

Bogotá, 28 de febrero de 2020

Señores
FIDUCIARIA COLMENA S.A.
Atn. Dra. LUZ MARÍA ÁLVAREZ
Presidenta
Ciudad

Respetada doctora Luz María:

Fiduciaria Corficolombiana S.A, en calidad de Agente de Manejo de la Titularización del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI. Atendiendo el punto No. 2 del requerimiento de información de la Superintendencia Financiera de Colombia con número de radicado 2020027112-002-000, se permite remitir el siguiente informe del Agente de Manejo, en relación con la designación y el nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas.

Atentamente,



EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA
Representante Legal
Fiduciaria Corficolombiana S.A
Vocero del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI.

Página 1 de 7

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

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

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 42 No 28 – 74 Local 2 Edificio Parque 42 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

INFORME DEL AGENTE DE MANEJO EN RELACIÓN CON LA DESIGNACIÓN Y EL NOMBRAMIENTO DE UN NUEVO REPRESENTANTE LEGAL DE LOS INVERSIONISTAS DE TEIS

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo del PEI, presenta el siguiente informe que tiene como propósito señalar las modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto de Emisión y Colocación del PEI (el "Prospecto") que se presentan ante la Asamblea General de Inversionistas en su sesión ordinaria del 2020. Así, el documento tiene como propósito describir los cambios propuestos, su justificación y los posibles impactos que los cambios tendrían para los Inversionistas del PEI.

Los términos con mayúscula que no se definan en el presente informe, tendrán el significado que se les atribuya en el Prospecto.

Causas

De conformidad con la información brindada en el informe sobre modificaciones al Contrato de Fiducia y al Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos Participativos del PEI, emitido por el Agente de Manejo para consulta de los Inversionistas y el público en general, con ocasión a las reuniones decimoquinta y decimosexta de la Asamblea General de Inversionistas celebradas el 16 de mayo de 2018 y el 21 de junio de 2018, respectivamente, Fiduciaria Corficolombiana S.A. en calidad de Agente de Manejo del PEI se permite recordar que en la sesión de la reunión no. 167 del Comité Asesor y en la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas del año 2017 Fiduciaria Colmena S.A. expresó la intención de dejar de fungir como Representante Legal de los Inversionistas en virtud de una directriz estratégica del grupo empresarial que lidera la Fundación Social – del cual forma parte Fiduciaria Colmena S.A. – no se ha contemplado una línea de negocios para la representación de tenedores de títulos participativos. Como consecuencia de este anuncio, el Comité Asesor señaló que se debían buscar los medios para llegar a una terminación de mutuo acuerdo para el contrato de representación legal de los inversionistas suscrito entre el Agente de Manejo, como vocero y representante del Patrimonio Autónomo, y Fiduciaria Colmena S.A., y la respectiva entrega de la representación legal de los inversionistas a otra sociedad habilitada para estos efectos, siempre teniendo como criterio orientador que no se genere ningún traumatismo al vehículo de inversión.

Riesgos

En cuanto a la sustitución del Representante Legal de los inversionistas no identificamos un riesgo asociado al cambio, en cuanto las entidades que presentaron propuestas mantienen el alcance actual de las obligaciones que prevé el Contrato de Fiducia y el Prospecto de Emisión y Colocación de Títulos Participativos, han certificado que no se encuentran inmersas en ninguna de causales 6.4.1.1.5 y cuentan con la capacidad legal y técnica requerida para llevar a cabo la representación de tenedores de valores.

Página 1 de 7

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

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

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 42 No 28 – 74 Local 2 Edificio Parque 42 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

En todo caso, el Agente de Manejo se permite resaltar la importancia de que tanto Fiduciaria Colmena S.A. como el proponente favorecido lleven a cabo un proceso articulado en la sucesión de las funciones y transmisión de la información, de manera que no se afecte la protección con que cuentan los Inversionistas a través de la figura del Representante Legal de los Inversionistas.

Asimismo, el Agente de Manejo considera importante resaltar la importancia de que, sin perjuicio de la terminación del contrato, Fiduciaria Colmena S.A. mantenga responsabilidad hasta por el término legal aplicable, respecto de actos llevados a cabo con anterioridad a la terminación, respecto del ejercicio de sus funciones como Representante Legal de los Inversiones.

Plazo Máximo

En cuanto al plazo máximo con el que cuentan los inversionistas de TEIS para decidir el reemplazo de su actual Representante Legal de los Inversionistas, no existe un plazo establecido, debido a que el mismo deberá ser decidido por la mayoría de los votos requerida en una Asamblea General de Inversionistas. Sobre este particular, es importante resaltar que Fiduciaria Colmena S.A. ha manifestado que su gestión terminara única y exclusivamente cuando la Asamblea General de Inversionistas haya seleccionado al nuevo Representante Legal de los Inversionistas y se haya efectuado el empalme correspondiente.

Razones por las que no se dio el remplazo

En las reuniones ordinaria y extraordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, llevadas a cabo durante el año 2018, se sometió a consideración de los inversionistas el cambio de Representante Legal de los Inversionistas y ninguna de las entidades que participaron en el proceso logró obtener el porcentaje máximo de votación para ser designado como nuevo Representante Legal de los Inversionistas, por no obtener la mayoría requerida para que el nombramiento pasase (esto es, el 40% de los títulos participativos del PEI en circulación, en reuniones de segunda convocatoria).

En la reunión de la Asamblea General de Inversionistas del 11 de abril de 2019, PEI Asset Management S.A.S. en su rol de administrador inmobiliario del PEI, manifestó a los inversionistas que dentro del proceso de nombramiento y sustitución del Representante Legal de los Inversionistas, tal como fue informado en las últimas reuniones de Asamblea General de Inversionistas, y en atención a las instrucciones dadas por dicho órgano en su última sesión, se adelantó un análisis de los diferentes tipos de las entidades fiduciarias presentes en el mercado, con el fin de identificar cuáles de ellas podrían tener un objeto social a fin a los inversionistas y al perfil que busca para el desarrollo de las funciones del Representante Legal de los Inversionistas, con lo cual se concluyó que posiblemente algunas entidades del sector financiero podrían adelantar esta labor, y que resultaron en las nuevas entidades que se presentan en esta convocatoria para la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas del años 2020.

Comparativo de propuestas

Con el propósito de que los inversionistas de TEIS cuenten con un parámetro homogéneo para comparar las propuestas presentadas por los distintos participantes del proceso para la designación y el nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas, se anexan al presente informe tres cuadros con información homogénea que permitirá a los asambleístas comparar la información suministrada por cada participante. Adicionalmente, a continuación se resume la remuneración requerida, el ejecutivo a cargo y la experiencia más relevante:

	Remuneración	Ejecutivo designado	Experiencia
	18 SMMLV	Andrés Raúl Guzmán Presidente +Director de negocio permanente no exclusivo	<ul style="list-style-type: none"> • 27 años de experiencia • COP 9.3 Bn en activos bajo administración • Administración de 14 nóminas • Experiencia como administradores de emisión de títulos valores • Gestor de fondos de capital privado
	16 SMMLV	Maria Teresa Gonzalez Gerente General	<ul style="list-style-type: none"> • 3.5 años de experiencia • COP 4.6 Bn en activos bajo administración • Entre las 11 fiduciarias con mayor volumen de recursos administrados • Sus servicios incluyen fiducia de administración, inversión, Fondos de inversión colectiva y fondos de pensiones voluntarias
	18 SMMLV	Felipe Araujo Angulo Director Jurídico	<ul style="list-style-type: none"> • 27 años de experiencia • COP 3.7 Bn en activos bajo administración • Experiencia en la representación legal de tenedores de bonos en más de 10 emisiones • 722 negocios vigentes, 339 inmobiliarios

Así, en esta Asamblea General de Inversionistas del PEI se presentarán las distintas ofertas presentadas por los participantes de la invitación a ofertar para la prestación de servicios de Representante Legal de los Inversionistas del PEI. Con base en la selección que haga la Asamblea General de Inversionistas se hará el correspondiente ajuste al Prospecto.

Atentamente,



EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA

Representante Legal

Fiduciaria Corficolombiana S.A

Vocera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI.

Página 3 de 7

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

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

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 42 No 28 – 74 Local 2 Edificio Parque 42 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Anexo Único
Cuadros de resumen a las propuestas recibidas en el proceso de
designación y nombramiento de un nuevo Representante Legal de los Inversionistas

Fiducoldex S.A. Sociedad Fiduciaria



DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD

Sociedad de servicios financieros con más de 27 años de experiencia. Constituida en el año 1992, como sociedad de economía mixta perteneciente al Grupo Bancoldex, accionista en un 89%, gremios como Analix en 6.6%, Cámaras de Comercio en un 4.2% y otros en 0.1%. Administramos negocios de gran importancia nacional, como Procolombia, Fortur, Colombia Productiva, Impulsa, negocios de la seguridad Social, como Fonpet, Infraestructura como Autopistas del Café, Fondos de Capital Privado, entre otros.

Hemos administrado titulizaciones de Hoteles Estelar \$105 000 millones, TDEX Bancoldex, \$344,000 millones, Titupalma, \$50 000 millones.

Nuestra oficina está ubicada en la calle 28 13-24 de Bogotá y una oficina de atención en Cali. Desde nuestra oficina Bogotá podemos atender todo el País y podemos dar presencia Comercial a nivel Nacional.

EJECUTIVO DESIGNADO

Presidente: Andrés Raúl Guzmán Toro
Junta Directiva
Javier Díaz Fajardo, Presidente Bancoldex
Jose Alberto Garzon, Vicepresidente Bancoldex
Javier Díaz Molina, Presidente Analix
Danilo Gómez Zuluaga

Integrante Comité Asesor: **Andrés Raúl Guzmán Toro**
Economista con amplia trayectoria en el área comercial del sector financiero. Experiencia como miembro de Juntas Directivas del sector financiero y del sector real. Presidente actual de Fiducoldex, se desempeña como Gerente Comercial Corporativo de Corficolombiana. Gerente General Banco Corficolombiana Panamá, Director Financiero Corporativo Fundación Cardiovascular de Colombia, Vicepresidente de Mesas y Banca de Inversión Gesvalores, Gerente Nacional Banca Empresarial y Oficial Megabanco.

ENTREGABLES Y CANALES

- Se forma mensual entregaremos un informe a los inversionistas en donde se incluyen los temas relevantes ocurridos en el negocio. Avances y noticias.
- La información se enviará a través de correo electrónico al correo registrado por el inversionista.
- Se publicará el informe mensual en un espacio exclusivo en nuestra página web.
- Es importante señalar que la atención del negocio será realizada por un Director, de atención permanente.

Canales

- Atención personalizada en Bogotá, oficina calle 28 No. 13-24 piso 6 y por correo electrónico.
- **Línea telefónica exclusiva** para atención del negocio PBX 3275500, para atención Nacional y Línea 018000124211.
- Espacio exclusivo en la página WEB de la Fiduciaria www.fiducoldex.com.co, en donde los inversionistas pueden encontrar los informes enviados todos los meses, enlaces de interés y enviar sus solicitudes.

HONORARIOS

- La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, una comisión mensual de dieciocho (18) SMMLV.
- La comisión no incluye los gastos de honorarios jurídicos en donde sea necesario contratar abogados externos para la defensa de los inversionistas.

Fiduciaria Coomeva S.A.



DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD

Fiduciaria Coomeva S.A. es una sociedad de servicios financieros constituida por el Grupo Empresarial Cooperativo Coomeva

Nuestro portafolio de productos y servicios incluye Fiducia de Administración, Inversión, Garantía, Fondos de Inversión Colectiva y Fondo de Pensiones Voluntarias

En la actualidad tenemos a cargo diversos negocios donde administramos los recursos de más de 250.000 personas naturales y jurídicas a nivel nacional e internacional, entre nuestros clientes se encuentran Morgan Stanley, The Rohabnyng Group, Kandeo Fund, Grupo Coomeva, Avianca entre otros.

Disponemos de una red de oficinas en las principales regionales del país

ENTREGABLES

- ✓ **Gestión:** Informes de Investigaciones Económicas / Informes Sectoriales / Capacitaciones / Asistencia Jurídica, Financiera y Contable
- ✓ **Normativos:** Informes de Eventos de Riesgo / Informes Extraordinarios
- ✓ **Operativos:** Rendición de Cuentas del P.A / Informe de Gestión / Revisión de Estados Financieros / Libro de Actas

CANALES

- ✓ **Presenciales:** Oficinas Regionales con Personal Comercial
- ✓ **No Presenciales:** Call Center y Canal Virtual – Web

EJECUTIVO DESIGNADO

Maria Teresa Gonzalez Bedoya

Contadora Pública, Especialista en Finanzas y Magister en Negocios y Administración con Énfasis en Estrategia.

Con 22 años de experiencia en el sector financiero y 3 años en el sector real ha ocupado diversas posiciones, entre ellas la Gerencia de Inversiones de Fiduciaria Corficolombiana, la Gerencia General de Gestión Fiduciaria, la Dirección Global de Tesorería en Carvajal y se desempeña actualmente como Gerente General de Fiducioomeva.

Junta Directiva de Fiducioomeva:

Hans Theilkuhl Ochoa / Alfredo Eduardo Rincón Angulo / Luis Mario Giraldo Niño / Eduardo José Victoria Ruiz/ Daniel Castellanos García

HONORARIOS

Cifra en SMMLV: 16 SMMLV

Fiduciaria Central S.A.



DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD

Somos una Sociedad Fiduciaria de economía mixta con más de 27 años de experiencia en la prestación de servicios fiduciarios. Actualmente administramos más de \$3,7 billones de pesos en 722 negocios vigentes, de los cuales 339 son inmobiliarios;

Actuamos como Representantes Legales de Tenedores de Bonos en 13 emisiones, cuyos principales emisores son Grupo Aval, Ibagén, Movistar, Argos y Findeter, entre otros.

Tenemos vigente la Calificación AAA en eficiencia en administración de portafolios, otorgada por Value & Risk Ratings; Nuestros Fondos Abiertos 1525 y Abierto Fiduciaria Central cuentan con la máxima calificación AAA/S2 otorgada por Fitch Ratings.

Contamos con la certificación ISO 9001 Icontec Internacional Gestión de la Calidad NTCGP 1000:2009.

DOMICILIO PRINCIPAL: Avenida el Dorado 69 A – 51 Torre B Piso 3. **MEDELÍN:** Carrera 43 C No. 7D – 09 El Poblado

ENTREGABLES

- ✓ Convocatorias a Asambleas de Inversionistas ordinarias y extraordinarias
- ✓ Informes (Incumplimientos, ordinarios, extraordinarios, de gestiones realizadas)
- ✓ Actas de asambleas
- ✓ Atención a los inversionistas

CANALES

- ✓ Será utilizado principalmente el correo electrónico que registre cada inversionista, con encriptación de la información para garantizar la confidencialidad de la información; en caso de no contar con este canal de comunicación, la información será enviada a las direcciones de correo físico, registradas por los inversionistas.
- ✓ Mensajes de texto, a los teléfonos celulares registrados por los inversionistas, este canal será utilizado únicamente para convocatorias de Asambleas.
- ✓ La Fiduciaria contará con una unidad, que apoyará las labores de interacción presencial con los inversionistas.
- ✓ La página web de la Fiduciaria, Link de Información de Interés de los inversionistas.

EJECUTIVO DESIGNADO

FELIPE ARAUJO ANGULO - DIRECTOR JURÍDICO

Abogado de la Pontificia Universidad Javeriana, con Maestría en Derecho de los Negocios en la Universidad Francisco de Vitoria en Madrid – España.

Cuenta con una experiencia de más de 15 años en el sector financiero y 10 en Sociedades Fiduciarias.

Ha participado en la estructuración de proyectos inmobiliarios a través de esquemas fiduciarios con ventas por más de 1,5 billones de pesos, así como estructuras fiduciarias para administración de recursos, inversión, garantías y fuente de pagos.

Se ha desempeñado también como: Asesor Jurídico de la Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior – FIDUCOLDEX; Director Jurídico y de Estructuración de ACCIÓN FIDUCIARIA.

HONORARIOS

Fiduciaria Central S.A., atenderá las funciones del Representante Legal de Inversionistas, establecidas en la sección 4.1. del prospecto de Emisión y Colocación, para lo cual propone como retribución por su gestión la suma equivalente a 18 SMLMV más IVA.

Todos los costos y gastos derivados de la gestión descrita, correrán por cuenta del PEI no siendo estos parte de los honorarios que cobrará Fiduciaria Central S.A.