningún crédito que obligue al PEI a conservar una determinada proporción en la estructura financiera.

8.20. EXISTENCIA DE DOCUMENTOS SOBRE OPERACIONES A REALIZAR QUE PODRÍAN AFECTAR EL DESARROLLO NORMAL DEL NEGOCIO, TALES COMO FUSIONES, ESCISIONES U OTRAS FORMAS DE REORGANIZACIÓN; ADQUISICIONES, O PROCESOS DE REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA, DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y/O CONCURSO DE ACREEDORES

No existe a la fecha ninguna operación por realizar que pueda afectar el desarrollo normal del negocio.

8.21. FACTORES POLÍTICOS, TALES COMO INESTABILIDAD SOCIAL, ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, ETC.

El Emisor está expuesto a aquellos factores políticos que pueden afectar el desempeño de la economía del país. Tradicionalmente, en los países latinoamericanos, el ruido político tiene incidencia en indicadores macroeconómicos como índices de confianza, niveles de inversión y expectativas de crecimiento menores. Aunque no es posible predecir cualquiera de los eventos antes mencionados, el Emisor estima que de mantenerse la forma de operar del actual gobierno, el Emisor podrá continuar con el desarrollo normal de su negocio sin mayor novedad.

8.22. COMPROMISOS CONOCIDOS POR EL EMISOR, QUE PUEDEN SIGNIFICAR UN CAMBIO DE CONTROL EN SUS ACCIONES

Este riesgo no aplica para el PEI en la medida en que se trata de un patrimonio autónomo.

Sin embargo, en relación con las partes intervinientes, en particular Terranum Inversión en su calidad de Administradora y Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su calidad de Agente de manejo, no existen compromisos conocidos que puedan significar un cambio de control en sus acciones.

8.23. DILUCIÓN POTENCIAL DE INVERSIONISTAS

Actualmente, el PEI no está adelantando ningún proceso que implique la dilución de los Inversionistas de Títulos Participativos.

El potencial inversionista de los Bonos Ordinarios deberá considerar los riesgos descritos a anteriormente, así como la información adicional incluida en este Prospecto de Información.



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

El PEI hace y continuará haciendo sus mejores esfuerzos para efectos de mitigar los riesgos descritos en este Capítulo, así como cualquier otro que se presente en el desarrollo de sus operaciones. Para tal efecto, el PEI monitorea de forma permanente los riesgos de la industria, las variaciones del entorno económico, el cumplimiento de los acuerdos celebrados por el PEI, entre otros riesgos, con el fin de poder mitigar y cubrir las contingencias de manera eficiente y diligente. Sin embargo, el PEI no puede garantizar que los riesgos no se materialicen.



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



CAPÍTULO 9 - FIDEICOMITENTE

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, actuará como Fideicomitente y Originador la sociedad Estrategias Corporativas S.A.S, entidad constituida mediante escritura pública No. 3206 del 13 de octubre de 1992 de la Notaría 10 de Bogotá D.C.

9.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE

Según lo previsto en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, el Fideicomitente adquiere las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás previstas en dichos documentos:

1. Exigir a los vendedores de los Activos Inmobiliarios que garanticen que los Activos Inmobiliarios no provienen de ninguna actividad ilícita, mediante la inclusión de una cláusula en dicho sentido en los respectivos contratos.
2. Suministrar a la Fiduciaria, anualmente o cuando ésta lo requiera, la información sobre “el conocimiento del cliente” junto con la documentación que permita verificar los datos suministrados.
3. Conservar debidamente sus libros y soportes contables, de acuerdo con los requerimientos de ley y conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, y entregar a la Fiduciaria toda la información que requiera sobre las actividades cumplidas en desarrollo del Contrato de Fiducia.
4. Las demás previstas en la ley, en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.

9.2. INFORMACIÓN GENERAL

Desde su inicio en 1992, Estrategias Corporativas fue creada con el objetivo de ser un banco de inversión líder en la región andina, enfocado principalmente en asesorar a empresas en fusiones, adquisiciones, enajenaciones y vinculación de socios financieros y estratégicos.

En el área de “*Merchant Banking*”, o actividades de principal, Estrategias Corporativas se apalanca en sus otras áreas y las relaciones con grupos económicos e inversionistas sofisticados para invertir capital propio al igual que capital de terceros en activos corporativos y de finca raíz. En la actualidad, el enfoque de esta área se concentra en oportunidades y proyectos en el sector inmobiliario, para lo cual se creó en noviembre de 2003 el Grupo de Estrategias Inmobiliarias, grupo que realizó la promoción y estructuración del Patrimonio Autónomo..

CAPÍTULO 10 - TERRANUM INVERSIÓN S.A.S.

Terranum Inversión es pionero en proveer alternativas de inversión en el sector inmobiliario, administradas por un grupo experto con visión moderna y estratégica en la gestión de los activos inmobiliarios.

Estructuró y administra el primer vehículo de inversión inmobiliario líder en Colombia y listado en la bolsa de valores, que invierte en la adquisición de activos corporativos y comerciales de primer nivel.

10.1. EQUIPO

Carlos Angulo Ladish

Carlos Angulo es socio de Estrategias Corporativas S.A.S., banco de inversión líder en la Región Andina, enfocado principalmente en asesorar a empresas del sector privado en fusiones, adquisiciones, enajenaciones y vinculación de socios financieros y estratégicos. En Estrategias Corporativas S.A.S. ha participado en transacciones por más de COP\$3.000 MM asesorando a compañías colombianas e internacionales en sus planes de expansión y/o desinversión en Colombia y la región.

Desde Estrategias Corporativas S.A.S., Carlos participó en la creación del Grupo Terranum y hoy en día es miembro del Comité Asesor del Patrimonio Autónomo, miembro del Comité de Inversión de las unidades de Terranum Capital y miembro de la Junta Directiva del Grupo Terranum.

Antes de vincularse a Estrategias Corporativas S.A.S., Carlos trabajó durante 8 años en Goldman, Sachs & Co. en Nueva York, e hizo parte del equipo de finanzas corporativas enfocado en Latinoamérica donde participó en la estructuración y colocación de bonos y acciones de compañías y gobiernos de la región así como en procesos de venta y compra de compañías.

Carlos es economista de la Universidad de los Andes y tiene un MBA de J.L. Kellogg School of Management de Northwestern University. Carlos ha participado en el programa de Alto Gobierno de la Universidad de los Andes dirigido a oficiales del gobierno y ejecutivos de alto nivel.

Jairo Alberto Corrales

Jairo Alberto Corrales se incorporó a Terranum Inversión S.A.S desde noviembre de 2009 y se desempeña como Gerente General de Terranum Inversión desde el 1 de mayo de 2013. Desde agosto de 2012 se venía desempeñando como Gerente Inmobiliario del PEI y antes de esta fecha como Gerente de Gestión de Activos. Jairo posee una importante experiencia en la planeación, estructuración y desarrollo de negocios tanto inmobiliarios como de otra índole del sector real, posee más de 20 años de experiencia en la gestión de proyectos y más de 9 en la gestión de activos. Participó en la estructuración y posicionamiento de Atlantis Plaza, uno de los centros comerciales más importantes de Bogotá e icono del norte de la ciudad, siendo uno de los primeros estructurados bajo el esquema de un único propietario en Colombia. Trabajó como Director de la Unidad de Gestión de Finca Raíz de Casa Editorial El Tiempo que involucró el manejo de activos tales como el edificio de oficinas World Business Port y las salas de cine del Parque Comercial El Tesoro.

Jairo Corrales es Ingeniero Civil de la Universidad de los Andes con especialización en Finanzas de la misma Universidad, realizó un Diplomado en gerencia y marketing de centros comerciales del International Council of Shopping Centers en Buenos Aires- Argentina.

Claudia Jimena Maya



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

Claudia Jimena Maya se incorporó a Terranum Inversión S.A.S en mayo de 2010 y durante estos 5 años se ha desempeñado en varios cargos de la Administradora Inmobiliaria del PEI; recientemente le fue asignada la responsabilidad de la Gerencia de Inversiones. Inicialmente Jimena se vinculó como Directora Administrativa y Financiera y desde el 2012 lidera el equipo comercial encargada de apoyar la estrategia de crecimiento del PEI a través de la adquisición de activos inmobiliarios para incorporar al portafolio con transacciones de adquisición de activos por más de COP\$450,000 MM y estructuración de nuevos negocios por cerca de 2 billones de pesos.

Antes de vincularse con Terranum Inversión S.A.S., Jimena trabajó durante 8 años en Unilever Andina, donde tuvo una amplia experiencia en las áreas de logística, producción y abastecimiento a nivel regional en diferentes países en Latino América como Colombia, México, Ecuador y Venezuela.

Jimena es Ingeniera Industrial de la Universidad de los Andes y Master en Dirección de Empresas del INALDE; realizó un Diplomado en Derecho Inmobiliario en la Pontificia Universidad Javeriana.



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



ASESOR LEGAL

CAPÍTULO 11 - BRIGARD & URRUTIA ABOGADOS

Fundada en 1934, Brigard & Urrutia es una de las firmas especializadas en derecho de los negocios con mayor trayectoria, prestigio y solidez del país. Está a la vanguardia de la profesión legal en Colombia y es ampliamente reconocida por su comprensión de los mercados y su experiencia tanto en campos tradicionales, como en transacciones altamente sofisticadas.

Brigard & Urrutia asesora a clientes nacionales e internacionales en actividades tales como transacciones de fusiones y adquisiciones, banca y finanzas, recursos naturales, minería, gas y petróleo, infraestructura, financiación de proyectos, *joint ventures*, insolvencia y reestructuraciones, competencia e integraciones, leyes ambientales, transacciones comerciales, mercado de capitales, litigios/resolución de conflictos, planeación tributaria, derecho laboral y estructuración financiera.

Brigard & Urrutia presta asesoría y representación integral a clientes locales e internacionales, principalmente en las siguientes áreas:

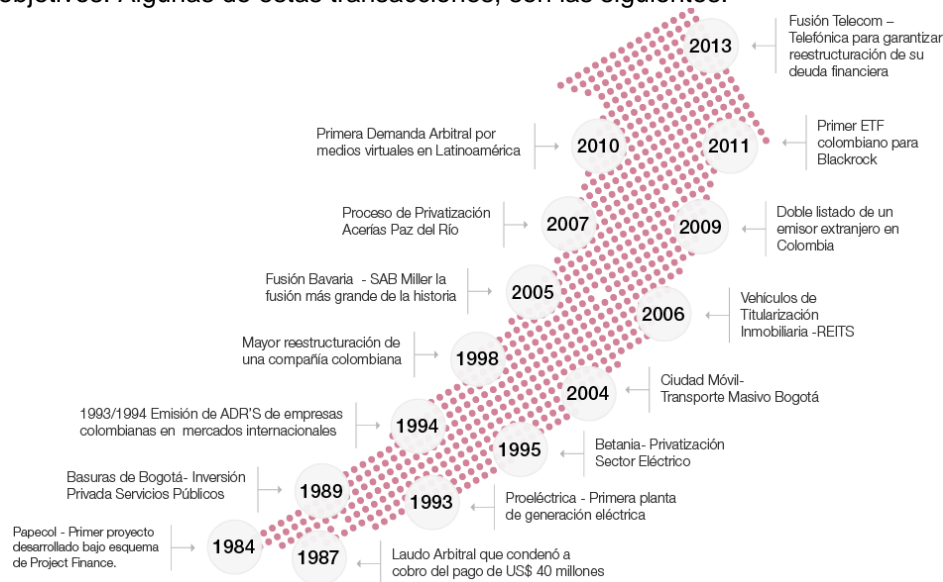
- | | |
|--|--|
| • Aduanas y Comercio Internacional | • Inmigraciones |
| • Bancario y Servicios Financieros | • Inmobiliario |
| • Cambiario, Derivados y Productos Estructurados | • Laboral |
| • Competencia e Integraciones | • Litigios, Arbitramento e Insolvencia |
| • Corporativo | • Mercado de Capitales y Regulación de Valores |
| • Fusiones y Adquisiciones | • Recursos Naturales y Ambiente |
| • Gestión de Patrimonio | • Seguros y Reaseguros |
| • Impuestos | • Telecomunicaciones, Medios, Entretenimiento y Tecnología |
| • Infraestructura y Servicios Públicos | |

Actualmente, la firma cuenta con un equipo multidisciplinario conformado por 9 socios, 118 asociados y más de 90 funcionarios de administración y soporte. La mayoría de abogados han realizado maestrías y especializaciones en reconocidas universidades de Estados Unidos y Europa y algunos han trabajado como asociados extranjeros en firmas internacionales de primer nivel y han sido admitidos a la barra del estado de Nueva York.

Brigard & Urrutia pertenece a las más importantes redes globales de firmas de abogados, lo cual le permite poner a disposición de sus clientes acceso privilegiado a firmas de primer nivel en la mayoría de los países del mundo.

La firma ha desempeñado un papel primordial en las transacciones financieras más importantes en el país, representado a instituciones financieras internacionales, así como a algunas de las más importantes compañías colombianas en la negociación y reestructuración de créditos sindicados y emisiones de Títulos a nivel local e internacional. Brigard & Urrutia cuenta con amplia experiencia en la estructuración de titularizaciones, y escribe artículos relacionados con este y otros temas del mercado de valores en publicaciones como IFLR, La Nota Económica, la República y otras de alto reconocimiento.

Brigard & Urrutia tiene el constante compromiso de brindar a sus clientes soluciones legales innovadoras. Por ello, ha sido pionero en el diseño de estructuras jurídicas que permiten a sus clientes lograr sus objetivos. Algunas de estas transacciones, son las siguientes:



11.1. ASESORÍA LEGAL

Brigard & Urrutia asesora a Terranum Inversión S.A.S. en los asuntos legales ordinarios relacionados con la administración del Patrimonio Autónomo; incluyendo los siguientes:

1. *Compra, arrendamiento y venta de inmuebles del Patrimonio Autónomo:* Elaboración del “due diligence” de los Activos Inmobiliarios, elaboración de contratos de arrendamiento y concesión, promesa de compraventa, contratos de compraventa y otros relacionados, así como asesoría en los trámites regulatorios asociados con el mismo asunto.
2. *Emisiones de Títulos:* Asesoría en los trámites y documentación asociada con el Programa de Emisión y nuevas emisiones de Títulos.
3. *Asuntos jurídicos relativos a la operación del Patrimonio Autónomo:* Asesoría en los aspectos tributarios, cambiarios y comerciales asociados con la administración del Patrimonio Autónomo.
4. *Seguimiento a temas regulatorios:* Asesoría en cuanto al seguimiento de los temas regulatorios que afecten la operación del Patrimonio Autónomo, en materia financiera, tributaria, cambiaria, comercial, de propiedad inmobiliaria, de mercado público de valores y regulación de inversionistas institucionales.
5. *Negociación de contratos:* Asesoría en cuanto a la negociación, redacción y celebración de contratos del Patrimonio Autónomo propios de su operación.
6. *Mecanismos de financiación:* Asesoría en cuanto a la estructuración de mecanismos de financiación para el Patrimonio Autónomo y temas relacionados.
7. *Administradora Inmobiliaria:* Asesoría legal relativa a la operación de la Administradora.
8. *Inversionistas:* Asesoría legal en relación con los asuntos propios del registro de inversiones extranjeras, si fuere el caso.

11.2. EQUIPO

Carlos Fradique-Méndez

Carlos Fradique-Méndez es socio de Brigard & Urrutia y cuenta con una reconocida reputación en temas financieros y de mercado de capitales debido a su amplia experiencia y conocimiento en transacciones locales e internacionales, que incluyen titularizaciones, emisiones de bonos, créditos sindicados, finanzas estructuradas, fusiones y adquisiciones, financiación de proyectos y derivados financieros. Carlos Fradique-Méndez fue jefe de la oficina jurídica del Ministerio de Hacienda y Crédito Público-Dirección del Tesoro Nacional y abogado asociado en Shearman & Sterling, una de las más importantes firmas de abogados de Nueva York.

Carlos Fradique-Méndez se graduó con honores como abogado de la Universidad del Rosario, es Master en Banca y Finanzas Internacionales de la Universidad de Boston, Master en Negocios Internacionales de la Universidad de Ottawa y Especialista en Legislación Financiera en la Universidad de los Andes. Carlos es profesor universitario, conferencista en foros nacionales e internacionales y miembro de la barra de abogados del Estado de Nueva York.

CAPÍTULO 12 - TERRANUM ADMINISTRACIÓN S.A.S.

Terranum Administración S.A.S., antes RAIZ Servicios Corporativos S.A., le presta servicios inmobiliarios a Terranum Inversión S.A.S. relacionados con el mantenimiento y la operación de las instalaciones de los inmuebles. Terranum Administración S.A.S., una firma especializada que cuenta con más de 18 años de experiencia y con un portafolio cercano a 3MM de m² en activos inmobiliarios corporativos, comerciales e institucionales.

12.1. ÁREAS

Terranum Administración S.A.S. ofrece soluciones inmobiliarias integrales para la expansión, crecimiento y consolidación de los negocios de forma sostenible, manejando todas las actividades y servicios de soporte relacionados con la gestión de instalaciones.

Algunos de los beneficios de tercerizar la administración de activos a través de Terranum Administración S.A.S. son:

- 18 años de conocimiento y experiencia.
- Servicios integrados y personalizados.
- Optimización de los recursos de los inmuebles.
- Adecuado manejo de la inversión por medio de la optimización de recursos.
- Equipo de profesionales expertos y con el soporte del back office de Terranum.
- Comunicación eficiente entre arrendatarios y propietarios.
- Tiempos de respuesta ágiles a los requerimientos.
- Manejo adecuado de procesos y efectividad en el cumplimiento de cronogramas.

12.2. MEMBRESÍAS



Primer miembro de Colombia en el “BOMA International” (Building Owners and Managers Association International) y único edificio certificado en Latinoamérica. Guiados por criterios de buenas prácticas de mantenimiento de la asociación internacional de propietarios y administradores de edificios.



Miembro de Internacional Facility Management Association (IFMA) para lineamiento de procesos con las prácticas globales de administración de instalaciones.



El Grupo Terranum pertenece al USGBC (United States Green Building Council) entidad internacional que ayuda a controlar la protección del medio ambiente a través de los inmuebles.



El Grupo Terranum es miembro fundador del CCCS (Consejo Colombiano de Construcción Sostenible) convirtiéndose en líder en el manejo de soluciones de carácter ambiental.

CAPÍTULO 13 - CAPITULO XI – AGENTE DE MANEJO

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fiducia actuará como Agente de Manejo la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A., sociedad constituida mediante la escritura pública N° 2803 del 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali (Valle), sociedad de servicios financieros,

con certificado de autorización de funcionamiento de la Superintendencia Financiera de Colombia, otorgado mediante Resolución N° 3548 del 30 de septiembre de 1991.

13.1. OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO

En desarrollo de la gestión encomendada en el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria, actuando como vocera del PEI asume, además de las obligaciones que legalmente le corresponden, las siguientes:

1. Realizar todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del PEI, los cuales ejecutará de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia, y de conformidad con la Ley y las instrucciones que de manera general impartan las autoridades competentes.
2. Ejercer la administración y representación legal del PEI. La Fiduciaria deberá expresar a los terceros con quienes celebre actos o negocios jurídicos en nombre y representación del PEI, que actúa en tal calidad.
3. Suscribir contratos de colocación al mejor esfuerzo de los Tramos del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos con los agentes colocadores que designe el Comité Asesor.
4. Emitir los Títulos Participativos en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos de acuerdo con las instrucciones previstas en el Contrato de Fiducia para el primer Tramo y las instrucciones que le otorgue el Comité Asesor para los siguientes Tramos, siempre que éstas se enmarquen dentro de los lineamientos previstos para el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y en el Contrato de Fiducia.
5. Tramitar la inscripción anticipada de los Títulos Participativos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
6. Administrar las Inversiones Admisibles del PEI. Para estos fines, la Fiduciaria celebrará un Contrato de Administración Inmobiliaria con la Administradora o la administradora inmobiliaria que designe la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos en caso de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria.
7. Una vez colocado el primer Tramo, celebrar y suscribir los Contratos de Arrendamiento y Contratos de Compraventa previstos en el Anexo No. 4 del Contrato de Fiducia y, respecto a los demás Tramos, celebrar y suscribir los Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa y Contratos de Arrendamiento que le señale la Administradora o el Comité Asesor.
8. Destinar los recursos recibidos por la colocación del primer Tramo a la finalidad en el numeral 1.2 del prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, y destinar los recursos recibidos por la colocación de los demás Tramos, de acuerdo con las disposiciones del Contrato de Fiducia, el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y las instrucciones del Comité Asesor.
9. Invertir los recursos del PEI, de acuerdo con la Política de Inversión prevista en el Contrato de Fiducia y las instrucciones del Comité Asesor.
10. Restituirle al Fideicomitente la suma de un millón de pesos (COP 1,000,000), cuando se liquide el PEI.
11. Pagar al Centro Rural Sofía Koppel de Pardo, o a quien corresponda, oportunamente el Beneficio de la Fundación.

12. Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas de Títulos Participativos, los Rendimientos Distribuibles previstos en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.
13. Pagar, por conducto de DECEVAL, a los Inversionistas de Títulos Participativos lo que les corresponda por concepto de redención y readquisición de los Títulos Participativos.
14. Mantener los activos y los recursos del PEI separados de sus propios activos y recursos, así como de los demás activos y recursos que la Fiduciaria administre de terceros.
15. Presentar, mensualmente, estados financieros del PEI al Fideicomitente, el Comité Asesor, la calificadora de valores y a las autoridades competentes que así lo requieran.
16. Presentar a la Superintendencia Financiera de Colombia, la información requerida por el Decreto 2555, especialmente la consagrada en el artículo 6.16.1.1.2 de dicho decreto.
17. Cumplir con las normas relativas a titularización en el mercado público de valores.
18. Llevar la contabilidad del PEI, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y las normas que sean relevantes.
19. No celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del PEI para una finalidad diferente a la prevista en el Contrato de Fiducia.
20. No adquirir en nombre del PEI obligaciones diferentes a las previstas en el Contrato de Fiducia.
21. Llevar a cabo las provisiones correspondientes al Fondo de Operación y al Fondo de Readquisición, de acuerdo con los lineamientos del Comité Asesor.
22. Contraer Endeudamiento Financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas en el Contrato de Fiducia y cumplir con las obligaciones derivadas de dicho Endeudamiento Financiero.
23. Pagar los Gastos de Operación y Costos de Emisión del PEI.
24. Llevar a cabo la valoración de los Títulos Participativos y del PEI, de acuerdo con la metodología prevista en el numeral 2.7 del prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, y el numeral 19 del Contrato de Fiducia, descrita en el numeral 4.5 del presente Prospecto.
25. En los eventos de terminación anticipada del Contrato de Administración Inmobiliaria previstos en los literales (i) y (ii) de la cláusula séptima de dicho contrato, contratar a la nueva administradora inmobiliaria designada por la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.
26. Invertir las sumas que reciba el PEI de los arrendatarios a título de garantía en Activos Financieros y restituirlos a los arrendatarios, de acuerdo con los términos de cada Contrato de Arrendamiento.
27. Cumplir con las normas del Decreto 2555 en lo que respecta a la titularización de Activos Inmobiliarios.

Adicionalmente, en relación con el Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, la Fiduciaria, actuando como vocera del PEI asume, entre otras, las obligaciones las siguientes: (i) solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con la legislación aplicable vigente, la autorización para la inscripción y el registro de manera previa a la realización de la oferta pública de los

Bonos Ordinarios en el Registro Nacional de Valores y Emisores, de acuerdo con lo autorizado por el Comité Asesor mediante Acta No. 129 del 16 de marzo de 2015; (ii) solicitar a la Bolsa de Valores de Colombia S:A., de conformidad con la legislación vigente aplicable, la inscripción de los Bonos Ordinarios que se emitan bajo las condiciones del Reglamento de Emisión y Colocación de los Bonos Ordinarios, de acuerdo con lo autorizado por el Comité Asesor mediante Acta No. 129 del 16 de marzo de 2015; (iii) emitir los Bonos Ordinarios, dentro del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, teniendo en cuenta las instrucciones del Comité Asesor, siguiendo los lineamientos establecidos en el Prospecto de Información, en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y el Contrato de Fiducia.; (ii) ofrecer los Títulos Participativos y los Bonos Ordinarios en el Mercado Principal a través de agentes colocadores, de acuerdo con las disposiciones del Decreto 2555, y (iii) celebrar un Contrato de Depósito y Administración con DECEVAL, para la custodia y administración de los Bonos Ordinarios dentro del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios.

La Fiduciaria realizará los actos necesarios para cumplir con el objeto del Contrato de Fiducia, teniendo en cuenta que sus obligaciones son de medio y no de resultado.

13.2. REMOCIÓN

La Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos y el Fideicomitente, previa aprobación de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, mediante notificación a la Fiduciaria que surtirá plenos efectos desde su recibo, podrán en cualquier tiempo remover a la Fiduciaria por las causas justificadas que se enumeran en el Contrato de Fiducia, en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos (las cuales se describen en el presente Prospecto), con el objeto de: (i) preservar los derechos de los Inversionistas de Títulos Participativos y (ii) permitir el cumplimiento de la finalidad indicada en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos (la cual se describe en este Prospecto), de acuerdo con las siguientes reglas:

a. EVENTOS DE REMOCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 1239 del Código de Comercio, la remoción de la Fiduciaria tendrá lugar en los siguientes eventos:

1. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales de la Fiduciaria, bien que afecte los derechos de los Inversionistas de Títulos Participativos, del titular del Beneficio de la Fundación, o bien los del Fideicomitente como beneficiario del PEI, indicados en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos y el Contrato de Fiducia.
2. La iniciación de cualquier actuación judicial o administrativa en contra de la Fiduciaria, que permita inferir razonablemente, que tal proceso tendrá un efecto negativo en la confianza del público inversionista.

La Fiduciaria reconoce y acepta que la evaluación de los anteriores eventos que efectúe el Fideicomitente o la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos en cumplimiento de este numeral, no podrá ser objeto de controversia antes de dar cumplimiento a lo previsto en el Contrato de Fiducia. Lo anterior sin perjuicio del derecho de la Fiduciaria, cuando sea el caso, a controvertir la violación de sus derechos contractuales con posterioridad a haber cumplido con lo previsto a continuación.

En caso de que la remoción tenga lugar por evento de incumplimiento de las obligaciones de la Fiduciaria, el Fideicomitente o la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos solo

podrá efectuar tal remoción después de (i) haber requerido a la Fiduciaria para que cumpla con sus obligaciones en un plazo de tres (3) días hábiles contados desde la notificación de este requerimiento y (ii) que se haya vencido este plazo sin que la Fiduciaria haya adoptado las medidas correctivas que sean necesarias.

b. PROCEDIMIENTO DE REMOCIÓN

En caso de remoción de la Fiduciaria, ésta deberá ceder inmediatamente y sin dilación alguna su posición contractual a la fiduciaria que el Fideicomitente designe, previa aprobación de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos y deberá además rendir cuentas al Fideicomitente y a la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos sobre la gestión realizada hasta la fecha de la cesión. En caso de ser removida la Fiduciaria, se seguirán los siguientes pasos:

1. La Fiduciaria dispondrá de un término de diez (10) días calendario, contados desde la fecha en que se le notifique su remoción, para presentar al Comité Asesor un balance del PEI con corte a esa fecha.
2. El Fideicomitente dispondrá de un término de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha de recibo del balance para aprobarlo o hacer las glosas que correspondan. Vencido el término anterior sin que el Fideicomitente presente sus observaciones al balance presentado, se entenderá que las cuentas de la Fiduciaria han sido aprobadas y ésta quedará liberada de responsabilidad respecto de ellas, sin perjuicio de la obligación de indemnizar al Fideicomitente los perjuicios que surjan con motivo del incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones derivadas del Contrato de Fiducia.
3. De presentarse observaciones a los balances y cuentas presentadas por la Fiduciaria dentro del término indicado en el párrafo anterior, la Fiduciaria dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles para sustentar sus cuentas o hacer las correcciones que sean del caso. En caso de persistir las diferencias, se tendrán por aprobadas las cuentas en cuanto a los puntos no discutidos por el Fideicomitente, y respecto de lo restante se dará aplicación a lo dispuesto en el numeral 28 del Contrato de Fiducia.
4. Aprobadas la totalidad de las cuentas presentadas por la Fiduciaria, se efectuarán los pagos que correspondan en favor de la Fiduciaria, con cargo del PEI.

La remoción de la Fiduciaria no la liberará de su obligación de resarcir al Fideicomitente, los Inversionistas de Títulos Participativos y al PEI los perjuicios directos e indirectos que su incumplimiento haya causado y que no puedan ser evitados mediante la remoción de la Fiduciaria, y no restringe ni excluye el derecho del Fideicomitente de exigir la compensación y cláusula penal por incumplimiento a que se refiere el numeral 34 del Contrato de Fiducia.

13.3. DERECHOS DEL AGENTE DE MANEJO

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, además de las facultades que le confieren la ley y el Contrato de Fiducia, la Fiduciaria tendrá derecho a:

1. Exigir los informes que razonablemente considere necesarios del Comité Asesor y de la Administradora del PEI en relación con los Bienes Titularizados.
2. Solicitar la información que requiera respecto a los Activos Inmobiliarios, el Fideicomitente y los Inversionistas de Títulos Participativos y los Tenedores de Bonos Ordinarios para cumplir con las regulaciones establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en relación con el conocimiento del cliente y la prevención del lavado de activos.

3. Percibir la remuneración prevista en el Contrato de Fiducia.

13.4. INFORMACIÓN GENERAL DE LA FIDUCIARIA

a. RESEÑA GENERAL

La Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. es una Institución de servicios financieros, que nació como filial de la Corporación Financiera del Valle S.A. (hoy Corporación Financiera Colombiana S.A) con domicilio principal en la ciudad de Cali, legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de Septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali, autorizada para prestar servicios fiduciarios mediante Resolución No. 3548 de Septiembre 30 de 1991 expedida por la Superintendencia.

La sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A cuenta con una Red de Oficinas) ubicadas en Cali, Bogotá, Medellín, Barranquilla y Bucaramanga; donde sus gerentes regionales realizan actividades comerciales para promover la celebración de negocios fiduciarios y dan soporte al área administrativa de la respectiva regional.

Actualmente en la ciudad de Bogotá, específicamente en la Calle 13 No 26-45 Edificio Corficolombiana, se encuentran desempeñando sus funciones: La Gerencia General, Gerencia Jurídica, Gerencia Comercial y Negocios Fiduciarios, Gerencia Financiera, Administrativa y Riesgos, Gerencias de Inversiones, Gerencia Gestión Negocios Fiduciarios y Gerencia Operaciones.

b. DOMICILIO

Fiduciaria Corficolombiana S.A. tiene a disposición las siguientes Gerencias distribuidas en las principales ciudades del país de la siguiente manera:

Gerencia General:

Situada en la ciudad de Bogotá en la carrera 13 No. 26-45 Piso 14. El doctor Jaime Alberto Sierra Giraldo, se desempeña como Gerente General de la Fiduciaria desde el 20 de diciembre del año 2012, a su cargo se encuentran las siguientes regionales:

Cali: La Gerencia Regional de Negocios Fiduciarios está ubicada en el edificio de la Corporación Financiera Colombiana, Calle 10 No. 4-47 Piso 20 y se encuentra a cargo del doctor José Tomás Jaramillo Mosquera.

Medellín: La Gerencia Regional se encuentra ubicada en la calle 16 Sur No. 43 A-49 Piso 1, la cual está a cargo de la doctora Laura Marcela Gomez Alvarez.

Barranquilla: La Gerencia Regional se encuentra en la carrera. 52 No. 74-56 Oficina 101 a cargo de la doctora Adelaida Cristina Ortiz Orellano.

Bucaramanga: La Gerencia Regional se encuentra ubicada en el Edificio Parque 42 en la calle 42 28 - 74 Local 2 a cargo de la doctora Ana Milena Arenas Rodríguez.

Cabe mencionar que bajo estas Gerencias Regionales se encuentra un staff de Asesores Comerciales, encargado de la atención al cliente y las diferentes líneas de negocios.

c. ORGANIGRAMA GENERAL

A continuación se presenta el Organigrama de Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

La Revisoría fiscal de la compañía, la ejerce KPMG Ltda. desde el 14 de abril de 2011. Para el desarrollo de las funciones que les compete, la firma designó a las siguientes personas como revisores fiscales principal y suplente:

Nombre	Leonardo Andrés Castaño Cruz
Calidad	Revisor Fiscal Principal
Tarjeta Profesional	122925-T
Antigüedad	9 años y 9 meses.
Experiencia laboral	Fiduciaria Unión S.A.- Auxiliar de Productos Fiduciarios Banco Caja Social BCSC S.A. - Técnico de Operaciones Rotativo Fiduciaria Bogotá S.A. – Gerente de Auditoría Fiduciaria Corficolombiana S.A. – Gerente de Auditoría Skandia Sociedad Fiduciaria S.A. - Revisor Fiscal Suplente Almaviva S.A. - Revisor Fiscal Suplente Fiduciaria Corficolombiana S.A. - Revisor Fiscal Suplente Casa de Bolsa S.A. – Gerente de Auditoría Concesionaria Panamericana S.A. – Gerente de Auditoría Amarilo S.A. – Gerente de Auditoría
Estudios Realizados	Bachiller - Colegio Agustiniiano de San Nicolás - Bachiller Académico
	Universitarios - Contaduría Pública - Pontificia Universidad Javeriana
	Especialización - Administración Financiera - Escuela de Administración de Negocios EAN - (Actualmente)
Entidades donde ejerce revisoría fiscal principal o suplente	Fiduciaria Bogotá S.A. – Revisor Fiscal Principal
	Fiduciaria Corficolombiana S.A. – Revisor Fiscal Principal

Nombre	Jorge Humberto Valderrama Urrea
Calidad	Revisor Fiscal Segundo Suplente
Tarjeta Profesional	42382-T
Antigüedad	22 años y 5 meses
Experiencia laboral	Fiduciaria de Occidente S.A. - Gerente de Apoyo Auditoría Financiera. Calsa de Colombia S.A. - Revisor Fiscal Principal Fibras Nacionales Ltda. - Revisor Fiscal Principal Danfoss S.A. - Revisor Fiscal Suplente Adidas Colombia Ltda. - Revisor Fiscal Principal Industrias del Maíz S.A. - Revisor Fiscal Principal Valora S.A. – Gerente de Auditoría
Estudios Realizados	Bachiller - Técnico Industrial - Instituto Técnico Industrial “Antonio José Camacho”
	Pregrado - Universidad Libre - Contaduría Pública
	Diplomado - Business Advisor - CESA
	Diplomado – Impuestos - ICESI

Entidades donde ejerce revisoría fiscal principal o suplente	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Akzo Nobel Pulp And Perfomance Chemicals S.A.S. - Revisor Fiscal Principal ✓ Empresa de Acueducto de Alcantarillado de Pereira S.A. E.S.P. - Revisor Fiscal Principal. ✓ INGREDUION COLOBIA S.A. - Revisor Fiscal Principal. ✓ Esencial Hoteles S.A. - Revisor Fiscal Suplente. ✓ Fiduciaria Corficolombiana S.A. - Revisor Fiscal Segundo Suplente
--	---

13.5. CALIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

a. CALIFICACIÓN A LA FORTALEZA EN LA ADMINISTRACIÓN DE PORTAFOLIOS

Con ocasión de la actualización de la metodología y escala de la calificación de Administradores de Activos, en el mes de Agosto de 2014, la Calificadora Fitch Ratings Colombia S.A., asigno a la Sociedad Fiduciaria la calificación “Los Más Altos Estándares (Col)” en la Administración de Activos de Inversión, calificación que se encuentra catalogada como la máxima calificación dentro de la escala manejada por Fitch Ratings Colombia S.A., esta misma fue ratificada en la revisión anual que se realizó en el mes de Noviembre de 2014.

La calificación de “Los más Altos Estándares (Col)” es asignada al administrador de activos que tiene una plataforma de inversión y un modelo operacional que Fitch considera superiores en relación con los estándares de los inversionistas institucionales locales.

Los principales factores para afirmar la máxima calificación son el hecho de que la Fiduciaria cuente con los beneficios de ser una de las filiales de Corficolombiana, la cual goza de gran fortaleza financiera y que a su vez hace parte del grupo financiero más grande del país, el Grupo Aval.

Así mismo, dicha calificación es el resultado de utilizar herramientas para apoyar la gestión gerencial y procesos internos tales como el Balanced Score Card y la aplicación de la norma ISO 9001 y la Ley SOX; contando con una fuerte gestión de portafolios y administración de riesgos financieros y no financieros.

b. CALIFICACIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA – VALOR PLUS

La sociedad calificadora de valores FITCH RATINGS COLOMBIA el 26 de Noviembre de 2014, afirmo en 2/AAA (Col) la calificación para el riesgo crediticio y de mercado, a la Cartera Colectiva Abierta por compartimentos Valor Plus administrada por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana.

La calificación de riesgo de mercado “2” se considera que tiene una baja sensibilidad al riesgo de mercado. En términos relativos, se espera que los rendimientos totales presenten una razonable estabilidad y tengan un desempeño consistente a través de una gama de escenarios de mercado. Estos fondos ofrecen una baja exposición al riesgo de tasas de interés, los spreads crediticios y otros factores de riesgo.

La Calificación de Riesgo de Mercado evalúa la sensibilidad del valor de las inversiones y del portafolio en su conjunto, ante cambios en las condiciones de mercado. Los principales factores de riesgo analizados, dada la naturaleza y característica de los portafolios, son: Riesgo de tasas de interés, Riesgo de Liquidez, Riesgo Spread y de Tasa de Cambio. Las principales medidas de exposición a cambios en las tasas de interés utilizadas en el análisis son la duración y de manera complementaria, la estructura de revisión de tasas y los días efectivos de revisión de tasas.

La calificación de riesgo de crédito “AAA” indica la mayor calidad crediticia de los activos de un portafolio (o el menor grado de vulnerabilidad a los incumplimientos). Se espera que los activos de un fondo con esta calificación mantengan un promedio ponderado de calificación del portafolio de “AAA”.

La calificación de riesgo crediticio evalúa la calidad de las inversiones representada en el riesgo de incumplimiento de los emisores, y la diversificación del portafolio. La calificación depende fundamentalmente de la composición del portafolio, según la calificación de riesgo crediticio de los distintos instrumentos que lo conforman. Vale la pena resaltar que aún aquellas inversiones calificadas con la más alta calidad crediticia están expuestas a diferentes niveles de riesgo de mercado, de acuerdo a sus características de emisión.

Estos fondos ofrecen una baja exposición al riesgo de tasas de interés, los spreads crediticios y otros factores de riesgo.

13.6. CIFRAS ACTUALES DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA

a. ESTRUCTURA FINANCIERA DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA

A continuación se relacionan las principales cifras de la estructura financiera de Fiduciaria Corficolombiana S.A.:

PRINCIPALES CIFRAS	
ACTIVOS	\$ 100.043
PASIVOS	\$ 45.272
PATRIMONIO	\$ 54.771
UTILIDAD ACUMULADA	\$ 4.954

(Cifras en millones de pesos a corte de 31 de diciembre de 2014)

b. DISTRIBUCIÓN DE LA ACTIVIDAD FIDUCIARIA

Activos fideicomitidos:

ACTIVOS FIDEICOMITIDOS	VALOR
FIDEICOMISOS DE INVERSIÓN	\$ 504.353
FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN	\$ 5.451.231
FIDEICOMISOS DE GATANTÍA	\$ 403.388
FIDEICOMISOS INMOBILIARIA	\$ 1.051.503
FIDEICOMISOS RECURSOS DEL SISTEMA GENERAL DE SEGURIDAD SOCIAL Y OTROS	\$ 106.067
CARTERAS COLECTIVAS	\$ 2.182.334
TOTAL ACTIVOS	\$ 9.698.876

(Cifras en millones de pesos a corte de 31 de diciembre de 2014)

Valor Carteras Colectivas:

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

VALOR PROMEDIO CARTERAS DE INVERSIÓN	VALOR
Valor Plus I	\$ 849.712
Confianza Plus	\$ 177.231
Valor Plus II	\$ 171.830
Renta Plus	\$ 102.863
Valor Plus III	\$ 72.887
Valor Plus IV	\$ 47.327
Multiplicar	\$ 16.836
Capital Plus	\$ 14.886
Total	\$ 1.453.572

(Cifras en millones de pesos a corte de 31 de diciembre de 2014)

13.7. EXPERIENCIA EN EL MANEJO DE FIDEICOMISOS

Fiduciaria Corficolombiana S.A. administra un volumen importante de recursos dentro de sus carteras colectivas, cuyo saldo total promedio a corte de 31 de diciembre de 2013, fue de \$1.453.572MM de pesos.

c. FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN

La Fiduciaria, tiene experiencia en manejo de recursos a través de Fideicomisos como Ruta del Sol Sector II, Encargo Fiduciario Compañía Energética de Occidente, Fideicomiso Banco de la Republica, Fideicomiso P.A. Bicentenario I, Fideicomiso Crediuno, Fideicomiso Credipóliza, Fideicomiso OPL Carga, Fideicomiso Fondo para el Mejoramiento de la Calidad del Servicio, Fideicomiso Generarco – Gensa II, entre otros.

d. ADMINISTRACIÓN DE EMISIONES

En administración de emisiones de bonos, la Fiduciaria se ha desempeñado exitosamente en negocios de administración de emisiones como Pagarés Municipio de Cali, Plan Vial y Proyectos de Infraestructura S.A. PISA, entre otras.

e. AGENTE FIDUCIARIO PARA LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE BONOS

A corte de 31 de diciembre de 2014, Fiduciaria Corficolombiana S.A., actúa como representante legal de tenedores de bonos de:

EMISOR	MONTO DE LA EMISIÓN
Cementos Argos	\$ 600.000
Bonos Banco GNB Sudameris	\$ 500.000

(Cifras en millones de pesos a corte de 31 de diciembre de 2014)

f. TITULARIZACIONES

Fiduciaria Corficolombiana S.A. cuenta con una amplia experiencia como agente de manejo de titularizaciones como el Fideicomiso Acueducto de Bogotá, Patrimonio Autónomo Títulos Homecenter, Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, Patrimonio Autónomo ODL – Ecopetrol y Fideicomiso TCA 2016.

g. FIDUCIA DE GARANTÍA

La fiducia de Garantía es la transferencia de un bien a un patrimonio autónomo para respaldar una obligación propia o de un tercero. La finalidad del patrimonio autónomo consiste en que al momento en que el acreedor (Beneficiario) demuestre incumplimiento por parte del deudor, la Fiduciaria procede a la venta del bien y con el producto de esta, paga al acreedor; el remanente de la venta es reembolsado al deudor. El contrato termina una vez se haya cancelado la obligación garantizada o se haya enajenado el bien dado en garantía, se hayan entregado las sumas producto de la venta a quien corresponda y entregado algún remanente si lo hubiere al deudor, previa rendición de cuentas.

Una vez el deudor acredite haber efectuado el pago total de la obligación garantizada, la Fiduciaria revierte la propiedad del bien.

13.8. CERTIFICACIÓN ICONTEC



En diciembre de 2004 FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., obtuvo el Certificado de Gestión de la Calidad del ICONTEC, respecto de la norma internacional ISO 9001:2008 y el equivalente certificado internacional IQNet. Para el año 2014 ICONTEC recomienda mantener la Certificación del Sistema de Gestión por un año más. Actualmente el certificado de Gestión vence a principios del año 2017.

CAPÍTULO 14 - REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, habrá un solo Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos para el Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, y será Fiduciaria Colmena S.A., o la entidad legalmente autorizada para ello que seleccione la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos para reemplazarla.

14.1. OBLIGACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

Según lo previsto en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, el Representante de los Inversionistas de Títulos Participativos tendrá a su cargo llevar a cabo todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas de Títulos Participativos incluyendo, pero sin limitarse, a las siguientes actividades:

1. Representar a los Inversionistas de Títulos Participativos en todo lo concerniente a su interés común o colectivo.
2. Realizar todos los actos de administración y conservación necesarios para la defensa de los intereses comunes de los Inversionistas de Títulos Participativos.
3. Intervenir con voz y voto en las reuniones del Comité Asesor e intervenir con voz, pero sin voto, en las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.
4. Convocar y presidir la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.
5. Solicitar a la Superintendencia Financiera de Colombia los informes que considere del caso y las revisiones sobre los libros de contabilidad y demás documentos del PEI.
6. Informar a los Inversionistas de Títulos Participativos y a la Superintendencia Financiera de Colombia sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones del PEI.
7. Guardar reserva sobre el funcionamiento del PEI, absteniéndose de revelar o divulgar las circunstancias o detalles que hubiere conocido sobre los negocios del PEI o la Fiduciaria en cuanto no fuere estrictamente indispensable para proteger los intereses de los Inversionistas de Títulos Participativos.
8. Elaborar un informe semestral con destino a los Inversionistas de Títulos Participativos acerca de la situación del PEI, su comportamiento y desarrollo, las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Inversionistas de Títulos Participativos y los demás hechos relevantes para los Inversionistas de Títulos Participativos en relación con su inversión. Dicho informe se pondrá a disposición de los Inversionistas de Títulos Participativos a través de los mecanismos de divulgación de información que elija el Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos.
9. Llevar el libro de actas de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.
10. Realizar todos los actos de disposición para los cuales lo faculte la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.

11. Elaborar y presentar informes extraordinarios, cuando así lo solicite la Superintendencia Financiera de Colombia o cuando se presente cualquier situación que por su importancia debe ser conocida y analizada por los Inversionistas de Títulos Participativos.
12. Enviar al Agente de Manejo y la Administradora del PEI, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, el acta de la respectiva asamblea.
13. Representar a los Inversionistas de Títulos Participativos ante cualquier autoridad nacional y/o entidad de derecho público en todo lo relativo a sus intereses comunes y colectivos, incluyendo la representación judicial. De igual manera, representar a los Inversionistas de Títulos Participativos en cualquier tribunal de arbitramento que sea convocado para resolver las controversias relacionadas con el Contrato de Fiducia. Las condiciones e instrucciones sobre el particular serán impartidas por la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.
14. Las demás obligaciones y funciones que le asigne la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.

14.2. DESIGNACIÓN Y RENUNCIA

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, el Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos será elegido por el Fideicomitente, por un término indefinido, sin perjuicio de que la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos pueda reemplazarlo en cualquier momento.

El Representante de los Inversionistas de Títulos Participativos podrá renunciar a su cargo ante la ocurrencia de los siguientes eventos: (i) Cuando se presenten graves motivos calificados por la Superintendencia Financiera de Colombia y (ii) Cuando el mantener la representación de los Inversionistas de Títulos Participativos objeto del contrato de representación legal de los Inversionistas de Títulos Participativos implique un perjuicio grave para sus intereses, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2555. Una vez renuncie el Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos, este convocará a la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos para que decida sobre su reemplazo y, en todo caso, no cesará en sus funciones hasta tanto la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos elija su reemplazo

14.3. TERMINACIÓN

Además de las causales de ley, el contrato de representación legal de los Inversionistas de Títulos Participativos terminará también por las siguientes circunstancias: (i) la completa ejecución de las obligaciones derivadas del mismo, (ii) el mutuo acuerdo de las partes intervinientes en el contrato de Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos, (iii) por el incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones principales de una de las partes, siempre y cuando la otra haya cumplido cabalmente sus obligaciones o se haya allanado a cumplirlas, evento en el cual la terminación surtirá efecto una vez quien incumple reciba la comunicación escrita remitida por quien ha cumplido; (iv) por la remoción del Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos decidida por la Asamblea de Inversionistas de Títulos Participativos, (v) por las causales previstas en el Decreto 2555 o por aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan para el efecto; (vi) por la renuncia del Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos en los términos establecidos en el numeral 14.2 del presente Prospecto. Las causales de terminación aquí descritas y las cuales están previstas en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, deberán en todo caso ser interpretadas y ejecutadas respecto de los derechos preferenciales de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos,

conforme con lo dispuesto por el Decreto 2555 o por aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

14.4. DERECHOS DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

El Representante de los Inversionistas de Títulos Participativos tendrá derecho a:

1. Solicitar del Agente de Manejo, de la Administradora del PEI, de los agentes colocadores y del Comité Asesor los reportes y documentos que juzgue necesarios o convenientes para la ejecución del Contrato de Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos;
2. Percibir los honorarios por sus servicios.

14.5. INFORMACIÓN GENERAL DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

h. RESEÑA GENERAL

Fiduciaria Colmena S.A. fue creada por la Fundación Social el 9 de abril de 1981, como una entidad especializada en la prestación de servicios fiduciarios, la cual tiene por objeto la celebración de contratos de fiducia y encargos fiduciarios de conformidad con el título XI del libro Cuarto del Código del Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, así como los demás actos y contratos que les sean permitidos realizar a las Sociedades Fiduciarias por norma de carácter general y especial tales como obrar como Representante Legal de Tenedores de Títulos.

Fiduciaria Colmena S.A. con el fin de satisfacer las necesidades de sus clientes, ha orientado su actividad al eficiente manejo de recursos, ya sea a través de fondos de inversión; portafolios individuales; emisión y administración financiera de Títulos, administración y pagos para diferentes tipos de proyectos.

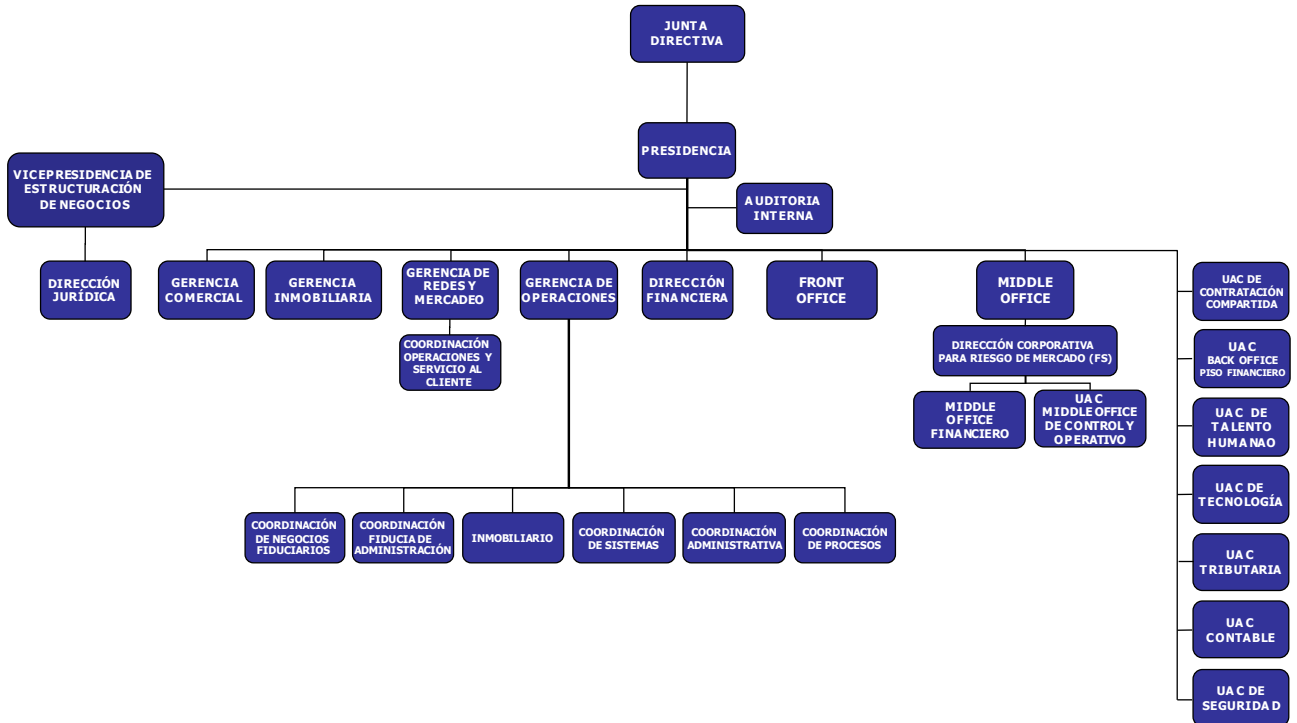
Así mismo, para la operación de recaudos de los Fondos de Inversión Colectiva, proyectos inmobiliarios y demás negocios de fiducia estructurada, Fiduciaria Colmena S.A. tiene en la actualidad Convenio de Uso de Red con el Banco Caja Social lo que permite estar presente en más de 70 ciudades del país a través de más de 260 oficinas.

i. DOMICILIO

El domicilio de la Fiduciaria Colmena S.A., es la ciudad de Bogotá D.C. Avenida el Dorado No. 69c-03 Torre A piso 7.

j. ORGANIGRAMA GENERAL

Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias



k. COMPOSICIÓN ACCIONARIA A DICIEMBRE DE 2014

Accionistas	No. Acciones	Participación %
Fundación Social	1,933,994	46.2892%
Fundación Emprender Región	1,857,984	44.4699%
Colmena Vida y Riesgos Laborales	376,026	9.0000%
Fundación Projuventud	10,058	0.2407%
Compañía Inversora Colmena S.A.	5	0.0001%
Total	4,178,067	100.00%

14.6. CIFRAS ACTUALES DE FIDUCIARIA COLMENA

Fiduciaria Colmena S.A. cuenta con un patrimonio a 31 de diciembre de 2014 de COP 13,015 MM.

Durante el año 2014 los ingresos y gastos de Fiduciaria Colmena S.A. ascendieron a COP 7,400.9 MM y COP 6,816.0 MM respectivamente, para una utilidad antes de impuestos de COP 874 MM. Descontando la provisión de impuestos, la utilidad neta fue de COP 584.9 MM.

El valor total de los activos administrados por Fiduciaria Colmena S.A. a diciembre 31 de 2014 se encuentra discriminado de la siguiente forma:

Activos Fideicomitidos

Rentafácil Cartera Colectiva Abierta	\$ 261,307.4
Universitas Cartera Colectiva Abierta	\$ 58,268.1
Fideicomisos Administrados	\$ 981,663.2
Total Activos	\$ 1,301,238.7

(Cifras en millones con corte a diciembre 31 de 2014)

14.7. EXPERIENCIA GENERAL EN EL MANEJO DE FIDEICOMISOS

Desde su creación en 1981, Fiduciaria Colmena S.A. ha ejercido su función como administradora de negocios fiduciarios, y cuenta con catorce (14) años de experiencia en titularización como agente de manejo, con titularizaciones inmobiliarias por valores cercanos a COP 156,000 MM y ha participado como administradora de emisión y colocación de bonos por COP 161,000 MM.

Fiduciaria Colmena S.A. cuenta con treinta y cuatro (34) años de experiencia administrando portafolios y Fondos de Inversión Colectiva, logrando a través del tiempo rendimientos importantes gracias al buen manejo, idoneidad y seriedad en la gestión.

Fiduciaria Colmena S.A. ha realizado desde 1991 la representación legal de tenedores de diversos negocios tales como Compañía Financiera Internacional (emisión I y emisión II), Cementos Paz del Río, Bonos Crecer, Bonos Peldar, Bono Aliadas (emisión I y emisión II), Bonos Banco de Crédito, entre otros.

14.8. ASAMBLEA GENERAL DE INVERSIONISTAS DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos estará integrada por los Inversionistas de Títulos Participativos, con el quórum y las condiciones previstas en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos (descritas en el presente Prospecto), las cuales serán aplicables para todos los Tramos del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.

A la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos asistirá el Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos.

a. REUNIONES ORDINARIAS

La Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos se reunirá en forma ordinaria y extraordinaria. Las reuniones ordinarias se celebrarán por lo menos una vez al año dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del año calendario, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos se reunirá por derecho propio el primer (1) Día Hábil del mes de abril a las diez de la mañana (10:00 a.m.) en el lugar en Bogotá que indique el Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos. En este último caso, la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos podrá deliberar y decidir válidamente con un número plural de Inversionistas de Títulos Participativos cualquiera sea los Títulos Participativos que estén representados en la reunión.

b. OBJETO DE LA REUNIONES ORDINARIAS

En las reuniones ordinarias de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, la Fiduciaria presentará a la Asamblea, para su aprobación, (i) un informe anual sobre el estado del

ejercicio y (ii) un informe de gestión del PEI del año anterior. Así mismo, el Comité Asesor presentará a la Asamblea General de Inversoristas de Títulos Participativos el Plan Estratégico para su aprobación.

En el evento en que se vaya a liquidar el PEI, la Asamblea General de Inversoristas de Títulos Participativos ratificará el Plan de Liquidación aprobado por el Comité Asesor.

c. REUNIONES EXTRAORDINARIAS

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversoristas de Títulos Participativos se llevarán a cabo cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del PEI, por convocatoria que haga el Comité Asesor, el Representante Legal de los Inversoristas de Títulos Participativos, la Fiduciaria, la Administradora del PEI o los Inversoristas de Títulos Participativos que representen por lo menos el diez por ciento (10%) de la totalidad de los Títulos Participativos representativos de la inversión de los Inversoristas de Títulos Participativos en el PEI, a la fecha de convocatoria de la reunión.

d. CONVOCATORIAS

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, las convocatorias a las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Inversoristas de Títulos Participativos, se harán de la siguiente manera:

1. Reuniones Ordinarias:

El Representante Legal de los Inversoristas de Títulos Participativos efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos ocho (8) días hábiles de anticipación, mediante un mensaje a cada Inversorista de Títulos Participativos, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversorista de Títulos Participativos tenga registrada ante la Fiduciaria. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el Día Hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el Día Hábil de celebración de la Asamblea de General de Inversoristas de Títulos Participativos.

En caso de que un Inversorista de Títulos Participativos no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

2. Reuniones Extraordinarias:

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversoristas de Títulos Participativos serán convocadas mediante un mensaje de correo electrónico dirigido a cada Inversorista de Títulos Participativos, el cual se enviará a la dirección de correo electrónico que cada Inversorista de Títulos Participativos tenga registrada ante la Fiduciaria, con cinco (5) días comunes de anticipación.

En la convocatoria para reuniones extraordinarias se deberá insertar el orden del día y la asamblea no podrá deliberar y decidir sobre temas no incluidos en éste, a menos que la mayoría de los Inversoristas de Títulos Participativos representados en la reunión, disponga ocuparse de otros temas. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el Día Hábil en que se remita el mensaje de correo electrónico, ni el Día Hábil de celebración de la reunión extraordinaria de la Asamblea de General de Inversoristas de Títulos Participativos. En caso de que un Inversorista de Títulos Participativos no tenga dirección de correo electrónico, la convocatoria se le remitirá a la dirección que tenga registrada ante la Fiduciaria.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Inversionistas de Títulos Participativos de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por DECEVAL y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Inversionistas de Títulos Participativos son oponibles y obligatorias para los Inversionistas de Títulos Participativos ausentes y disidentes.

e. LUGAR DE LAS REUNIONES

La Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos se reunirá en Bogotá en el lugar, día y hora que se indique en la respectiva convocatoria. Sin embargo, la Asamblea de Inversionistas de Títulos Participativos podrá reunirse y decidir válidamente sin previa convocatoria en cualquier sitio, cuando se encuentren presentes o representados la totalidad de los Inversionistas de Títulos Participativos.

f. CALIDAD DE INVERSIONISTA DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS

Para participar en la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, los Inversionistas de Títulos Participativos acreditarán tal calidad mediante la verificación que haga el Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos en el Certificado Global para el Ejercicio de Derechos Sociales expedido por DECEVAL o el documento que haga sus veces según lo informe esta entidad. La citada acreditación se realizará el día en que se lleve a cabo la respectiva Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos. El Certificado Global para el Ejercicio de Derechos Sociales deberá ser expedido por DECEVAL una vez haya cerrado la cesión de negociación de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia para el día inmediatamente anterior al día en que se vaya a llevar a cabo la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos, salvo que DECEVAL establezca otra cosa en su reglamento.

Para acreditar que la persona que asiste a la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos es quien está registrado en el Certificado Global para el Ejercicio de Derechos Sociales expedido por DECEVAL o quien representa a la persona registrada en dicho certificado, el Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos podrá solicitar a los Inversionistas de Títulos Participativos o a sus representantes, el documento de identificación que considere pertinente para este propósito.

g. QUÓRUM

Los Inversionistas de Títulos Participativos reunidos en asamblea deliberarán con un número plural de Inversionistas de Títulos Participativos que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de los Títulos Participativos en circulación a la fecha de la respectiva reunión. Las decisiones se tomarán por la mitad más uno de los votos favorables de los Inversionistas de Títulos Participativos presentes en la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.

En el evento en que para la fecha y hora previstas para llevar a cabo una Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos no existiere el quórum deliberatorio descrito en el numeral anterior, el Representante Legal de los Inversionistas de Títulos Participativos podrá citar a una nueva reunión en la forma indicada en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos (igualmente descrita en este Prospecto) para las convocatorias de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos.

En dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Inversionistas de Títulos Participativos para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso de citación. Para estos efectos, se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 2555.

h. QUÓRUM ESPECIAL

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia y en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos requerirá el voto afirmativo de los Inversionistas de Títulos Participativos que representen por lo menos el ochenta por ciento (80%) de la totalidad de los Títulos Participativos en circulación a la fecha de la reunión, para aprobar los siguientes actos:

1. La liquidación del PEI.
2. La modificación del Contrato de Fiducia.
3. La renuncia al derecho de suscripción preferencial contenido en el prospecto de colocación del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria respecto a estos temas, podrá convocarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número de Inversionistas de Títulos Participativos cuyos Títulos Participativos representen el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de los Títulos Participativos en circulación a la fecha de dicha reunión. La convocatoria para esta reunión deberá hacer expresa mención al quórum decisorio de la misma.

Si no hubiere quórum para deliberar y decidir en la reunión de segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Inversionistas de Títulos Participativos para deliberar y decidir válidamente, circunstancia sobre la cual deberá avisarse a los Inversionistas de Títulos Participativos en la convocatoria.

i. ACTAS

La Fiduciaria llevará las actas de las reuniones de la Asamblea General de Inversionistas de Títulos Participativos en orden cronológico. Las actas se firmarán por el Presidente y Secretario nombrados para la respectiva reunión. El Secretario deberá certificar en el acta respectiva que se cumplieron debidamente las prescripciones sobre convocatoria.

CUARTA PARTE - ANEXOS

ANEXO 1

ANEXO 2

BALANCES, ESTADOS DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS, ESTADOS DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO Y ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EMISOR, CORRESPONDIENTES A LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS

QUINTA PARTE - CERTIFICACIONES

CERTIFICACIÓN DEL ORIGINADOR

Estrategias Corporativas S.A.S., antes Estrategias Corporativas S.A. y el revisor fiscal de Estrategias Corporativas S.A.S. certifican que, dentro de lo que es de su competencia, emplearon la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto de Información de la Emisión y Colocación de los Bonos Ordinarios del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias –PEI- y que en el mismo no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de futuros inversionistas.

ORIGINAL FIRMADO

CARLOS ANGULO LADISH
Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO

ALFREDO RIZO
Representante Legal

ORIGINAL FIRMADO

NESTOR RAÚL CASTILLO
Revisor Fiscal



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL Y DEL CONTADOR PÚBLICO DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ACTUANDO COMO VOCERO DEL PEI

Los suscritos Representante Legal y el Contador Público de Fiduciaria Corficolombiana S.A., certifican cada uno dentro de su competencia, que las afirmaciones contenidas en los estados financieros que se encuentran en el presente Prospecto han sido verificadas previamente, conforme al Reglamento, y que las mismas han sido tomadas fielmente de los libros.

La presente se expide en Bogotá D.C. a los ___ días del mes de ___ de ___.

ORIGINAL FIRMADO

Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.

ORIGINAL FIRMADO

Contador General
T.P. N° ___



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ACTUANDO COMO VOCERO DEL PEI

El suscrito Representante Legal de Fiduciaria Corficolombiana S.A. da constancia, dentro de su competencia, que empleó la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto, en forma tal que certifico la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros Tenedores de Bonos Ordinarios.

La presente se expide en Bogotá D.C. a los ___ días del mes de ___ de ___.

ORIGINAL FIRMADO

Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



ASESOR LEGAL

**CERTIFICACIÓN DEL REVISOR FISCAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
ACTUANDO COMO VOCERO DEL PEI**

EL SUSCRITO REVISOR FISCAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

NIT. 800.140.887-8

CERTIFICA QUE:

Dentro de su competencia, ha empleado la debida diligencia en la verificación del “Prospecto Preliminar de Información –Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios”, en forma tal que certifica la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros inversionistas.

Igualmente certifica que las cifras financieras que se encuentran en el presente Prospecto Preliminar de Información han sido tomadas fielmente de los libros.

La presente se expide en Bogotá a los seis (6) días del mes de julio de 2015.

En cumplimiento del artículo 2 de la Ley 43 de 1990, mi firma como Revisor Fiscal en las certificaciones se fundamenta en los libros de contabilidad. La información requerida que no es de carácter contable fue verificada con las fuentes suministradas por la administración de la Sociedad Fiduciaria.

ORIGINAL FIRMADO

Revisor Fiscal

T.P. N° __



PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ACTUANDO COMO VOCERO DEL PEI

En los términos del artículo 46 de la Ley 964 de 2005, Juan Carlos Pertuz Buitrago, como representante legal de Fiduciaria Corficolombiana S.A., actuando como vocero del PEI, certifica, dentro de su competencia y de acuerdo con la normatividad legal vigente, que los estados financieros y demás información relevante para el público contenida en el Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios del PEI, no contienen vicios, imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial del Emisor.

La presente se expide en Bogotá D.C. a los ___ días del mes de ___ de ___.

ORIGINAL FIRMADO

Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A.



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR





PEI

PATRIMONIO
ESTRATEGIAS
INMOBILIARIAS



Prospecto de Información
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias

CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS

El suscrito Representante Legal de Helm Fiduciaria S.A. certifica dentro de su competencia como Representante Legal de los Tenedores de Bonos Ordinarios, que empleó la debida diligencia en la verificación del contenido del Prospecto de Información de los Bonos Ordinarios a emitir por parte del PEI cuyo vocero es Fiduciaria Corficolombiana S.A., en forma tal que certifica que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros Tenedores de Bonos Ordinarios.

ORIGINAL FIRMADO

Representante Legal S.A.



ESTRUCTURADOR Y AGENTE LÍDER
COLOCADOR



ASESOR LEGAL

CERTIFICACIÓN DEL ESTRUCTURADOR

Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa, certifica que, dentro de lo que le compete en sus funciones Estructurador, empleó la debida diligencia en la recopilación de la información durante las reuniones con las directivas del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI, y con dicha información, ha realizado las verificaciones al Prospecto de Información de los Bonos Ordinarios, de tal forma que certifica que no existe en este omisiones de información que revistan materialidad y que puedan afectar la decisión de los fututos inversionistas.

Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa no ha auditado independientemente la información suministrada por el Emisor en el Prospecto de Información, por lo que no tiene responsabilidad alguna por la información o afirmaciones explícita o implícita contenida en el mismo.

Dada en Bogotá a los 14 días del mes de agosto de 2015.

ORIGINAL FIRMADO

—
Juan de Bedout Vargas
Representante Legal
Corredores Davivienda S.A.
Comisionista de Bolsa