

INFORME A LOS INVERSIONISTAS

Bogotá D.C., () de () de 2011

Señores

INVERSIONISTAS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS.
Bogotá D.C.

Referencia: Informe acerca de los efectos de las modificaciones que serán propuestas al Prospecto en la Asamblea de Inversionistas de Segunda Convocatoria.

Apreciados Señores:

JOHANA MARIBEL GIL VILLEGAS, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.575.353 de Medellín, quien obra en su condición de segunda suplente del representante legal de 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), como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se adjunta, autorizada para desarrollar su objeto social mediante Resolución No. 3548 del 30 de septiembre de 1991, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia (el "Agente de Manejo"), y quien a su vez actúa en su condición de vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ("PEI" o el "Patrimonio Autónomo"), conforme al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del 2 de febrero de 2006 suscrito entre Fiduciaria Corficolombiana S.A. y Estrategias Corporativas S.A. (el "Estructurador"), modificado mediante Otrosí No. 1 del 14 de diciembre de 2006, Otrosí No. 2 del tres (3) de marzo de 2008, Otrosí No. 3 del 1 de junio de 2009 y Otrosí No. 4 del 6 de octubre de 2010 (el "Contrato de Fiducia"), me permito presentar el siguiente informe acerca de los efectos que pueden llegar a tener las propuestas que piensan someterse a consideración de la asamblea de segunda convocatoria de tenedores de títulos del PEI (la "Asamblea").

Antes que nada, advertimos a los inversionistas que en el evento en que las modificaciones propuestas en relación con la estructura de la titularización sean aprobadas, tendrán en todo caso que someterse a consideración de la Superintendencia Financiera de Colombia ("SFC") para su implementación, y por lo tanto, la aprobación de las mismas que se obtenga en Asamblea no implica una modificación definitiva, sino que su efectiva ejecución quedará sujeta a los ajustes que solicite la SFC sobre las mismas.



Código N° 273-1
ALCANTE: Servicios fiduciarios de administración de fondos de inversión, portafolios de inversión encargos fiduciarios, negocios fiduciarios en sus diferentes modalidades, representación legal de tenedores de bonos y acciones financieras.
ISO 9001 - 2000

Cali: Calle 10 No. 4 - 47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824
Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538795 / 3538840 Fax. 3538781 / 3538797
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 8 Pbx. 3130655 / 3197600 Fax. 3134489
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 - 56 Oficina 901 Pbx. 3693000 / 3580534 Fax. 3584208
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

Vo Bo
 **Fiduciaria
Corficolombiana**
**Gerencia
Jurídica**

1. Pago en especie.

La primera propuesta que será puesta a consideración de los inversionistas del PEI (los "Inversionistas"); consiste en la inclusión de la posibilidad de pagar la totalidad o parte de algunos de los inmuebles que en el futuro adquiera el PEI, con títulos participativos del citado patrimonio autónomo (los "Títulos" o los "TEI's").

En respuesta del 23 de febrero de 2009 a la consulta radicada bajo el número 2008072116-002, la SFC sostuvo que la actual legislación del mercado de valores no prohíbe la realización de una oferta pública de valores en la cual el precio de suscripción de los valores ofrecidos pueda ser pagado total o parcialmente en especie. Adicionalmente, en la citada respuesta, la SFC argumentó que si los bienes que serán la contraprestación de los valores emitidos son, en últimas, aquellos que el emisor necesita o requiere para cumplir con sus obligaciones y que si le hubieren pagado en dinero los hubiera comprado, resulta eficiente y obedece a las necesidades de inversión del emisor recibir el pago en especie. Teniendo en cuenta la respuesta de la SFC, desde el punto de vista legal, es totalmente viable que el PEI pague inmuebles con sus propios títulos.

Para la formalización de esta propuesta, es necesario incluir una nueva sección en el Prospecto de Emisión y Colocación del PEI (el "Prospecto"), dado que en la actualidad el Prospecto no contempla la posibilidad de pagar los inmuebles con Títulos. Esta propuesta se incluirá en la sección 2.3 del Prospecto, específicamente en el numeral 2.3.6, al igual que en la Cláusula 15.10 del Contrato de Fiducia. Adicionalmente, se incluiría una nueva definición de Pago en Especie, a saber: "significa la potestad que tiene el Patrimonio Autónomo de recibir como contraprestación del precio de suscripción de Títulos ofrecidos en la Primera Vuelta con Pago en Especie, la transferencia de la propiedad de determinado bien o bienes inmuebles o de parte de éstos".

Con el propósito de limitar la disolución de los Inversionistas, se establecerá un límite para la compra de los inmuebles con Títulos. En este orden de ideas, la compra de inmuebles con TEI's estará sujeta a que el valor a pagar con Títulos no sea superior al (i) veinticinco por ciento (25%) del monto de emisión del Tramo a través del cual dicho inmueble vaya a ser titularizado; y (ii) cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble que se vaya a pagar en especie.

Con el propósito de evitar que en los eventos en que el Patrimonio Autónomo vaya a realizar la compra de un activo (con pago en especie) de un valor importante, el cual sea el único inmueble que se vaya a titularizar en un tramo, se limite la posibilidad de realizar pagos en especie, en estos casos el valor que el Patrimonio Autónomo podrá recibir como contraprestación de los Títulos que se emitan en la Primera Vuelta con Pago en Especie, será de hasta el cincuenta por ciento (50%) del monto de la emisión del nuevo Tramo.

Teniendo en cuenta que la transferencia del derecho de dominio de los inmuebles que el PEI adquiere, se transfiere luego de la emisión de un nuevo tramo, salvo que se hayan pagado con deuda, caso en el cual no aplicaría la presente propuesta, en el Prospecto se



Alcance: Servicios fiduciarios de administración de fondos de inversión, portafolios de inversión, entornos fiduciarios, negocios fiduciarios en sus diferentes modalidades, representación legal de acreedores de bonos y acciones financieras.
150 9001 - 2000

Cali: Calle 10 No. 4 - 47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538795 / 3538840 Fax. 3538781 / 3538797

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 8 Pbx. 3130655 / 3197600 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 - 56 Oficina 901 Pbx. 3693000 / 3580534 Fax. 3584208

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

