

PROPUESTA DE MODIFICACIONES AL PROSPECTO

Para efectos de discusión



CEO AVIANCA – BOGOTÁ



1

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL PROSPECTO DE INFORMACIÓN Y AL CONTRATO DE FIDUCIA

1.1 LÍMITES DE EXPOSICIÓN

1.1.1 **Disminuir** límite de exposición por arrendatario

1.1.2 **Re-expresar** el límite de endeudamiento y **flexibilizar** los límites de corto plazo y largo plazo

1.1.3 Límites sobre activos en desarrollo

1.1.3.1 **Disminuir** el límite de pagos anticipados del precio

1.1.3.2 **Establecer** un límite para los de activos en desarrollo

1.2 GOBIERNO CORPORATIVO

1.2.1 **Composición** del Comité Asesor

1.2.2 **Ajuste** retroactivo a la remuneración de Fiduciaria Colmena en su rol de RLI

1.2.3 **Designación y nombramiento** de un nuevo RLI

FIJAR 93 - BOGOTÁ

1.1

PROPUESTA LÍMITES DE EXPOSICIÓN



1.1.1 **Disminuir el límite por arrendatario**

Considerando la evolución que ha tenido el Pei y teniendo en consideración el tamaño actual del vehículo se considera apropiado entrar a evaluar la exposición que tiene el portafolio a cada uno de los límites establecidos en el prospecto, esto con el fin de reducir el riesgo crediticio y asegurar la diversificación de arrendatarios.

SITUACIÓN ACTUAL

participación por arrendatario \leq 40% De los Ingresos anuales del Pei

participación por arrendatario \leq 40% Del Valor de los activos arrendados a un mismo arrendatario del Pei

PROPUESTA

participación por arrendatario \leq 20% De los Ingresos anuales del Pei

participación por arrendatario \leq 20% Del Valor de los activos arrendados a un mismo arrendatario del Pei

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

“2.3.3 Niveles de Exposición

- Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el Riesgo Crediticio, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:
 - i. Los ingresos consolidados provenientes de un arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrán exceder el ~~cuarenta~~veinte por ciento (~~40~~20%) de los Ingresos Anuales del Patrimonio Autónomo para un año calendario.
 - ii. El valor consolidado promedio de los activos arrendados a un arrendatario y a sus Sociedades Relacionadas no podrá exceder el ~~cuarenta~~veinte por ciento (~~40~~20%) del valor de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo en ~~el~~un año calendario.”

CONTRATO DE FIDUCIA

“15.5 Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el Riesgo Crediticio, el Patrimonio Autónomo 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~~veinte por ciento (~~40~~20%) de los Ingresos Anuales del Patrimonio Autónomo 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~~veinte por ciento (~~40~~20%) del valor de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo en ~~el~~un año calendario.”

PROSPECTO

“2.3.3 Niveles de Exposición

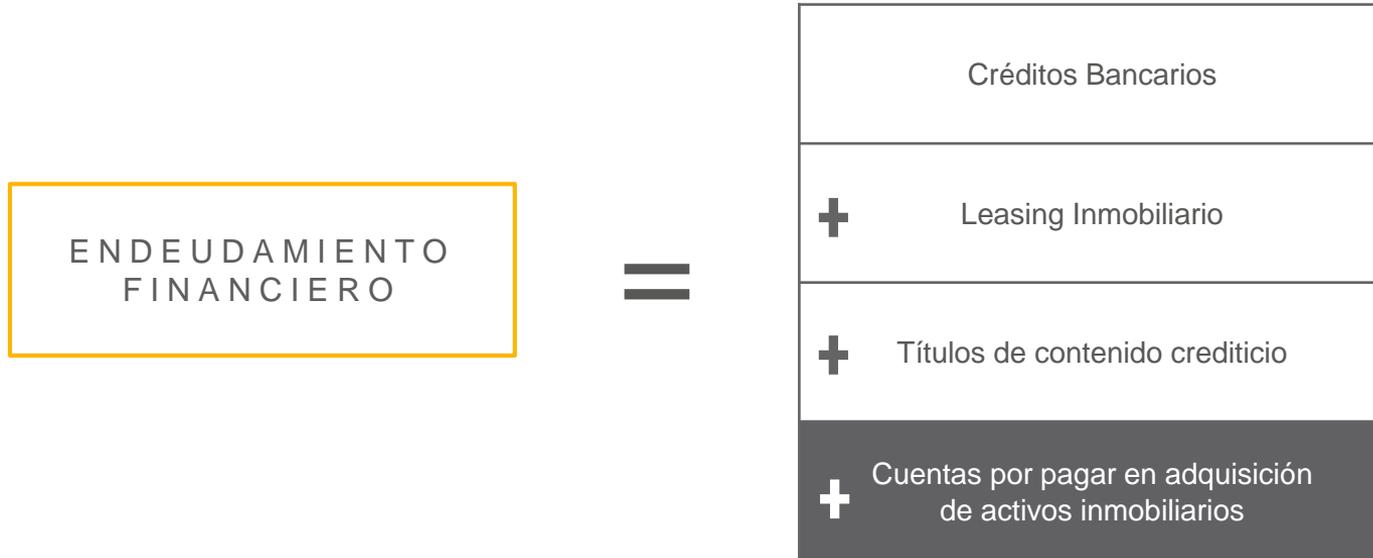
- Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el Riesgo Crediticio, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:
 - i. Los ingresos consolidados provenientes de un arrendatario y sus Sociedades Relacionadas no podrán exceder el veinte por ciento (20%) de los Ingresos Anuales del Patrimonio Autónomo para un año calendario.
 - ii. El valor consolidado promedio de los activos arrendados a un arrendatario y a sus Sociedades Relacionadas no podrá exceder el veinte por ciento (20%) del valor de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo en un año calendario.”

CONTRATO DE FIDUCIA

“15.5 Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el Riesgo Crediticio, el Patrimonio Autónomo 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 veinte por ciento (20%) de los Ingresos Anuales del Patrimonio Autónomo 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 veinte por ciento (20%) del valor de los Activos Inmobiliarios del Patrimonio Autónomo en un año calendario.”

1.1.2 Actualizar la definición de endeudamiento financiero



1.1.3 Re-expresar el Límite de Endeudamiento Financiero y flexibilizar los límites de corto plazo y largo plazo

- El indicador *LOAN TO VALUE*, representa una estandarización del indicador en inversiones inmobiliarias.
- Permite medir la exposición originada por el nivel de endeudamiento en relación con los activos que respaldan esa deuda
- El límite total de endeudamiento del **65%** del patrimonio es **equivalente** al **40%** del valor de los **activos**.

EJEMPLO

Activos 165	Pasivos	65
	Patrimonio	100

$$EF = \frac{Pas}{Pat} = \frac{65}{100} = 65\%$$

$$EF = \frac{Pas}{Act} = \frac{65}{165} = 39.39\% \approx 40\%$$

SITUACIÓN ACTUAL

Límite global

$$\frac{EF}{Patrimonio} \leq 65\%$$

PROPUESTA

Límite global

$$\frac{EF}{AUM} \leq 40\%$$

1.1.3 Re-expresar el Límite de Endeudamiento Financiero y **flexibilizar** los límites de corto plazo y largo plazo

SITUACIÓN ACTUAL

Límites Aditivos

Límite Endeudamiento Financiero
Corto Plazo

$$\frac{EF_{Corto Plazo}}{Patrimonio} \leq 30\%$$



Límite Endeudamiento Financiero
Largo Plazo

$$\frac{EF_{Largo Plazo}}{Patrimonio} \leq 35\%$$



Límite global

$$\frac{EF}{Patrimonio} \leq 65\%$$

PROPUESTA

Límites no Aditivos

Límite Endeudamiento Financiero
Corto Plazo

$$\frac{EF_{Corto Plazo}}{AUM} \leq 35\%$$



Límite Endeudamiento Financiero
Largo Plazo

$$\frac{EF_{Largo Plazo}}{AUM} \leq 35\%$$

cumpliendo

Límite global

$$\frac{EF}{AUM} \leq 40\%$$

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

“DEFINICIONES

(...)

“Endeudamiento Financiero” significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de ~~Títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero~~ títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.

(...)

“2.3.4 Endeudamiento Financiero

(...)

El Endeudamiento Financiero puede estar compuesto por cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de ~~Títulos~~ títulos de contenido crediticio, ~~y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero~~ y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo: (...)

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

“2.3.4 Endeudamiento Financiero

(...)

- El valor total del Endeudamiento Financiero ~~de Largo Plazo~~ del Patrimonio Autónomo no excederá el ~~treinta y cinco por ciento (35%) del Valor~~ 40% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- ~~El~~ La suma del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo y el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo no podrá exceder el límite previsto para el valor total del Endeudamiento Financiero ~~de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta por ciento (30%) del Valor~~ del Patrimonio Autónomo.”

CONTRATO DE FIDUCIA

“1. DEFINICIONES

(...)

“Endeudamiento Financiero” significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de ~~Títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero~~ títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.

(...)

7.2

El Endeudamiento Financiero puede estar compuesto por cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de ~~Títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero~~ títulos y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo. (...)”

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

CONTRATO DE FIDUCIA

“7.2

(...)

El valor total del Endeudamiento Financiero de ~~Largo Plazo~~ del Patrimonio Autónomo no excederá el ~~treinta y cinco por ciento (35%) del Valor~~ 40% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta ~~per ciento (30%) del Valor~~ y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). La suma del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo y el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo no podrá exceder el límite previsto para el valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo.”

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

“DEFINICIONES

(...)

“Endeudamiento Financiero” significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.

(...)

CONTRATO DE FIDUCIA

“1. DEFINICIONES

(...)

“Endeudamiento Financiero” significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.

(...)

PROSPECTO

“2.3.4 Endeudamiento Financiero

(...)

El Endeudamiento Financiero puede estar compuesto por cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo: (...)”

CONTRATO DE FIDUCIA

7.2

El Endeudamiento Financiero puede estar compuesto por cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.”

PROSPECTO

“2.3.4 Endeudamiento Financiero

(...)

- El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el 40% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo).
- La suma del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo y el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo no podrá exceder el límite previsto para el valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo.”

CONTRATO DE FIDUCIA

“7.2

(...)

El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el 40% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). La suma del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo y el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo no podrá exceder el límite previsto para el valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo.”

1.1.3 Límites sobre activos en desarrollo



Ejemplos de activos en desarrollo

La evolución del Pei le ha permitido estructurar mecanismos innovadores de adquisición de los inmuebles, esto ha facilitado la incorporación de activos de excelentes especificaciones, mitigando los riesgos en el desarrollo de los mismos.



One Plaza - Torre Norte

Q3-2016



**Complejo Empresarial
Elemento – Torre Fuego**

**Q3-2016
Q2-2017**



**Centro Comercial Plaza
Central**

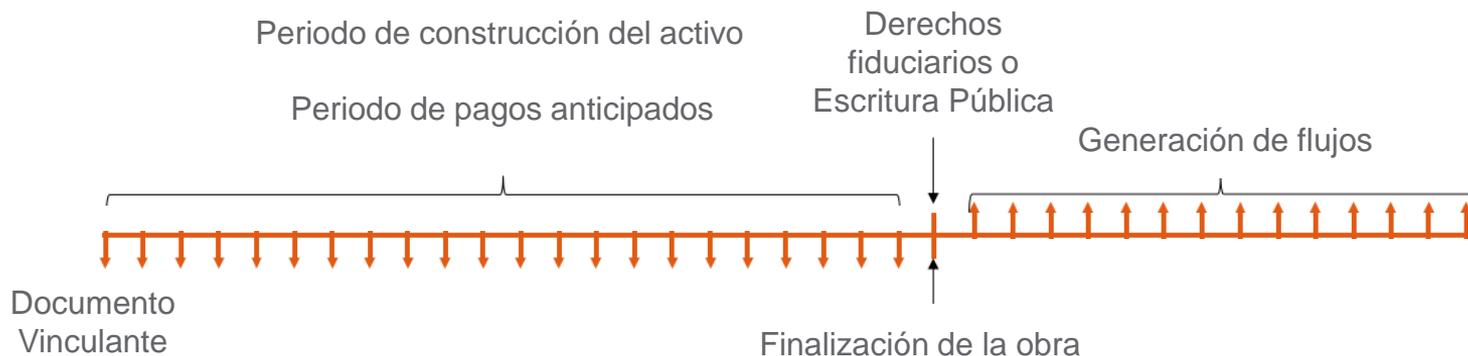
**Q3-2016
Q2-2017**



Atrio – Torre Norte

Q4-2019 (e)

Riesgos en oportunidades sobre Activos en Desarrollo



RIESGO	MITIGANTE	LÍMITE
Desarrollo	Póliza de devolución del pago anticipado del precio Negociación a precio fijo ¹ Condiciones precedentes para compra	Límite de pagos anticipados del precio
Comercial	Renta Garantizada Flujo Preferente Condiciones precedentes para compra	Límite de activos en desarrollo ★

1. No siempre es precio fijo. En ocasiones se negocia un valor determinado en función de las rentas.

1.1.3.1 **Disminuir** el límite de pagos anticipados del precio

SITUACIÓN ACTUAL

$$\frac{\sum_{i=1}^n \text{VPA}_i}{\text{AUM} + \sum_{i=1}^n \text{VTA}_i} \leq 20\%$$

PROPUESTA

$$\frac{\sum_{i=1}^n \text{VPA}_i}{\text{AUM} + \sum_{i=1}^n \text{VTA}_i} \leq 10\%$$

VPA = Valor del Pago Anticipado del Precio de activos en desarrollo

AUM = Valor de Activos Bajo Manejo = Valor total de Activos del Pei

VTA = Valor Total de Activos en Desarrollo con pago anticipado del precio

Definir algunos términos en relación con los activos en desarrollo

Activos en Desarrollo

Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir.

Documentos Vinculantes

Cualquier contrato de promesa de compraventa, opciones de compra, contratos de leasing inmobiliario u otro negocio jurídico que celebre el Patrimonio Autónomo en virtud del cual le sea otorgado el derecho o la facultad de adquirir a cualquier título el derecho real de dominio sobre un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.

Límite de Pagos Anticipados del Precio

Límite de los pagos anticipados del precio de compra de los Activos en Desarrollo, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular

Límite adicional al Límite de Pagos Anticipados del Precio, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

“DEFINICIONES

(...)

“**Activos en Desarrollo**” significan los Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir.

(...)

“**Documentos Vinculantes**” significa cualquier contrato de promesa de compraventa, opciones de compra, contratos de leasing inmobiliario u otro negocio jurídico que celebre el Patrimonio Autónomo en virtud del cual le sea otorgado el derecho o la facultad de adquirir a cualquier título el derecho de real de dominio sobre un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.

(...)

“**Límite de Pagos Anticipados del Precio**” significa el límite de los pagos anticipados del precio de compra de los Activos en Desarrollo, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

(...)

“**Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular**” significa el límite adicional al Límite de Pagos Anticipados del Precio, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

(...)

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

2.3.2. Criterios de Inversión

(...)

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, en Desarrollo~~ que realice el Patrimonio Autónomo, serán aprobados por el Comité Asesor y deberán respetar el Límite de Pagos Anticipados del Precio y el Límite Adicional de Pagos Anticipados del Precio de acuerdo con lo previsto en la sección 2.3.3. de este Prospecto.

2.3.3 Niveles de Exposición

(...)

➤ Para mitigar los riesgos asociados al pago anticipado del precio de compra en Activos en Desarrollo, existirán los siguientes límites:

- i. Un Límite de Pagos Anticipados del Precio el cual debe ser calculado como la proporción de (a) la sumatoria de ~~todos los~~ pagos anticipados entregados, no excederán, al momento en del precio de Activos en Desarrollo 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~~ haya realizado, dividido por (b) el valor que resulte de sumar (i) el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo) ~~más~~ (ii) el valor total de los ~~activos~~ Activos en Desarrollo que vayan a ser adquiridos por el Patrimonio Autónomo, respecto de los cuales éste realice pagos anticipados del precio, 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~~ Documentos Vinculantes. El porcentaje que resulte de este cálculo no podrá exceder el 10%. Los pagos anticipados del precio ~~de compra, que al momento de~~ que se realicen sobre Activos en Desarrollo bajo el esquema built to suit no computarán en ni estarán sujetos a este límite.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

ii. Un Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular que aplicará sobre cada uno de los Activos en Desarrollo particulares que al momento en que el Patrimonio Autónomo vaya a realizar el primer pago anticipado por parte del Patrimonio Autónomo del precio de compra: (i) no tenga(n) firmado(s) el(los) Contratos(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 de mitigación del riesgo comercial 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~~ Este límite adicional consiste en que en estos casos el valor que el Patrimonio Autónomo entregue a título de pagos anticipados del precio no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor total del precio 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 built to suit en Desarrollo.~~

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

CONTRATO DE FIDUCIA

“1. DEFINICIONES

(...)

“Activos en Desarrollo” significan los Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir.

(...)

“Documentos Vinculantes” significa cualquier contrato de promesa de compraventa, opciones de compra, contratos de leasing inmobiliario u otro negocio jurídico que celebre el Patrimonio Autónomo en virtud del cual le sea otorgado el derecho o la facultad de adquirir a cualquier título el derecho de real de dominio sobre un Activo Inmobiliario o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.

(...)

“Límite de Pagos Anticipados del Precio” significa el límite de los pagos anticipados del precio de compra de los Activos en Desarrollo, de conformidad con lo previsto en la cláusula 15.7 (a) de este Contrato.

(...)

“Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular” significa el límite adicional al Límite de Pagos Anticipados del Precio, de conformidad con lo previsto en la cláusula 15.7 (b) de este Contrato.15.6

(...)

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

15.6

(...)

Los pagos anticipados del precio de compra de los Activos en Desarrollo que realice el Patrimonio Autónomo, serán aprobados por el Comité Asesor y deberán respetar el Límite de Pagos Anticipados del Precio y el Límite Adicional de Pagos Anticipados del Precio de acuerdo con lo previsto en la cláusula 15.7. de este Contrato.

15.7 (...)

Para mitigar los riesgos asociados al pago anticipado del precio de compra en Activos en Desarrollo, existirán los siguientes límites:

- (a) Un Límite de Pagos Anticipados del Precio el cual debe ser calculado como la proporción de (a) la sumatoria de ~~todos los~~ pagos anticipados entregados, ~~no excederán, al momento en~~ del precio de Activos en Desarrollo 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~~ haya realizado, dividido por (b) el valor que resulte de sumar (i) el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo) ~~más (ii) el~~ valor total de los ~~activos~~ Activos en Desarrollo que vayan a ser adquiridos por el Patrimonio Autónomo, ~~respecto de los cuales éste realice pagos anticipados~~ del precio, 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~~ Documentos Vinculantes. El porcentaje que resulte de este cálculo no podrá exceder el 10%. Los pagos anticipados del precio ~~de compra, que al momento de~~ que se realicen sobre Activos en Desarrollo bajo el esquema built to suit no computarán en ni estarán sujetos a este límite.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

(b) Un Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular que aplicará sobre cada uno de los Activos en Desarrollo particulares que al momento en que el Patrimonio Autónomo vaya a realizar el primer pago anticipado ~~por parte del Patrimonio Autónomo del precio de compra:~~ (i) no tenga(n) firmado(s) el(los) Contratos(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 de mitigación del riesgo comercial 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~~ Este límite adicional consiste en que en estos casos el valor que el Patrimonio Autónomo entregue a título de pagos anticipados del precio no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor total del precio 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 *built to suit* en Desarrollo.”~~

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

“DEFINICIONES

(...)

“**Activos en Desarrollo**” significan los Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir.

(...)

“**Documentos Vinculantes**” significa cualquier contrato de promesa de compraventa, opciones de compra, contratos de leasing inmobiliario u otro negocio jurídico que celebre el Patrimonio Autónomo en virtud del cual le sea otorgado el derecho o la facultad de adquirir a cualquier título el derecho de real de dominio sobre un Activo Inmobiliario y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.

(...)

CONTRATO DE FIDUCIA

“1. DEFINICIONES

(...)

“Activos en Desarrollo” significan los Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir y/o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios en proceso de construcción o por construir.

(...)

“Documentos Vinculantes” significa cualquier contrato de promesa de compraventa, opciones de compra, contratos de leasing inmobiliario u otro negocio jurídico que celebre el Patrimonio Autónomo en virtud del cual le sea otorgado el derecho o la facultad de adquirir a cualquier título el derecho de real de dominio sobre un Activo Inmobiliario o Derechos Fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios.

(...)

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

“**Límite de Pagos Anticipados del Precio**” significa el límite de los pagos anticipados del precio de compra de los Activos en Desarrollo, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

(...)

“**Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular**” significa el límite adicional al Límite de Pagos Anticipados del Precio, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

(...)

CONTRATO DE FIDUCIA

“Límite de Pagos Anticipados del Precio” significa el límite de los pagos anticipados del precio de compra de los Activos en Desarrollo, de conformidad con lo previsto en la cláusula 15.7 (a) de este Contrato.

(...)

“Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular” significa el límite adicional al Límite de Pagos Anticipados del Precio, de conformidad con lo previsto en la cláusula 15.7 (b) de este Contrato.

(...)

PROSPECTO

2.3.2. Criterios de Inversión

(...)

Los pagos anticipados del precio de compra de los Activos en Desarrollo que realice el Patrimonio Autónomo serán aprobados por el Comité Asesor y deberán respetar el Límite de Pagos Anticipados del Precio y el Límite Adicional de Pagos Anticipados del Precio de acuerdo con lo previsto en la sección 2.3.3. de este Prospecto.

CONTRATO DE FIDUCIA

15.6

(...)

Los pagos anticipados del precio de compra de los Activos en Desarrollo que realice el Patrimonio Autónomo serán aprobados por el Comité Asesor y deberán respetar el Límite de Pagos Anticipados del Precio y el Límite Adicional de Pagos Anticipados del Precio de acuerdo con lo previsto en la cláusula 15.7. de este Contrato.

PROSPECTO

(...)

2.3.3 Niveles de Exposición

(...)

- Para mitigar los riesgos asociados al pago anticipado del precio de compra en Activos en Desarrollo, existirán los siguientes límites:
 - i. Un Límite de Pagos Anticipados del Precio el cual debe ser calculado como la proporción de (a) la sumatoria de pagos anticipados del precio de Activos en Desarrollo que el Patrimonio Autónomo haya realizado, dividido por (b) el valor que resulte de sumar (i) el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo) *más* (ii) el valor total de los Activos en Desarrollo que vayan a ser adquiridos por el Patrimonio Autónomo respecto de los cuales éste realice pagos anticipados del precio, en virtud de lo dispuesto en Documentos Vinculantes. El porcentaje que resulte de este cálculo no podrá exceder el 10%. Los pagos anticipados del precio que se realicen sobre Activos en Desarrollo bajo el esquema *built to suit* no computarán en ni estarán sujetos a este límite.

CONTRATO DE FIDUCIA

15.7 (...)

Para mitigar los riesgos asociados al pago anticipado del precio de compra en Activos en Desarrollo, existirán los siguientes límites:

- (a) Un Límite de Pagos Anticipados del Precio el cual debe ser calculado como la proporción de (a) la sumatoria de pagos anticipados del precio de Activos en Desarrollo que el Patrimonio Autónomo haya realizado, dividido por (b) el valor que resulte de sumar (i) el valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo) *más* (ii) el valor total de los Activos en Desarrollo que vayan a ser adquiridos por el Patrimonio Autónomo respecto de los cuales éste realice pagos anticipados del precio, en virtud de lo dispuesto en Documentos Vinculantes. El porcentaje que resulte de este cálculo no podrá exceder el 10%. Los pagos anticipados del precio que se realicen sobre Activos en Desarrollo bajo el esquema *built to suit* no computarán en ni estarán sujetos a este límite.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

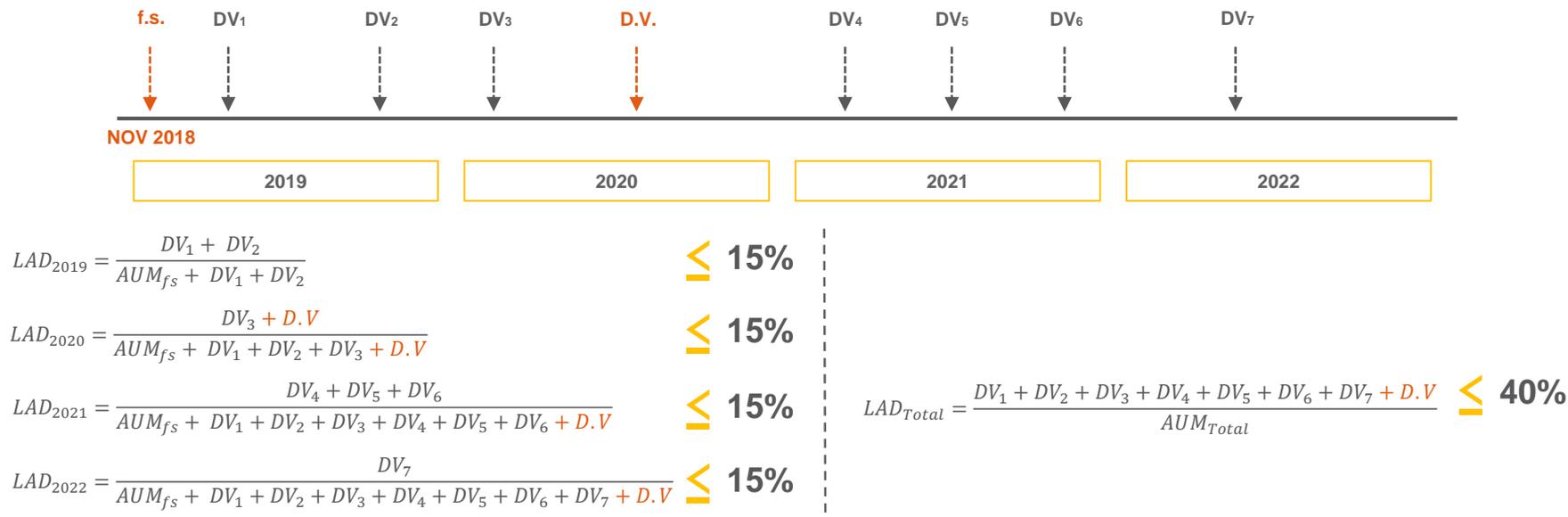
- ii. Un Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular que aplicará sobre cada uno de los Activos en Desarrollo particulares que al momento en que el Patrimonio Autónomo vaya a realizar el primer pago anticipado del precio de compra: (i) no tenga(n) firmado(s) el(los) Contratos(s) 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 de mitigación del riesgo comercial 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. Este límite adicional consiste en que en estos casos el valor que el Patrimonio Autónomo entregue a título de pagos anticipados del precio no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor total del precio de compra del respectivo Activo en Desarrollo.”

CONTRATO DE FIDUCIA

- (b) Un Límite de Pagos Anticipados del Precio sobre un Activo Particular que aplicará sobre cada uno de los Activos en Desarrollo particulares que al momento en que el Patrimonio Autónomo vaya a realizar el primer pago anticipado del precio de compra: (i) no tenga(n) firmado(s) el(los) Contratos(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 de mitigación del riesgo comercial 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. Este límite adicional consiste en que en estos casos el valor que el Patrimonio Autónomo entregue a título de pagos anticipados del precio no podrá exceder del cincuenta por ciento (50%) del valor total del precio de compra del respectivo Activo en Desarrollo.

1.1.3.2 Establecer un límite para activos en desarrollo

Al momento de solicitar autorización al Comité Asesor la aprobación de la firma de Documento Vinculante sobre una oportunidad de negocio de un Activo en Desarrollo, la Administradora deberá calcular el Límite Anual de Activos en Desarrollo de cada año calendario (el “Año Medido”) que vaya a transcurrir entre la Fecha de Solicitud y el último año calendario en el que en el que se espera que el Patrimonio Autónomo adquiera activos inmobiliarios en virtud de Documentos Vinculantes suscritos, así:



Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

“DEFINICIONES

(...)

“**Límite Anual de Activos en Desarrollo**” significa el límite al valor de Activos en Desarrollo que pueden ser adquiridos en un determinado año calendario (es decir, para cada año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año) con respecto al valor de los activos del portafolio al cierre de dicho año calendario, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

(...)

2.3.3 Niveles de Exposición

- ~~(...)~~ ● Para asegurar la diversificación por clases de activos y geográfica con el objetivo de reducir el Riesgo de Mercado, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio:

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

(...)

iii. Un Límite Anual de Activos en Desarrollo el cual seguirá las siguientes reglas

- En cada ocasión en la que se le presente al Comité Asesor una oportunidad de negocio sobre un Activo en Desarrollo (la “Oportunidad de Negocio en Desarrollo”) a fin de que se autorice la suscripción de un Documento Vinculante sobre dicho Activo en Desarrollo (la “Fecha de Solicitud”) la Administradora deberá:
- Primero, calcular el Límite Anual de Activos en Desarrollo de cada año calendario (el “Año Medido”) que vaya a transcurrir desde el año calendario de la Fecha de Solicitud y hasta el último año calendario en el que (en sentido cronológico) se espera que el Patrimonio Autónomo adquiera activos inmobiliarios en virtud de Documentos Vinculantes suscritos.

Para efectos de este cálculo por año calendario se entiende para cada año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año.

El cálculo deberá hacerse de la siguiente manera para cada Año Medido:

- a. el valor que resulte de sumar los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir en el Año Medido, directa o indirectamente, según lo acordado por las partes en los Documentos Vinculantes suscritos, exceptuando los esquemas *built to suit, dividido*
- b. el valor que resulte de sumar: (i) el valor de los activos del Patrimonio Autónomo (según se refleje en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Solicitud) más (ii) la suma de los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo y demás Inversiones Admisibles, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el Año Medido.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

Cuando el Año Medido sea el año calendario en el que se espera adquirir la Oportunidad de Negocio o un año calendario posterior, la Administradora deberá incluir entre los componentes de los literales (a) y (b) anteriores el precio inicial de la Oportunidad de Negocio.

El porcentaje que resulte de este cálculo para cualquier Año Medido no podrá exceder de 15%.

- Segundo, en cada Fecha de Solicitud, la Administradora también deberá calcular y presentar al Comité Asesor el resultado del siguiente cálculo, el cual no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%):
 - a. la sumatoria de todos los precios de adquisición acordados en los Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el último Año Medido, *dividido por*
 - b. el valor que resulte de sumar: (i) el valor de los activos del Patrimonio Autónomo (según se refleje en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Solicitud) *más* (ii) la sumatoria de los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo y demás Inversiones Admisibles, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el último Año Medido.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

CONTRATO DE FIDUCIA

“1. DEFINICIONES

(...)

“Límite Anual de Activos en Desarrollo” significa el límite al valor de Activos en Desarrollo que pueden ser adquiridos en un determinado año calendario (es decir, para cada año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año) con respecto al valor de los activos del portafolio al cierre de dicho año calendario, de conformidad con lo previsto en la sección 15.7 de este Contrato.

(...)

15.7 (...)

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

(...)-”

(c) Un Límite Anual de Activos en Desarrollo el cual seguirá las siguientes reglas

- En cada ocasión en la que se le presente al Comité Asesor una oportunidad de negocio sobre un Activo en Desarrollo (la “Oportunidad de Negocio en Desarrollo”) a fin de que se autorice la suscripción de un Documento Vinculante sobre dicho Activo en Desarrollo (la “Fecha de Solicitud”) la Administradora deberá:
- Primero, calcular el Límite Anual de Activos en Desarrollo de cada año calendario (el “Año Medido”) que vaya a transcurrir desde el año calendario de la Fecha de Solicitud y hasta el último año calendario en el que (en sentido cronológico) se espera que el Patrimonio Autónomo adquiera activos inmobiliarios en virtud de Documentos Vinculantes suscritos. Para efectos de este cálculo por año calendario se entiende para cada año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

Para efectos de este cálculo por año calendario se entiende para cada año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año.

El cálculo deberá hacerse de la siguiente manera para cada Año Medido:

- a. el valor que resulte de sumar los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir en el Año Medido, directa o indirectamente, según lo acordado por las partes en los Documentos Vinculantes suscritos, exceptuando los esquemas *built to suit*, dividido por
- b. el valor que resulte de sumar: (i) el valor de los activos del Patrimonio Autónomo (según se refleje en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Solicitud) más (ii) la suma de los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo y demás Inversiones Admisibles, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el Año Medido.

Cuando el Año Medido sea el año calendario en el que se espera adquirir la Oportunidad de Negocio o un año calendario posterior, la Administradora deberá incluir entre los componentes de los literales (a) y (b) anteriores el precio inicial de la Oportunidad de Negocio.

El porcentaje que resulte de este cálculo para cualquier Año Medido no podrá exceder de 15%.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

- Segundo en cada Fecha de Solicitud, la Administradora deberá calcular y presentar al Comité Asesor el resultado del siguiente cálculo, el cual no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%):
 - a. la sumatoria de todos los precios de adquisición acordados en los Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el último Año Medido, *dividido por*
- el valor que resulte de sumar: (i) el valor de los activos del Patrimonio Autónomo (según se refleje en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Solicitud) *más* (ii) la sumatoria de los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo y demás Inversiones Admisibles, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el último Año Medido.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

“DEFINICIONES

(...)

“**Límite Anual de Activos en Desarrollo**” significa el límite relativo al valor de Activos en Desarrollo que pueden ser adquiridos en un determinado año calendario (es decir, para cada año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año) con respecto al valor de los activos del portafolio al cierre de dicho año calendario, de conformidad con lo previsto en la sección 2.3.3 de este Prospecto.

(...)

CONTRATO DE FIDUCIA

“1. DEFINICIONES

(...)

“Límite Anual de Activos en Desarrollo” significa el límite relativo al valor de Activos en Desarrollo que pueden ser adquiridos en un determinado año calendario (es decir, para cada año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año) con respecto al valor de los activos del portafolio al cierre de dicho año calendario, de conformidad con lo previsto en la sección 15.7 de este Contrato.

(...)

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

“2.3.3 Niveles de Exposición

(...)

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

(...)

- iii. Un Límite Anual de Activos en Desarrollo el cual seguirá las siguientes reglas
 - En cada ocasión en la que se le presente al Comité Asesor una oportunidad de negocio sobre un Activo en Desarrollo (la “Oportunidad de Negocio en Desarrollo”) a fin de que se autorice la suscripción de un Documento Vinculante sobre dicho Activo en Desarrollo (la “Fecha de Solicitud”) la Administradora deberá:

CONTRATO DE FIDUCIA

15.7

(...)

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

(...)

- c. Un Límite Anual de Activos en Desarrollo el cual seguirá las siguientes reglas
 - En cada ocasión en la que se le presente al Comité Asesor una oportunidad de negocio sobre un Activo en Desarrollo (la “Oportunidad de Negocio en Desarrollo”) a fin de que se autorice la suscripción de un Documento Vinculante sobre dicho Activo en Desarrollo (la “Fecha de Solicitud”) la Administradora deberá:

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

- Primero, calcular el Límite Anual de Activos en Desarrollo de cada año calendario (el “Año Medido”) que vaya a transcurrir desde el año calendario de la Fecha de Solicitud y hasta el último año calendario en el que (en sentido cronológico) se espera que el Patrimonio Autónomo adquiera activos inmobiliarios en virtud de Documentos Vinculantes suscritos.

Para efectos de este cálculo por año calendario se entiende para cada año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año.

El cálculo deberá hacerse de la siguiente manera para cada Año Medido:

- a. el valor que resulte de sumar los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir en el Año Medido, directa o indirectamente, según lo acordado por las partes en los Documentos Vinculantes suscritos, exceptuando los esquemas *built to suit*, *dividido por*

CONTRATO DE FIDUCIA

- Primero, calcular el Límite Anual de Activos en Desarrollo de cada año calendario (el “Año Medido”) que vaya a transcurrir desde el año calendario de la Fecha de Solicitud y hasta el último año calendario en el que (en sentido cronológico) se espera que el Patrimonio Autónomo adquiera activos inmobiliarios en virtud de Documentos Vinculantes suscritos.

Para efectos de este cálculo por año calendario se entiende para cada año el periodo que transcurre desde el 01 de enero hasta el 31 de diciembre de dicho año.

El cálculo deberá hacerse de la siguiente manera para cada Año Medido:

- a. el valor que resulte de sumar los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir en el Año Medido, directa o indirectamente, según lo acordado por las partes en los Documentos Vinculantes suscritos, exceptuando los esquemas *built to suit*, *dividido por*

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

- b. el valor que resulte de sumar: (i) el valor de los activos del Patrimonio Autónomo (según se refleje en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Solicitud) más (ii) la suma de los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo y demás Inversiones Admisibles, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el Año Medido.

Cuando el Año Medido sea el año calendario en el que se espera adquirir la Oportunidad de Negocio o un año calendario posterior, la Administradora deberá incluir entre los componentes de los literales (a) y (b) anteriores el precio inicial de la Oportunidad de Negocio.

El porcentaje que resulte de este cálculo para cualquier Año Medido no podrá exceder de 15%.

CONTRATO DE FIDUCIA

- b. el valor que resulte de sumar: (i) el valor de los activos del Patrimonio Autónomo (según se refleje en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Solicitud) más (ii) la suma de los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo y demás Inversiones Admisibles, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el Año Medido.

Cuando el Año Medido sea el año calendario en el que se espera adquirir la Oportunidad de Negocio o un año calendario posterior, la Administradora deberá incluir entre los componentes de los literales (a) y (b) anteriores el precio inicial de la Oportunidad de Negocio.

El porcentaje que resulte de este cálculo para cualquier Año Medido no podrá exceder de 15%.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

PROSPECTO

- Segundo, en cada Fecha de Solicitud, la Administradora también deberá calcular y presentar al Comité Asesor el resultado del siguiente cálculo, el cual no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%):
 - a. La sumatoria de todos los precios de adquisición acordados en los Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el último Año Medido, dividido por
 - b. el valor que resulte de sumar: (i) el valor de los activos del Patrimonio Autónomo (según se refleje en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Solicitud) más (ii) la sumatoria de los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo y demás Inversiones Admisibles, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el último Año Medido..”

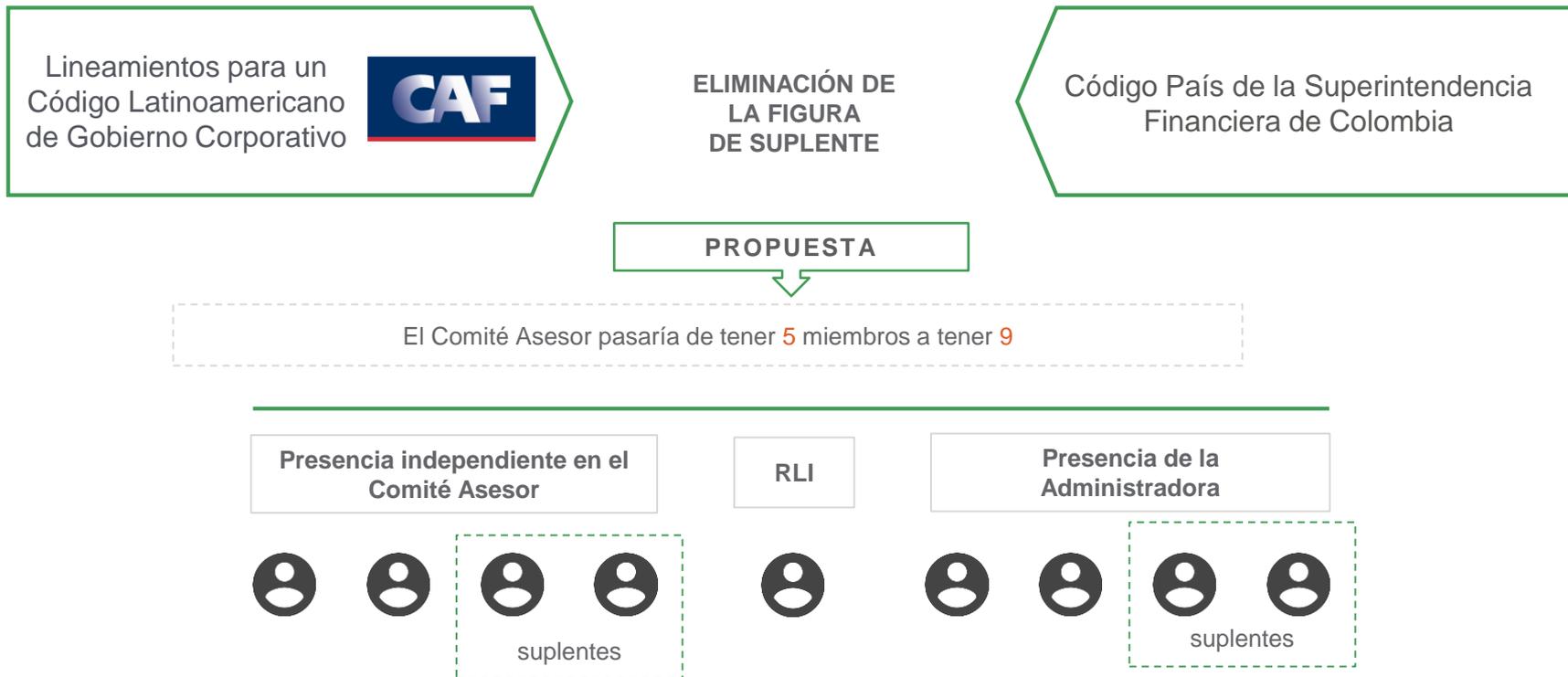
CONTRATO DE FIDUCIA

- Segundo en cada Fecha de Solicitud, la Administradora deberá calcular y presentar al Comité Asesor el resultado del siguiente cálculo, el cual no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%):
 - a. la sumatoria de todos los precios de adquisición acordados en los Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el último Año Medido, dividido por
 - b. el valor que resulte de sumar: (i) el valor de los activos del Patrimonio Autónomo (según se refleje en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo en la Fecha de Solicitud) más (ii) la sumatoria de los precios de adquisición acordados en Documentos Vinculantes en relación con Activos en Desarrollo y demás Inversiones Admisibles, que el Patrimonio Autónomo espera adquirir desde la Fecha de Solicitud hasta el último Año Medido..”

1.2

GOBIERNO
CORPORATIVO

1.2.1 Actualizar la conformación del Comité Asesor



PROSPECTO

“2.5.2 Comité Asesor

El Patrimonio Autónomo tendrá un Comité Asesor compuesto por ~~cinco~~nueve (59) miembros, el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo, dentro de los lineamientos contenidos en el presente Prospecto y el Contrato de Fiducia.

1. Composición del Comité Asesor:

El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes ~~cinco~~nueve (59) miembros ~~y sus suplentes personales~~, elegidos para periodos de dos (2) años.

- El Representante Legal de los Inversionistas.
- ~~Un representante~~Tres representantes de la Administradora.
- El gerente general o presidente de la Administradora; y
- ~~Des~~Cuatro profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

(...)

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.

(...)"

CONTRATO DE FIDUCIA

“11 DEL COMITÉ ASESOR

11.1 El Patrimonio Autónomo tendrá un Comité Asesor compuesto por ~~cinco~~nueve (59) miembros, el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo, dentro de los lineamientos contenidos en el presente Prospecto y el Contrato de Fiducia.

11.2 Composición del Comité Asesor:

El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes ~~cinco~~nueve (59) miembros ~~y sus suplentes personales~~, elegidos para periodos de dos (2) años.

- (a) El Representante Legal de los Inversionistas.
- (b) ~~Un representante~~Tres representantes de la Administradora.
- (c) El gerente general o presidente de la Administradora; y
- (d) ~~Des~~Cuatro profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas.

Propuesta de modificación al prospecto de información y al contrato de fiducia

(...)

11.5 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.

(...)"

PROSPECTO

“2.5.2 Comité Asesor

El Patrimonio Autónomo tendrá un Comité Asesor compuesto por nueve (9) miembros, el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo, dentro de los lineamientos contenidos en el presente Prospecto y el Contrato de Fiducia.

1. Composición del Comité Asesor:

El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros, elegidos para periodos de dos (2) años.

- El Representante Legal de los Inversionistas.
- Tres representantes de la Administradora.
- El gerente general o presidente de la Administradora; y
- Cuatro profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas.

CONTRATO DE FIDUCIA

“11 DEL COMITÉ ASESOR

11.1 El Patrimonio Autónomo tendrá un Comité Asesor compuesto por nueve (9) miembros, el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo, dentro de los lineamientos contenidos en el presente Prospecto y el Contrato de Fiducia.

11.2 Composición del Comité Asesor:

El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros, elegidos para periodos de dos (2) años.

- (a) El Representante Legal de los Inversionistas.
- (b) Tres representantes de la Administradora.
- (c) El gerente general o presidente de la Administradora; y
- (d) Cuatro profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas.

(...)

PROSPECTO

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.

El Comité Asesor también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito sus miembros 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.

(...)"

CONTRATO DE FIDUCIA

11.5 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.

El Comité Asesor también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito sus miembros 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.

(...)"

1.2.2 **Ajuste** retroactivo a la remuneración de Fiduciaria Colmena en su rol de RLI

Se propone ajustar la remuneración del actual RLI a partir del 1 de enero de 2018, teniendo en cuenta que Fiduciaria Colmena expresó su deseo de renunciar al cargo de RLI en la Asamblea General de Inversionistas de 2017.

SITUACIÓN ACTUAL

5 SMMLV

PROPUESTA

18 SMMLV

SMMLV 2018 = COP 781,242

Diferencia mensual = COP 10,156,146

Periodo a ajustar = a partir del 1 de enero de 2018 hasta la fecha de nombramiento del nuevo RLI

1 enero al 30 noviembre = **11 meses**

Valor total a ajustar = COP 111,717,606

Ó

1 enero al 15 diciembre = **11.5 meses**

= COP 116,795,679

1.2.3 Designación y nombramiento de nuevo RLI



1.2.3 Designación y nombramiento de nuevo RLI

RESPONSABILIDADES DEL REPRESENTANTE LEGAL DE INVERSIONISTAS SEGÚN EL PROSPECTO

PARTICIPACIÓN CON VOZ Y VOTO EN COMITÉ ASESOR

ATENCIÓN SOLICITUD DE INVERSIONISTAS

CONVOCATORIA DE ASAMBLEAS

CRITERIOS A CONSIDERAR

- Entidad fiduciaria con independencia
- Perfil y experiencia del directivo miembro del comité asesor
- Conocimiento de buenas prácticas de gobierno corporativo
- Experiencia en relaciones con inversionistas

REMUNERACIÓN

- 18 - 20 SLMMV según las propuestas recibidas

RENTA 4 GLOBAL



FIDUCIARIA CENTRAL



FIDUPREVISORA

{ fiduprevisora)



GRACIAS