

*Política para la realización de transacciones con Partes Vinculadas  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias*

**POLÍTICA PARA LA REALIZACIÓN DE TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS  
PATRIMONIO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS**



**PEI**

PATRIMONIO  
ESTRATEGIAS  
INMOBILIARIAS

**JUNIO 2016**

*Versión aprobada por el Comité Asesor.*

***Política para la realización de transacciones con Partes Vinculadas  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias***

**CONTENIDO**

1. Introducción .....	3
2. Definiciones .....	3
3. Transacciones reguladas por esta Política .....	4
4. Procedimiento para la realización de Transacciones entre Partes Vinculadas .....	4
A. Para la realización de Adquisiciones y Coinversiones: .....	4
B. Respecto de Transacciones de Venta a Partes Vinculadas.....	6

**Política para la realización de transacciones con Partes Vinculadas**  
**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias**

## 1. INTRODUCCIÓN

En uso de las facultades otorgadas por el Prospecto de Emisión, y en especial lo referente a las atribuciones del Comité Asesor dispuestas en su Reglamento Interno de Funcionamiento, el Comité Asesor del PEI estableció la siguiente “Política para regular las Transacciones entre Partes Vinculadas” (en adelante la “Política”).

Por tanto, este documento establece el procedimiento que se deberá llevar a cabo en caso que el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias –en adelante “Patrimonio Autónomo PEI” o simplemente “PEI”- adquiera, coinvierta o venda un activo inmobiliario con una parte vinculada de la Administradora.

Las transacciones que no se refieran a adquisición, venta o co-inversión de un activo inmobiliario y que se pretendan realizar con una Parte Vinculada se regularán por la Política de Contratación de Bienes y Servicios del PEI.

## 2. DEFINICIONES

- **Equipo Ejecutivo de la Administradora:** Corresponde a las personas que ocupan cargos en el más alto nivel jerárquico en el área administrativa o corporativa de la Administradora. Son responsables, en conjunto con el Gerente General de la Administradora, del giro ordinario de los negocios, así como de formular, dar cumplimiento y controlar los objetivos y estrategias de la Administradora.
- **Fairness opinion:** Consiste en una opinión independiente y experta de un profesional o tercero externo a la Administradora sobre los términos de una transacción con una parte vinculada, en este caso, la adquisición, coinversión o venta de un activo del Patrimonio Autónomo.

Esta opinión experta implica un análisis exhaustivo de la transacción, de las condiciones del mercado, sinergias entre compañías y otros factores que permitan asegurar la viabilidad de las operaciones.

- **Parte Vinculada:** El PEI establece su definición de Parte Vinculada con base en estándares internacionales<sup>1</sup>. En este sentido, se entiende por Parte Vinculada, a las siguientes personas naturales o jurídicas:
  - i. Sociedades en las cuales, la Administradora de PEI, es decir Terranum Inversión ejerza control societario en los términos descritos en el artículo 261 del Código de Comercio.
  - ii. Las personas que posean directa o indirectamente un capital social, igual o superior al 10% de la Administradora.
  - iii. Sociedades en las cuales cualquier persona que posea directa o indirectamente el 10% o más del capital social de la Administradora, tenga control societario.

---

<sup>1</sup> Definición de “Parte Vinculada” establecida a partir del Código de Mejores Prácticas Corporativas 2014 – Código País- de la Superintendencia Financiera de Colombia, y de la Norma Internacional de Contabilidad N°24 (NIC 24).

**Política para la realización de transacciones con Partes Vinculadas  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias**

- iv. Los administradores y miembros de los órganos de dirección de la Administradora, así como las sociedades donde estos directamente o indirectamente ejerzan control societario.
- v. Los miembros del Comité Asesor, así como las sociedades donde estos directa o indirectamente ejerzan control societario.
- vi. Familiares cercanos<sup>2</sup> de los miembros del Comité Asesor, o de los administradores o miembros de los órganos de dirección de la Administradora.

Los términos con mayúscula inicial que no se encuentren expresamente definidos en la Política, tendrán el significado que se le asigne en el Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (el "Prospecto").

### **3. TRANSACCIONES REGULADAS POR ESTA POLÍTICA**

La presente Política regula las posibles transacciones u operaciones que se realicen entre el Patrimonio Autónomo PEI y las Partes Vinculadas, las cuales se clasifican en:

- a. Adquisición (compra) de un activo por parte del Patrimonio Autónomo PEI a una Parte Vinculada.
- b. Coinversión en un activo entre el Patrimonio Autónomo PEI y una Parte Vinculada.
- c. Venta o disposición de un activo del Patrimonio Autónomo PEI a una Parte Vinculada.

### **4. PROCEDIMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS**

Las transacciones identificadas en el apartado anterior, siempre que cumplan con los criterios establecidos en la definición de "Partes Vinculadas" del presente documento, deberán surtir el siguiente procedimiento:

#### **A. PARA LA REALIZACIÓN DE ADQUISICIONES Y COINVERSIONES:**

##### **1. Presentación de la oportunidad de negocio**

Ante cualquier oportunidad de negocio que pueda resultar en una compra o coinversión con una Parte Vinculada, conforme lo descrito en esta Política, el equipo ejecutivo de la Administradora presentará la oportunidad de negocio al Comité Asesor.

Para ello deberá incluir el proyecto de compra o coinversión en el orden del día de la reunión, como un punto independiente en la agenda, e informará sobre si dicha transacción constituye una "transacción con una Parte Vinculada", conforme se define en esta Política.

---

<sup>2</sup> Se consideran "Familiares Cercanos" conforme la definición de la NIC 24 a "aquellos miembros de la familia que podrían ejercer influencia en, o ser influidos por, esa persona en sus relaciones con la entidad. Entre ellos se pueden incluir: (a) el cónyuge o persona con análoga relación de afectividad y los hijos; (b) los hijos del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad; y (c) las personas a su cargo o a cargo del cónyuge o persona con análoga relación de afectividad."

**Política para la realización de transacciones con Partes Vinculadas**  
**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias**

Durante la presentación de la oportunidad de negocio al Comité Asesor, la Administradora deberá incluir toda la información provista por la Parte Vinculada hasta ese momento, incluyendo condiciones generales del negocio y riesgos revelados al Equipo Ejecutivo de la Administradora.

Corresponderá al Comité Asesor decidir si continuar o no con la evaluación de la oportunidad. De tal forma que deberá decidir si por las características de la oportunidad de negocio, resulta interesante y viable continuar evaluando la transacción. Para ello, deberá sesionar sin la participación de los miembros potencialmente conflictuados, incluyendo el Equipo Ejecutivo de la Administradora y/o otros miembros del Comité Asesor, quienes se deberán retirar de la deliberación y toma de la decisión.

En caso que el Comité Asesor decida continuar con la evaluación de la oportunidad, se procederá con el "Análisis y Evaluación de la oportunidad de negocio" (paso 2) y se delegará en uno o más de los miembros del Comité Asesor la contratación de una opinión externa o "fairness opinion"; opinión que será pagada por partes iguales entre el Patrimonio Autónomo PEI y la Administradora. Para dicha opinión externa se podrá contratar una banca de inversión o evaluador independiente, conforme el Comité Asesor lo decida.

## **2. Análisis y Evaluación de la oportunidad de negocio**

En caso que el Comité Asesor haya decidido continuar evaluando la oportunidad de negocio, se deberá contar con, por lo menos, dos valoraciones del inmueble: la primera interna, desarrollada por la Administradora; y la segunda externa, catalogada como "fairness opinion".

- a. Valoración Interna: La Administradora deberá realizar la valoración del inmueble.
- b. Fairness Opinion: El Comité Asesor o su delegado invitará a las firmas que considere pertinentes, para presentar una propuesta de valoración del inmueble y solicitará directamente a la Parte Vinculada en la transacción, toda la información necesaria para el análisis y evaluación de la operación.

Se escogerá una (1) de las firmas invitadas y se suscribirá un Acuerdo de Confidencialidad para la valoración del activo. El Comité Asesor le enviará a la firma seleccionada, la información pertinente para la realización de la evaluación.

Las valoraciones (interna y externa) serán presentadas en el Comité Asesor por separado. En el momento en que se presente la valoración externa, los miembros de la Administradora que hacen parte del Comité Asesor se deberán retirar.

Cada una de las valoraciones deberá incluir un análisis y recomendaciones respecto de la estructura general del negocio, las condiciones económicas y la viabilidad de la transacción.

Como parte de los informes de valoración de una "compra" de un activo con una Parte Vinculada de la Administradora, deberán considerarse criterios como: i) Renta garantizada, ii) Precio, iii) Esquema de Pagos y iv) Análisis de los principales riesgos, en la medida que apliquen para la respectiva oportunidad de negocio.

**Política para la realización de transacciones con Partes Vinculadas  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias**

Para las valoraciones de procesos de “coinvertión” se podrán considerar, además de los criterios definidos para la compra de activos, aspectos como flujo preferente, porcentaje de adquisición para cada una de las partes, recursos requeridos para administrar los activos y el Gobierno de la transacción, es decir, el nuevo esquema de conformación de los órganos de gobierno, derechos políticos y económicos otorgados a las partes, así como la forma y los mecanismos para realizar los procesos de toma de decisiones.

En caso que el Comité Asesor decida continuar en el proceso de adquisición, deberá informar a la Administradora y al Agente Manejo, las directrices y las condiciones sobre las cuales se deberá realizar la “compra” o “coinvertión”. El concepto que emita el Comité Asesor deberá considerar los criterios analizados durante el proceso de valoración (interna y externa).

### **3. Aprobación de la Transacción**

El Comité Asesor será responsable de aprobar todas las transacciones que se realicen con Partes Vinculadas de la Administradora. En todos los casos, estas decisiones deberán contar con el voto afirmativo unánime de los miembros independientes del Comité Asesor, y sin la participación en la reunión de la Administradora o personas relacionadas con las Partes Vinculadas de la Administradora.

### **4. Cierre de la Transacción**

La Administradora y el Agente de Manejo serán los responsables de ejecutar la decisión adoptada sobre el proceso de adquisición, con base en las instrucciones y disposiciones del Comité Asesor. Para estos casos, el Comité Asesor podrá delegar uno de sus miembros para supervisar y acompañar el proceso de cierre de la transacción.

## **B. RESPECTO DE TRANSACCIONES DE VENTA A PARTES VINCULADAS**

### **1. Consecución de Oferentes**

En todos los casos de venta de un activo del Portafolio a una Parte Vinculada de la Administradora, ésta deberá acogerse a la decisión que tome el Comité Asesor respecto de la forma en la que se llevará a cabo el proceso de venta y si se debe o no hacer pública la invitación.

En cualquier caso, el PEI procederá a realizar la venta siempre y cuando se realice en condiciones de libre competencia y transparencia para el mercado, y se procure el mejor resultado para sus inversionistas.

Para la realización de una venta de un activo del PEI a una Parte Vinculada de la Administradora, se seguirá el siguiente procedimiento:

- i. Invitar al menos a dos (2) oferentes (incluida la Parte Vinculada), que a juicio del Comité Asesor estén en capacidad económica y operativa de efectuar la compra.
- ii. Recibir las ofertas dentro del plazo establecido por el Comité Asesor.
- iii. Verificar del cumplimiento de los criterios y requisitos de oferentes, establecidos por la Administradora para los procesos de venta de activos del PEI.

***Política para la realización de transacciones con Partes Vinculadas  
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias***

- iv. En caso que, al menos, uno de los oferentes cumpla con los criterios y requisitos establecidos por la Administradora y aprobados por el Comité Asesor, se procederá a realizar la evaluación de la operación (paso 2).

## **2. Evaluación de la Operación**

En todos los casos en donde una Parte Vinculada se presente como oferente de la venta de un activo del PEI, la transacción deberá ser analizada y aprobada por el Comité Asesor, sin la participación de los representantes de la Administración ni de la Parte Vinculada.

En caso que el único oferente sea una Parte Vinculada, el Comité Asesor deberá verificar que el procedimiento respecto de la transparencia en la solicitud de oferta (Sobre Consecución de Oferentes) se haya cumplido cabalmente. Para ello, el Comité Asesor podrá solicitar toda la información que considere pertinente o que haya sido recopilada durante la Consecución de Oferentes y deberá emitir un concepto sobre la transparencia del proceso.

Para la aprobación de la transacción y el proceso de venta se seguirá el procedimiento establecido en el Paso 3 (Aprobación de la Transacción) y Paso 4 (Cierre de la Transacción), según lo dispuesto en esta Política para la realización de Compras y Coinversiones con Partes Vinculadas.