


Consecutivo:	 TERRANVM®	Versión Final
AC1050		
Aprobación Financiera: Rosa Correa		Revisión legal: Laura Pinzón y Ana Palomar

SEGUNDA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, GARANTÍA, PAGOS Y FUENTE DE PAGOS CON FINES DE GARANTÍA, DENOMINADO FIDEICOMISO COMPLEJO CONNECTA 80

Entre los suscritos a saber, por una parte,

- (i) **FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERRANUM**, constituido y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., sociedad colombiana de servicios financieros, con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10° del Círculo de Cali, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera) mediante resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, identificada con N.I.T. 860.531.315-3 y representada legalmente en este OTROSÍ INTEGRAL (conforme este término se define más adelante) por **DANIEL ALBERTO GARZÓN**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. e identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.505.614, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documentos que se adjuntan al presente OTROSÍ INTEGRAL como Anexo 1 y quien en adelante y para todos los efectos del presente OTROSÍ INTEGRAL se denominará como el "**FCPT**" y/o el "**FIDEICOMITENTE**"; y por otra parte,
- (ii) **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad colombiana de servicios financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública No. 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 del Circulo de Cali, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, identificada con N.I.T. 860.531.315-3 y representada legalmente en este OTROSÍ INTEGRAL por **JOSE MANUEL BALLESTEROS OSPINA**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.386.114, todo lo cual se acredita en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se adjuntan al presente OTROSÍ INTEGRAL como Anexo 2, y quien para todos los efectos se denominará como "**ALIANZA**" y/o la "**FIDUCIARIA**" y de forma conjunta con el FIDEICOMITENTE como las "**PARTES**" y cada uno de forma individual e independiente como una "**PARTE**".

Las PARTES manifestaron que celebran la presente segunda modificación integral (en adelante el "**OTROSÍ INTEGRAL**" o el "**CONTRATO**") al contrato de fiducia mercantil de administración garantía, pagos y fuente de pagos con fines de garantía suscrito mediante Escritura Pública No. 1375 del 18 de marzo de 2013 otorgada por la Notaría 13 del Circulo de Bogotá D.C. y modificado por 5 otrosíes, según como fue integralmente modificado mediante otrosí integral de fecha 14 de

marzo de 2019 y otrosíes de fecha 23 de abril de 2020 y 21 de septiembre de 2020 (en adelante el "**CONTRATO INICIAL**"), el cual se regirá en adelante por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables a la materia, previas las siguientes consideraciones, las cuales las PARTES declaran que son vinculantes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante Escritura Pública No. 1375 del 18 de marzo de 2013 otorgada en la Notaría 13 de Bogotá D.C., MAKRO y Acción Fiduciaria S.A. suscribieron un contrato de fiducia mercantil de administración, mediante la cual se constituyó el FIDEICOMISO, el cual fue modificado mediante 5 otrosíes y cuyo nombre inicial era FIDEICOMISO PARQUEO REM MAKRO.

SEGUNDA: Que Terranum Corporativo S.A.S. en liquidación ("**TCP**"), luego de pagar a MAKRO la totalidad del PAGO EN DINERO establecido en la OPCIÓN y desde el 30 de junio de 2017 adquirió la calidad de fideicomitente único dentro del FIDEICOMISO.

TERCERA: Que: (i) mediante Escritura Pública No. 2417 del 28 de agosto de 2018 otorgada por la Notaría 25 de Bogotá D.C., Acción Fiduciaria S.A. cedió su posición contractual de fiduciaria a favor de Alianza, convirtiéndose ésta última en vocera y administradora del FIDEICOMISO y, (ii) mediante Escritura Pública 613 del 13 de marzo de 2019 otorgada por la Notaría 25 de Bogotá D.C., las Partes cambiaron el nombre del FIDEICOMISO a Fideicomiso PA Complejo Connecta 80.

CUARTA: Que, posterior a lo anterior y desde el 10 de agosto de 2020 y con ocasión de la liquidación de TCP, el FIDEICOMITENTE adquirió de pleno derecho los derechos y obligaciones bajo la OPCIÓN y el 100% de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO.

QUINTA Que, el FIDEICOMITENTE, a través del FIDEICOMISO, va a iniciar el desarrollo de la primera etapa del COMPLEJO CONNECTA 80 en una parte del INMUEBLE, la cual a su vez, se subdivide en dos fases y contará con un área total construida de 78,282 m² y un área total arrendable de 33,713 m², estructurado en una torre de usos de oficina y servicios complementarios de 16 pisos, un podio de servicios comerciales y complementarios de 3 pisos y 3 sótanos de parqueadero, infraestructura y servicios complementarios, 17 locales comerciales, 504 cupos de estacionamiento privado, 56 cupos de parqueaderos para visitantes, 355 cupos para bicicletas, 6 cupos para taxis, 36 cupos para motos y 6 cupos para cargue, de conformidad con la licencia de construcción aprobada por la curaduría urbana número 4 de Bogotá, la cual a la fecha de suscripción del presente OTROSÍ INTEGRAL se encuentra en proceso de modificación (la "**PRIMERA ETAPA**"). La primera fase del PROYECTO corresponde a una edificación de 1 piso, 3 sótanos para unidad de comercio zonal, con 682 cupos de parqueo privados, 14 cupos para visitantes, 262 cupos para bicicletas, 6 cupos para motos y 2 depósitos y la misma se encuentra licenciada en su totalidad a la fecha de suscripción del presente OTROSÍ INTEGRAL (la "**PRIMERA FASE**") y la segunda fase corresponde a 416 cupos de parqueadero que están destinados a oficinas, 25 a comercio zonal y 119 a comercio metropolitano (de estos, 6 asignados para taxis y

6 corresponden a los cupos de cargue para la tienda Makro), y 37 restantes que corresponden a las etapas 2 y 3 para un total de 597 cupos en total para el Proyecto, más 36 cupos para motocicletas y 355 para bicicletas. 16 oficinas de una sola planta, una por cada piso iniciando en el piso 4, 17 locales comerciales distribuidos en los tres primeros pisos. (la "**SEGUNDA FASE**") y la misma se encuentra en proceso de licenciamiento a la fecha de suscripción del presente OTROSÍ INTEGRAL.

SEXTA: Que, con el fin de financiar una parte de los costos totales de la primera etapa del COMPLEJO CONNECTA 80, el FIDEICOMISO, en calidad de deudor y el FIDEICOMITENTE en calidad de avalista, suscribieron un contrato de crédito por un monto de hasta ciento setenta mil millones de Pesos (COP \$170.000.000.000), con los ACREEDORES GARANTIZADOS, teniendo Bancolombia una participación correspondiente al 100% del CRÉDITO, la cual podrá ser cedida de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE CRÉDITO.

SÉPTIMA: Que, conforme a lo anterior, las PARTES han resuelto suscribir el presente OTROSÍ INTEGRAL el cual constituye una modificación integral al CONTRATO INICIAL, según como ha sido modificado integralmente en anterioridad, que recoge y compila todos los acuerdos previos y que constituye el único acuerdo que registrará la relación contractual de las PARTES hacia el futuro.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. - DEFINICIONES: Para la adecuada interpretación de este CONTRATO, los términos que aparezcan con mayúsculas, en plural o singular, tendrán el significado que se les atribuye a continuación, salvo que en otras partes de este CONTRATO se les atribuya expresamente un significado distinto.

Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal. Las palabras técnicas de toda ciencia o arte se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso.

ACREEDORES GARANTIZADOS: Significa, Bancolombia S.A., establecimiento bancario sujetos a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, a favor de los cuales ALIANZA expedirá un CERTIFICADO DE GARANTÍA (conforme este término se define más adelante) y registrará este como tal en el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO, sus sucesores y cesionarios permitidos de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE CRÉDITO.

ADECUACIONES LOCATIVAS: Significan las adecuaciones que sean acordadas en los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA por el FIDEICOMISO, como arrendador, el MANDATARIO como operador del PROYECTO y titular de las obligaciones de hacer de los

CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA y los arrendatarios, con el fin de adecuar cada área arrendada al uso final requerido por el arrendatario. Dichas adecuaciones podrán ser financiadas, hasta por el ochenta por ciento (80%) de su costo, por parte de los ACREEDORES GARANTIZADOS y la fuente pago de estas financiaciones será el ingreso adicional al canon base de arrendamiento, que percibirá el FIDECOMISO de los arrendatarios de los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA por las ADECUACIONES LOCATIVAS.

APORTES: Significan los aportes que el FIDEICOMITENTE hará o ha realizado a favor del FIDECOMISO. Los APORTES corresponderán a: (i) el INMUEBLE, (ii) el dinero que será aportado de tiempo en tiempo según las necesidades del COMPLEJO CONNECTA 80, (iii) la cuenta por pagar a favor de MAKRO consistente en la construcción, entrega material y transferencia jurídica de la NUEVA TIENDA, (iv) los ingresos derivados de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA (conforme este término se define más adelante), (v) el APORTE DE CAPITAL 2024, y/o (vi) cualquier otro inmueble, dinero, derecho, rédito, pasivo, mejora o aporte en especie que reciba el FIDECOMISO.

APORTE DE CAPITAL 2024: Significa el aporte de capital que deberá realizar el FIDEICOMITENTE al FIDECOMISO, a título de aporte en fiducia mercantil, a más tardar el 31 de diciembre de 2023, para cubrir la DEFICIENCIA 2024, el cual deberá consistir en recursos de capital equivalentes a veinticinco mil millones de Pesos (\$25.000.000.000,00).

BENEFICIARIO (S): Significan, de manera preferente, los ACREEDORES GARANTIZADOS, hasta el pago total y a satisfacción de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, y, de forma remanente, el FIDEICOMITENTE.

BIENES FIDEICOMITIDOS: Significan todos los activos, aportes en dinero, lotes de terreno, construcciones, mejoras, bienes, créditos, pasivos, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, y en general todos los aportes y/o contribuciones que ha hecho o hiciere el FIDEICOMITENTE al FIDECOMISO, los cuales se encuentran descritos, pero sin limitarse en la Cláusula Sexta del presente CONTRATO.

BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA: Significan todos los activos, aportes en dinero, BIENES INMUEBLES, construcciones, mejoras, bienes, créditos, pasivos, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, y en general todos los aportes y/o contribuciones que ha hecho o hiciere el FIDEICOMITENTE al FIDECOMISO, los cuales se encuentran descritos, pero sin limitarse, en la Cláusula Sexta del presente CONTRATO, excluyendo los inmuebles que deberán ser entregados a favor de MAKRO en cumplimiento de la OPCIÓN y el CONTRATO DE OBRA, así como las áreas de futuro desarrollo del PROYECTO.

BIENES INMUEBLES: Significa, durante el periodo de construcción, el INMUEBLE, y una vez culminado el periodo de construcción, los inmuebles que resulten del sometimiento del régimen de propiedad horizontal del INMUEBLE, excluyendo los inmuebles que deberán ser entregados a

favor de MAKRO en cumplimiento de la OPCIÓN y el CONTRATO DE OBRA, así como las áreas de futuro desarrollo del PROYECTO.

CERTIFICADOS DE GARANTÍA: Significan los documentos mediante los cuales la FIDUCIARIA reconoce el amparo de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, de conformidad con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, en favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS.

CESIONARIO ELEGIBLE: Significa (a) cualquier entidad sometida a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia; (b) fondos de capital privado, fondos de inversión colectiva o fondos de inversión del exterior; o (c) cualquier entidad financiera del exterior.

COMISIÓN PRE - DESARROLLO: Significa la comisión fiduciaria que el FIDEICOMITENTE pagará a la FIDUCIARIA, que incluye la expedición de un CERTIFICADO DE GARANTÍA, la cual se causará desde la firma del presente CONTRATO y hasta el 1 de febrero de 2021, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Quinta siguiente.

COMISIÓN OPERACIÓN Y DESARROLLO: Es la comisión que el FIDEICOMISO pagará a favor del MANDATARIO (según este término se define más adelante), previa instrucción del FIDEICOMITENTE, por las actividades que realice como tal, según se establezca en el CONTRATO DE MANDATO, la cual corresponderá a un porcentaje del total de los ingresos que genere el FIDEICOMISO por la suscripción de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, según se establece en la Cláusula Décima Quinta del presente CONTRATO.

COMODATO: Significa el contrato de comodato precario que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgará al MANDATARIO sobre el INMUEBLE una vez sea transferida la NUEVA TIENDA y según se establece en la Cláusula Décima Sexta del presente CONTRATO.

COMODATO MAKRO: Significa el comodato otorgado a MAKRO sobre el INMUEBLE desde la firma del CONTRATO INICIAL, registrado en el folio de matrícula del INMUEBLE mediante la Escritura Pública No. 1375 del 18 de marzo de 2013 otorgada por la Notaria 13 del Circulo de Bogotá D.C. y el cual estará vigente hasta tanto el FIDEICOMISO transfiera a MAKRO la NUEVA TIENDA.

COMPLEJO CONNECTA 80 o el PROYECTO: Significa el proyecto inmobiliario consistente en un complejo empresarial de uso mixto el cual se construirá sobre el área de terreno que resulte del INMUEBLE luego de restar el área de la NUEVA TIENDA y que será desarrollado y operado a través del FIDEICOMISO, según las instrucciones que para el efecto otorgue el FIDEICOMITENTE.

COMPROMISOS FINANCIEROS: Tiene el significado que se le otorga en la sección 6.13 del CONTRATO DE CRÉDITO.

CONTRATO U OTROSÍ INTEGRAL: Significa el presente contrato de fiducia de administración, pagos, fuente de pagos con fines de garantía y garantía.

CONTRATO DE CRÉDITO: Significa el contrato de crédito por un monto de hasta ciento setenta mil millones de Pesos (COP \$170.000.000.000) suscrito entre el FIDEICOMISO, en calidad de deudor y el FIDEICOMITENTE en calidad de avalista, y los ACREEDORES GARANTIZADOS, en calidad de prestamistas, de fecha 15 de octubre de 2021, con el fin de financiar el desarrollo, construcción y operación de la PRIMERA ETAPA del COMPLEJO CONNECTA 80.

CONTRATO DE MANDATO: Significa el contrato mediante el cual ALIANZA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, previa instrucción del FIDEICOMITENTE, otorgará mandato sin representación a la sociedad Terranum Desarrollo S.A.S identificada con N.I.T 901.122.122-2 (en adelante "**TD**" o el "**MANDATARIO**") para que en nombre del mencionado FIDEICOMISO: (i) suscriba con terceros contratos para la promoción, comercialización, diseño, construcción, desarrollo, mantenimiento y operación del COMPLEJO CONNECTA 80 y (ii) construya la NUEVA TIENDA de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE OBRA.

CONTRATO DE OBRA: Significa el CONTRATO DE OBRA del 5 de marzo de 2013, suscrito entre el FIDEICOMITENTE y MAKRO, que contiene las especificaciones técnicas de la NUEVA TIENDA y que será cedido por el FIDEICOMITENTE a favor del MANDATARIO, posterior a la firma del presente OTROSÍ INTEGRAL y del CONTRATO DE MANDATO.

CONTRATO INICIAL: Significa el contrato de fiducia mercantil de administración, suscrito mediante Escritura Pública No 1375 del 18 de marzo de 2013 otorgada por la Notaría 13 del Circulo de Bogotá D.C. y modificado mediante 5 otrosíes: otrosí 1 del 31 de octubre de 2014; otrosí 2 del 27 de noviembre de 2014; otrosí 3 del 10 de diciembre de 2014; otrosí 4 del 23 de diciembre de 2014 y otrosí 5 del 2 de marzo de 2015; según como fue modificado integralmente mediante otrosí integral de fecha 14 de marzo de 2019 y otrosíes de fecha 23 de abril de 2020 y 21 de septiembre de 2020, el cual es objeto de modificación integral a través del presente OTROSÍ INTEGRAL.

CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: Significan: (i) los contratos de arrendamiento que suscribirá en un futuro el FIDEICOMISO y el MANDATARIO sobre las áreas del COMPLEJO CONNECTA 80 y/o (ii) cualquier otro contrato, que tenga como fin la explotación económica de las áreas del COMPLEJO CONNECTA 80, incluyendo contratos u órdenes de compra mediante las cuales se documente la prestación de SERVICIOS ADICIONALES, y que por ende genere a favor del FIDEICOMISO un ingreso.

CONTROLANTE: Significará la sociedad Terranum G.P. S.A.S., identificada con N.I.T. 901014870 – 0, quien, en su calidad de gestor profesional del FONDO, una vez este adquiera la calidad de FIDEICOMITENTE, impartirá las instrucciones a la FIDUCIARIA.

COSTOS PRE – OPERATIVOS: Significan todos aquellos costos y/o gastos asumidos por el FIDEICOMITENTE antes de la suscripción del presente OTROSÍ INTEGRAL y asociados directamente a la elaboración de estudios, obras, diseños, construcción y gestión de todos los permisos y/o licencias requeridas para el desarrollo del COMPLEJO CONNECTA 80 que fueron desembolsados por el FIDEICOMITENTE a favor de terceros con anterioridad a la suscripción del presente OTROSÍ INTEGRAL debiendo ser reembolsados por el FIDEICOMISO, los cuales se tratarán conforme a los lineamientos indicados en numeral 6.3 de la Cláusula Sexta siguiente.

CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS CRÉDITO: Significa el cuadro que entregará a la FIDUCIARIA el FIDEICOMITENTE, que contendrá las fechas en las cuales deberán efectuarse los pagos de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS bajo el CONTRATO DE CRÉDITO a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS.

DEFICIENCIA 2024: Significa la suma de veinticinco mil millones de Pesos (\$25.000.000.000.00) correspondiente a la diferencia entre las fuentes y usos contemplados en el ESCENARIO BASE DE FINANCIACIÓN para el año 2024.

DERECHOS FIDUCIARIOS: Significan los derechos que en virtud de este CONTRATO tiene el FIDEICOMITENTE.

DESTINATARIOS DE PAGOS: Significan las personas a quienes ALIANZA deberá realizar los pagos en los montos que instruya el FIDEICOMITENTE, con los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos para el desarrollo, construcción, diseño y operación del COMPLEJO CONNECTA 80. Dichos DESTINATARIOS DE PAGOS no ostentan la calidad de BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, y los giros que se hagan a favor de estos se realizarán en consideración de la PRELACIÓN DE PAGOS (según este término se define más adelante) que se estipula en el presente CONTRATO.

DOCUMENTOS DEL CRÉDITO: Tiene el significado que se le otorga en el CONTRATO DE CRÉDITO.

ESCENARIO BASE DE FINANCIACIÓN: Significa el escenario base de ocupación, periodos de gracia por tipo de área, cánones por metro cuadrado y sus incrementos anuales preparado por el FIDEICOMISO y el MANDATARIO, o un tercero independiente en caso de que así sea requerido por los ACREEDORES GARANTIZADOS, el cual deberá ser contrastado con información recibida de terceros expertos en gestión comercial y de mercado de proyectos sustancialmente similares al COMPLEJO CONNECTA 80.

EVENTO DE INCUMPLIMIENTO: Tiene el significado que se le otorga en el CONTRATO DE CRÉDITO.

FASE TIENDA MAKRO: Significa la primera fase del COMPLEJO CONNECTA 80, que tendrá como fin último el cumplimiento de la OPCIÓN y la cual comprende: (i) el proceso de construcción de la NUEVA TIENDA, (ii) la cancelación del COMODATO MAKRO, (iii) la constitución del RPH (conforme este término se define más adelante) y (iv) la transferencia jurídica y entrega material de la NUEVA TIENDA a favor de MAKRO.

FASE COMPLEJO CONNECTA 80: Significa el proceso de desarrollo, construcción y operación del COMPLEJO CONNECTA 80, fase que se llevará a cabo desde la suscripción del presente CONTRATO y durante toda su vigencia.

FECHA DE FINALIZACIÓN DEL PERIODO DE CONSTRUCCIÓN: Tiene el significado que se le otorga en el CONTRATO DE CRÉDITO.

FECHA DE PAGO DE CAPITAL: Tiene el significado que se le otorga en el CONTRATO DE CRÉDITO.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Significa el patrimonio autónomo constituido en virtud del CONTRATO INICIAL, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto del presente CONTRATO. Conforme a las disposiciones legales se identifica con el N.I.T 830.053.812-2, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga la FIDUCIARIA como administradora y vocera del FIDEICOMISO, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros. Para todos los efectos el presente FIDEICOMISO se identificará con el nombre FIDEICOMISO COMPLEJO CONNECTA 80.

FIDEICOMITENTE: Significa el FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERRANUM.

FIDUCIARIA o ALIANZA: Significa la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., sociedad colombiana de servicios financieros, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública No. 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 del Circulo de Cali, identificada con N.I.T. 860.531.315-3 y vocera y administradora actual del FIDEICOMISO.

FINANCIACIÓN DE LAS ADECUACIONES LOCATIVAS: significa la financiación adicional, cuyos términos y condiciones serán acordados por el FIDEICOMITENTE y los ACREEDORES GARANTIZADOS los cuales podrán tener términos de hasta diez (10) años, de las ADECUACIONES LOCATIVAS que se requieran bajo los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, hasta por un monto equivalente al 80% del valor de las ADECUACIONES LOCATIVAS.

GASTOS REEMBOLSABLES: Son todos aquellos costos y/o gastos que podrá asumir el FIDEICOMITENTE o el MANDATARIO, con posterioridad a la suscripción del CONTRATO para efectos de la elaboración de estudios, ejecución de obras, diseños y en general expensas necesarias para la gestión de todos los permisos, licencias, diseños y obras requeridas para el

desarrollo del COMPLEJO CONNECTA 80 así como para la ejecución de actividades necesarias para garantizar el correcta operación, funcionamiento y mantenimiento del COMPLEJO CONNECTA 80, que serán desembolsados directamente por el FIDEICOMITENTE a favor de terceros. Los GASTOS REEMBOLSABLES se tratarán conforme a los lineamientos indicados en la cláusula decima cuarta siguiente.

INDICADOR DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA: Tiene el significado que se le otorga en el CONTRATO DE CRÉDITO.

INMUEBLE: Significa el inmueble ubicado en la Avenida 72 No. 81 B – 13 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1369062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.

LEY APLICABLE: Significa la ley y normatividad vigente de la República de Colombia.

MANDATARIO o DESARROLLADOR: Significa la sociedad Terranum Desarrollo S.A.S, sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante documento privado del nueve (9) de octubre de dos mil diecisiete (2017) inscrita el diez (10) de octubre de dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02266403 del libro IX, identificada con N.I.T. 901.122.122-2.

MAKRO: Significa la sociedad Makro Supermayorista S.A.S., identificada con N.I.T 900.059.238-5, domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública No. 4193 del 2 de diciembre de 2005 de la Notaría 63 del Círculo de Bogotá D.C., inscrita el 12 de diciembre de 2005 bajo el número 01025587 del libro IX.

NUEVA TIENDA: Significa la nueva tienda que, en cumplimiento de la OPCIÓN, el FIDEICOMISO deberá construir, entregar y transferir jurídicamente a MAKRO, la cual estará ubicada en el INMUEBLE y se encuentra valorada en dieciséis mil novecientos treinta y cinco millones trescientos treinta y siete mil setecientos cuarenta y tres pesos (\$16.935.337.743).

NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO: Significa la notificación que los ACREEDORES GARANTIZADOS enviarán a la FIDUCIARIA en la que conste lo mencionado en la Cláusula Décima Tercera siguiente.

OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Significan todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo del FIDEICOMISO derivadas del CONTRATO DE CRÉDITO y los DOCUMENTOS DEL CRÉDITO, incluyendo, pero sin limitarse a, el capital, intereses, comisión de disponibilidad y demás comisiones, gastos y honorarios que se puedan llegar a causar con la suscripción, ejecución y cobro de los DOCUMENTOS DEL CRÉDITO.

OPCIÓN: Significa el contrato de opción de compra suscrito entre el FIDEICOMITENTE y MAKRO del 5 de marzo de 2013, modificado mediante 8 otrosíes y que se aportará al FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE.

PAGO EN DINERO: Significa el pago en dinero en virtud de la OPCIÓN, el cual corresponde a la suma total de cuarenta y un mil quinientos tres millones seiscientos sesenta y dos mil doscientos cincuenta y siete pesos M/CTE (COP\$41.503.662.257).

PARTE: Significa de forma individual el FIDEICOMITENTE o ALIANZA.

PARTES: Significa de forma conjunta el FIDEICOMITENTE y ALIANZA.

PARTE VINCULADA: Significa cualquier persona natural, jurídica, entidad sin ánimo de lucro, fideicomiso, fondo de capital privado, cartera colectiva, sociedad de hecho, asociación a riesgo compartido (*joint venture*), consorcio, unión temporal, o cualquier otra modalidad asociativa o de colaboración y en general cualquier entidad permitida por la LEY APLICABLE, que controle al FIDEICOMITENTE, sea controlada por la misma persona que controla el FIDEICOMITENTE, que sea controlada por el FIDEICOMITENTE o que controle a quien controla al FIDEICOMITENTE, directa o indirectamente.

PRELACIÓN DE PAGOS: Significan los giros que deba realizar la FIDUCIARIA con los recursos que ingresen al FIDEICOMISO, siguiendo el orden de prioridad establecido en el numeral 10.2 de la Cláusula Décima del presente CONTRATO.

PRIMERA ETAPA: Tiene el significado asignado en la CONSIDERACIÓN 5 del presente CONTRATO.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS: Significa el procedimiento establecido en caso de presentarse un incumplimiento por parte del FIDEICOMISO respecto de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS, de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO (o cualquiera de sus adendas o modificaciones) y/o en el CONTRATO DE CRÉDITO y según las estipulaciones previstas en el numeral 13.7 de la Cláusula Décima Tercera del presente CONTRATO.

REMANENTES y/o EXCEDENTES: Serán los recursos de la SUB CUENTA DE RECAUDO descontando de éstos, los pagos de las cuotas establecidas en el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS, constituida la SUB CUENTA DE SERVICIO A LA DEUDA, cubiertas las comisiones fiduciarias, impuestos y gastos asociados al CONTRATO y los recursos sujetos a una instrucción de giro por parte del FIDEICOMITENTE.

RENDIMIENTOS: Significa el mayor valor que genera la inversión de los recursos que hacen parte del FIDEICOMISO y que se invertirán de acuerdo con las instrucciones del FIDEICOMITENTE.

REQUISITOS DEL AVALUADOR: Significan los requisitos que debe cumplir el evaluador que lleve a cabo el avalúo comercial de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA, previo a la expedición por parte de la FIDUCIARIA de los CERTIFICADOS DE GARANTÍA y que se detallan en la Cláusula Séptima del CONTRATO.

RPH: Significa el o los reglamentos de propiedad horizontal de uno o varios niveles que se constituirán sobre el INMUEBLE, del cual surgirán: (i) la NUEVA TIENDA, (ii) el inmueble restante donde se desarrollará el COMPLEJO CONNECTA 80 y (iii) las respectivas zonas comunes del COMPLEJO CONNECTA 80.

PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN: Significa el presupuesto que establece el tiempo y costos proyectados asociados a la construcción del COMPLEJO CONNECTA 80, el cual se adjunta como Anexo 8 del presente CONTRATO.

SERVICIOS ADICIONALES: Significan los contratos que suscribirá la FIDUCIARIA a través del MANDATARIO, de la prestación de servicios, suministro de bienes, compraventa y compraventa a plazos con los arrendatarios en virtud de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.

SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN DEL SERVICIO DE LA DEUDA: Significa el encargo fiduciario al que se transferirán los recursos para la de acumulación del servicio de la deuda del FIDEICOMISO, excluyendo la FINANCIACIÓN DE ADECUACIONES LOCATIVAS. El saldo de esta cuenta deberá incrementarse de forma mensual conforme se establezca en el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS, con un monto equivalente a una sexta parte del monto de capital e intereses a ser pagados por el FIDEICOMISO a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS, en los términos previstos en los respectivos CONTRATOS DE CRÉDITO. Los recursos de esta cuenta sólo podrán ser destinados para atender el servicio de la deuda previsto en los CONTRATOS DE CRÉDITO que suscriba el FIDEICOMISO.

SUB CUENTA DE APOORTE 2024: Significa el encargo fiduciario en donde el FIDEICOMITENTE realizará el APOORTE DE CAPITAL 2024, cuyos recursos se utilizarán exclusivamente para cubrir la DEFICIENCIA 2024 conforme a lo señalado en la Cláusula Décima Primera del presente CONTRATO.

SUB CUENTA RECAUDO DE ADECUACIONES LOCATIVAS: Significa el encargo fiduciario al que se transferirán los recursos que servirán para el pago del servicio de la deuda de la FINANCIACIÓN DE ADECUACIONES LOCATIVAS, la cual se fondeará desde la SUB CUENTA DE RECAUDO con el ingreso adicional del canon base de arrendamiento, que percibirá el FIDEICOMISO de los arrendatarios de los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA por las ADECUACIONES

LOCATIVAS. La apertura de dicho encargo se realizará previa instrucción del FIDEICOMIENTE, en cuanto se requiera FINANCIACIÓN DE ADECUACIONES LOCATIVAS para los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

SUB CUENTA DE RECAUDO: Significa la cuenta bancaria abierta a nombre del FIDEICOMISO mediante la cual el FIDEICOMISO recibirá los derechos económicos derivados de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, cualquier otro ingreso o aporte por parte del FIDEICOMITENTE o cualquier tercero a favor del FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA dispondrá de los recursos que conforman la SUB CUENTA DE RECAUDO para realizar pagos u otros conexos para la ejecución del COMPLEJO CONNECTA 80 conforme a lo señalado en la Cláusula Décima Primera del presente CONTRATO.

SUB CUENTA DE REMANENTES: Significa el encargo fiduciario que estará conformado por los recursos de la SUB CUENTA DE RECAUDO, una vez descontando de éstos los recursos de la PRELACIÓN DE PAGOS, conforme a lo señalado en la Cláusula Décima Primera del presente CONTRATO y su apertura se realizará por parte de la FIDUCIARIA previa instrucción del FIDEICOMITENTE, partir de la fecha en la cual subsistan fondos remanentes producto del descuento de los recursos de la PRELACIÓN DE PAGOS a los recursos de la SUB CUENTA DE RECAUDO.

SUB CUENTA DE RESERVA: Significa la cuenta bancaria a la que se transferirán los recursos de reserva del FIDEICOMISO. El saldo de esta cuenta debe ser, en cualquier fecha, equivalente al pago del servicio de la deuda que deba ser honrado durante el semestre inmediatamente siguiente de conformidad con el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS. Los recursos de esta cuenta sólo podrán ser destinados para atender el servicio de la deuda previsto en los CONTRATOS DE CRÉDITO que suscriba el FIDEICOMISO, en caso de insuficiencia de caja del FIDEICOMISO.

SUB CUENTA DEPÓSITO EN GARANTÍA: Significa el encargo fiduciario que recibirá los cánones de arrendamiento de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA que depositen ciertos arrendatarios para garantía del pago de los cánones derivados de los mencionados contratos. La SUB CUENTA DEPÓSITO EN GARANTÍA se regulará conforme a la Cláusula 10.6 del presente CONTRATO y su apertura se realizará por parte de la FIDUCIARIA previa instrucción del FIDEICOMITENTE, teniendo en cuenta la etapa de desarrollo constructivo del PROYECTO y en cuanto sean suscritos CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.

SUB CUENTAS: Significan en conjunto la SUB CUENTA DE RECAUDO, la SUB CUENTA DE REMANENTES, SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN DEL SERVICIO DE LA DEUDA, SUB CUENTA DE RESERVA, SUB CUENTA DEPÓSITO EN GARANTÍA, la SUB CUENTA APORTES 2024, la SUB CUENTA RECAUDO DE ADECUACIONES LOCATIVAS y cualquier otro encargo fiduciario o cuenta bancaria que el FIDEICOMITENTE instruya a la FIDUCIARIA que se debe constituir conforme sea necesario para el desarrollo y operación del COMPLEJO CONNECTA 80.

TD: Significa la sociedad Terranum Desarrollo S.A.S, sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante documento privado del nueve (9) de octubre de dos mil diecisiete (2017) inscrita el diez (10) de octubre de dos mil diecisiete (2017) bajo el número 02266403 del libro IX, identificada con N.I.T. 901.122.122-2.

CLÁUSULA SEGUNDA. - MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES: Las PARTES dejan expresa constancia que el presente CONTRATO ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

CLÁUSULA TERCERA. - NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, GARANTÍA, PAGOS Y FUENTE DE PAGOS CON FINES DE GARANTÍA, es un contrato de derecho privado que se rige por la LEY APLICABLE; por lo tanto, los BIENES FIDEICOMITIDOS constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las PARTES, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente CONTRATO. En consecuencia, los BIENES FIDEICOMITIDOS de propiedad del PATRIMONIO AUTÓNOMO se destinarán exclusivamente al desarrollo y construcción del COMPLEJO CONNECTA 80. Los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA se destinarán, además, al cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS para cumplir así la finalidad perseguida de acuerdo con los términos del presente CONTRATO.

CLÁUSULA CUARTA. - DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

4.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que la transferencia de los bienes que se efectuó en su momento y los que se transferirán durante la vigencia del presente CONTRATO, se hizo y se hará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente CONTRATO.

Igualmente, el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregó y entregará a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la LEY APLICABLE, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE: (i) se encuentra debidamente constituido, es válido y actualmente existe bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, (ii) cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales está dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) cumple de manera material con la totalidad de los requerimientos de la LEY APLICABLE.

- 4.3. CAPACIDAD:** El FIDEICOMITENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente CONTRATO. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente CONTRATO y su ejecución.
- 4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** El FIDEICOMITENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento material de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO.
- 4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo materialmente a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obligue o que vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ningún incumplimiento material y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 4.6. TRIBUTOS:** El FIDEICOMITENTE declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones materiales fiscales según la legislación colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para prevenir los riesgos derivados de sus negocios.
- 4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera de manera material.

CLÁUSULA QUINTA. - OBJETO DEL CONTRATO:

El objeto del CONTRATO consiste en la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO mediante el aporte de los BIENES FIDEICOMITIDOS por parte del FIDEICOMITENTE para que dicho PATRIMONIO AUTÓNOMO: (i) administre los BIENES FIDEICOMITIDOS sobre los cuales ostentará el derecho real de dominio, (ii) mediante los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA, sirva de garantía de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS, (iii) sirva como fuente de pago con fines de garantía a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS para el pago del CONTRATO DE CRÉDITO, (iv) lleve a cabo la ejecución, desarrollo y operación del COMPLEJO CONNECTA 80 conforme las instrucciones del FIDEICOMITENTE mediante la realización de pagos a favor de los DESTINATARIOS DE PAGOS y (v) adquiera la calidad de cesionario de la OPCIÓN, aportada por el FIDEICOMITENTE. En desarrollo del objeto aquí previsto, el PATRIMONIO AUTÓNOMO, a través de la FIDUCIARIA ejecutará las siguientes actividades:

- 5.1.** Permitir al FIDEICOMITENTE el desarrollo del COMPLEJO CONNECTA 80 en los términos y condiciones estipulados en el presente CONTRATO.
- 5.2.** Suscribir el CONTRATO DE MANDATO, en el cual ALIANZA como vocera y administradora del FIDEICOMISO: (i) otorgará facultades al MANDATARIO para que en nombre del FIDEICOMISO gestione o suscriba con terceros contratos para la promoción, comercialización, diseño, construcción, desarrollo, mantenimiento y operación del COMPLEJO CONNECTA 80 y para el diseño, construcción y desarrollo de la NUEVA TIENDA; (ii) facture y cobre en nombre del FIDEICOMISO el valor derivado de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA; y (iii) suscriba con terceros los contratos de SERVICIOS ADICIONALES y facture el valor derivado de los mismos.
- 5.3.** Recibir las sumas de dinero provenientes de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA o que aporte el FIDEICOMITENTE o un tercero en su nombre y transferirlas: (i) a los ACREEDORES GARANTIZADOS, de acuerdo con lo establecido en el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS, en el CONTRATO DE CRÉDITO y en este CONTRATO como fuente de pago, y/o (ii) invertirlas o disponer de las mismas de conformidad con las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del COMPLEJO CONNECTA 80.
- 5.4.** Suscribir, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE, el CONTRATO DE CRÉDITO y los contratos que se requieran para el desarrollo del COMPLEJO CONNECTA 80. El FIDEICOMISO estará facultado para suscribir contratos de mutuo, pagarés y demás documentos necesarios para la financiación, incluyendo los documentos de la FINANCIACIÓN DE ADECUACIONES LOCATIVAS conforme las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE, siempre y cuando esté permitido bajo el CONTRATO DE CRÉDITO y sea autorizado por los ACREEDORES GARANTIZADOS.
- 5.5.** Tan pronto reciba la instrucción del FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá a otorgar la certificación de fideicomitente, para que el FIDEICOMITENTE pueda adelantar trámites o solicitudes de permisos.
- 5.6.** Garantizar con los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA el pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS, mediante la expedición del correspondiente CERTIFICADO DE GARANTÍA, en el que se detallarán los términos, alcance y condiciones de la garantía de que se trate.
- 5.7.** En el evento que las OBLIGACIONES GARANTIZADAS se incumplan por el FIDEICOMISO, adelantar el PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS que se establece en el presente CONTRATO para pagar las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

5.8. A la liquidación del presente CONTRATO, restituir los BIENES FIDEICOMITIDOS y REMANENTES que llegaren a registrarse a favor del FIDEICOMITENTE, conforme se dispone en el proceso de liquidación dispuesto en este CONTRATO.

5.9. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del COMPLEJO CONNECTA 80 y la construcción y entrega material y jurídica de la NUEVA TIENDA, con el fin de obtener o tramitar los actos jurídicos tales como englobes, desenglobes, constitución de reglamentos de propiedad horizontal, licencias urbanísticas, transferencias del dominio, entre otras actuaciones, que se requieran para el desarrollo y ejecución del COMPLEJO CONNECTA 80 y la construcción y entrega de la NUEVA TIENDA.

ALIANZA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, comparecerá en calidad de titular de las licencias y permisos que sean requeridos para la estructuración, ejecución y/u operación del COMPLEJO CONNECTA 80, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el CONTROLANTE. Para efectos de esta facultad: (i) el CONTROLANTE se obliga de forma trimestral a enviar un informe a la FIDUCIARIA, que contenga el listado de las licencias y permisos vigentes del COMPLEJO CONNECTA 80 y sus respectivas obligaciones y (ii) queda entendido que, en desarrollo de este CONTRATO, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO adquirirán la calidad de urbanizadores o constructores responsables, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del MANDATARIO.

5.10. Constituir las SUB CUENTAS de conformidad con lo previsto en este CONTRATO y con los recursos que ingresen a las mismas, realizar pagos en la forma y orden de prelación que se establece en la Cláusula Décima del presente CONTRATO. En caso de requerirse la creación de nuevas cuentas distintas a las previstas en este CONTRATO solo bastará con una instrucción del FIDEICOMITENTE.

5.11. Mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE, conforme a lo establecido en este CONTRATO y permitir que sobre dicho inmueble el FIDEICOMITENTE, bajo su riesgo, desarrolle el COMPLEJO CONNECTA 80 y construya la NUEVA TIENDA.

5.12. Ostentar la calidad de optante de la OPCIÓN, así como suscribir cualquier otro documento cuya finalidad sea reemplazar, modificar o terminar la OPCIÓN y, facultar al MANDATARIO para suscribir cualquier otro documento cuya finalidad sea reemplazar, modificar o terminar el CONTRATO DE OBRA.

5.13. Registrar cualquier mejora o aporte en especie que realice el FIDEICOMITENTE.

5.14. Reembolsar al FIDEICOMITENTE o al MANDATARIO los GASTOS REEMBOLSABLES conforme se establece en la Cláusula Décima cuarta siguiente.

- 5.15.** Reembolsar al FIDEICOMITENTE los COSTOS PRE-OPERATIVOS conforme se establece en la Cláusula Décima cuarta siguiente.
- 5.16.** Suscribir en los términos que indique el FIDEICOMITENTE el COMODATO.
- 5.17.** Ser parte del contrato de consorcio que para el efecto se suscriba entre el FIDEICOMISO, los demás fideicomisos donde el FIDEICOMITENTE o cualquiera de sus vehículos fiduciarios ostente esta calidad y Terranum Desarrollo identificada con N.I.T 901.122.122-2, el cual tendrá como propósito la contratación del personal requerido para la adecuada gestión, administración y desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda entendido que, respecto de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, el FIDEICOMISO únicamente estará facultado para asumir la obligación de recibir de los recursos provenientes de dichos contratos, entre los cuales pueden estar: cánones de arrendamiento, cuotas o servicios de administración, pago de multas o sanciones, pagos y réditos derivados de los contratos de SERVICIOS ADICIONALES, entre otros. Los recursos anteriormente mencionados serán efectuados por cada uno de los arrendatarios o contratantes, según el caso, siendo única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE y/o del MANDATARIO efectuar el cobro prejudicial o extrajudicial de dichos cánones o servicios y adelantar todos los trámites necesarios para el efectivo pago de los mismos por parte de dichos arrendatarios o contratantes a favor del FIDEICOMISO. Para lo anterior, ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO otorgará el poder correspondiente a quien el FIDEICOMITENTE instruya por escrito y asumirá con cargo a los recursos disponibles en el PATRIMONIO AUTÓNOMO el pago de los honorarios profesionales, costos, gastos y demás erogaciones de las gestiones prejudiciales y/ del proceso judicial que se inicie para tal efecto. Por su parte, las obligaciones de hacer contenidas en los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA deberán ser asumidas única y exclusivamente por el MANDATARIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Queda entendido que, en desarrollo de lo establecido en la presente cláusula, la FIDUCIARIA ni como sociedad ni como vocera del FIDEICOMISO tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción, interventoría u operación del COMPLEJO CONNECTA 80 y/o de la NUEVA TIENDA según aplique, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del MANDATARIO y/o del FIDEICOMITENTE. En consecuencia, queda entendido que el FIDEICOMISO se constituye como un vehículo a través del cual el FIDEICOMITENTE desarrollará las mencionadas actividades cuenta través del FIDEICOMISO y bajo su propio riesgo, sin que la FIDUCIARIA adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

PARÁGRAFO TERCERO: Mientras exista algún ACREEDOR GARANTIZADO vinculado al FIDEICOMISO, no se podrá realizar ninguna transferencia de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN

GARANTÍA, a menos que exista una autorización para dicha transferencia de forma previa por los ACREEDORES GARANTIZADOS.

CLÁUSULA SEXTA. - CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO:

El FIDEICOMISO tendrá los siguientes activos que en conjunto constituyen los BIENES FIDEICOMITIDOS, los cuales serán considerados como APORTES del FIDEICOMITENTE.

6.1. APORTE INICIAL: La suma de UN MILLÓN DE PESOS M/CTE (COP\$1.000.000) transferida al momento de la firma del CONTRATO INICIAL.

6.2. INMUEBLE: El INMUEBLE, transferido a la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO mediante Escritura Pública No. 1375 del 18 de marzo de 2013 a título de aporte para incremento del FIDEICOMISO, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 1369062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro y con el código catastral No. AAA0061ELTO.

6.3. COSTOS PRE – OPERATIVOS: Los COSTOS PRE – OPERATIVOS que ha asumido TD previamente a la suscripción del presente CONTRATO, deben entenderse y registrarse en la contabilidad del FIDEICOMISO como costos y/o gastos del FIDEICOMITENTE, en virtud del contrato de mandato que otorgó el FIDEICOMITENTE a TD el dieciocho (18) de junio de dos mil dieciocho (2018), el cual se adjunta al presente OTROSÍ INTEGRAL como Anexo 5.

6.4. OPCIÓN: El contrato de opción de compra suscrito entre el FIDEICOMITENTE y MAKRO del 5 de marzo de 2013, modificado mediante 8 otrosíes y que se aportará al FIDEICOMISO por parte del FIDEICOMITENTE, de forma posterior a la firma del presente CONTRATO.

6.5. OTROS ACTIVOS:

6.5.1. Cualquier rendimiento que generen los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA depositados en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, los cuales incrementarán el valor del FIDEICOMISO.

6.5.2. Los RENDIMIENTOS o la utilidad generada en virtud de los ingresos derivados de los derechos económicos de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, así como los derechos de cobros derivados de los mismos.

6.5.3. Cualquier suma de dinero que sea transferida por el FIDEICOMITENTE o por una PARTE VINCULADA por cuenta del FIDEICOMITENTE, para el desarrollo del COMPLEJO CONNECTA 80 o para la construcción de la NUEVA TIENDA o para cubrir los gastos o costos del FIDEICOMISO. Dicho aporte podrá hacerse en efectivo o mediante el sistema de transferencia de costos.

6.5.4. Los bienes muebles e inmuebles que con destino a él transfieran el FIDEICOMITENTE bien sea directamente, por una PARTE VINCULADA, o por parte de un tercero por cuenta y en nombre suyo, o adquiriera directamente el fideicomiso ya sea a título oneroso o gratuito, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiriera el PATRIMONIO AUTÓNOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley.

6.5.5. Cualquier mejora o aporte en especie que realice el FIDEICOMITENTE, de acuerdo con las siguientes reglas:

6.5.5.1. Todas las mejoras sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS serán reportadas por el FIDEICOMITENTE o por quien éste designe a la FIDUCIARIA para efectos de que se incremente el valor del activo subyacente del FIDEICOMISO. Todas las valorizaciones sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS se reconocerán contra avalúo, mientras que las mejoras certificadas por el FIDEICOMITENTE o quien éste designe, mediante certificación de costos.

6.5.5.2. Será obligación del FIDEICOMITENTE responder por las mejoras ante la FIDUCIARIA y terceros, de tal manera que la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los BIENES FIDEICOMITIDOS.

PARÁGRAFO PRIMERO: La propiedad y dominio sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS serán ejercidos por la FIDUCIARIA en su condición de vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO, desde la fecha en que éstos sean transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con los términos, límites y condiciones previstos en el presente CONTRATO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO podrá variar de tiempo en tiempo, en virtud de las actuaciones urbanísticas que deben efectuarse para el cumplimiento del objeto del presente CONTRATO y de la OPCIÓN. Por lo tanto, cuando exista cualquier modificación inmobiliaria o urbanística respecto de los inmuebles que hacen parte del FIDEICOMISO, se formalizará mediante instrucción del FIDEICOMITENTE que quedará adjunta al presente CONTRATO como Anexo 3.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - VALOR, AVALÚO E INSPECCIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:

7.1. Para efectos de la expedición de CERTIFICADOS DE GARANTÍA a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS, el FIDEICOMITENTE deberá realizar un avalúo de los

BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA, el cual deberá llevarse a cabo por un evaluador que se encuentre inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) administrado por la Corporación Autorregulador Nacional de Evaluadores – A.N.A. en la categoría que corresponda a los BIENES FIDEICOMITIDOS, conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y la resolución Número 20910 de 2016 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio (en adelante los “**REQUISITOS DEL AVALUADOR**”).

7.2. Previa solicitud escrita del FIDEICOMITENTE o de los ACREEDORES GARANTIZADOS, y en todo caso anualmente, contando tal periodo desde la fecha de constitución del patrimonio autónomo, deberá actualizarse el avalúo. En el evento en que el FIDEICOMITENTE no actualice el avalúo dentro del término previsto en el presente numeral o el avalúo no lo haya realizado cumpliendo con los REQUISITOS DEL AVALUADOR, la FIDUCIARIA:

7.2.1. Contratará un avalúo comercial con cargo a los recursos que se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, que permita actualizar el valor de los BIENES FIDEICOMITIDOS que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

7.2.1.1. Para la contratación del avalúo, contactará al evaluador que haya efectuado el último avalúo que se encuentre vigente y registrado en el FIDEICOMISO, dentro de los diez (10) días siguientes al cumplimiento del año de expedición del último avalúo, para obtener una cotización del valor del avalúo.

7.2.1.2. Si la FIDUCIARIA no obtiene la cotización de este evaluador, porque éste ya no existe o no opera en Colombia o manifiesta no estar interesado en realizar la práctica del mismo, o no presenta su cotización dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud de cotización del avalúo, así se lo informará al FIDEICOMITENTE para que le informe a la FIDUCIARIA el nombre del evaluador que deberá efectuar el avalúo comercial. Si dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la comunicación en que se requiere el nombre del evaluador la FIDUCIARIA no recibe del FIDEICOMITENTE, el nombre del evaluador, la FIDUCIARIA solicitará al ACREEDOR GARANTIZADO que informe el mismo, y si en un término igual al arriba establecido el mencionado ACREEDOR GARANTIZADO tampoco suministra dicha información, la FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar contratación de evaluador alguna y se abstendrá de expedir nuevos CERTIFICADOS DE GARANTÍA y de vincular a un nuevo ACREEDOR GARANTIZADO, de ser el caso, hasta tanto el avalúo no se encuentre actualizado. En este caso se tendrá en cuenta para todos los efectos contables del FIDEICOMISO, como valor de los BIENES FIDEICOMITIDOS el último avalúo que haya sido registrado en la contabilidad del FIDEICOMISO.

- 7.2.1.3.** Obtenida la cotización y siempre y cuando no haya recursos disponibles en el PATRIMONIO AUTÓNOMO para el pago de dicho avalúo, la FIDUCIARIA requerirá al FIDEICOMITENTE el ciento por ciento (100%) de los recursos requeridos para la práctica del avalúo. Si el FIDEICOMITENTE no aporta los recursos suficientes para atender el costo del avalúo, y no existen en el FIDEICOMISO recursos para su pago, la FIDUCIARIA solicitará dichos recursos a los ACREEDORES GARANTIZADOS, y si dichos acreedores no los aportan, la FIDUCIARIA se abstendrá de expedir nuevos CERTIFICADOS DE GARANTÍA y de vincular a un nuevo ACREEDOR GARANTIZADO, de ser el caso, hasta tanto el avalúo no se encuentre actualizado. En este caso se tendrá en cuenta para todos los efectos contables del FIDEICOMISO, como valor de los BIENES FIDEICOMITIDOS el último avalúo que haya sido registrado en la contabilidad del FIDEICOMISO.
- 7.2.2.** Obtenidos los recursos, sea producto de que existen en el FIDEICOMISO o por que el FIDEICOMITENTE o los ACREEDORES GARANTIZADOS los aportaron, la FIDUCIARIA procederá a ordenar la práctica del avalúo comercial y una vez lo tenga se lo remitirá al FIDEICOMITENTE y/o al ACREEDOR GARANTIZADO.
- 7.3.** Si el avalúo de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA no se encuentra actualizado, como mínimo cada año contado desde la fecha de la entrega del último avalúo registrado en el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA Se abstendrá de: i) Garantizar nuevas OBLIGACIONES GARANTIZADAS, ii) expedir nuevos CERTIFICADOS DE GARANTÍA, iii) Registrar nuevos ACREEDORES GARANTIZADOS. En este caso se tendrá en cuenta para todos los efectos contables del FIDEICOMISO, como valor de los BIENES FIDEICOMITIDOS el último avalúo que haya sido registrado en la contabilidad del FIDEICOMISO.
- 7.4.** Es entendido y aceptado por las PARTES que el contenido de los avalúos comerciales presentados por los evaluadores contratados por la FIDUCIARIA conforme lo establecido en el numeral 7.2 es única y exclusiva responsabilidad del correspondiente evaluador.
- 7.5.** El avalúo comercial del que trata la presente cláusula podrá ser objetado o requerida su ampliación o aclaración, por una sola vez por el FIDEICOMITENTE o los ACREEDORES GARANTIZADOS. En el evento que la objeción provenga del FIDEICOMITENTE o de los ACREEDORES GARANTIZADOS, quien solicite ampliación, aclaración o lo llegare a objetar, deberá aportar los recursos necesarios para que sea resuelta la nueva solicitud, para lo cual se aplicará el trámite previsto en esta cláusula para la solicitud de avalúo, y se tendrá en cuenta para todos los efectos, el avalúo realizado con ocasión de la objeción, aclaración o adición correspondiente, de todo lo cual dará aviso la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE y al ACREEDOR GARANTIZADO dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al registro.

Por el contrario, si dentro de los diez (10) días hábiles a la fecha en que sea remitido al FIDEICOMITENTE o a los ACREEDORES GARANTIZADOS el resultado del avalúo practicado, la FIDUCIARIA no recibe objeción o solicitud de aclaración alguna, el avalúo realizado se entenderá aceptado y se procederá a su registro contable en el FIDEICOMISO, de todo lo cual dará aviso la FIDUCIARIA al FIDEICOMITENTE o a los ACREEDORES GARANTIZADOS dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al registro.

- 7.6.** En el evento de resultar el valor del avalúo comercial de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA aceptado y registrado contablemente, inferior al ciento veinte por ciento (120%) del valor de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS y siempre que existan CERTIFICADOS DE GARANTÍA expedidos por dicho valor, el FIDEICOMITENTE se obliga a más tardar a los treinta (30) días hábiles siguientes al requerimiento de la FIDUCIARIA, a aportar al PATRIMONIO AUTÓNOMO nuevos bienes necesarios para restablecer el valor de las garantías y de la prenda general de los acreedores del FIDEICOMISO, los cuales deberán ser aceptados previamente y por escrito por los ACREEDORES GARANTIZADOS, según sea el caso, y la FIDUCIARIA. Vencido el término anterior sin que el FIDEICOMITENTE hubiere aportado nuevos bienes al PATRIMONIO AUTÓNOMO, la FIDUCIARIA procederá a informar de tal hecho a los ACREEDORES GARANTIZADOS.
- 7.7.** La FIDUCIARIA, anualmente y en todo caso, previamente a la expedición o actualización de un CERTIFICADO DE GARANTÍA de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO, realizará una diligencia de inspección para verificar que los BIENES FIDEICOMITIDOS se hallen en el estado en que se encontraban al momento de la firma del presente CONTRATO, de lo cual se levantará la correspondiente acta. Para tales efectos, y teniendo en cuenta que la mencionada acta es requisito necesario para expedir CERTIFICADOS DE GARANTÍA, el FIDEICOMITENTE se obliga a suministrar a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para el desplazamiento y viáticos del funcionario de la FIDUCIARIA que realizará la inspección, dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que la FIDUCIARIA lo solicite por escrito.
- 7.8.** En todo caso, de no ser suministrados por parte del FIDEICOMITENTE los recursos para efectuar la inspección de los BIENES FIDEICOMITIDOS en la periodicidad arriba establecida, se solicitarán los mismos a los ACREEDORES GARANTIZADOS, y en el evento que estos no los suministren, ALIANZA se abstendrá de realizar la referida inspección, de expedir nuevos CERTIFICADOS DE GARANTÍA y de vincular nuevos ACREEDORES GARANTIZADOS. ALIANZA también se abstendrá de expedir CERTIFICADOS DE GARANTÍA si al momento de la solicitud de dicha expedición el avalúo cuenta con más de un año desde su realización.

CLÁUSULA OCTAVA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

- 8.1.** DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos del FIDEICOMITENTE:

- 8.1.1.** Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este CONTRATO y en la LEY APLICABLE.
 - 8.1.2.** Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este CONTRATO y en la LEY APLICABLE.
 - 8.1.3.** Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente CONTRATO, de conformidad con lo establecido en la LEY APLICABLE.
 - 8.1.4.** Exigir a la FIDUCIARIA a la terminación de este CONTRATO por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO y a la restitución de los BIENES FIDEICOMITIDOS que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, conforme a lo establecido en este CONTRATO.
 - 8.1.5.** Exigir a la FIDUCIARIA la expedición de los CERTIFICADOS DE GARANTÍA, según los términos y condiciones establecidos en el presente CONTRATO.
 - 8.1.6.** Los demás derechos establecidos en este CONTRATO y en la LEY APLICABLE.
- 8.2.** OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: El FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente CONTRATO se obliga a:
- 8.2.1.** Transferir la propiedad de los BIENES FIDEICOMITIDOS, conforme a la respectiva naturaleza de los mismos, y de conformidad con lo previsto en este CONTRATO.
 - 8.2.2.** Dar aviso a la FIDUCIARIA de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y pacífica de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
 - 8.2.3.** Informar a la FIDUCIARIA de cualquier persecución, medida cautelar o litigio de que sean objeto los BIENES FIDEICOMITIDOS y oponerse a tales diligencias. Todos los gastos en que incurra la FIDUCIARIA para tal efecto serán asumidos por el FIDEICOMITENTE.
 - 8.2.4.** En el evento en que se refleje una desvalorización de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA respecto de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, teniendo en cuenta el último avalúo comercial registrado en la FIDUCIARIA frente al inmediatamente anterior registrado, el FIDEICOMITENTE se obliga a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por parte de la FIDUCIARIA, a aportar al PATRIMONIO AUTÓNOMO nuevos bienes y/o recursos necesarios para restablecer el valor de la garantía, los cuales deberán ser aceptados previamente y por escrito por parte de los ACREEDORES GARANTIZADOS y la FIDUCIARIA. Si

vencido el término anterior sin que el FIDEICOMITENTE hubiere aportado nuevos bienes y/o recursos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, este se obliga con la firma del presente CONTRATO a pagar a los ACREEDORES GARANTIZADOS la parte del crédito correspondiente, para que el valor de la obligación corresponda al ciento veinte por ciento (120%) del valor garantizado bajo el CERTIFICADO DE GARANTÍA. Si el FIDEICOMITENTE dentro de los treinta (30) días calendario siguientes no acredita el pago de la obligación en los términos acá establecidos, la FIDUCIARIA informará tal circunstancia a los ACREEDORES GARANTIZADOS para que éstos determinen la posibilidad de iniciar el PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS previsto en este CONTRATO. En todo caso el valor de la garantía se limitará al ciento por ciento (100%) del valor de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA, de acuerdo con el último avalúo comercial registrado.

- 8.2.5.** Informar por escrito a ALIANZA dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, representación legal, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente CONTRATO, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia.
- 8.2.6.** Enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente CONTRATO, dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 8.2.7.** Mantener indemne a la FIDUCIARIA por cualquier acción, reclamación o medidas judiciales, extrajudiciales o administrativas que se relacionen con obligaciones fiscales, servicios públicos, valorizaciones que soporte el INMUEBLE con anterioridad o posterioridad a la constitución del FIDEICOMISO y a la suscripción del presente OTROSÍ INTEGRAL.
- 8.2.8.** El FIDEICOMITENTE declara que ningún negocio u operación externa no relacionada con el presente CONTRATO, ni ninguno de los actos, pasos u operaciones previas diseñadas e implementadas para efectos de la suscripción del presente CONTRATO relacionado con el COMPLEJO CONNECTA 80 o el INMUEBLE podrá afectar de manera negativa o perjudicial al FIDEICOMISO y/o a ALIANZA. En este sentido, el FIDEICOMITENTE mantendrá indemne a la FIDUCIARIA, de cualquier consecuencia que pueda recaer sobre el COMPLEJO CONNECTA 80 o el INMUEBLE.

- 8.2.9.** Entregar a la FIDUCIARIA información veraz y verificable que permita el adecuado conocimiento del FIDEICOMITENTE, a actualizar sus datos como mínimo una vez al año, suministrando la totalidad de los soportes documentales que se requieran para la ejecución del presente CONTRATO y para cumplir con los requerimientos que en materia de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo le haga la FIDUCIARIA.
- 8.2.10.** Suministrar la información que se requiera, así como a impartir las instrucciones solicitadas por la FIDUCIARIA, en los términos previstos en el presente CONTRATO, de manera oportuna, para la adecuada gestión de los riesgos asociados al negocio, bajo el entendido que el FIDEICOMITENTE será el único autorizado para impartir instrucciones.
- 8.2.11.** Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA.
- 8.2.12.** En caso en que los pagos que efectúe ALIANZA en desarrollo del objeto del presente CONTRATO, los haga por cuenta del FIDEICOMITENTE y/o del MANDATARIO, éstos se encargarán durante el término de vigencia del CONTRATO, de todas las liquidaciones por concepto de Retenciones en la Fuente, IVA, ICA, etc., de cada uno de los pagos.
- 8.2.13.** Certificar cuando lo requiera la FIDUCIARIA la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente CONTRATO. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE y su revisor fiscal.
- 8.2.14.** Solicitar autorización previa y escrita a ALIANZA, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de un aviso o de cualquier medio publicitario relacionado con el COMPLEJO CONNECTA 80, cuando de algún modo en ellos se mencione a ALIANZA. Respecto de la publicidad del COMPLEJO CONNECTA 80 dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la LEY APLICABLE.
- 8.2.15.** Pagar la comisión fiduciaria a que se refiere el presente CONTRATO.
- 8.2.16.** Respetar y cumplir, en su totalidad, los diferentes contratos que suscriba el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 8.2.17.** El FIDEICOMITENTE deberá notificar a la FIDUCIARIA y a los PRESTAMISTAS sobre aquellos CONTRATOS PARA LA EXLOTACIÓN ECONÓMICA en donde un componente de los pagos a ser recibidos de los arrendatarios corresponderá al pago de

ADECUACIONES LOCATIVAS. Igualmente, el FIDEICOMITENTE deberá notificar a la FIDUCIARIA y a los PRESTAMISTAS qué porcentaje de los pagos recibidos bajo cada CONTRATO PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA corresponde al pago del canon de arrendamiento y de la prestación de SERVICIOS ADICIONALES, y qué porcentaje corresponde al pago de ADECUACIONES LOCATIVAS.

- 8.2.18.** El FIDEICOMITENTE se obliga a desembolsar al FIDEICOMISO, a título de aporte en fiducia mercantil, el APOORTE DE CAPITAL 2024 a más tardar el 31 de diciembre de 2023; este aporte servirá para cubrir la totalidad de los costos y/o gastos que se generen para la construcción y el desarrollo de la PRIMERA ETAPA del COMPLEJO CONNECTA 80 durante el periodo 2024.
- 8.2.19.** El FIDEICOMITENTE se obliga a realizar los aportes de capital al FIDEICOMISO previstos y regulados en el CONTRATO DE CRÉDITO, así como cualquier otra suma de dinero que se requiera para cubrir sobrecostos y/o faltantes de caja del FIDEICOMISO.
- 8.2.20.** El FIDEICOMITENTE se obliga a dar estricto cumplimiento a las obligaciones que a su favor se establezcan en el CONTRATO DE CRÉDITO para el desarrollo, construcción y operación del COMPLEJO CONNECTA 80.
- 8.2.21.** Las demás asignadas por la ley o por este CONTRATO.

CLÁUSULA NOVENA - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

- 9.1.** DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los relacionados en otros apartes de este CONTRATO, y en la LEY APLICABLE, serán derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:
 - 9.1.1.** Representar los intereses del FIDEICOMISO ante cualquier persona física o jurídica, de derecho público o privado, de forma que pueda ejercer las facultades y derechos a su cargo.
 - 9.1.2.** Exigir total cumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE o de los ACREEDORES GARANTIZADOS de los términos y condiciones del CONTRATO.
 - 9.1.3.** Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor conforme los montos y plazos previstos en el presente CONTRATO.
 - 9.1.4.** Obtener la colaboración del FIDEICOMITENTE para el cumplimiento de la finalidad de este CONTRATO.

- 9.1.5.** Descontar todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente CONTRATO y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración, de acuerdo con la prelación de gastos establecida Cláusula Décima del presente CONTRATO.

9.2. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

- 9.2.1.** Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del CONTRATO de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE.
- 9.2.2.** Suscribir los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA celebrados sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS conforme a las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE.
- 9.2.3.** Suscribir el CONTRATO DE MANDATO con el MANDATARIO y pagar a favor de este último una comisión por desarrollo y operación que se determinará según lo indicado en el CONTRATO DE MANDATO, siempre y cuando existan recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO y cumpliendo con las prelación y procedimientos previstos en este CONTRATO.
- 9.2.4.** Recibir del FIDEICOMITENTE las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil.
- 9.2.5.** Invertir los recursos que ingresen al FIDEICOMISO en el Fondo Común Ordinario administrado por Alianza, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.
- 9.2.6.** Llevar la vocería del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 9.2.7.** Efectuar con cargo a los recursos del FIDEICOMISO los giros que instruya el FIDEICOMITENTE siempre que se haya dado cumplimiento a lo previsto en el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS CRÉDITO.
- 9.2.8.** Constituir las SUB CUENTAS y las que de manera posterior a la firma del presente OTROSÍ INTEGRAL instruya el FIDEICOMITENTE.
- 9.2.9.** Firmar los CONTRATOS DE CRÉDITO en calidad de deudor y realizar, los pagos a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS, en los términos y condiciones previstas en cada CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS CRÉDITO.

- 9.2.10.** Requerir, en caso de insuficiencias, al FIDEICOMITENTE para que dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al requerimiento, transfiera al PATRIMONIO AUTÓNOMO los recursos necesarios para cumplir con los pagos del servicio de la deuda a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS.
- 9.2.11.** Dar aviso a los ACREEDORES GARANTIZADOS, en caso de insuficiencia de fondos en el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO que no permitan cumplir con los pagos del servicio de la deuda.
- 9.2.12.** Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 9.2.13.** Expedir y entregarle a los ACREEDORES GARANTIZADOS dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que el FIDEICOMITENTE lo solicite por escrito y así sea aprobado por la FIDUCIARIA por cumplir las condiciones establecidas en el presente CONTRATO, el correspondiente CERTIFICADO DE GARANTÍA en el cual conste que la obligación a favor del respectivo ACREEDOR GARANTIZADO está respaldada con los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA. Este CERTIFICADO DE GARANTÍA se expedirá, siempre y cuando el FIDEICOMITENTE haya cumplido a cabalidad las obligaciones que se derivan del presente CONTRATO, incluido el pago de la comisión fiduciaria y demás costos y gastos del FIDEICOMISO, y en general se cumplan los requisitos establecidos en el presente CONTRATO para la expedición del correspondiente CERTIFICADO DE GARANTÍA.
- 9.2.14.** Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los BIENES FIDEICOMITIDOS del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE, de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
- 9.2.15.** Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE, cuando en la ejecución del CONTRATO se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 9.2.16.** Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las

circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este CONTRATO o de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE en el desarrollo del mismo. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

- 9.2.17.** Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la de ALIANZA como Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en la LEY APLICABLE. La información requerida para la respectiva contabilidad deberá ser entregada junto con los soportes por el FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA no tendrá responsabilidad si la información no es entregada a la FIDUCIARIA cuando sea requerida, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
- 9.2.18.** Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente CONTRATO, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el FIDEICOMITENTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la LEY APLICABLE. Por su parte, el FIDEICOMITENTE tendrá diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas. Las PARTES acuerdan que una vez el FONDO adquiera la calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA deberá realizar esta rendición a favor del FONDO como FIDEICOMITENTE a través del CONTROLANTE.
- 9.2.19.** Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el CONTRATO.
- 9.2.20.** Cobrar las comisiones a la que tiene derecho de conformidad con lo establecido en este CONTRATO.
- 9.2.21.** Recibir del FIDEICOMITENTE los BIENES FIDEICOMITIDOS que transfiera a título de fiducia mercantil, detentando el derecho de dominio en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, administrarlos, transferirlos y enajenarlos, si fuere el caso, de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO y por las instrucciones que para el efecto remita el FIDEICOMITENTE.
- 9.2.22.** Otorgar la correspondiente certificación de fideicomitente, para que el FIDEICOMITENTE pueda adelantar todos los trámites requeridos para cualquier actuación urbanística y/o ambiental que se requiera para el COMPLEJO CONNECTA 80 y la construcción y transferencia de la NUEVA TIENDA.

9.2.23. Mantener conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, la propiedad sobre el INMUEBLE y los BIENES FIDEICOMITIDOS en el FIDEICOMISO.

9.2.24. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO y la salvaguarda de los BIENES FIDEICOMITIDOS.

9.2.25. Suscribir la escritura pública mediante la cual se transferirá la NUEVA TIENDA a MAKRO, conforme a las instrucciones que para tal fin imparta el FIDEICOMITENTE.

9.2.26. Suscriba el contrato de COMODATO.

9.2.27. Suscriba el contrato de consorcio en los términos y según las instrucciones que para el efecto emita el FIDEICOMITENTE.

9.2.28. Una vez el FONDO adquiera la calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO, ALIANZA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, comparecerá en calidad de titular de las licencias y permisos que sean requeridos para la estructuración, ejecución y/u operación del COMPLEJO CONNECTA 80, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el CONTROLANTE y siguiendo los parámetros previstos en el numeral 5.9 anterior.

9.3. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente CONTRATO, y no responderá por las obligaciones del FIDEICOMITENTE ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del CONTRATO.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente CONTRATO como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los RENDIMIENTOS, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

PARÁGRAFO CUARTO: La FIDUCIARIA no está obligada a asumir con sus propios recursos ningún gasto por concepto de impuestos, tasas y contribuciones sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS.

PARÁGRAFO QUINTO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE que manifiestamente sean ilegales y/o contrarias a los fines del presente CONTRATO.

CLÁUSULA DÉCIMA. – ESTABLECIMIENTO DE LAS SUB CUENTAS; INGRESOS, DESTINACIÓN Y PRELACIÓN ORDEN DE PAGOS:

10.1. ESTABLECIMIENTO DE SUB CUENTAS: Para efectos de cumplir con la finalidad del presente CONTRATO, la FIDUCIARIA abrirá y mantendrá en nombre del FIDEICOMISO las SUB CUENTAS, las cuales podrán ser cuentas bancarias o encargos fiduciarios, los cuales deberán mantenerse sin modificación hasta la terminación del presente Contrato:

- 10.1.1.** SUB CUENTA DE RECAUDO;
- 10.1.2.** SUB CUENTA DE RESERVA;
- 10.1.3.** SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN DEL SERVICIO DE LA DEUDA;
- 10.1.4.** SUB CUENTA RECAUDO DE ADECUACIONES LOCATIVAS;
- 10.1.5** SUB CUENTA DEPÓSITO EN GARANTÍA;
- 10.1.6.** SUB CUENTA DE APORTES 2024; y
- 10.1.7.** SUB CUENTA DE REMANENTES.

10.2. SUB CUENTA DE RECAUDO: La SUB CUENTA DE RECAUDO se fondeará y sus recursos se destinarán de conformidad con lo siguiente:

10.2.1. La SUB CUENTA DE RECAUDO se fondeará con:

- (i) los DESEMBOLSOS DEL CRÉDITO;

- (ii) los ingresos derivados de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA;
- (iii) los recursos transferidos desde la SUB CUENTA DEPÓSITO EN GARANTÍA, de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO;
- (iv) los recursos transferidos desde la SUB CUENTA CONTRATOS DE ADECUACIONES LOCATIVAS, la SUB CUENTA APORTES 2024, la SUB CUENTA DE RESERVA, LA SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN y la SUB CUENTA DE REMANENTES de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO;
- (v) los ingresos derivados de la venta de activos del FIDEICOMISO;
- (vi) El mayor valor que genere la inversión de los recursos que hacen parte del FIDEICOMISO; y,
- (vii) los demás APORTES que realice el FIDEICOMITENTE.

10.2.2. Los recursos de la SUB CUENTA DE RECAUDO serán destinados de manera mensual de acuerdo con las siguientes reglas y en el siguiente orden de prelación:

- (i) Al pago de las comisiones fiduciaria a favor de la FIDUCIARIA y de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO;
- (ii) Al pago de los impuestos, tasas y contribuciones que se causen respecto de los BIENES FIDEICOMITIDOS, aquellos impuestos que llegaren a estar a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO o aquellos relacionados con la celebración, ejecución o liquidación del presente CONTRATO;
- (iii) Al pago de los costos de construcción, ejecución, desarrollo y operación del COMPLEJO CONNECTA 80 incluidos en el PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN a favor de los DESTINATARIOS DE PAGO;
- (iv) Al pago de gastos de administración y conservación de los bienes fideicomitidos que hayan sido contratados o ejecutados por la FIDUCIARIA, si hubiere lugar a ello.
- (v) A transferir a la SUB CUENTA DE RESERVA los recursos necesarios para mantener un monto equivalente al pago del servicio de la deuda que deba ser honrado durante el semestre inmediatamente siguiente de conformidad con el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS;

(vi) Concurrentemente: (1) a transferir a la SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN DEL SERVICIO DE LA DEUDA un monto equivalente a una sexta parte del monto de capital e intereses que deba ser honrado durante el semestre inmediatamente siguiente de conformidad con el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS; y, (2) a transferir a la SUB CUENTA RECAUDO DE ADECUACIONES LOCATIVAS, los recursos que hayan sido notificados por el FIDEICOMITENTE como recaudo del pago de las ADECUACIONES LOCATIVAS;

(vii) Una vez realizadas totalmente las apropiaciones y pagos descritos en anterioridad, los remanentes serán transferidos a la SUB CUENTA DE REMANENTES.

10.3. SUB CUENTA DE RESERVA: La SUB CUENTA DE RESERVA se fondeará y sus recursos se destinarán de conformidad con lo siguiente:

10.3.1. La SUB CUENTA DE RESERVA se fondeará con:

(i) Los recursos transferidos desde la SUB CUENTA DE RECAUDO y la SUB CUENTA DE APORTES 2024 de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO;

(ii) En el evento en que, una vez transferida la NUEVA TIENDA a MAKRO, el avalúo de los BIENES FIDEICOMITIDOS sea menor al 120% de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, con los recursos aportados directamente por el FIDEICOMITENTE a la SUB CUENTA DE RESERVA para restablecer una cobertura de BIENES FIDEICOMITIDOS sobre OBLIGACIONES GARANTIZADAS del ciento veinte por ciento (120%).

10.3.2. Los recursos de la SUB CUENTA DE RESERVA serán destinados exclusivamente para atender el pago del servicio de la deuda que deba ser honrado durante el semestre inmediatamente siguiente de conformidad con el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS en caso de que los recursos de la SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN DEL SERVICIO DE LA DEUDA y la SUB CUENTA DE REMANENTES no sean suficientes.

10.4. SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN DEL SERVICIO DE LA DEUDA: La SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN DEL SERVICIO DE LA DEUDA se fondeará y sus recursos se destinarán de conformidad con lo siguiente:

10.4.1. La SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN DEL SERVICIO DE LA DEUDA se fondeará:

(i) Mensualmente, desde la SUB CUENTA DE RECAUDO, con recursos equivalentes a una sexta parte del monto de capital e intereses que deba ser honrado durante el semestre inmediatamente siguiente de conformidad con el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS, según con lo establecido en el presente CONTRATO; y,

(ii) En adición al literal (i) anterior, mensualmente, durante el año 2024, desde la SUB CUENTA DE APORTES 2024, con recursos equivalentes al faltante para completar una sexta parte del monto de capital e intereses que deba ser honrado durante el semestre inmediatamente siguiente de conformidad con el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS, en caso de que los recursos transferidos desde la SUB CUENTA DE RECAUDO a la SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN DEL SERVICIO DE LA DEUDA sean insuficientes para completar una sexta parte del monto de capital e intereses que deba ser honrado durante el semestre inmediatamente siguiente de conformidad con el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS.

10.4.2. Los recursos de la SUB CUENTA DE ACUMULACIÓN DEL SERVICIO DE LA DEUDA serán destinados exclusivamente para atender el pago del servicio de la deuda que deba ser honrado durante el semestre inmediatamente siguiente de conformidad con el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS.

10.5. SUB CUENTA RECAUDO DE ADECUACIONES LOCATIVAS: La SUB CUENTA CONTRATOS DE ADECUACIONES LOCATIVAS se fondeará y sus recursos se destinarán de conformidad con lo siguiente:

10.5.1. La SUB CUENTA RECAUDO DE ADECUACIONES LOCATIVAS se fondeará:

(i) Mensualmente, desde la SUB CUENTA DE RECAUDO, con recursos equivalentes a los ingresos derivados del recaudo del pago de las ADECUACIONES LOCATIVAS; y,

(ii) en el evento que no existan recursos disponibles en la SUB CUENTA DE RECAUDO DE ADECUACIONES LOCATIVAS, con los recursos que el FIDEICOMITENTE aporte para dar cumplimiento al pago de las obligaciones bajo la FINANCIACIÓN DE ADECUACIONES LOCATIVAS.

10.5.2. Los recursos de la SUB CUENTA CONTRATOS DE RECAUDO DE ADECUACIONES LOCATIVAS serán destinados al pago de las obligaciones bajo la FINANCIACIÓN DE ADECUACIONES LOCATIVAS.

10.5.3. Una vez realizadas totalmente las apropiaciones y pagos descritos en anterioridad, los remanentes serán transferidos a la SUB CUENTA DE RECAUDO.

10.5.4. Con excepción de lo establecido en los numerales 10.5.1 y 10.5.3 anteriores, la SUB CUENTA RECAUDO DE RECAUDO DE ADECUACIONES LOCATIVAS no podrá recibir recursos de las demás SUB CUENTAS.

10.6. SUB CUENTA DEPÓSITO EN GARANTÍA: La SUB CUENTA DEPÓSITO EN GARANTÍA se fondeará y sus recursos se destinarán de conformidad con lo siguiente:

10.6.1. La SUB CUENTA DEPÓSITO EN GARANTÍA se fondeará con los recursos correspondientes a la garantía que deberán depositar los arrendatarios de conformidad con lo previsto en los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.

10.6.2. Los recursos de la SUB CUENTA DEPÓSITO EN GARANTÍA serán destinados de acuerdo con las siguientes reglas:

(i) En caso de incumplimiento del pago del canon de arrendamiento y/o cuotas o servicios de administración por parte de los arrendatarios, de conformidad con lo establecido en los contratos de arrendamiento, los recursos depositados en la SUB CUENTA DEPÓSITO EN GARANTÍA deberán ser transferidos a la SUB CUENTA DE RECAUDO conforme la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE; o,

(ii) Siempre y cuando la FIDUCIARIA no haya recibido una NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, una vez se cumpla el plazo previsto en los contratos de arrendamiento incluidos dentro de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, y se verifique por parte del FIDEICOMISO que no existe incumplimiento por parte de los arrendatarios y/o el FIDEICOMITENTE decida que dicho depósito ya no es necesario, una vez sea informado por el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE instruirá al FIDEICOMISO para que de conformidad a los términos y condiciones establecidos en los contratos de arrendamiento incluidos dentro de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA, se restituyan los recursos a los arrendatarios.

10.7. SUB CUENTA DE APORTES 2024: La SUB CUENTA DE APORTES 2024 se fondeará y sus recursos se destinarán de conformidad con lo siguiente:

10.7.1. La SUB CUENTA DE APORTES 2024 se fondeará con el APORTE DE CAPITAL 2024, a más tardar el 31 de diciembre de 2023.

10.7.2. Los recursos de la SUB CUENTA DE APORTES 2024 serán destinados, durante el año 2024, a cubrir cualquier deficiencia, faltante de caja o sobre costo relacionado con la construcción, ejecución, desarrollo y operación del COMPLEJO CONNECTA 80 durante el año 2024, incluyendo el pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

10.8. SUB CUENTA DE REMANENTES: La SUB CUENTA DE REMANENTES se fondeará y sus recursos se destinarán de conformidad con lo siguiente:

10.8.1. La SUB CUENTA DE REMANENTES se fondeará con los remanentes de la SUB CUENTA DE RECAUDO, una vez se hayan realizado los pagos y apropiaciones indicados en los numerales (i) a (vii) del numeral 10.2.2 del presente CONTRATO.

10.8.2. Los recursos de la SUB CUENTA DE REMANENTES serán de disposición del FIDEICOMITENTE, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el numeral 18.1.2 del presente CONTRATO, y 7.8 del CONTRATO DE CRÉDITO.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LOS PAGOS:

11.1. El presente CONTRATO tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los pagos netos que ordene el FIDEICOMITENTE. Una vez recibida la orden de pago por parte del FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación:

11.1.1. Los pagos bajo el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS se realizarán de conformidad con el mismo, sin ser necesaria instrucción adicional por parte del FIDEICOMITENTE.

11.1.2. Los pagos diferentes a los identificados en el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS deberán contar con las autorizaciones y soportes solicitados por la FIDUCIARIA, incluyendo, pero sin limitarse a, elementos como las firmas registradas.

11.1.3. Verificación de los datos de la orden de pago: se verificará los datos que se incluyen en la orden de pago tales como los siguientes: a) nombre del BENEFICIARIO del pago, b) identificación del mismo, c) concepto y d) monto del pago. Las solicitudes de pago deben estar debidamente soportadas, sin perjuicio de lo anterior el FIDEICOMITENTE podrá solicitar al FIDEICOMISO anticipos para realizar el pago de proveedores.

11.2.3. Verificación de la existencia de recursos en el FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de recursos en el FIDEICOMISO para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, éstos no serán efectuados y la FIDUCIARIA informará al FIDEICOMITENTE quien deberá aportar los recursos requeridos para cubrir los gastos a cargos del FIDEICOMISO. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con un (1) día hábil de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Excepto por lo expresamente indicado en este CONTRATO, la FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, un (1) día hábil desde el momento de recepción de la orden de pago completa con todos los soportes remitida por el FIDEICOMITENTE o de la solicitud de anticipos por parte del FIDEICOMITENTE, podrá realizar el pago mediante abono en cuenta a través de cheques de gerencia, vía PSE o vía transferencia electrónica. El pago debe ser neto, es decir, libre de retenciones e impuestos.

PARÁGRAFO TERCERO: El FIDEICOMITENTE podrá en un momento determinado incurrir en costos y gastos asociados al COMPLEJO CONNECTA 80 por cuenta y en nombre del FIDEICOMISO y solicitar posteriormente a la FIDUCIARIA que sean transferidos y reconocidos en la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - BENEFICIARIOS:

12.1. Sin perjuicio de los derechos de pago en cabeza de los ACREEDORES GARANTIZADOS, serán BENEFICIARIOS RESIDUALES del presente otrosí integral el FIDEICOMITENTE o las personas naturales o jurídicas que expresamente señale el FIDEICOMITENTE, quienes tendrán los derechos contenidos en el artículo 1235 del Código de Comercio, sobre los REMANENTES.

12.2. Una vez se cumplan a cabalidad las OBLIGACIONES GARANTIZADAS a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, será BENEFICIARIO el FIDEICOMITENTE, exclusivamente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - ACREEDORES GARANTIZADOS:

13.1. DESIGNACIÓN: Los ACREEDORES GARANTIZADOS designados por el FIDEICOMITENTE, únicamente adquirirán su calidad de tal cuando:

13.1.1. Acepten por escrito su designación.

13.1.2. Acepten las estipulaciones contenidas en este CONTRATO, especialmente aquellas que les imponen declaraciones, deberes u obligaciones, así como las especificidades de la garantía contenidas en el respectivo CERTIFICADO DE GARANTÍA.

13.1.3. Sean registrados por la FIDUCIARIA en los libros del FIDEICOMISO como ACREEDORES GARANTIZADOS.

13.1.4. Se suscriba por parte de la FIDUCIARIA y de los ACREEDORES GARANTIZADOS el respectivo CERTIFICADO DE GARANTÍA.

13.1.5. Aprueben expresamente y por escrito el avalúo sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA y el estudio de títulos sobre los inmuebles de propiedad del FIDEICOMISO.

13.2. CERTIFICADO DE GARANTÍA: La FIDUCIARIA expedirá a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS el respectivo CERTIFICADO DE GARANTÍA por solicitud del FIDEICOMITENTE. Los ACREEDORES GARANTIZADOS deberán expresar mediante comunicación escrita que aceptan su designación como ACREEDOR GARANTIZADO del FIDEICOMISO, que conocen y aceptan el presente CONTRATO y deberán indicar el valor de la OBLIGACIÓN GARANTIZADA. El CERTIFICADO DE GARANTÍA contendrá:

13.2.1. Nombre del ACREEDOR GARANTIZADO.

13.2.2. Identificación del FIDEICOMISO y de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA que respaldan la OBLIGACIÓN GARANTIZADA.

13.2.3. Valor de la OBLIGACIÓN GARANTIZADA.

13.2.4. Vigencia de la garantía (desde y hasta).

13.3. Requisitos para la expedición del CERTIFICADO DE GARANTÍA: La FIDUCIARIA expedirá el correspondiente CERTIFICADO DE GARANTÍA al ACREEDOR GARANTIZADO siempre que se cumpla con lo siguiente:

13.3.1. Entrega por parte del FIDEICOMITENTE, a la FIDUCIARIA del: (i) avalúo comercial de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA que respaldan la respectiva OBLIGACIÓN GARANTIZADA, cuya fecha de elaboración no podrá ser superior a un (1) año desde la fecha de solicitud de expedición del CERTIFICADO DE GARANTÍA respectivo, practicado por un evaluador que cumpla los REQUISITOS DEL AVALUADOR e idoneidad señalados en el presente CONTRATO y (ii) el acta de inspección del inmueble con la misma vigencia.

13.3.2. Entrega del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o los inmuebles que sean parte de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA, que cuente o cuenten con una vigencia no superior a un (1) mes.

13.3.3. Contar con el concepto de un abogado titulado que realice el estudio de títulos sobre todos y cada uno de los inmuebles de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA que respaldan la respectiva OBLIGACIÓN GARANTIZADA, en el cual haga constar que la tradición y situación jurídica de dichos bienes no afecta la posible ejecución de la garantía establecida en este CONTRATO.

- 13.3.4.** Entrega de la póliza de seguros contra todo riesgo sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA que respaldan la respectiva OBLIGACIÓN GARANTIZADA, la cual deberá estar vigente al momento de la expedición del CERTIFICADO DE GARANTÍA.

Lo anterior sin perjuicio que durante la etapa de diseño, construcción y desarrollo del COMPLEJO CONNECTA 80 se deberá entregar a la FIDUCIARIA: (i) la póliza todo riesgo construcción respecto de todo el COMPLEJO CONNECTA 80 y (ii) las garantías de cumplimiento, estabilidad y buen funcionamiento de la obra, garantía de los diseños y responsabilidad civil extracontractual que se hayan expedido respecto de los contratos de diseño y obra formalizados para el desarrollo del COMPLEJO CONNECTA 80. Se entiende entonces que la póliza todo riesgo sobre los BIENES FIDEICOMITIDOS se expedirá en la medida en que se entreguen terminadas por el MANDATARIO, cada una de las etapas o fases del mismo. El BENEFICIARIO de las pólizas será siempre el FIDEICOMISO.

- 13.3.5.** Que el valor del avalúo de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA no sea inferior al ciento veinte por ciento (120%) del valor de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

- 13.3.6.** Cada vez que así lo solicite el FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA deberá expedir nuevos CERTIFICADOS DE GARANTÍA a cada uno de los ACREEDORES GARANTIZADOS con el fin de actualizar el valor de los BIENES FIDEICOMITIDOS que conforman el FIDEICOMISO con base en las actualizaciones de los avalúos de los BIENES FIDEICOMITIDOS que conforman el FIDEICOMISO.

- 13.4.** DERECHOS DE LOS ACREEDORES GARANTIZADOS: Además de los derivados de la LEY APLICABLE y este CONTRATO, los ACREEDORES GARANTIZADOS tendrán derecho a solicitar a la FIDUCIARIA que proceda a iniciar y adelantar el PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS ante el incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en atención al procedimiento regulado en la presente cláusula.

- 13.5.** OBLIGACIONES DE LOS ACREEDORES GARANTIZADOS: Además de las derivadas en la LEY APLICABLE y en el CONTRATO, son obligaciones de los ACREEDORES GARANTIZADOS:

- 13.5.1.** Manifestar que conocen y aceptan el presente CONTRATO de fiducia mercantil irrevocable de administración, garantía, pago y fuente de pagos con fines de garantía. Dicha manifestación deberá constar por escrito previo al momento de la entrega del CERTIFICADO DE GARANTÍA por parte de la FIDUCIARIA.

- 13.5.2.** Manifestar que conocen y aceptan el estado, especificaciones y avalúo de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA que respaldan la respectiva OBLIGACIÓN

GARANTIZADA, el acta de inspección realizada sobre los mismos, y el estudio de títulos correspondientes y los consideran suficientes para que, en los términos del presente CONTRATO, se cubran las OBLIGACIONES GARANTIZADAS. Dicha manifestación deberá constar por escrito previo al momento de la entrega del CERTIFICADO DE GARANTÍA por parte de la FIDUCIARIA.

13.5.3. Impartir instrucciones por escrito a la FIDUCIARIA, con el objeto de que ésta proceda a iniciar y adelantar el PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS en atención al procedimiento regulado en el presente CONTRATO.

13.5.4. Habiéndose presentado la cancelación total de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS entregar a la FIDUCIARIA, el correspondiente CERTIFICADO DE GARANTÍA con la respectiva nota de paz y salvo.

13.5.5. Abstenerse de ceder su calidad de ACREEDOR GARANTIZADO a un tercero que no sea un CESIONARIO ELEGIBLE, con ocasión de una cesión de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, y la solicitud a la FIDUCIARIA para que el CERTIFICADO DE GARANTÍA sea reemplazado por uno nuevo a favor del ACREEDOR GARANTIZADO cesionario.

13.5.6. Suministrar la información e impartir las instrucciones que de tiempo en tiempo les solicite la FIDUCIARIA, en relación únicamente con el pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS o los términos y condiciones para la expedición del CERTIFICADO DE GARANTÍA.

13.6. PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE ACREEDOR GARANTIZADO: Un ACREEDOR GARANTIZADO perderá tal calidad cuando ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

13.6.1. Cuando el ACREEDOR GARANTIZADO haga devolución a la FIDUCIARIA del CERTIFICADO DE GARANTÍA, como consecuencia del pago total por parte del deudor de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

13.6.2. Cuando el FIDEICOMITENTE acredite el pago total de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS a la FIDUCIARIA, para lo cual, deberá presentar el certificado de paz y salvo expedido por el ACREEDOR GARANTIZADO.

13.6.3. Cuando ocurra la extinción de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, por cualquiera de las formas legales de extinción de las obligaciones, debidamente acreditadas ante la FIDUCIARIA con los documentos pertinentes y de manera inequívoca, y aceptada por el ACREEDOR GARANTIZADO.

13.7. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS: En el evento de requerirse el PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS, se seguirá el siguiente procedimiento para la ejecución de garantías a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS:

13.7.1. Una vez ocurrido un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO como este término se define en el CONTRATO DE CRÉDITO, los ACREEDORES GARANTIZADOS conjuntamente, o un ACREEDOR GARANTIZADO, individualmente, deberán enviar a la FIDUCIARIA la NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO en la que conste: (i) la declaración de la fecha en que se produjo el incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS por parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO; (ii) la declaración de que las OBLIGACIONES GARANTIZADAS no han sido pagadas o cumplidas por el FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMITENTE dentro de los plazo y términos establecidos en el CONTRATO DE CRÉDITO; y (iii) la declaración del monto total adeudado por el FIDEICOMISO, discriminado por capital e intereses corriente y de mora, a la fecha de la comunicación respectiva (en adelante la "**NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO**"). Dicha NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO se entenderá realizada únicamente con relación a recursos equivalentes a su porcentaje de participación en las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

13.7.2. Una vez recibida la NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, la FIDUCIARIA procederá dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a informar de tal hecho al FIDEICOMITENTE para que éste, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, proceda a acreditar con los documentos pertinentes y de manera inequívoca el pago y el cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS respecto de las cuales se recibió NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, incluyendo, pero sin limitarse a, confirmación escrita de cada ACREEDOR GARANTIZADO expresando que las OBLIGACIONES GARANTIZADAS han sido totalmente pagadas a su satisfacción.

13.7.3. A partir de la recepción por parte de la FIDUCIARIA de una NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO y a partir de dicha fecha, los ACREEDORES GARANTIZADOS serán los únicos facultados para impartir instrucciones a la Fiduciaria sobre la disposición o transferencia de los recursos existentes o remanentes en todas las SUB CUENTAS y respecto de la disposición de todos los activos del FIDEICOMISO para el cumplimiento de los fines del presente CONTRATO respecto de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA. La sola presentación de la NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO por parte de los ACREEDORES GARANTIZADOS ante la FIDUCIARIA será suficiente para que los ACREEDORES GARANTIZADOS sean los únicos facultados para impartir instrucciones a la FIDUCIARIA en cuanto a la disposición de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA.

13.7.4. En el caso que el FIDEICOMITENTE no haya acreditado el cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS en el término previsto en el numeral anterior, los

ACREEDORES GARANTIZADOS serán los únicos facultados para impartir las instrucciones a la FIDUCIARIA en relación con la destinación, utilización, apropiación, transferencia y/o retiro de los fondos que se encuentren y/o ingresen a las SUB CUENTAS. En el evento en que el FIDEICOMITENTE presente alguna instrucción con posterioridad a la recepción por parte de la FIDUCIARIA de una NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, la Fiduciaria se abstendrá de realizar la apropiación, transferencia y/o retiro solicitado por el FIDEICOMITENTE y, en general, de seguir cualquier instrucción otorgada por parte del FIDEICOMITENTE.

13.7.5. Las instrucciones impartidas por los ACREEDORES GARANTIZADOS a la FIDUCIARIA, una vez la FIDUCIARIA haya recibido la NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, podrán solicitar a la FIDUCIARIA realizar transferencias de los recursos disponibles en las SUB CUENTAS a los ACREEDORES GARANTIZADOS con el propósito de realizar el pago total o parcial de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

13.7.6. En caso que los recursos disponibles en las SUB CUENTAS del FIDEICOMISO no hayan sido suficientes para realizar el pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS o el FIDEICOMITENTE no haya desembolsado los recursos necesarios para el pago y cumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS respecto de las cuales se recibió NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, la FIDUCIARIA procederá inmediatamente a iniciar el procedimiento para la venta o dación en pago de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA que respaldan la respectiva OBLIGACIÓN GARANTIZADA. La FIDUCIARIA no podrá solicitar documentación adicional que confirme la existencia de la OBLIGACIÓN GARANTIZADA, para lo cual sólo será suficiente la NOTIFICACIÓN DE EVENTO DE INCUMPLIMIENTO.

13.7.7. La FIDUCIARIA procederá a enviar copia de la comunicación al FIDEICOMITENTE, notificándole acerca del inicio del PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS y toda instrucción impartida por el FIDEICOMITENTE que no hubiere sido ejecutada se entenderá revocada a partir de la fecha en que la FIDUCIARIA reciba una NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, salvo que la misma sea autorizada por escrito por los ACREEDORES GARANTIZADOS. En caso de que hubiere sido implementada parcialmente, la Fiduciaria se abstendrá de continuar con la implementación de lo instruido que estuviere pendiente por ser implementado, salvo que la misma sea autorizada previamente y por escrito por los ACREEDORES GARANTIZADOS.

13.7.8. La FIDUCIARIA deberá comunicar al FIDEICOMITENTE del recibo de una NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO y remitir al FIDEICOMITENTE copia de dicha notificación dentro del día hábil siguiente a su recepción, solicitándole, adicionalmente, la restitución inmediata de la tenencia de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA que respaldan la OBLIGACIÓN GARANTIZADA cuya ejecución se pretende, y la

terminación inmediata del COMODATO del MANDATARIO. Bajo ninguna circunstancia, la demora o incumplimiento por parte de la FIDUCIARIA en el envío al FIDEICOMITENTE de una copia de la NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO se entenderá como una causal para la invalidez o ineficacia de dicha NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO.

13.7.9. Recibida por la FIDUCIARIA la NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO no se podrán garantizar nuevas obligaciones, ni designar un nuevo ACREEDOR GARANTIZADO.

13.7.10. En el caso en que los ACREEDORES GARANTIZADOS entreguen a la FIDUCIARIA una comunicación escrita por medio de la cual suspendan o terminen los efectos de una NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, el FIDEICOMITENTE tendrá nuevamente el derecho de impartir instrucciones a la FIDUCIARIA en relación con las transferencias y pagos de recursos desde las SUB CUENTAS en los términos previstos en el presente CONTRATO.

13.8. PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA O DACIÓN EN PAGO DE LOS BIENES INMUEBLES:

13.8.1. Los ACREEDORES GARANTIZADOS podrán con base en el valor de los BIENES INMUEBLES que soportan su OBLIGACIÓN GARANTIZADA de acuerdo con el último avalúo registrado en la FIDUCIARIA, siempre y cuando la fecha de realización del mismo no sea superior a un (1) año, de lo contrario se solicitará un avalúo comercial actualizado de los BIENES INMUEBLES, aceptar dichos bienes en dación en pago, la cual se hará hasta por el porcentaje que represente su OBLIGACIÓN GARANTIZADA en el FIDEICOMISO, o instruir a la FIDUCIARIA para dar inicio al procedimiento de venta.

13.8.2. Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la NOTIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, la FIDUCIARIA formulará una invitación para presentar oferta de compra sobre cada uno de los BIENES INMUEBLES por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor del respectivo BIEN INMUEBLE (conforme al último avalúo realizado sobre estos, siempre y cuando la fecha de realización del mismo no sea superior a un (1) año, de lo contrario se solicitará un avalúo comercial actualizado de los BIENES INMUEBLES), que respaldan la OBLIGACIÓN GARANTIZADA a terceros, mediante el mecanismo que considere más adecuado. La invitación a ofertar podrá recaer sobre uno, algunos o todos los BIENES INMUEBLES, y los mismos podrán ser adquiridos por distintas personas. De considerarlo necesario, contratará con cargo al FIDEICOMISO, las publicaciones que estime necesarias con el mismo objeto. El plazo para recibir las ofertas de compra de los BIENES INMUEBLES será de sesenta (60) días calendario a partir de la invitación efectuada por la FIDUCIARIA o de la respectiva publicación, según el caso. En el evento que no existan recursos disponibles en el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE

deberá suministrar los recursos necesarios para dar cumplimiento al mecanismo de publicidad e invitación antes mencionado. Si el FIDEICOMITENTE no suministrare dichos recursos, los ACREEDORES GARANTIZADOS podrán aportarlos por cuenta del FIDEICOMITENTE para dar cumplimiento al mecanismo de publicidad e invitación respectivo.

- 13.8.3.** En el evento en que pasados los sesenta (60) días a los que se refiere el numeral 13.8.2 anterior sin haber recibido las ofertas de compra por parte de terceros, la FIDUCIARIA procederá nuevamente a ofertar por un término adicional de sesenta (60) días calendario los BIENES INMUEBLES que respaldan la OBLIGACIÓN GARANTIZADA sobre los que no se haya recibido una oferta por el ochenta por ciento (80%) del valor comercial establecido en el último avalúo comercial registrado en el FIDEICOMISO.
- 13.8.4.** En el evento en que pasados los sesenta (60) días a los que se refiere el numeral 13.8.3 anterior sin haber recibido las ofertas de compra por parte de terceros, la FIDUCIARIA procederá nuevamente a ofertar por un término adicional de treinta (30) días calendario los BIENES INMUEBLES que respaldan la OBLIGACIÓN GARANTIZADA sobre los que no se haya recibido una oferta por el setenta por ciento (70%) del valor comercial establecido en el último avalúo comercial registrado en el FIDEICOMISO.
- 13.8.5.** Recibidas las ofertas por parte de terceros para la compra de los BIENES INMUEBLES correspondientes, en cualquiera de los anteriores eventos, la FIDUCIARIA escogerá la oferta teniendo en cuenta el precio de la misma, la forma de pago y la solvencia del comprador. Si llegaren a presentarse, en este lapso, dos (2) o más ofertas por el mismo valor y acogiéndose a una forma de pago en idénticas condiciones, la FIDUCIARIA aceptará aquella que haya sido recibida primero en el tiempo.
- 13.8.7.** Cumplido el anterior procedimiento sin haberse presentado ofertas que alcancen el mínimo establecido en la respectiva ronda, o en caso de recibir ofertas que contemplen plazos, cuotas o modalidades de pago que no sean aceptables dada la función del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA procederá a entregar en dación en pago los BIENES INMUEBLES que respaldan la OBLIGACIÓN GARANTIZADA a los ACREEDORES GARANTIZADOS. En tal caso, la dación en pago de todas las OBLIGACIONES GARANTIZADAS se realizará hasta por el valor insoluto de cada una de ellas y en todo caso hasta por el setenta por ciento (70%) del valor comercial de los BIENES INMUEBLES que no hayan podido ser enajenados establecido en el último avalúo comercial registrado en el FIDEICOMISO. Para los anteriores efectos, los ACREEDORES GARANTIZADOS cuentan con un término de ciento veinte (120) días calendario para perfeccionar la dación en pago.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos de realizar la venta de qué trata la presente cláusula, la FIDUCIARIA podrá publicar en cada una de las fases de venta, los avisos que estime necesarios

en diarios de amplia circulación nacional y está facultada para contratar los servicios de terceros para lograr su venta. Los costos correspondientes a los avisos y los honorarios de terceros serán cancelados por el FIDEICOMITENTE, o en su defecto por los ACREEDORES GARANTIZADOS, por cuenta del FIDEICOMITENTE, caso en el cual dicho pago acrecerá el monto de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Vendidos los BIENES INMUEBLES que respaldan la OBLIGACIÓN GARANTIZADA, de conformidad con lo establecido en la presente cláusula se procederá a efectuar los siguientes pagos, atendiendo el orden de prelación con la siguiente numeración:

1. La comisión fiduciaria pendiente de pago.
2. Los impuestos, tasas y contribuciones sobre los respectivos BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA y los gastos de administración y conservación de los respectivos BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA que hayan sido contratados o ejecutados por la FIDUCIARIA, si hubiere lugar a ello y que aún no hayan sido pagados.
3. Los demás gastos del FIDEICOMISO asociados a los respectivos BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA que se encuentren vencidas y pendientes de cancelar.
4. Las OBLIGACIONES GARANTIZADAS de los ACREEDORES GARANTIZADOS hasta concurrencia de los recursos provenientes de la venta, luego de haber descontado las sumas de que tratan los numerales 1, 2 y 3 anteriores, dichos pagos se realizarán a prorrata. Los pagos se reputarán en su orden a intereses de mora, intereses de plazo y por último capital.
5. En caso de que resultaren excedentes, serán entregados al FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO TERCERO: El proceso de venta de los BIENES INMUEBLES que respaldan la OBLIGACIÓN GARANTIZADA podrá suspenderse antes de que la FIDUCIARIA adquiera algún compromiso con efectos jurídicos con algún tercero, por solicitud expresa y escrita de los ACREEDORES GARANTIZADOS.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento que de conformidad con lo establecido en el presente CONTRATO no haya lugar a la venta de los BIENES INMUEBLES que respaldan la OBLIGACIÓN GARANTIZADA, sino que por el contrario se lleve a cabo la dación en pago de los mismos a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS, el FIDEICOMITENTE, o los ACREEDORES GARANTIZADOS en nombre de este (caso en el cual se acrecerá el monto de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS), deberá pagar a la FIDUCIARIA los siguientes rubros, atendiendo el orden de prelación de acuerdo con la numeración en sentido ascendente:

1. La comisión fiduciaria pendiente de pago.

2. Los impuestos, tasas y contribuciones sobre los respectivos BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA y los demás gastos del FIDEICOMISO asociados a los respectivos BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA que se encuentren pendientes de cancelar.

Una vez efectuada la dación en pago de los respectivos BIENES INMUEBLES de que se trate, los ACREEDORES GARANTIZADOS deberán entregar a la FIDUCIARIA el CERTIFICADO DE GARANTÍA expedido por la FIDUCIARIA y el correspondiente paz y salvo sobre el monto efectivamente pagado de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - COSTOS Y GASTOS:

- 14.1. Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento y ejecución del objeto del presente CONTRATO y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos disponibles del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 14.2. Se considerarán como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos disponibles del PATRIMONIO AUTÓNOMO en el orden de prelación establecido en la Cláusula Décima del presente CONTRATO:
 - 14.2.1. Los gastos relativos a los avalúos de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA.
 - 14.2.2. Las comisiones fiduciarias descontadas mensualmente, en los montos y términos previstos en este CONTRATO.
 - 14.2.3. Los impuestos, contribuciones, tasas y en general cualquier tributo de cualquier orden territorial o administrativo que graven los BIENES FIDEICOMITIDOS.
 - 14.2.4. El pago del CONTRATO DE CRÉDITO, incluyendo el pago de cualquier tipo de: (i) interés corriente o de mora, (ii) comisión a cargo de la entidad bancaria o financiera, (iii) costo derivado del CONTRATO DE CRÉDITO, y (iv) cualquier monto que por concepto de capital del CONTRATO DE CRÉDITO deba pagarse por el FIDEICOMISO.
 - 14.2.5. Los costos en los que haya de incurrirse para: el diseño, construcción, desarrollo y operación del COMPLEJO CONNECTA 80 y/o de la NUEVA TIENDA.
 - 14.2.6. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del CONTRATO, cuando las circunstancias así lo exijan.

- 14.2.7.** Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente CONTRATO, gravamen a los movimientos financieros, comisiones y desembolsos.
- 14.2.8.** El pago del valor de las multas o sanciones que llegare a causarse derivadas del desarrollo del presente CONTRATO de fiducia mercantil.
- 14.2.9.** Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier entidad administrativa o judicial.
- 14.2.10.** Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente CONTRATO, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
- 14.2.11.** Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 14.2.12.** Los gastos y costos de defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS.
- 14.2.13.** Todos aquellos gastos razonables directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del CONTRATO, siempre que los mismos sean informados al FIDEICOMITENTE.
- 14.2.14.** Los costos y gastos que se generen en virtud de la participación del FIDEICOMISO como parte dentro de un contrato de consorcio.

14.3. COSTOS PRE-OPERATIVOS, REEMBOLSABLES Y ANTICIPOS.

- 14.3.1.** COSTOS PRE-OPERATIVOS: Las PARTES aceptan y reconocen que el FIDEICOMITENTE asumió de manera previa a la firma del presente CONTRATO, una serie de costos y/o gastos relacionados con el pago de estudios, construcciones, diseños y en general expensas necesarias para la gestión de todos los permisos y/o licencias requeridas para el desarrollo del COMPLEJO CONNECTA 80 que fueron desembolsados directamente por el FIDEICOMITENTE a favor de terceros y los cuales se relacionan en el Anexo 5.

Los COSTOS PRE – OPERATIVOS que ha asumido TD previamente a la suscripción del presente CONTRATO, deben entenderse y registrarse en la contabilidad del

FIDEICOMISO como costos y/o gastos del FIDEICOMITENTE, en virtud del contrato de mandato que otorgó el FIDEICOMITENTE a TD el 18 de junio de dos mil dieciocho 2018, el cual se adjunta al presente OTROSÍ INTEGRAL como Anexo 6. Los COSTOS PRE-OPERATIVOS, de que trata el presente numeral, deberán ser reconocidos o imputados como APORTES del FIDEICOMITENTE al FIDEICOMISO.

14.3.2. GASTOS REEMBOLSABLES: Las PARTES reconocen y aceptan que el FIDEICOMITENTE y/o el MANDATARIO podrá con posterioridad a la firma del presente CONTRATO, asumir directamente gastos relacionados con el pago de estudios, construcciones, diseños y en general expensas necesarias para la gestión de todos los permisos y/o licencias requeridos para el desarrollo y/u operación del COMPLEJO CONNECTA 80 los cuáles serán desembolsados directamente por el FIDEICOMITENTE y/o el MANDATARIO a favor de terceros (en adelante los "**GASTOS REEMBOLSABLES**"). Las PARTES aceptan y reconocen que los GASTOS REEMBOLSABLES en los que incurra el FIDEICOMITENTE podrán ser reembolsados por el FIDEICOMISO en dinero o en derechos fiduciarios, según éste lo instruya, y los GASTOS REEMBOLSABLES en los que incurra el MANDATARIO deberán ser reembolsados por el FIDEICOMISO en dinero.

Que con el objetivo de materializar lo establecido en el presente numeral, las PARTES acuerdan dichos GASTOS REEMBOLSABLES se regularán bajo el CONTRATO DE MANDATO.

14.3.3. ANTICIPOS: El FIDEICOMISO podrá girar anticipos al MANDATARIO para el desarrollo y/u operación del COMPLEJO CONNECTA 80, según instrucción impartida por el FIDEICOMITENTE. Estos pagos serán registrados por la FIDUCIARIA como una cuenta por cobrar al MANDATARIO hasta el momento de la legalización de dichos pagos.

El FIDEICOMISO tendrá un término de cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE para proceder con el giro respectivo.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente CONTRATO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que los recursos del FIDEICOMISO, exclusivamente, no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente numeral, éstos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus

registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de diez (10) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, el FIDEICOMITENTE firmarán en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones.

PARÁGRAFO CUARTO: MÉRITO EJECUTIVO: En razón a que el presente CONTRATO contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a favor de la FIDUCIARIA, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso para el cobro de la comisión fiduciaria a la que tenga derecho la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - COMISIÓN FIDUCIARIA:

La comisión fiduciaria a la que tendrá derecho la FIDUCIARIA se conformará por las siguientes:

- 15.1. COMISIÓN PRE-DESARROLLO:** Un (1) salario mínimo legal mensual vigente desde la firma del presente Contrato y hasta el 1 de febrero de 2021.
- 15.2. COMISIÓN DESARROLLO:** Cuatro punto cinco (4.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes desde el 1 de febrero de 2021, fecha de inicio de la ejecución de las obras de construcción del Proyecto y hasta el inicio de la facturación de los cánones de arrendamiento derivados de los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA.
- 15.3. COMISIÓN OPERACIÓN:** Desde la fecha en que se inicie la facturación por parte del FIDEICOMISO de los contratos de arriendo incluidos en los CONTRATOS PARA LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA y hasta la terminación del CONTRATO se causará la COMISIÓN OPERACIÓN de conformidad con la siguiente tabla:

Nº. CONTRATOS DE ARRIENDO	Comisión (SMLMV)
1 a 10 CONTRATOS DE ARRIENDO	3.50
11 a 20 CONTRATOS DE ARRIENDO	4.00
21 a 30 CONTRATOS DE ARRIENDO	4.50
31 a 40 CONTRATOS DE ARRIENDO	5.00
41 a 50 CONTRATOS DE ARRIENDO	5.50
51 a 60 CONTRATOS DE ARRIENDO	6.0
Más de 61 CONTRATOS DE ARRIENDO	6.50

Por la inversión de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por ALIANZA, aplicará lo previsto en el Reglamento correspondiente, el cual se encuentra

puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las comisiones indicadas en la presente cláusula serán pagaderas por el FIDEICOMITENTE mes anticipado vencido y facturado por la FIDUCIARIA dentro de los diez (10) primeros días del mes en curso. Las comisiones, serán facturadas como un gasto del FIDEICOMISO y descontadas prioritariamente de los recursos del mismo sin requerir para ello autorización del FIDEICOMITENTE, en caso de insuficiencia, el FIDEICOMITENTE las pagará el último día del mes en curso posterior a la presentación de la correspondiente factura por parte de la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por cada otrosí solicitado por el FIDEICOMITENTE y que proyecte y estructure directamente ALIANZA, la FIDUCIARIA podrá cobrar un (1) salario mínimo mensual legal vigente por su elaboración y suscripción, la cual se facturará dentro de los cinco (5) días hábiles siguiente a la suscripción del correspondiente otrosí. Esta comisión será facturada como un gasto del FIDEICOMISO y descontada prioritariamente de los recursos del mismo sin requerir para ello autorización del FIDEICOMITENTE, en caso de insuficiencia, el FIDEICOMITENTE pagará posterior a la presentación de la correspondiente factura por parte de la FIDUCIARIA.

15.4. En caso de realizar la venta de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA por gestión directa de la FIDUCIARIA como consecuencia de la realización del PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS se cobrará una comisión del tres por ciento (3%) sobre el valor de la venta. Si por el contrario la venta se realiza a través de un tercero autorizado, como consecuencia de la realización del PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS, la FIDUCIARIA cobrará el uno por ciento (1%) del valor de venta de los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA, independiente de la comisión que cobre el tercero autorizado, sin que la sumatoria de ambas comisiones exceda el tres por ciento (3%) del valor total de venta.

15.5. Las comisiones previstas en los numerales 15.1, 15.2 y 15.3 no incluyen:

15.5.1. El Impuesto al Valor Agregado (IVA), ni el gravamen a las transacciones financieras (4*1000), ni los impuestos nuevos que llegaren a generarse, ni los pagos realizados a través del Banco Agrario.

15.5.2. Los gastos bancarios.

15.5.3. Los gastos de viaje, transporte, hospedaje y alimentación en que pueda incurrir la FIDUCIARIA cuando el FIDEICOMITENTE expresamente requiera la presencia de la FIDUCIARIA y siempre que dichos gastos se generen como consecuencia de desplazamientos por fuera de la ciudad de Bogotá D.C.

15.5.4. Los honorarios del Revisor Fiscal para el dictamen de los estados financieros con destino al FIDEICOMITENTE, a la Superintendencia Financiera de Colombia u otra autoridad competente cuando cualquiera de ellos lo requiera.

15.5.5. Los gastos en que deba incurrir para la protección y defensa de los intereses y derechos del FIDEICOMISO.

15.6. CONSIDERACIONES ESPECIALES:

15.6.1. Cualquier gestión adicional no definida en el CONTRATO será cobrada de manera independiente, previa aceptación de la FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las PARTES respecto a su remuneración.

15.6.2. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del CONTRATO si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor o no se haya contemplado en el presente CONTRATO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – CONTRATO DE COMODATO:

16.1. Previo a la finalización de la FASE TIENDA MAKRO, y en virtud de lo regulado en el presente CONTRATO, mediante la escritura pública mediante la cual se transferirá la NUEVA TIENDA a MAKRO se procederá, entre otros, a cancelar el COMODATO MAKRO.

16.2. Una vez finalizada la FASE TIENDA MAKRO, ALIANZA otorgará el COMODATO, el cual se registrará por las siguientes condiciones generales: (i) será un comodato precario; (ii) se otorgará sobre las áreas del COMPLEJO CONNECTA 80 que no han sido objeto de entrega a terceros en virtud de los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA; (iii) se permitirá al comodatario que lo entregue en sub comodato para facilitar la operación del COMPLEJO CONNECTA 80 y (iv) se firmará de conformidad con la minuta que para el efecto se anexa al presente CONTRATO como Anexo 7.

PARÁGRAFO: Las PARTES entienden, acuerdan y aceptan que una vez suscrito el COMODATO, el vínculo contractual que se genera en virtud del COMODATO es independiente del generado en virtud del CONTRATO. Por lo tanto, cualquier modificación que se realice al COMODATO, se entenderá como una modificación al anexo que contiene el COMODATO, por lo cual no será necesario realizar un otrosí al presente OTROSÍ INTEGRAL.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - INSTRUCCIONES:

ALIANZA declara que conoce y acepta que, para el cumplimiento del objeto del presente CONTRATO, deberá atender todas las instrucciones que se mencionan en el presente OTROSÍ INTEGRAL y las

que para los efectos le imparta el FIDEICOMITENTE, siempre y cuando no estén en contravía de la ley y de las estipulaciones del presente CONTRATO.

Las PARTES acuerdan que el FIDEICOMITENTE podrá designar funcionarios autorizados para instruir al FIDEICOMISO, mediante instrucción que imparta de forma posterior a la firma de este OTROSÍ INTEGRAL.

Las PARTES acuerdan que una vez el FONDO adquiera la calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA deberá atender las instrucciones que imparta el FONDO como FIDEICOMITENTE a través del CONTROLANTE, siguiendo los parámetros previstos en esta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. - RECONOCIMIENTO DE EXCEDENTES Y RENDIMIENTOS:

18.1. EXCEDENTES: El FIDEICOMITENTE informará a la FIDUCIARIA cuando haya lugar a la restitución de excedentes a título de aporte a favor del FIDEICOMITENTE e impartirá la respectiva instrucción para que los pagos derivados de los mismos sean transferidos a éste, siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

18.1.1. Cuando de acuerdo con la rendición de cuentas de la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE haya verificado la existencia de EXCEDENTES después de haber efectuado todas las provisiones y reservas respectivas.

18.1.2. Que la distribución de EXCEDENTES únicamente se realice cuando:

(i) Haya ocurrido la FECHA DE FINALIZACIÓN DEL PERIODO DE CONSTRUCCIÓN;

(ii) Se haya efectuado el primer pago de capital bajo del CONTRATO DE CRÉDITO en la primera FECHA DE PAGO DE CAPITAL;

(iii) La SUB CUENTA DE RESERVA cuente con recursos suficientes para atender el servicio de la deuda que deba ser honrado durante el semestre inmediatamente siguiente de conformidad con el CUADRO CRONOLÓGICO DE PAGOS;

(iv) El FIDEICOMISO esté en cumplimiento de los COMPROMISOS FINANCIEROS bajo el CONTRATO DE CRÉDITO;

(v) No esté ocurriendo un EVENTO DE INCUMPLIMIENTO; y

(vi) El INDICADOR DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA sea igual o superior a 1.20x.

18.1.3. En el evento en que el FIDEICOMISO venda activos a un tercero, podrá distribuir al FIDEICOMITENTE o a una PARTE VINCULADA hasta un cincuenta por ciento (50%) del valor definido de la venta, siempre y cuando:

(i) se cumpla con los criterios enumerados en (i) a (vi) del numeral 18.1.2 anterior;

(ii) se haya realizado el prepago obligatorio en los términos de la cláusula 2.6.2 (*Prepagos Obligatorios*) del CONTRATO DE CRÉDITO; y,

(iii) no existan cuentas del FIDEICOMISO pendientes de fondear, caso en el cual estos recursos se destinarán a fondear estas cuentas, y el saldo remanente de la venta se distribuirá de acuerdo a lo anteriormente anunciado.

18.1.3. La instrucción del FIDEICOMITENTE con el fin que la FIDUCIARIA proceda a consignar los EXCEDENTES en su cuenta bancaria o en la que éste le indique.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - DURACIÓN:

El presente CONTRATO permanecerá vigente por todo el tiempo necesario para el cumplimiento de su finalidad y no podrá darse por terminado sin la autorización previa de los ACREEDORES GARANTIZADOS cuando existan OBLIGACIONES GARANTIZADAS pendientes de pago.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. -COMITÉ FIDUCIARIO:

20.1. Es el órgano de seguimiento del FIDEICOMISO el cual se encuentra integrado de conformidad con los siguientes participantes:

20.1.1. Un (1) representante del FIDEICOMITENTE, debidamente autorizado por éste, quien tendrá derecho de intervenir y opinar en las sesiones del COMITÉ FIDUCIARIO. El representante tendrá un suplente que lo remplazará en sus faltas temporales. El representante del FIDEICOMITENTE y de su suplente será designado por el FIDEICOMITENTE mediante instrucción dirigida a la FIDUCIARIA.

20.1.2. Un (1) representante de la FIDUCIARIA, debidamente autorizado por ésta, quien deberá suministrar cualquier información financiera y de administración del FIDEICOMISO. El representante tendrá un suplente que lo remplazará en sus faltas temporales.

20.2. El COMITÉ FIDUCIARIO sesionará por lo menos una (1) vez cada 6 meses contados desde la fecha de suscripción del CONTRATO y el cual, sesionará en Bogotá D.C.

- 20.3.** El COMITÉ FIDUCIARIO se reunirá todas las veces que sea necesario, por convocatoria escrita hecha por el FIDEICOMITENTE, la cual deberá realizarse con una antelación no menor de 15 días, por medio de carta, vía correo electrónico o e-mail, enviado a la FIDUCIARIA. La citación deberá contener el día, hora y lugar en que debe reunirse el COMITÉ FIDUCIARIO, así como el objeto de la convocatoria.
- 20.4.** En el evento en que sea registrado por parte de ALIANZA más de un FIDEICOMITENTE con facultad de impartir instrucciones, ALIANZA citará una reunión de quienes se encuentren registrados como FIDEICOMITENTES, al correo electrónico registrado en ALIANZA, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe al representante de los fideicomitentes de acuerdo con el numeral 20.1.1. de la presente cláusula. El órgano así conformado tendrá la facultad de impartir todas las instrucciones que conforme al presente contrato correspondan al FIDEICOMITENTE. Las decisiones de dicho comité constarán en acta suscritas por todos sus miembros.

Esta designación la realizarán un número plural de FIDEICOMITENTES que representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el FIDEICOMISO, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de FIDEICOMITENTES que representen tal mayoría, los designará el FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. -CAUSALES DE TERMINACIÓN:

- 21.1.** El presente CONTRATO terminará de forma inmediata, por el cumplimiento de cualquiera de las siguientes causales:
- 21.1.1.** Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º), décimo (10º) y décimo primero (11º) del mismo.
- 21.1.2.** Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio, previa autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia y siempre que se les notifique previamente al FIDEICOMITENTE y ACREEDOR GARANTIZADO.
- 21.1.3.** Por mutuo acuerdo entre las PARTES.
- 21.1.4.** Por decisión judicial.
- 21.1.5.** Por encontrarse el FIDEICOMITENTE incluido en las listas para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la

Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), salvo que el FIDEICOMITENTE se encuentren facultado conforme lo establece el acuerdo para activar los mecanismos de salida allí previstos.

21.1.6. Por las demás causales establecidas en la LEY APLICABLE.

21.2. Adicional a las causales previstas en el numeral 21.1 anterior, el presente CONTRATO podrá darse por terminado de forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes eventos:

21.2.1. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de seis (6) meses, evento en el cual la FIDUCIARIA dará previo aviso al FIDEICOMITENTE y a los ACREEDORES GARANTIZADOS.

21.2.2. Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en el presente CONTRATO, cuando esta obligación no sea subsanada por el FIDEICOMITENTE dentro de un plazo igual a ciento veinte (120) días hábiles siguientes a que la FIDUCIARIA notifique del respectivo incumplimiento. En este evento la FIDUCIARIA antes de dar por terminado el CONTRATO deberá notificar de esta situación al FIDEICOMITENTE y a los ACREEDORES GARANTIZADOS y otorgar un plazo adicional para que se intente la remediación del hecho o situación.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente CONTRATO, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO, conforme el siguiente procedimiento:

El FIDEICOMITENTE impartirá a la FIDUCIARIA la instrucción de iniciar la liquidación del FIDEICOMISO, para que, a partir de la fecha de la instrucción, la FIDUCIARIA:

22.1. Notifique a los ACREEDORES GARANTIZADOS, si a ello hubiere lugar.

22.2. Comunique a los arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento les otorgue una opción de compra para que puedan ejercerla en los términos allí dispuestos, si a ello hubiere lugar.

22.3. Presente al FIDEICOMITENTE el inventario de los activos y pasivos del FIDEICOMISO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al recibo de dicha instrucción. Si se efectúa la notificación a los ACREEDORES GARANTIZADOS, según aplique, el FIDEICOMISO, pagará las OBLIGACIONES GARANTIZADAS con sus recursos. Si no llegaren a existir

recursos suficientes para atender dichas obligaciones, el FIDEICOMITENTE adelantará las gestiones necesarias para pagar las OBLIGACIONES GARANTIZADAS. Si no fuere posible el pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS, se dará inicio al PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LAS GARANTÍAS.

- 22.4.** Una vez se haya cumplido con el procedimiento mencionado en el numeral 22.3 anterior, la FIDUCIARIA destinará los recursos líquidos disponibles en el FIDEICOMISO al pago de los gastos de administración, comisiones fiduciarias, impuestos, tasas y contribuciones y demás costos asociados a la liquidación del FIDEICOMISO.
- 22.5.** Una vez se haya cumplido con los pagos mencionados en el numeral 22.4 anterior, y de haber recursos disponibles en el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA procederá a: **(i)** transferir los BIENES FIDEICOMITIDOS inmuebles al FIDEICOMITENTE, de haberlos y **(ii)** destinar los recursos líquidos disponibles al FIDEICOMITENTE en calidad de único beneficiario. En este sentido, mediante el presente CONTRATO, el FIDEICOMITENTE otorga poder especial a la FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o ACREEDORES GARANTIZADOS según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.
- 22.6.** Una vez finalizado el procedimiento que trata el numeral 22.5 anterior, se entenderá liquidado el FIDEICOMISO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. -NOTIFICACIONES Y DOMICILIO:

Las PARTES recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

23.1. NOTIFICACIONES:

23.1.1. El FIDEICOMITENTE: FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERRANUM / TERRANUM GP S.A.S.

Atención: Alianza Fiduciaria S.A.

Dirección: Av. Calle 26 N° 92-32, Edificio Gold 5, Piso 4 / Carrera 15 No. 82-99, Edificio Torre Alianza

Ciudad: Bogotá D.C.

Teléfono: (+571) 7426060 / +57 (1) 6447700

e-mail: rcorrea@terranum.com / jchaur@terranum.com / dcanon@alianza.com.co

Contacto: Rosa Margarita Correa Duarte / Juan Andrés Chaur Castro / Dulith Cañón Mariño

23.1.2. LA FIDUCIARIA: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Dirección: Carrera 15 No. 82-99, Edificio Torre Alianza.

Ciudad: Bogotá D.C.

Teléfono: +57 (1) 6447700 Ext:1271

Contacto: Leonardo Ortiz

e-mail: lortiz@alianza.com.co

23.1.3. Los ACREEDORES GARANTIZADOS:

BANCOLOMBIA S.A.

Dirección: Carrera 11 # 91 – 42 Edificio FIC 9211

Ciudad: Bogotá, Colombia

Teléfono: + 57 (318) 782-8692

e-mail: hmedina@bancolombia.com.co

Contacto: Fernando Medina Salgado

23.2. Todos los avisos y comunicaciones relativas al presente CONTRATO deberán ser dados por escrito así: (a) mediante la entrega personal al destinatario en la dirección señalada, o (b) mediante envío por facsímile u otro medio de comunicación electrónico al destinatario a la dirección señalada, siempre que dicho facsímile o medio de comunicación electrónica permita confirmación de recibo del aviso o comunicación así enviados, o (c) mediante envío por servicio privado de entrega expedita de correspondencia de reconocimiento nacional (Courier) al destinatario a la dirección señalada. Los avisos y comunicaciones así dados se entenderán recibidos y surtirán todos sus efectos en el caso (a) cuando se haga la entrega personal; en el caso (b) cuando dicho facsímile o medio de comunicación hubiese producido una confirmación de recibo del aviso o comunicación así enviados; y en el caso (c) a los cinco (5) días hábiles de haber sido dicho aviso o comunicación entregado al servicio privado de entrega expedita de correspondencia de reconocimiento nacional (Courier), siempre y cuando se cuente con la constancia de recibido.

23.3. DOMICILIO: El lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas de este CONTRATO, es la ciudad de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del CONTRATO, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos (2) comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en la FIDUCIARIA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del CONTRATO no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente CONTRATO y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al FIDEICOMITENTE, y si este tampoco aporta los recursos, la FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el CONTRATO por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente CONTRATO deban ser entregados al FIDEICOMITENTE y/o los BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o de los BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
3. Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente CONTRATO deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o los BENEFICIARIOS, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o los BENEFICIARIOS según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente, siempre y cuando el FIDEICOMISO cuente con recursos para atender los gastos que estas transferencias conlleven.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNION S.A.:

- 24.1. El FIDEICOMITENTE autoriza a ALIANZA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion Colombia Ltda., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de ALIANZA. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.
- 24.2. Para todos los efectos, el FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean

incluidas en el reglamento de TransUnion Colombia Ltda., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el FIDEICOMITENTE, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros TransUnion Colombia Ltda. y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO:

25.1. El FIDEICOMITENTE se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

25.2. La FIDUCIARIA aplicará, durante toda la vigencia del presente CONTRATO al FIDEICOMITENTE, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente CONTRATO, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

25.2.1. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: la FIDUCIARIA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.

25.2.2. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: la FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del CONTRATO. La FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

25.2.3. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

25.3. Las PARTES, con la suscripción del presente CONTRATO, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente CONTRATO, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:

Cualquier modificación en las estipulaciones previstas en el presente CONTRATO, requieren el consentimiento expreso, previo y escrito del FIDEICOMITENTE, de la FIDUCIARIA y de los ACREEDORES GARANTIZADOS. Las PARTES entienden y aceptan que cualquier modificación a los anexos del presente CONTRATO se entenderán como otrosíes a los anexos modificados, pero no se entenderá en ningún momento como un otrosí al CONTRATO. Cualquier reforma o modificación al presente CONTRATO que desmejore o afecte en cualquier forma los derechos de los ACREEDORES GARANTIZADOS deberán ser aprobadas por éstos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - LEY APLICABLE:

En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente CONTRATO se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - NULIDAD PARCIAL:

Si cualquier disposición de este CONTRATO fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio CONTRATO de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. -CONFLICTOS DE INTERÉS:

El FIDEICOMITENTE manifiesta, que con base en las obligaciones que del presente CONTRATO se derivan para él, ha evaluado y llegado a la conclusión que a la fecha de este CONTRATO no

existen situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. En el evento en que se presente una situación que en los términos de la ley aplicable dé lugar a un conflicto de intereses, el FIDEICOMITENTE podrá: (i) solicitar a la PARTE con respecto a la cual se presenta el conflicto de intereses que se abstenga de ejecutar las acciones que tengan ese resultado o (ii) conjurar la situación que dio lugar al conflicto de intereses en un plazo máximo de cuarenta (40) días calendario contados desde la fecha en que se conocieron los hechos que dieron lugar al conflicto de intereses. Durante dicho término, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de ejecutar instrucciones del FIDEICOMITENTE exclusivamente relacionadas con la situación con respecto a la cual se presenta el conflicto de intereses.

Se deja expresa constancia que, una vez el FONDO adquiera la calidad de FIDEICOMITENTE y en los términos del numeral 7 del artículo 3.3.5.1.2 del Decreto 2555 de 2010, si bien existirá un CONFLICTO DE INTERÉS, en cuanto la FIDUCIARIA actúa como administradora del FONDO y como vocera y administradora del FIDEICOMISO, este fue debidamente revelado y aprobado en el Comité de Vigilancia del FONDO del 27 de diciembre de 2019. Lo anterior bajo el entendido que la FIDUCIARIA actuará en cumplimiento de las instrucciones que le imparte el FIDEICOMITENTE a través del CONTROLANTE, y que aquella no tiene facultades para tomar decisiones autónomas en ningún sentido por fuera de las instrucciones impartidas por el CONTROLANTE para el cumplimiento del objeto y finalidad del CONTRATO. No obstante, en caso de presentarse situaciones generadoras de conflictos de interés durante la vigencia del CONTRATO, la FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. -SARLAFT:

Para los fines previstos LEY APLICABLE, el FIDEICOMITENTE se obligan especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la FIDUCIARIA al momento de la vinculación. La FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el CONTRATO en caso de desatención de estos deberes.

La FIDUCIARIA se abstendrá de atender las instrucciones de pago a terceros impartidas por el FIDEICOMITENTE, cuando éstos se encuentren incluidos en la lista OFAC o en cualquier otra lista de carácter nacional y/o internacional en la que se publiquen los nombres de las personas que hayan sido condenadas dentro del territorio nacional o fuera de éste, o que presuntamente hayan sido relacionadas por los medios de comunicación o por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo, trata de personas, entre otras, sin que esto constituya causal de incumplimiento de las obligaciones adquiridas.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. – GARANTÍA MOBILIARIA

De conformidad con lo previsto en el artículo 3° de la Ley 1676 de 2013 y las normas que la reglamenten, modifiquen o adicionen, (en adelante, "**LEY DE GARANTÍAS MOBILIARIAS**"), este contrato tiene como objeto y efecto garantizar el pago de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS.

Para efectos de lo previsto en la LEY DE GARANTÍAS MOBILIARIAS, los ACREEDORES GARANTIZADOS por autorización del FIDEICOMITENTE y de la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, la cual se entiende concedida con la firma de este documento, procederán a registrar el CONTRATO en el registro de que trata la mencionada LEY DE GARANTÍAS MOBILIARIAS. Cuando se acuerden modificaciones al CONTRATO que deban ser inscritas en el mencionado registro, los ACREEDORES GARANTIZADOS procederán a ello.

El registro se realizará a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS. En cualquier caso, el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO, se abstendrán de hacer modificaciones al registro que no correspondan a modificaciones autorizadas, previa y expresamente por los ACREEDORES GARANTIZADOS.

Para efectos del registro de que trata esta cláusula, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO, cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA, autorizan a los ACREEDORES GARANTIZADOS, conforme a la normatividad vigente, para tratar, compartir y consultar su información o datos con las entidades que administran el registro de garantías mobiliarias y/o el registro especial, con el fin de llevar a cabo la inscripción de la garantía, su modificación, cesión, cancelación y cualquier otra novedad o información. De conformidad con lo establecido en la LEY DE GARANTÍAS MOBILIARIAS el FIDEICOMITENTE autoriza a los ACREEDORES GARANTIZADOS para agregar o sustituir los bienes dados en garantía o para agregar personas que actúen como garantes. La autorización a los ACREEDORES GARANTIZADOS incluye, sin limitación:

a) Diligenciar el formulario de inscripción en el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias. Para efectos del registro, el FIDEICOMITENTE y el FIDEICOMISO, cuya vocera y administradora es la FIDUCIARIA, declaran que los datos que deberán ingresarse para efectos de las notificaciones serán los siguientes:

- Nombre del FIDEICOMITENTE (DEUDOR GARANTE): FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERRANUM
- Nit.: 901.030.432-5
- Dirección: Carrera 15 No. 82-99, Edificio Torre Alianza/ Avenida Calle 26 No.92-32, Edificio Gold 4 y 5, piso 4.
- Municipio: Bogotá D.C.
- Tamaño de la empresa: Grande (Activos por + de COP 2.000.000 MM).
- Actividad económica: 6431 Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares.
- Correo electrónico: dcanon@alianza.com.co y rcorrea@terranum.com
- Teléfono: +57 (1) 6447700 / +57 (1) 7426060

- Nombre del FIDEICOMISO (GARANTE): ALIANZA FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente como administradora del FIDEICOMISO COMPLEJO CONNECTA 80
- Nit.: 830.053.812-2
- Dirección: Carrera 15 No. 82-99, Edificio Torre Alianza / Avenida Calle 26 No.92-32, Edificio Gold 4 y 5, piso 4.
- Ciudad: Bogotá D.C.
- Teléfono: +57 (1) 6447700 / +57 (1) 7426060

b) Adjuntar, de ser necesario, todos los documentos que se requieran para obtener el registro en los términos previstos en las leyes aplicables.

c) Por acuerdo expreso entre los ACREEDORES GARANTIZADOS, el registro del CONTRATO DE FIDUCIA será efectuado por BANCOLOMBIA S.A., y a cada ACREEDOR GARANTIZADO le corresponderá en la misma prelación el siguiente porcentaje sobre la garantía. Al momento de la firma del presente CONTRATO, a Bancolombia S.A. le corresponde el 100%.

d) Única y exclusivamente para efectos del registro nacional de garantías mobiliarias, el monto máximo cubierto por la garantía constituida en virtud del presente CONTRATO es de doscientos veintiún mil millones de Pesos (\$221.000.000.000). La suma anterior incluye intereses, costos, gastos, indemnizaciones y otras sumas que deban pagarse bajo las OBLIGACIONES GARANTIZADAS.

e) Única y exclusivamente para efectos del registro nacional de garantías mobiliarias, las PARTES acuerdan que el CONTRATO DE FIDUCIA y la garantía que por el mismo se instrumenta tendrá una vigencia de dieciocho (18) años contados a partir de la fecha de firma del presente CONTRATO o hasta la fecha en la que las OBLIGACIONES GARANTIZADAS hayan sido pagadas en su totalidad, prorrogables de conformidad con lo establecido en la LEY DE GARANTÍAS MOBILIARIAS.

PARÁGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO reconocen y aceptan expresamente que hacen parte de la garantía los BIENES FIDEICOMITIDOS EN GARANTÍA, así como los derechos, créditos y bienes derivados y atribuibles.

Para efectos de la graduación y calificación de créditos en los procesos de reorganización, validación judicial, liquidación por adjudicación y/o liquidación judicial consagrados en la Ley 1116 de 2006 y/o en las leyes que la modifiquen o reemplacen, el monto a reconocer en segunda clase a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS será la suma equivalente al valor de los flujos en su extensión presente y futura, mientras el vehículo de recepción y/o fuente continúen vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La garantía contenida en el presente CONTRATO comprende: (i) el capital insoluto de las OBLIGACIONES FINANCIERAS GARANTIZADAS, más los intereses corrientes y moratorios, de haberlos, y demás accesorios y erogaciones que generen las OBLIGACIONES GARANTIZADAS; (ii) las comisiones que deban ser pagadas a los ACREEDORES GARANTIZADOS

por concepto de registro, modificación o cancelación de esta garantía; (iii) los gastos en que incurran los ACREEDORES GARANTIZADOS con motivo de los actos necesarios para llevar a cabo la ejecución de la fuente de pago con fines de garantía; y (iv) los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las OBLIGACIONES GARANTIZADAS cuyo valor no sea cubierto con los intereses moratorios, si fuere el caso.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. -ANEXOS:

- **Anexo 1.** Certificado de Existencia y Representación Legal del FIDEICOMITENTE.
- **Anexo 2.** Certificado de Existencia y Representación Legal de la FIDUCIARIA.
- **Anexo 3.** Conformación del Fideicomiso y BIENES FIDEICOMITIDOS.
- **Anexo 4.** CONTRATO DE MANDATO.
- **Anexo 5.** COSTOS PRE -OPERATIVOS.
- **Anexo 6.** Contrato de mandato entre el FIDEICOMITENTE y TD.
- **Anexo 7.** Minuta Contrato de Comodato.
- **Anexo 8.** Presupuesto de Construcción

[SIGUEN PÁGINAS DE FIRMA]

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021).

El FIDEICOMITENTE,



DANIEL ALBERTO GARZÓN

C.C. No. 79.505.614

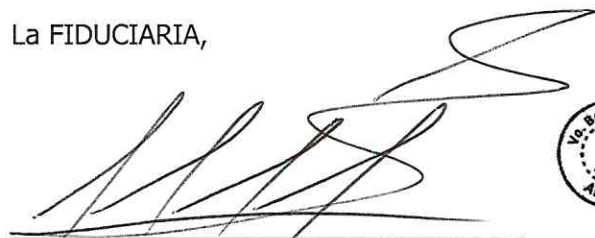
Representante Legal

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN SU CALIDAD EXCLUSIVA DE SOCIEDAD
ADMINISTRADORA DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO TERRANUM**



Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021).

La FIDUCIARIA,



Firmado
digitalmente por
Diana Marcela
Alvarez
Hernandez
Fecha: 2021.10.15
09:20:45 -05'00'

JOSE MANUEL BALLESTEROS OSPINA

C.C. No. 79.386.114

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

En señal de conocimiento y aceptación, se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021).

LOS ACREEDORES GARANTIZADOS,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by 'M' and 'H'.

JUAN MANUEL HERNÁNDEZ FORST

C.C. No. 15.349.723

Representante Legal

BANCOLOMBIA S.A.