

**OFERTA PARA MODIFICAR LA OFERTA DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA DE FECHA 23 DE ENERO DE 2007 PRESENTADA POR EL
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS Y ACEPTADA EL 24 DE
ENERO DE 2007 POR ESTRATEGIAS CORPORATIVAS S.A.**

Bogotá, D.C., [•] de [•] de 2010

Doctor
JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO
Representante Legal
Terranum Inversión S.A.S.
La Ciudad

**Ref.: Oferta Mercantil Irrevocable para la modificación de la Condición Sexta de la
Oferta de servicios de Administración Inmobiliaria**

Apreciado Doctor:

Por medio del presente documento Fiduciaria Corficolombiana S.A., (en adelante la "Fiduciaria"), en su condición de vocera del patrimonio autónomo denominado PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (en adelante el "Patrimonio Autónomo"), presenta a Terranum Inversión S.A.S (antes Administradora Inmobiliaria EC S.A. (en adelante "Terranum") la presente oferta mercantil (en adelante la "Oferta") para la modificación de la Condición Sexta de la Oferta de servicios de administración inmobiliaria (la "Oferta de Administración Inmobiliaria") presentada por la Fiduciaria, en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo, el 23 de enero de 2007 y aceptada por Estrategias Corporativas S.A. el 24 de enero de 2007, quien el siete (7) de noviembre de 2008 cedió a Terranum su posición en el contrato que surgió en virtud a la aceptación de la Oferta de Administración Inmobiliaria.

La presente Oferta tiene el carácter de irrevocable, en los términos consagrados por el artículo 846 del Código de Comercio.

La presente Oferta deberá ser aceptada con ocasión de la expedición de la Orden de Compra dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la misma.

En caso de ser aceptada la presente Oferta con ocasión de la expedición de la Orden de Compra de Servicios (en adelante la "Orden de Compra") la cual se anexa al presente documento, el negocio jurídico que surgió entre Terranum y el Patrimonio Autónomo, como consecuencia de la aceptación que hiciera Estrategias Corporativas S.A. el 24 de enero de 2007 de la Oferta de Administración Inmobiliaria presentada por la Fiduciaria, en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo, en la misma fecha, se modificará de conformidad con las siguientes condiciones.

CONSIDERACIONES:

1. Que el 8 de marzo de 2006, la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, formuló una oferta de servicios de administración inmobiliaria a Estrategias Corporativas S.A.
2. Que el 24 de enero de 2007, Estrategias Corporativas S.A. aceptó la Oferta de Administración Inmobiliarias mediante la expedición de una orden de servicios (la "Orden de Servicios").
3. Que el 7 de noviembre de 2008, Estrategias Corporativas S.A. cedió a la sociedad Terranum Inversión S.A.S (antes Administradora Inmobiliaria EC S.A.), su posición en el negocio jurídico que surgió como consecuencia de la aceptación de la Oferta de Administración Inmobiliaria presentada por la Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo.
4. Que los títulos del Patrimonio Autónomo (los "Títulos") fueron trasladados del Segundo Mercado al Mercado Principal, lo cual implica que el objeto del Patrimonio Autónomo es emitir Títulos participativos en el Mercado Principal en desarrollo de un programa de emisión, y recaudar y administrar los recursos recibidos de los inversionistas en forma colectiva, con el propósito de invertir dichos recursos en las Inversiones Admisibles previstas en el Contrato de Fiducia y administrar, directa o indirectamente, los activos del Patrimonio Autónomo.
5. Que mediante la presente Oferta se propone modificar la base sobre la cual se calcula la remuneración a la que tiene derecho Terranum.

CONDICIONES

PRIMERA. La cláusula primera de definiciones de la Oferta de Administración Inmobiliaria, en adelante quedará así.

1. Definiciones: Los términos utilizados en el texto de la presente Oferta de Administración Inmobiliaria que se incluyen con letra inicial en mayúscula tendrán el significado que se les asigna en esta condición.

"Activo Inmobiliario": Es un bien inmueble que sea propiedad del Patrimonio Autónomo.

"Activo Inmobiliario Financiado a Corto Plazo": Es un Activo Inmobiliario o una parte de éste, que sea adquirido por el Patrimonio Autónomo con recursos de un crédito otorgado por una entidad financiera por un término inicial inferior o igual a doce (12) meses.

"Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo": Es un Activo Inmobiliario, o una parte de éste, que sea adquirido por el Patrimonio Autónomo con recursos de un

crédito otorgado por una entidad financiera por un término inicial superior a doce (12) meses.

“Condición”: Es la condición que deberá cumplir Terranum para adquirir el derecho a recibir la comisión descrita en el numeral 6.3.2 de la Oferta de Administración Inmobiliaria, consistente en que el Rendimiento de un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo sea mayor la Tasa de Interés.

“Gastos Operativos del Activo Financiado a Largo Plazo”: Son todos los gastos necesarios para la operación del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo; incluyendo, entre otros, impuestos, seguros y reservas para el mantenimiento del mismo, durante el periodo de tiempo en que esté vigente el crédito otorgado al Patrimonio Autónomo para la adquisición del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo.

“Mejoras Financiadas a Corto Plazo”: Son las mejoras realizadas sobre los Activos Inmobiliarios Financiados a Corto Plazo, que sean pagadas por el Patrimonio Autónomo con los recursos de un crédito otorgado por una entidad financiera; crédito que no puede tener una duración superior al término inicial del crédito obtenido para la adquisición del Activo Inmobiliario Financiado a Corto Plazo.

“Mejoras Financiadas a Largo Plazo”: Son las mejoras realizadas sobre los Activos Inmobiliarios Financiados a Largo Plazo, que sean pagadas por el Patrimonio Autónomo con recursos de un crédito otorgado por una entidad financiera; crédito que no puede tener una duración superior al término inicial del crédito obtenido para la adquisición del Activo Inmobiliario Financiado a Largo plazo.

“Rendimiento de un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo”: Es el resultado de dividir (i) la Utilidad Operativa Neta del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo, entre (ii) el valor de adquisición del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo. El Rendimiento de un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo se calculará de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{RACF} = (\text{NOI}) / (\text{VAA})$$

RACF = Rendimiento del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo.

NOI = Utilidad Operativa Neta del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo.

VAA = Valor de adquisición del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo.

"Tasa de Interés": Es la tasa de interés que se establezca en el contrato de crédito que suscriba el Patrimonio Autónomo con una entidad financiera para la adquisición de un Activo Financiado a Largo Plazo o para la realización de una Mejora Financiada a Largo Plazo.

"Utilidad Operativa Neta del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo (Net Operating Income - NOI)": Es la diferencia entre (i) los ingresos brutos causados a título de canon de arrendamiento para un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo, y (ii) los Gastos Operativos del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo.

Los términos que no hayan sido expresamente definidos en este Oferta de Administración Inmobiliaria y que estén escritos en mayúscula, se entenderán en el sentido en el cual se hayan definido en el Contrato de Fiducia.

SEGUNDA: Se adicionan a la Condición Sexta de la Oferta de Administración Inmobiliaria los siguientes numerales:

"6. Remuneración.

(...)

6.4 De igual forma, se reconocerá a Terranum una comisión adicional del uno por ciento (1%) del valor de los créditos que le sean otorgados al Patrimonio Autónomo para (i) la adquisición de un Activo Inmobiliario Financiado a Corto Plazo; o (ii) la realización de una Mejora Financiada a Corto Plazo. Una vez el respectivo crédito otorgado para (i) la adquisición de un Activo Inmobiliario Financiado a Corto Plazo; o (ii) la realización de una Mejora Financiada a Corto Plazo, se haya pagado en su totalidad, la respectiva comisión se dejará de causar.

6.5 En los casos que el Patrimonio Autónomo adquiere un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo, Terranum tendrá derecho a las siguientes comisiones, de acuerdo con los términos y condiciones establecido a continuación:

6.5.1 Terranum tendrá derecho a una comisión del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor de los créditos que le sean otorgados al Patrimonio Autónomo para (i) la adquisición de un Activo Financiado a Largo Plazo; o (ii) la realización de una Mejora Financiada a Largo Plazo. Una vez el respectivo crédito otorgado para (i) la adquisición de un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo; o (ii) la realización de una Mejora Financiada a Largo Plazo, se haya pagado en su totalidad, la respectiva comisión se dejará de causar.

6.5.2 Siempre y cuando el Rendimiento del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo sea mayor a la Tasa de Interés establecida en el contrato de crédito otorgado al Patrimonio Autónomo para (i) la adquisición del respectivo Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo; o (ii) la realización de una Mejora Financada a Largo Plazo sobre el respectivo Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo, se reconocerá a Terranum una comisión adicional a la establecida en condición 6.5.1 anterior, del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor del crédito que le sea otorgado al Patrimonio Autónomo para (i) la adquisición de un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo; o (ii) la realización de una Mejora Financada a Largo Plazo. Dicha comisión se dejará de causar una vez que el crédito obtenido, ya sea para la adquisición de un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo o la realización de una Mejora Financada a Largo Plazo, haya sido pagado en su totalidad. Esta comisión se deberá pagar una vez al año, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al cierre del año calendario anterior, razón por la cual el cumplimiento de la Condición se deberá verificar para dicho año en su totalidad.

Para efectos únicamente ilustrativos si (i) el valor de un Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo es de \$10.000.000.000 Pesos; (ii) la Tasa de Interés del crédito otorgado al Patrimonio Autónomo es del 9% efectivo anual; (iii) los ingresos brutos del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo son iguales al 12% anual del valor de compra del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo y (iv) los Gastos Operativos son iguales al 1% del valor de compra del Activo Inmobiliario Financiado a Largo Plazo, esta comisión adicional se calcularía de la siguiente manera:

$$NOI = (12\% * 10.000.000.000) - (10.000.000.000 * 1\%) = \$1.100.000.000$$

$$\frac{Ren = (NOI)}{10.000.000.000} = 11\% \phi 9\%$$

En la medida que Ren es mayor que la Tasa de Interés, Terranum tendría derecho a la comisión establecida en este numeral 6.5.2.

(...)

TERCERA. Las demás Condiciones de la Oferta de Administración Inmobiliaria no son modificadas mediante la presente Oferta y continúan en pleno rigor y efecto.

CUARTA: Los términos no definidos en la presente Oferta con letra mayúscula inicial, tendrán el significado otorgado en la Oferta de Administración Inmobiliaria.

Atentamente,

EL OFERENTE

JOHANA MARIBEL GIL VILLEGAS

C.C. No. 51.958.749 de Medellín

Segunda Suplente del Representante Legal de Fiduciaria Corficolombiana S.A. y quien a su vez actúa como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias.

Bogotá, D.C., [•] de [•] de 2010

Señora

JOHANA MARIBEL GIL VILLEGAS

Segunda Suplente Representante Legal

Fiduciaria Corficolombiana S.A.

La Ciudad

Ref.: Oferta Mercantil Irrevocable para la modificación de la Condición Sexta de la Oferta de servicios de administración inmobiliaria

Apreciada Doctora:

En atención a la Oferta Mercantil de fecha [•] de [•] de 2010, para la modificación de la Condición Sexta de la Oferta de administración inmobiliaria presentada por Fiduciaria Corficolombiana S.A., como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, el 23 de enero de 2007 y aceptada por Estrategias Corporativas S.A. el 24 de enero de 2007, la cual fue cedida a la sociedad Terranum Inversión S.A.S (antes Administradora Inmobiliaria EC S.A.), dirigida a Terranum Inversión S.A.S., expedimos la presente Orden de Compra para que el negocio jurídico que surgió entre la Fiduciaria Corficolombiana, como vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, y la sociedad Estrategias Corporativas S.A., se rija de conformidad con los términos y condiciones previstos en dicho documento.

Atentamente,

JOSÉ IGNACIO ROBLEDO PARDO
C.C. 79.785.002
Representante Legal
TERRANUM INVERSIÓN S.A.S