

ADENDA No. 15

AL PROSPECTO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS

Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. (antes Estrategias Corporativas S.A.S), originador y estructurador del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (“PEI”), representada en este acto por [] y [], identificados como aparece al pie de nuestra firma, y Fiduciaria Corficolombiana S.A., sociedad de servicios financieros constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali (Valle), autorizada para desarrollar su objeto social mediante Resolución No. 3548 del 30 de septiembre de 1991, legalmente representada por [] en su calidad de agente de manejo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI (el “Agente de Manejo”), por medio del presente documento y según fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Oficio No. [] del [] de [] de 2016, introducimos al Prospecto de Colocación del Programa (el “Prospecto”) las siguientes modificaciones, las cuales fueron aprobadas por la Asamblea de Inversionistas del [] de [] de 2016, según consta en el Acta No. [] de dicha reunión:

- I. Se modifica las siguientes definiciones contenidas en la Sección *Definiciones* y se reemplazan por los siguientes textos:

“**Avalúo Comercial**” significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las NIIF, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, 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 efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores con previa autorización del Comité Asesor.

“**Bolsa de Valores de Colombia o BVC**”, es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada constituida para administrar el mercado accionario, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Será la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de los Agentes Colocadores y/o los afiliados al MEC, según se establezca en el aviso de oferta pública de cada Tramo.

“**EBITDA**” significa la utilidad del Patrimonio Autónomo antes de intereses e impuestos, menos las partidas tanto de ingresos y gastos que no representan flujo de caja.

“**Flujo de Caja de Operación**” significa el EBITDA menos los gastos financieros más los rendimientos financieros generados por los Excedentes de Liquidez, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1.7.12 de este Prospecto.

“**Gastos**” significa los gastos previstos en el numeral 2.6.2 de este Prospecto.

“**Monto Mínimo de Colocación**” significa el monto mínimo de la oferta, que debe ser demandado por los Inversionistas independiente del número de vueltas de colocación, por debajo del cual no se colocará el respectivo Tramo, previsto en el Aviso de Oferta Pública correspondiente.

“**Utilidad del Patrimonio Autónomo**” significa la diferencia entre los ingresos y los Gastos de Operación del Patrimonio Autónomo descritos en este Prospecto, de acuerdo con las normas de contabilidad vigentes en Colombia

II. Se adicionan las siguientes definiciones a la Sección *Definiciones*:

“**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 Títulos emitidos con cargo al Programa de Emisión.

“**Flujo de Caja Distribuible**” son los flujos que se distribuyen entre los Inversionistas, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1.7.12 de este Prospecto.

“**Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos**” es el resultado de restarle al valor de la Emisión, el valor de los Activos Inmobiliarios objeto de titularización del respectivo Tramo y los Costos de Emisión.

“**Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo**” significa el monto del Flujo Caja Distribuible que efectivamente se distribuye a los Inversionistas como utilidad.

“**Utilidad Retenida del Patrimonio Autónomo**” es la suma acumulada de la utilidad contable no distribuida después del cierre de cada ejercicio.

III. Se reemplaza la palabra “emisión” por el término definido “Emisión”, en las siguientes Secciones:

(i) Sección *Definiciones*: Bienes Titularizados, Macrotítulo, Tramos y Valor del Patrimonio Autónomo para Emisiones Posteriores; (ii) Sección 1.1.1 literal c; (iii)

Sección 1.7.6 numeral 3; (iv) Sección 1.7.9 numeral 1 párrafo 9; (v) Sección 1.7.10 numeral 2 párrafo 7; (vi) Sección 1.7.12 numeral 2 párrafo final; (vii) Sección 1.10 numeral 3 párrafo 4; (viii) Sección 1.11.1 párrafo 2; (ix) Sección 2.3.6 párrafos 1 y 2; (x) Sección 2.5.2 numeral 2 párrafo 3; (xi) Sección 2.6.3 párrafo inicial y numerales 5 y 6, y (xii) Sección 2.8.1 numeral 10.

IV. Se reemplaza el término “Gastos de Operación” por el término “Gastos”, en las siguientes Secciones:

(i) Sección 1.2 párrafo 2; (ii) Sección 2.3.2 viñeta 4; (iii) Sección 2.5.1 numeral 1 viñeta 6; (iv) Sección 2.6.4 numeral 2; (v) Sección 2.6.5 numeral 1, y (vi) Sección 3.1 numeral 2.

V. Se reemplaza el término “Rendimientos Distribuibles” por el término “Flujo de Caja Distribuible” en las siguientes Secciones:

(i) Información General de la Oferta; (ii) Sección 1.7.12; (iii) Sección 1.10 numeral 3; (iv) Sección 2.3.2 viñetas 4 y 6; (v) Sección 2.6.4 numeral 6; (vi) Sección 2.6.5 numeral 3, y (vii) Sección 3.1 numeral 14.

VI. Se modifica las Secciones *Información General de la Oferta*, 1.2 y 1.7 sobre el aumento del Cupo Global del Programa de Emisión. Los textos se modifican de la siguiente manera:

Información General de la Oferta:

Monto:

El Programa de Emisión tendrá un cupo global de hasta diez billones de pesos (\$10.000.000.000.000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes.

1.2 Objetivos Económicos y Financieros del Programa de Emisión

Los recursos provenientes del Programa de Emisión hasta por la suma de diez billones de pesos (\$10.000.000.000.000) moneda legal colombiana, se destinarán a la compra de Activos Inmobiliarios, descritos en la Política de Inversión contenida en numeral 2.3 del presente Prospecto.

(...)

1.7 Condiciones Financieras del Programa de Emisión

1.7.1 Monto

El Programa de Emisión cuenta con un cupo global de hasta diez billones de pesos (\$10.000.000.000.000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado, previas las autorizaciones correspondientes.

El aumento del cupo global podrá ser solicitado cuando el mismo haya sido colocado en forma total o al menos en un cincuenta por ciento (50%), siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta.

VII. Se modifica en lo correspondiente, la Sección 1.1.2 sobre la Titularización de Activos Inmobiliarios:

Al titularizar los Activos Inmobiliarios, conforme con lo establecido en la ley, el Patrimonio Autónomo cumplirá con la sección 5.6.6.1.1 del Decreto 2555 relacionada con la titularización de un inmueble.

(...)

Existirá un avalúo de cada Activo Inmobiliario objeto de titularización elaborado de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las NIIF, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, 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. El evaluador será independiente del Originador y del Agente de Manejo.

VIII. Se modifica la Sección 1.7.9 en el siguiente aparte:

Primera Vuelta sin Pago en Especie.- Derecho de Suscripción Preferencial:

(...)

La cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el aviso de oferta pública, la cual podrá ser:

1. A través de la Fiduciaria, con los requisitos establecidos en el aviso de oferta pública; o
2. Por intermedio del Depositante Directo de los Títulos (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, y (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial.

(...)

IX. Se modifica en lo correspondiente, la Sección 1.7.12:

(...)

Dada la naturaleza del negocio inmobiliario, es necesario crear unos indicadores que reflejen adecuadamente las operaciones y rentabilidad del Patrimonio Autónomo. Estos son:

1. El flujo de operaciones (el "Flujo de Caja de Operación") equivale al EBITDA menos los intereses del Endeudamiento Financiero y más los rendimientos financieros generados por los Excedentes de Liquidez.
2. El flujo de caja de operación ajustado (el "Flujo de Caja de Operación Ajustado") corresponde al Flujo de Caja de Operación menos las inversiones en activos inmobiliarios y el capital de trabajo.
3. Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el "Flujo de Caja Distribuible") se obtiene al restar del Flujo de Caja de Operación Ajustado la provisión para el Fondo de Readquisición, las amortizaciones del Endeudamiento Financiero y el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos.

En el evento de venta de Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, los recursos derivados de esta transacción serán sumados al Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, en los siguientes eventos: (i) cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de venta estos recursos no se han reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la Política de Inversión, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

El Flujo de Caja Distribuible se distribuirá a los Inversionistas como Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial, hasta el monto que se considere adecuado de acuerdo con consideraciones regulatorias y mientras para efectos tributarios, sigan vigentes las remisiones en las normas tributarias a las normas contables aplicables con anterioridad a la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-, de conformidad con el artículo 165 de la ley 1607 de 2012.

La diferencia entre la Utilidad del Patrimonio Autónomo y la Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo se abonará a la Utilidad Retenida del Patrimonio Autónomo.

En el evento en que no se pueda perfeccionar alguno(s) de los Contratos de Compraventa, el saldo de los recursos de la Emisión que se destinarían a la compra de los Activos Inmobiliarios correspondientes a dichos Contratos de Compraventa se utilizará para la compra de otros Activos Inmobiliarios, dentro de los doce (12) meses siguientes, de acuerdo con la Política de Inversión y las directrices del Comité Asesor. Dichos recursos se mantendrán en el Patrimonio Autónomo y no serán Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, salvo en los siguientes eventos:

(i) si cumplidos los doce (12) meses anteriormente señalados no se han adquirido los Activos Inmobiliarios correspondientes, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia.

X. Se modifica la Sección 1.7.13 de la siguiente manera:

La Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera:

1. El décimo día hábil (10^o) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1^o de julio y 31^o de diciembre del año anterior.

2. El décimo día (10^o) hábil del mes de agosto se pagarán el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1^o de enero y 30 de junio del año en curso.

XI. Se realizan los ajustes pertinentes a la Sección 1.8.1 de la siguiente forma:

(...)

En la Segunda Vuelta sin Pago en Especie y en la Tercera Vuelta- Colocación Libre, cuando la demanda supere la oferta, la adjudicación de los Títulos a los destinatarios de estas ofertas se realizará por prorrato y sujeto a los montos mínimos establecidos, en los términos descritos en el instructivo operativo que expida la BVC. En caso que, por efecto del prorrato, ninguna de las demandas presentadas alcance el monto mínimo establecido y por lo tanto no puedan ser adjudicadas o no se adjudique la totalidad de títulos ofrecidos con base en el procedimiento del prorrato, se procederá a realizar la adjudicación de conformidad con el procedimiento establecido en el aviso de oferta pública respectivo y en el instructivo operativo que expida la BVC.

Cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, (i) se resolverán los contratos de suscripción de los Títulos celebrados en virtud de la oferta, y (ii) se extinguirán los efectos frente al Patrimonio Autónomo de las cesiones de Derechos de Suscripción Preferencial (incluidas las cesiones de fracciones de los cómputos que se realicen, de conformidad con lo establecido en cada aviso de oferta pública), por lo cual las cesiones realizadas no tendrán efectos respecto de ofertas de Títulos bajo nuevos avisos de oferta. No obstante, los Títulos se podrán ofrecer en un nuevo aviso de oferta pública, durante el plazo de colocación del respectivo Tramo.

(...)

XII. Se modifica la Sección 1.8.5:

Los Títulos tendrán como destinatarios, a los Inversionistas, a la Persona Determinada y al público en general, el cual incluye los fondos de pensiones y cesantías.

XIII. Se complementará el numeral 1 del Literal B de la Sección 2.3.1 de la siguiente forma:

2.3.1 Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las “Inversiones Admisibles”):

B. Otros Activos:

1. **Derechos Fiduciarios:** derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes son bienes inmuebles de acuerdo con los parámetros de este literal.

Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el bien inmueble subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del PEI, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo patrimonio autónomo.

Riesgos Asociados a la inversión en derechos fiduciarios:

Los riesgos que se pueden asociar a la adquisición de derechos fiduciarios son en principio los siguientes:

- (i) aquellos derivados del Activo Inmobiliario subyacente;
- (ii) aquellos derivados de provisiones del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron dichos derechos fiduciarios;
- (iii) riesgo Financiero entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas o disminución del retorno de la inversión por interrupción o disminución de los flujos de efectivo esperados sobre los activos y derechos que integran el patrimonio autónomo (alquileres, dividendos e intereses). El riesgo financiero se mitiga en la estructuración de los contratos de arrendamiento y explotación de los activos en busca de que los ingresos que éstos generan sean estables en el tiempo;
- (iv) riesgo de Solvencia del administrador del patrimonio autónomo, es decir que el administrador se retrase en los pagos por insolvencia o por manejos ineficientes en el cumplimiento de los flujos.

Específicamente, los riesgos legales que podrían presentarse son los siguientes:

- (i) que existan gravámenes sobre los derechos fiduciarios, y/o sobre los Activos Inmobiliarios subyacentes;
- (ii) que existan vicios en la constitución de la fiducia, es decir, que no se cumplan con los requisitos legales para su existencia y validez y deriven por tanto en la inexistencia, la ineficacia, en la nulidad absoluta o relativa del contrato de fiducia mercantil;
- (iii) que los bienes puedan ser perseguidos por acreedores del Fideicomitente, cuyas acreencias sean anteriores a la constitución de la fiducia mercantil y
- (iv) que quien transfiera los derechos fiduciarios al Patrimonio Autónomo no sea el propietario (riesgo de la propiedad misma del derecho fiduciario).

No obstante lo anterior, los riesgos que están asociados con la adquisición de un Activo Inmobiliario, ya sea que se adquiera directamente el Activo Inmobiliario o los derechos fiduciarios correspondientes al mismo, según se indicó anteriormente, son identificados durante el desarrollo del proceso de debida diligencia y estudio de títulos. Adicionalmente, a través de la estructuración de los contratos respectivos se establecen los mecanismos de protección necesarios conforme a los riesgos identificados.

2. Activos Financieros e instrumentos de cobertura

La inversión se realizará con los recursos provenientes de los Excedentes de Liquidez y los recursos del Fondo de Operación y Fondo de Readquisición.

XIV. Se modifica en lo correspondiente, la Sección 2.3.2:

- El Patrimonio Autónomo podrá invertir en Activos Inmobiliarios únicamente cuando se tenga(n) firmado(s) el (los) Contrato(s) de Arrendamiento, concesión o cualquier tipo contractual susceptible de generar renta, del inmueble con anterioridad al desembolso de recursos por parte del Patrimonio Autónomo, salvo que obtenga la autorización del Comité Asesor para invertir en Activos Inmobiliarios sin la existencia de dichos contratos.

XV. El numeral 2 de la Sección 2.5.2 se modificará en lo pertinente de la siguiente manera:

3. Atribuciones del Comité Asesor:

Corresponde al Comité Asesor:

(...)

- Aprobar las políticas contables del Patrimonio Autónomo.

XVI. Se modifica el numeral 4 de la Sección 2.6.1 de la siguiente manera:

4. La valorización de los activos inmobiliarios que conforman el Patrimonio Autónomo.

XVII. Los numerales 12 y 21 de la Sección 2.6.2 se modifican así:

12. La pérdida en la enajenación de activos. Cuando se realice la enajenación de cualquier activo del Patrimonio Autónomo 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 las normas de contabilidad e información financiera vigentes en Colombia.

(...)

21. Las pérdidas derivadas de un cambio en el valor de los activos inmobiliarios que conforman el Patrimonio Autónomo.

XVIII. La Sección 2.6.5 se modificará en lo pertinente de la siguiente manera:

Con el fin de administrar los ingresos del Patrimonio Autónomo, la Fiduciaria recaudará la totalidad de los ingresos del Patrimonio Autónomo 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. La Fiduciaria administrará los recursos depositados en las cuentas bancarias mediante la siguiente separación contable:

XIX. La Sección 2.7 *Valoración del Patrimonio Autónomo*, quedará en lo correspondiente de la siguiente manera:

(...)

El Valor del Patrimonio Autónomo será calculado diariamente por la Fiduciaria, quien comunicará diariamente a los Inversionistas interesados, el valor de los Títulos, a través de la página de Internet de la Fiduciaria (www.fiduciariacorficolombiana.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 indexado al IPC. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a doce (12) meses.

(...)

Los Avalúos Comerciales y sus actualizaciones deberán ser elaborados directamente por una Lonja de Propiedad Raíz de acuerdo con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen, 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, que en todo caso deben cumplir con las técnicas de valoración aceptadas en las normas internacionales de información financiera, o las normas que las modifiquen, reemplacen o adicionen.

XX. Se modifican los numerales 20 y 3 de las Secciones 3.1 *Obligaciones del Agente de Manejo* y 5.1 *Obligaciones del Fideicomitente*, respectivamente:

3.1 Obligaciones del Agente de Manejo

(...)

20. Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo, de conformidad con las normas de contabilidad vigentes en Colombia y las normas que sean relevantes.

(...)

5.1 Obligaciones del Fideicomitente

(...)

3. Conservar debidamente sus libros y soportes contables, de acuerdo con los requerimientos de ley y conforme con las normas de contabilidad vigentes en Colombia, y entregar a la Fiduciaria toda la información que requiera sobre las actividades cumplidas en desarrollo de este Contrato.

(...)

Las demás disposiciones contenidas en el Prospecto, no objeto de la presente Adenda, continúan plenamente vigentes.

Nosotros, [] y [], en calidad de representantes legales de Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S, y [] en calidad de representante legal del Agente de Manejo del PEI, certificamos que hemos empleado la debida diligencia en la verificación del contenido de la presente adenda, razón por la cual certificamos su veracidad y certificamos que ésta no presenta omisiones de información que revistan de materialidad y puedan afectar la decisión de los inversionistas.

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Bogotá D.C., en dos ejemplares de igual tenor, a los [] días del mes de [] de 2016.

INVERSIONES Y ESTRATEGIAS CORPORATIVAS S.A.S.

[*]

C.C. [*]

Representante Legal

[*]

C.C. [*]

Representante Legal

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Vocera del PEI

[*]

C.C. [*]

Representante Legal