

AVISO DE CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS ORDINARIOS DEL FIDEICOMISO PA SURA AMÉRICAS

PRIMERA CONVOCATORIA

Fideicomiso PA Sura Américas identificado con NIT 830.053.812-2, actuando en calidad de emisor, representado por Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del fideicomiso (el "**Emisor**") de los Bonos emitidos en el Segundo Mercado, de conformidad con lo establecido en el artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010 y lo regulado en el prospecto de información emisión y colocación de Bonos ordinarios del Fideicomiso PA Sura Américas, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., en el Segundo Mercado, publicado en noviembre de 2021, modificado mediante adenda integral de fecha 23 de enero de 2024 (el "**Prospecto de Información**"), convoca a la reunión de asamblea de tenedores de bonos.

En cumplimiento con el artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010, la reunión se llevará a cabo el día 17 de abril de 2024 a las 9:00 a.m. (esto es 8 días hábiles después de haber efectuado la publicación del presente aviso de convocatoria, sin que para ese cálculo se haya tenido en cuenta el día de la publicación en el diario de amplia circulación), de forma no presencial, en la plataforma de Microsoft Teams, observando todos los requisitos previstos para la toma de decisiones bajo el mecanismo de comunicación simultánea y sucesiva, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 19 de la Ley 222 de 1995 y el Decreto 398 de 2020, para desarrollar el siguiente Orden del Día.

El link para unirse a la reunión es el siguiente:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ZGRmZDE3MjUtOWYzNS00YTUxLWE0ODUtMDdhYzU4MzI1NDVI%40thead.v2/0?context=%7b%22id%22%3a%227ca7eb7e-b5cb-47bb-aea5-a64907214952%22%2c%22oid%22%3a%225f6fccd7-5af0-49cd-b388-e67982c5350b%22%7d

De conformidad con el artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010, la convocatoria se efectuará mediante avisos publicados en forma destacada en el diario La República.

Los términos utilizados con mayúscula inicial que no se encuentren definidos en este aviso tendrán el significado que a ellos se les asigna en el Prospecto de Información.

ORDEN DEL DÍA

- (i) Elección del presidente y secretario de la reunión.
- (ii) Verificación del quórum.
- (iii) Lectura y aprobación del orden del día.
- (iv) Presentación del informe preparado por el Emisor en relación con los siguientes puntos:
 - (a) Emisor;
 - (b) Emisión Vigente del Emisor;

- (c) Esquema Actual de las Garantías;
- (d) Modificaciones propuestas al Prospecto de Información;
- (e) Modificaciones propuestas al reglamento de emisión y colocación de los Bonos (el "**Reglamento de Emisión y Colocación**");
- (f) Modificaciones propuestas al contrato de garantía mobiliaria sobre derechos fiduciarios (el "**Contrato de Garantía Mobiliaria**");
- (g) Modificaciones propuestas al contrato de fianza (la "**Fianza**"); y
- (h) Modificaciones propuestas al contrato de fiducia (el "**Contrato de Fiducia**").
- (v) Votación y decisión de los Tenedores de Bonos sobre las siguientes propuestas:
 - (a) Propuesta de modificación al Prospecto de Información;
 - (b) Propuesta de modificación del Reglamento de Emisión y Colocación;
 - (c) Propuesta de modificación al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios;
 - (d) Propuesta de modificación a la Fianza; y
 - (e) Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia.
- (vi) Elaboración y aprobación del acta.

Entidad que realiza la convocatoria: Fideicomiso PA Sura Américas identificado con NIT 830.053.812-2, representado por Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del fideicomiso.

Entidad emisora de valores: Fideicomiso PA Sura Américas identificado con NIT 830.053.812-2, representado por Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del fideicomiso.

Monto insoluto del empréstito: El monto insoluto del empréstito es de ciento dos mil millones de pesos (COP \$102.000.000.000), según se detalla a continuación:

Series	La Emisión consta de una única serie (Serie A).
Valor Nominal	Un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000,00).
Monto Total de la Emisión	El Monto Total de la Emisión es de ciento dos mil millones de Pesos (COP \$102.000.000.000)
Fecha de la Emisión	24 de noviembre de 2021

Tasa Cupón	Es la tasa de interés del Bono que corresponde al porcentaje que reconoce el Emisor a los Tenedores de Bonos (tasa facial), para la serie ofrecida de la Emisión. La Tasa Cupón es la Tasa de Rentabilidad Ofrecida cuando la colocación se realice a través del mecanismo de demanda en firme.
Tasa de Rentabilidad Ofrecida	Corresponde a la tasa que sea señalada en el Aviso de Oferta o, en el Boletín Informativo que la Bolsa de Valores de Colombia publique para el efecto. La Tasa de Rentabilidad Ofrecida no podrá ser superior al Rendimiento Máximo para la serie establecida en el Prospecto de Información. Será aplicable para aquellas ofertas colocadas mediante demanda en firme.
Modalidad de pago de Intereses	La modalidad de pago de los intereses será vencida y serán pagados en la Fecha de Vencimiento de los Bonos.

CONDICIONES GENERALES PARA ASISTIR A LA REUNIÓN DE ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS

- (i) **Quórum:** De conformidad con el Artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010, el quórum para deliberar y decidir válidamente en la asamblea de tenedores de bonos estará conformado por un número de votos que represente la mayoría numérica de los presentes y no menos del ochenta por ciento (80%) del monto del capital insoluto de los Bonos que en ese momento estén en circulación. Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria respecto a los temas citados en el orden del día, podrá citarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los tenedores presentes y el cuarenta por ciento (40%) del empréstito insoluto. Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de segunda convocatoria respecto a los temas citados en el orden del día, podrá citarse a una tercera reunión en la cual se podrá deliberar y decidir válidamente con la presencia de cualquier número plural de tenedores de títulos, según lo previsto en el cuarto inciso del artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010.
- (ii) **Obligatoriedad de las decisiones adoptadas:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010, las decisiones adoptadas por la

asamblea de tenedores de bonos con sujeción a las Leyes Aplicables, serán obligatorias para los tenedores de títulos ausentes o disidentes.

- (iii) **Acreditación de la calidad de Tenedor de Bonos:** Considerando que la totalidad de los Bonos del Emisor han sido emitidos en forma desmaterializada, Deceval S.A. deberá expedir los certificados de depósito para el ejercicio de los derechos sociales, el cual acreditará la titularidad de los Bonos. Los Tenedores de Bonos que deseen participar en la reunión, deberán acreditar su titularidad enviando dichos certificados de depósito al Emisor al siguiente correo electrónico carenas@alianza.com.co el día de la reunión y, en cualquier caso, antes de la hora fijada para la celebración de la reunión. Quienes pretendan actuar en representación de una persona jurídica, deberán presentar el original del certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a un mes. Los apoderados deberán exhibir el original del poder debidamente otorgado con el pleno cumplimiento de los requisitos legales, cuyo modelo se adjunta como **Anexo B** en el presente documento de convocatoria.
- (iv) **Informes de la sociedad Emisora:** El informe especial que se adjunta como **Anexo A**, preparado por el Emisor, contiene la información referente a la modificación del Prospecto de Información, el Reglamento de Emisión y Colocación, el Contrato de Garantía Mobiliaria, el Contrato de Fiducia y la Fianza.

Adicionalmente los modelos de poder que se adjuntan como **Anexo B**, deberán presentarse en el evento en que los Tenedores de Bonos se quieran hacer representar por un apoderado en las reuniones.

Para dar cumplimiento al artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010, desde la fecha de publicación de este aviso y hasta la celebración de la asamblea, los documentos mencionados anteriormente se encuentran a disposición de los Tenedores de Bonos en: (a) la página web del Emisor www.alianza.com.co; (b) en las oficinas del Emisor ubicadas en la Carrera 15 No. 82-99; (c) en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia <https://www.superfinanciera.gov.co> en el vínculo "Información Relevante" mediante la búsqueda de información publicada por el Emisor; y (d) en la página web de la Bolsa de Valores de Colombia www.bvc.com.co.

Atentamente,

Nombre: ELKIN HARLEY ESPINOSA TOLOSA

Cédula: 79963360

Cargo: Representante legal

Fideicomiso PA Sura Américas, representado por Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del fideicomiso.

Sergio
Fonnegra
Mantilla

Firmado digitalmente
por Sergio Fonnegra
Mantilla
Fecha: 2024.04.03
14:50:49 -05'00'

INFORME A LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS DEL FIDEICOMISO PA SURA AMÉRICAS ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EN EL SEGUNDO MERCADO

De conformidad con lo previsto en el artículo 6.4.1.1.18 del Decreto 2555 de 2010, el representante legal de Alianza Fiduciaria S.A. quien actúa como vocera y administradora del Fideicomiso PA Sura Américas (el "Emisor"), ha elaborado el presente informe, con el propósito de explicarle a la asamblea de Tenedores de Bonos en el marco de la Emisión 2021 (tal y como este término se define más adelante), la propuesta de modificación al prospecto de información de la Emisión 2021 (según haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "Prospecto de Información") al reglamento de emisión y colocación de la Emisión 2021 (según haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "Reglamento de Emisión y Colocación"), al contrato de garantía mobiliaria sobre derechos fiduciarios del PA Ampliación de la Emisión 2021 (según haya sido modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios"), al contrato de fianza que garantiza la Emisión 2021 (la "Fianza") y al contrato de fiducia suscrito entre el FCP Sura y Alianza Fiduciaria S.A por medio del cual se constituyó el Emisor.

Los términos con mayúscula inicial no definidos tendrán el significado que se les asigna en el Prospecto de Información.

1.- EMISOR

El Emisor fue constituido a través del Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos el 13 de septiembre de 2018 y modificado mediante otrosí No. 1 de 19 diciembre de 2019 y otrosí integral del 23 de septiembre de 2021. Las partes de dicho contrato son el Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario (en adelante "FCP Sura") en calidad de fideicomitente y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de sociedad fiduciaria (el "Contrato de Fiducia").

2.- EMISIÓN VIGENTE DEL EMISOR

2.1. - Antecedentes de la Emisión 2021

- a) La SFC mediante oficio No. 2021207630-013-000 del 4 de noviembre de 2021 autorizó inicialmente al Emisor la inscripción automática en el Registro Nacional de Valores y Emisores y la oferta pública en el segundo mercado de unos bonos ordinarios garantizados por la suma de COP \$85.000 millones a cargo del Emisor (la "Emisión 2021").
- b) Posteriormente, mediante Acta 01 del 23 de enero de 2024 (el "Acta 01 de la Asamblea de Tenedores de Bonos"), la asamblea general de Tenedores de Bonos autorizó la modificación de los Documentos de la Emisión, con el fin de, entre otras:
 - i. Capitalizar la suma de COP \$17.000 millones, que por concepto de intereses remuneratorios se adeudaban a los Tenedores de Bonos al 24 de enero de 2024. En consecuencia, el monto de capital adeudado por el Emisor asciende a la fecha a la suma de COP \$102.000.000.000;

- ii. Ampliar el plazo de los Bonos a cincuenta (50) meses contados a partir de la fecha de la Emisión 2021;
 - iii. Modificar el valor nominal de los Bonos a un millón doscientos mil pesos (COP \$1.200.000);
 - iv. Modificar la tasa de interés remuneratoria de los Bonos a IBR + 7,46% Nominal Diaria Vencida;
 - v. Modificar el periodo de intereses para que, los intereses causados entre el 24 de enero de 2024 y hasta el 24 de enero de 2026, se paguen el 24 de enero de 2026;
 - vi. Modificar la tabla de amortización del capital de los Bonos para ajustar los montos de amortización;
 - vii. Aclarar que en caso de que el Emisor realice un prepago obligatorio y/o el Tenedor de Bonos declare el vencimiento anticipado de la Emisión 2021, el Emisor pagará el monto determinado por el Tenedor de Bonos como costos de quiebre del derivado que ha contratado el Tenedor de Bonos con ocasión de la Emisión 2021;
 - viii. Incluir como obligación del Emisor el ejercicio del derecho de veto en el PA Ampliación con el fin de evitar que el PA Ampliación incurra en endeudamiento adicional diferente a un endeudamiento para refinanciar deuda existente, siempre que con dicha refinanciación no se aumente el valor del capital;
 - ix. Incluir un nuevo evento de prepago obligatorio;
 - x. Establecer el porcentaje que deberá pagar el Emisor como sanción por la realización de prepagos voluntarios; e
 - xi. Incluir nuevos eventos de incumplimiento incluyendo, entre otros, el incumplimiento de la obligación de constituir una garantía de primer grado de prelación por parte del FCP Sura y en favor de los Tenedores de Bonos sobre el 100% de las acciones de Inmobiliaria Nueva Cordova SPA, a satisfacción de los Tenedores de Bonos.
- c) Para dar cumplimiento a la obligación de pago del saldo de los intereses remuneratorios que el Emisor debía a los Tenedores de Bonos al 24 de enero de 2024, con la autorización escrita y expresa de los Tenedores de Bonos, otorgada mediante comunicación de fecha 24 de enero de 2024, el Emisor obtuvo de BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S. (el "Acreedor") una financiación por un monto de COP \$1.116.891.641 (el "Crédito").
- d) Como parte de las obligaciones que se le imponen al Emisor en el Crédito, se estableció que:
- i. Sujeto a la aprobación previa y por escrito de la asamblea de Tenedores de Bonos, la cual debe obtenerse a más tardar el 22 de abril de 2024, el Emisor deberá asegurar y garantizar que en todo momento las obligaciones de pago previstas bajo el Crédito

sean senior, garantizadas, incondicionales y no subordinadas, y clasifiquen en todos sus aspectos, al menos *pari passu* en prioridad de pago con cualquier otra obligación de pago presente o futura del Emisor, salvo por aquellas obligaciones que tengan prioridad de acuerdo con las Leyes Aplicables;

- ii. Sujeto a la aprobación previa y por escrito de la asamblea de Tenedores de Bonos, la cual debe obtenerse a más tardar el 22 de abril de 2024, el Emisor se obliga a pagar anticipada y obligatoriamente cualquier monto adeudado bajo el Crédito, de forma total o parcial, intereses, comisiones –salvo por lo dispuesto expresamente en el Prospecto de Información, sin incluir la sanción por prepago voluntario–, costos, gastos y otros cargos adeudados bajo el Crédito, ante la ocurrencia de los siguientes eventos:
- (1) Cuando el Emisor enajene la propiedad o titularidad de los derechos fiduciarios en el PA Ampliación, equivalentes al cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%), deberá prepagar anticipadamente cualquier monto adeudado bajo el Crédito con los recursos producto de la mencionada enajenación; y en este caso deberá pagar al Acreedor una sanción equivalente a la sanción por prepago establecida en el Crédito; y
 - (2) Cuando el Emisor reciba recursos de caja derivados de cualquiera de sus operaciones, deberá usar los recursos que resulten de la diferencia positiva entre (A) la totalidad de dichos recursos de caja menos (B) (i) la suma de doscientos quince millones de Pesos (COP\$215.000.000) para el año fiscal 2024; o (ii) la suma anual de doscientos sesenta millones de Pesos (COP\$260.000.000) para cada año fiscal que comience a partir del 1 de enero de 2025 hasta el 24 de enero de 2026, para pagar anticipadamente las obligaciones derivadas del Crédito.

Para efectos de claridad, sujeto a la aprobación previa de la asamblea de Tenedores de Bonos, los prepagos mencionados anteriormente deberán realizarse de forma prioritaria a la realización de cualquier pago anticipado de la Emisión 2021;

- iii. Sujeto a la aprobación previa de la asamblea de Tenedores de Bonos, la cual debe obtenerse a más tardar el 22 de abril de 2024, el Emisor deberá suscribir a satisfacción del Acreedor una modificación integral al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios para efectos de otorgar una garantía mobiliaria de primer grado de prelación sobre los derechos fiduciarios de propiedad del Emisor en el PA Ampliación a favor del Acreedor, de modo que las obligaciones derivadas del Crédito y las obligaciones derivadas de la Emisión 2021 sean garantizadas, con gravámenes de primer grado de prelación bajo el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, pagaderos de forma *pari passu* y a prorrata;
- iv. Sujeto a la aprobación previa de la asamblea de Tenedores de Bonos y de la asamblea de inversionistas del FCP Sura, las cuales deben obtenerse a más tardar el 22 de abril de 2024, el Emisor deberá causar que el FCP Sura suscriba a satisfacción del Acreedor una modificación integral a la Fianza para efectos de garantizar el pago de

las obligaciones a cargo del Emisor bajo el Crédito, de modo que las obligaciones derivadas del Crédito y las obligaciones derivadas de la Emisión 2021 sean garantizadas y pagaderas de forma *pari passu* y a prorrata bajo la Fianza;

- v. Con el fin de (1) otorgar, perfeccionar, completar, modificar o mantener en pleno efecto y vigor las garantías descritas en los numerales (iii) y (iv) anteriores, y/o (2) adelantar el registro de cualquier documento relacionado con el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios ante el Registro de Garantías Mobiliarias o ante cualquier otro registro que se requiera para mantener la validez, legalidad y oponibilidad del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios (sujeto a lo previsto en los documentos que instrumentan la Emisión 2021 y en cumplimiento de sus correspondientes documentos constitutivos), el Emisor deberá suscribir, reconocer, entregar u ordenar la suscripción de cualquier documento y realizar cualquier acción que solicite el Acreedor y que sea necesaria o adecuada, o que en ausencia de dicha solicitud sea necesaria o adecuada para efectos de cumplir con las finalidades antes mencionadas (o, respecto de la Fianza, deberá causar que el FCP Sura adelante las actuaciones antes descritas); y
- vi. En caso de ser requerido, y sujeto a la autorización de la asamblea de Tenedores de Bonos, modificar integralmente y a satisfacción del Acreedor el Contrato de Fiducia para efectos de implementar lo establecido en el Crédito.
- e) Que el Emisor y el Acreedor acordaron bajo el Crédito, que los Eventos de Incumplimiento de la Emisión 2021 fueran a su vez eventos de incumplimiento del Crédito.
- f) Que para poder dar cumplimiento a las obligaciones del Emisor bajo el Crédito, se deben modificar el Prospecto de Información, el Reglamento de Emisión y Colocación, el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, la Fianza y el Contrato de Fiducia.

2.2. Información de la Emisión 2021

Monto de la Emisión	Tipo	Fecha de vencimiento	Tasa de interés
COP\$102.000.000.000	Bonos ordinarios ofrecidos en el segundo mercado, a la orden y bajo la modalidad no estandarizada	24 de enero de 2026	IBR + 7.46%

3.- ESQUEMA ACTUAL DE LAS GARANTÍAS

- a) Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios: La Emisión 2021 cuenta con un Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, mediante el cual el Emisor otorgó una garantía en favor de los Tenedores de Bonos, en relación con el cumplimiento y pago total e

www.alianza.com.co

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por [Alianza en Línea](#). En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com - Teléfono: (601) 6108161 - (601) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

irrevocable de las obligaciones garantizadas bajo la Emisión 2021, sobre el cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los derechos fiduciarios en el PA Ampliación, de propiedad del Emisor.

- b) Contrato de fianza suscrito por el FCP Sura: La Emisión 2021 cuenta con una fianza otorgada por FCP Sura en favor de los Tenedores de Bonos con el fin de servir como garantía personal en relación con el cumplimiento y pago total e irrevocable de las obligaciones garantizadas bajo la Emisión 2021.
- c) Contrato de Garantía sobre Acciones: La Emisión 2021 estará garantizada en los términos del Prospecto de Información con el Contrato de Garantía sobre Acciones.

4.- MODIFICACIONES PROPUESTAS AL PROSPECTO DE INFORMACIÓN

Se proponen las siguientes modificaciones para aprobación por parte de la asamblea de Tenedores de Bonos:

- a) Modificar la sección GLOSARIO DE TÉRMINOS DE LA EMISIÓN para reemplazar la definición de “*Contrato de Garantía sobre Acciones*” por el término definido “*Contrato de Garantía sobre Cuotas de Participación*” para efectos de hacer referencia a la garantía de primer grado de prelación a ser constituida por parte del FCP Sura y en favor de los Tenedores de Bonos sobre el 70% de las cuotas de participación del Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, el cual tiene como único inversionista al FCP Sura (el “Contrato de Garantía sobre Cuotas de Participación”). El reemplazo de la definición antes mencionada se hará extensivo a lo largo del Prospecto de Información.
- b) Modificar el numeral 3 del literal L del CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS para efectos de hacer referencia a la garantía de primer grado de prelación a ser constituida por parte del FCP Sura y en favor de los Tenedores de Bonos sobre el 70% de las cuotas de participación del Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, el cual tiene como único inversionista al FCP.
- c) Modificar el literal L del CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS para incluir al Acreedor como beneficiario bajo el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios y la Fianza, de modo que las obligaciones derivadas del Crédito y las obligaciones derivadas de la Emisión 2021 sean garantizadas, como gravámenes de primer grado de prelación, pagaderos de forma *pari passu* y a prorrata.
- d) Modificar la obligación general de hacer del Emisor (*Pari Passu*) establecida en el numeral (v) del literal P del CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS del Prospecto de Información, con el fin de aclarar que sin perjuicio de la obligación allí prevista de hacer que las obligaciones del Emisor bajo la Emisión 2021 sean por lo menos *pari passu* con sus otras obligaciones financieras, los prepagos obligatorios regulados en los numerales (ii) y (iv) del literal F del CAPÍTULO 2 – CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS

VALORES de la PARTE I - DE LOS BONOS del Prospecto de Información estarán sujetos a la realización de los prepagos obligatorios regulados en el Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepagos obligatorio de la Emisión 2021.

- e) Modificar la declaración del Emisor (*Prelación - Pari Passu*) establecida en el numeral (xvii) del literal Q del CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS del Prospecto de Información, con el fin de aclarar que, salvo por la prelación asignada a los prepagos obligatorios bajo el Crédito ante la ocurrencia de los eventos de prepagos obligatorios regulados en los numerales (ii) y (iv) del literal F del C CAPÍTULO 2 – CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES de la PARTE I - DE LOS BONOS del Prospecto de Información, los derechos o créditos de los Tenedores de Bonos contra el Emisor en virtud de la Emisión 2021 y de los demás documentos de la Emisión 2021, tendrán al menos la misma prioridad o preferencia que los derechos o créditos de todos sus demás acreedores de la misma clase, de acuerdo con la ley.
- f) Modificar el Evento de Incumplimiento establecido en el numeral (xxi) del literal R del CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS del Prospecto de Información, con el fin de modificar la garantía a constituir, señalando que la garantía que debe constituirse por parte del FCP Sura para evitar un Evento de Incumplimiento es el Contrato de Garantía sobre Cuotas de Participación. Para efectos de claridad, el Acreedor no será beneficiario del Contrato de Garantía sobre Cuotas de Participación.
- g) En virtud de la prelación que tiene el Crédito con ocasión de los prepagos obligatorios establecidos en los numerales (ii) y (iv) del del literal F del CAPÍTULO 2 – CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES de la PARTE I - DE LOS BONOS del Prospecto de Información, se debe modificar el Evento de Incumplimiento establecido en el numeral (xxiii) del literal R del CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I – DE LOS BONOS del Prospecto de Información, con el fin de aclarar que la prelación del Crédito ante la ocurrencia de los eventos de prepagos obligatorio antes mencionados, no se entenderá como un Evento de Incumplimiento bajo la Emisión 2021.
- h) Modificar el Prepagos Obligatorio establecido en el numeral (ii) del literal F del CAPÍTULO 2 – CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES de la PARTE I - DE LOS BONOS del Prospecto de Información, con el fin de aclarar que el prepagos obligatorio que surge como consecuencia de la enajenación de los derechos fiduciarios de propiedad del Emisor en el PA Ampliación, estará sujeto a la realización del prepagos obligatorio regulado en el Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepagos obligatorio de la Emisión 2021.
- i) Modificar el Prepagos Obligatorio establecido en el numeral (iv) del literal F del CAPÍTULO 2 – CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES de la PARTE I - DE LOS BONOS del Prospecto de Información, con el fin de aclarar que el prepagos obligatorio que surge como consecuencia de la recepción de recursos de caja derivados de cualquiera de sus

obligaciones, estará sujeto a la realización del prepago obligatorio regulado en el Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio de la Emisión 2021.

j) Anexos:

- i. Modificar los siguientes anexos del Prospecto de Información:
 1. Anexo 1 (Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios).
 2. Anexo 2 (Fianza).
- ii. Incluir el siguiente anexo al Prospecto de Información:
 1. Anexo 3 (Contrato de Garantía sobre Cuotas de Participación).

5.- MODIFICACIONES PROPUESTAS AL REGLAMENTO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN

Se proponen las siguientes modificaciones para aprobación por parte de la asamblea de Tenedores de Bonos:

- a) Modificar la Sección 12 (*Amortización de Capital*) del Reglamento de Emisión y Colocación, con el fin de aclarar que los prepagos obligatorios asociados a (1) la recepción de recursos de caja derivados de cualquiera de las operaciones del Emisor, y (2) la enajenación de los derechos fiduciarios de propiedad del Emisor en el PA Ampliación, estarán sujetos a la realización de los prepagos obligatorios regulados en el Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio de la Emisión 2021.
- b) Modificar la Sección 15 (*Garantías*) del Reglamento de Emisión y Colocación con el fin de incluir al Acreedor como beneficiario bajo el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios y la Fianza, de modo que las obligaciones derivadas del Crédito y las obligaciones derivadas de la Emisión 2021 sean garantizadas, como gravámenes de primer grado de prelación, pagaderos de forma *pari passu* y a prorrata.
- c) Modificar el numeral (iii) de la Sección 15 (*Garantías*) del Reglamento de Emisión y Colocación para efectos de hacer referencia a la garantía de primer grado de prelación a ser constituida por parte del FCP Sura y en favor de los Tenedores de Bonos sobre el 70% de las cuotas de participación del Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, el cual tiene como único inversionista al FCP. Para efectos de claridad, el Acreedor no será beneficiario del Contrato de Garantía sobre Cuotas de Participación.

6.- MODIFICACIONES PROPUESTAS AL CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS

- a) Modificar integralmente el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios con el fin de:
 - i. Incluir como obligaciones garantizadas de dicho contrato, en el mismo grado de prelación que las obligaciones bajo la Emisión 2021, las que se derivan del Crédito y, en consecuencia, modificar la información que para dicho efecto debe ajustarse en

www.alianza.com.co

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por [Alianza en Línea](#). En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr Pablo Valencia Agudo - Suplente - Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalrcr.com - Teléfono: (601) 6108161 - (601) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias. Para el efecto, se modificarán, entre otras, las Secciones 2.01 (*Objeto y Finalidad*) y 3.01 (*Términos Particulares de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión*) del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios.

- ii. Modificar el procedimiento de ejecución incluido en la Sección 9.02 (*Procedimiento de Ejecución*) del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios con el fin de incluir la participación del Acreedor en el procedimiento de ejecución y los derechos del mismo sobre dicha garantía.
- iii. Modificar la Sección 10.01 (*Vigencia*) del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios con el fin de que la garantía permanezca vigente hasta la fecha en que las obligaciones del Emisor bajo el Crédito y la Emisión 2021 se hayan pagado total e irrevocablemente a satisfacción del Acreedor y el Tenedor de Bonos, respectivamente.
- iv. En general, modificar el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios con el fin de que las obligaciones bajo el Crédito se encuentren garantizadas por la garantía constituida bajo el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, y que el Acreedor sea titular de todos los derechos contenidos en dicho contrato.

7.- MODIFICACIONES PROPUESTAS A LA FIANZA

- a) Modificar integralmente la Fianza con el fin de:
 - i. Incluir como obligaciones garantizadas bajo dicho contrato y en el mismo grado de prelación que las obligaciones bajo la Emisión 2021, las que se derivan del Crédito. Para el efecto se modificará, entre otras, la Sección 2.01 (*Objeto*) de la Fianza.
 - ii. Modificar la Sección 2.03 (*Pago*) de la Fianza con el fin de incluir la participación del Acreedor en el procedimiento de pago.
 - iii. Modificar la Sección 6.01 (*Pagaré*) con el fin de que la obligación de entrega del Pagaré al Tenedor de Bonos, se haga extensiva también al Acreedor.
 - iv. Modificar la Sección 7.01 (*Extinción de la Fianza*) con el fin de que la misma esté vigente hasta la fecha en que las obligaciones del Emisor bajo la Emisión 2021 y el Crédito se hayan pagado total e irrevocablemente a satisfacción del Tenedor de Bonos y el Acreedor, respectivamente.
 - v. En general, modificar la Fianza, con el fin de que las obligaciones bajo el Crédito se encuentren garantizadas por la Fianza, y que el Acreedor sea titular de todos los derechos contenidos en dicho contrato.

8.- MODIFICACIONES PROPUESTAS AL CONTRATO DE FIDUCIA

- a) Modificar el Contrato de Fiducia con el fin de:
- i. Incluir como beneficiario del Emisor al Acreedor y, en consecuencia, regular en dicho documento los derechos y obligaciones que el Acreedor adquiere en dicha calidad.
 - ii. Establecer que el Emisor deberá atender el servicio de la deuda bajo el Crédito y la Emisión 2021 a prorrata, según corresponda.

Se adjuntan al informe:

- Anexo 1 – Propuesta de modificación al Prospecto de Información.
- Anexo 2 - Comparación contra la versión actual del Prospecto de Información.
- Anexo 3 – Propuesta de modificación del Reglamento de Emisión y Colocación
- Anexo 4 – Comparación contra la versión actual del Reglamento de Emisión y Colocación.
- Anexo 5 – Propuesta de modificación del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios.
- Anexo 6 – Comparación contra la versión actual del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios.
- Anexo 7 – Propuesta de modificación a la Fianza.
- Anexo 8 – Comparación contra la versión actual de la Fianza.
- Anexo 9 – Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia.
- Anexo 10 – Comparación contra la versión actual del Contrato de Fiducia.

9.- EFECTOS JURÍDICOS

- a) La modificación en relación con las Garantías, implicará que en caso de una eventual ejecución de las mismas ante un Evento de Incumplimiento bajo el Crédito y/o la Emisión 2021, según corresponda, el pago de las sumas adeudadas bajo el Crédito y/o la Emisión 2021, deberá ser cancelado a prorrata. Lo anterior implica que el Tenedor de Bonos deberá compartir con el Acreedor del Crédito el producto de la ejecución de las Garantías, disminuyendo la posibilidad de obtener el pago total de los saldos adeudados bajo la Emisión 2021.
- b) Permitir una prelación en el pago del Crédito ante la ocurrencia de los eventos de prepago mencionados anteriormente en la Sección 4 implicará que los saldos adeudados bajo el Crédito se paguen preferentemente sobre los saldos adeudados bajo la Emisión 2021.

10.- EFECTOS CONTABLES

No se identifican efectos contables materiales con ocasión de estas modificaciones para los Emisor.

11.- IMPACTO FINANCIERO EN LA CAPACIDAD DE PAGO DEL EMISOR

Si bien se está solicitando que los Tenedores de Bonos compartan las Garantías con el Acreedor, el FCP Sura otorgará a los Tenedores de Bonos, de manera exclusiva, una garantía sobre las cuotas de participación del Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, el cual tiene como único inversionista al FCP Sura. Adicionalmente, el Crédito fue utilizado para realizar el pago de obligaciones del Emisor bajo la Emisión 2021, manteniendo el endeudamiento agregado del Emisor.

12.- SOLICITUD FORMAL A LA ASAMBLEA DE LOS TENEDORES DE BONOS

El Emisor solicita formalmente a la Asamblea de Tenedores de Bonos autorización para adoptar las modificaciones propuestas según los documentos previstos como Anexo 1, Anexo 3, Anexo 5, Anexo 7 y Anexo 9 del presente informe.

Atentamente,



Firmado digitalmente por ELKIN
HARLEY ESPINOSA TOLOSA
Fecha: 2024.03.19 13:50:47 -05'00'

Nombre: ELKIN HARLEY ESPINOSA TOLOSA
Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A.
Como vocero del Emisor

Sergio
Fonnegra
Mantilla

Firmado digitalmente
por Sergio Fonnegra
Mantilla
Fecha: 2024.03.19
10:46:09 -05'00'

Anexo 1 – Propuesta de modificación al Prospecto de Información.

**SEGUNDA ADENDA INTEGRAL AL PROSPECTO DE INFORMACIÓN
EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS DEL FIDEICOMISO PA SURA AMÉRICAS
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
EN EL SEGUNDO MERCADO
[] DE 2024**

Actividad Principal

Emisor:	Fideicomiso PA Sura Américas (en adelante “PA Sura” o “Emisor”), representado por Alianza Fiduciaria S.A. (“Alianza”), quien actúa como vocera y administradora del Emisor. NIT: 830.053.812-2
Sociedad Administradora del Emisor	Alianza Fiduciaria S.A.
Domicilio principal:	Bogotá D.C.
Actividad principal:	El Emisor es un patrimonio autónomo constituido por el Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario (en adelante “FCP Sura” o el “Fideicomitente”), cuya finalidad es (i) la vinculación de Alianza como vocera y administradora de PA Sura, al Fideicomiso PLA (“PA Ampliación”) en calidad de Fideicomitente Partícipe Posterior del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los Derechos Fiduciarios del PA Ampliación, y en los términos señalados en el Acuerdo de Inversión; y (ii) la celebración de Operaciones de Endeudamiento, en los términos descritos en el Contrato de Fiducia.

Características de la Oferta

Clase de Valor:	Bonos Ordinarios (en adelante “los Bonos”).
Valor Nominal	Un millón de Pesos (COP \$1.000.000,00). A partir de la fecha de la Adenda Integral, el Valor Nominal de cada Bono será de un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000).
Monto Total de la Emisión	El Monto Total de la Emisión será de ochenta y cinco millones de Pesos (COP \$85.000.000.000). Sin perjuicio de lo anterior, el monto adeudado por el Emisor por concepto de capital de los Bonos en la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral corresponde a ciento dos millones de Pesos (COP \$102.000.000.000) como consecuencia de la capitalización de los intereses causados y no pagados a la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral.
Cantidad de Bonos a emitir	85.000 Bonos.
Ley de Circulación	A la orden.
Precio de suscripción:	El Precio de Suscripción de los Bonos será su valor nominal.
Número de series:	La Emisión consta de una única serie: A.
Plazo de Redención	El plazo de los Bonos será de cincuenta (50) meses contados a partir de la Fecha de Emisión.
Inversión mínima:	Equivalente al Valor Nominal de un (1) Bono.
Destinatarios de la oferta:	Inversionistas Calificados, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.
Mercado en el que circularán:	Segundo Mercado.
Modalidad de inscripción:	Inscripción automática en el RNVE, en los términos del artículo 5.2.2.1.11 del Decreto 2555 de 2010.
Rendimiento de los Bonos:	Ver Literal C, CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES, PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información.
Derechos que incorporan Bonos:	Ver Literal M, CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información.
Bolsa de Valores:	Los Bonos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia.
Plazo de Colocación y Vigencia de la Oferta:	Ver Literal A, CAPÍTULO 3 – CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información.
Administrador de la Emisión:	Los Bonos serán totalmente desmaterializados y administrados por Deceval. En consecuencia, los adquirentes de los Bonos renuncian a la posibilidad de materializarlos.

Estructurador y Agente Colocador de
la Emisión

BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa.

La información financiera incluida en el presente Prospecto de Información se encuentra actualizada al 31 de diciembre de 2020. A partir de esa fecha, toda información relevante que se presentare se pondrá a disposición de los Inversionistas interesados a través del mecanismo de información relevante.

ADVERTENCIAS

LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA DE LOS BONOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES (RNVE) Y SU OFERTA PÚBLICA EN EL SEGUNDO MERCADO NO IMPLICAN CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD, LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

EL PROSPECTO DE INFORMACIÓN NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN, POR O A NOMBRE DEL EMISOR, EL ESTRUCTURADOR O EL AGENTE COLOCADOR A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS BONOS SOBRE LOS QUE TRATA.

LOS VALORES QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE EMISIÓN SE ENCUENTRAN DIRIGIDOS AL SEGUNDO MERCADO Y CONSECUENTEMENTE SÓLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y NEGOCIADOS POR AQUELLAS PERSONAS CONSIDERADAS COMO INVERSIONISTAS CALIFICADOS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 5.2.3.1.5 DEL DECRETO 2555 DE 2010.

LA INSCRIPCIÓN DE LOS BONOS EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A., ACERCA DEL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA EMISIÓN, O LA SOLVENCIA DEL EMISOR, NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE EL PAGO DEL VALOR.

Agente Estructurador



Agente Colocador



Asesores Legales



CUATRECASAS

HOJA EN BLANCO INTENCIONAL

ADVERTENCIA EN RELACIÓN CON EL ENVÍO DE INFORMACIÓN A INVERSIONISTAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010, se advierte que:

1. La documentación de la Emisión que ha sido enviada a los inversionistas con este Prospecto de Información, ha sido ~~radicado~~ **radicada** en la SFC de acuerdo con lo previsto en el Artículo 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010.
2. El Prospecto Preliminar de Información no constituye una Oferta Pública vinculante, por lo cual éste puede ser complementado o corregido, y no se realizarán negociaciones formales sobre los Bonos hasta tanto se surtan los términos y condiciones previstas en el inciso 2 del artículo 5.2.3.1.12 del Decreto 2555 de 2010.
3. No se pueden realizar negociaciones hasta que los Bonos queden inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y la Oferta Pública sea comunicada a sus destinatarios.

AVISO

El presente documento ha sido preparado con el único objeto de facilitar el conocimiento general, por parte de los potenciales Inversionistas interesados en los Bonos del Emisor. Por consiguiente, cualquier interesado deberá consultar la totalidad de la información contenida en el cuerpo del presente Prospecto de Información, antes de tomar cualquier decisión de inversión.

La información contenida en este Prospecto de Información ha sido preparada para facilitar a los posibles Inversionistas que estén interesados en los Bonos la realización de su propia evaluación de la inversión en los Bonos. La lectura completa de este Prospecto de Información se considera esencial para realizar una evaluación adecuada de la inversión por parte de Inversionistas interesados en los Bonos. No obstante lo anterior, este Prospecto de Información no pretende contener toda la información que un Inversionista pudiera eventualmente requerir para realizar su análisis de inversión, ni debe considerarse como una asesoría de índole legal, tributaria, fiscal, contable, financiera, técnica o de inversión. La fuente de las cifras y de los cálculos incluidos en este Prospecto de Información, salvo que se indique lo contrario, es el Emisor.

Los Inversionistas interesados en los Bonos deberán asumir que la información financiera contenida en este Prospecto de Información es exacta sólo en la fecha que aparece en la portada de este Prospecto de Información, sin tener en cuenta la fecha de entrega de este Prospecto de Información o cualquier venta o suscripción posterior de los Bonos. Tanto la condición financiera del Emisor, como los resultados de sus operaciones y la información contenida en este Prospecto de Información, pueden variar después de la fecha que aparece en la portada de este Prospecto de Información.

AUTORIZACIONES

El Comité de Inversiones del FCP Sura aprobó la emisión y oferta pública de los Bonos y el Reglamento de Emisión y Colocación de los Bonos, según consta en el Acta no. 33 de 28 de octubre de 2021. A su turno, el FCP Sura en su calidad de Fideicomitente único del Emisor dio la instrucción correspondiente a Alianza, según consta en la instrucción escrita del día 27 de octubre de 2021.

Mediante oficio No. 2021207630-013-333 del 4 de noviembre de 2021, la SFC confirmó el cumplimiento de los requisitos para la inscripción automática de los Bonos en el RNVE y su oferta pública. Los Bonos fueron debidamente inscritos en la BVC.

La inscripción automática de los Bonos en el RNVE y su Oferta Pública no implican calificación ni responsabilidad alguna por parte de la SFC sobre el precio, la bondad o negociabilidad de los Bonos, o de la Emisión, ni sobre la solvencia de PA Sura.

El Comité de Inversiones del FCP Sura aprobó la Adenda Integral, según consta en el Acta No. 52 del 20 de diciembre de 2023. Adicionalmente, el FCP Sura en su calidad de Fideicomitente único del Emisor dio la instrucción correspondiente a Alianza para adoptar la Adenda Integral, según consta en la instrucción escrita del día 12 de enero de 2024.

La Adenda Integral fue presentada y aprobada en la reunión de asamblea de Tenedores de Bonos celebrada el 23 de enero de 2024, tal y como consta en el Acta No.1, cuya convocatoria fue aprobada por la SFC mediante oficio con radicado No. 2023140184-006-000 del 9 de enero de 2024.

El Comité de Inversiones del FCP Sura aprobó la Segunda Adenda Integral, según consta en el Acta No. 52 del 20 de diciembre de 2023, objeto de aclaración mediante Acta No. 1 Aclaratoria del 19 de enero de 2024, dicha aprobación fue posteriormente ratificada por el Comité de Inversiones del FCP Sura según consta en el Acta No. 54 del 21 de febrero de 2024. Adicionalmente, el FCP Sura en su calidad de Fideicomitente único del Emisor dio la instrucción correspondiente a Alianza para adoptar la Adenda Integral, según consta en la instrucción escrita del día [] de [] de 2024.

La Segunda Adenda Integral fue presentada y aprobada en la reunión de asamblea de Tenedores de Bonos celebrada el [] de [] de 2024, tal y como consta en el Acta No. [], cuya convocatoria fue aprobada por la SFC mediante oficio radicado con [] del [] de [] de 2024.

OFERTAS PÚBLICAS DEL EMISOR

El Emisor no cuenta con emisiones inscritas en Colombia ni en otros mercados.

Simultáneamente a este proceso de Emisión, el Emisor no se encuentra realizando otras ofertas públicas o privadas de valores en el mercado de valores colombiano.

PERSONAS AUTORIZADAS PARA DAR INFORMACIÓN O DECLARACIONES SOBRE EL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN

Las personas autorizadas para dar información o declaraciones sobre el contenido del presente Prospecto de Información son

Emisor

Liliana Rico Fonseca
Directora Comercial de Negocios Fiduciarios
Alianza Fiduciaria S.A.
Vocera y Administradora del PA Sura
Dirección: Carrera 15 No. 82-99 Piso 3
Tel: 6447700 / 3115168569
Correo Electrónico: lrico@alianza.com.co

Estructurador

David Felipe Pérez Salazar
Head Banca de Inversión BTG Pactual Colombia
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa
Dirección: Carrera 43 A # 1-50, Torre 2, Piso 7 - Medellín
Tel: 57 (4) 448-4300
Correo Electrónico: felipe.perez@btgpactual.com

INTERÉS ECONÓMICO DE LOS ASESORES

El Estructurador y el Agente Colocador tienen un interés económico directo en la Oferta Pública y su remuneración depende de la colocación de los Bonos, de acuerdo con los términos del *Engagement Letter* suscrito entre el Emisor y BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa.

No existe ningún otro asesor del proceso de emisión y colocación que tenga un interés económico, directo o indirecto, que dependa del éxito de la colocación de los Bonos.

INFORMACIÓN SOBRE VINCULACIÓN ENTRE EL EMISOR, EL ESTRUCTURADOR Y EL AGENTE COLOCADOR Y DEMÁS PARTICIPANTES

Para efectos de la Emisión, BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa tiene la calidad de Estructurador y de Agente Colocador, ya que es intermediario de valores en Colombia y afiliado a la Bolsa de Valores de Colombia.

El Agente Colocador hace parte del Grupo BTG Pactual, a través de BTG Pactual Holding Internacional S.A., aspecto que es conocido por el Emisor. En línea con esto, el Emisor conoce y acepta que el Agente Colocador pueda ofrecer los valores objeto de la Emisión a compañías que hagan parte del Grupo BTG Pactual, siempre y cuando cumplan con los requisitos para ser considerados como destinatarios de la Oferta en concordancia con los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

El Agente Colocador cuenta con políticas de administración y gestión de conflictos de interés, las cuales contribuyen con el desarrollo del Emisión

ADVERTENCIAS

Los Inversionistas interesados en adquirir los Bonos deberán obtener por su cuenta y de manera previa a la aceptación de la Oferta Pública, cualquier autorización, sea judicial, gubernamental, corporativa o de cualquier otra índole que por sus condiciones particulares puedan requerir.

En adición a las anteriormente señaladas, este Prospecto de Información no exige autorización previa para que los Inversionistas puedan participar en la oferta de los Bonos; sin embargo, cada Inversionista además de tener la calidad de Inversionista Calificado, deberá revisar y confirmar que conforme a su régimen legal aplicable cuenta con las autorizaciones corporativas y regulatorias necesarias para hacer la inversión, y que la misma es una inversión permitida y se encuentra dentro de sus límites de inversión permitidos.

TABLA DE CONTENIDO

GLOSARIO DE TÉRMINOS DE LA EMISIÓN.....	9
PARTE I - DE LOS BONOS	15
CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN	15
A. Clase de Valor Ofrecido, Ley de Circulación y Negociación Secundaria.....	15
1. Clase de Valor Ofrecido	15
2. Ley de Circulación y Negociación Secundaria	15
B. Monto de la Emisión, Cantidad de Bonos ofrecidos, Denominación, Valor Nominal, Inversión Mínima y Precio de Suscripción	15
1. Monto de la Emisión	15
2. Cantidad de Bonos Ofrecidos	15
3. Denominación	15
4. Valor Nominal	16
6. Precio de Suscripción	16
C. Mercado en el que circularán los Bonos y destinatarios de la Oferta.....	17
D. Reglas Relativas a la Reposición, Fraccionamiento y Englobe de los Bonos.....	17
E. Definición de las Fechas de Suscripción, Expedición, Emisión y Vencimiento	17
1. Fecha de Suscripción	17
2. Fecha de Emisión	17
3. Fecha de Expedición.....	17
4. Fecha de Vencimiento.....	17
F. Comisiones y Gastos.....	17
G. Bolsa de Valores donde estarán inscritos los Bonos.....	17
H. Objetivos Económicos y Financieros de la Emisión.....	17
I. Medios a través de los cuales se dará a conocer la Información de Interés para los Inversionistas	18
J. Entidad Administradora de la Emisión.....	18
K. Desmaterialización Total de las Emisiones.....	18
L. Garantías y prelación	18
M. Derechos que Incorporan los Bonos	19
N. Derechos de los Tenedores de Bonos	19
O. Obligaciones de los Tenedores de Bonos	19
P. Obligaciones Generales del Emisor	20
Q. Declaraciones y Garantías	23
R. Eventos de Incumplimiento.....	25
CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES.....	29
A. Serie en que se divide la Emisión.....	29
B. Plazo de los Valores.....	29
C. Rendimiento de los Bonos	29
D. Modalidad y Periodicidad de Pago de los Intereses	30
E. Amortización de Capital.....	30
F. Prepago.....	30
G. Costos de Quiebre del Derivado	32
H. Lugar de Pago de Capital e Intereses.....	32
CAPÍTULO 3 – CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN.....	34

A.	Plazo para ofrecer los Bonos, Plazo de Colocación y Vigencia de Oferta	34
1.	Plazo para ofrecer los Bonos	34
2.	Plazo de Colocación	34
3.	Vigencia de la Oferta	34
B.	Modalidad para Adelantar la Oferta	34
C.	Medios a través de los cuales se Formulará la Oferta	34
D.	Reglas Generales para la Colocación	34
1.	Mecanismos para la prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo	34
2.	Reglas para la colocación	34
3.	Mecanismo de Colocación	35
PARTE II - INFORMACIÓN DE PA SURA		36
CAPÍTULO 1 – INFORMACIÓN GENERAL		36
A.	Introducción, Situación Legal, Duración y Causales de Terminación	36
1.	Información General.....	36
2.	Situación Legal y Duración	37
3.	Causales de Terminación del Contrato de Fiducia	37
B.	Finalidad del Emisor	37
C.	Información Financiera del Emisor	37
CAPÍTULO 2 – ESTRUCTURA DE LA FIDUCIARIA		38
A.	Sociedad Administradora – Información General	38
CAPÍTULO 3 – ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL FCP SURA		42
A.	Descripción del FCP Sura	42
B.	Descripción del Gestor Profesional del FCP Sura	42
CAPÍTULO 4 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS DEL EMISOR		44
A.	Factores macroeconómicos y de mercado	44
B.	Dependencia en personal clave	44
C.	Dependencia en un sólo segmento de negocio	45
D.	Interrupción de las actividades del Emisor, que hubieren sido ocasionadas por factores diferentes a las relaciones laborales	45
E.	Incumplimientos en el pago de pasivos bancarios y bursátiles	45
F.	La naturaleza del giro del negocio que realiza o que pretende realizar	45
G.	Vulnerabilidad del Emisor ante variaciones en la tasa de interés y/o tasa de cambio	45
H.	La dependencia del negocio respecto a licencias, contratos y demás variables.	46
I.	Impacto de posibles cambios en las regulaciones	46
J.	Existencia de créditos que obliguen al Emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera	46
K.	Factores políticos, tales como inestabilidad social, estado de emergencia económica, etc	46
L.	Compromisos conocidos del Emisor que pueden significar un Cambio de Control	46
M.	Riesgos de Crédito y liquidez	46
N.	Riesgos de Desvalorización de las inversiones del Emisor	46
O.	Situación de orden público en Colombia	46
P.	Riesgos derivados de la declaratoria de estado de emergencia económica, social y ecológica por causa de la emergencia de salud pública a nivel global, debido al virus COVID-19	47
Q.	Riesgos relativos a la Fianza	47
PARTE III – ANEXOS		48

GLOSARIO DE TÉRMINOS DE LA EMISIÓN

Para efectos exclusivos de interpretación de este Prospecto de Información, los términos que se incluyen en el presente Glosario, o que se definen en otras secciones de este documento, y que en el texto del Prospecto de Información aparecen con letra inicial en mayúscula, tendrán el significado que se les asigna en este Prospecto de Información o en el Contrato de Fiducia. Los términos que denoten el singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en el sentido que les atribuya el lenguaje técnico correspondiente o, en su defecto, en su sentido natural y obvio, según el uso general de los mismos.

Acreeador: Significa BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S., en calidad de acreedor bajo el Documento de Crédito.

Adenda Integral: Significa la **presente** adenda integral al Prospecto de Información, aprobada por la asamblea de Tenedores de Bonos el 23 de enero de 2024.

Administrador de la Emisión o Deceval: Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A., o cualquier entidad que la reemplace o sustituya quien realizará la custodia y administración, y actuará como agente de pago de los Bonos. Así mismo, ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de los Bonos, así como todas las actividades indicadas en este Prospecto de Información conforme con lo establecido en las normas aplicables a los depósitos centralizados de valores en Colombia, en especial con lo contenido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2020, el Reglamento de Operaciones de Deceval, y a los términos y condiciones acordados por el Emisor y Deceval según el contrato de depósito y administración de los Bonos suscrito entre Deceval y el Emisor.

Agente Colocador: Será BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa, o cualquier entidad supervisada por la SFC, designada por el Emisor, y que se encuentre facultada legalmente para realizar la colocación de emisiones de valores.

Afiliada o Subsidiaria: Significa en relación con una Persona, cualquier otra Persona que directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle a, sea Controlada por, o que está bajo Control común con, dicha Persona.

Anotación en Cuenta: Es el registro que se efectúa de los derechos o saldos de los Bonos en las cuentas de depósito de los Tenedores de Bonos, el cual será llevado por el Administrador de la Emisión.

Autoridad Gubernamental: Significa cualquier nación o gobierno, estado, departamento, provincia, país, ciudad, localidad, municipio, o cualquier otro departamento local, comisión, junta, despacho, agencia, de Colombia o cualquier otra autoridad nacional, o subdivisión política del mismo y cualquier otra persona (ya sea natural o jurídica) que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias o administrativas de, o perteneciente a cualquiera de las anteriores entidades con jurisdicción sobre las Personas o asuntos en cuestión.

Autorización o Autorizaciones: Significa cada Autorización necesaria de conformidad con la Ley Aplicable para: (i) la firma, validez, oponibilidad y ejecución de los Documentos de la Emisión y el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por cada una de sus partes y; (ii) la ejecución de los derechos y recursos otorgados en favor de los Tenedores de Bonos bajo los Documentos de la Emisión.

Aviso de Oferta: Es el aviso dirigido a los Inversionistas Calificados que determine el Emisor en el cual se ofrecerán los Bonos objeto de la Emisión a los destinatarios del mismo y donde se incluirán las características de la Emisión de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 5.2.3.1.12 del Decreto 2555 de 2010.

Boletín Normativo: Será el documento que tiene como finalidad describir las condiciones operativas del procedimiento de colocación según el cual se realizará la aceptación de ofertas de los potenciales Inversionistas y el proceso de adjudicación de los Bonos, el cual será publicado por la BVC para efectos de llevar a cabo el proceso de Emisión.

Bonos: Son los valores de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, que serán emitidos por PA Sura y colocados a través de la Oferta Pública en los términos del presente Prospecto de Información.

BVC: Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., proveedora de infraestructura privada, constituida para administrar el mercado accionario, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano.

Cambio de Control: Significa la ocurrencia de un hecho mediante el cual: (i) el FCP Sura, o cualquier otro fondo capital privado gestionado y controlado por Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S. y/o Sura Asset Management S.A. dejen de ser Controlantes del PA Sura Américas; o (ii) Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S., deje de ser gestor del FCP Sura.

Código Penal: Significa la Ley 599 de 2000, así como cualquier ley que la adicione, modifique o sustituya.

Contrato de Fiducia: Es el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos de fecha 13 de diciembre de 2019, el cual fue modificado mediante otrosí número 1 de fecha 19 de diciembre de 2019, mediante otrosí integral de fecha 23 de septiembre de 2021 **y mediante enmienda integral de fecha [] de [] de 2024**, suscrito entre el FCP Sura en calidad de Fideicomitente y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, en virtud del cual se constituyó el fideicomiso PA Sura, identificado con el NIT 830.053.812-2 **(según sea modificado de tiempo en tiempo)**.

Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios: Se refiere al contrato de garantía mobiliaria, modificado mediante **enmienda integral de fecha 2 de febrero de 2024 otrosí integral el 2 de febrero de 2024 y nuevamente modificado mediante segunda enmienda integral de fecha [] de [] de 2024**, mediante el cual el Emisor otorga una garantía sobre los derechos fiduciarios de propiedad del PA Sura, en calidad de fideicomitente del PA Ampliación (según sea modificado de tiempo en tiempo).

Contrato de Garantía sobre Acciones Cuotas de Participación: Se refiere al contrato mediante el cual el FCP Sura otorgará una garantía de primer grado de prelación en favor de los Tenedores de Bonos sobre el **cien setenta por ciento (100 70%)** de las **acciones de Inmobiliaria Nueva Cordova SPA cuotas de participación del Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, el cual tiene como único inversionista al FCP Sura (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo)**. Una vez suscrito, el Contrato de Garantía sobre **Acciones Cuotas de Participación** constituirá una Garantía, un Documento de las Garantías y un Documento de la Emisión para todos los efectos bajo la Emisión.

Control: Significa la facultad o capacidad de una Persona o grupo de Personas de (a) imponer decisiones en la asamblea general de accionistas, de socios, fideicomitentes u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de junta directiva, gestor profesional, consejo o comité fiduciario, asamblea fiduciaria, consejeros, administradores o sus equivalentes, de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, o por cualquier otra forma de acuerdo con lo establecido en los artículos 260 y 261 del Código de Comercio; o (b) mantener la titularidad de derechos que permitan ejercer el voto respecto de más del 50,1% del capital social de una Persona; o (c) dirigir la administración, la estrategia o las principales políticas de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, ya sea mediante la participación en el capital social, en derechos fiduciarios, por contrato o de cualquier otra forma o ejercer influencia decisiva en la administración de un fondo de capital privado, sociedad o patrimonio autónomo. Los términos “Controlar”, “Controlante” o “Controlada” tendrán un significado correlativo a la definición de Control aquí establecida.

DANE: Es el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

Declaraciones y Garantías: Son las declaraciones y garantías establecidas en el literal Q del CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN PARTE I - DE LOS BONOS de este Prospecto de Información.

Decreto 2555 de 2010: Se refiere al Decreto 2555 de julio 15 de 2010 expedido por el gobierno colombiano, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores, y se dictan otras disposiciones, según sea modificado de tiempo en tiempo.

Depositantes Directos: Son cada una de las entidades que, de acuerdo con el Reglamento de Operaciones de Deceval, pueden acceder directamente a los servicios de Deceval y han celebrado el contrato de depósito de valores, bien sea en nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.

Día Hábil: Es cualquier día del año, distinto a los sábados, domingos, festivos y días no bursátiles en la República de Colombia.

Documento de Crédito: significa el documento de crédito suscrito el 23 de enero de 2024 entre el Acreedor, en calidad de acreedor, y el Emisor, en calidad de deudor, mediante el cual el Acreedor otorgó un crédito al Emisor por mil ciento dieciséis millones ochocientos noventa y un mil seiscientos cuarenta y un Pesos (COP \$1.116.891.641) para pagar parcialmente los intereses remuneratorios de los Bonos causados y pendientes de pago.

Documentos de la Emisión: Se refieren, sin limitarse a ello, a los siguientes documentos: (i) Prospecto de Información; (ii) Reglamento de Emisión y Colocación; (iii) Aviso de Oferta; (iv) Contrato de Fiducia; (v) Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios; (vi) Fianza; (vii) contrato de administración y depósito de la Emisión con Deceval; (viii) Contrato con el Banco BTG Pactual como intermediario; (ix) Macrotítulo; (ix) Reglamento del FCP Sura; (x) una vez suscrito, el Contrato de Garantía sobre **Acciones Cuotas de Participación**; y (xi) cualquier otro documento, notificación, contrato, instrumento o certificado que el Emisor y los Tenedores de Bonos designen de tiempo en tiempo como un "Documento de la Emisión".

Documentos de las Garantías: Significan, individual o conjuntamente, (i) el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios; (ii) la Fianza; (iii) una vez suscrito, el Contrato de Garantía sobre **Acciones Cuotas de Participación**; y (iv) cualquier otro documento, notificación, contrato, instrumento o certificado que el Emisor y los Tenedores de Bonos designen de tiempo en tiempo como un "Documento de las Garantías".

Dólares o USD: Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Efecto Material Adverso: Significa, con respecto al Emisor, cualquier circunstancia que tenga efecto adverso en: (i) el negocio, desempeño, condición (financiera u otra), obligaciones, operaciones, activos o la realización de los negocios u operaciones del Emisor, o (ii) la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones establecidas bajo este Prospecto de Información o bajo cualquier otro documento relacionado con la Emisión de Bonos.

Emisión: Es el conjunto de Bonos de la misma naturaleza que emite el Emisor, en los términos del presente Prospecto de Información, con el propósito de ser puestos en circulación en el Segundo Mercado.

Emisor o PA Sura: Es el Fideicomiso PA Sura Américas, identificado con el NIT 830.053.812-2, cuyo único fideicomitente es el FCP Sura, cuya finalidad es (i) la vinculación de Alianza como vocera y administradora de PA Sura, al PA Ampliación en calidad de Fideicomitente Partícipe Posterior del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los Derechos Fiduciarios del PA Ampliación, y en los términos señalados en el Acuerdo de Inversión; y (ii) la celebración de Operaciones de Endeudamiento, en los términos descritos en el Contrato de Fiducia.

Estructurador: BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa.

Evento de Incumplimiento: Es cualquiera de los eventos especificados en el Literal R, CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS de este Prospecto de Información.

FCP Sura: Es el Fondo de Capital Privado Sura AM Desarrollo Inmobiliario administrado por Alianza Fiduciaria S.A. y gestionado por SURA IM Gestora de Inversiones S.A.S.

Fecha de Emisión: Tiene la definición que se le asigna en el Numeral 2, Literal E, CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS de este Prospecto de Información.

Fecha de Suscripción: Tiene la definición que se le asigna al Numeral 1, Literal E, CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS de este Prospecto de Información.

Fecha de Vencimiento: Tiene la definición que se le asigna al Numeral 4, Literal E, CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS de este Prospecto de Información.

Fiador: Significa el FCP Sura.

Fianza: Significa la garantía personal otorgada por el FCP Sura, la cual garantiza de manera irrevocable, solidaria e incondicional el pago de todas y cada una de las obligaciones de pago, tanto principales como accesorias, a cargo del Emisor y que son derivadas única y exclusivamente de la Emisión **y del Documento de Crédito**, y que se encuentra descrita en el literal L del CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I

- DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información (según sea modificada de tiempo en tiempo).

Fiduciaria: Se refiere a Alianza Fiduciaria S.A.

Garantías: Significan, individual o conjuntamente: (i) el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios; (ii) la Fianza; (iii) una vez suscrito, el Contrato de Garantía sobre **Acciones Cuotas de Participación**; y (iv) cualquier otro documento, notificación, contrato, instrumento o certificado que el Emisor y los Tenedores de Bonos, designen de tiempo en tiempo como una "Garantía".

Gestor Profesional: Es Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S, actual gestor profesional del FCP Sura.

Gravamen: Significa, en relación con cualquier bien (y respecto del bien de que se trate), cualquier hipoteca, prenda, garantía mobiliaria, cesión, retención de título, derecho preferencial, contrato de fiducia, derecho de compensación, carga, servidumbre, embargo, afectación, usufructo, medida cautelar, o limitación material y adversa al dominio de cualquier tipo, reconversión o gravamen bancario, privilegio o prioridad de cualquier tipo que tenga el efecto de garantía, cualquier designación de beneficiarios o beneficiarios de pérdidas o cualquier arreglo similar bajo o con respecto a cualquier póliza de seguro o cualquier preferencia de un acreedor sobre otra que surja por de conformidad con la ley. Adicionalmente, se entenderá que un bien está sujeto a un Gravamen si se ha celebrado respecto del mismo un contrato de compraventa, con reserva de dominio o un contrato de compraventa con pacto de retroventa u opción, así como si dicho bien ha sido objeto de un contrato de comodato o un contrato de concesión; en el caso de valores, cualquier opción de compra, *call* o derecho similar de una tercera parte con respecto a dichos valores.

IFRS: significa las Normas Internacionales de Información Financiera o *International Financing Reporting Standards* (IFRS) desarrolladas por el *International Accounting Standards Board* (IASB), adoptadas por el Emisor para elaborar y presentar sus estados financieros tanto auditados como intermedios.

Incumplimiento: Significa cualquier evento, acto o situación que por el simple transcurso del tiempo o, en su caso, la simple expiración del período de cura que, en su caso, resulte aplicable, constituya un Evento de Incumplimiento.

Inversionista Calificado o Inversionista: Son aquellos inversionistas que pueden participar en el Segundo Mercado, de conformidad a lo establecido en el artículo 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

IPC: Es la variación del Índice de Precios al Consumidor en Colombia, certificado por el DANE para los últimos doce (12) meses, expresado como una tasa efectiva anual, con dos decimales (0,00%). En el evento que el IPC utilizado para realizar los cálculos respectivos sufra alguna modificación o sea motivo de alguna corrección por parte del DANE, no se realizará reliquidación de los intereses ya pagados. En el caso de que se elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que lo sustituya y que sea reportado por la entidad que se designe para tal efecto. En caso de que no sea sustituido, el Emisor determinará el indicador aplicable.

Leyes Ambientales: Significa, con respecto a cualquier Persona, cualquier ley, tratado internacional, reglamento, decreto, resolución, acto administrativo, laudo arbitral, fallo judicial o decisión de cualquier Autoridad Gubernamental con relación a materias ambientales y de recursos naturales aplicables a: (i) Colombia o (ii) a cualquier país donde el Emisor desarrolle actividades.

Ley Aplicable: Significa cualquier norma nacional, de nivel departamental, estatal, municipal o local (de tipo estatutario, ordinario u otro), constitución, tratado, convención, ordenanza, código, regulación, orden, medida, sentencia, decreto, decisión u otra de índole similar redactada, adoptada, promulgada o aplicada por una Autoridad Gubernamental de Colombia.

Leyes Sociales: Significa, con respecto a cualquier Persona, cualquier ley, tratado internacional, reglamento, decreto, resolución, acto administrativo, laudo arbitral, fallo judicial o decisión de cualquier Autoridad Gubernamental de Colombia o de cualquier país en donde el Emisor desarrolle sus actividades, con relación a (i) temas laborales; (ii) seguridad social; (iii) regulaciones de seguridad industrial; (iv) la protección ocupacional así como de salud pública y seguridad; (v) la regulación de participación pública; (vi) la protección y regulación de los derechos de propiedad sobre inmuebles, muebles y derechos sobre la propiedad intelectual; (vii) la protección de las comunidades indígenas y grupos étnicos; (viii) la protección y preservación de las tradiciones culturales y la herencia de los pueblos; (ix) cualquier otra ley, norma, o regulación acerca de la protección de los empleados y los ciudadanos.

Macrotítulo: Hace referencia al título global subyacente que contiene la Emisión de los Bonos y que se entregará el Emisor en depósito y administración al Administrador de la Emisión.

Monto de la Emisión: Corresponde al valor de los Bonos autorizados para ser ofrecidos en el mercado de valores. Para efectos de esta Emisión es de hasta ochenta y cinco mil millones de Pesos (COP \$85.000.000.000). Sin perjuicio de lo anterior, el monto adeudado por el Emisor por concepto de capital de los Bonos en la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral corresponde a ciento dos mil millones de Pesos (COP \$102.000.000.000) como consecuencia de la capitalización de los intereses causados y no pagados a la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral.

Monto de la Oferta: Es el número de Bonos ofrecidos en el respectivo Aviso de Oferta multiplicado por el Valor Nominal. El Monto de la Oferta no puede exceder en ningún caso el respectivo Monto de la Emisión.

Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional: Significa cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto, ordenanza, acuerdo, concepto o circular en relación con el *Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Anti-Corrupción y Anti-soborno transnacional* aplicable en cualquier momento al Emisor, o a sus Afiliadas.

Oferta Pública: Es la oferta de los Bonos en el Segundo Mercado, dirigida a los Inversionistas Calificados, definida en los términos establecidos en los artículos 5.2.3.1.8 a 5.2.3.1.13 del Decreto 2555 de 2010.

PA Ampliación: Se refiere al patrimonio autónomo Desarrollo Fiduoccidente – Plaza de las Américas en el que el Emisor es titular del 44.85% del total de los derechos fiduciarios, los cuales serán garantía de la presente Emisión.

Persona: cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera, incluyendo, pero sin limitarse a, sociedades comerciales y civiles, existentes o, de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra constituida.

Peso: Significa la moneda de curso legal de la República de Colombia.

Práctica Prohibida: Son aquellas prácticas tendientes a limitar, restringir o no cumplir con (a) las Disposiciones Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; o (b) las acciones que sean necesarias o convenientes para evitar una violación de cualquier Disposición Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y para evitar cometer o incurrir en la Práctica Prohibida.

Precio de Suscripción: Será el precio que pagarán los Tenedores de Bonos por la suscripción de los Bonos.

Prepagos Obligatorios: Tiene el significado otorgado en el Literal F del CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES de la PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información.

Prepagos Voluntarios: Tiene el significado otorgado en el Literal F del CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES de la PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información.

Prospecto de Información: Significa el prospecto de información para la emisión y colocación de los Bonos por parte del Emisor, en los términos del artículo 5.2.3.1.14 del Decreto 2555 de 2010, modificado integralmente por la Adenda Integral y la Segunda Adenda Integral.

Proyecto: Significa el proyecto de ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas, desarrollado a través del PA Ampliación.

Reclamaciones Ambientales y Sociales: Significa cualquier reclamación, proceso o investigación que se adelante en contra del Emisor por cualquier Autoridad Gubernamental con relación a cualquier violación de las Leyes Ambientales o Leyes Sociales o cualquier otro acuerdo medioambiental o social suscrito por el Emisor con cualquier Autoridad Gubernamental.

Registro Nacional de Valores y Emisores o RNVE: Es el registro administrado por la SFC donde se inscriben las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que éstos efectúen, y certifica lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, clases y tipos de valores.

Reglamento de Emisión y Colocación: Es el documento aprobado por el Comité de Inversiones del FCP Sura en calidad de Fideicomitente único del PA Sura que contiene las condiciones generales de la Emisión bajo las cuales se enmarca el presente Prospecto de Información (según sea modificado de tiempo en tiempo).

Reglamento de Operaciones de Deceval: Es el reglamento de operaciones aprobado por la SFC, el cual regula las relaciones que surgen entre Deceval y sus Depositantes Directos, depositantes indirectos y otros depósitos centralizados de valores locales o internacionales, con los sistemas de negociación o registro y otros sistemas de compensación y liquidación, con motivo de los contratos que se celebren en desarrollo del objeto social vinculados a los servicios de custodia, administración, compensación, liquidación y las funciones de certificación sobre los valores anotados en cuenta.

Reglamento del FCP Sura. Es el reglamento del FCP Sura de conformidad con lo dispuesto en el Libro 3 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que lo modifiquen, complementen o adicionen.

Rendimiento Máximo: Corresponde a la rentabilidad máxima definida en el Reglamento de Emisión y Colocación, y que será publicada en el respectivo Aviso de Oferta.

Segunda Adenda Integral: significa el presente documento, aprobada por la asamblea de Tenedores de Bonos el [] de [] de 2024.

Segundo Mercado: Tendrá el significado que le es otorgado por el artículo 5.2.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

SFC: Es la Superintendencia Financiera de Colombia, organismo técnico adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que, entre otras funciones, se dedica a preservar la estabilidad del sistema financiero, la confianza y la transparencia del mercado de valores colombiano.

Tasa Cupón: Es la tasa de interés del Bono que corresponde al porcentaje que reconoce el Emisor a los Tenedores de Bonos (tasa facial), para la serie ofrecida de la Emisión. Para efectos del presente Prospecto de Información, la Tasa Cupón es la Tasa de Rentabilidad Ofrecida cuando la colocación se realice a través del mecanismo de demanda en firme.

Tasa de Rentabilidad Ofrecida: Corresponde a la tasa que sea señalada para la serie en el Aviso de Oferta o, en el Boletín Informativo que la BVC publique para el efecto. La Tasa de Rentabilidad Ofrecida no podrá ser superior al Rendimiento Máximo para la serie establecida en el Prospecto. La Tasa de Rentabilidad Ofrecida será aplicable para aquellas ofertas colocadas mediante demanda en firme. Sin perjuicio de lo anterior, a partir de la fecha en que Deceval realice la anotación en cuenta de las modificaciones a las condiciones de los Bonos aprobadas por la asamblea de Tenedores de Bonos el 23 de enero de 2024, la Tasa de Rentabilidad Ofrecida para la Serie A será equivalente a IBR + 7,46% Nominal Anual Diaria Vencida.

Tenedores de Bonos: Son los Inversionistas Calificados que en cualquier tiempo sean titulares de Bonos.

Tenedor Legítimo: Respecto de cada Bono, es quien adquiera la titularidad del Bono conforme a su ley de circulación.

Valor Nominal: Tiene la definición que se le asigna al Numeral 4, Literal B, CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS de este Prospecto de Información.

PARTE I - DE LOS BONOS

CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN

A. Clase de Valor Ofrecido, Ley de Circulación y Negociación Secundaria

1. Clase de Valor Ofrecido

Los valores que emitirá el Emisor serán Bonos, que serán ofrecidos mediante Oferta Pública y estarán sujetos a los requisitos previstos en el Decreto 2555 de 2010 y en el Reglamento de Emisión y Colocación aprobado por el fideicomitente del Emisor. Los Bonos serán emitidos bajo la modalidad no estandarizada.

2. Ley de Circulación y Negociación Secundaria

Los Bonos serán emitidos de manera desmaterializada, a la orden y solo podrán ser adquiridos por Inversionistas Calificados en operaciones pertenecientes al Segundo Mercado.

La transferencia de la titularidad se hará mediante Anotaciones en Cuentas o subcuentas de depósito manejadas por Deceval conforme a la Ley 964 de 2005, y de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones de Deceval y demás normas que la regulen, modifiquen o sustituyan.

De acuerdo con lo anterior, la enajenación y transferencia de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones de Deceval, el cual se entenderá aceptado por los Tenedores de Bonos al momento de realizar la suscripción y/o adquisición de los Bonos.

Deceval, actuando en calidad de Administrador de la Emisión, al momento en que vaya a efectuar los registros o Anotaciones en Cuenta de depósito de los Tenedores de Bonos, acreditará en la cuenta correspondiente los Bonos suscritos por el Inversionista.

Los Bonos podrán ser negociados en el mercado secundario directamente por sus Tenedores Legítimos. Las instrucciones para la transferencia de los Bonos ante Deceval deberán ser efectuadas por intermedio del Depositante Directo correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Operaciones de Deceval. En este caso los adquirentes deberán ser igualmente Inversionistas Calificados.

B. Monto de la Emisión, Cantidad de Bonos ofrecidos, Denominación, Valor Nominal, Inversión Mínima y Precio de Suscripción

1. Monto de la Emisión

El monto total de la Emisión de Bonos será de ochenta y cinco mil millones de Pesos (COP \$85.000.000.000). La Emisión será ofrecida en una única serie denominada en Pesos. Sin perjuicio de lo anterior, el monto adeudado por el Emisor por concepto de capital de los Bonos en la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral corresponde a ciento dos mil millones de Pesos (COP \$102.000.000.000) como consecuencia de la capitalización de los intereses causados y no pagados a la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral. En consecuencia, a partir de la fecha de la Adenda Integral, el Valor Nominal de los Bonos corresponderá a un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000).

2. Cantidad de Bonos Ofrecidos

Será el que resulte de dividir el Monto de la Oferta, sobre el Valor Nominal de cada Bono.

3. Denominación

Los Bonos estarán denominados en Pesos.

4. Valor Nominal

A partir de la fecha de la Adenda Integral, el Valor Nominal de cada Bono será de un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000).

5. Inversión Mínima

La inversión mínima será la equivalente al Valor Nominal de un (1) Bono. En consecuencia, no podrán realizarse operaciones en el mercado primario ni en el mercado secundario por montos inferiores a dicho límite.

La inversión en los Bonos deberá hacerse, de acuerdo con el monto de inversión mínima, por un número entero de valores ya que los mismos no podrán fraccionarse. En consecuencia, cada título valor deberá expedirse por un número entero de Bonos.

6. Precio de Suscripción

El Precio de Suscripción de los Bonos será su Valor Nominal pudiendo incluir una prima o descuento definida por el Emisor y publicada en el correspondiente Aviso de Oferta.

Cuando la suscripción se realice en una fecha posterior a la Fecha de Emisión, el Precio de Suscripción del valor estará constituido por su Valor Nominal más los intereses causados y calculados sobre el Valor Nominal de los Bonos a la tasa a suscribir, calculados durante el periodo que aplique desde el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Suscripción, así:

El Precio de Suscripción para los Bonos ofrecidos a la par se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$P = N \times (1 + i)$$

El Precio de Suscripción de los Bonos ofrecidos al descuento se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$P = [N \times (1 - d)] + [N \times i]$$

El Precio de Suscripción de los Bonos ofrecidos con prima se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$P = [N \times (1 + p)] + [N \times i]$$

Donde,

P = Precio de Suscripción del Bono

N = Valor Nominal del Papel Bono

i = Tasa de interés acumulado por el período de causación de intereses

d = Tasa de descuento expresado como porcentaje del Valor Nominal

p = Tasa de prima expresada como porcentaje del Valor Nominal

La tasa de interés acumulado por el período de causación de intereses (i) se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$i = [(1 + tasa)^{\frac{n}{Base}}] - 1$$

n = Número de días transcurridos desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes del primer pago de intereses.

Base = Número de días del período anual, el cual será de 360 días, tal y como se describe en el Literal D, CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES, PARTE I - DE LOS BONOS de este Prospecto de Información y se anuncie en el Aviso de Oferta.

El Precio de Suscripción de los Bonos se definirá en el correspondiente Aviso de Oferta. El valor de cada Bono deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción.

C. Mercado en el que circularán los Bonos y destinatarios de la Oferta

Los Bonos harán parte del Segundo Mercado y tendrán como destinatarios a los Inversionistas Calificados en concordancia con los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

D. Reglas Relativas a la Reposición, Fraccionamiento y Englobe de los Bonos

Para los Bonos no habrá reposición, fraccionamiento o englobe ya que serán emitidos de forma desmaterializada.

E. Definición de las Fechas de Suscripción, Expedición, Emisión y Vencimiento

1. Fecha de Suscripción

La suscripción de los Bonos se entenderá realizada en la fecha en la cual sea pagado íntegramente cada Bono (la "Fecha de Suscripción"), la cual será establecida en el respectivo Aviso de Oferta. Esta fecha será t+0, t+1, t+2 o t+3, según sea establecido en el respectivo Aviso de Oferta, donde t corresponde al día de la adjudicación de los Bonos.

2. Fecha de Emisión

Se entenderá que los Bonos han sido emitidos el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del respectivo Aviso de Oferta (la "Fecha de Emisión").

3. Fecha de Expedición

Es la fecha en la cual sea colocado y pagado cada Bono, la cual se establecerá en el correspondiente Aviso de Oferta. Los Bonos deberán ser pagados íntegramente al momento de su suscripción.

4. Fecha de Vencimiento

Los Bonos vencerán en la fecha en la cual se cumpla el plazo de los mismos, contado a partir de la respectiva Fecha de Emisión (la "Fecha de Vencimiento").

F. Comisiones y Gastos

Sin perjuicio de las obligaciones tributarias aplicables a cada Inversionista, éstos no tendrán que pagar comisiones ni gastos conexos para la suscripción de los Bonos.

G. Bolsa de Valores donde estarán inscritos los Bonos

Los Bonos estarán inscritos en la BVC.

H. Objetivos Económicos y Financieros de la Emisión

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos serán destinados en un ciento por ciento (100%) para financiar los aportes del Emisor en el patrimonio autónomo de ampliación para la construcción de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas (el "PA Ampliación") y para pagar las comisiones y gastos derivados de la Emisión.

De forma temporal los recursos producto de la colocación de los Bonos podrán ser invertidos, mientras se materializa su destinación. La inversión deberá realizarse en cuentas de ahorros de establecimientos bancarios vigilados en Colombia, o en uno de los siguientes fondos de inversión colectiva administradas por Alianza Fiduciaria S.A.: (i) Fondo Abierto Alianza; o (ii)

Fondo cash Conservador 1525.

Los recursos obtenidos a través de la colocación de Bonos no podrán destinarse a la adquisición de acciones o bonos convertibles en acciones.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Numeral 1.3.6.1.1.8 del Capítulo II del título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica expedida por la SFC, el Emisor indica por medio de este Prospecto de Información que la Emisión no será destinada al pago de pasivos con sus Afiliadas o socios.

I. Medios a través de los cuales se dará a conocer la Información de Interés para los Inversionistas

De acuerdo con el artículo 5.2.3.1.9 del Decreto 2555 de 2010, la Fiduciaria, en su condición de vocera y administradora del PA Sura, en su calidad de emisor de valores en el mercado deberá divulgar, en forma veraz, clara, suficiente y oportuna a sus Inversionistas la información relevante de que trata el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010. El Emisor entregará dicha información a los Tenedores de Bonos y a los potenciales Inversionistas en su página web.

J. Entidad Administradora de la Emisión

Deceval, entidad domiciliada en la ciudad de Bogotá en la Avenida Calle 26 No. 59 51 Torre 3 Oficina 501, realizará la custodia y administración de los Bonos y realizará, en nombre del Emisor, los pagos a los Tenedores de Bonos por concepto de capital e intereses.

Deceval realizará la custodia y administración de los Bonos conforme a lo establecido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010, al Reglamento de Operaciones de Deceval y a los términos y condiciones que acuerden el Emisor y Deceval en el contrato de depósito y administración que celebren en relación con los Bonos. Así mismo, el Administrador de la Emisión ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de los Bonos.

K. Desmaterialización Total de las Emisiones

La Emisión se adelantará en forma desmaterializada, razón por la cual los adquirientes de los Bonos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos emitidos.

Los suscriptores y/o Tenedores de Bonos consentirán que éstos sean depositados en el Administrador de la Emisión. Este consentimiento se presumirá otorgado con la suscripción de los Bonos.

Todos los Tenedores de Bonos deberán contar con el servicio de administración de valores, ya sea como Depositantes Directos o estar representados por un Depositante Directo, para efectos del pago de los derechos que les confieren los Bonos.

Toda vez que se trata de emisiones desmaterializadas, el Administrador de la Emisión entregará un certificado de depósito de los títulos representativos de los Bonos a nombre del suscriptor al Depositante Directo que corresponda.

L. Garantías y prelación

1. Garantía Mobiliaria

El Emisor otorgó una Garantía Mobiliaria **de primer grado de prelación**, de conformidad con la Ley Aplicable, con el fin de garantizar **de forma pari passu y a prorrata** el pago total de las sumas que el Emisor adeude a los Tenedores de Bonos **y al Acreedor** por concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos **bajo la Emisión y el Documento de Crédito**.

Para el efecto, el Emisor suscribió **la segunda enmienda integral al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, modificado mediante enmienda integral con fecha del 02 de febrero de 2024, y modificado nuevamente mediante segunda enmienda integral con fecha [] de [] de 2024** en los términos del Anexo 1 al presente Prospecto de Información.

2. Fianza

El FCP Sura otorgó una Fianza **como seguridad de las obligaciones de pago de los Bonos con el fin de garantizar de forma pari passu y a prorrata el pago total de las sumas que el Emisor adeude a los Tenedores de Bonos y al Acreedor**

por concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos bajo la Emisión y el Documento de Crédito.

Para el efecto, el FCP Sura suscribió la enmienda integral a la Fianza de fecha [] de [] de 2024, en los términos del contrato de Fianza, que se adjunta Anexo 2 al presente Prospecto de Información como Anexo 2.

La Fianza permanecerá vigente hasta que el total del importe de los Bonos **y del Documento de Crédito** haya sido pagado en su totalidad.

3. Contrato de Garantía sobre Acciones Cuotas de Participación

Con el fin de garantizar el pago total e irrevocable de las obligaciones garantizadas bajo la Emisión, el FCP Sura otorgará una garantía de primer grado de prelación en favor de los Tenedores de Bonos sobre el **cien setenta por ciento (100 70%) de las acciones de Inmobiliaria Nueva Cordova SPA cuotas de participación del Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, el cual tiene como único inversionista al FCP Sura.**

M. Derechos que Incorporan los Bonos

Los Tenedores de Bonos tendrán el derecho de percibir los intereses y el reembolso de su capital, todo de conformidad con los términos estipulados en el Reglamento de Emisión y Colocación en el presente Prospecto de Información y en el respectivo Aviso de Oferta. Adicionalmente, tendrán derecho a reclamar los derechos estipulados bajo los Documentos de las Garantías, de conformidad con lo descrito en el capítulo de definiciones de este Prospecto de Información.

N. Derechos de los Tenedores de Bonos

Además de los derechos que les corresponden como acreedores del Emisor, los Tenedores de Bonos tienen los siguientes derechos:

- i. Percibir los intereses y el reembolso del capital, todo de conformidad con el Reglamento de Emisión y Colocación, el presente Prospecto de Información, el respectivo Aviso de Oferta y cualquier otro documento relacionado con las Emisiones de Bonos.
- ii. El traspaso electrónico de los Bonos conlleva para el adquirente la facultad de ejercer el derecho al pago de capital y los intereses en los términos ofrecidos a los Tenedores de Bonos.
- iii. Negociar los Bonos de acuerdo con su ley de circulación y de conformidad con las normas legales que regulan la materia.
- iv. Solicitar ante el Depositante Directo o directamente ante Deceval en caso de pérdida, hurto o deterioro de la constancia de Bonos en depósito o del certificado de valores en depósito, la expedición de una nueva constancia o un nuevo certificado de valores en depósito.
- v. Recibir las Garantías, en los términos del presente Prospecto de Información.
- vi. Hacer efectivas las Garantías en caso de incumplimiento en el pago de los intereses y/o reembolso del capital.
- vii. Los demás que emanen de este Prospecto de Información, de la Ley Aplicable y de los Documentos de las Garantías.

Los Tenedores de Bonos ejercerán sus derechos de manera individual salvo que entre los mismos y a la exclusiva discreción de cada uno de los Tenedores de Bonos acuerden ejercerlos en forma conjunta.

Si por cualquier causa legal o convencional un Bono pertenece a varias personas, éstas deberán ajustarse a lo definido en el segundo párrafo del siguiente literal para ejercer sus derechos.

Para efectos del ejercicio de los derechos derivados de la Emisión, el Inversionista Calificado que resulte adjudicatario inicial de la Emisión de los Bonos y que negocie los Bonos en el mercado secundario con una entidad que pertenezca a su grupo económico, tendrá la calidad de apoderado de los Tenedores de Bonos en el ejercicio de dichos derechos. En el evento en que la negociación de los Bonos en el mercado secundario se realice con una entidad que no forme parte del grupo económico del adjudicatario inicial, el Emisor, previa instrucción escrita del FCP Sura, y la suscripción de los documentos que se requieran para el efecto, nombrará y contratará un agente de garantías que actúe en favor de dichos Tenedores de Bonos, con cargo a los recursos del Fideicomiso.

O. Obligaciones de los Tenedores de Bonos

Las principales obligaciones de los Tenedores de Bonos serán las siguientes:

- i. El Inversionista se hace responsable, para todos los efectos legales, de la información que suministre al Emisor, al Agente Colocador o al Administrador de la Emisión, para la administración de los Bonos.
- ii. Pagar totalmente el Precio de Suscripción, de acuerdo con lo establecido en el Numeral 6, Literal B, CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información.
- iii. Tener la calidad de Depositante Directo con servicio de administración de valores o estar representado por un Depositante Directo con dicho servicio.
- iv. Avisar oportunamente al Administrador de la Emisión cualquier enajenación, gravamen o limitación al dominio que pueda pesar sobre los Bonos adquiridos.
- v. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos existentes o que se establezcan en el futuro sobre el capital o los intereses de los Bonos, si hay lugar a ello.
- vi. Las demás que emanen de este Prospecto de Información o de la Ley Aplicable.

Los Bonos son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Bono pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de Tenedor Legítimo. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación al Administrador de la Emisión, ésta podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los titulares del Bono que exhiba el certificado correspondiente.

P. Obligaciones Generales del Emisor

Además de las obligaciones previstas en la Ley Aplicable, el Emisor tendrá las siguientes obligaciones, las cuales serán aplicables al Fiador únicamente cuando así se establezca expresamente en cada uno de los siguientes numerales, durante el tiempo de vigencia de la Emisión:

- (i) **Existencia:** Preservar la existencia del Emisor y del Fiador y cumplir las obligaciones previstas en los documentos constitutivos del mismo.
- (ii) **Uso de los Recursos:** Uso de los recursos de la Emisión para los fines establecidos en el literal H del CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS del Prospecto de Información.
- (iii) **Comisiones y Honorarios:** Pagar en su totalidad los honorarios, comisiones y gastos adeudados a favor de los Tenedores de Bonos, el Estructurador y el Agente Colocador.
- (iv) **Cumplimiento de Leyes, Autorizaciones Gubernamentales y demás Autorizaciones:** El Emisor y el Fiador deberán cumplir con la Ley Aplicable que sea propia de la naturaleza de estos y las Autorizaciones gubernamentales y demás Autorizaciones otorgados al Emisor y el Fiador.
- (v) **Pari-Passu:** Asegurar y garantizar que en todo momento las obligaciones de pago previstas bajo los Documentos de la Emisión y en los Bonos sean garantizadas, incondicionales y no subordinadas y clasifiquen en todos sus aspectos, al menos, *pari passu* en prioridad de pago con cualquier otra obligación de pago presente o futura. **Sin perjuicio de lo anterior, los prepagos obligatorios regulados en los numerales (ii) y (iv) del literal F del Capítulo 2 de la Parte I, estarán sujetos a la realización de los prepagos obligatorios regulados en el Documento de Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio de la Emisión.**
- (vi) **SARLAFT:** El Emisor y el Fiador deberán implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para dar apariencia de legalidad a estas actividades o para violar alguna disposición anti-corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo.
- (vii) **Garantías Mobiliarias:** Suscribir cualquier documento y realizar cualquier acción que se considere necesaria o adecuada con el fin de perfeccionar, completar, modificar, mantener vigentes o cancelar las Garantías, por parte del Emisor y o del FCP Sura, y el registro de cualquier documento relacionado con las mismas ante el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias, o ante cualquier otro registro que se requiera para mantener la validez, legalidad y oponibilidad de las Garantías.
- (viii) **Gross-up:** Asumir y pagar por el Emisor todos los impuestos del orden nacional, departamental, municipal y distrital, que acarree la celebración o la ejecución de los Documentos de la Emisión, salvo los impuestos de renta aplicables a los Tenedores de Bonos. Todos los pagos a ser realizados de conformidad con los Documentos de la Emisión se efectuarán sin que se practique deducción o retención alguna por cualquier impuesto o a cuenta de los mismos, a menos que las Leyes Aplicables u otras disposiciones requirieran que el

Emisor practique deducciones o retenciones con respecto de cualquier pago a ser realizado de acuerdo con los Documentos de la Emisión, en cuyo caso el pago correspondiente se incrementará en la suma que se determine necesaria, a fin de que los Tenedores de Bonos reciba el monto total que habrían recibido de haberse efectuado los pagos sin deducir tributos. Esta obligación de incrementar los pagos, en todo caso, no será aplicable con respecto a retenciones de impuestos que sean anticipos de impuestos de los Tenedores de Bonos y que este último pueda utilizar como créditos o descuentos contra sus respectivos impuestos o tributos. Todos los gastos, impuestos vinculados con la elaboración, documentación, celebración, modificación y ejecución de los Documentos de la Emisión, incluyendo los de carácter notarial y registral, están a cargo del Emisor.

- (ix) **Información.** Informar a los Tenedores de Bonos cualquier situación o circunstancia que constituya objeto de información relevante en los términos del Decreto 2555 de 2010.
- (x) **Cumplimiento obligaciones de la Emisión.** Cumplir con las obligaciones contempladas en el Prospecto de Información, el Aviso de Oferta, y las emanadas del Decreto 2555 de 2010, y sus normas complementarias en la medida en que le sean aplicables.
- (xi) **Inscripción RNVE.** Cumplir con todos los deberes de información y demás obligaciones que se derivan de la inscripción en el RNVE y BVC, para el caso de emisiones de Segundo Mercado.
- (xii) **Pago.** Pagar a los Tenedores de Bonos los intereses y el capital, de conformidad con lo establecido en el Prospecto de Información y el respectivo Aviso de Oferta.
- (xiii) **Vigencia permisos.** Mantener vigentes, hasta tanto se hubieren pagado los Bonos (incluyendo sus intereses y cualquier otra suma debida a los Tenedores de Bonos), los permisos necesarios para adelantar y dar cumplimiento a la Emisión. De igual forma, mantener vigentes, hasta tanto se hubieren pagado los Bonos (incluyendo sus intereses y cualquier otra suma debida a los Tenedores de Bonos), los permisos necesarios para desarrollar la finalidad del Emisor.
- (xiv) **Soportes y libros.** El Emisor y el Fiador deberán conservar debidamente sus soportes contables, todo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, las normas IFRS y las demás Leyes Aplicables contables.
- (xv) **Impuestos.** El Emisor y el Fiador deberán, respectivamente pagar todos los impuestos y cumplir con todas las obligaciones tributarias, y cumplir con sus obligaciones tributarias de acuerdo con lo previsto en la Ley Aplicable. En el evento en que el Emisor y/o el Fiador no cumplan oportunamente la obligación señalada en esta Sección, podrán subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
- (xvi) **Ley Aplicable.** El Emisor y el Fiador deberán, respectivamente cumplir en todo momento y en todos los aspectos con disposiciones materiales de la Ley Aplicable.
- (xvii) **Preservación derechos.** Mantener y preservar todos aquellos derechos, propiedades, licencias, marcas, permisos, franquicias, servidumbres o patentes que sean necesarios para el normal funcionamiento del Emisor y el desarrollo de su finalidad. Mantener la propiedad o tenencia con fundamento en un título válido y velar por el buen estado y mantenimiento de todos sus activos y propiedades necesarias para el normal desarrollo de su objeto social cuya enajenación o terminación pueda generar un incumplimiento de sus obligaciones bajo el Prospecto de Información y demás Documentos de la Emisión. En el evento en que el Emisor y/o el Fiador no cumplan oportunamente la obligación señalada en esta Sección, podrán subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación. Dicho período de cura no será aplicable en ningún caso frente al mantenimiento y preservación de todos aquellos derechos y propiedades de las que trata esta Sección.
- (xviii) **Mantenimiento Activos.** Mantener en buen estado y asegurar todos los activos subyacentes que sean activos inmobiliarios del PA Sura Américas o del PA Ampliación necesarios para el desarrollo de sus finalidades y así mismo mantener vigentes todos los seguros necesarios sobre dichos activos. Dichos activos deberán mantenerse asegurados de acuerdo al valor comercial de los mismos y contra todo riesgo asegurable de acuerdo a la naturaleza de ellos. En el evento en que el Emisor no cumpla oportunamente con la obligación señalada en esta Sección, podrá subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
- (xix) **Información Financiera.** (i) Entregarle a los Tenedores de Bonos, durante el primer cuatrimestre de cada año, los estados financieros de fin de año, preparados de acuerdo a las normas contables aplicables; y (ii) entregarle a los Tenedores de Bonos, cuando éstos así lo soliciten, información razonable sobre su situación financiera, tributaria, contable, económica y/o legal, dentro de los quince (15) Días Hábiles contados desde la fecha en que los Tenedores de Bonos efectúen el requerimiento. En el evento en que el Emisor no cumpla oportunamente la obligación señalada en esta Sección, podrán subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince

- (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
- (xx) **Vigencia garantías.** Garantizar que las Garantías se mantengan vigentes y vinculantes durante toda la vigencia de la Emisión **y del Documento de Crédito**, obligación que estará a cargo del Emisor **y/o** FCP Sura, según corresponda a la Garantía.
 - (xxi) **Informe MAC.** Informar a los Tenedores de Bonos, sobre la ocurrencia de un evento o hecho que pueda constituir un Efecto Material Adverso, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la ocurrencia del hecho respectivo.
 - (xxii) **Informe Procesos.** Informar a los Tenedores de Bonos, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a su conocimiento, sobre: (a) cualquier requerimiento, o exigencia de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga como consecuencia una sanción; y (b) cualquier pleito, demanda, siniestro o reclamación, *siempre y cuando* las contingencias descritas en cada una de (a) o (b) superen COP\$ 500.000.000, o alguna de las contingencias en (a) o (b) genere un Efecto Material Adverso. En el evento en que el Emisor y/o el Fiador no cumplan oportunamente la obligación señalada en esta Sección, podrán subsanar dicho evento dentro del periodo de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
 - (xxiii) **Cumplimiento con normas ambientales y sociales.** De aplicar, atendiendo la naturaleza de patrimonio autónomo, contar con y mantener las licencias, permisos, autorizaciones y concesiones vigentes necesarias de acuerdo con las Leyes Ambientales y las Leyes Sociales. Así como cumplir debidamente y observar todas las exigencias bajo las Leyes Ambientales y las Leyes Sociales y cada una de las licencias, permisos, autorizaciones y concesiones, y cualquier otro compromiso, condición, restricción o convenio en materia ambiental.
 - (xxiv) **Derecho de veto.** En su calidad de Fideicomitente Partícipe Posterior y propietario del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los derechos fiduciarios del PA Ampliación, votar en contra y ejercer su derecho de veto respecto de cualquier decisión relacionada con la obtención de nuevo endeudamiento que a partir de la fecha de la Adenda Integral adquiera el PA Ampliación, salvo por el nuevo endeudamiento que se requiera para la refinanciación del endeudamiento existente del PA Ampliación, siempre que con dicha refinanciación no se aumente el valor del capital.

Además de las obligaciones previstas en la Ley Aplicable, el Emisor tendrá las siguientes obligaciones de no hacer:

- (i) **Modificación Contrato de Fiducia:** Se abstendrá de realizar cualquier modificación al Contrato de Fiducia, sin la autorización previa, expresa y escrita de los Tenedores de Bonos **y el Acreedor**, salvo **que se trate de por la enmienda integral al Contrato de Fiducia de fecha [] de [] de 2024 y las modificaciones sobre** aspectos relacionados con procedimientos y/o instrucciones operativas para el cumplimiento de las obligaciones por parte de la Fiduciaria, comisión fiduciaria, liquidación del contrato y consulta y reporte a Transunión.
- (ii) **Modificación y/o Terminación de la Garantía:** Se abstendrá de dar por terminado, ceder o acordar la terminación o modificar los documentos relacionados con la Garantía, sin la previa autorización de los Tenedores de Bonos **y del Acreedor**.
- (iii) **Pago de rendimientos:** Se abstendrá de pagar o autorizar el retiro, pago o distribución de rendimientos o excedentes, si no estuviera al día en el pago de las obligaciones contraídas en virtud de la Emisión.
- (iv) **Constitución como deudor, garante o aval de terceros:** Se abstendrá de avalar, afianzar, constituirse en codeudor solidario, o constituir gravámenes reales o personales para caucionar obligaciones de terceros.
- (v) **Control.** Abstenerse de (i) registrar un nuevo fideicomitente, salvo que se trate de cualquier otro fondo de capital privado gestionado y controlado por Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S. y/o Sura Asset Management S.A. y (ii) modificar la calidad de fideicomitente que ostenta el FCP Sura en el PA Sura Américas.
- (vi) **Otorgamiento de financiamiento.** Se abstendrá de otorgar créditos o cualquier clase de financiamiento a cualquier Persona.
- (vii) **Endeudamiento adicional.** Se abstendrá de adquirir o tomar endeudamiento adicional al obtenido por la emisión de los Bonos durante la vigencia de la Emisión sin autorización previa y por escrito de los Tenedores de Bonos.
- (viii) **Obligaciones con Terceros.** Se abstendrá de contraer cualquier obligación de garantía o indemnización o asumir las obligaciones de otra Persona, o indemnizar o acordar indemnizar a cualquier Persona respecto de cualquier reclamación, pérdida, daño, gasto u otra responsabilidad.
- (ix) **Disposiciones Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo;** Ni el Emisor ni el Fiador podrán (a) realizar, participar, autorizar o permitir un pago o utilizar, directa o indirectamente, los recursos provenientes del financiamiento: (A) para el pago, promesa de pago o autorización para el pago u otorgamiento de dinero a cualquier Persona en violación de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno

transnacional; (B) con el propósito de fundear o financiar cualquier actividad, negocio o transacción que viole cualquiera de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional; o (C) para la realización de actos que constituyan de cualquier forma una violación de cualquier Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional por cualquier Persona; (b) utilizar o, directa o indirectamente, autorizar el uso por una Persona de cualquier monto proveniente de transacciones con, o que involucren a, Personas a las que haya sido aplicada una disposición relacionada con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional o que hayan incumplido o de cualquier otra manera violado cualquier Norma SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional para pagar cualquiera de las obligaciones bajo los Documentos de la Emisión; o (c) incurrir o participar en cualquier Práctica Prohibida.

Q. Declaraciones y Garantías

El Emisor, en la Fecha de Emisión y en cualquier fecha de modificación del Prospecto de Información, declara y garantiza a los Tenedores de Bonos:

- (i) **Existencia:** Que el Emisor fue constituido en virtud del Contrato de Fiducia, existe y es válido conforme las Leyes Aplicables sobre la materia.
El Emisor declara que cuenta con las autorizaciones y facultades necesarias para llevar a cabo la Emisión, suscribir los documentos de esta, y cumplir los términos contemplados en los Documentos de la Emisión, a través de su vocera y administradora.
Asimismo, el Emisor declara que el Contrato de Fiducia mediante el cual fue constituido se encuentra vigente y que actualmente no se presenta ni ha ocurrido ningún hecho respecto al mismo que pueda constituir una causal de terminación y que no existe petición, procedimiento o solicitud alguna en tal sentido por ninguna de las partes.
- (ii) **Capacidad.** Que cuenta con la capacidad para suscribir y ejecutar los Documentos de la Emisión y cumplir con sus obligaciones de conformidad con los mismos en los que es parte. Asimismo, que el FCP Sura, en calidad de fideicomitente, cuenta con esta capacidad.
- (iii) **Autorizaciones Relevantes y Ausencia de Conflicto del Emisor:** Que el perfeccionamiento y cumplimiento por parte del Emisor de los Documentos de la Emisión, han sido debidamente autorizados por los órganos correspondientes y no contravienen lo dispuesto en el Contrato de Fiducia, ni entran en conflicto o producen el incumplimiento de cualquier obligación contractual de la cual el Emisor sea parte o que afecte las propiedades o bienes de este o viole cualquier Ley Aplicable.
- (iv) **Autorizaciones Relevantes y Ausencia de Conflicto del Fiador:** Que el perfeccionamiento y cumplimiento por parte del Fiador en relación con la Fianza, han sido debidamente autorizados por los órganos correspondientes, por lo que son válidos y exigibles en favor de los Tenedores de Bonos, ni entran en conflicto o producen el incumplimiento de cualquier obligación contractual de la cual el Fiador sea parte o que afecte las propiedades o bienes de este o violen cualquier Ley Aplicable.
- (v) **Autorizaciones Gubernamentales:** Que las Autorizaciones gubernamentales necesarias para llevar a cabo la Emisión serán obtenidas de manera previa a llevar a cabo la misma.
- (vi) **Cumplimiento de la Ley:** Que el Emisor cumple con la Ley Aplicable y con las Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones requeridas.
- (vii) **Uso de los Recursos:** Que los recursos provenientes de la Emisión serán únicamente utilizados para financiar los aportes del PA Sura Américas en el PA Ampliación para la construcción de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas, de conformidad con el literal H del CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS de este documento.
- (viii) **Insolvencia.** Que el Emisor no ha iniciado, ni se han iniciado en su contra, procedimientos legales tendientes a su declaración de insolvencia, disolución, liquidación o reorganización, incluyendo procedimientos concursales de reorganización o de liquidación, y que no se encuentra sometido al régimen de insolvencia según lo previsto en la Ley 1116 del 2016 y las demás Leyes Aplicables.
- (ix) **Exigibilidad.** Que las obligaciones contraídas por el Emisor en virtud de la Emisión y de los demás Documentos de la Emisión, incluyendo las Garantías, son válidas, vinculantes, legalmente obligatorias, exigibles en su contra y en contra de las partes que las han suscrito de acuerdo con los términos indicados en dichos instrumentos y no han sido objeto de acciones que pretendan, entre otras, su terminación, revocación, nulidad o suspensión, y no existe ninguna clase de controversia o litigio en relación con los mismos. En todo caso, la sociedad administradora del Emisor, no asumirá obligaciones adicionales derivadas de la Emisión o de las Garantías, más que aquellas relacionadas con su calidad de vocera y administradora del Emisor.

- (x) **Revelación:** Que los antecedentes e información financiera, comercial, económica y legal incluidos en los Documentos de la Emisión, respecto de sí mismo, son verdaderos, correctos, completos y exactos, y que no contienen antecedentes u omisiones que puedan inducir a error grave.
- (xi) **Ausencia de Incumplimientos de Ley Aplicable:** Que la Emisión no viola, contraviene ni es incompatible con cualquier ley, regulación o reglamento aplicable.
- (xii) **Ausencia de Eventos de Incumplimiento** No existe hecho o situación alguna que haya generado o pudiera generar un Incumplimiento o Evento de Incumplimiento, y no existen Eventos de Incumplimiento que no han sido curados de conformidad con los Documentos de la Emisión.
- (xiii) **Ausencia de Efecto Material Adverso:** Que no ha ocurrido o se ha generado un Efecto Material Adverso y tampoco tiene conocimiento de hechos o circunstancias que den lugar a la ocurrencia de un Efecto Material Adverso.
- (xiv) **Condición Financiera:** Que los estados financieros del Emisor reflejan su situación financiera, fiscal y contable, y los mismos han sido preparados de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.
- (xv) **Ausencia de Pasivos No Revelados:** Que el Emisor no tiene pasivos que no se encuentren revelados en sus estados financieros.
- (xvi) **Operaciones con Terceros:** Que los contratos, acuerdos, negocios o transacciones de los que el Emisor es parte han sido celebrados de conformidad con la ley y en condiciones de mercado;
- (xvii) **Prelación - *Pari Passu*:** Salvo por la prelación asignada a los prepagos obligatorios bajo el Documento de Crédito ante la ocurrencia de los eventos de prepago obligatorios regulados en los numerales (ii) y (iv) del literal F del Capítulo 2 de la Parte I del presente Prospecto de Información, los derechos o créditos de los Tenedores de Bonos contra el Emisor en virtud de la Emisión y de los demás documentos de la Emisión, tendrán al menos la misma prioridad o preferencia que los derechos o créditos de todos sus demás acreedores de la misma clase, de acuerdo con la Ley Aplicable.
- (xviii) **Ausencia de Pérdida Material o Pasivos:** No ha incurrido ninguna pérdida material o pasivo (salvo por los pasivos que pueden ser asumidos de conformidad con los Documentos de la Emisión).
- (xix) **Ausencia de Gravámenes:** Que los activos e ingresos del Emisor se encuentran libres de gravámenes y limitaciones al dominio.
- (xx) **Terminación y/o Liquidación:** Que el Emisor no se encuentra incurso en procedimientos legales tendientes a la terminación y/o liquidación del respectivo Contrato de Fiducia de conformidad con el mismo o las Leyes Aplicables.
- (xxi) **Litigios.** Que no existen litigios, investigaciones, demandas, acciones, recursos, reclamaciones o procedimientos ante la jurisdicción ordinaria, en arbitraje o ante cualquier Autoridad Gubernamental que configuren o, según conocimiento del Emisor, puedan ocasionar un Efecto Material Adverso y hayan sido informados a los Tenedores de Bonos.
- (xxii) **Libros y Registros.** Los sistemas contables, libros de cuentas, actas, cuentas bancarias y en general los registros del Emisor, son correctos y se encuentran completos, han sido llevados de conformidad con buenas prácticas de negocio y en cumplimiento de la Ley Aplicable.
- (xxiii) **Impuestos.** Que ha presentado todas las declaraciones de impuestos debidas y ha pagado todos los impuestos adeudados según tales declaraciones, así como todos aquellos otros impuestos, contribuciones o cargos relevantes que se hayan devengado en su contra; y que no se encuentra en mora respecto de cualquier impuesto, excepto cuando alguno de estos esté siendo disputado de buena fe por parte del Emisor, conforme a la Ley Aplicable.
- (xxiv) **Propiedad.** Que es propietario legítimo o tiene otro derecho o título válido sobre los bienes necesarios para la adecuada conducción de sus negocios y goza de las autorizaciones, concesiones, licencias y/o permisos necesarios para operar dichos bienes de la manera en que lo hace a la fecha del presente Prospecto de Información.
- (xxv) **Estados Financieros:** Que los estados financieros del Emisor presentan de manera precisa y correcta la situación financiera del mismo. Todos los estados financieros han serán preparados conforme a IFRS aplicable al Emisor. Así mismo, declara que desde la fecha de corte de la información financiera hasta la Fecha de Emisión no ha ocurrido un evento o circunstancia que individualmente o en su conjunto genere o pueda esperarse que genere un Efecto Material Adverso.
- (xxvi) **Titularidad de los Derechos Fiduciarios.** Que el Emisor es el titular del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los derechos fiduciarios del PA Ampliación, que dichos derechos son válidos, oponibles y exigibles y se encuentran libres de toda reclamación, litigio, gravamen o limitación al dominio, excepto aquellos que se constituirán en virtud de la Emisión.

- (xxvii) **Cambio de control:** No ha ocurrido un cambio de Control.
- (xxviii) **SARLAFT.** Que cumple en todos los aspectos con los requerimientos relacionados con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional y que adopta en sus negocios y operaciones, políticas, procedimientos y controles que le permiten evitar ser utilizado y/o utilizar recursos provenientes de actividades relacionadas con el Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Anti-Corrupción y Anti-Soborno transnacional y/o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva. Que, a partir de la Emisión, y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 Parte III Título I Capítulo VII de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara que los bienes de su propiedad son bienes habidos y adquiridos por medios lícitos y fueron adquiridos con recursos que no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.
- (xxix) **Delitos contra la Administración Pública; Normas Anticorrupción.** Que el Emisor y el Fiador, incluyendo sus Controlantes, directores, funcionarios, empleados y mandatarios, no han pagado, ni ofrecido, prometido ni autorizado pagar, ni se proponen hacerlo en el futuro, ni directa ni indirectamente, ningún artículo de valor a ningún funcionario oficial de ningún rango, empleado de los gobiernos, ni de las dependencias, ministerios, municipios o subdivisiones de los mismos (que incluye entidades de propiedad estatal), ni a ningún partido político ni a ningún candidato a ocupar un cargo público, persiguiendo el objetivo corrupto de influir sobre, ni inducir a, dicho funcionario oficial de cualquier rango, empleado, partido o candidato a abusar de su cargo o a ejercer influencia sobre algún acto o decisión de cualquier gobierno, ministerio o dependencia de los mismos para obtener, retener o direccionar negocios al Emisor o el Fiador ni para obtener ninguna ventaja indebida. Adicionalmente, el Emisor o el Fiador, incluyendo sus directores, funcionarios, empleados y mandatarios están en incumplimiento de las Leyes Aplicables en materia de anticorrupción, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley 1778 de 2016, la Ley 1474 de 2011, el Código Penal colombiano y las demás Leyes Aplicables en materia anticorrupción en Colombia.
- (xxx) **Pago de Obligaciones.** Que ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, tributarias, excepto aquellas que estén siendo disputadas de buena fe por el Emisor, en procedimientos bajo la legislación aplicable, y en general cualquier obligación, y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requirieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
- (xxxi) **Ambiental.** Que el Emisor, de aplicar, cuenta con todas las licencias, permisos y autorizaciones ambientales requeridas para el adecuado desarrollo de su finalidad. Asimismo, ha cumplido y cumple en debida forma todas las Leyes Ambientales requeridas para el desarrollo de su finalidad. El Emisor no ha sido notificado de reclamaciones, formulación de cargos, procesos, aperturas de investigaciones administrativas y/o sanciones por parte de Autoridad Gubernamental alguna o demandas o acciones en su contra en relación con cualquier asunto ambiental.
- (xxxii) **Compromisos Sociales y Medioambientales.** Que no se han iniciado ningún tipo de Reclamaciones Ambientales y Sociales en contra del Emisor que generen o tengan la potencialidad de generar un Efecto Material Adverso.

R. Eventos de Incumplimiento

Los Tenedores de Bonos podrán acelerar las obligaciones del Emisor, exigir el pago anticipado de los Bonos y ejecutar sus demás derechos bajo los Documentos de la Emisión en el evento en que ocurra cualquier Evento de Incumplimiento el cual no sea subsanado dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación en aquellas obligaciones en las que dicho período se encuentre expresamente señalado, salvo cuando se trate de incumplimiento de obligaciones de no hacer, las cuales en ningún caso tendrán período de cura alguno. Para el efecto, serán Eventos de Incumplimiento los siguientes:

- (i) **Pago:** Si el Emisor incumple en la fecha en que dicho pago fuere exigible, el pago de cualquiera de las obligaciones de pago previstas en los Documentos de la Emisión (incluyendo, sin limitarse a, la realización de pagos de capital, intereses, Prepagos Obligatorios o cualquier otro concepto bajo el Prospecto de Información y los demás Documentos de la Emisión).
- (ii) **Obligaciones de Hacer y No Hacer:** Incumplimiento de las Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No Hacer bajo los Documentos de la Emisión.
- (iii) **Declaraciones y Garantías:** Falsedad, error u omisión en las Declaraciones y Garantías que generen un Efecto Material Adverso.

- (iv) **Documentos de la Emisión:** Terminación, revocación, modificación sin la autorización previa y escrita de los Tenedores de Bonos, nulidad, ineficacia o pérdida de validez, oponibilidad o exigibilidad de cualquier Documento de la Emisión.
- (v) **Garantías:** Pérdida de validez, oponibilidad o exigibilidad de las Garantías, o, en cualquier caso, pérdida de la prelación y/o prioridad respecto de las Garantías por un acto imputable al Emisor. En el evento en que por circunstancias ajenas al Emisor se produzca la nulidad, ineficacia o pérdida de la oponibilidad o exigibilidad de las Garantías, el **Emisor y/o el FCP Sura (según sea aplicable)** constituirán **una** nuevas Garantías o sustituirán **las mismas Fianza** a entera satisfacción de los Tenedores de Bonos **y/o del Acreedor, según aplique**, conservando la cobertura de la anterior, dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la ocurrencia del hecho.
- (vi) **Aceleración de Otros Endeudamientos:** La aceleración de deuda de conformidad con los términos establecidos bajo cualquier contrato de crédito u otro instrumento de deuda suscrito por el Emisor, sin que el mismo se subsane dentro del periodo de cura aplicable.
- (vii) **Embargo, condena y/o expropiación:** Cualquier autoridad condena, nacionaliza, embarga, expropia o de cualquier otra forma asume la custodia o el control de toda o una parte sustancial de los negocios, operaciones, propiedad u otros activos del Emisor o del Fiador, o toma cualquier medida para la disolución del Emisor o del Fiador o cualquier medida que le impida al Emisor o al Fiador o sus funcionarios llevar a cabo todos o una parte sustancial de sus negocios u operaciones o del cumplimiento de su finalidad.
- (viii) **Terminación y/o Liquidación:** Que se decrete la terminación y/o liquidación del respectivo Contrato de Fiducia o FCP Sura de conformidad con los mismos o las Leyes Aplicables.
- (ix) **Cesación de Pagos:** Si el Emisor (a) deja de pagar sus obligaciones de deuda de manera generalizada; y/o efectúa una cesión o abandono general de sus bienes en beneficio de sus acreedores.
- (x) **Disposiciones Anticorrupción, Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Prácticas Prohibidas:** En el evento en que el Emisor o el Fiador, incluyendo sus Controlantes, directores, funcionarios, y mandatario(s), llegase(n) a ser: (i) declarados penalmente responsables por la comisión de conductas tipificadas como delitos fuente de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Corrupción o Soborno en el Código Penal; (ii) incluidos en cualquiera de las listas vinculantes para Colombia, expedidas por las autoridades nacionales, internacionales o extranjeras; (iii) vinculados a cualquier tipo de investigación o proceso, adelantado por cualquier Autoridad Gubernamental por la presunta comisión de cualquier delito relacionado con el Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva o delitos contra la administración pública y faltas contempladas en la Ley 1474 de 2011. Así mismo, el incumplimiento de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional, o el no adoptar, en sus negocios y operaciones, políticas, procedimientos y controles que le permiten evitar ser utilizado y/o utilizar recursos provenientes de actividades relacionadas con el Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Anti-Corrupción y Anti-soborno transnacional; y haber adquirido cualquier bien por medios ilícitos y/o haber sido adquiridos con recursos que provienen de alguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.
- (xi) Que el Emisor o el Fiador, incluyendo sus Controlantes, directores, funcionarios, empleados y mandatarios, hubieren pagado, ofrecido, prometido o autorizado pagar, directa o indirectamente, algún artículo de valor a cualquier funcionario oficial de cualquier rango, empleado de los gobiernos, dependencias, ministerios, municipios o subdivisiones de los mismos (que incluye sociedades con participación estatal), partido político, candidato a ocupar un cargo público, persiguiendo el objetivo corrupto de influir, o inducir, sobre dichas instancias a abusar de su cargo o a ejercer influencia sobre algún acto o decisión de cualquier gobierno, ministerio o dependencia para obtener, retener o direccionar negocios al Emisor o al Fiador, ni para obtener ninguna ventaja indebida.
- (xii) Que el Emisor o el Fiador no esté dando cumplimiento de las leyes aplicables en materia de anticorrupción, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley 1778 de 2016, la Ley 1474 de 2011, el Código Penal Colombiano y las demás leyes aplicables en materia anticorrupción en Colombia.
- (xiii) Que el Emisor o el Fiador, sus administradores, sus asociados directos e indirectos o un mandatario hubieran sido: (i) condenado por los delitos de lavado de activos, y sus delitos fuente, terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción; (iii) incluido en cualquier lista vinculante o no administrada por cualquier Autoridad Gubernamental relacionada con el Lavado de Activos, Corrupción o Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva; (iv) Investigado o vinculado a cualquier tipo de investigación o proceso adelantado por cualquier Autoridad Gubernamental nacional o internacional por la presunta comisión de cualquier delito relacionado con Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas

de Destrucción Masiva, administración de recursos relacionados con actividades terroristas o delitos contra la administración pública. En el entendido en que cualquiera de los incumplimientos de los numerales (x), (xi), (xii) y (xiii) serán subsanados mediante la desvinculación de la respectiva persona, cuando ello ocurra dentro del respectivo período de cura, *excepto cuando* la contingencia allí descrita afecte también al PA Sura o al FCP Sura.

- (xiv) **Efecto Material Adverso:** Si ocurre un Efecto Material Adverso.
- (xv) **Cambio de Control:** Si ocurre un cambio de Control del Emisor.
- (xvi) **Incumplimiento Cruzado:** **(1)** Si el Emisor incurriere en incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones con los Tenedores de Bonos o con cualquiera de las Afiliadas del(os) Tenedor(es) de los Bonos, derivadas de cualquier convenio o contrato vigente entre ellos, distinto de las obligaciones derivadas de los Documentos de la Emisión y/o se produjere la exigibilidad anticipada de los Bonos u ocurriere cualquier hecho que permita al(os) Tenedor(es) de los Bonos o a cualquiera de sus Afiliadas anticipar el cumplimiento de una obligación que tenga para con ellos, sea de acuerdo a la Ley Aplicable y/o de acuerdo a las estipulaciones de los documentos en que estuviesen expresadas tales obligaciones; **(2)** si el Emisor incurriere(n), individual o conjuntamente, en incumplimiento de cualquier obligación de pago a cualquier otro acreedor en virtud de contratos de crédito, emisión de instrumentos de deuda o cualquier otro acto, contrato o instrumento; **y (3) si ocurriere cualquier causal de aceleración establecida en la Sección Causales de Aceleración del Documento de Crédito.**
- (xvii) **Pago Anticipado de la Emisión:** Si el FCP Sura recibe recursos de caja derivados de cualquiera de sus operaciones y éste no utilice los recursos que resulten de la diferencia positiva entre (a) la totalidad de dichos recursos de caja menos (b) (1) la suma de COP\$2.250.000.000 para el año fiscal 2024; o (2) la suma anual de COP\$2.700.000.000 para cada año fiscal que comience el 1 de enero de 2025 hasta la Fecha de Vencimiento; menos (c) la suma de COP\$2.600.000.000 a ser utilizados como reserva para el pago de intereses del FCP Sura y sus inversiones que se causen a partir del 24 de enero de 2025, para pagar anticipadamente las obligaciones derivadas de la Emisión.
- (xviii) **Garantías del FCP Sura:** Si, durante la vigencia de las obligaciones garantizadas bajo los Documentos de la Emisión, el FCP Sura otorga cualquier tipo de garantía, carga o Gravamen sobre sus activos, salvo por aquellas garantías, cargas o Gravámenes permitidos bajo los Documentos de la Emisión.
- (xix) **Pago de Rendimientos:** Si, durante la vigencia de la Emisión y mientras subsistan las obligaciones de pago bajo la misma, el FCP Sura realiza el pago o autoriza el retiro, pago o distribución de rendimientos o excedentes.
- (xx) **Avalúo del Proyecto:** Si, dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de la Adenda Integral, el FCP Sura no entrega a los Tenedores de Bonos un avalúo del Proyecto realizado por Logan Valuación S.A.S.
- (xxi) **Garantía sobre Cuotas de Participación Acciones:** Si, dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de la Adenda Integral, el FCP Sura no suscribe el Contrato de Garantía sobre **Acciones Cuotas de Participación** a satisfacción de los Tenedores de Bonos.
- (xxii) **Incumplimiento:** Si el Emisor o el Fiador incurriere(n) en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en los Documentos de la Emisión.
- (xxiii) **Prioridad:** **Salvo por la prelación asignada a los prepagos obligatorios bajo el Documento de Crédito ante la ocurrencia de los eventos de prepago obligatorio regulados en los numerales (ii) y (iv) del literal F del Capítulo 2 de la Parte I del presente Prospecto de Información y aquellas obligaciones cuya prioridad o preferencia es otorgada por la Ley Aplicable**, si el Emisor adquiere obligaciones otorgando o que impliquen una prioridad superior de pago respecto del pago de los intereses y capital de los Bonos, ~~excluidas aquellas cuya prioridad o preferencia es otorgada por ley.~~
- (xxiv) **Operaciones con Afiliadas:** En el evento en que el Emisor celebre cualquier tipo de transacción con cualquier Afiliada, salvo por: (a) transacciones realizadas en el giro ordinario de los negocios a valor de mercado y en condiciones no menos favorables de aquellas condiciones que se pudiesen obtener en transacciones con terceros no vinculados, y (b) por la venta de la participación del FCP Sura en el PA Sura Américas a otro fondo comparable y gestionado por Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S. y/o Sura Asset Management S.A.
- (xxv) **Insolvencia:** En el evento en que el Emisor inicie, o se inicie en su contra, procedimientos legales tendientes a su declaración de insolvencia, disolución, liquidación o reorganización, incluyendo procedimientos concursales de reorganización o de liquidación, y/o que se encuentre sometido al régimen de insolvencia según lo previsto en la Ley 1116 del 2016 y las demás Leyes Aplicables.

En caso en que ocurra un Evento de Incumplimiento que no sea subsanado dentro del período de cura respectivo, y sea declarado el vencimiento de los Documentos de la Emisión el Emisor deberá pagar inmediatamente a los Tenedores de Bonos, los intereses vencidos y no pagados, el saldo de capital, los intereses moratorios aplicables, y cualquier otra suma debida. En caso de que el evento de incumplimiento se genere de manera anterior a la Fecha de Vencimiento, el Emisor requerirá al FCP

Sura, los recursos necesarios para la atención del pago de los Bonos.

Una vez ocurrido alguno de los Eventos de Incumplimiento, los Tenedores de Bonos podrá iniciar en Colombia un proceso ejecutivo, para lo cual se aplicarán las reglas de competencia territorial definidas en el artículo 28 del Código General del Proceso. De igual forma, los Tenedores de Bonos podrán iniciar el cobro y ejecución de las Garantías.

CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES

A. Serie en que se divide la Emisión

La Emisión consta de una (1) serie con las siguientes características:

Serie A: Los Bonos se emitirán en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable y su capital será amortizado de forma trimestral en los términos establecidos en el literal E, Capítulo 2, Parte I del presente Prospecto de Información. El pago se realizará en Pesos.

La serie será ofrecida mediante Oferta debidamente informada a través de un Aviso de Oferta a los Inversionistas Calificados que sean sus destinatarios.

B. Plazo de los Valores

La serie de Bonos tendrá como plazo de vencimiento de capital cincuenta (50) meses contados a partir de la Fecha de Emisión.

C. Rendimiento de los Bonos

El Rendimiento Máximo de los Bonos para la serie será determinado por el Emisor de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Emisión y Colocación y publicado en el respectivo Aviso de Oferta y deberá reflejar las condiciones de mercado vigentes en la fecha de las ofertas de los mismos, cumpliendo con los lineamientos señalados en el Reglamento de Emisión y Colocación aprobado por el Comité de Inversiones del FCP Sura en calidad de fideicomitente único del Emisor.

El rendimiento de los Bonos de la serie consistirá en el pago de intereses. Los intereses serán determinados por el Emisor al momento de efectuar la correspondiente Oferta Pública y deberán publicarse en el respectivo Aviso de Oferta, conforme con los parámetros generales establecidos en el Reglamento de Emisión y Colocación.

A partir de la Fecha de Vencimiento, los Bonos correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar intereses remuneratorios.

En el evento que el Emisor no realice los pagos de intereses y/o capital correspondientes en el momento indicado, los Bonos devengarán intereses de mora a la tasa máxima permitida, de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Se considerarán incumplidas las obligaciones del Emisor, cuando no pudiere realizarse la liquidación de los recursos en la fecha estipulada en el respectivo Aviso de Oferta. En dicho caso, el Emisor procederá a más tardar el Día Hábil siguiente, a comunicar esta situación a los Tenedores de Bonos y a las autoridades competentes.

Serie A

El rendimiento de los Bonos de la serie A estará determinado con base en una tasa variable.

Para el cálculo de los intereses se utilizará como tasa de referencia el IBR – plazo a un día (overnight), adicionada en unos puntos porcentuales expresada como una tasa nominal. El IBR se cotiza con base en trescientos sesenta (360) días y su tasa se expresa en términos nominales.

Para el cálculo de los intereses, se tomará el IBR – plazo a un día (overnight) vigente a la fecha en la cual inicia el respectivo período de causación del interés, tal como se señala en el reglamento del IBR. A este valor se le adicionarán los puntos (margen) porcentuales determinados al momento de la respectiva oferta pública y esa será la tasa nominal diaria vencida. Luego a esta tasa se le calculará su tasa equivalente en términos efectivo anual.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de rendimiento E.A. (\%)} = \left(\left(1 + \left(\frac{\text{IBR\% N.D.V.} + \text{Margen\% N.D.V.}}{360} \right) \right)^{365} \right) - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente en la Fecha de Vencimiento. La tasa así obtenida, se aplicará al monto de capital adeudado bajo los Bonos en el respectivo periodo, el cual estará expresado y se pagará en Pesos.

No se realizará la reliquidación de los intereses por el hecho de que, en la fecha de causación para la liquidación de los intereses, el IBR utilizado sufra alguna modificación.

D. Modalidad y Periodicidad de Pago de los Intereses

La modalidad de pago de los intereses será vencida y los intereses serán pagados en la Fecha de Vencimiento de los Bonos.

Los intereses se calcularán empleando las siguientes convenciones:

- Los intereses sólo podrán ser pagados al vencimiento del período objeto de remuneración.
- Los intereses se calcularán en la convención 360/360 días, que corresponde a años de 360 días, de doce (12) meses, con duración de treinta (30) días cada mes.
- La Tasa Cupón será expresada con dos (2) decimales en una notación porcentual, es decir de la siguiente manera (0,00%).
- El factor que se utilice para el cálculo y la liquidación de los intereses será de seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea como una fracción decimal (0,000000) o como una expresión porcentual (0,00000%).

Para el caso en que la Fecha de Vencimiento de los Bonos corresponda a un día no hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el Día Hábil siguiente.

No habrá lugar al pago de intereses por el retardo en el cobro de intereses o capital una vez el Emisor haya realizado el pago correspondiente al Administrador de la Emisión.

En el evento que el Emisor no realice los pagos de intereses y/o capital correspondientes en el momento indicado, los Bonos devengarán intereses de mora a la tasa máxima permitida, de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Al valor correspondiente a los intereses causados y por pagar de los Bonos se le hará un ajuste a una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, éstas se aproximarán al valor entero superior o inferior más cercano expresado en Pesos y, en caso de tratarse de 50 centavos de Pesos, éstos se aproximarán al valor entero superior expresado en Pesos.

Para efectos del cómputo de plazos de los Bonos, se entenderá que, de conformidad con el artículo 829 del Código de Comercio Colombiano “cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará en el último día del respectivo mes o año. El plazo que venza en día feriado se trasladará hasta el Día Hábil siguiente”. El día de vencimiento será un Día Hábil dentro del horario bancario. El día sábado se entenderá como no hábil.

E. Amortización de Capital

La amortización de capital de los Bonos será efectuada de manera trimestral, conforme a lo dispuesto en la siguiente tabla de amortización:

Mes	Porcentaje de Amortización	Monto de Amortización
24 de abril de 2025	3.9216%	COP\$4.000.032.000
24 de julio de 2025	3.7255%	COP\$3.800.010.000
24 de octubre 2025	3.7255%	COP\$3.800.010.000
24 de enero 2026	88.6274%	COP\$90.399.948.000

F. Prepago

Prepago Voluntario:

El Emisor podrá pagar anticipadamente la Emisión sujeto a las siguientes reglas:

- (i) El Prepago Voluntario deberá efectuarse en cualquier fecha siempre y cuando se notifique de tal hecho al Tenedor de Bonos con treinta (30) días calendario de antelación.
- (ii) Todo Prepago Voluntario deberá efectuarse por un monto mínimo de COP 5,000 millones y en múltiplos enteros de COP 1,000 millones, excepto en el caso en que el monto pendiente de pago sea inferior a la suma antes mencionada.

La sanción por prepago voluntario será calculada con base la siguiente tabla ("Sanción por Prepago Voluntario"):

Mes del Prepago	Sanción por Prepago Voluntario – a ser calculada sobre el monto prepago de los Bonos
Mes 1	1,04%
Mes 2	1,00%
Mes 3	0,96%
Mes 4	0,92%
Mes 5	0,88%
Mes 6	0,83%
Mes 7	0,79%
Mes 8	0,75%
Mes 9	0,71%
Mes 10	0,67%
Mes 11	0,63%
Mes 12	0,58%
Mes 13	0,54%
Mes 14	0,50%
Mes 15	0,46%
Mes 16	0,42%
Mes 17	0,38%
Mes 18	0,33%
Mes 19	0,29%
Mes 20	0,25%
Mes 21	0,21%
Mes 22	0,17%
Mes 23	0,13%
Mes 24	0,08%
Mes 25	0,04%
Mes 26	0,00%
Mes 27	0%
Mes 28	1,66%
Mes 29	1,64%
Mes 30	1,62%
Mes 31	1,60%
Mes 32	1,58%
Mes 33	1,51%
Mes 34	1,45%
Mes 35	1,39%
Mes 36	1,33%
Mes 37	1,26%

Mes 38	1,20%
Mes 39	1,14%
Mes 40	1,08%
Mes 41	1,01%
Mes 42	0,90%
Mes 43	0,79%
Mes 44	0,78%
Mes 45	0,65%
Mes 46	0,52%
Mes 47	0,45%
Mes 48	0,30%
Mes 49	0,15%

Prepago Obligatorio:

El Emisor se obliga a pagar anticipada y obligatoriamente la Emisión, de forma total o parcial, según aplique, y las demás sumas adeudadas a los Tenedores de Bonos por concepto de capital, intereses, comisiones –sin incluir la Sanción por Prepago Voluntario, excepto en el numeral (ii) abajo–, costos, gastos, otros cargos derivados de la Emisión y cualquier otra suma adeudada bajo los Documentos de la Emisión, ante la ocurrencia de los siguientes eventos:

- (i) Eventos en los que, con posterioridad a la Fecha de Expedición, sea ilegal para los Tenedores de Bonos mantener los Bonos, caso en el cual se procederá al prepago obligatorio de la totalidad de la Emisión, dentro de los treinta días calendario siguientes al acaecimiento de dicha ilegalidad;
- (ii) Cuando el Emisor enajene la propiedad o titularidad de los derechos fiduciarios en el PA Ampliación, equivalentes 44.85% del total de los derechos fiduciarios, deberá prepagar anticipadamente el Bono con los recursos producto de la mencionada enajenación; y en este caso deberá pagar a los Tenedores de Bonos una sanción equivalente a la Sanción por Prepago Voluntario. **Para efectos de claridad, la realización del prepago obligatorio regulado en el presente numeral estará sujeto a la realización del prepago obligatorio regulado en el numeral (i) de la Sección de Prepago Mandatorio del Documento de Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio bajo el Prospecto de Información;**
- (iii) Por el acaecimiento de un Evento de Incumplimiento que no sea subsanado dentro del respectivo período de cura; y
- (iv) Cuando el Emisor reciba recursos de caja derivados de cualquiera de sus operaciones, deberá usar los recursos que resulten de la diferencia positiva entre (a) la totalidad de dichos recursos de caja *menos* (b) (1) la suma de COP\$215.000.000 para el año fiscal 2024; o (2) la suma anual de COP\$260.000.000 para cada año fiscal que comience a partir del 1 de enero de 2025 hasta la Fecha de Vencimiento, para pagar anticipadamente las obligaciones derivadas de la Emisión. **Para efectos de claridad, la realización del prepago obligatorio regulado en el presente numeral estará sujeto a la realización del prepago obligatorio regulado en el numeral (ii) de la Sección de Prepago Mandatorio del Documento de Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio bajo el Prospecto de Información.**

Todos los prepagos efectuados se aplicarán en el siguiente orden: (a) gastos ocasionados por el prepago efectuado; (b) intereses remuneratorios causados hasta el día inmediatamente anterior a la fecha en que se efectúe el prepago; y (c) al saldo de capital no vencido.

G. Costos de Quiebre del Derivado

El Emisor acepta y se obliga irrevocablemente a pagar el monto a ser determinado por los Tenedores de Bonos por concepto de quiebre del derivado que han contratado los Tenedores de Bonos con ocasión de la Emisión, tal y como los mismos sean notificados por los Tenedores de Bonos al Emisor, si (i) el Emisor realiza cualquier Prepago Obligatorio y/o (ii) los Tenedores de Bonos declaran el vencimiento anticipado de la Emisión en los términos de los Documentos de la Emisión.

H. Lugar de Pago de Capital e Intereses

El capital y los intereses de los Bonos serán pagados por el Emisor a través de Deceval, utilizando la red de pagos de éste, con sujeción al Reglamento de Operaciones de Deceval, siempre que los Tenedores de Bonos sean Depositantes Directos con servicio de administración de valores, o estén representados por uno de ellos. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor por parte de Deceval serán pagados al Depositante Directo que maneje el portafolio de los respectivos Tenedores de Bonos.

En caso en que el Emisor no pudiere realizar el pago de capital y/o intereses en los términos establecidos en el correspondiente Aviso de Oferta, el Administrador de la Emisión procederá, a más tardar el Día Hábil siguiente, a comunicar esta situación a los Depositantes Directos, a los Tenedores de Bonos y a las autoridades competentes.

CAPÍTULO 3 – CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN

A. Plazo para ofrecer los Bonos, Plazo de Colocación y Vigencia de Oferta

1. Plazo para ofrecer los Bonos

La Emisión de Bonos podrá ser ofertada públicamente durante un plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha en que se haya realizado la inscripción automática en el Registro Nacional de Valores y Emisores. No obstante, el Emisor podrá solicitar por escrito la renovación del plazo por una vez, antes del vencimiento del mismo.

2. Plazo de Colocación

El plazo de colocación de la Emisión será establecido en el respectivo Aviso de Oferta.

3. Vigencia de la Oferta

La vigencia de la oferta de la Emisión de Bonos será establecida en el respectivo Aviso de Oferta.

B. Modalidad para Adelantar la Oferta

La colocación de los Bonos se hará mediante Oferta Pública dirigida al Segundo Mercado. Los Bonos serán ofrecidos y colocados en una única emisión sin posibilidad de prórroga del plazo. Lo anterior será incluido en el Aviso de Oferta.

C. Medios a través de los cuales se Formulará la Oferta

El respectivo Aviso de Oferta será enviado por el Emisor a los Inversionistas Calificados interesados que determine el Emisor, a través de los medios acordados con ellos. En el Aviso de Oferta se ofrecerán los Bonos y se incluirán las características de la Emisión de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 5.2.3.1.12 del Decreto 2555 de 2010.

D. Reglas Generales para la Colocación

1. Mecanismos para la prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo

Toda vez que los Bonos serán colocados a través de un Agente Colocador, le corresponderá a la entidad encargada de la colocación de los Bonos dar aplicación a las instrucciones relativas a la administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, que le sean aplicables de conformidad con lo establecido en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica.

2. Reglas para la colocación

La colocación de los Bonos se realizará a través del Agente Colocador.

El valor de la inversión realizada deberá ser pagado íntegramente en la Fecha de Suscripción de los Bonos, según se defina en el Aviso de Oferta correspondiente, pudiéndose colocar a Valor Nominal, con una prima o un descuento definido por el Emisor y publicado en el respectivo Aviso de Oferta.

El mecanismo de adjudicación de los Bonos será el de demanda en firme.

En el Aviso de Oferta se incluirá el nombre del Agente Colocador a los que los Inversionistas deberán acudir para presentar las demandas, número de teléfono o la dirección donde se recibirán las demandas de compra, la hora a partir de la cual serán recibidas y la hora límite hasta la cual se recibirán.

Las demandas de los Inversionistas por los Bonos se realizarán a través del Agente Colocador o directamente por otros agentes afiliados al Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro – MEC Mercado Electrónico Colombiano (“Afiliados al MEC”), siempre y cuando así se establezca en el respectivo Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que la BVC expida para la Emisión. El Agente Colocador y los Afiliados al MEC serán quienes presenten las demandas en nombre propio o de los potenciales Inversionistas, según corresponda y serán vinculantes, en los horarios de recepción de las demandas que se indiquen en el respectivo Aviso de Oferta. Las demandas realizadas directamente por el Agente Colocador

o Afiliados al MEC, que se ajusten a lo establecido en el instructivo operativo que la BVC expida para cada colocación, son las que se tendrán en cuenta para la adjudicación. El Emisor no será responsable si el Agente Colocador o Afiliados al MEC no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto. En tal caso, el Agente Colocador o Afiliado al MEC responderá frente al potencial inversionista de conformidad con lo que sobre el particular establezcan las normas del Mercado Público de Valores y en particular, aquellas relacionadas con los deberes exigibles a los intermediarios de valores.

La BVC será la encargada de realizar la adjudicación conforme a los términos y condiciones del presente Prospecto de Información, el respectivo Aviso de Oferta y al respectivo instructivo operativo que emita la BVC, así como conforme a los criterios a tener en cuenta para la presentación, rechazo, adjudicación o eliminación de las demandas.

Los potenciales Inversionistas deberán presentar sus demandas en el horario que se indique en el respectivo Aviso de Oferta, y en las condiciones en él indicadas. El monto adjudicado debe ser establecido teniendo en cuenta el Monto de la Oferta de acuerdo con lo ofrecido por el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta.

Finalizado el proceso de adjudicación de los Bonos, la BVC informará al Agente Colocador y a los Afiliados al MEC las operaciones que les fueron adjudicadas o rechazadas, mediante el mecanismo que se determine en el instructivo operativo, para que estos a su vez informen a los Inversionistas.

El Emisor, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el FCP Sura, determinará las condiciones financieras que tendrán los Bonos. La Tasa de Rentabilidad Ofrecida será determinada en el respectivo Aviso de Oferta o de forma separada, el día de la Emisión de los Bonos en los boletines que para el efecto tenga establecidos la BVC cuando la adjudicación se realice mediante el mecanismo de demanda en firme.

3. Mecanismo de Colocación

La adjudicación de los Bonos a los destinatarios de la Oferta Pública que corresponden a los Inversionistas Calificados según los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, se realizará a través del mecanismo de demanda en firme, de acuerdo con lo descrito a continuación:

Mecanismo de Demanda en Firme: La demanda en firme para la adjudicación de los Bonos se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación bajo el mecanismo de demanda en firme, dispuesto por la BVC, con quien se acordarán los términos correspondientes.

La adjudicación de los Bonos a los destinatarios de la Oferta Pública, que corresponden a los Inversionistas Calificados según los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, se realizará por orden de llegada según se establezca en el respectivo Aviso de Oferta y en el Instructivo Operativo que la BVC expida para cada colocación.

La adjudicación de los Bonos a los Inversionistas se podrá realizar por orden de llegada, de acuerdo con la fecha y hora de la recepción de las demandas para la serie por parte de la BVC en el sistema electrónico de adjudicación. En todo caso, la adjudicación se realizará al primer Inversionista Calificado que demande el Monto Total de la Oferta. En el evento en que la demanda supere el Monto de la Oferta la demanda que cope el monto ofrecido será fraccionada, cumpliendo con los múltiplos y mínimos de inversión establecidos y el exceso será rechazado.

PARTE II - INFORMACIÓN DE PA SURA

CAPÍTULO 1 – INFORMACIÓN GENERAL

A. Introducción, Situación Legal, Duración y Causales de Terminación

1. Información General

PA Sura es un patrimonio autónomo constituido mediante el Contrato de Fiducia, de fecha 13 de diciembre de 2019, el cual fue modificado mediante otrosí número 1 de fecha 19 de diciembre de 2019 y mediante otrosí integral de fecha 23 de septiembre de 2021, suscrito entre el FCP Sura, en calidad de fideicomitente, con ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien actúa como su vocera y administradora.

En línea con lo descrito en el Numeral 2 Literal L CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información, en la presente Emisión PA Sura será el Emisor, quien actúa a través de su vocera y administradora ALIANZA FIDUCIARIA, el fideicomitente FCP Sura otorgará la Fianza y como garantías adicionales se suscribirán el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios y el Contrato de Garantía sobre **Acciones Cuotas de Participación** para respaldar los Bonos **y el Crédito, según corresponda.**

Resumen principales términos y condiciones del PA SURA	
Tipo de vehículo	Fiducia mercantil de administración y pagos
Partes	<ul style="list-style-type: none">Fideicomitente es el FCP Sura, del cual se amplía la información en el CAPÍTULO 1 – INFORMACIÓN GENERAL de la PARTE II - INFORMACIÓN DE PA SURA del presente Prospecto de InformaciónBeneficiarios: en los términos del Contrato de Fiducia, los Beneficiarios serán: (i) el FCP Sura en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del PA Emisor; y (ii) Los Tenedores de Bonos serán beneficiarios de los derechos de pago bajo los Bonos y demás beneficios que se describen a en los Documentos de la Emisión desde la Fecha de Suscripción y hasta la Fecha de Vencimiento, hasta que se haga un prepago del saldo de capital vigente e intereses de los bonos o hasta el pago de todas las obligaciones bajo los Documentos de la Emisión. La calidad de Beneficiario de los Tenedores de Bonos cesará cuando se hayan pagado el capital, los intereses, las comisiones que apliquen bajo los Bonos y cualquier otra obligación bajo los Documentos de la Emisión.Sociedad Administradora: La Sociedad Administradora y vocera del Fideicomiso es ALIANZA FIDUCIARIA. Véase el CAPÍTULO 2 – ESTRUCTURA DE LA FIDUCIARIA de la PARTE II - INFORMACIÓN DE PA SURA del presente Prospecto de Información.
Proyecto de ampliación Centro Comercial Plaza de las Américas	El Centro Comercial Plaza de Las Américas (PDLA) es el más exitoso del Colombia en número de visitantes y actualmente está en proceso de remodelación y ampliación. La ampliación inició en el 2016 y está configurada en 9 etapas, de las cuales ya están entregadas y arrendadas las etapas 1, 2 y 5 (remodelación espacios existentes). Por su parte las etapas 3 y 4 presentan más del 65% ¹ de avance y se espera que inicien operación a finales de 2021. En cuanto a las etapas 6,7,8 y

¹ Cierre 2021

	<p>9 se están adelantando las actividades de estructura y se espera que inicien operación a finales del 2022.</p> <p>La ampliación contempla la construcción de 148,029 m² con 43,125 m² arrendables y 2,535 parqueaderos y busca mejorar el mix comercial, aumentar la oferta de entretenimiento y gastronomía y modernizar las zonas existentes.</p> <p>El FCP SURA AM Desarrollo Inmobiliario adquirió el 44.8% del fideicomiso de ampliación en el 2019 y se convirtió en el principal socio del proyecto junto con el Grupo Olímpica.</p> <p>Dentro de los principales atributos de la ampliación se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ubicación completamente consolidada y probada en sector residencial de clase media, rodeado de principales vías que forman barreras naturales (psicológicas) • Éxito histórico en operación durante los últimos 25 años • El mix comercial planeado pretende poner el centro comercial a la vanguardia de las tendencias en entretenimiento, gastronomía y tiendas • El proyecto se encuentra pre-certificado en la categoría LEED GOLD
--	--

2. Situación Legal y Duración

PA Sura se encuentra vigente, existe válidamente y de conformidad con el Contrato de Fiducia, su término de duración es el necesario para el desarrollo de su objeto.

3. Causales de Terminación del Contrato de Fiducia

De acuerdo con el Contrato de Fiducia, el PA Sura puede terminarse y/o liquidarse por las siguientes causales:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6°), décimo (10°) y décimo primero (11°) del mismo.
2. Por la renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
3. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la Fiduciaria en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del Fideicomitente a la obligación de actualizar la información contemplada en el Contrato de fiducia
 - 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 dos (2) meses.
 - Cuando la Fiduciaria haya hecho entrega total de los dineros al Fideicomitente.
4. Por encontrarse el Fideicomitente incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

B. Finalidad del Emisor

La finalidad del PA Sura es: (i) la vinculación de Alianza como vocera y administradora del Fideicomiso, al PA Ampliación en calidad de Fideicomitente Partícipe Posterior del 44.85% de los derechos fiduciarios del PA Ampliación, y en los términos señalados en el Acuerdo de Inversión; y (ii) la celebración de Operaciones de Endeudamiento.

C. Información Financiera del Emisor.

La información financiera del Emisor se puede evidenciar en los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2020, los cuales se encuentran adjuntos como Anexo 1 al presente Prospecto de Información.

A. Sociedad Administradora – Información General

1. Razón Social

Alianza Fiduciaria S.A

2. Naturaleza y régimen jurídico

Sociedad Comercial anónima de carácter privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

3. Situación legal de la Fiduciaria

- a. Duración de la Fiduciaria: Hasta el 21 de marzo de 2118.
- b. Causales de disolución: de conformidad con el artículo sesenta y uno de los estatutos, "la sociedad se disolverá: i) por vencimiento del término previsto para su duración si no hubiere sido prorrogado válidamente. ii) por decisión de la asamblea general de accionistas, adoptada a los estatutos debidamente legalizada, y iii) por resolución de autoridad competente o por las causales y con las formalidades previstas en las leyes vigentes."
- c. Domicilio principal el domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, pudiendo establecer sucursales o agencias dentro o fuera del territorio nacional.

4. Objeto Social

La sociedad tendrá por objeto exclusivo la celebración y realización de negocios fiduciarios, públicos o privados (incluyendo, pero sin limitarse a fiducias de administración, garantía, inmobiliarias y públicas) de custodia de activos y de confianza, administrador de carteras colectivas, actuar como representante legal de tenedores de bonos y los demás negocios que autoricen normas especiales. Para el desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá (A) Adquirir, enajenar, gravar, administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles. (B) Intervenir como deudora o como acreedora en toda clase de operaciones de crédito o recibiendo las garantías del caso cuando haya lugar a ellas. (C) Celebrar con establecimientos de crédito y compañías aseguradoras toda clase de operaciones relacionadas con los bienes y negocios de la sociedad. (D) Girar, aceptar, asegurar, cobrar y negociar en general, toda clase de títulos valores y cualesquiera otros derechos personales y títulos de contenido crediticio. (E) Celebrar contratos de prenda, de anticresis, de depósito, de garantía, de administración, de mandato, de comisión y de consignación. (F) Formar parte de otras sociedades que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias de la empresa social o que sean de conveniencia y utilidad para el desarrollo de los negocios sociales o absorber tal clase de empresas. También podrá fusionarse bajo las modalidades previstas por la ley y celebrar contratos de participación. (G) Constituir filiales o subsidiarias en Colombia o en el exterior, que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias al objeto de la sociedad. - (H) Crear, emitir y negociar títulos y certificados fiduciarios libremente negociables, pudiendo emitir títulos y certificados provisionales o definitivos. (I) Intervenir directa o indirectamente en juicios de sucesión como tutora, curadora o albacea fiduciaria (J) Celebrar contratos de promesa conducentes al establecimiento, constitución desarrollo de los negocios de fideicomiso (K) Crear sinergias con compañías relacionadas. (L) celebrar y ejecutar todos los actos o contratos preparatorios complementarios o accesorios de todos los anteriores o que se relacionen con el objeto social tal cual ha sido determinado en el presente artículo.

5. Estructura Orgánica de la Fiduciaria

a. Asamblea General de Accionistas

- i. Organización Delima SA - NIT: 890.309.282
- ii. Inversiones Puente Piedra Piedrahita & Cia S. - NIT:890.305.577.7
- iii. Agropecuaria Colombiana S.A - Agrocolsa Sociedad Civil - NIT:805.021.816.3
- iv. Agropecuaria Cuenca SA Sociedad - NIT: 805.021.817.0
- v. Littlerock Corp
- vi. Australis Inversiones del Pacifico S.L

b. Junta Directiva

- i. Mecanismos adoptados para garantizar independencia de los miembros de la junta directiva.

Por estatutos, en la composición de la Junta Directiva debe acogerse a las reglas de independencia establecida en la Ley 964 de 2005

- ii. Composición de la junta directiva.

Renglón	Principal	Suplente
1°	Ernesto de Lima Le Franc	Pedro Piedrahita Plata
2°	Ernesto de Lima Bohmer	Ricardo de Lima Bohmer
3°	Ricardo Obregón*	Frank Pearl*
4°	Enrique Bascur	Therisa George
5°	Juan Pablo Pallordet	Armando Borda
6°	Eduardo Vildosola*	Emilio Echavarría Soto*

En asterisco (*) los miembros independientes.

- iii. Composición del Comité de Auditoría de la Fiduciaria.

- Eduardo Vildosola
- Emilio Echavarría Soto
- Frank Pearl

c. Revisoría fiscal

- i. Personas que ejercen la revisoría fiscal

Revisor Fiscal Principal:

Revisor Fiscal Principal	Natalia Andrea Tapiero Valderrama
Tarjeta Profesional	151456-T

Fecha de expedición T.P.	01/07/2010
Cédula de Ciudadanía	53.166.751
Antigüedad	Desde 04/05/2018
Experiencia Laboral	Desde el 2004, Natalia ha tenido experiencia en diferentes corporaciones tales como Cinecolombia S.A, Sitel Colombia S.A, Félix Antonio Cortés Alfonso, Ventas y Servicios S.A, entre otros, destacándose por sus once (11) años de experiencia contable en PriceWaterhouseCooper S.A.S.
Estudios Realizados	Natalia se graduó de contaduría pública en la Universidad de la Salle en 2009, y obtuvo una especialización en Revisoría Fiscal de la Universidad Javeriana en el año 2011, Igualmente tiene un Diplomado de la Universidad Externado de Colombia sobre Normas Internacionales De Información Financiera-NIIF de 2014 y ha realizado cursos de inglés, cursos sobre el software administrativo y de gestión Helisa, y ha participado en seminarios de flujos de caja y actualizaciones tributarias. Igualmente en 2021, Natalia recibió un certificado de formación interna en NIIF/IFRS,
Entidades donde ejerce revisoría fiscal	Natalia ejerce la Revisoría Fiscal en las siguientes compañías: BNP Paribas Colombia Corporación Financiera S.A., Santander Caceis Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria (Antes Santander Securities Services Colombia S.A Sociedad Fiduciaria), Alianza Fiduciaria S.A.
Entidades donde ha ejercido revisoría fiscal	Natalia ha ejercido la revisoría fiscal en las siguientes compañías: A G P de Colombia S A., Exxonmobil Exploration Colombia Limited, Inversiones CFNS S.A.S, Sanofi-Aventis de Colombia S.A., Experian Colombia S.A., Servicio De Aviation Allied Colombia S.A.S., Uff Movil S.A.S., Oleoducto Bicentenario de Colombia S.A.S., BNP Paribas Colombia Corporación Financiera S.A., Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., Santander Caceis Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria (Antes Santander Securities Services Colombia S.A Sociedad Fiduciaria), Credicorp Capital Fiduciaria S.A., Alianza Fiduciaria S A

Revisor Fiscal Suplente:

Revisor Fiscal Suplente	Richard Stiven Ahumada Díaz
Tarjeta Profesional	238026-T
Fecha de expedición T.P.	02/03/2018
Cédula de Ciudadanía	1.069.738.431
Antigüedad	Desde el 21/01/2021

<p>Experiencia Laboral</p>	<p>Richard ha trabajado para Price Waterhouse Cooper S.A.S desde el año 2015. En 2018 se cedió su contrato a PWC Contadores y Auditores S.A.S, donde labora actualmente.</p>
<p>Estudios Realizados</p>	<p>Richard se graduó en 2015 de contaduría pública de la Universidad de Cundinamarca y realizó una especialización en la Universidad Sergio Arboleda sobre gestión de riesgos financieros. A su vez en 2010 finalizó un curso del Sena sobre caracterización del sector financiero, realizó un diplomado en el Politécnico de Colombia en 2015 sobre normas internacionales de información financiera, y obtuvo dos cursos de PWC learning and education en 2015 y 2021 donde obtuvo un certificado en IRS de los principios a la práctica y un certificado en normas IFRS y normas de auditoría financiera.</p>
<p>Entidades donde ejerce revisoría fiscal</p>	<p>Richard ejerce la Revisoría Fiscal en Alianza Fiduciaria S.A y Fiduciaria Colmena S.A.</p>
<p>Entidades donde ha ejercido revisoría fiscal</p>	<p>Richard ejerció la revisoría fiscal de las siguientes compañías: Santander Caceis Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria. Cardif Colombia Servicios S. A. En Liquidacion, Santander Banca de Inversion Colombia, S.A.S., Universia Colombia S A S, Caxdac, Alianza Fiduciaria S A, Fiduciaria Colmena S.A.</p>

CAPÍTULO 3 – ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL FCP SURA

A. Descripción del FCP Sura

Resumen principales términos y condiciones del FCP SURA AM DI	
Tipo de vehículo	Fondo de capital privado
Objeto	Obtención de ganancias de capital a largo plazo y/u otros ingresos operativos mediante la inversión en el diseño, construcción, desarrollo, operación y/o administración de inmuebles destinados a usos comerciales, tales como usos de comercio, oficinas, hotelería, industrial, vivienda en renta, y/o usos mixtos (esto es, usos que involucren componentes comerciales y/o de vivienda y/o de oficinas y/o hotelería y/o industriales) en Colombia, Chile y Perú
Gestor profesional	Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S, gestora de fondos en Colombia de la Unidad IM de SURA AM
Sociedad administradora	Alianza Fiduciaria S.A.
Fecha cierre	Inicial: 28 de noviembre de 2016 Final: noviembre 2017
Compromisos totales	COP 294,338 MM
Duración	10 años, prorrogables hasta 2 años adicionales en periodos individuales de un año
Etapa de inversión	Cerrada
Compromiso de inversión del Gestor Profesional	2.0% del total de los compromisos de inversión
Órganos de gobierno	<ul style="list-style-type: none">• Asamblea de inversionistas• Comité de inversiones• Comité de vigilancia• Revisor fiscal del fondo
Composición inversionistas	Inversionistas institucionales, oficinas de familia e individuos con alto patrimonio

B. Descripción del Gestor Profesional del FCP Sura

SURA Asset Management sociedad controladora de SURA IM, es una de las tres inversiones estratégicas de Grupo SURA en el sector financiero, junto con Seguros SURA y Grupo Bancolombia. Grupo SURA es la matriz del Grupo Empresarial SURA, una organización multilateral con más de 70 años de experiencia en la región, la cual cotiza en la Bolsa de Valores de Colombia y está inscrita en el programa ADR – Nivel I en Estados Unidos. Así mismo, es la única entidad de servicios financieros diversos de Latinoamérica que hace parte del índice de Sostenibilidad Dow Jones.

Por su parte, SURA Asset Management es la compañía líder de pensiones en Latinoamérica, especializándose en ahorro e inversión. Cuenta con grado de inversión internacional Baa1 por Moody's y BBB+ por Fitch Ratings, encontrándose por encima de la calificación de la deuda soberana de la República de Colombia. A diciembre de 2020 contaba con cerca USD 152 billones de activos bajo administración, 9,000 empleados y 20.3 millones de clientes.

SURA IM es el gestor de inversiones multiactivo líder en Latinoamérica con cerca de USD 11.1 billones de activos bajo administración.

SURA IM Gestora de Inversiones es una plataforma que cuenta con equipos locales de inversión en Colombia, Chile, Perú y México, que gestionan distintos vehículos de inversión tales como fondos de capital privado, fondos de renta, mandatos individuales, entre otros; tanto en activos en renta como en nuevos desarrollos. Esta plataforma de inversión inmobiliaria se caracteriza por su visión de largo plazo, una dirección centralizada con presencia local de equipos de inversión y gestión, experiencia integral en el ciclo de vida de un activo, un equipo especializado en inmobiliario con más de 100 años de experiencia conjunta y acceso a los mercados locales, desarrolladores, tenedores de tierra, constructores, operadores y proveedores de bienes y servicios para el sector.

Los lineamientos de inversión se fundamentan en el entendimiento profundo de los mercados, las tendencias sociodemográficas, la priorización de los segmentos, el desarrollo de alianzas estratégicas con desarrolladores y operadores de primer nivel, y en la participación e involucramiento cercano de la gestión de los activos. Todo lo anterior enmarcado dentro de altos estándares de gestión de riesgos y control, y de políticas ambientales, sociales, y de buen gobierno (ESG).

El equipo inmobiliario comprende destacados profesionales con importantes competencias en conceptualización inmobiliaria, estructuración financiera de proyectos, estructuración legal, desarrollo inmobiliario, administración de activos (asset management) y consecución de recursos de capital y deuda.

Nuestro proceso de inversión consiste en realizar una debida diligencia a los activos/proyectos a desarrollar con el fin de conocer el potencial de cada oportunidad, determinar nuestro interés y así proceder a estructurar el mismo. Durante este proceso se elaboran ejercicios preliminares de prefactibilidades, los cuales incluyen estudios normativos, estudios de cabida, conceptualización básica, presupuestos indicativos de inversión y operación y modelación financiera, junto con los principales acuerdos del proyecto. Internamente SURA IM prepara los procesos de inversión, los cuales se presentan en nuestro Comité de Inversiones, único órgano encargado de tomar las decisiones de inversión.

La información financiera del FCP Sura se puede evidenciar en los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2020, los cuales se encuentran adjuntos como Anexo 1 al presente Prospecto de Información.

CAPÍTULO 4 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS DEL EMISOR

El inversionista potencial deberá considerar los riesgos descritos a continuación, así como la información adicional incluida en el presente Prospecto de Información.

El Emisor hará sus mejores esfuerzos para mitigar los riesgos aquí descritos, así como cualquier otro que se presente en el desarrollo de sus operaciones. No obstante lo anterior, el Emisor no puede garantizar que los riesgos aquí descritos no se materialicen, afectando la situación financiera y operativa y los resultados del Emisor. El Emisor se enfoca en gestionar y administrar los riesgos e implementar estrategias que permitan mitigarlos en la medida más razonablemente posible.

La gestión de riesgo es un factor diferenciador y fundamental para alcanzar la sostenibilidad en el negocio. El análisis de riesgos se basa en un ejercicio que tiene en cuenta múltiples variables.

La identificación de riesgos se realiza con base en un análisis cualitativo y cuantitativo, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la definición de la tolerancia al riesgo y el apetito al mismo. Lo anterior se complementa con una evaluación de los controles establecidos, para de ese modo, dar prioridad a los principales riesgos residuales que podrían afectar el cumplimiento de los objetivos del Emisor. El análisis de cada riesgo se aborda desde diferentes dimensiones, buscando cubrir todas las variables estratégicas y las partes interesadas. Estas dimensiones son: económica, reputacional, medio ambiente, social y de mercado. Una vez analizados los riesgos, se identifican las fallas que pueden dar origen a la materialización del riesgo y se proponen los planes o proyectos a desarrollar tendientes a la reducción del nivel del mismo.

Los riesgos descritos a continuación se relacionan, no solamente con el Emisor directamente, sino que también pueden tener un impacto indirecto en el Emisor, a través de su única inversión por el 44.85% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PLA. En tal virtud, las situaciones descritas a continuación, así como aquellas adicionales que puedan acaecer, y que representen un riesgo sobre el Centro Comercial Plaza de Las Américas, pueden tener un impacto indirecto sobre el Emisor y sobre las posibilidades de repago de los Bonos.

A. Factores macroeconómicos y de mercado

La rentabilidad real de la Emisión puede verse afectada por factores como variabilidad de las tasas de interés, la devaluación, inflación, volatilidad en los índices y la evolución económica del país y demás factores que afectan el mercado de valores en general.

Cambios en los indicadores macroeconómicos, en particular el IPC y los niveles de tasas de interés vigentes, pueden afectar de manera negativa el desempeño financiero del PA Sura y, por consiguiente, afectar la situación financiera del mismo y los resultados de sus operaciones.

- Las siguientes son algunas de las variables que indican indirectamente en el desarrollo y crecimiento del PA Sura: Dinámica de consumo de los hogares, confianza del consumidor, crecimiento económico nacional, inflación, tasas de interés y desempleo.
- Riesgo de mercado, aquel que se origina en las variaciones de los precios de los arriendos o de las rentas a recibir por parte de los arrendatarios.

B. Dependencia en personal clave

El PA Sura, en su calidad de Patrimonio Autónomo, no tiene ningún empleado a su cargo de manera directa. Son las diferentes entidades intervinientes en la operación del PA Sura las que contratan, de manera directa, al personal.

La Fiduciaria en su estructura organizacional cuenta con personal altamente calificado. Adicionalmente los procesos, procedimientos y actividades están desarrollados con un alto componente de tecnología, y todos los procesos de la compañía se encuentran debidamente documentados, lo cual le permite evitar dependencia de personal clave al interior de la compañía que pueda afectar el desarrollo normal del negocio. Por su parte, la Fiduciaria ha desarrollado procesos para el manejo de los asuntos del PA Sura que han sido estandarizados y documentados y, por consiguiente, mitigan la dependencia en aquellas personas que hoy son responsables de dichos asuntos. Adicionalmente, la Fiduciaria cuenta con equipos de trabajo que

propenden por el funcionamiento continuo del negocio.

C. Dependencia en un sólo segmento de negocio

El Emisor es un patrimonio autónomo cuya finalidad está limitada a la tenencia del 44.85% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PLA, por lo tanto existe dependencia del PA Sura en el segmento de negocio comercial.

D. Interrupción de las actividades del Emisor, que hubieren sido ocasionadas por factores diferentes a las relaciones laborales

Desde la constitución del PA Sura, no se han presentado interrupciones de las actividades del Emisor que hayan implicado un efecto material adverso en él.

Las medidas para la prevención y gestión de la pandemia COVID-19 han implicado cierres y restricciones a la operación de los centros comerciales, situación a la cual Plaza de las Américas no ha sido ajena. Existe el riesgo de futuras medidas que restrinjan la operación y/o el aforo a los centros comerciales que puedan impactar en el negocio del Fideicomiso PLA. Asimismo, las cuarentenas implementadas impactan negativamente los avances de obra por la ausencia de personal o demoras en la disponibilidad de materiales en sitio, por lo que cualquier medida futura podría generar demoras en la construcción.

E. Incumplimientos en el pago de pasivos bancarios y bursátiles

El PA Sura ha cumplido oportunamente con el pago de sus obligaciones bancarias y bursátiles.

F. La naturaleza del giro del negocio que realiza o que pretende realizar

A continuación se presentan los riesgos que pueden afectar la naturaleza de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas.

Por tratarse de la inversión en la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas existe una exposición subyacente al riesgo de construcción, el cual se entiende como el riesgo relacionado con cualquier circunstancia adversa en la construcción del proyecto, que retrase o impida la entrega del proyecto, o que este no pueda ejecutarse con las especificaciones indicadas, en términos de calidad y/o acabados. Puede entenderse como riesgo de construcción, además, los daños que accidentalmente, o sea, en forma súbita e imprevista, sufran los bienes relacionados con el proyecto durante la construcción, tales como:

- (a) Daños Materiales: incendio, explosión e impacto de rayo, daños por trabajos defectuosos, terremoto, temblor de tierra, vientos huracanados, inundación, lluvia, etc.
- (b) Responsabilidad Civil Extra Contractual: las lesiones corporales y daños materiales a terceros como consecuencia de la actividad de la construcción.
- (c) Equipos y Maquinarias de construcción: (propios o alquilados).
- (d) Todos los otros que afecten la entrega del proyecto.

Una vez finalizada la construcción de la ampliación del centro comercial también existe el riesgo subyacente de operación, el cual se entiende como la posibilidad de que se presenten condiciones adversas en la administración y operación del centro comercial.

G. Vulnerabilidad del Emisor ante variaciones en la tasa de interés y/o tasa de cambio

Los compromisos de aporte de capital del Emisor no están indexados a ninguna tasa de interés o representados en divisas. El Emisor no tiene otras deudas diferentes a los Bonos.

En cuanto al subyacente en el Fideicomiso PLA, los costos de construcción, ingresos de la actividad comercial y gastos de operación están denominados en pesos colombianos. A pesar de que existen algunos costos de construcción como adquisición de equipos (ej. Ascensores, escaleras eléctricas) en dólares estadounidenses, su incidencia en el presupuesto total de construcción es baja por lo que existe vulnerabilidad limitada del Emisor.

H. La dependencia del negocio respecto a licencias, contratos y demás variables.

El negocio del Emisor no depende de licencias, contratos, marcas o personal clave que puedan poner en riesgo la continuidad del negocio.

I. Impacto de posibles cambios en las regulaciones

Los cambios en las regulaciones siempre son un factor de riesgo para cualquier compañía. No se puede asegurar que el marco regulatorio actual sea el que continúe vigente en Colombia. Por tanto, los resultados del Emisor se podrían ver afectados por este concepto. Para efectos de mitigar este riesgo, el equipo legal del Emisor hace un seguimiento permanente a los proyectos de cambios legislativos o regulatorios con el fin de anticiparse a los mismos y proponer al Emisor los ajustes que sean requeridos.

J. Existencia de créditos que obliguen al Emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera

No existe a la fecha ningún crédito que obligue al PA Sura a conservar una determinada proporción en la estructura financiera.

K. Factores políticos, tales como inestabilidad social, estado de emergencia económica, etc

Los factores políticos podrían influir negativamente en el desempeño de la economía nacional. Tradicionalmente en los países latinoamericanos la situación política tiene incidencia en indicadores macroeconómicos como índices de confianza, niveles de inversión y expectativas de crecimiento menores. Esto se podría manifestar en menores ingresos para el Emisor.

A la fecha de este Prospecto, debido al estado de emergencia económica, social y ecológica decretada por el Gobierno Nacional debido a la pandemia Covid-19, el Emisor ha tomado diversas medidas para hacer frente a la coyuntura actual.

Pese a que hay factores que no se encuentran dentro del control de PA Sura, no puede haber una garantía frente a dicho eventos. Este riesgo se mitiga parcial pero no totalmente con un equipo jurídico, gerencial y operativo altamente calificado, y asesores externos que acompañan a el Emisor en cualquier proceso legal que se requiera iniciar o en otras circunstancias.

L. Compromisos conocidos del Emisor que pueden significar un Cambio de Control

Este riesgo no aplica para el PA Sura, ya que se trata de un patrimonio autónomo.

M. Riesgos de Crédito y liquidez

Contempla aquellas situaciones en las que no se pueda cumplir de forma oportuna con las obligaciones de pago de los Bonos en las fechas correspondientes debido a la insuficiencia de recursos líquidos. Para mitigarlo se ha dispuesto de las garantías de la Emisión descritas en este Prospecto.

N. Riesgos de Desvalorización de las inversiones del Emisor

Es el riesgo relacionado con la disminución en el valor de los derechos fiduciarios del Emisor producto de pérdida de valor en el Centro Comercial Plaza de las Américas. Para mitigar este riesgo, el Gestor Profesional del FCP Sura ha llevado a cabo una debida diligencia detallada para asegurar que los negocios y operaciones que se ejecuten sean a precios de mercado y el Centro Comercial Plaza de las Américas esté bien ubicado y cuente con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita ser competitivo en el tiempo.

O. Situación de orden público en Colombia

Con ocasión a la situación de orden público experimentada en Colombia durante algunos meses a partir de abril del 2021, el Emisor ha presentado algunos impactos adversos asociados a las actividades de construcción de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas, como consecuencia de las protestas sociales que han resultado en bloqueos de las principales vías del país. En atención a lo anterior, el Emisor por medio del Fideicomitente se encuentra monitoreando los ajustes realizados por la administración a las operaciones y logística para mitigar los impactos adversos en la disponibilidad de mano de obra y materiales para adelantar la programación de obra.

A la fecha de este prospecto, el Emisor estima que estos eventos adversos no deberían ser materiales ni deberían comprometer su capacidad para cumplir las metas del plan de negocios para 2021.

P. Riesgos derivados de la declaratoria de estado de emergencia económica, social y ecológica por causa de la emergencia de salud pública a nivel global, debido al virus COVID-19

Las enfermedades y los eventos de salud pandémicos como el COVID-19 tienen el potencial de impactar de manera negativa la actividad económica del país. En particular, aún se desconocen la línea de tiempo y la magnitud potencial del brote de COVID-19. La persistencia y la variación del virus podrían seguir afectando de manera más amplia la economía colombiana y mundial, incluyendo los negocios y operaciones del Emisor. Por ejemplo, el brote de coronavirus se ha traducido en una vasta crisis de salud que ha afectado las economías y los mercados financieros de muchos países de manera adversa, lo que resulta en una recesión económica que afectó los resultados operativos del Emisor en 2020 y parte del 2021.

Q. Riesgos relativos a la Fianza

Las operaciones del FCP Sura se encuentran sujetas a diversos riesgos propios de los mercados en los que opera, los cuales podrían afectar su liquidez, situación financiera o resultados de operación y, en consecuencia, afectar su capacidad para pagar cualquier reclamación derivada de la Fianza. En caso de presentarse una modificación drástica en las condiciones económicas de los mercados en los que opera a través de sus distintas inversiones, la capacidad crediticia del FCP Sura se podría ver afectada, así como su posición financiera, liquidez y resultados operativos.

[HASTA AQUÍ EL TEXTO DEL PROSPECTO – SIGUEN ANEXOS]

PARTE III – ANEXOS

1. Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios
2. Fianza
3. **Contrato de Garantía sobre Cuotas de Participación**

Anexo 2 – Comparación contra la versión actual del Prospecto de Información.

SEGUNDA ADENDA INTEGRAL AL PROSPECTO DE INFORMACIÓN
EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE BONOS ORDINARIOS DEL FIDEICOMISO PA SURA AMÉRICAS
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
EN EL SEGUNDO MERCADO
ENERO [] DE 2024

Actividad Principal

Emisor:	Fideicomiso PA Sura Américas (en adelante “PA Sura” o “Emisor”), representado por Alianza Fiduciaria S.A. (“Alianza”), quien actúa como vocera y administradora del Emisor. NIT: 830.053.812-2
Sociedad Administradora del Emisor	Alianza Fiduciaria S.A.
Domicilio principal:	Bogotá D.C.
Actividad principal:	El Emisor es un patrimonio autónomo constituido por el Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario (en adelante “FCP Sura” o el “Fideicomitente”), cuya finalidad es (i) la vinculación de Alianza como vocera y administradora de PA Sura, al Fideicomiso PLA (“PA Ampliación”) en calidad de Fideicomitente Partícipe Posterior del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los Derechos Fiduciarios del PA Ampliación, y en los términos señalados en el Acuerdo de Inversión; y (ii) la celebración de Operaciones de Endeudamiento, en los términos descritos en el Contrato de Fiducia.

Características de la Oferta

Clase de Valor:	Bonos Ordinarios (en adelante “los Bonos”).
Valor Nominal	Un millón de Pesos (COP \$1.000.000,00). A partir de la fecha de la Adenda Integral, el Valor Nominal de cada Bono será de un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000).
Monto Total de la Emisión	El Monto Total de la Emisión será de ochenta y cinco mil millones de Pesos (COP \$85.000.000.000). Sin perjuicio de lo anterior, el monto adeudado por el Emisor por concepto de capital de los Bonos en la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral corresponde a ciento dos mil millones de Pesos (COP \$102.000.000.000) como consecuencia de la capitalización de los intereses causados y no pagados a la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral.
Cantidad de Bonos a emitir	85.000 Bonos.
Ley de Circulación	A la orden.
Precio de suscripción:	El Precio de Suscripción de los Bonos será su valor nominal.
Número de series:	La Emisión consta de una única serie: A.
Plazo de Redención	El plazo de los Bonos será de cincuenta (50) meses contados a partir de la Fecha de Emisión.
Inversión mínima:	Equivalente al Valor Nominal de un (1) Bono.
Destinatarios de la oferta:	Inversionistas Calificados, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.
Mercado en el que circularán:	Segundo Mercado.
Modalidad de inscripción:	Inscripción automática en el RNVE, en los términos del artículo 5.2.2.1.11 del Decreto 2555 de 2010.
Rendimiento de los Bonos:	Ver Literal C, Capítulo 2, Parte I CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES, PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información.
Derechos que incorporan Bonos:	Ver Literal M, Capítulo 1, Parte I CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información.
Bolsa de Valores:	Los Bonos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia.
Plazo de Colocación y Vigencia de la Oferta:	Ver Literal A, Capítulo 3, Parte I CAPÍTULO 3 – CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información.
Administrador de la Emisión:	Los Bonos serán totalmente desmaterializados y administrados por Deceval. En consecuencia,

	los adquirientes de los Bonos renuncian a la posibilidad de materializarlos.
Estructurador y Agente Colocador de la Emisión	BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa.

La información financiera incluida en el presente Prospecto de Información se encuentra actualizada al 31 de diciembre de 2020. A partir de esa fecha, toda información relevante que se presentare se pondrá a disposición de los Inversionistas interesados a través del mecanismo de información relevante.

ADVERTENCIAS

LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA DE LOS BONOS EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES (RNVE) Y SU OFERTA PÚBLICA EN EL SEGUNDO MERCADO NO IMPLICAN CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD, LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.

SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.

EL PROSPECTO DE INFORMACIÓN NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN, POR O A NOMBRE DEL EMISOR, EL ESTRUCTURADOR O EL AGENTE COLOCADOR A SUSCRIBIR O COMPRAR CUALQUIERA DE LOS BONOS SOBRE LOS QUE TRATA.

LOS VALORES QUE HACEN PARTE DE LA PRESENTE EMISIÓN SE ENCUENTRAN DIRIGIDOS AL SEGUNDO MERCADO Y CONSECUENTEMENTE SÓLO PODRÁN SER ADQUIRIDOS Y NEGOCIADOS POR AQUELLAS PERSONAS CONSIDERADAS COMO INVERSIONISTAS CALIFICADOS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 5.2.3.1.5 DEL DECRETO 2555 DE 2010.

LA INSCRIPCIÓN DE LOS BONOS EN LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A., ACERCA DEL PRECIO, LA BONDAD O NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA EMISIÓN, O LA SOLVENCIA DEL EMISOR, NI IMPLICA UNA GARANTÍA SOBRE EL PAGO DEL VALOR.

Agente Estructurador



Agente Colocador



Asesores Legales

**Baker
McKenzie.**



CUATRECASAS

HOJA EN BLANCO INTENCIONAL

ADVERTENCIA EN RELACIÓN CON EL ENVÍO DE INFORMACIÓN A INVERSIONISTAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010, se advierte que:

1. La documentación de la Emisión que ha sido enviada a los inversionistas con este Prospecto de Información, ha sido ~~radicada~~ radicada en la SFC de acuerdo con lo previsto en el Artículo 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010.
2. El Prospecto Preliminar de Información no constituye una Oferta Pública vinculante, por lo cual éste puede ser complementado o corregido, y no se realizarán negociaciones formales sobre los Bonos hasta tanto se surtan los términos y condiciones previstas en el inciso 2 del artículo 5.2.3.1.12 del Decreto 2555 de 2010.
3. No se pueden realizar negociaciones hasta que los Bonos queden inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y la Oferta Pública sea comunicada a sus destinatarios.

AVISO

El presente documento ha sido preparado con el único objeto de facilitar el conocimiento general, por parte de los potenciales Inversionistas interesados en los Bonos del Emisor. Por consiguiente, cualquier interesado deberá consultar la totalidad de la información contenida en el cuerpo del presente Prospecto de Información, antes de tomar cualquier decisión de inversión.

La información contenida en este Prospecto de Información ha sido preparada para facilitar a los posibles Inversionistas que estén interesados en los Bonos la realización de su propia evaluación de la inversión en los Bonos. La lectura completa de este Prospecto de Información se considera esencial para realizar una evaluación adecuada de la inversión por parte de Inversionistas interesados en los Bonos. No obstante lo anterior, este Prospecto de Información no pretende contener toda la información que un Inversionista pudiera eventualmente requerir para realizar su análisis de inversión, ni debe considerarse como una asesoría de índole legal, tributaria, fiscal, contable, financiera, técnica o de inversión. La fuente de las cifras y de los cálculos incluidos en este Prospecto de Información, salvo que se indique lo contrario, es el Emisor.

Los Inversionistas interesados en los Bonos deberán asumir que la información financiera contenida en este Prospecto de Información es exacta sólo en la fecha que aparece en la portada de este Prospecto de Información, sin tener en cuenta la fecha de entrega de este Prospecto de Información o cualquier venta o suscripción posterior de los Bonos. Tanto la condición financiera del Emisor, como los resultados de sus operaciones y la información contenida en este Prospecto de Información, pueden variar después de la fecha que aparece en la portada de este Prospecto de Información.

AUTORIZACIONES

El Comité de Inversiones del FCP Sura aprobó la emisión y oferta pública de los Bonos y el Reglamento de Emisión y Colocación de los Bonos, según consta en el Acta no. 33 de 28 de octubre de 2021. A su turno, el FCP Sura en su calidad de Fideicomitente único del Emisor dio la instrucción correspondiente a Alianza, según consta en la instrucción escrita del día 27 de octubre de 2021.

Mediante oficio No. 2021207630-013-333 del 4 de noviembre de 2021, la SFC confirmó el cumplimiento de los requisitos para la inscripción automática de los Bonos en el RNVE y su oferta pública. Los Bonos fueron debidamente inscritos en la BVC.

La inscripción automática de los Bonos en el RNVE y su Oferta Pública no implican calificación ni responsabilidad alguna por parte de la SFC sobre el precio, la bondad o negociabilidad de los Bonos, o de la Emisión, ni sobre la solvencia de PA Sura.

El Comité de Inversiones del FCP Sura aprobó la Adenda Integral, según consta en el Acta No. 52 del 20 de diciembre de 2023. Adicionalmente, el FCP Sura en su calidad de Fideicomitente único del Emisor dio la instrucción correspondiente a Alianza para adoptar la Adenda Integral, según consta en la instrucción escrita del día 12 de enero de 2024.

La Adenda Integral fue presentada y aprobada en la reunión de asamblea de Tenedores de Bonos celebrada el 23 de enero de 2024, tal y como consta en el Acta No.1, cuya convocatoria fue aprobada por la SFC mediante oficio con radicado No. 2023140184-006-000 del 9 de enero de 2024.

[El Comité de Inversiones del FCP Sura aprobó la Segunda Adenda Integral, según consta en el Acta No. 52 del 20 de diciembre de 2023, objeto de aclaración mediante Acta No. 1 Aclaratoria del 19 de enero de 2024, dicha aprobación fue posteriormente ratificada por el Comité de Inversiones del FCP Sura según consta en el Acta No. 54 del 21 de febrero de 2024. Adicionalmente, el FCP Sura en su calidad de Fideicomitente único del Emisor dio la instrucción correspondiente a Alianza para adoptar la Adenda Integral, según consta en la instrucción escrita del día \[\] de \[\] de 2024.](#)

[La Segunda Adenda Integral fue presentada y aprobada en la reunión de asamblea de Tenedores de Bonos celebrada el \[\] de \[\] de 2024, tal y como consta en el Acta No. \[\], cuya convocatoria fue aprobada por la SFC mediante oficio radicado con \[\] del \[\] de \[\] de 2024.](#)

OFERTAS PÚBLICAS DEL EMISOR

El Emisor no cuenta con emisiones inscritas en Colombia ni en otros mercados.

Simultáneamente a este proceso de Emisión, el Emisor no se encuentra realizando otras ofertas públicas o privadas de valores en el mercado de valores colombiano.

PERSONAS AUTORIZADAS PARA DAR INFORMACIÓN O DECLARACIONES SOBRE EL CONTENIDO DEL PROSPECTO DE INFORMACIÓN

Las personas autorizadas para dar información o declaraciones sobre el contenido del presente Prospecto de Información son

Emisor

Liliana Rico Fonseca
Directora Comercial de Negocios Fiduciarios
Alianza Fiduciaria S.A.
Vocera y Administradora del PA Sura
Dirección: Carrera 15 No. 82-99 Piso 3

Tel: 6447700 / 3115168569
Correo Electrónico: Irico@alianza.com.co

Estructurador

David Felipe Pérez Salazar
Head Banca de Inversión BTG Pactual Colombia
BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa
Dirección: Carrera 43 A # 1-50, Torre 2, Piso 7 - Medellín
Tel: 57 (4) 448-4300
Correo Electrónico: felipe.perez@btgpactual.com

INTERÉS ECONÓMICO DE LOS ASESORES

El Estructurador y el Agente Colocador tienen un interés económico directo en la Oferta Pública y su remuneración depende de la colocación de los Bonos, de acuerdo con los términos del *Engagement Letter* suscrito entre el Emisor y BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa.

No existe ningún otro asesor del proceso de emisión y colocación que tenga un interés económico, directo o indirecto, que dependa del éxito de la colocación de los Bonos.

INFORMACIÓN SOBRE VINCULACIÓN ENTRE EL EMISOR, EL ESTRUCTURADOR Y EL AGENTE COLOCADOR Y DEMÁS PARTICIPANTES

Para efectos de la Emisión, BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa tiene la calidad de Estructurador y de Agente Colocador, ya que es intermediario de valores en Colombia y afiliado a la Bolsa de Valores de Colombia.

El Agente Colocador hace parte del Grupo BTG Pactual, a través de BTG Pactual Holding Internacional S.A., aspecto que es conocido por el Emisor. En línea con esto, el Emisor conoce y acepta que el Agente Colocador pueda ofrecer los valores objeto de la Emisión a compañías que hagan parte del Grupo BTG Pactual, siempre y cuando cumplan con los requisitos para ser considerados como destinatarios de la Oferta en concordancia con los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

El Agente Colocador cuenta con políticas de administración y gestión de conflictos de interés, las cuales contribuyen con el desarrollo del Emisión

ADVERTENCIAS

Los Inversionistas interesados en adquirir los Bonos deberán obtener por su cuenta y de manera previa a la aceptación de la Oferta Pública, cualquier autorización, sea judicial, gubernamental, corporativa o de cualquier otra índole que por sus condiciones particulares puedan requerir.

En adición a las anteriormente señaladas, este Prospecto de Información no exige autorización previa para que los Inversionistas puedan participar en la oferta de los Bonos; sin embargo, cada Inversionista además de tener la calidad de Inversionista Calificado, deberá revisar y confirmar que conforme a su régimen legal aplicable cuenta con las autorizaciones corporativas y regulatorias necesarias para hacer la inversión, y que la misma es una inversión permitida y se encuentra dentro de sus límites de inversión permitidos.

TABLA DE CONTENIDO

GLOSARIO DE TÉRMINOS DE LA EMISIÓN	9
PARTE I - DE LOS BONOS	15
CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN	15
A. Clase de Valor Ofrecido, Ley de Circulación y Negociación Secundaria	15
1. Clase de Valor Ofrecido	15
2. Ley de Circulación y Negociación Secundaria	15
B. Monto de la Emisión, Cantidad de Bonos ofrecidos, Denominación, Valor Nominal, Inversión Mínima y Precio de Suscripción	15
1. Monto de la Emisión	15
2. Cantidad de Bonos Ofrecidos	15
3. Denominación	15
4. Valor Nominal	16
6. Precio de Suscripción	16
C. Mercado en el que circularán los Bonos y destinatarios de la Oferta	17
D. Reglas Relativas a la Reposición, Fraccionamiento y Englobe de los Bonos	17
E. Definición de las Fechas de Suscripción, Expedición, Emisión y Vencimiento	17
1. Fecha de Suscripción	17
2. Fecha de Emisión	17
3. Fecha de Expedición	17
4. Fecha de Vencimiento	17
F. Comisiones y Gastos	17
G. Bolsa de Valores donde estarán inscritos los Bonos	17
H. Objetivos Económicos y Financieros de la Emisión	17
I. Medios a través de los cuales se dará a conocer la Información de Interés para los Inversionistas	18
J. Entidad Administradora de la Emisión	18
K. Desmaterialización Total de las Emisiones	18
L. Garantías y prelación	18
M. Derechos que Incorporan los Bonos	19
N. Derechos de los Tenedores de Bonos	19
O. Obligaciones de los Tenedores de Bonos	19
P. Obligaciones Generales del Emisor	20
Q. Declaraciones y Garantías	2223
R. Eventos de Incumplimiento	25
CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES	2829
A. Serie en que se divide la Emisión	2829
B. Plazo de los Valores	2829
C. Rendimiento de los Bonos	2829
D. Modalidad y Periodicidad de Pago de los Intereses	2930
E. Amortización de Capital	2930
F. Prepago	2930
G. Costos de Quiebre del Derivado	3132
H. Lugar de Pago de Capital e Intereses	3132

CAPÍTULO 3 – CONDICIONES DE LA OFERTA PÚBLICA Y DE LA COLOCACIÓN	3334
A. Plazo para ofrecer los Bonos, Plazo de Colocación y Vigencia de Oferta	3334
1. Plazo para ofrecer los Bonos	3334
2. Plazo de Colocación	3334
3. Vigencia de la Oferta	3334
B. Modalidad para Adelantar la Oferta	3334
C. Medios a través de los cuales se Formulará la Oferta	3334
D. Reglas Generales para la Colocación	3334
1. Mecanismos para la prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo	3334
2. Reglas para la colocación	3334
3. Mecanismo de Colocación	3435
PARTE II - INFORMACIÓN DE PA SURA	3536
CAPÍTULO 1 – INFORMACIÓN GENERAL	3536
A. Introducción, Situación Legal, Duración y Causales de Terminación	3536
1. Información General	3536
2. Situación Legal y Duración	3637
3. Causales de Terminación del Contrato de Fiducia	3637
B. Finalidad del Emisor	3637
C. Información Financiera del Emisor	3637
CAPÍTULO 2 – ESTRUCTURA DE LA FIDUCIARIA	3738
A. Sociedad Administradora – Información General	3738
CAPÍTULO 3 – ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL FCP SURA	4142
A. Descripción del FCP Sura	4142
B. Descripción del Gestor Profesional del FCP Sura	4142
CAPÍTULO 4 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS DEL EMISOR	4344
A. Factores macroeconómicos y de mercado	4344
B. Dependencia en personal clave	4344
C. Dependencia en un sólo segmento de negocio	4445
D. Interrupción de las actividades del Emisor, que hubieren sido ocasionadas por factores diferentes a las relaciones laborales	4445
E. Incumplimientos en el pago de pasivos bancarios y bursátiles	4445
F. La naturaleza del giro del negocio que realiza o que pretende realizar	4445
G. Vulnerabilidad del Emisor ante variaciones en la tasa de interés y/o tasa de cambio	4445
H. La dependencia del negocio respecto a licencias, contratos y demás variables	4546
I. Impacto de posibles cambios en las regulaciones	4546
J. Existencia de créditos que obliguen al Emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera 4546	4546
K. Factores políticos, tales como inestabilidad social, estado de emergencia económica, etc	4546
L. Compromisos conocidos del Emisor que pueden significar un Cambio de Control	4546
M. Riesgos de Crédito y liquidez	4546
N. Riesgos de Desvalorización de las inversiones del Emisor	4546
O. Situación de orden público en Colombia	4546
P. Riesgos derivados de la declaratoria de estado de emergencia económica, social y ecológica por causa de la emergencia de salud pública a nivel global, debido al virus COVID-19	4647

Q.	Riesgos relativos a la Fianza	<u>4647</u>
PARTE III – ANEXOS		<u>4748</u>

Para efectos exclusivos de interpretación de este Prospecto de Información, los términos que se incluyen en el presente Glosario, o que se definen en otras secciones de este documento, y que en el texto del Prospecto de Información aparecen con letra inicial en mayúscula, tendrán el significado que se les asigna en este Prospecto de Información o en el Contrato de Fiducia. Los términos que denoten el singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en el sentido que les atribuya el lenguaje técnico correspondiente o, en su defecto, en su sentido natural y obvio, según el uso general de los mismos.

[Acreedor: Significa BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S., en calidad de acreedor bajo el Documento de Crédito.](#)

Adenda Integral: Significa la presente adenda integral al Prospecto de Información, aprobada por la asamblea de Tenedores de Bonos el 23 de enero de 2024.

Administrador de la Emisión o Deceval: Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia Deceval S.A., o cualquier entidad que la reemplace o sustituya quien realizará la custodia y administración, y actuará como agente de pago de los Bonos. Así mismo, ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de los Bonos, así como todas las actividades indicadas en este Prospecto de Información conforme con lo establecido en las normas aplicables a los depósitos centralizados de valores en Colombia, en especial con lo contenido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2020, el Reglamento de Operaciones de Deceval, y a los términos y condiciones acordados por el Emisor y Deceval según el contrato de depósito y administración de los Bonos suscrito entre Deceval y el Emisor.

Agente Colocador: Será BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa, o cualquier entidad supervisada por la SFC, designada por el Emisor, y que se encuentre facultada legalmente para realizar la colocación de emisiones de valores.

Afiliada o Subsidiaria: Significa en relación con una Persona, cualquier otra Persona que directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle a, sea Controlada por, o que está bajo Control común con, dicha Persona.

Anotación en Cuenta: Es el registro que se efectúa de los derechos o saldos de los Bonos en las cuentas de depósito de los Tenedores de Bonos, el cual será llevado por el Administrador de la Emisión.

Autoridad Gubernamental: Significa cualquier nación o gobierno, estado, departamento, provincia, país, ciudad, localidad, municipio, o cualquier otro departamento local, comisión, junta, despacho, agencia, de Colombia o cualquier otra autoridad nacional, o subdivisión política del mismo y cualquier otra persona (ya sea natural o jurídica) que ejerza funciones ejecutivas, legislativas, judiciales, regulatorias o administrativas de, o perteneciente a cualquiera de las anteriores entidades con jurisdicción sobre las Personas o asuntos en cuestión.

Autorización o Autorizaciones: Significa cada Autorización necesaria de conformidad con la Ley Aplicable para: (i) la firma, validez, oponibilidad y ejecución de los Documentos de la Emisión y el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por cada una de sus partes y; (ii) la ejecución de los derechos y recursos otorgados en favor de los Tenedores de Bonos bajo los Documentos de la Emisión.

Aviso de Oferta: Es el aviso dirigido a los Inversionistas Calificados que determine el Emisor en el cual se ofrecerán los Bonos objeto de la Emisión a los destinatarios del mismo y donde se incluirán las características de la Emisión de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 5.2.3.1.12 del Decreto 2555 de 2010.

Boletín Normativo: Será el documento que tiene como finalidad describir las condiciones operativas del procedimiento de colocación según el cual se realizará la aceptación de ofertas de los potenciales Inversionistas y el proceso de adjudicación de los Bonos, el cual será publicado por la BVC para efectos de llevar a cabo el proceso de Emisión.

Bonos: Son los valores de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, que serán emitidos

por PA Sura y colocados a través de la Oferta Pública en los términos del presente Prospecto de Información.

BVC: Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., proveedora de infraestructura privada, constituida para administrar el mercado accionario, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano.

Cambio de Control: Significa la ocurrencia de un hecho mediante el cual: (i) el FCP Sura, o cualquier otro fondo capital privado gestionado y controlado por Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S. y/o Sura Asset Management S.A. dejen de ser Controlantes del PA Sura Américas; o (ii) Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S., deje de ser gestor del FCP Sura.

Código Penal: Significa la Ley 599 de 2000, así como cualquier ley que la adicione, modifique o sustituya.

Contrato de Fiducia: Es el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos de fecha 13 de diciembre de 2019, el cual fue modificado mediante otrosí número 1 de fecha 19 de diciembre de 2019 ~~y~~, mediante otrosí integral de fecha 23 de septiembre de 2021 y mediante enmienda integral de fecha [] de [] de 2024, suscrito entre el FCP Sura en calidad de Fideicomitente y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, en virtud del cual se constituyó el fideicomiso PA Sura, identificado con el NIT 830.053.812-2 (según sea modificado de tiempo en tiempo).

Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios: Se refiere al contrato de garantía mobiliaria, modificado mediante ~~enmienda integral de fecha 2 de febrero de 2024~~ otrosí integral el 2 de febrero de 2024 y nuevamente modificado mediante segunda enmienda integral de fecha [] de [] de 2024, mediante el cual el Emisor otorga una garantía sobre los derechos fiduciarios de propiedad del PA Sura, en calidad de fideicomitente del PA Ampliación (según sea modificado de tiempo en tiempo).

Contrato de Garantía sobre ~~Acciones~~ Cuotas de Participación: Se refiere al contrato mediante el cual el FCP Sura otorgará una garantía de primer grado de prelación en favor de los Tenedores de Bonos sobre el cien ~~setenta~~ setenta por ciento (100 ~~70~~%) de las ~~acciones de Inmobiliaria Nueva Cordova SPA,~~ cuotas de participación del Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, el cual tiene como único inversionista al FCP Sura (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo). Una vez suscrito, el Contrato de Garantía sobre ~~Acciones~~ Cuotas de Participación constituirá una Garantía, un Documento de las Garantías y un Documento de la Emisión para todos los efectos bajo la Emisión.

Control: Significa la facultad o capacidad de una Persona o grupo de Personas de (a) imponer decisiones en la asamblea general de accionistas, de socios, fideicomitentes u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de junta directiva, gestor profesional, consejo o comité fiduciario, asamblea fiduciaria, consejeros, administradores o sus equivalentes, de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, o por cualquier otra forma de acuerdo con lo establecido en los artículos 260 y 261 del Código de Comercio; o (b) mantener la titularidad de derechos que permitan ejercer el voto respecto de más del 50,1% del capital social de una Persona; o (c) dirigir la administración, la estrategia o las principales políticas de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, ya sea mediante la participación en el capital social, en derechos fiduciarios, por contrato o de cualquier otra forma o ejercer influencia decisiva en la administración de un fondo de capital privado, sociedad o patrimonio autónomo. Los términos "Controlar", "Controlante" o "Controlada" tendrán un significado correlativo a la definición de Control aquí establecida.

DANE: Es el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

Declaraciones y Garantías: Son las declaraciones y garantías establecidas en el literal Q del ~~Capítulo 1 de la Parte I~~ CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN PARTE I - DE LOS BONOS de este Prospecto de Información.

Decreto 2555 de 2010: Se refiere al Decreto 2555 de julio 15 de 2010 expedido por el gobierno colombiano, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores, y se dictan otras disposiciones, según sea modificado de tiempo en tiempo.

Depositantes Directos: Son cada una de las entidades que, de acuerdo con el Reglamento de Operaciones de Deceval,

pueden acceder directamente a los servicios de Deceval y han celebrado el contrato de depósito de valores, bien sea en nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.

Día Hábil: Es cualquier día del año, distinto a los sábados, domingos, festivos y días no bursátiles en la República de Colombia.

[Documento de Crédito: significa el documento de crédito suscrito el 23 de enero de 2024 entre el Acreedor, en calidad de acreedor, y el Emisor, en calidad de deudor, mediante el cual el Acreedor otorgó un crédito al Emisor por mil ciento dieciséis millones ochocientos noventa y un mil seiscientos cuarenta y un Pesos \(COP \\$1.116.891.641\) para pagar parcialmente los intereses remuneratorios de los Bonos causados y pendientes de pago.](#)

Documentos de la Emisión: Se refieren, sin limitarse a ello, a los siguientes documentos: (i) Prospecto de Información; (ii) Reglamento de Emisión y Colocación; (iii) Aviso de Oferta; (iv) Contrato de Fiducia; (v) Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios; (vi) Fianza; (vii) contrato de administración y depósito de la Emisión con Deceval; (viii) Contrato con el Banco BTG Pactual como intermediario; (ix) Macrotítulo; (ix) Reglamento del FCP Sura; (x) una vez suscrito, el Contrato de Garantía sobre Acciones [Cuotas de Participación](#); y (xi) cualquier otro documento, notificación, contrato, instrumento o certificado que el Emisor y los Tenedores de Bonos designen de tiempo en tiempo como un "Documento de la Emisión".

Documentos de las Garantías: Significan, individual o conjuntamente, (i) el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios; (ii) la Fianza; (iii) una vez suscrito, el Contrato de Garantía sobre Acciones [Cuotas de Participación](#); y (iv) cualquier otro documento, notificación, contrato, instrumento o certificado que el Emisor y los Tenedores de Bonos designen de tiempo en tiempo como un "Documento de las Garantías".

Dólares o USD: Es la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Efecto Material Adverso: Significa, con respecto al Emisor, cualquier circunstancia que tenga efecto adverso en: (i) el negocio, desempeño, condición (financiera u otra), obligaciones, operaciones, activos o la realización de los negocios u operaciones del Emisor, o (ii) la capacidad del Emisor para cumplir con las obligaciones establecidas bajo este Prospecto de Información o bajo cualquier otro documento relacionado con la Emisión de Bonos.

Emisión: Es el conjunto de Bonos de la misma naturaleza que emite el Emisor, en los términos del presente Prospecto de Información, con el propósito de ser puestos en circulación en el Segundo Mercado.

Emisor o PA Sura: Es el Fideicomiso PA Sura Américas, identificado con el NIT 830.053.812-2, cuyo único fideicomitente es el FCP Sura, cuya finalidad es (i) la vinculación de Alianza como vocera y administradora de PA Sura, al PA Ampliación en calidad de Fideicomitente Partícipe Posterior del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los Derechos Fiduciarios del PA Ampliación, y en los términos señalados en el Acuerdo de Inversión; y (ii) la celebración de Operaciones de Endeudamiento, en los términos descritos en el Contrato de Fiducia.

Estructurador: BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa.

Evento de Incumplimiento: Es cualquiera de los eventos especificados en el Literal R, ~~Capítulo 1, Parte I~~ [CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS](#) de este Prospecto de Información.

FCP Sura: Es el Fondo de Capital Privado Sura AM Desarrollo Inmobiliario administrado por Alianza Fiduciaria S.A. y gestionado por SURA IM Gestora de Inversiones S.A.S.

Fecha de Emisión: Tiene la definición que se le asigna en el Numeral 2, Literal E, ~~Capítulo 1, Parte I~~ [CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS](#) de este Prospecto de Información.

Fecha de Suscripción: Tiene la definición que se le asigna al Numeral 1, Literal E, ~~Capítulo 1, Parte I~~ [CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS](#) de este Prospecto de Información.

Fecha de Vencimiento: Tiene la definición que se le asigna al Numeral 4, Literal E, [Capítulo 1, Parte I - CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS](#) de este Prospecto de Información.

Fiador: Significa el FCP Sura.

Fianza: Significa la garantía personal otorgada por el FCP Sura, la cual garantiza de manera irrevocable, solidaria e incondicional el pago de todas y cada una de las obligaciones de pago, tanto principales como accesorias, a cargo del Emisor y que son derivadas única y exclusivamente de la Emisión [y del Documento de Crédito](#), y que se encuentra descrita en el literal L del [Capítulo 1 de la Parte I - CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS](#) del presente Prospecto de Información (según sea modificada de tiempo en tiempo).

Fiduciaria: Se refiere a Alianza Fiduciaria S.A.

Garantías: Significan, individual o conjuntamente: (i) el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios; (ii) la Fianza; (iii) una vez suscrito, el Contrato de Garantía sobre [Acciones Cuotas de Participación](#); y (iv) cualquier otro documento, notificación, contrato, instrumento o certificado que el Emisor y los Tenedores de Bonos, designen de tiempo en tiempo como una "Garantía".

Gestor Profesional: Es Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S, actual gestor profesional del FCP Sura.

Gravamen: Significa, en relación con cualquier bien (y respecto del bien de que se trate), cualquier hipoteca, prenda, garantía mobiliaria, cesión, retención de título, derecho preferencial, contrato de fiducia, derecho de compensación, carga, servidumbre, embargo, afectación, usufructo, medida cautelar, o limitación material y adversa al dominio de cualquier tipo, reconvención o gravamen bancario, privilegio o prioridad de cualquier tipo que tenga el efecto de garantía, cualquier designación de beneficiarios o beneficiarios de pérdidas o cualquier arreglo similar bajo o con respecto a cualquier póliza de seguro o cualquier preferencia de un acreedor sobre otra que surja por de conformidad con la ley. Adicionalmente, se entenderá que un bien está sujeto a un Gravamen si se ha celebrado respecto del mismo un contrato de compraventa, con reserva de dominio o un contrato de compraventa con pacto de retroventa u opción, así como si dicho bien ha sido objeto de un contrato de comodato o un contrato de concesión; en el caso de valores, cualquier opción de compra, *call* o derecho similar de una tercera parte con respecto a dichos valores.

IFRS: significa las Normas Internacionales de Información Financiera o *International Financing Reporting Standards* (IFRS) desarrolladas por el *International Accounting Standards Board* (IASB), adoptadas por el Emisor para elaborar y presentar sus estados financieros tanto auditados como intermedios.

Incumplimiento: Significa cualquier evento, acto o situación que por el simple transcurso del tiempo o, en su caso, la simple expiración del período de cura que, en su caso, resulte aplicable, constituya un Evento de Incumplimiento.

Inversionista Calificado o Inversionista: Son aquellos inversionistas que pueden participar en el Segundo Mercado, de conformidad a lo establecido en el artículo 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

IPC: Es la variación del Índice de Precios al Consumidor en Colombia, certificado por el DANE para los últimos doce (12) meses, expresado como una tasa efectiva anual, con dos decimales (0,00%). En el evento que el IPC utilizado para realizar los cálculos respectivos sufra alguna modificación o sea motivo de alguna corrección por parte del DANE, no se realizará reliquidación de los intereses ya pagados. En el caso de que se elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que lo sustituya y que sea reportado por la entidad que se designe para tal efecto. En caso de que no sea sustituido, el Emisor determinará el indicador aplicable.

Leyes Ambientales: Significa, con respecto a cualquier Persona, cualquier ley, tratado internacional, reglamento, decreto, resolución, acto administrativo, laudo arbitral, fallo judicial o decisión de cualquier Autoridad Gubernamental con relación a materias ambientales y de recursos naturales aplicables a: (i) Colombia o (ii) a cualquier país donde el Emisor desarrolle actividades.

Ley Aplicable: Significa cualquier norma nacional, de nivel departamental, estatal, municipal o local (de tipo estatutario, ordinario u otro), constitución, tratado, convención, ordenanza, código, regulación, orden, medida, sentencia, decreto, decisión u otra de índole similar redactada, adoptada, promulgada o aplicada por una Autoridad Gubernamental de Colombia.

Leyes Sociales: Significa, con respecto a cualquier Persona, cualquier ley, tratado internacional, reglamento, decreto, resolución, acto administrativo, laudo arbitral, fallo judicial o decisión de cualquier Autoridad Gubernamental de Colombia o de cualquier país en donde el Emisor desarrolle sus actividades, con relación a (i) temas laborales; (ii) seguridad social; (iii) regulaciones de seguridad industrial; (iv) la protección ocupacional así como de salud pública y seguridad; (v) la regulación de participación pública; (vi) la protección y regulación de los derechos de propiedad sobre inmuebles, muebles y derechos sobre la propiedad intelectual; (vii) la protección de las comunidades indígenas y grupos étnicos; (viii) la protección y preservación de las tradiciones culturales y la herencia de los pueblos; (ix) cualquier otra ley, norma, o regulación acerca de la protección de los empleados y los ciudadanos.

Macrotítulo: Hace referencia al título global subyacente que contiene la Emisión de los Bonos y que se entregará el Emisor en depósito y administración al Administrador de la Emisión.

Monto de la Emisión: Corresponde al valor de los Bonos autorizados para ser ofrecidos en el mercado de valores. Para efectos de esta Emisión es de hasta ochenta y cinco mil millones de Pesos (COP \$85.000.000.000). Sin perjuicio de lo anterior, el monto adeudado por el Emisor por concepto de capital de los Bonos en la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral corresponde a ciento dos mil millones de Pesos (COP \$102.000.000.000) como consecuencia de la capitalización de los intereses causados y no pagados a la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral.

Monto de la Oferta: Es el número de Bonos ofrecidos en el respectivo Aviso de Oferta multiplicado por el Valor Nominal. El Monto de la Oferta no puede exceder en ningún caso el respectivo Monto de la Emisión.

Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional: Significa cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto, ordenanza, acuerdo, concepto o circular en relación con el *Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Anti-Corrupción y Anti-soborno transnacional* aplicable en cualquier momento al Emisor, o a sus Afiliadas.

Oferta Pública: Es la oferta de los Bonos en el Segundo Mercado, dirigida a los Inversionistas Calificados, definida en los términos establecidos en los artículos 5.2.3.1.8 a 5.2.3.1.13 del Decreto 2555 de 2010.

PA Ampliación: Se refiere al patrimonio autónomo Desarrollo Fiduciooccidente – Plaza de las Américas en el que el Emisor es titular del 44.85% del total de los derechos fiduciaros, los cuales serán garantía de la presente Emisión.

Persona: cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera, incluyendo, pero sin limitarse a, sociedades comerciales y civiles, existentes o, de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra constituida.

Peso: Significa la moneda de curso legal de la República de Colombia.

Práctica Prohibida: Son aquellas prácticas tendientes a limitar, restringir o no cumplir con (a) las Disposiciones Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; o (b) las acciones que sean necesarias o convenientes para evitar una violación de cualquier Disposición Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y para evitar cometer o incurrir en la Práctica Prohibida.

Precio de Suscripción: Será el precio que pagarán los Tenedores de Bonos por la suscripción de los Bonos.

Prepagos Obligatorios: Tiene el significado otorgado en el Literal F del ~~Capítulo 2 de la Parte I~~ ICAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES de la PARTE I - DE LOS BONOS del presente Prospecto de Información.

Prepagos Voluntarios: Tiene el significado otorgado en el Literal F del ~~Capítulo 2 de la Parte I~~ [CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES de la PARTE I - DE LOS BONOS](#) del presente Prospecto de Información.

Prospecto de Información: Significa el prospecto de información para la emisión y colocación de los Bonos por parte del Emisor, en los términos del artículo 5.2.3.1.14 del Decreto 2555 de 2010, modificado integralmente por la Adenda Integral [y la Segunda Adenda Integral](#).

Proyecto: Significa el proyecto de ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas, desarrollado a través del PA Ampliación.

Reclamaciones Ambientales y Sociales: Significa cualquier reclamación, proceso o investigación que se adelante en contra del Emisor por cualquier Autoridad Gubernamental con relación a cualquier violación de las Leyes Ambientales o Leyes Sociales o cualquier otro acuerdo medioambiental o social suscrito por el Emisor con cualquier Autoridad Gubernamental.

Registro Nacional de Valores y Emisores o RNVE: Es el registro administrado por la SFC donde se inscriben las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que éstos efectúen, y certifica lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, clases y tipos de valores.

Reglamento de Emisión y Colocación: Es el documento aprobado por el Comité de Inversiones del FCP Sura en calidad de Fideicomitente único del PA Sura que contiene las condiciones generales de la Emisión bajo las cuales se enmarca el presente Prospecto de Información [\(según sea modificado de tiempo en tiempo\)](#).

Reglamento de Operaciones de Deceval: Es el reglamento de operaciones aprobado por la SFC, el cual regula las relaciones que surgen entre Deceval y sus Depositantes Directos, depositantes indirectos y otros depósitos centralizados de valores locales o internacionales, con los sistemas de negociación o registro y otros sistemas de compensación y liquidación, con motivo de los contratos que se celebren en desarrollo del objeto social vinculados a los servicios de custodia, administración, compensación, liquidación y las funciones de certificación sobre los valores anotados en cuenta.

Reglamento del FCP Sura. Es el reglamento del FCP Sura de conformidad con lo dispuesto en el Libro 3 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que lo modifiquen, complementen o adicione.

Rendimiento Máximo: Corresponde a la rentabilidad máxima definida en el Reglamento de Emisión y Colocación, y que será publicada en el respectivo Aviso de Oferta.

[Segunda Adenda Integral: significa el presente documento, aprobada por la asamblea de Tenedores de Bonos el \[\] de \[\] de 2024.](#)

Segundo Mercado: Tendrá el significado que le es otorgado por el artículo 5.2.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

SFC: Es la Superintendencia Financiera de Colombia, organismo técnico adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que, entre otras funciones, se dedica a preservar la estabilidad del sistema financiero, la confianza y la transparencia del mercado de valores colombiano.

Tasa Cupón: Es la tasa de interés del Bono que corresponde al porcentaje que reconoce el Emisor a los Tenedores de Bonos (tasa facial), para la serie ofrecida de la Emisión. Para efectos del presente Prospecto de Información, la Tasa Cupón es la Tasa de Rentabilidad Ofrecida cuando la colocación se realice a través del mecanismo de demanda en firme.

Tasa de Rentabilidad Ofrecida: Corresponde a la tasa que sea señalada para la serie en el Aviso de Oferta o, en el Boletín Informativo que la BVC publique para el efecto. La Tasa de Rentabilidad Ofrecida no podrá ser superior al Rendimiento Máximo para la serie establecida en el Prospecto. La Tasa de Rentabilidad Ofrecida será aplicable para aquellas ofertas colocadas mediante demanda en firme. Sin perjuicio de lo anterior, a partir de la fecha en que Deceval realice la anotación en cuenta de las modificaciones a las condiciones de los Bonos aprobadas por la asamblea de Tenedores de Bonos el 23

de enero de 2024, la Tasa de Rentabilidad Ofrecida para la Serie A será equivalente a IBR + 7,46% Nominal Anual Diaria Vencida.

Tenedores de Bonos: Son los Inversionistas Calificados que en cualquier tiempo sean titulares de Bonos.

Tenedor Legítimo: Respecto de cada Bono, es quien adquiera la titularidad del Bono conforme a su ley de circulación.

Valor Nominal: Tiene la definición que se le asigna al Numeral 4.4, Literal B, ~~Capítulo 1, Parte I~~ CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS de este Prospecto de Información.

CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN

A. Clase de Valor Ofrecido, Ley de Circulación y Negociación Secundaria

1. Clase de Valor Ofrecido

Los valores que emitirá el Emisor serán Bonos, que serán ofrecidos mediante Oferta Pública y estarán sujetos a los requisitos previstos en el Decreto 2555 de 2010 y en el Reglamento de Emisión y Colocación aprobado por el fideicomitente del Emisor. Los Bonos serán emitidos bajo la modalidad no estandarizada.

2. Ley de Circulación y Negociación Secundaria

Los Bonos serán emitidos de manera desmaterializada, a la orden y solo podrán ser adquiridos por Inversionistas Calificados en operaciones pertenecientes al Segundo Mercado.

La transferencia de la titularidad se hará mediante Anotaciones en Cuentas o subcuentas de depósito manejadas por Deceval conforme a la Ley 964 de 2005, y de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones de Deceval y demás normas que la regulen, modifiquen o sustituyan.

De acuerdo con lo anterior, la enajenación y transferencia de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones de Deceval, el cual se entenderá aceptado por los Tenedores de Bonos al momento de realizar la suscripción y/o adquisición de los Bonos.

Deceval, actuando en calidad de Administrador de la Emisión, al momento en que vaya a efectuar los registros o Anotaciones en Cuenta de depósito de los Tenedores de Bonos, acreditará en la cuenta correspondiente los Bonos suscritos por el Inversionista.

Los Bonos podrán ser negociados en el mercado secundario directamente por sus Tenedores Legítimos. Las instrucciones para la transferencia de los Bonos ante Deceval deberán ser efectuadas por intermedio del Depositante Directo correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Operaciones de Deceval. En este caso los adquirentes deberán ser igualmente Inversionistas Calificados.

B. Monto de la Emisión, Cantidad de Bonos ofrecidos, Denominación, Valor Nominal, Inversión Mínima y Precio de Suscripción

1. Monto de la Emisión

El monto total de la Emisión de Bonos será de ochenta y cinco mil millones de Pesos (COP \$85.000.000.000). La Emisión será ofrecida en una única serie denominada en Pesos. Sin perjuicio de lo anterior, el monto adeudado por el Emisor por concepto de capital de los Bonos en la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral corresponde a ciento dos mil millones de Pesos (COP \$102.000.000.000) como consecuencia de la capitalización de los intereses causados y no pagados a la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral. En consecuencia, a partir de la fecha de la Adenda Integral, el Valor Nominal de los Bonos corresponderá a un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000).

2. Cantidad de Bonos Ofrecidos

Será el que resulte de dividir el Monto de la Oferta, sobre el Valor Nominal de cada Bono.

3. Denominación

Los Bonos estarán denominados en Pesos.

4. Valor Nominal

A partir de la fecha de la Adenda Integral, el Valor Nominal de cada Bono será de un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000).

5. Inversión Mínima

La inversión mínima será la equivalente al Valor Nominal de un (1) Bono. En consecuencia, no podrán realizarse operaciones en el mercado primario ni en el mercado secundario por montos inferiores a dicho límite.

La inversión en los Bonos deberá hacerse, de acuerdo con el monto de inversión mínima, por un número entero de valores ya que los mismos no podrán fraccionarse. En consecuencia, cada título valor deberá expedirse por un número entero de Bonos.

6. Precio de Suscripción

El Precio de Suscripción de los Bonos será su Valor Nominal pudiendo incluir una prima o descuento definida por el Emisor y publicada en el correspondiente Aviso de Oferta.

Cuando la suscripción se realice en una fecha posterior a la Fecha de Emisión, el Precio de Suscripción del valor estará constituido por su Valor Nominal más los intereses causados y calculados sobre el Valor Nominal de los Bonos a la tasa a suscribir, calculados durante el periodo que aplique desde el período transcurrido entre la Fecha de Emisión y la Fecha de Suscripción, así:

El Precio de Suscripción para los Bonos ofrecidos a la par se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$= \text{Valor Nominal} \times (1 + \text{Tasa})$$

El Precio de Suscripción de los Bonos ofrecidos al descuento se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$= [\text{Valor Nominal} \times (1 - \text{Tasa})] + [\text{Valor Nominal} \times \text{Tasa}]$$

El Precio de Suscripción de los Bonos ofrecidos con prima se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$= [\text{Valor Nominal} \times (1 + \text{Tasa})] + [\text{Valor Nominal} \times \text{Tasa}]$$

Donde,

= Precio de Suscripción del Bono

= Valor Nominal del Papel Bono

= Tasa de interés acumulado por el período de causación de intereses

= Tasa de descuento expresado como porcentaje del Valor Nominal

= Tasa de prima expresada como porcentaje del Valor Nominal

La tasa de interés acumulado por el periodo de causación de intereses (i) se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$= \left[\left(1 + \frac{\text{Tasa}}{100} \right)^n \right] - 1$$

= Número de días transcurridos desde la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes del primer pago de intereses.

= Número de días del período anual, el cual será de 360 días, tal y como se describe en el Literal D, [Capítulo 2, Parte I - CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES, PARTE I - DE LOS BONOS](#) de este Prospecto de Información y se anuncie en el Aviso de Oferta.

El Precio de Suscripción de los Bonos se definirá en el correspondiente Aviso de Oferta. El valor de cada Bono deberá ser pagado íntegramente al momento de la suscripción.

C. Mercado en el que circularán los Bonos y destinatarios de la Oferta

Los Bonos harán parte del Segundo Mercado y tendrán como destinatarios a los Inversionistas Calificados en concordancia con los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

D. Reglas Relativas a la Reposición, Fraccionamiento y Englobe de los Bonos

Para los Bonos no habrá reposición, fraccionamiento o englobe ya que serán emitidos de forma desmaterializada.

E. Definición de las Fechas de Suscripción, Expedición, Emisión y Vencimiento

1. Fecha de Suscripción

La suscripción de los Bonos se entenderá realizada en la fecha en la cual sea pagado íntegramente cada Bono (la "Fecha de Suscripción"), la cual será establecida en el respectivo Aviso de Oferta. Esta fecha será t+0, t+1, 1+2 o 1+3, según sea establecido en el respectivo Aviso de Oferta, donde t corresponde al día de la adjudicación de los Bonos.

2. Fecha de Emisión

Se entenderá que los Bonos han sido emitidos el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del respectivo Aviso de Oferta (la "Fecha de Emisión").

3. Fecha de Expedición

Es la fecha en la cual sea colocado y pagado cada Bono, la cual se establecerá en el correspondiente Aviso de Oferta. Los Bonos deberán ser pagados íntegramente al momento de su suscripción.

4. Fecha de Vencimiento

Los Bonos vencerán en la fecha en la cual se cumpla el plazo de los mismos, contado a partir de la respectiva Fecha de Emisión (la "Fecha de Vencimiento").

F. Comisiones y Gastos

Sin perjuicio de las obligaciones tributarias aplicables a cada Inversionista, éstos no tendrán que pagar comisiones ni gastos conexos para la suscripción de los Bonos.

G. Bolsa de Valores donde estarán inscritos los Bonos

Los Bonos estarán inscritos en la BVC.

H. Objetivos Económicos y Financieros de la Emisión

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos serán destinados en un ciento por ciento (100%) para financiar los aportes del Emisor en el patrimonio autónomo de ampliación para la construcción de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas (el "PA Ampliación") y para pagar las comisiones y gastos derivados de la Emisión.

De forma temporal los recursos producto de la colocación de los Bonos podrán ser invertidos, mientras se materializa su destinación. La inversión deberá realizarse en cuentas de ahorros de establecimientos bancarios vigilados en Colombia, o en uno de los siguientes fondos de inversión colectiva administradas por Alianza Fiduciaria S.A.: (i) Fondo Abierto Alianza; o (ii) Fondo cash Conservador 1525.

Los recursos obtenidos a través de la colocación de Bonos no podrán destinarse a la adquisición de acciones o bonos convertibles en acciones.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Numeral 1.3.6.1.1.8 del Capítulo II del título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica expedida por la SFC, el Emisor indica por medio de este Prospecto de Información que la Emisión no será destinada al pago de pasivos con sus Afiliadas o socios.

I. Medios a través de los cuales se dará a conocer la Información de Interés para los Inversionistas

De acuerdo con el artículo 5.2.3.1.9 del Decreto 2555 de 2010, la Fiduciaria, en su condición de vocera y administradora del PA Sura, en su calidad de emisor de valores en el mercado deberá divulgar, en forma veraz, clara, suficiente y oportuna a sus Inversionistas la información relevante de que trata el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010. El Emisor entregará dicha información a los Tenedores de Bonos y a los potenciales Inversionistas en su página web.

J. Entidad Administradora de la Emisión

Deceval, entidad domiciliada en la ciudad de Bogotá en la Avenida Calle 26 No. 59 51 Torre 3 Oficina 501, realizará la custodia y administración de los Bonos y realizará, en nombre del Emisor, los pagos a los Tenedores de Bonos por concepto de capital e intereses.

Deceval realizará la custodia y administración de los Bonos conforme a lo establecido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010, al Reglamento de Operaciones de Deceval y a los términos y condiciones que acuerden el Emisor y Deceval en el contrato de depósito y administración que celebren en relación con los Bonos. Así mismo, el Administrador de la Emisión ejercerá todas las actividades operativas derivadas del depósito de los Bonos.

K. Desmaterialización Total de las Emisiones

La Emisión se adelantará en forma desmaterializada, razón por la cual los adquirientes de los Bonos renuncian a la posibilidad de materializar los Bonos emitidos.

Los suscriptores y/o Tenedores de Bonos consentirán que éstos sean depositados en el Administrador de la Emisión. Este consentimiento se presumirá otorgado con la suscripción de los Bonos.

Todos los Tenedores de Bonos deberán contar con el servicio de administración de valores, ya sea como Depositantes Directos o estar representados por un Depositante Directo, para efectos del pago de los derechos que les confieren los Bonos.

Toda vez que se trata de emisiones desmaterializadas, el Administrador de la Emisión entregará un certificado de depósito de los títulos representativos de los Bonos a nombre del suscriptor al Depositante Directo que corresponda.

L. Garantías y prelación

1. Garantía Mobiliaria

El Emisor otorgó una Garantía Mobiliaria de primer grado de prelación, de conformidad con la Ley Aplicable, con el fin de garantizar de forma pari passu y a prorrata el pago total de las sumas que el Emisor adeude a los Tenedores de Bonos y al Acreedor por concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos bajo la Emisión y el Documento de Crédito.

Para el efecto, el Emisor suscribió ella segunda enmienda integral al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, modificado mediante enmienda integral con fecha del 02 de febrero de 2024, y modificado nuevamente mediante

[segunda enmienda integral con fecha \[\] de \[\] de 2024](#) en los términos del Anexo 1 al presente Prospecto de Información.

2. Fianza

El FCP Sura otorgó una Fianza como seguridad de las obligaciones de pago de los Bonos [con el fin de garantizar de forma *pari passu* y a prorrata el pago total de las sumas que el Emisor adeude a los Tenedores de Bonos y al Acreedor por concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos bajo la Emisión y el Documento de Crédito.](#)

[Para el efecto, el FCP Sura suscribió la enmienda integral a la Fianza de fecha \[\] de \[\] de 2024,](#) en los términos del contrato de Fianza, que se adjunta [Anexo 2](#) al presente Prospecto de Información como Anexo 2.

La Fianza permanecerá vigente hasta que el total del importe de los Bonos [y del Documento de Crédito](#) haya sido pagado en su totalidad.

3. Contrato de Garantía sobre Acciones [Cuotas de Participación](#)

Con el fin de garantizar el pago total e irrevocable de las obligaciones garantizadas bajo la Emisión, el FCP Sura otorgará una garantía de primer grado de prelación en favor de los Tenedores de Bonos sobre el cien [setenta](#) por ciento (100 [70](#)%) de las acciones de Inmobiliaria Nueva Cordova SPA [cuotas de participación del Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, el cual tiene como único inversionista al FCP Sura.](#)

M. Derechos que Incorporan los Bonos

Los Tenedores de Bonos tendrán el derecho de percibir los intereses y el reembolso de su capital, todo de conformidad con los términos estipulados en el Reglamento de Emisión y Colocación en el presente Prospecto de Información y en el respectivo Aviso de Oferta. Adicionalmente, tendrán derecho a reclamar los derechos estipulados bajo los Documentos de las Garantías, de conformidad con lo descrito en el capítulo de definiciones de este Prospecto de Información.

N. Derechos de los Tenedores de Bonos

Además de los derechos que les corresponden como acreedores del Emisor, los Tenedores de Bonos tienen los siguientes derechos:

- i. Percibir los intereses y el reembolso del capital, todo de conformidad con el Reglamento de Emisión y Colocación, el presente Prospecto de Información, el respectivo Aviso de Oferta y cualquier otro documento relacionado con las Emisiones de Bonos.
- ii. El traspaso electrónico de los Bonos conlleva para el adquirente la facultad de ejercer el derecho al pago de capital y los intereses en los términos ofrecidos a los Tenedores de Bonos.
- iii. Negociar los Bonos de acuerdo con su ley de circulación y de conformidad con las normas legales que regulan la materia.
- iv. Solicitar ante el Depositante Directo o directamente ante Deceval en caso de pérdida, hurto o deterioro de la constancia de Bonos en depósito o del certificado de valores en depósito, la expedición de una nueva constancia o un nuevo certificado de valores en depósito.
- v. Recibir las Garantías, en los términos del presente Prospecto de Información.
- vi. Hacer efectivas las Garantías en caso de incumplimiento en el pago de los intereses y/o reembolso del capital.
- vii. Los demás que emanen de este Prospecto de Información, de la Ley Aplicable y de los Documentos de las Garantías.

Los Tenedores de Bonos ejercerán sus derechos de manera individual salvo que entre los mismos y a la exclusiva discreción de cada uno de los Tenedores de Bonos acuerden ejercerlos en forma conjunta.

Si por cualquier causa legal o convencional un Bono pertenece a varias personas, éstas deberán ajustarse a lo definido en el segundo párrafo del siguiente literal para ejercer sus derechos.

Para efectos del ejercicio de los derechos derivados de la Emisión, el Inversionista Calificado que resulte adjudicatario inicial de la Emisión de los Bonos y que negocie los Bonos en el mercado secundario con una entidad que pertenezca a su grupo económico, tendrá la calidad de apoderado de los Tenedores de Bonos en el ejercicio de dichos derechos. En el evento en

que la negociación de los Bonos en el mercado secundario se realice con una entidad que no forme parte del grupo económico del adjudicatario inicial, el Emisor, previa instrucción escrita del FCP Sura, y la suscripción de los documentos que se requieran para el efecto, nombrará y contratará un agente de garantías que actúe en favor de dichos Tenedores de Bonos, con cargo a los recursos del Fideicomiso.

O. Obligaciones de los Tenedores de Bonos

Las principales obligaciones de los Tenedores de Bonos serán las siguientes:

- i. El Inversionista se hace responsable, para todos los efectos legales, de la información que suministre al Emisor, al Agente Colocador o al Administrador de la Emisión, para la administración de los Bonos.
- ii. Pagar totalmente el Precio de Suscripción, de acuerdo con lo establecido en el Numeral 6, Literal B, [Capítulo 1, Parte I - CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN, PARTE I - DE LOS BONOS](#) del presente Prospecto de Información.
- iii. Tener la calidad de Depositante Directo con servicio de administración de valores o estar representado por un Depositante Directo con dicho servicio.
- iv. Avisar oportunamente al Administrador de la Emisión cualquier enajenación, gravamen o limitación al dominio que pueda pesar sobre los Bonos adquiridos.
- v. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos existentes o que se establezcan en el futuro sobre el capital o los intereses de los Bonos, si hay lugar a ello.
- vi. Las demás que emanen de este Prospecto de Información o de la Ley Aplicable.

Los Bonos son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Bono pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de Tenedor Legítimo. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación al Administrador de la Emisión, ésta podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los titulares del Bono que exhiba el certificado correspondiente.

P. Obligaciones Generales del Emisor

Además de las obligaciones previstas en la Ley Aplicable, el Emisor tendrá las siguientes obligaciones, las cuales serán aplicables al Fiador únicamente cuando así se establezca expresamente en cada uno de los siguientes numerales, durante el tiempo de vigencia de la Emisión:

- (i) Existencia: Preservar la existencia del Emisor y del Fiador y cumplir las obligaciones previstas en los documentos constitutivos del mismo.
- (ii) Uso de los Recursos: Uso de los recursos de la Emisión para los fines establecidos en el literal H del [Capítulo 1 de la Parte I - CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS](#) del Prospecto de Información.
- (iii) Comisiones y Honorarios: Pagar en su totalidad los honorarios, comisiones y gastos adeudados a favor de los Tenedores de Bonos, el Estructurador y el Agente Colocador.
- (iv) Cumplimiento de Leyes, Autorizaciones Gubernamentales y demás Autorizaciones: El Emisor y el Fiador deberán cumplir con la Ley Aplicable que sea propia de la naturaleza de estos y las Autorizaciones gubernamentales y demás Autorizaciones otorgados al Emisor y el Fiador.
- (v) Pari-Passu: Asegurar y garantizar que en todo momento las obligaciones de pago previstas bajo los Documentos de la Emisión y en los Bonos sean garantizadas, incondicionales y no subordinadas y clasifiquen en todos sus aspectos, al menos, *pari passu* en prioridad de pago con cualquier otra obligación de pago presente o futura. [Sin perjuicio de lo anterior, los prepagos obligatorios regulados en los numerales \(ii\) y \(iv\) del literal F del Capítulo 2 de la Parte I, estarán sujetos a la realización de los prepagos obligatorios regulados en el Documento de Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepagos obligatorio de la Emisión.](#)
- (vi) SARLAFT: El Emisor y el Fiador deberán implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para dar apariencia de legalidad a estas actividades o para violar alguna disposición anti-corrupción, lavado de activos y financiación del

- terrorismo.
- (vii) Garantías Mobiliarias: Suscribir cualquier documento y realizar cualquier acción que se considere necesaria o adecuada con el fin de perfeccionar, completar, modificar, mantener vigentes o cancelar ~~la~~ [Garantías](#), por parte del Emisor y/o del FCP Sura, y el registro de cualquier documento relacionado con las mismas ante el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias, o ante cualquier otro registro que se requiera para mantener la validez, legalidad y oponibilidad de las Garantías.
 - (viii) Gross-up: Asumir y pagar por el Emisor todos los impuestos del orden nacional, departamental, municipal y distrital, que acarree la celebración o la ejecución de los Documentos de la Emisión, salvo los impuestos de renta aplicables a los Tenedores de Bonos. Todos los pagos a ser realizados de conformidad con los Documentos de la Emisión se efectuarán sin que se practique deducción o retención alguna por cualquier impuesto o a cuenta de los mismos, a menos que las Leyes Aplicables u otras disposiciones requirieran que el Emisor practique deducciones o retenciones con respecto de cualquier pago a ser realizado de acuerdo con los Documentos de la Emisión, en cuyo caso el pago correspondiente se incrementará en la suma que se determine necesaria, a fin de que los Tenedores de Bonos reciba el monto total que habrían recibido de haberse efectuado los pagos sin deducir tributos. Esta obligación de incrementar los pagos, en todo caso, no será aplicable con respecto a retenciones de impuestos que sean anticipos de impuestos de los Tenedores de Bonos y que este último pueda utilizar como créditos o descuentos contra sus respectivos impuestos o tributos. Todos los gastos, impuestos vinculados con la elaboración, documentación, celebración, modificación y ejecución de los Documentos de la Emisión, incluyendo los de carácter notarial y registral, están a cargo del Emisor.
 - (ix) Información. Informar a los Tenedores de Bonos cualquier situación o circunstancia que constituya objeto de información relevante en los términos del Decreto 2555 de 2010.
 - (x) Cumplimiento obligaciones de la Emisión. Cumplir con las obligaciones contempladas en el Prospecto de Información, el Aviso de Oferta, y las emanadas del Decreto 2555 de 2010, y sus normas complementarias en la medida en que le sean aplicables.
 - (xi) Inscripción RNVE. Cumplir con todos los deberes de información y demás obligaciones que se derivan de la inscripción en el RNVE y BVC, para el caso de emisiones de Segundo Mercado.
 - (xii) Pago. Pagar a los Tenedores de Bonos los intereses y el capital, de conformidad con lo establecido en el Prospecto de Información y el respectivo Aviso de Oferta.
 - (xiii) Vigencia permisos. Mantener vigentes, hasta tanto se hubieren pagado los Bonos (incluyendo sus intereses y cualquier otra suma debida a los Tenedores de Bonos), los permisos necesarios para adelantar y dar cumplimiento a la Emisión. De igual forma, mantener vigentes, hasta tanto se hubieren pagado los Bonos (incluyendo sus intereses y cualquier otra suma debida a los Tenedores de Bonos), los permisos necesarios para desarrollar la finalidad del Emisor.
 - (xiv) Soportes y libros. El Emisor y el Fiador deberán conservar debidamente sus soportes contables, todo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, las normas IFRS y las demás Leyes Aplicables contables.
 - (xv) Impuestos. El Emisor y el Fiador deberán, respectivamente pagar todos los impuestos y cumplir con todas las obligaciones tributarias, y cumplir con sus obligaciones tributarias de acuerdo con lo previsto en la Ley Aplicable. En el evento en que el Emisor y/o el Fiador no cumplan oportunamente la obligación señalada en esta Sección, podrán subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
 - (xvi) Ley Aplicable. El Emisor y el Fiador deberán, respectivamente cumplir en todo momento y en todos los aspectos con disposiciones materiales de la Ley Aplicable.
 - (xvii) Preservación derechos. Mantener y preservar todos aquellos derechos, propiedades, licencias, marcas, permisos, franquicias, servidumbres o patentes que sean necesarios para el normal funcionamiento del Emisor y el desarrollo de su finalidad. Mantener la propiedad o tenencia con fundamento en un título válido y velar por el buen estado y mantenimiento de todos sus activos y propiedades necesarias para el normal desarrollo de su objeto social cuya enajenación o terminación pueda generar un incumplimiento de sus obligaciones bajo el Prospecto de Información y demás Documentos de la Emisión. En el evento en que el Emisor y/o el Fiador no cumplan oportunamente la obligación señalada en esta Sección, podrán subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación. Dicho período de cura no será aplicable en ningún caso frente al mantenimiento y preservación de todos

- aquellos derechos y propiedades de las que trata esta Sección.
- (xviii) Mantenimiento Activos. Mantener en buen estado y asegurar todos los activos subyacentes que sean activos inmobiliarios del PA Sura Américas o del PA Ampliación necesarios para el desarrollo de sus finalidades y así mismo mantener vigentes todos los seguros necesarios sobre dichos activos. Dichos activos deberán mantenerse asegurados de acuerdo al valor comercial de los mismos y contra todo riesgo asegurable de acuerdo a la naturaleza de ellos. En el evento en que el Emisor no cumpla oportunamente con la obligación señalada en esta Sección, podrá subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
 - (xix) Información Financiera. (i) Entregarle a los Tenedores de Bonos, durante el primer cuatrimestre de cada año, los estados financieros de fin de año, preparados de acuerdo a las normas contables aplicables; y (ii) entregarle a los Tenedores de Bonos, cuando éstos así lo soliciten, información razonable sobre su situación financiera, tributaria, contable, económica y/o legal, dentro de los quince (15) Días Hábiles contados desde la fecha en que los Tenedores de Bonos efectúen el requerimiento. En el evento en que el Emisor no cumpla oportunamente la obligación señalada en esta Sección, podrán subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
 - (xx) Vigencia garantías. Garantizar que las Garantías se mantengan vigentes y vinculantes durante toda la vigencia de la Emisión y del Documento de Crédito, obligación que estará a cargo del Emisor y/o FCP Sura, según corresponda a la Garantía.
 - (xxi) Informe MAC. Informar a los Tenedores de Bonos, sobre la ocurrencia de un evento o hecho que pueda constituir un Efecto Material Adverso, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la ocurrencia del hecho respectivo.
 - (xxii) Informe Procesos. Informar a los Tenedores de Bonos, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a su conocimiento, sobre: (a) cualquier requerimiento, o exigencia de cualquier Autoridad Gubernamental que tenga como consecuencia una sanción; y (b) cualquier pleito, demanda, siniestro o reclamación, *siempre y cuando* las contingencias descritas en cada una de (a) o (b) superen COP\$ 500.000.000, o alguna de las contingencias en (a) o (b) genere un Efecto Material Adverso. En el evento en que el Emisor *y/o* el Fiador no cumplan oportunamente la obligación señalada en esta Sección, podrán subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
 - (xxiii) Cumplimiento con normas ambientales y sociales. De aplicar, atendiendo la naturaleza de patrimonio autónomo, contar con y mantener las licencias, permisos, autorizaciones y concesiones vigentes necesarias de acuerdo con las Leyes Ambientales y las Leyes Sociales. Así como cumplir debidamente y observar todas las exigencias bajo las Leyes Ambientales y las Leyes Sociales y cada una de las licencias, permisos, autorizaciones y concesiones, y cualquier otro compromiso, condición, restricción o convenio en materia ambiental.
 - (xxiv) Derecho de veto. En su calidad de Fideicomitente Partícipe Posterior y propietario del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los derechos fiduciarios del PA Ampliación, votar en contra y ejercer su derecho de veto respecto de cualquier decisión relacionada con la obtención de nuevo endeudamiento que a partir de la fecha de la Adenda Integral adquiera el PA Ampliación, salvo por el nuevo endeudamiento que se requiera para la refinanciación del endeudamiento existente del PA Ampliación, siempre que con dicha refinanciación no se aumente el valor del capital.

Además de las obligaciones previstas en la Ley Aplicable, el Emisor tendrá las siguientes obligaciones de no hacer:

- (i) Modificación Contrato de Fiducia: Se abstendrá de realizar cualquier modificación al Contrato de Fiducia, sin la autorización previa, expresa y escrita de los Tenedores de Bonos y el Acreedor, salvo ~~que se trate de~~ por la enmienda integral al Contrato de Fiducia de fecha [] de [] de 2024 y las modificaciones sobre aspectos relacionados con procedimientos *y/o* instrucciones operativas para el cumplimiento de las obligaciones por parte de la Fiduciaria, comisión fiduciaria, liquidación del contrato y consulta y reporte a Transunión.
- (ii) Modificación *y/o* Terminación de la Garantía: Se abstendrá de dar por terminado, ceder o acordar la terminación o modificar los documentos relacionados con la Garantía, sin la previa autorización de los Tenedores de Bonos y del Acreedor.
- (iii) Pago de rendimientos: Se abstendrá de pagar o autorizar el retiro, pago o distribución de rendimientos o

- excedentes, si no estuviera al día en el pago de las obligaciones contraídas en virtud de la Emisión.
- (iv) Constitución como deudor, garante o aval de terceros: Se abstendrá de avalar, afianzar, constituirse en codeudor solidario, o constituir gravámenes reales o personales para caucionar obligaciones de terceros.
 - (v) Control. Abstenerse de (i) registrar un nuevo fideicomitente, salvo que se trate de cualquier otro fondo de capital privado gestionado y controlado por Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S. y/o Sura Asset Management S.A. y (ii) modificar la calidad de fideicomitente que ostenta el FCP Sura en el PA Sura Américas.
 - (vi) Otorgamiento de financiamiento. Se abstendrá de otorgar créditos o cualquier clase de financiamiento a cualquier Persona.
 - (vii) Endeudamiento adicional. Se abstendrá de adquirir o tomar endeudamiento adicional al obtenido por la emisión de los Bonos durante la vigencia de la Emisión sin autorización previa y por escrito de los Tenedores de Bonos.
 - (viii) Obligaciones con Terceros. Se abstendrá de contraer cualquier obligación de garantía o indemnización o asumir las obligaciones de otra Persona, o indemnizar o acordar indemnizar a cualquier Persona respecto de cualquier reclamación, pérdida, daño, gasto u otra responsabilidad.
 - (ix) Disposiciones Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; Ni el Emisor ni el Feador podrán (a) realizar, participar, autorizar o permitir un pago o utilizar, directa o indirectamente, los recursos provenientes del financiamiento: (A) para el pago, promesa de pago o autorización para el pago u otorgamiento de dinero a cualquier Persona en violación de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional; (B) con el propósito de fondear o financiar cualquier actividad, negocio o transacción que viole cualquiera de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional; o (C) para la realización de actos que constituyan de cualquier forma una violación de cualquier Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti- soborno transnacional por cualquier Persona; (b) utilizar o, directa o indirectamente, autorizar el uso por una Persona de cualquier monto proveniente de transacciones con, o que involucren a, Personas a las que haya sido aplicada una disposición relacionada con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional o que hayan incumplido o de cualquier otra manera violado cualquier Norma SARLAFT, Anti- corrupción y Anti-soborno transnacional para pagar cualquiera de las obligaciones bajo los Documentos de la Emisión; o (c) incurrir o participar en cualquier Práctica Prohibida.

Q. Declaraciones y Garantías

El Emisor, en la Fecha de Emisión y en cualquier fecha de modificación del Prospecto de Información, declara y garantiza a los Tenedores de Bonos:

- (i) Existencia: Que el Emisor fue constituido en virtud del Contrato de Fiducia, existe y es válido conforme las Leyes Aplicables sobre la materia.
El Emisor declara que cuenta con las autorizaciones y facultades necesarias para llevar a cabo la Emisión, suscribir los documentos de esta, y cumplir los términos contemplados en los Documentos de la Emisión, a través de su vocera y administradora.
Asimismo, el Emisor declara que el Contrato de Fiducia mediante el cual fue constituido se encuentra vigente y que actualmente no se presenta ni ha ocurrido ningún hecho respecto al mismo que pueda constituir una causal de terminación y que no existe petición, procedimiento o solicitud alguna en tal sentido por ninguna de las partes.
- (ii) Capacidad. Que cuenta con la capacidad para suscribir y ejecutar los Documentos de la Emisión y cumplir con sus obligaciones de conformidad con los mismos en los que es parte. Asimismo, que el FCP Sura, en calidad de fideicomitente, cuenta con esta capacidad.
- (iii) Autorizaciones Relevantes y Ausencia de Conflicto del Emisor: Que el perfeccionamiento y cumplimiento por parte del Emisor de los Documentos de la Emisión, han sido debidamente autorizados por los órganos correspondientes y no contravienen lo dispuesto en el Contrato de Fiducia, ni entran en conflicto o producen el incumplimiento de cualquier obligación contractual de la cual el Emisor sea parte o que afecte las propiedades o bienes de este o viole cualquier Ley Aplicable.
- (iv) Autorizaciones Relevantes y Ausencia de Conflicto del Feador: Que el perfeccionamiento y cumplimiento por parte del Feador en relación con la Fianza, han sido debidamente autorizados por los órganos correspondientes, por lo que son válidos y exigibles en favor de los Tenedores de Bonos, ni entran

en conflicto o producen el incumplimiento de cualquier obligación contractual de la cual el Fiador sea parte o que afecte las propiedades o bienes de este o violen cualquier Ley Aplicable.

- (v) Autorizaciones Gubernamentales: Que las Autorizaciones gubernamentales necesarias para llevar a cabo la Emisión serán obtenidas de manera previa a llevar a cabo la misma.
- (vi) Cumplimiento de la Ley: Que el Emisor cumple con la Ley Aplicable y con las Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones requeridas.
- (vii) Uso de los Recursos: Que los recursos provenientes de la Emisión serán únicamente utilizados para financiar los aportes del PA Sura Américas en el PA Ampliación para la construcción de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas, de conformidad con el literal H del ~~Capítulo 1 de la Parte I~~ [CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS](#) de este documento.
- (viii) Insolvencia. Que el Emisor no ha iniciado, ni se han iniciado en su contra, procedimientos legales tendientes a su declaración de insolvencia, disolución, liquidación o reorganización, incluyendo procedimientos concursales de reorganización o de liquidación, y que no se encuentra sometido al régimen de insolvencia según lo previsto en la Ley 1116 del 2016 y las demás Leyes Aplicables.
- (ix) Exigibilidad. Que las obligaciones contraídas por el Emisor en virtud de la Emisión y de los demás Documentos de la Emisión, incluyendo las Garantías, son válidas, vinculantes, legalmente obligatorias, exigibles en su contra y en contra de las partes que las han suscrito de acuerdo con los términos indicados en dichos instrumentos y no han sido objeto de acciones que pretendan, entre otras, su terminación, revocación, nulidad o suspensión, y no existe ninguna clase de controversia o litigio en relación con los mismos.

En todo caso, la sociedad administradora del Emisor, no asumirá obligaciones adicionales derivadas de la Emisión o de las Garantías, más que aquellas relacionadas con su calidad de vocera y administradora del Emisor.

- (x) Revelación: Que los antecedentes e información financiera, comercial, económica y legal incluidos en los Documentos de la Emisión, respecto de sí mismo, son verdaderos, correctos, completos y exactos, y que no contienen antecedentes u omisiones que puedan inducir a error grave.
- (xi) Ausencia de Incumplimientos de Ley Aplicable: Que la Emisión no viola, contraviene ni es incompatible con cualquier ley, regulación o reglamento aplicable.
- (xii) Ausencia de Eventos de Incumplimiento No existe hecho o situación alguna que haya generado o pudiera generar un Incumplimiento o Evento de Incumplimiento, y no existen Eventos de Incumplimiento que no han sido curados de conformidad con los Documentos de la Emisión.
- (xiii) Ausencia de Efecto Material Adverso: Que no ha ocurrido o se ha generado un Efecto Material Adverso y tampoco tiene conocimiento de hechos o circunstancias que den lugar a la ocurrencia de un Efecto Material Adverso.
- (xiv) Condición Financiera: Que los estados financieros del Emisor reflejan su situación financiera, fiscal y contable, y los mismos han sido preparados de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.
- (xv) Ausencia de Pasivos No Revelados: Que el Emisor no tiene pasivos que no se encuentren revelados en sus estados financieros.
- (xvi) Operaciones con Terceros: Que los contratos, acuerdos, negocios o transacciones de los que el Emisor es parte han sido celebrados de conformidad con la ley y en condiciones de mercado;
- (xvii) Prelación - *Pari Passu*: ~~Que~~ [Salvo por la prelación asignada a los prepagos obligatorios bajo el Documento de Crédito ante la ocurrencia de los eventos de prepago obligatorios regulados en los numerales \(ii\) y \(iv\) del literal F del Capítulo 2 de la Parte I del presente Prospecto de Información](#), los derechos o créditos de los Tenedores de Bonos contra el Emisor en virtud de la Emisión y de los demás documentos de la Emisión, tendrán al menos la misma prioridad o preferencia que los derechos o créditos de todos sus demás acreedores de la misma clase, de acuerdo con la Ley Aplicable.
- (xviii) Ausencia de Pérdida Material o Pasivos: No ha incurrido ninguna pérdida material o pasivo (salvo por los pasivos que pueden ser asumidos de conformidad con los Documentos de la Emisión).
- (xix) Ausencia de Gravámenes: Que los activos e ingresos del Emisor se encuentran libres de gravámenes y limitaciones al dominio.
- (xx) Terminación y/o Liquidación: Que el Emisor no se encuentra incurso en procedimientos legales tendientes a la terminación y/o liquidación del respectivo Contrato de Fiducia de conformidad con el mismo o las Leyes Aplicables.

- (xxi) Litigios. Que no existen litigios, investigaciones, demandas, acciones, recursos, reclamaciones o procedimientos ante la jurisdicción ordinaria, en arbitraje o ante cualquier Autoridad Gubernamental que configuren o, según conocimiento del Emisor, puedan ocasionar un Efecto Material Adverso y hayan sido informados a los Tenedores de Bonos.
- (xxii) Libros y Registros. Los sistemas contables, libros de cuentas, actas, cuentas bancarias y en general los registros del Emisor, son correctos y se encuentran completos, han sido llevados de conformidad con buenas prácticas de negocio y en cumplimiento de la Ley Aplicable.
- (xxiii) Impuestos. Que ha presentado todas las declaraciones de impuestos debidas y ha pagado todos los impuestos adeudados según tales declaraciones, así como todos aquellos otros impuestos, contribuciones o cargos relevantes que se hayan devengado en su contra; y que no se encuentra en mora respecto de cualquier impuesto, excepto cuando alguno de estos esté siendo disputado de buena fe por parte del Emisor, conforme a la Ley Aplicable.
- (xxiv) Propiedad. Que es propietario legítimo o tiene otro derecho o título válido sobre los bienes necesarios para la adecuada conducción de sus negocios y goza de las autorizaciones, concesiones, licencias y/o permisos necesarios para operar dichos bienes de la manera en que lo hace a la fecha del presente Prospecto de Información.
- (xxv) Estados Financieros: Que los estados financieros del Emisor presentan de manera precisa y correcta la situación financiera del mismo. Todos los estados financieros han serán preparados conforme a IFRS aplicable al Emisor. Así mismo, declara que desde la fecha de corte de la información financiera hasta la Fecha de Emisión no ha ocurrido un evento o circunstancia que individualmente o en su conjunto genere o pueda esperarse que genere un Efecto Material Adverso.
- (xxvi) Titularidad de los Derechos Fiduciarios. Que el Emisor es el titular del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los derechos fiduciarios del PA Ampliación, que dichos derechos son válidos, oponibles y exigibles y se encuentran libres de toda reclamación, litigio, gravamen o limitación al dominio, excepto aquellos que se constituirán en virtud de la Emisión.
- (xxvii) Cambio de control: No ha ocurrido un cambio de Control.
- (xxviii) SARLAFT. Que cumple en todos los aspectos con los requerimientos relacionados con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional y que adopta en sus negocios y operaciones, políticas, procedimientos y controles que le permiten evitar ser utilizado y/o utilizar recursos provenientes de actividades relacionadas con el Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Anti-Corrupción y Anti-Soborno transnacional y/o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva. Que, a partir de la Emisión, y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 Parte III Título I Capítulo VII de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara que los bienes de su propiedad son bienes habidos y adquiridos por medios lícitos y fueron adquiridos con recursos que no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.
- (xxix) Delitos contra la Administración Pública; Normas Anticorrupción. Que el Emisor y el Fiador, incluyendo sus Controlantes, directores, funcionarios, empleados y mandatarios, no han pagado, ni ofrecido, prometido ni autorizado pagar, ni se proponen hacerlo en el futuro, ni directa ni indirectamente, ningún artículo de valor a ningún funcionario oficial de ningún rango, empleado de los gobiernos, ni de las dependencias, ministerios, municipios o subdivisiones de los mismos (que incluye entidades de propiedad estatal), ni a ningún partido político ni a ningún candidato a ocupar un cargo público, persiguiendo el objetivo corrupto de influir sobre, ni inducir a, dicho funcionario oficial de cualquier rango, empleado, partido o candidato a abusar de su cargo o a ejercer influencia sobre algún acto o decisión de cualquier gobierno, ministerio o dependencia de los mismos para obtener, retener o direccionar negocios al Emisor o el Fiador ni para obtener ninguna ventaja indebida. Adicionalmente, el Emisor o el Fiador, incluyendo sus directores, funcionarios, empleados y mandatarios están en incumplimiento de las Leyes Aplicables en materia de anticorrupción, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley 1778 de 2016, la Ley 1474 de 2011, el Código Penal colombiano y las demás Leyes Aplicables en materia anticorrupción en Colombia.
- (xxx) Pago de Obligaciones. Que ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, tributarias, excepto aquellas que estén siendo disputadas de buena fe por el Emisor, en procedimientos bajo la legislación aplicable, y en general cualquier obligación, y que tiene constituidas todas las reservas y

- provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
- (xxxix) Ambiental. Que el Emisor, de aplicar, cuenta con todas las licencias, permisos y autorizaciones ambientales requeridas para el adecuado desarrollo de su finalidad. Asimismo, ha cumplido y cumple en debida forma todas las Leyes Ambientales requeridas para el desarrollo de su finalidad. El Emisor no ha sido notificado de reclamaciones, formulación de cargos, procesos, aperturas de investigaciones administrativas y/o sanciones por parte de Autoridad Gubernamental alguna o demandas o acciones en su contra en relación con cualquier asunto ambiental.
- (xxxixii) Compromisos Sociales y Medioambientales. Que no se han iniciado ningún tipo de Reclamaciones Ambientales y Sociales en contra del Emisor que generen o tengan la potencialidad de generar un Efecto Material Adverso.

R. Eventos de Incumplimiento

Los Tenedores de Bonos podrán acelerar las obligaciones del Emisor, exigir el pago anticipado de los Bonos y ejecutar sus demás derechos bajo los Documentos de la Emisión en el evento en que ocurra cualquier Evento de Incumplimiento el cual no sea subsanado dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación en aquellas obligaciones en las que dicho período se encuentre expresamente señalado, salvo cuando se trate de incumplimiento de obligaciones de no hacer, las cuales en ningún caso tendrán período de cura alguno. Para el efecto, serán Eventos de Incumplimiento los siguientes:

- (i) Pago: Si el Emisor incumple en la fecha en que dicho pago fuere exigible, el pago de cualquiera de las obligaciones de pago previstas en los Documento de la Emisión (incluyendo, sin limitarse a, la realización de pagos de capital, intereses, Prepagos Obligatorios o cualquier otro concepto bajo el Prospecto de Información y los demás Documentos de la Emisión).
- (ii) Obligaciones de Hacer y No Hacer: Incumplimiento de las Obligaciones de Hacer y Obligaciones de No Hacer bajo los Documentos de la Emisión.
- (iii) Declaraciones y Garantías: Falsedad, error u omisión en las Declaraciones y Garantías que generen un Efecto Material Adverso.
- (iv) Documentos de la Emisión: Terminación, revocación, modificación sin la autorización previa y escrita de los Tenedores de Bonos, nulidad, ineficacia o pérdida de validez, oponibilidad o exigibilidad de cualquier Documento de la Emisión.
- (v) Garantías: Pérdida de validez, oponibilidad o exigibilidad de las Garantías, o, en cualquier caso, pérdida de la prelación y/o prioridad respecto de las Garantías por un acto imputable al Emisor. En el evento en que por circunstancias ajenas al Emisor se produzca la nulidad, ineficacia o pérdida de la oponibilidad o exigibilidad de las Garantías, el ~~Fiador constituirá una nueva Garantía o sustituirá la~~ Emisor y/o el FCP Sura (según sea aplicable) constituirán una nuevas Garantías o sustituirán las mismas Fianza a entera satisfacción de los Tenedores de Bonos y/o del Acreedor, según aplique, conservando la cobertura de la anterior, dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la ocurrencia del hecho.
- (vi) Aceleración de Otros Endeudamientos: La aceleración de deuda de conformidad con los términos establecidos bajo cualquier contrato de crédito u otro instrumento de deuda suscrito por el Emisor, sin que el mismo se subsane dentro del período de cura aplicable.
- (vii) Embargo, condena y/o expropiación: Cualquier autoridad condena, nacionaliza, embarga, expropia o de cualquier otra forma asume la custodia o el control de toda o una parte sustancial de los negocios, operaciones, propiedad u otros activos del Emisor o del Fiador, o toma cualquier medida para la disolución del Emisor o del Fiador o cualquier medida que le impida al Emisor o al Fiador o sus funcionarios llevar a cabo todos o una parte sustancial de sus negocios u operaciones o del cumplimiento de su finalidad.
- (viii) Terminación y/o Liquidación: Que se decrete la terminación y/o liquidación del respectivo Contrato de Fiducia o FCP Sura de conformidad con los mismos o las Leyes Aplicables.
- (ix) Cesación de Pagos: Si el Emisor (a) deja de pagar sus obligaciones de deuda de manera generalizada; y/o efectúa una cesión o abandono general de sus bienes en beneficio de sus acreedores.
- (x) Disposiciones Anticorrupción, Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Prácticas Prohibidas: En el evento en que el Emisor o el Fiador, incluyendo sus Controlantes, directores, funcionarios, y mandatario(s), llegase(n) a ser: (i) declarados penalmente responsables por la comisión de conductas tipificadas como delitos fuente de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de

Destrucción Masiva, Corrupción o Soborno en el Código Penal; (ii) incluidos en cualquiera de las listas vinculantes para Colombia, expedidas por las autoridades nacionales, internacionales o extranjeras; (iii) vinculados a cualquier tipo de investigación o proceso, adelantado por cualquier Autoridad Gubernamental por la presunta comisión de cualquier delito relacionado con el Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva o delitos contra la administración pública y faltas contempladas en la Ley 1474 de 2011.

Así mismo, el incumplimiento de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional, o el no adoptar, en sus negocios y operaciones, políticas, procedimientos y controles que le permiten evitar ser utilizado y/o utilizar recursos provenientes de actividades relacionadas con el Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Anti-Corrupción y Anti-soborno transnacional; y haber adquirido cualquier bien por medios ilícitos y/o haber sido adquiridos con recursos que provienen de alguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

- (xi) Que el Emisor o el Fiador, incluyendo sus Controlantes, directores, funcionarios, empleados y mandatarios, hubieren pagado, ofrecido, prometido o autorizado pagar, directa o indirectamente, algún artículo de valor a cualquier funcionario oficial de cualquier rango, empleado de los gobiernos, dependencias, ministerios, municipios o subdivisiones de los mismos (que incluye sociedades con participación estatal), partido político, candidato a ocupar un cargo público, persiguiendo el objetivo corrupto de influir, o inducir, sobre dichas instancias a abusar de su cargo o a ejercer influencia sobre algún acto o decisión de cualquier gobierno, ministerio o dependencia para obtener, retener o direccionar negocios al Emisor o al Fiador, ni para obtener ninguna ventaja indebida.
- (xii) Que el Emisor o el Fiador no esté dando cumplimiento de las leyes aplicables en materia de anticorrupción, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley 1778 de 2016, la Ley 1474 de 2011, el Código Penal Colombiano y las demás leyes aplicables en materia anticorrupción en Colombia.
- (xiii) Que el Emisor o el Fiador, sus administradores, sus asociados directos e indirectos o un mandatario hubieran sido:
 - (i) condenado por los delitos de lavado de activos, y sus delitos fuente, terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas; (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción; (iii) incluido en cualquier lista vinculante o no administrada por cualquier Autoridad Gubernamental relacionada con el Lavado de Activos, Corrupción o Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva; (iv) Investigado o vinculado a cualquier tipo de investigación o proceso adelantado por cualquier Autoridad Gubernamental nacional o internacional por la presunta comisión de cualquier delito relacionado con Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, administración de recursos relacionados con actividades terroristas o delitos contra la administración pública. En el entendido en que cualquiera de los incumplimientos de los numerales (x), (xi), (xii) y (xiii) serán subsanados mediante la desvinculación de la respectiva persona, cuando ello ocurra dentro del respectivo periodo de cura, *excepto cuando* la contingencia allí descrita afecte también al PA Sura o al FCP Sura.
- (xiv) Efecto Material Adverso: Si ocurre un Efecto Material Adverso.
- (xv) Cambio de Control: Si ocurre un cambio de Control del Emisor.
- (xvi) Incumplimiento Cruzado: (1) Si el Emisor incurriere en incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones con los Tenedores de Bonos o con cualquiera de las Afiliadas del(os) Tenedor(es) de los Bonos, derivadas de cualquier convenio o contrato vigente entre ellos, distinto de las obligaciones derivadas de los Documentos de la Emisión y/o se produjere la exigibilidad anticipada de los Bonos u ocurriere cualquier hecho que permita al(os) Tenedor(es) de los Bonos o a cualquiera de sus Afiliadas anticipar el cumplimiento de una obligación que tenga para con ellos, sea de acuerdo a la Ley Aplicable y/o de acuerdo a las estipulaciones de los documentos en que estuviesen expresadas tales obligaciones. ~~De igual forma;~~ (2) si el Emisor incurriere(n), individual o conjuntamente, en incumplimiento de cualquier obligación de pago a cualquier otro acreedor en virtud de contratos de crédito, emisión de instrumentos de deuda o cualquier otro acto, contrato o instrumento; y (3) si ocurriere cualquier causal de aceleración establecida en la Sección Causales de Aceleración del Documento de Crédito.
- (xvii) Pago Anticipado de la Emisión: Si el FCP Sura recibe recursos de caja derivados de cualquiera de sus operaciones y éste no utilice los recursos que resulten de la diferencia positiva entre (a) la totalidad de dichos recursos de caja menos (b) (1) la suma de COP\$2.250.000.000 para el año fiscal 2024; o (2) la suma anual de COP\$2.700.000.000 para cada año fiscal que comience el 1 de enero de 2025 hasta la Fecha de Vencimiento; menos (c) la suma de COP\$2.600.000.000 a ser utilizados como reserva para el pago de intereses del FCP Sura y sus inversiones que se causen a partir del 24 de enero de 2025, para pagar anticipadamente las obligaciones

derivadas de la Emisión.

- (xviii) Garantías del FCP Sura: Si, durante la vigencia de las obligaciones garantizadas bajo los Documentos de la Emisión, el FCP Sura otorga cualquier tipo de garantía, carga o Gravamen sobre sus activos, salvo por aquellas garantías, cargas o Gravámenes permitidos bajo los Documentos de la Emisión.
- (xix) Pago de Rendimientos: Si, durante la vigencia de la Emisión y mientras subsistan las obligaciones de pago bajo la misma, el FCP Sura realiza el pago o autoriza el retiro, pago o distribución de rendimientos o excedentes.
- (xx) Avalúo del Proyecto: Si, dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de la Adenda Integral, el FCP Sura no entrega a los Tenedores de Bonos un avalúo del Proyecto realizado por Logan Valuación S.A.S.
- (xxi) Garantía sobre [Cuotas de Participación](#) Acciones: Si, dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de la Adenda Integral, el FCP Sura no suscribe el Contrato de Garantía sobre ~~Acciones~~ [Cuotas de Participación](#) a satisfacción de los Tenedores de Bonos.
- (xxii) Incumplimiento: Si el Emisor o el Fiador incurriere(n) en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en los Documentos de la Emisión.
- (xxiii) Prioridad: ~~Si~~ [Salvo por la prelación asignada a los prepagos obligatorios bajo el Documento de Crédito ante la ocurrencia de los eventos de prepago obligatorio regulados en los numerales \(ii\) y \(iv\) del literal F del Capítulo 2 de la Parte I del presente Prospecto de Información y aquellas obligaciones cuya prioridad o preferencia es otorgada por la Ley Aplicable, si](#) el Emisor adquiere obligaciones otorgando o que impliquen una prioridad superior de pago respecto del pago de los intereses y capital de los Bonos, ~~excluidas aquellas cuya prioridad o preferencia es otorgada por la ley.~~
- (xxiv) Operaciones con Afiliadas: En el evento en que el Emisor celebre cualquier tipo de transacción con cualquier Afiliada, salvo por: (a) transacciones realizadas en el giro ordinario de los negocios a valor de mercado y en condiciones no menos favorables de aquellas condiciones que se pudiesen obtener en transacciones con terceros no vinculados, y (b) por la venta de la participación del FCP Sura en el PA Sura Américas a otro fondo comparable y gestionado por Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S. y/o Sura Asset Management S.A.
- (xxv) Insolvencia: En el evento en que el Emisor inicie, o se inicie en su contra, procedimientos legales tendientes a su declaración de insolvencia, disolución, liquidación o reorganización, incluyendo procedimientos concursales de reorganización o de liquidación, y/o que se encuentre sometido al régimen de insolvencia según lo previsto en la Ley 1116 del 2016 y las demás Leyes Aplicables.

En caso en que ocurra un Evento de Incumplimiento que no sea subsanado dentro del período de cura respectivo, y sea declarado el vencimiento de los Documentos de la Emisión el Emisor deberá pagar inmediatamente a los Tenedores de Bonos, los intereses vencidos y no pagados, el saldo de capital, los intereses moratorios aplicables, y cualquier otra suma debida. En caso de que el evento de incumplimiento se genere de manera anterior a la Fecha de Vencimiento, el Emisor requerirá al FCP Sura, los recursos necesarios para la atención del pago de los Bonos.

Una vez ocurrido alguno de los Eventos de Incumplimiento, los Tenedores de Bonos podrá iniciar en Colombia un proceso ejecutivo, para lo cual se aplicarán las reglas de competencia territorial definidas en el artículo 28 del Código General del Proceso. De igual forma, los Tenedores de Bonos podrán iniciar el cobro y ejecución de las Garantías.

CAPÍTULO 2 - CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS VALORES

A. Serie en que se divide la Emisión

La Emisión consta de una (1) serie con las siguientes características:

Serie A: Los Bonos se emitirán en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable y su capital será amortizado de forma trimestral en los términos establecidos en el literal E, Capítulo 2, Parte I del presente Prospecto de Información. El pago se realizará en Pesos.

La serie será ofrecida mediante Oferta debidamente informada a través de un Aviso de Oferta a los Inversionistas Calificados que sean sus destinatarios.

B. Plazo de los Valores

La serie de Bonos tendrá como plazo de vencimiento de capital cincuenta (50) meses contados a partir de la Fecha de Emisión.

C. Rendimiento de los Bonos

El Rendimiento Máximo de los Bonos para la serie será determinado por el Emisor de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Emisión y Colocación y publicado en el respectivo Aviso de Oferta y deberá reflejar las condiciones de mercado vigentes en la fecha de las ofertas de los mismos, cumpliendo con los lineamientos señalados en el Reglamento de Emisión y Colocación aprobado por el Comité de Inversiones del FCP Sura en calidad de fideicomitente único del Emisor.

El rendimiento de los Bonos de la serie consistirá en el pago de intereses. Los intereses serán determinados por el Emisor al momento de efectuar la correspondiente Oferta Pública y deberán publicarse en el respectivo Aviso de Oferta, conforme con los parámetros generales establecidos en el Reglamento de Emisión y Colocación.

A partir de la Fecha de Vencimiento, los Bonos correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar intereses remuneratorios.

En el evento que el Emisor no realice los pagos de intereses y/o capital correspondientes en el momento indicado, los Bonos devengarán intereses de mora a la tasa máxima permitida, de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Se considerarán incumplidas las obligaciones del Emisor, cuando no pudiere realizarse la liquidación de los recursos en la fecha estipulada en el respectivo Aviso de Oferta. En dicho caso, el Emisor procederá a más tardar el Día Hábil siguiente, a comunicar esta situación a los Tenedores de Bonos y a las autoridades competentes.

Serie A

El rendimiento de los Bonos de la serie A estará determinado con base en una tasa variable.

Para el cálculo de los intereses se utilizará como tasa de referencia el IBR – plazo a un día (overnight), adicionada en unos puntos porcentuales expresada como una tasa nominal. El IBR se cotiza con base en trescientos sesenta (360) días y su tasa se expresa en términos nominales.

Para el cálculo de los intereses, se tomará el IBR – plazo a un día (overnight) vigente a la fecha en la cual inicia el respectivo período de causación del interés, tal como se señala en el reglamento del IBR. A este valor se le adicionarán los puntos (margen) porcentuales determinados al momento de la respectiva oferta pública y esa será la tasa nominal diaria vencida. Luego a esta tasa se le calculará su tasa equivalente en términos efectivo anual.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de rendimiento E.A. (\%)} = ((1 + ((\text{IBR\% N.D.V.} + \text{Margen\% N.D.V.}) / 360)) ^ 365) - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente en la Fecha de Vencimiento. La tasa así obtenida, se aplicará al monto de capital adeudado bajo los Bonos en el respectivo periodo, el cual estará expresado y se pagará en Pesos.

No se realizará la reliquidación de los intereses por el hecho de que, en la fecha de causación para la liquidación de los intereses, el IBR utilizado sufra alguna modificación.

D. Modalidad y Periodicidad de Pago de los Intereses

La modalidad de pago de los intereses será vencida y los intereses serán pagados en la Fecha de Vencimiento de los Bonos.

Los intereses se calcularán empleando las siguientes convenciones:

- Los intereses sólo podrán ser pagados al vencimiento del período objeto de remuneración.
- Los intereses se calcularán en la convención 360/360 días, que corresponde a años de 360 días, de doce (12) meses, con duración de treinta (30) días cada mes.
- La Tasa Cupón será expresada con dos (2) decimales en una notación porcentual, es decir de la siguiente manera (0,00%).
- El factor que se utilice para el cálculo y la liquidación de los intereses será de seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea como una fracción decimal (0,000000) o como una expresión porcentual (0,0000%).

Para el caso en que la Fecha de Vencimiento de los Bonos corresponda a un día no hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el Día Hábil siguiente.

No habrá lugar al pago de intereses por el retardo en el cobro de intereses o capital una vez el Emisor haya realizado el pago correspondiente al Administrador de la Emisión.

En el evento que el Emisor no realice los pagos de intereses y/o capital correspondientes en el momento indicado, los Bonos devengarán intereses de mora a la tasa máxima permitida, de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Al valor correspondiente a los intereses causados y por pagar de los Bonos se le hará un ajuste a una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, éstas se aproximarán al valor entero superior o inferior más cercano expresado en Pesos y, en caso de tratarse de 50 centavos de Pesos, éstos se aproximarán al valor entero superior expresado en Pesos.

Para efectos del cómputo de plazos de los Bonos, se entenderá que, de conformidad con el artículo 829 del Código de Comercio Colombiano "cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará en el último día del respectivo mes o año. El plazo que venza en día feriado se trasladará hasta el Día Hábil siguiente". El día de vencimiento será un Día Hábil dentro del horario bancario. El día sábado se entenderá como no hábil.

E. Amortización de Capital

La amortización de capital de los Bonos será efectuada de manera trimestral, conforme a lo dispuesto en la siguiente tabla de amortización:

Mes	Porcentaje de Amortización	Monto de Amortización
24 de abril de 2025	3.9216%	COP\$4.000.032.000
24 de julio de 2025	3.7255%	COP\$3.800.010.000
24 de octubre 2025	3.7255%	COP\$3.800.010.000
24 de enero 2026	88.6274%	COP\$90.399.948.000

F. Prepago

Prepago

Voluntario:

El Emisor podrá pagar anticipadamente la Emisión sujeto a las siguientes reglas:

- (i) El Prepago Voluntario deberá efectuarse en cualquier fecha siempre y cuando se notifique de tal hecho al Tenedor de Bonos con treinta (30) días calendario de antelación.
- (ii) Todo Prepago Voluntario deberá efectuarse por un monto mínimo de COP 5,000 millones y en múltiplos enteros de COP 1,000 millones, excepto en el caso en que el monto pendiente de pago sea inferior a la suma antes mencionada.

La sanción por prepago voluntario será calculada con base la siguiente tabla ("Sanción por Prepago Voluntario"):

Mes del Prepago	Sanción por Prepago Voluntario – a ser calculada sobre el monto prepagado de los Bonos
Mes 1	1,04%
Mes 2	1,00%
Mes 3	0,96%
Mes 4	0,92%
Mes 5	0,88%
Mes 6	0,83%
Mes 7	0,79%
Mes 8	0,75%
Mes 9	0,71%
Mes 10	0,67%
Mes 11	0,63%
Mes 12	0,58%
Mes 13	0,54%
Mes 14	0,50%
Mes 15	0,46%
Mes 16	0,42%
Mes 17	0,38%
Mes 18	0,33%
Mes 19	0,29%
Mes 20	0,25%
Mes 21	0,21%
Mes 22	0,17%
Mes 23	0,13%
Mes 24	0,08%
Mes 25	0,04%
Mes 26	0,00%
Mes 27	0%
Mes 28	1,66%
Mes 29	1,64%

Mes 30	1,62%
Mes 31	1,60%
Mes 32	1,58%
Mes 33	1,51%
Mes 34	1,45%
Mes 35	1,39%
Mes 36	1,33%
Mes 37	1,26%
Mes 38	1,20%
Mes 39	1,14%
Mes 40	1,08%
Mes 41	1,01%
Mes 42	0,90%
Mes 43	0,79%
Mes 44	0,78%
Mes 45	0,65%
Mes 46	0,52%
Mes 47	0,45%
Mes 48	0,30%
Mes 49	0,15%

Prepago Obligatorio:

El Emisor se obliga a pagar anticipada y obligatoriamente la Emisión, de forma total o parcial, según aplique, y las demás sumas adeudadas a los Tenedores de Bonos por concepto de capital, intereses, comisiones –sin incluir la Sanción por Prepago Voluntario, excepto en el numeral (ii) abajo–, costos, gastos, otros cargos derivados de la Emisión y cualquier otra suma adeudada bajo los Documentos de la Emisión, ante la ocurrencia de los siguientes eventos:

- (i) Eventos en los que, con posterioridad a la Fecha de Expedición, sea ilegal para los Tenedores de Bonos mantener los Bonos, caso en el cual se procederá al prepago obligatorio de la totalidad de la Emisión, dentro de los treinta días calendario siguientes al acaecimiento de dicha ilegalidad;
- (ii) Cuando el Emisor enajene la propiedad o titularidad de los derechos fiduciarios en el PA Ampliación, equivalentes 44.85% del total de los derechos fiduciarios, deberá prepagar anticipadamente el Bono con los recursos producto de la mencionada enajenación; y en este caso deberá pagar a los Tenedores de Bonos una sanción equivalente a la Sanción por Prepago Voluntario: [Para efectos de claridad, la realización del prepago obligatorio regulado en el presente numeral estará sujeto a la realización del prepago obligatorio regulado en el numeral \(i\) de la Sección de Prepago Mandatorio del Documento de Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio bajo el Prospecto de Información;](#)
- (iii) Por el acaecimiento de un Evento de Incumplimiento que no sea subsanado dentro del respectivo período de cura; y
- (iv) Cuando el Emisor reciba recursos de caja derivados de cualquiera de sus operaciones, deberá usar los recursos que resulten de la diferencia positiva entre (a) la totalidad de dichos recursos de caja *menos* (b) (1) la suma de COP\$215.000.000 para el año fiscal 2024; o (2) la suma anual de COP\$260.000.000 para cada año fiscal que comience a partir del 1 de enero de 2025 hasta la Fecha de Vencimiento, para pagar anticipadamente las obligaciones derivadas de la Emisión. [Para efectos de claridad, la realización del prepago obligatorio regulado en el presente numeral estará sujeto a la realización del prepago obligatorio regulado en el numeral \(ii\) de la Sección de Prepago Mandatorio del Documento de Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio bajo el Prospecto de Información.](#)

Todos los prepagos efectuados se aplicarán en el siguiente orden: (a) gastos ocasionados por el prepago efectuado; (b) intereses remuneratorios causados hasta el día inmediatamente anterior a la fecha en que se efectúe el prepago; y (c) al saldo de capital no vencido.

G. Costos de Quiebre del Derivado

El Emisor acepta y se obliga irrevocablemente a pagar el monto a ser determinado por los Tenedores de Bonos por concepto de quiebre del derivado que han contratado los Tenedores de Bonos con ocasión de la Emisión, tal y como los mismos sean notificados por los Tenedores de Bonos al Emisor, si (i) el Emisor realiza cualquier Prepago Obligatorio y/o (ii) los Tenedores de Bonos declaran el vencimiento anticipado de la Emisión en los términos de los Documentos de la Emisión.

H. Lugar de Pago de Capital e Intereses

El capital y los intereses de los Bonos serán pagados por el Emisor a través de Deceval, utilizando la red de pagos de éste, con sujeción al Reglamento de Operaciones de Deceval, siempre que los Tenedores de Bonos sean Depositantes Directos con servicio de administración de valores, o estén representados por uno de ellos. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor por parte de Deceval serán pagados al Depositante Directo que maneje el portafolio de los respectivos Tenedores de Bonos.

En caso en que el Emisor no pudiere realizar el pago de capital y/o intereses en los términos establecidos en el correspondiente Aviso de Oferta, el Administrador de la Emisión procederá, a más tardar el Día Hábil siguiente, a comunicar esta situación a los Depositantes Directos, a los Tenedores de Bonos y a las autoridades competentes.

A. Plazo para ofrecer los Bonos, Plazo de Colocación y Vigencia de Oferta

1. Plazo para ofrecer los Bonos

La Emisión de Bonos podrá ser ofertada públicamente durante un plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha en que se haya realizado la inscripción automática en el Registro Nacional de Valores y Emisores. No obstante, el Emisor podrá solicitar por escrito la renovación del plazo por una vez, antes del vencimiento del mismo.

2. Plazo de Colocación

El plazo de colocación de la Emisión será establecido en el respectivo Aviso de Oferta.

3. Vigencia de la Oferta

La vigencia de la oferta de la Emisión de Bonos será establecida en el respectivo Aviso de Oferta.

B. Modalidad para Adelantar la Oferta

La colocación de los Bonos se hará mediante Oferta Pública dirigida al Segundo Mercado. Los Bonos serán ofrecidos y colocados en una única emisión sin posibilidad de prórroga del plazo. Lo anterior será incluido en el Aviso de Oferta.

C. Medios a través de los cuales se Formulará la Oferta

El respectivo Aviso de Oferta será enviado por el Emisor a los Inversionistas Calificados interesados que determine el Emisor, a través de los medios acordados con ellos. En el Aviso de Oferta se ofrecerán los Bonos y se incluirán las características de la Emisión de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del artículo 5.2.3.1.12 del Decreto 2555 de 2010.

D. Reglas Generales para la Colocación

1. Mecanismos para la prevención y control del lavado de activos y de la financiación del terrorismo

Toda vez que los Bonos serán colocados a través de un Agente Colocador, le corresponderá a la entidad encargada de la colocación de los Bonos dar aplicación a las instrucciones relativas a la administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, que le sean aplicables de conformidad con lo establecido en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica.

2. Reglas para la colocación

La colocación de los Bonos se realizará a través del Agente Colocador.

El valor de la inversión realizada deberá ser pagado íntegramente en la Fecha de Suscripción de los Bonos, según se defina en el Aviso de Oferta correspondiente, pudiéndose colocar a Valor Nominal, con una prima o un descuento definido por el Emisor y publicado en el respectivo Aviso de Oferta.

El mecanismo de adjudicación de los Bonos será el de demanda en firme.

En el Aviso de Oferta se incluirá el nombre del Agente Colocador a los que los Inversionistas deberán acudir para presentar las demandas, número de teléfono o la dirección donde se recibirán las demandas de compra, la hora a partir de la cual serán recibidas y la hora límite hasta la cual se recibirán.

Las demandas de los Inversionistas por los Bonos se realizarán a través del Agente Colocador o directamente por otros agentes afiliados al Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro – MEC Mercado Electrónico Colombiano (“Afiliados al MEC”), siempre y cuando así se establezca en el respectivo Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que la BVC expida para la Emisión. El Agente Colocador y los Afiliados al MEC serán quienes presenten las

demandas en nombre propio o de los potenciales Inversionistas, según corresponda y serán vinculantes, en los horarios de recepción de las demandas que se indiquen en el respectivo Aviso de Oferta. Las demandas realizadas directamente por el Agente Colocador o Afiliados al MEC, que se ajusten a lo establecido en el instructivo operativo que la BVC expida para cada colocación, son las que se tendrán en cuenta para la adjudicación. El Emisor no será responsable si el Agente Colocador o Afiliados al MEC no presentan las demandas recibidas en el horario establecido para el efecto. En tal caso, el Agente Colocador o Afiliado al MEC responderá frente al potencial inversionista de conformidad con lo que sobre el particular establezcan las normas del Mercado Público de Valores y en particular, aquellas relacionadas con los deberes exigibles a los intermediarios de valores.

La BVC será la encargada de realizar la adjudicación conforme a los términos y condiciones del presente Prospecto de Información, el respectivo Aviso de Oferta y al respectivo instructivo operativo que emita la BVC, así como conforme a los criterios a tener en cuenta para la presentación, rechazo, adjudicación o eliminación de las demandas.

Los potenciales Inversionistas deberán presentar sus demandas en el horario que se indique en el respectivo Aviso de Oferta, y en las condiciones en él indicadas. El monto adjudicado debe ser establecido teniendo en cuenta el Monto de la Oferta de acuerdo con lo ofrecido por el Emisor en el respectivo Aviso de Oferta.

Finalizado el proceso de adjudicación de los Bonos, la BVC informará al Agente Colocador y a los Afiliados al MEC las operaciones que les fueron adjudicadas o rechazadas, mediante el mecanismo que se determine en el instructivo operativo, para que estos a su vez informen a los Inversionistas.

El Emisor, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el FCP Sura, determinará las condiciones financieras que tendrán los Bonos. La Tasa de Rentabilidad Ofrecida será determinada en el respectivo Aviso de Oferta o de forma separada, el día de la Emisión de los Bonos en los boletines que para el efecto tenga establecidos la BVC cuando la adjudicación se realice mediante el mecanismo de demanda en firme.

3. Mecanismo de Colocación

La adjudicación de los Bonos a los destinatarios de la Oferta Pública que corresponden a los Inversionistas Calificados según los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, se realizará a través del mecanismo de demanda en firme, de acuerdo con lo descrito a continuación:

Mecanismo de Demanda en Firme: La demanda en firme para la adjudicación de los Bonos se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación bajo el mecanismo de demanda en firme, dispuesto por la BVC, con quien se acordarán los términos correspondientes.

La adjudicación de los Bonos a los destinatarios de la Oferta Pública, que corresponden a los Inversionistas Calificados según los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, se realizará por orden de llegada según se establezca en el respectivo Aviso de Oferta y en el Instructivo Operativo que la BVC expida para cada colocación.

La adjudicación de los Bonos a los Inversionistas se podrá realizar por orden de llegada, de acuerdo con la fecha y hora de la recepción de las demandas para la serie por parte de la BVC en el sistema electrónico de adjudicación. En todo caso, la adjudicación se realizará al primer Inversionista Calificado que demande el Monto Total de la Oferta. En el evento en que la demanda supere el Monto de la Oferta la demanda que cope el monto ofrecido será fraccionada, cumpliendo con los múltiplos y mínimos de inversión establecidos y el exceso será rechazado.

PARTE II - INFORMACIÓN DE PA SURA

CAPÍTULO 1 – INFORMACIÓN GENERAL

A. Introducción, Situación Legal, Duración y Causales de Terminación

1. Información General

PA Sura es un patrimonio autónomo constituido mediante el Contrato de Fiducia, de fecha 13 de diciembre de 2019, el cual fue modificado mediante otrosí número 1 de fecha 19 de diciembre de 2019 y mediante otrosí integral de fecha 23 de septiembre de 2021, suscrito entre el FCP Sura, en calidad de fideicomitente, con ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien actúa como su vocera y administradora.

En línea con lo descrito en el Numeral 2 Literal L ~~Capítulo 1 de la Parte I~~ [CAPÍTULO 1 - CARACTERÍSTICAS DE LOS BONOS, CONDICIONES Y REGLAS DE LA EMISIÓN de la PARTE I - DE LOS BONOS](#) del presente Prospecto de Información, en la presente Emisión PA Sura será el Emisor, quien actúa a través de su vocera y administradora ALIANZA FIDUCIARIA, el fideicomitente FCP Sura otorgará la Fianza y como garantías adicionales se suscribirán el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios y el Contrato de Garantía sobre Acciones [Cuotas de Participación](#) para respaldar los Bonos [y el Crédito, según corresponda](#).

Resumen principales términos y condiciones del PA SURA	
Tipo de vehículo	Fiducia mercantil de administración y pagos
Partes	<ul style="list-style-type: none">• Fideicomitente es el FCP Sura, del cual se amplía la información en el Capítulo 1 de la Parte I CAPÍTULO 1 – INFORMACIÓN GENERAL de la PARTE II - INFORMACIÓN DE PA SURA del presente Prospecto de Información• Beneficiarios: en los términos del Contrato de Fiducia, los Beneficiarios serán: (i) el FCP Sura en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del PA Emisor; y (ii) Los Tenedores de Bonos serán beneficiarios de los derechos de pago bajo los Bonos y demás beneficios que se describen a en los Documentos de la Emisión desde la Fecha de Suscripción y hasta la Fecha de Vencimiento, hasta que se haga un prepago del saldo de capital vigente e intereses de los bonos o hasta el pago de todas las obligaciones bajo los Documentos de la Emisión. La calidad de Beneficiario de los Tenedores de Bonos cesará cuando se hayan pagado el capital, los intereses, las comisiones que apliquen bajo los Bonos y cualquier otra obligación bajo los Documentos de la Emisión.• Sociedad Administradora: La Sociedad Administradora y vocera del Fideicomiso es ALIANZA FIDUCIARIA. Véase el Capítulo 2 de la Parte I CAPÍTULO 2 – ESTRUCTURA DE LA FIDUCIARIA de la PARTE II - INFORMACIÓN DE PA SURA del presente Prospecto de Información.
Proyecto de ampliación Centro Comercial Plaza de las Américas	El Centro Comercial Plaza de Las Américas (PDLA) es el más exitoso del Colombia en número de visitantes y actualmente está en proceso de remodelación y ampliación. La ampliación inició en el 2016 y está configurada en 9 etapas, de las cuales ya están entregadas y arrendadas las etapas 1, 2 y 5 (remodelación espacios existentes). Por

	su parte las etapas 3 y 4 presentan más del 65% ¹ de <u>avance</u> ¹ <u>avance</u> y se espera que inicien operación a finales de 2021. En cuanto a las etapas 6,7,8 y
--	--

¹Cierre de junio 2021.

	<p>9 se están adelantando las actividades de estructura y se espera que inicien operación a finales del 2022.</p> <p>La ampliación contempla la construcción de 148,029 m² con 43,125 m² arrendables y 2,535 parqueaderos y busca mejorar el mix comercial, aumentar la oferta de entretenimiento y gastronomía y modernizar las zonas existentes.</p> <p>El FCP SURA AM Desarrollo Inmobiliario adquirió el 44.8% del fideicomiso de ampliación en el 2019 y se convirtió en el principal socio del proyecto junto con el Grupo Olímpica.</p> <p>Dentro de los principales atributos de la ampliación se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ubicación completamente consolidada y probada en sector residencial de clase media, rodeado de principales vías que forman barreras naturales (psicológicas) • Éxito histórico en operación durante los últimos 25 años • El mix comercial planeado pretende poner el centro comercial a la vanguardia de las tendencias en entretenimiento, gastronomía y tiendas • El proyecto se encuentra pre-certificado en la categoría LEED GOLD
--	--

2. Situación Legal y Duración

PA Sura se encuentra vigente, existe válidamente y de conformidad con el Contrato de Fiducia, su término de duración es el necesario para el desarrollo de su objeto.

3. Causales de Terminación del Contrato de Fiducia

De acuerdo con el Contrato de Fiducia, el PA Sura puede terminarse y/o liquidarse por las siguientes causales:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6°), décimo (10°) y décimo primero (11°) del mismo.
2. Por la renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
3. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la Fiduciaria en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del Fideicomitente a la obligación de actualizar la información contemplada en el Contrato de fiducia
 - 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 dos (2) meses.
 - Cuando la Fiduciaria haya hecho entrega total de los dineros al Fideicomitente.
4. Por encontrarse el Fideicomitente incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

¹ Cierre 2021

B. Finalidad del Emisor

La finalidad del PA Sura es: (i) la vinculación de Alianza como vocera y administradora del Fideicomiso, al PA Ampliación en calidad de Fideicomitente Partícipe Posterior del 44.85% de los derechos fiduciarios del PA Ampliación, y en los términos señalados en el Acuerdo de Inversión; y (ii) la celebración de Operaciones de Endeudamiento.

C. Información Financiera del Emisor.

La información financiera del Emisor se puede evidenciar en los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2020, los cuales se encuentran adjuntos como Anexo 1 al presente Prospecto de Información.

A. Sociedad Administradora – Información General

1. Razón Social

Alianza Fiduciaria S.A

2. Naturaleza y régimen jurídico

Sociedad Comercial anónima de carácter privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

3. Situación legal de la Fiduciaria

- a. Duración de la Fiduciaria: Hasta el 21 de marzo de 2118.
- b. Causales de disolución: de conformidad con el artículo sesenta y uno de los estatutos, "la sociedad se disolverá: i) por vencimiento del término previsto para su duración si no hubiere sido prorrogado válidamente. ii) por decisión de la asamblea general de accionistas, adoptada a los estatutos debidamente legalizada, y iii) por resolución de autoridad competente o por las causales y con las formalidades previstas en las leyes vigentes."
- c. Domicilio principal el domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, pudiendo establecer sucursales o agencias dentro o fuera del territorio nacional.

4. Objeto Social

La sociedad tendrá por objeto exclusivo la celebración y realización de negocios fiduciarios, públicos o privados (incluyendo, pero sin limitarse a fiducias de administración, garantía, inmobiliarias y públicas) de custodia de activos y de confianza, administrador de carteras colectivas, actuar como representante legal de tenedores de bonos y los demás negocios que autoricen normas especiales. Para el desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá (A) Adquirir, enajenar, gravar, administrar toda clase de bienes muebles e inmuebles. (B) Intervenir como deudora o como acreedora en toda clase de operaciones de crédito o recibiendo las garantías del caso cuando haya lugar a ellas. (C) Celebrar con establecimientos de crédito y compañías aseguradoras toda clase de operaciones relacionadas con los bienes y negocios de la sociedad. (D) Girar, aceptar, asegurar, cobrar y negociar en general, toda clase de títulos valores y cualesquiera otros derechos personales y títulos de contenido crediticio. (E) Celebrar contratos de prenda, de anticresis, de depósito, de garantía, de administración, de mandato, de comisión y de consignación. (F) Formar parte de otras sociedades que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias de la empresa social o que sean de conveniencia y utilidad para el desarrollo de los negocios sociales o absorber tal clase de empresas. También podrá fusionarse bajo las modalidades previstas por la ley y celebrar contratos de participación. (G) Constituir filiales o subsidiarias en Colombia o en el exterior, que se propongan actividades semejantes, complementarias o accesorias al objeto de la sociedad. - (H) Crear, emitir y negociar títulos y certificados fiduciarios libremente negociables, pudiendo emitir títulos y certificados provisionales o definitivos. (I) Intervenir directa o indirectamente en juicios de sucesión como tutora, curadora o albacea fiduciaria (J) Celebrar contratos de promesa conducentes al establecimiento, constitución desarrollo de los negocios de fideicomiso (K) Crear sinergias con compañías relacionadas. (L) celebrar y ejecutar todos los actos o contratos preparatorios complementarios o accesorios de todos los anteriores o que se relacionen con el objeto social tal cual ha sido determinado en el presente artículo.

5. Estructura Orgánica de la Fiduciaria

a. Asamblea General de Accionistas

- i. Organización Delima SA - NIT: 890.309.282
- ii. Inversiones Puente Piedra Piedrahita & Cia S. - NIT:890.305.577.7
- iii. Agropecuaria Colombiana S.A - Agrocolsa Sociedad Civil - NIT:805.021.816.3
- iv. Agropecuaria Cuenca SA Sociedad - NIT: 805.021.817.0
- v. Littlerock Corp
- vi. Australis Inversiones del Pacífico S.L

b. Junta Directiva

- i. Mecanismos adoptados para garantizar independencia de los miembros de la junta directiva.

Por estatutos, en la composición de la Junta Directiva debe acogerse a las reglas de independencia establecida en la Ley 964 de 2005

- ii. Composición de la junta directiva.

Renglón	Principal	Suplente
1°	Ernesto de Lima Le Franc	Pedro Piedrahita Plata
2°	Ernesto de Lima Bohmer	Ricardo de Lima Bohmer
3°	Ricardo Obregón*	Frank Pearl*
4°	Enrique Bascur	Therisa George
5°	Juan Pablo Pallordet	Armando Borda
6°	Eduardo Vildosola*	Emilio Echavarría Soto*

En asterisco (*) los miembros independientes.

- iii. Composición del Comité de Auditoría de la Fiduciaria.

- Eduardo Vildosola
- Emilio Echavarría Soto
- Frank Pearl

c. Revisoría fiscal

- i. Personas que ejercen la revisoría fiscal

Revisor Fiscal Principal:

Revisor Fiscal Principal	Natalia Andrea Tapiero Valderrama
Tarjeta Profesional	151456-T

Fecha de expedición T.P.	01/07/2010
Cédula de Ciudadanía	53.166.751
Antigüedad	Desde 04/05/2018
Experiencia Laboral	Desde el 2004, Natalia ha tenido experiencia en diferentes corporaciones tales como Cinecolombia S.A, Sitel Colombia S.A, Félix Antonio Cortés Alfonso, Ventas y Servicios S.A, entre otros, destacándose por sus once (11) años de experiencia contable en PriceWaterhouseCooper S.A.S.
Estudios Realizados	Natalia se graduó de contaduría pública en la Universidad de la Salle en 2009, y obtuvo una especialización en Revisoría Fiscal de la Universidad Javeriana en el año 2011, Igualmente tiene un Diplomado de la Universidad Externado de Colombia sobre Normas Internacionales De Información Financiera-NIIF de 2014 y ha realizado cursos de inglés, cursos sobre el software administrativo y de gestión Helisa, y ha participado en seminarios de flujos de caja y actualizaciones tributarias. Igualmente en 2021, Natalia recibió un certificado de formación interna en NIIF/IFRS,
Entidades donde ejerce revisoría fiscal	Natalia ejerce la Revisoría Fiscal en las siguientes compañías: BNP Paribas Colombia Corporación Financiera S.A., Santander Caceis Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria (Antes Santander Securities Services Colombia S.A Sociedad Fiduciaria), Alianza Fiduciaria S.A.
Entidades donde ha ejercido revisoría fiscal	Natalia ha ejercido la revisoría fiscal en las siguientes compañías: A G P de Colombia S.A., Exxonmobil Exploration Colombia Limited, Inversiones CFNS S.A.S, Sanofi-Aventis de Colombia S.A., Experian Colombia S.A., Servicio De Aviation Allied Colombia S.A.S., Uff Movil S.A.S., Oleoducto Bicentenario de Colombia S.A.S., BNP Paribas Colombia Corporación Financiera S.A., Credifamilia Compañía de Financiamiento S.A., Santander Caceis Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria (Antes Santander Securities Services Colombia S.A Sociedad Fiduciaria), Credicorp Capital Fiduciaria S.A., Alianza Fiduciaria S A

Revisor Fiscal Suplente:

Revisor Fiscal Suplente	Richard Stiven Ahumada Díaz
Tarjeta Profesional	238026-T
Fecha de expedición T.P.	02/03/2018
Cédula de Ciudadanía	1.069.738.431
Antigüedad	Desde el 21/01/2021

Experiencia Laboral	Richard ha trabajado para Price Waterhouse Cooper S.A.S desde el año 2015. En 2018 se cedió su contrato a PWC Contadores y Auditores S.A.S, donde labora actualmente.
Estudios Realizados	Richard se graduó en 2015 de contaduría pública de la Universidad de Cundinamarca y realizó una especialización en la Universidad Sergio Arboleda sobre gestión de riesgos financieros. A su vez en 2010 finalizó un curso del Sena sobre caracterización del sector financiero, realizó un diplomado en el Politécnico de Colombia en 2015 sobre normas internacionales de información financiera, y obtuvo dos cursos de PWC learning and education en 2015 y 2021 donde obtuvo un certificado en IRS de los principios a la práctica y un certificado en normas IFRS y normas de auditoría financiera.
Entidades donde ejerce revisoría fiscal	Richard ejerce la Revisoría Fiscal en Alianza Fiduciaria S.A y Fiduciaria Colmena S.A.
Entidades donde ha ejercido revisoría fiscal	Richard ejerció la revisoría fiscal de las siguientes compañías: Santander Caceis Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria. Cardif Colombia Servicios S. A. En Liquidacion, Santander Banca de Inversion Colombia, S.A.S., Universia Colombia S A S, Caxdac, Alianza Fiduciaria S A, Fiduciaria Colmena S.A.

CAPÍTULO 3 – ASPECTOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL FCP SURA

A. Descripción del FCP Sura

Resumen principales términos y condiciones del FCP SURA AM DI	
Tipo de vehículo	Fondo de capital privado
Objeto	Obtención de ganancias de capital a largo plazo y/u otros ingresos operativos mediante la inversión en el diseño, construcción, desarrollo, operación y/o administración de inmuebles destinados a usos comerciales, tales como usos de comercio, oficinas, hotelería, industrial, vivienda en renta, y/o usos mixtos (esto es, usos que involucren componentes comerciales y/o de vivienda y/o de oficinas y/o hotelería y/o industriales) en Colombia, Chile y Perú
Gestor profesional	Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S, gestora de fondos en Colombia de la Unidad IM de SURA AM
Sociedad administradora	Alianza Fiduciaria S.A.
Fecha cierre	Inicial: 28 de noviembre de 2016 Final: noviembre 2017
Compromisos totales	COP 294,338 MM
Duración	10 años, prorrogables hasta 2 años adicionales en periodos individuales de un año
Etapa de inversión	Cerrada
Compromiso de inversión del Gestor Profesional	2.0% del total de los compromisos de inversión
Órganos de gobierno	<ul style="list-style-type: none"> • Asamblea de inversionistas • Comité de inversiones • Comité de vigilancia • Revisor fiscal del fondo
Composición inversionistas	Inversionistas institucionales, oficinas de familia e individuos con alto patrimonio

B. Descripción del Gestor Profesional del FCP Sura

SURA Asset Management sociedad controladora de SURA IM, es una de las tres inversiones estratégicas de Grupo SURA en el sector financiero, junto con Seguros SURA y Grupo Bancolombia. Grupo SURA es la matriz del Grupo Empresarial SURA, una organización multilatin con más de 70 años de experiencia en la región, la cual cotiza en la Bolsa de Valores de Colombia y está inscrita en el programa ADR – Nivel I en Estados Unidos. Así mismo, es la única entidad de servicios financieros diversos de Latinoamérica que hace parte del índice de Sostenibilidad Dow Jones.

Por su parte, SURA Asset Management es la compañía líder de pensiones en Latinoamérica, especializándose en ahorro e inversión. Cuenta con grado de inversión internacional Baa1 por Moody's y BBB+ por Fitch Ratings, encontrándose por encima de la calificación de la deuda soberana de la República de Colombia. A diciembre de 2020 contaba con cerca USD 152 billones de activos bajo administración, 9,000 empleados y 20.3 millones de clientes.

SURA IM es el gestor de inversiones multiactivo líder en Latinoamérica con cerca de USD 11.1 billones de activos bajo administración.

SURA IM Gestora de Inversiones es una plataforma que cuenta con equipos locales de inversión en Colombia, Chile, Perú y México, que gestionan distintos vehículos de inversión tales como fondos de capital privado, fondos de renta, mandatos individuales, entre otros; tanto en activos en renta como en nuevos desarrollos. Esta plataforma de inversión inmobiliaria se caracteriza por su visión de largo plazo, una dirección centralizada con presencia local de equipos de inversión y gestión, experiencia integral en el ciclo de vida de un activo, un equipo especializado en inmobiliario con más de 100 años de

experiencia conjunta y acceso a los mercados locales, desarrolladores, tenedores de tierra, constructores, operadores y proveedores de bienes y servicios para el sector.

Los lineamientos de inversión se fundamentan en el entendimiento profundo de los mercados, las tendencias sociodemográficas, la priorización de los segmentos, el desarrollo de alianzas estratégicas con desarrolladores y operadores de primer nivel, y en la participación e involucramiento cercano de la gestión de los activos. Todo lo anterior enmarcado dentro de altos estándares de gestión de riesgos y control, y de políticas ambientales, sociales, y de buen gobierno (ESG).

El equipo inmobiliario comprende destacados profesionales con importantes competencias en conceptualización inmobiliaria, estructuración financiera de proyectos, estructuración legal, desarrollo inmobiliario, administración de activos (asset management) y consecución de recursos de capital y deuda.

Nuestro proceso de inversión consiste en realizar una debida diligencia a los activos/proyectos a desarrollar con el fin de conocer el potencial de cada oportunidad, determinar nuestro interés y así proceder a estructurar el mismo. Durante este proceso se elaboran ejercicios preliminares de prefactibilidades, los cuales incluyen estudios normativos, estudios de cabida, conceptualización básica, presupuestos indicativos de inversión y operación y modelación financiera, junto con los principales acuerdos del proyecto. Internamente SURA IM prepara los procesos de inversión, los cuales se presentan en nuestro Comité de Inversiones, único órgano encargado de tomar las decisiones de inversión.

La información financiera del FCP Sura se puede evidenciar en los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2020, los cuales se encuentran adjuntos como Anexo 1 al presente Prospecto de Información.

El inversionista potencial deberá considerar los riesgos descritos a continuación, así como la información adicional incluida en el presente Prospecto de Información.

El Emisor hará sus mejores esfuerzos para mitigar los riesgos aquí descritos, así como cualquier otro que se presente en el desarrollo de sus operaciones. No obstante lo anterior, el Emisor no puede garantizar que los riesgos aquí descritos no se materialicen, afectando la situación financiera y operativa y los resultados del Emisor. El Emisor se enfoca en gestionar y administrar los riesgos e implementar estrategias que permitan mitigarlos en la medida más razonablemente posible.

La gestión de riesgo es un factor diferenciador y fundamental para alcanzar la sostenibilidad en el negocio. El análisis de riesgos se basa en un ejercicio que tiene en cuenta múltiples variables.

La identificación de riesgos se realiza con base en un análisis cualitativo y cuantitativo, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la definición de la tolerancia al riesgo y el apetito al mismo. Lo anterior se complementa con una evaluación de los controles establecidos, para de ese modo, dar prioridad a los principales riesgos residuales que podrían afectar el cumplimiento de los objetivos del Emisor. El análisis de cada riesgo se aborda desde diferentes dimensiones, buscando cubrir todas las variables estratégicas y las partes interesadas. Estas dimensiones son: económica, reputacional, medio ambiente, social y de mercado. Una vez analizados los riesgos, se identifican las fallas que pueden dar origen a la materialización del riesgo y se proponen los planes o proyectos a desarrollar tendientes a la reducción del nivel del mismo.

Los riesgos descritos a continuación se relacionan, no solamente con el Emisor directamente, sino que también pueden tener un impacto indirecto en el Emisor, a través de su única inversión por el 44.85% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PLA. En tal virtud, las situaciones descritas a continuación, así como aquellas adicionales que puedan acaecer, y que representen un riesgo sobre el Centro Comercial Plaza de Las Américas, pueden tener un impacto indirecto sobre el Emisor y sobre las posibilidades de repago de los Bonos.

A. Factores macroeconómicos y de mercado

La rentabilidad real de la Emisión puede verse afectada por factores como variabilidad de las tasas de interés, la devaluación, inflación, volatilidad en los índices y la evolución económica del país y demás factores que afectan el mercado de valores en general.

Cambios en los indicadores macroeconómicos, en particular el IPC y los niveles de tasas de interés vigentes, pueden afectar de manera negativa el desempeño financiero del PA Sura y, por consiguiente, afectar la situación financiera del mismo y los resultados de sus operaciones.

- Las siguientes son algunas de las variables que indican indirectamente en el desarrollo y crecimiento del PA Sura: Dinámica de consumo de los hogares, confianza del consumidor, crecimiento económico nacional, inflación, tasas de interés y desempleo.
- Riesgo de mercado, aquel que se origina en las variaciones de los precios de los arriendos o de las rentas a recibir por parte de los arrendatarios.

B. Dependencia en personal clave

El PA Sura, en su calidad de Patrimonio Autónomo, no tiene ningún empleado a su cargo de manera directa. Son las diferentes entidades intervinientes en la operación del PA Sura las que contratan, de manera directa, al personal.

La Fiduciaria en su estructura organizacional cuenta con personal altamente calificado. Adicionalmente los procesos, procedimientos y actividades están desarrollados con un alto componente de tecnología, y todos los procesos de la compañía se encuentran debidamente documentados, lo cual le permite evitar dependencia de personal clave al interior de la compañía que pueda afectar el desarrollo normal del negocio. Por su parte, la Fiduciaria ha desarrollado procesos para el

manejo de los asuntos del PA Sura que han sido estandarizados y documentados y, por consiguiente, mitigan la dependencia en aquellas personas que hoy son responsables de dichos asuntos. Adicionalmente, la Fiduciaria cuenta con equipos de trabajo que propenden por el funcionamiento continuo del negocio.

C. Dependencia en un sólo segmento de negocio

El Emisor es un patrimonio autónomo cuya finalidad está limitada a la tenencia del 44.85% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PLA, por lo tanto existe dependencia del PA Sura en el segmento de negocio comercial.

D. Interrupción de las actividades del Emisor, que hubieren sido ocasionadas por factores diferentes a las relaciones laborales

Desde la constitución del PA Sura, no se han presentado interrupciones de las actividades del Emisor que hayan implicado un efecto material adverso en él.

Las medidas para la prevención y gestión de la pandemia COVID-19 han implicado cierres y restricciones a la operación de los centros comerciales, situación a la cual Plaza de las Américas no ha sido ajena. Existe el riesgo de futuras medidas que restrinjan la operación y/o el aforo a los centros comerciales que puedan impactar en el negocio del Fideicomiso PLA. Asimismo, las cuarentenas implementadas impactan negativamente los avances de obra por la ausencia de personal o demoras en la disponibilidad de materiales en sitio, por lo que cualquier medida futura podría generar demoras en la construcción.

E. Incumplimientos en el pago de pasivos bancarios y bursátiles

El PA Sura ha cumplido oportunamente con el pago de sus obligaciones bancarias y bursátiles.

F. La naturaleza del giro del negocio que realiza o que pretende realizar

A continuación se presentan los riesgos que pueden afectar la naturaleza de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas.

Por tratarse de la inversión en la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas existe una exposición subyacente al riesgo de construcción, el cual se entiende como el riesgo relacionado con cualquier circunstancia adversa en la construcción del proyecto, que retrase o impida la entrega del proyecto, o que este no pueda ejecutarse con las especificaciones indicadas, en términos de calidad y/o acabados. Puede entenderse como riesgo de construcción, además, los daños que accidentalmente, o sea, en forma súbita e imprevista, sufran los bienes relacionados con el proyecto durante la construcción, tales como:

- (a) Daños Materiales: incendio, explosión e impacto de rayo, daños por trabajos defectuosos, terremoto, temblor de tierra, vientos huracanados, inundación, lluvia, etc.
- (b) Responsabilidad Civil Extra Contractual: las lesiones corporales y daños materiales a terceros como consecuencia de la actividad de la construcción.
- (c) Equipos y Maquinarias de construcción: (propios o alquilados).
- (d) Todos los otros que afecten la entrega del proyecto.

Una vez finalizada la construcción de la ampliación del centro comercial también existe el riesgo subyacente de operación, el cual se entiende como la posibilidad de que se presenten condiciones adversas en la administración y operación del centro comercial.

G. Vulnerabilidad del Emisor ante variaciones en la tasa de interés y/o tasa de cambio

Los compromisos de aporte de capital del Emisor no están indexados a ninguna tasa de interés o representados en divisas. El Emisor no tiene otras deudas diferentes a los Bonos.

En cuanto al subyacente en el Fideicomiso PLA, los costos de construcción, ingresos de la actividad comercial y gastos de operación están denominados en pesos colombianos. A pesar de que existen algunos costos de construcción como adquisición de equipos (ej. Ascensores, escaleras eléctricas) en dólares estadounidenses, su incidencia en el presupuesto total de construcción es baja por lo que existe vulnerabilidad limitada del Emisor.

H. La dependencia del negocio respecto a licencias, contratos y demás variables.

El negocio del Emisor no depende de licencias, contratos, marcas o personal clave que puedan poner en riesgo la continuidad del negocio.

I. Impacto de posibles cambios en las regulaciones

Los cambios en las regulaciones siempre son un factor de riesgo para cualquier compañía. No se puede asegurar que el marco regulatorio actual sea el que continúe vigente en Colombia. Por tanto, los resultados del Emisor se podrían ver afectados por este concepto. Para efectos de mitigar este riesgo, el equipo legal del Emisor hace un seguimiento permanente a los proyectos de cambios legislativos o regulatorios con el fin de anticiparse a los mismos y proponer al Emisor los ajustes que sean requeridos.

J. Existencia de créditos que obliguen al Emisor a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera

No existe a la fecha ningún crédito que obligue al PA Sura a conservar una determinada proporción en la estructura financiera.

K. Factores políticos, tales como inestabilidad social, estado de emergencia económica, etc

Los factores políticos podrían influir negativamente en el desempeño de la economía nacional. Tradicionalmente en los países latinoamericanos la situación política tiene incidencia en indicadores macroeconómicos como índices de confianza, niveles de inversión y expectativas de crecimiento menores. Esto se podría manifestar en menores ingresos para el Emisor.

A la fecha de este Prospecto, debido al estado de emergencia económica, social y ecológica decretada por el Gobierno Nacional debido a la pandemia Covid-19, el Emisor ha tomado diversas medidas para hacer frente a la coyuntura actual.

Pese a que hay factores que no se encuentran dentro del control de PA Sura, no puede haber una garantía frente a dicho eventos. Este riesgo se mitiga parcial pero no totalmente con un equipo jurídico, gerencial y operativo altamente calificado, y asesores externos que acompañan a el Emisor en cualquier proceso legal que se requiera iniciar o en otras circunstancias.

L. Compromisos conocidos del Emisor que pueden significar un Cambio de Control

Este riesgo no aplica para el PA Sura, ya que se trata de un patrimonio autónomo.

M. Riesgos de Crédito y liquidez

Contempla aquellas situaciones en las que no se pueda cumplir de forma oportuna con las obligaciones de pago de los Bonos en las fechas correspondientes debido a la insuficiencia de recursos líquidos. Para mitigarlo se ha dispuesto de las garantías de la Emisión descritas en este Prospecto.

N. Riesgos de Desvalorización de las inversiones del Emisor

Es el riesgo relacionado con la disminución en el valor de los derechos fiduciarios del Emisor producto de pérdida de valor en el Centro Comercial Plaza de las Américas. Para mitigar este riesgo, el Gestor Profesional del FCP Sura ha llevado a cabo una debida diligencia detallada para asegurar que los negocios y operaciones que se ejecuten sean a precios de mercado y el Centro Comercial Plaza de las Américas esté bien ubicado y cuente con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita ser competitivo en el tiempo.

O. Situación de orden público en Colombia

Con ocasión a la situación de orden público experimentada en Colombia durante algunos meses a partir de abril del 2021, el Emisor ha presentado algunos impactos adversos asociados a las actividades de construcción de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas, como consecuencia de las protestas sociales que han resultado en bloqueos de las principales vías del país. En atención a lo anterior, el Emisor por medio del Fideicomitente se encuentra monitoreando los ajustes realizados por la administración a las operaciones y logística para mitigar los impactos adversos en la disponibilidad de mano de obra y materiales para adelantar la programación de obra.

A la fecha de este prospecto, el Emisor estima que estos eventos adversos no deberían ser materiales ni deberían comprometer su capacidad para cumplir las metas del plan de negocios para 2021.

P. Riesgos derivados de la declaratoria de estado de emergencia económica, social y ecológica por causa de la emergencia de salud pública a nivel global, debido al virus COVID-19

Las enfermedades y los eventos de salud pandémicos como el COVID-19 tienen el potencial de impactar de manera negativa la actividad económica del país. En particular, aún se desconocen la línea de tiempo y la magnitud potencial del brote de COVID-19. La persistencia y la variación del virus podrían seguir afectando de manera más amplia la economía colombiana y mundial, incluyendo los negocios y operaciones del Emisor. Por ejemplo, el brote de coronavirus se ha traducido en una vasta crisis de salud que ha afectado las economías y los mercados financieros de muchos países de manera adversa, lo que resulta en una recesión económica que afectó los resultados operativos del Emisor en 2020 y parte del 2021.

Q. Riesgos relativos a la Fianza

Las operaciones del FCP Sura se encuentran sujetas a diversos riesgos propios de los mercados en los que opera, los cuales podrían afectar su liquidez, situación financiera o resultados de operación y, en consecuencia, afectar su capacidad para pagar cualquier reclamación derivada de la Fianza. En caso de presentarse una modificación drástica en las condiciones económicas de los mercados en los que opera a través de sus distintas inversiones, la capacidad crediticia del FCP Sura se podría ver afectada, así como su posición financiera, liquidez y resultados operativos.

[HASTA AQUÍ EL TEXTO DEL PROSPECTO – SIGUEN ANEXOS]

1. Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios
2. Fianza
3. [Contrato de Garantía sobre Cuotas de Participación](#)

Summary report:	
Litera® Change-Pro for Word 10.14.0.46 Document comparison done on 3/19/2024 12:26:05 PM	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: Bono Sura - Adenda Integral al Prospecto de Información (FINAL 1era adenda).docx	
Modified filename: Anexo 5.1 - Segunda Adenda Integral al Prospecto de Información.docx	
Changes:	
Add	229
Delete	149
Move From	0
Move To	0
Table Insert	0
Table Delete	0
Table moves to	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	378

Anexo 3 – Propuesta de modificación del Reglamento de Emisión y Colocación

**SEGUNDA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL REGLAMENTO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE
BONOS ORDINARIOS GARANTIZADOS DEL FIDEICOMISO PA SURA AMÉRICAS
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
EN EL SEGUNDO MERCADO**

Para efectos exclusivos de interpretación de la presente modificación integral al reglamento de emisión y colocación (el “Reglamento”), los términos que aparecen con letra inicial en mayúscula que no sean expresamente definidos en el presente documento, tendrán el significado que se le asigna en el prospecto de información de la emisión de que trata el presente Reglamento, modificado **inicialmente** mediante adenda integral del 23 de enero de 2024 **y posteriormente mediante** segunda adenda integral de fecha [__] de [__] de 2024 (el “Prospecto de Información”).

1. CLASE DE VALOR:

Los valores que emitirá el **FIDEICOMISO PA SURA AMÉRICAS**, representado por Alianza Fiduciaria S.A., quien actúa como vocera y administradora del patrimonio autónomo (en adelante el “Emisor”) serán bonos ordinarios garantizados (en adelante los “Bonos”), tal y como éstos se definen en el Decreto 2555 de 2010 (en adelante el “Decreto 2555”), y en el presente Reglamento.

Los Bonos serán emitidos en el Segundo Mercado, a la orden y bajo la modalidad no estandarizada, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, lo cual se indicará en la misma forma en el Prospecto de Información y en el respectivo Aviso de Oferta Pública (el “Aviso”).

2. MONTO DE LA EMISIÓN Y CANTIDAD DE BONOS QUE SE EMITEN:

El monto total de la emisión de los Bonos será de ochenta y cinco mil millones de Pesos (COP \$85.000.000.000) (en adelante la “Emisión”). La Emisión será ofrecida en una única serie denominada en Pesos. Sin perjuicio de lo anterior, el monto adeudado por el Emisor por concepto de capital de los Bonos a la fecha de la Adenda Integral corresponde a ciento dos mil millones de Pesos (COP \$102.000.000.000) como consecuencia de la capitalización de los intereses causados y no pagados a la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral. En consecuencia, a partir de la fecha de la Adenda Integral, el Valor Nominal de los Bonos corresponderá a un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000).

La cantidad de Bonos será la que resulte de dividir el monto total de la Emisión sobre el valor nominal de los Bonos.

La Emisión podrá ser ofrecida en un único lote compuesto de una serie única descrita en el numeral 5 abajo, denominada en moneda legal colombiana (en adelante “Pesos”).

3. DESTINATARIOS DE LA OFERTA:

Los Bonos harán parte del Segundo Mercado y, como consecuencia, la oferta se encuentra dirigida exclusivamente a inversionistas calificados de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5., 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 (los “Inversionistas Calificados”). Por ende, sólo los Inversionistas Calificados podrán adquirir y negociar los Bonos.

4. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LA EMISIÓN:

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos serán destinados en un ciento por ciento (100%) para financiar los aportes del Emisor en el patrimonio autónomo de ampliación para la construcción de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas (el “PA Ampliación”) y para pagar las comisiones y gastos derivados de la Emisión.

De forma temporal los recursos producto de la colocación de los Bonos podrán ser invertidos, mientras se materializa su destinación. La inversión deberá realizarse en cuentas de ahorros de establecimientos bancarios vigilados en Colombia, o en uno de los siguientes fondos de inversión colectiva administradas por Alianza Fiduciaria S.A.: (i) Fondo Abierto Alianza; o (ii) Fondo cash Conservador 1525.

Los recursos obtenidos a través de la colocación de los Bonos no podrán destinarse a la adquisición de acciones o bonos convertibles en acciones.

El Emisor indica que los recursos provenientes de la Emisión no serán destinados al pago de pasivos con sus Afiliadas.

5. SERIES DE LOS BONOS:

La Emisión consta de una (1) serie única con las siguientes características:

Serie A: Los Bonos se emitirán en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable y su capital será pagado totalmente al vencimiento de los mismos. El pago se realizará en Pesos.

La serie única será ofrecida mediante oferta debidamente informada a través del Aviso a los Inversionistas Calificados que sean sus destinatarios.

6. DENOMINACIÓN Y VALOR NOMINAL:

A partir de la fecha de la Adenda Integral, el Valor Nominal de los Bonos corresponderá a un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000).

7. INVERSIÓN MÍNIMA:

La inversión mínima será la equivalente al valor de un (1) Bono, es decir, COP \$1.200.000 de Pesos. En consecuencia, no podrán realizarse operaciones en el mercado primario ni en el mercado secundario por montos inferiores a COP \$1.200.000 de Pesos.

La inversión en los Bonos deberá hacerse, de acuerdo con el monto de inversión mínima, por un número entero de Bonos ya que los mismos no podrán fraccionarse.

Los Bonos podrán negociarse en múltiplos de un (1) Bono, siempre y cuando se cumpla con la inversión mínima.

8. PLAZO DE LOS BONOS:

La serie única de los Bonos tendrá un plazo de cincuenta (50) meses contados a partir de la Fecha de Emisión.

9. RENDIMIENTO DE LOS BONOS:

El rendimiento máximo de los Bonos para la serie única será determinado por cualquiera de los representantes legales del Emisor, previa instrucción escrita del Fondo de Capital Privado Sura (el “Fideicomitente” o el “FCP Sura”) en su calidad de fideicomitente, y publicado en el respectivo Aviso o de forma separada el día de la Emisión, en los boletines que para el efecto tenga establecidos la Bolsa de Valores de Colombia S.A. (“BVC”), según se determine en el respectivo Aviso. Éste deberá reflejar las condiciones de mercado vigentes en la fecha de la oferta de los Bonos, cumpliendo con los lineamientos señalados en el Reglamento.

El rendimiento de los Bonos de la serie consistirá en el pago de intereses. Los intereses serán determinados por el Emisor, previa instrucción escrita del Fideicomitente, al momento de efectuar la correspondiente oferta pública y deberán publicarse en el respectivo Aviso, conforme con los parámetros generales establecidos en este Reglamento.

A partir de la fecha de vencimiento, los Bonos correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar intereses remuneratorios.

En el evento que el Emisor no realice los pagos de intereses y/o capital correspondientes en el momento indicado, los Bonos devengarán intereses de mora a la tasa máxima permitida, de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

De conformidad con el Reglamento de Operaciones del Depósito Centralizado de Valores de Colombia (“Deceval”), se considerarán incumplidas las obligaciones del Emisor cuando no se pudiere realizar el pago de capital y/o intereses en los términos establecidos en el correspondiente Aviso. En dicho caso, Deceval procederá, a más tardar el día hábil siguiente, a comunicar esta situación a los depositantes directos y a las autoridades competentes.

Serie A

El rendimiento de los Bonos de la serie A estará determinado con base en una tasa variable.

Para el cálculo de los intereses se utilizará como tasa de referencia el IBR – plazo a un día (overnight), adicionada en unos puntos porcentuales expresada como una tasa nominal. El IBR se cotiza con base en trescientos sesenta (360) días y su tasa se expresa en términos nominales.

Para el cálculo de los intereses, se tomará el IBR – plazo a un día (overnight) vigente a la fecha en la cual inicia el respectivo período de causación del interés, tal como se señala en el reglamento del IBR. A este valor se le adicionarán los puntos (margen) porcentuales determinados al momento de la respectiva oferta pública y esa será la tasa nominal diaria vencida. Luego a esta tasa se le calculará su tasa equivalente en términos efectivo anual.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de rendimiento E.A. (\%)} = \left(\left(1 + \left(\frac{\text{IBR\% N.D.V.} + \text{Margen\% N.D.V.}}{360} \right) \right)^{365} \right) - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente en la Fecha de Vencimiento. La tasa así obtenida, se aplicará al monto de capital adeudado bajo los Bonos en el respectivo periodo, el cual estará expresado y se pagará en Pesos.

No se realizará la reliquidación de los intereses por el hecho de que, en la fecha de causación para la liquidación de los intereses, el IBR utilizado sufra alguna modificación.

10. TASA DE RENTABILIDAD Y PLAZO DE LA SERIE A:

A partir de la fecha en que se realice la anotación en cuenta por parte de Deceval S.A. ("Deceval") de las modificaciones a las condiciones de los Bonos aprobadas por la asamblea de Tenedores de Bonos el 23 de enero de 2024, los plazos y la tasa de rentabilidad correspondientes a la serie A ofrecida son los siguientes:

Serie	Plazo	Tasa de rentabilidad ofrecida
A	50 meses	Desde la Fecha de Emisión y hasta el 23 de enero de 2024 la Tasa de rentabilidad ofrecida es equivalente a $IBR + 5.90\%$ N.D.V. A partir del 24 de enero de 2024 la Tasa de rentabilidad ofrecida será equivalente a $IBR + 7,46\%$ N.D.V.

El cálculo de los intereses de las series ofrecidas en el Aviso se realizará de conformidad con lo establecido en el presente numeral y en línea con lo descrito en el Literal C del Capítulo 2 de la Primera Parte del Prospecto de Información.

El plazo de vencimiento de los Bonos se cuenta a partir de la Fecha de Emisión.

Una vez ocurra la Fecha de Vencimiento, los Bonos correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar intereses remuneratorios.

En el evento en que el Emisor no realice los pagos de intereses y/o capital correspondientes en el momento indicado o incurra en cualquiera de los Eventos de Incumplimiento previstos en el Prospecto de Información, los Bonos devengarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a partir de la fecha en la cual se debió realizar el respectivo pago de intereses remuneratorios y/o capital o del Día Hábil siguiente, en caso de que la fecha de pago sea un día no hábil. De conformidad con el Reglamento de Operaciones del Depósito Centralizado de Valores de Deceval, se considerarán incumplidas las obligaciones del Emisor cuando no pudiese realizarse el pago de capital y/o intereses en los términos establecidos en el Aviso. En dicho caso, el Emisor procederá, a más tardar el Día Hábil siguiente, a comunicar esta situación a los depositantes directos y a las autoridades competentes.

11. MODALIDAD, PERIODICIDAD, Y CÁLCULO DE LOS INTERESES REMUNERATORIOS:

La modalidad de pago de los intereses será vencida y los intereses serán pagados en la Fecha de Vencimiento, la cual corresponderá a la Fecha de Vencimiento de los Bonos.

Los intereses se calcularán empleando las siguientes convenciones:

- Los intereses sólo podrán ser pagados al vencimiento del periodo objeto de remuneración.

- Los intereses se calcularán en la convención 360/360 días, que corresponde a años de 360 días, de doce (12) meses, con duración de treinta (30) días cada mes.
- La tasa cupón será expresada con dos (2) decimales en una notación porcentual, es decir de la siguiente manera (0,00%).
- El factor que se utilice para el cálculo y la liquidación de los intereses será de seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea como una fracción decimal (0,000000) o como una expresión porcentual (0,0000%).

Para el caso en que la Fecha de Vencimiento de los Bonos corresponda a un día no hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el día hábil siguiente.

No habrá lugar al pago de intereses por el retardo en el cobro de intereses o capital una vez el Emisor haya realizado el pago correspondiente al Administrador de la Emisión.

Al valor correspondiente a los intereses causados y por pagar de los Bonos se le hará un ajuste a una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, éstas se aproximarán al valor entero superior o inferior más cercano expresado en Pesos y, en caso de tratarse de 50 centavos de Pesos, éstos se aproximarán al valor entero superior expresado en Pesos.

Para efectos del cómputo de plazos de los Bonos, se entenderá que, de conformidad con el artículo 829 del Código de Comercio Colombiano “cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará en el último día del respectivo mes o año. El plazo que venza en día feriado se trasladará hasta el día hábil siguiente”. El día de vencimiento será un día hábil dentro del horario bancario. El día sábado se entenderá como no hábil.

12. AMORTIZACIÓN DE CAPITAL:

La amortización de capital de los Bonos será efectuada de manera trimestral conforme a la siguiente tabla de amortización:

Mes	Porcentaje de Amortización	Monto de Amortización
24 de abril de 2025	3.9216%	COP\$4.000.032.000
24 de julio de 2025	3.7255%	COP\$3.800.010.000
24 de octubre 2025	3.7255%	COP\$3.800.010.000
24 de enero 2026	88.6274%	COP\$90.399.948.000

A su vez, el capital de los Bonos se podrá prepagar total o parcialmente, a opción del Emisor según las condiciones establecidas en el Prospecto de Información de conformidad con las siguientes reglas:

- El prepagado voluntario deberá efectuarse en cualquier fecha siempre y cuando se notifique de tal hecho a los Tenedores de Bonos con treinta (30) días calendario de antelación.
- Todo prepagado voluntario deberá efectuarse por un monto mínimo de COP \$5.000 millones y en múltiplos enteros de COP \$1.000 millones, excepto en el caso en que el monto pendiente de pago sea inferior a la suma antes mencionada

La sanción por prepagado voluntario será calculada con base en la tabla de Sanción por Prepagado Voluntario incluida en el Prospecto de Información.

De acuerdo con el numeral 3.2 del artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, el Emisor publicará un plan de amortización que incorpore las condiciones bajo las cuales se realizarán pagos de capital al vencimiento de la serie única colocada en el mercado, a más tardar el día hábil siguiente a la colocación de los Bonos a través del mecanismo de divulgación de información relevante. El plan de amortización incluirá las condiciones principales de la serie adjudicada, incluyendo: (i) valor nominal, (ii) la tasa de rendimiento, (iii) fecha de emisión, (iv) fecha de pago de intereses y (v) fecha de vencimiento de los Bonos.

Adicionalmente, el Emisor se obliga a pagar anticipada y obligatoriamente la Emisión, de forma total o parcial, según aplique, y las demás sumas adeudadas a los Tenedores de Bonos por concepto de capital, intereses, comisiones, costos, gastos, otros cargos derivados de la Emisión y cualquier otra suma adeudada bajo los documentos de la emisión, ante la ocurrencia de los siguientes eventos:

- Eventos en los que, con posterioridad a la Fecha de Expedición, sea ilegal para los Tenedores de Bonos mantener los Bonos, caso en el cual se procederá al prepago obligatorio de la totalidad de la Emisión, dentro de los treinta días calendario siguientes al acaecimiento de dicha ilegalidad;
- Cuando el Emisor enajene la propiedad o titularidad de los derechos fiduciarios en el fideicomiso PA Ampliación, equivalentes 44.85% del total de los derechos fiduciarios, deberá prepagar anticipadamente los Bonos con los recursos producto de la mencionada enajenación; y en este caso deberá pagar a los Tenedores de Bonos una sanción equivalente a la Sanción por Prepago Voluntario que se establezca en el Prospecto de Información. **Para efectos de claridad, la realización del prepago obligatorio regulado en el presente numeral estará sujeto a la realización del prepago obligatorio regulado en el numeral (i) de la Sección de Prepago Mandatorio del Documento de Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio bajo el Prospecto de Información;**
- Por el acaecimiento de un Evento de Incumplimiento que no sea subsanado dentro del respectivo periodo de cura; y
- Cuando el Emisor reciba recursos de caja derivados de cualquiera de sus operaciones, deberá usar los recursos que resulten de la diferencia positiva entre (a) la totalidad de dichos recursos de caja menos (b) (1) la suma de COP\$215.000.000 para el año fiscal 2024; o (2) la suma anual de COP\$260.000.000 para cada año fiscal que comience a partir del 1 de enero de 2025 hasta la Fecha de Vencimiento. **Para efectos de claridad, la realización del prepago obligatorio regulado en el presente numeral estará sujeto a la realización del prepago obligatorio regulado en el numeral (ii) de la Sección de Prepago Mandatorio del Documento de Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio bajo el Prospecto de Información.**

13. COSTOS DE QUIEBRE DEL DERIVADO

El Emisor acepta y se obliga irrevocablemente a pagar el monto a ser determinado por los Tenedores de Bonos por concepto de quiebre del derivado que han contratado los Tenedores de Bonos con ocasión de la Emisión, tal y como los mismos sean notificados por los Tenedores de Bonos al Emisor, si (i) el Emisor realiza cualquier Prepago Obligatorio y/o (ii) los Tenedores de Bonos declaran el vencimiento anticipado de la Emisión en los términos de los Documentos de la Emisión.

14. REGLAS GENERALES PARA LA COLOCACIÓN, LA NEGOCIACIÓN Y LA ADJUDICACIÓN:

La colocación de los Bonos se realizará a través de BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa como Agente Colocador.

La colocación se adelantará mediante la modalidad de colocación al mejor esfuerzo.

El valor de la inversión realizada deberá ser pagado íntegramente en la fecha de suscripción de los Bonos, según se defina en el Aviso correspondiente, pudiéndose colocar a valor nominal, con una prima o un descuento definido por el Emisor y publicado en el respectivo Aviso.

El mecanismo de adjudicación de los Bonos será el de demanda en firme.

15. GARANTÍAS

~~La Emisión se encuentra respaldada por las siguientes garantías que serán descritas en el Prospecto de Información:~~

La Emisión y el Documento de Crédito se encuentran respaldados por las siguientes garantías, las cuales constituirán gravámenes de primer grado de prelación, pagaderos de forma pari passu y a prorrata en favor de los Tenedores de Bonos y el Acreedor, según corresponda:

- (i) Contrato de fianza otorgado por el FCP Sura, modificado mediante enmienda integral de fecha [] de [] de 2024.
- (ii) Contrato de garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios del Emisor en el PA Ampliación, modificado mediante otrosí integral de fecha 2 de febrero de 2024 y nuevamente modificado mediante segunda enmienda integral de fecha [] de [] de 2024.
- (iii) Garantía de primer grado de prelación, a ser otorgada por el FCP Sura en favor de los Tenedores de Bonos sobre el cien por ciento setenta (100 70%) de las acciones de Inmobiliaria Nueva Cordova SPA cuotas de participación del Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, el cual tiene como único inversionista al FCP Sura. Para efectos de claridad, el Acreedor no será beneficiario de esta garantía.

16. PLAZO PARA OFRECER LOS BONOS, VIGENCIA DE LA OFERTA Y PLAZO DE COLOCACIÓN:

Plazo para ofrecer los Bonos: El primer Aviso de los Bonos deberá publicarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha en la que la SFC autorice la oferta pública de los Bonos. No obstante, el Emisor podrá solicitar por escrito la renovación del plazo por una vez, antes del vencimiento del mismo.

Plazo de Colocación: De acuerdo con el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555, la oferta pública de los Bonos y su respectiva colocación deberá efectuarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de autorización de la respectiva oferta pública, lo cual se verificará con el oficio que para el efecto emita la SFC.

Vigencia de la Oferta: La vigencia de la oferta será establecida en el respectivo Aviso.

17. ENTIDAD CUSTODIA Y ADMINISTRADORA DE LOS VALORES DE LA EMISIÓN:

Deceval realizará la custodia y administración de los Bonos conforme a lo establecido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555, el Reglamento de Operaciones de Deceval, según estos sean modificados, sustituidos o adicionados, en los términos y condiciones que acuerden el Emisor y Deceval en el contrato de depósito y administración que celebren en relación con la Emisión; y de acuerdo con las instrucciones que para esto imparta el Emisor o quien éste designe.

La Emisión se adelantará en forma desmaterializada, razón por la cual los adquirientes de los Bonos renuncian a la posibilidad de materializarlos.

Los suscriptores y/o tenedores de los Bonos consentirán que éstos sean depositados en Deceval; este consentimiento se presumirá otorgado con la suscripción de los Bonos.

18. LUGAR Y FORMA DE PAGO DE CAPITAL E INTERESES REMUNERATORIOS:

El capital y los intereses de los Bonos serán pagados por el Emisor a través de Deceval, utilizando la red de pagos de éste. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor por parte de Deceval serán pagados al depositante directo que maneje el portafolio del respectivo tenedor de los Bonos. Los tenedores de Bonos deberán tener la calidad de depositante directo con servicio de administración de valores o estar representados por un depositante directo que cuente con el servicio de administración de valores con Deceval.

19. LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA:

Los Bonos serán emitidos a la orden, sin restricciones y libremente negociables, y sólo podrán ser adquiridos por Inversionistas Calificados, en el Segundo Mercado y su negociación se sujetará a lo señalado en la ley, en este reglamento y en la Circular Única del Mercado Electrónico Colombiano administrado por la BVC. La transferencia de la titularidad se hará mediante anotaciones en cuentas o subcuentas de depósito manejadas por Deceval conforme a la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555, el Reglamento de Operaciones de Deceval y demás normas que las regulen, modifiquen o sustituyan.

De acuerdo con lo anterior, la enajenación y transferencia de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones de Deceval, el cual se entenderá aceptado por el inversionista y los tenedores de Bonos al momento de realizar la suscripción y/o adquisición de los Bonos, según corresponda.

Los Bonos podrán ser negociados en el mercado secundario a través de la BVC o directamente por sus tenedores legítimos.

La negociación de los Bonos se hará con base en su precio sucio.

Las instrucciones para la transferencia de los Bonos ante Deceval deberán ser efectuadas por intermedio del depositante directo correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Operaciones de Deceval. Los Bonos podrán ser negociados en el mercado secundario una vez hayan sido suscritos y totalmente pagados por parte del tenedor respectivo.

20. BOLSA DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS BONOS:

Los Bonos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

21. APODERADO, AGENTE DE GARANTÍAS O AGENTE DE MANEJO DE LOS TENEDORES DE BONOS

De conformidad con el Prospecto de Información, para efectos del ejercicio de los derechos derivados de la Emisión, el Inversionista Calificado que resulte adjudicatario inicial de la Emisión de los Bonos y que negocie los Bonos en el mercado secundario con una entidad que pertenezca a su grupo económico, tendrá la calidad de apoderado de los Tenedores de Bonos en el ejercicio de dichos derechos. En el evento en que la negociación de los Bonos en el mercado secundario se realice con una entidad que no forme parte del grupo económico del adjudicatario inicial, el Emisor, previa instrucción escrita del FCP Sura, y la suscripción de los documentos que se requieran para el efecto, nombrará y contratará un agente de garantías que actúe en favor de dichos Tenedores de Bonos, con cargo a los recursos del Fideicomiso.

22. DELEGACIÓN EN LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL FIDEICOMITENTE:

El Comité de Inversiones del Fideicomitente a través del Acta No. 31 del día 10 del mes de junio del año 2021, aprobó la operación descrita conforme los lineamientos establecidos en la Cláusula 3.1.1 del Reglamento del Fideicomitente.

El Comité de Inversiones del FCP Sura aprobó la Adenda Integral, según consta en el Acta No. 52 del 20 de diciembre de 2023. Adicionalmente, el FCP Sura en su calidad de Fideicomitente único del Emisor, dio la instrucción correspondiente a Alianza para adoptar la Adenda Integral, según consta en la instrucción escrita el día 12 de enero de 2024.

La Adenda Integral fue presentada y aprobada en la reunión de asamblea de Tenedores de Bonos celebrada el 23 de enero de 2024, tal y como consta en el Acta No. 1, cuya convocatoria fue aprobada por la SFC mediante oficio con radicado No. 2023140184-006-000 del 9 de enero de 2024.

A su vez, el Comité de Inversiones delegó en el Gestor Profesional la definición de todas las condiciones relacionadas con la Emisión y con los Documentos de la Emisión, y lo facultó expresamente para otorgar instrucciones a la Sociedad Administradora sobre estas materias, en el entendido que a su vez la Sociedad Administradora como representante del FCP Sura dará las instrucciones correspondientes al vocero del Emisor.

En virtud de dicha delegación del Comité de Inversiones al Gestor Profesional, el Gestor Profesional podrá definir y dar instrucciones a la Sociedad Administradora, para que esta a su vez instruya al vocero del Emisor sobre los siguientes asuntos:

1. Implementar el procedimiento para efectuar la oferta pública de los Bonos, definir el rendimiento, primas o descuentos a ofrecer, condiciones de las garantías, condiciones de las amortizaciones y prepagos a realizarse, entre otros, siempre que ello se realice dentro de los lineamientos establecidos en este Reglamento.

Igualmente, el vocero del Emisor, actuando bajo instrucciones del Fideicomitente, se encuentra facultado para que suscriba, tramite, gestione y adelante todos los actos, contratos y trámites asociados, conexos o necesarios para adelantar la oferta pública de los Bonos. Dentro de tales actos, contratos y trámites se encuentran incluidos de manera enunciativa pero no limitados a ellos, los siguientes:

- a. Definir las condiciones financieras, incluyendo, pero sin limitarse a, la definición de la tasa o tasas de interés a las que podrán colocarse los Bonos, condiciones de pago, de amortización, de prepago, de conformidad con las condiciones de mercado vigentes para el momento de la Emisión; y

- b. Definir y establecer las reglas generales para la colocación y seleccionar el(los) medio(s) en los que se hará la publicación del aviso de oferta pública, en los términos previstos en este reglamento.
2. Resolver las dudas que se presenten en relación con la interpretación y aplicación de este Reglamento y del Prospecto de Información, así como efectuar las actualizaciones y/o modificaciones de carácter no esencial que se consideren necesarias y que tengan que ver con la obtención de la autorización de la Emisión en ambos documentos y, en general, para ejecutar todas las actividades necesarias en relación con la Emisión, colocación y suscripción de los Bonos.
 3. Efectuar las modificaciones de carácter no esencial que se consideren necesarias al presente Reglamento y al Prospecto de Información, y que tengan que ver con la obtención de la autorización de la Emisión y, en general, para ejecutar todas las actividades necesarias en relación con la Emisión, colocación y suscripción de los Bonos.
 4. Ejercer todas las facultades señaladas en los contratos relacionados con la Emisión en relación con todo aquello que resulte necesario para el desarrollo de la Emisión.

Anexo 4 – Comparación contra la versión actual del Reglamento de Emisión y Colocación.

**SEGUNDA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL REGLAMENTO DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE
BONOS ORDINARIOS GARANTIZADOS DEL FIDEICOMISO PA SURA AMÉRICAS
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
EN EL SEGUNDO MERCADO**

Para efectos exclusivos de interpretación de la presente modificación integral al reglamento de emisión y colocación (el “Reglamento”), los términos que aparecen con letra inicial en mayúscula que no sean expresamente definidos en el presente documento, tendrán el significado que se le asigna en el prospecto de información de la emisión de que trata el presente Reglamento, modificado inicialmente mediante adenda integral del 23 de enero de 2024 y posteriormente mediante segunda adenda integral de fecha 23 de enero de 2024 (el “Prospecto de Información”).

1. CLASE DE VALOR:

Los valores que emitirá el **FIDEICOMISO PA SURA AMÉRICAS**, representado por Alianza Fiduciaria S.A., quien actúa como vocera y administradora del patrimonio autónomo (en adelante el “Emisor”) serán bonos ordinarios garantizados (en adelante los “Bonos”), tal y como éstos se definen en el Decreto 2555 de 2010 (en adelante el “Decreto 2555”), y en el presente Reglamento.

Los Bonos serán emitidos en el Segundo Mercado, a la orden y bajo la modalidad no estandarizada, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, lo cual se indicará en la misma forma en el Prospecto de Información y en el respectivo Aviso de Oferta Pública (el “Aviso”).

2. MONTO DE LA EMISIÓN Y CANTIDAD DE BONOS QUE SE EMITEN:

El monto total de la emisión de los Bonos será de ochenta y cinco mil millones de Pesos (COP \$85.000.000.000) (en adelante la “Emisión”). La Emisión será ofrecida en una única serie denominada en Pesos. Sin perjuicio de lo anterior, el monto adeudado por el Emisor por concepto de capital de los Bonos a la fecha de la Adenda Integral corresponde a ciento dos mil millones de Pesos (COP \$102.000.000.000) como consecuencia de la capitalización de los intereses causados y no pagados a la fecha inmediatamente anterior a la fecha de la Adenda Integral. En consecuencia, a partir de la fecha de la Adenda Integral, el Valor Nominal de los Bonos corresponderá a un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000).

La cantidad de Bonos será la que resulte de dividir el monto total de la Emisión sobre el valor nominal de los Bonos.

La Emisión podrá ser ofrecida en un único lote compuesto de una serie única descrita en el numeral 5 abajo, denominada en moneda legal colombiana (en adelante “Pesos”).

3. DESTINATARIOS DE LA OFERTA:

Los Bonos harán parte del Segundo Mercado y, como consecuencia, la oferta se encuentra dirigida exclusivamente a inversionistas calificados de acuerdo con lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5., 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 (los “Inversionistas Calificados”). Por ende, sólo los Inversionistas Calificados podrán adquirir y negociar los Bonos.

4. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DE LA EMISIÓN:

Los recursos provenientes de la colocación de los Bonos serán destinados en un ciento por ciento (100%) para financiar los aportes del Emisor en el patrimonio autónomo de ampliación para la construcción de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas (el “PA Ampliación”) y para pagar las comisiones y gastos derivados de la Emisión.

De forma temporal los recursos producto de la colocación de los Bonos podrán ser invertidos, mientras se materializa su destinación. La inversión deberá realizarse en cuentas de ahorros de establecimientos bancarios vigilados en Colombia, o en uno de los siguientes fondos de inversión colectiva administradas por Alianza Fiduciaria S.A.: (i) Fondo Abierto Alianza; o (ii) Fondo cash Conservador 1525.

Los recursos obtenidos a través de la colocación de los Bonos no podrán destinarse a la adquisición de acciones o bonos convertibles en acciones.

El Emisor indica que los recursos provenientes de la Emisión no serán destinados al pago de pasivos con sus Afiliadas.

5. SERIES DE LOS BONOS:

La Emisión consta de una (1) serie única con las siguientes características:

Serie A: Los Bonos se emitirán en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable y su capital será pagado totalmente al vencimiento de los mismos. El pago se realizará en Pesos.

La serie única será ofrecida mediante oferta debidamente informada a través del Aviso a los Inversionistas Calificados que sean sus destinatarios.

6. DENOMINACIÓN Y VALOR NOMINAL:

A partir de la fecha de la Adenda Integral, el Valor Nominal de los Bonos corresponderá a un millón doscientos mil Pesos (COP \$1.200.000).

7. INVERSIÓN MÍNIMA:

La inversión mínima será la equivalente al valor de un (1) Bono, es decir, COP \$1.200.000 de Pesos. En consecuencia, no podrán realizarse operaciones en el mercado primario ni en el mercado secundario por montos inferiores a COP \$1.200.000 de Pesos.

La inversión en los Bonos deberá hacerse, de acuerdo con el monto de inversión mínima, por un número entero de Bonos ya que los mismos no podrán fraccionarse.

Los Bonos podrán negociarse en múltiplos de un (1) Bono, siempre y cuando se cumpla con la inversión mínima.

8. PLAZO DE LOS BONOS:

La serie única de los Bonos tendrá un plazo de cincuenta (50) meses contados a partir de la Fecha de Emisión.

9. RENDIMIENTO DE LOS BONOS:

El rendimiento máximo de los Bonos para la serie única será determinado por cualquiera de los representantes legales del Emisor, previa instrucción escrita del Fondo de Capital Privado Sura (el “Fideicomitente” o el “FCP Sura”) en su calidad de fideicomitente, y publicado en el respectivo Aviso o de forma separada el día de la Emisión, en los boletines que para el efecto tenga establecidos la Bolsa de Valores de Colombia S.A. (“BVC”), según se determine en el respectivo Aviso. Éste deberá reflejar las condiciones de mercado vigentes en la fecha de la oferta de los Bonos, cumpliendo con los lineamientos señalados en el Reglamento.

El rendimiento de los Bonos de la serie consistirá en el pago de intereses. Los intereses serán determinados por el Emisor, previa instrucción escrita del Fideicomitente, al momento de efectuar la correspondiente oferta pública y deberán publicarse en el respectivo Aviso, conforme con los parámetros generales establecidos en este Reglamento.

A partir de la fecha de vencimiento, los Bonos correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar intereses remuneratorios.

En el evento que el Emisor no realice los pagos de intereses y/o capital correspondientes en el momento indicado, los Bonos devengarán intereses de mora a la tasa máxima permitida, de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

De conformidad con el Reglamento de Operaciones del Depósito Centralizado de Valores de Colombia (“Deceval”), se considerarán incumplidas las obligaciones del Emisor cuando no se pudiese realizar el pago de capital y/o intereses en los términos establecidos en el correspondiente Aviso. En dicho caso, Deceval procederá, a más tardar el día hábil siguiente, a comunicar esta situación a los depositantes directos, y a las autoridades competentes.

Serie A

El rendimiento de los Bonos de la serie A estará determinado con base en una tasa variable.

Para el cálculo de los intereses se utilizará como tasa de referencia el IBR – plazo a un día (overnight), adicionada en unos puntos porcentuales expresada como una tasa nominal. El IBR se cotiza con base en trescientos sesenta (360) días y su tasa se expresa en términos nominales.

Para el cálculo de los intereses, se tomará el IBR – plazo a un día (overnight) vigente a la fecha en la cual inicia el respectivo período de causación del interés, tal como se señala en el reglamento del IBR. A este valor se le adicionarán los puntos (margen) porcentuales determinados al momento de la respectiva oferta pública y esa será la tasa nominal diaria vencida. Luego a esta tasa se le calculará su tasa equivalente en términos efectivo anual.

Para el cálculo de la tasa de interés se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de rendimiento E.A. (\%)} = \left(1 + \left(\frac{\text{IBR\% N.D.V.} + \text{Margen\% N.D.V.}}{360} \right) \right)^{365} - 1$$

Dicha tasa deberá convertirse en una tasa nominal equivalente en la Fecha de Vencimiento. La tasa así obtenida, se aplicará al monto de capital adeudado bajo los Bonos en el respectivo periodo, el cual estará expresado y se pagará en Pesos.

No se realizará la reliquidación de los intereses por el hecho de que, en la fecha de causación para la liquidación de los intereses, el IBR utilizado sufra alguna modificación.

10. TASA DE RENTABILIDAD Y PLAZO DE LA SERIE A:

A partir de la fecha en que se realice la anotación en cuenta por parte de Deceval S.A. (“Deceval”) de las modificaciones a las condiciones de los Bonos aprobadas por la asamblea de Tenedores de Bonos el 23 de enero de 2024, los plazos y la tasa de rentabilidad correspondientes a la serie A ofrecida son los siguientes:

Serie	Plazo	Tasa de rentabilidad ofrecida
A	50 meses	Desde la Fecha de Emisión y hasta el 23 de enero de 2024 la Tasa de rentabilidad ofrecida es equivalente a $IBR + 5.90\% \text{ N.D.V.}$ A partir del 24 de enero de 2024 la Tasa de rentabilidad ofrecida será equivalente a $IBR + 7,46\% \text{ N.D.V.}$

El cálculo de los intereses de las series ofrecidas en el Aviso se realizará de conformidad con lo establecido en el presente numeral y en línea con lo descrito en el Literal C del Capítulo 2 de la Primera Parte del Prospecto de Información.

El plazo de vencimiento de los Bonos se cuenta a partir de la Fecha de Emisión.

Una vez ocurra la Fecha de Vencimiento, los Bonos correspondientes se considerarán vencidos y dejarán de devengar intereses remuneratorios.

En el evento en que el Emisor no realice los pagos de intereses y/o capital correspondientes en el momento indicado o incurra en cualquiera de los Eventos de Incumplimiento previstos en el Prospecto de Información, los Bonos devengarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a partir de la fecha en la cual se debió realizar el respectivo pago de intereses remuneratorios y/o capital o del Día Hábil siguiente, en caso de que la fecha de pago sea un día no hábil. De conformidad con el Reglamento de Operaciones del Depósito Centralizado de Valores de Deceval, se considerarán incumplidas las obligaciones del Emisor cuando no pudiere realizarse el pago de capital y/o intereses en los términos establecidos en el Aviso. En dicho caso, el Emisor procederá, a más tardar el Día Hábil siguiente, a comunicar esta situación a los depositantes directos y a las autoridades competentes.

11. MODALIDAD, PERIODICIDAD, Y CÁLCULO DE LOS INTERESES REMUNERATORIOS:

La modalidad de pago de los intereses será vencida y los intereses serán pagados en la Fecha de Vencimiento, la cual corresponderá a la Fecha de Vencimiento de los Bonos.

Los intereses se calcularán empleando las siguientes convenciones:

- Los intereses sólo podrán ser pagados al vencimiento del periodo objeto de remuneración.

- Los intereses se calcularán en la convención 360/360 días, que corresponde a años de 360 días, de doce (12) meses, con duración de treinta (30) días cada mes.
- La tasa cupón será expresada con dos (2) decimales en una notación porcentual, es decir de la siguiente manera (0,00%).
- El factor que se utilice para el cálculo y la liquidación de los intereses será de seis (6) decimales aproximados por el método de redondeo, ya sea como una fracción decimal (0,000000) o como una expresión porcentual (0,0000%).

Para el caso en que la Fecha de Vencimiento de los Bonos corresponda a un día no hábil, el Emisor reconocerá intereses hasta el día hábil siguiente.

No habrá lugar al pago de intereses por el retardo en el cobro de intereses o capital una vez el Emisor haya realizado el pago correspondiente al Administrador de la Emisión.

Al valor correspondiente a los intereses causados y por pagar de los Bonos se le hará un ajuste a una cifra entera, de tal forma que cuando hubiese fracciones en centavos, éstas se aproximarán al valor entero superior o inferior más cercano expresado en Pesos y, en caso de tratarse de 50 centavos de Pesos, éstos se aproximarán al valor entero superior expresado en Pesos.

Para efectos del cómputo de plazos de los Bonos, se entenderá que, de conformidad con el artículo 829 del Código de Comercio Colombiano “cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará en el último día del respectivo mes o año. El plazo que venza en día feriado se trasladará hasta el día hábil siguiente”. El día de vencimiento será un día hábil dentro del horario bancario. El día sábado se entenderá como no hábil.

12. AMORTIZACIÓN DE CAPITAL:

La amortización de capital de los Bonos será efectuada de manera trimestral conforme a la siguiente tabla de amortización:

Mes	Porcentaje de Amortización	Monto de Amortización
24 de abril de 2025	3.9216%	COP\$4.000.032.000
24 de julio de 2025	3.7255%	COP\$3.800.010.000
24 de octubre 2025	3.7255%	COP\$3.800.010.000
24 de enero 2026	88.6274%	COP\$90.399.948.000

A su vez, el capital de los Bonos se podrá prepagar total o parcialmente, a opción del Emisor según las condiciones establecidas en el Prospecto de Información de conformidad con las siguientes reglas:

- El prepago voluntario deberá efectuarse en cualquier fecha siempre y cuando se notifique de tal hecho a los Tenedores de Bonos con treinta (30) días calendario de antelación.
- Todo prepago voluntario deberá efectuarse por un monto mínimo de COP \$5.000 millones y en múltiplos enteros de COP \$1.000 millones, excepto en el caso en que el monto pendiente de pago sea inferior a la suma antes mencionada

La sanción por prepago voluntario será calculada con base en la tabla de Sanción por Prepago Voluntario incluida en el Prospecto de Información.

De acuerdo con el numeral 3.2 del artículo 6.1.1.1.5 del Decreto 2555, el Emisor publicará un plan de amortización que incorpore las condiciones bajo las cuales se realizarán pagos de capital al vencimiento de la serie única colocada en el mercado, a más tardar el día hábil siguiente a la colocación de los Bonos a través del mecanismo de divulgación de información relevante. El plan de amortización incluirá las condiciones principales de la serie adjudicada, incluyendo: (i) valor nominal, (ii) la tasa de rendimiento, (iii) fecha de emisión, (iv) fecha de pago de intereses y (v) fecha de vencimiento de los Bonos.

Adicionalmente, el Emisor se obliga a pagar anticipada y obligatoriamente la Emisión, de forma total o parcial, según aplique, y las demás sumas adeudadas a los Tenedores de Bonos por concepto de capital, intereses, comisiones, costos, gastos, otros cargos derivados de la Emisión y cualquier otra suma adeudada bajo los documentos de la emisión, ante la ocurrencia de los siguientes eventos:

- Eventos en los que, con posterioridad a la Fecha de Expedición, sea ilegal para los Tenedores de Bonos mantener los Bonos, caso en el cual se procederá al prepago obligatorio de la totalidad de la Emisión, dentro de los treinta días calendario siguientes al acaecimiento de dicha ilegalidad;
- Cuando el Emisor enajene la propiedad o titularidad de los derechos fiduciarios en el fideicomiso PA Ampliación, equivalentes 44.85% del total de los derechos fiduciarios, deberá prepagar anticipadamente los Bonos con los recursos producto de la mencionada enajenación; y en este caso deberá pagar a los Tenedores de Bonos una sanción equivalente a la Sanción por Prepago Voluntario que se establezca en el Prospecto de Información; Para efectos de claridad, la realización del prepago obligatorio regulado en el presente numeral estará sujeto a la realización del prepago obligatorio regulado en el numeral (i) de la Sección de Prepago Mandatorio del Documento de Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio bajo el Prospecto de Información;
- Por el acaecimiento de un Evento de Incumplimiento que no sea subsanado dentro del respectivo periodo de cura; y
- Cuando el Emisor reciba recursos de caja derivados de cualquiera de sus operaciones, deberá usar los recursos que resulten de la diferencia positiva entre (a) la totalidad de dichos recursos de caja menos (b) (1) la suma de COP\$215.000.000 para el año fiscal 2024; o (2) la suma anual de COP\$260.000.000 para cada año fiscal que comience a partir del 1 de enero de 2025 hasta la Fecha de Vencimiento. Para efectos de claridad, la realización del prepago obligatorio regulado en el presente numeral estará sujeto a la realización del prepago obligatorio regulado en el numeral (ii) de la Sección de Prepago Mandatorio del Documento de Crédito, de forma prioritaria a la realización de cualquier prepago obligatorio bajo el Prospecto de Información.

13. COSTOS DE QUIEBRE DEL DERIVADO

El Emisor acepta y se obliga irrevocablemente a pagar el monto a ser determinado por los Tenedores de Bonos por concepto de quiebre del derivado que han contratado los Tenedores de Bonos con ocasión de la Emisión, tal y como los mismos sean notificados por los Tenedores de Bonos al Emisor, si (i) el Emisor realiza cualquier Prepago Obligatorio y/o (ii) los Tenedores de Bonos declaran el vencimiento anticipado de la Emisión en los términos de los Documentos de la Emisión.

14. REGLAS GENERALES PARA LA COLOCACIÓN, LA NEGOCIACIÓN Y LA ADJUDICACIÓN:

La colocación de los Bonos se realizará a través de BTG Pactual S.A. Comisionista de Bolsa como Agente Colocador.

La colocación se adelantará mediante la modalidad de colocación al mejor esfuerzo.

El valor de la inversión realizada deberá ser pagado íntegramente en la fecha de suscripción de los Bonos, según se defina en el Aviso correspondiente, pudiéndose colocar a valor nominal, con una prima o un descuento definido por el Emisor y publicado en el respectivo Aviso.

El mecanismo de adjudicación de los Bonos será el de demanda en firme.

15. GARANTÍAS

~~La Emisión se encuentra respaldada por las siguientes garantías que serán descritas en el Prospecto de Información:~~

La Emisión y el Documento de Crédito se encuentran respaldados por las siguientes garantías, las cuales constituirán gravámenes de primer grado de prelación, pagaderos de forma pari passu y a prorrata en favor de los Tenedores de Bonos y el Acreedor, según corresponda:

- (i) Contrato de fianza otorgado por el FCP Sura, modificado mediante enmienda integral de fecha [] de [] de 2024.
- (ii) Contrato de garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios del Emisor en el PA Ampliación, modificado mediante otrosí integral de fecha 2 de febrero de 2024 y nuevamente modificado mediante segunda enmienda integral de fecha [] de enero [] de 2024.
- (iii) Garantía de primer grado de prelación, a ser otorgada por el FCP Sura en favor de los Tenedores de Bonos sobre el ~~cien por ciento~~ setenta (100 70%) de las acciones de Inmobiliaria Nueva Cordova SPA cuotas de participación del Fondo de Inversión Sura AM Desarrollo Inmobiliario Proyectos Chile, el cual tiene como único inversionista al FCP Sura. Para efectos de claridad, el Acreedor no será beneficiario de esta garantía.

16. PLAZO PARA OFRECER LOS BONOS, VIGENCIA DE LA OFERTA Y PLAZO DE COLOCACIÓN:

Plazo para ofrecer los Bonos: El primer Aviso de los Bonos deberá publicarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha en la que la SFC autorice la oferta pública de los Bonos. No obstante, el Emisor podrá solicitar por escrito la renovación del plazo por una vez, antes del vencimiento del mismo.

Plazo de Colocación: De acuerdo con el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555, la oferta pública de los Bonos y su respectiva colocación deberá efectuarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de autorización de la respectiva oferta pública, lo cual se verificará con el oficio que para el efecto emita la SFC.

Vigencia de la Oferta: La vigencia de la oferta será establecida en el respectivo Aviso.

17. ENTIDAD CUSTODIA Y ADMINISTRADORA DE LOS VALORES DE LA EMISIÓN:

Deceval realizará la custodia y administración de los Bonos conforme a lo establecido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555, el Reglamento de Operaciones de Deceval, según estos sean modificados, sustituidos o adicionados, en los términos y condiciones que acuerden el Emisor y Deceval en el contrato de depósito y administración que celebren en relación con la Emisión; y de acuerdo con las instrucciones que para esto imparta el Emisor o quien éste designe.

La Emisión se adelantará en forma desmaterializada, razón por la cual los adquirientes de los Bonos renuncian a la posibilidad de materializarlos.

Los suscriptores y/o tenedores de los Bonos consentirán que éstos sean depositados en Deceval; este consentimiento se presumirá otorgado con la suscripción de los Bonos.

18. LUGAR Y FORMA DE PAGO DE CAPITAL E INTERESES REMUNERATORIOS:

El capital y los intereses de los Bonos serán pagados por el Emisor a través de Deceval, utilizando la red de pagos de éste. Lo anterior significa que los recursos recibidos del Emisor por parte de Deceval serán pagados al depositante directo que maneje el portafolio del respectivo tenedor de los Bonos. Los tenedores de Bonos deberán tener la calidad de depositante directo con servicio de administración de valores o estar representados por un depositante directo que cuente con el servicio de administración de valores con Deceval.

19. LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA:

Los Bonos serán emitidos a la orden, sin restricciones y libremente negociables, y sólo podrán ser adquiridos por Inversionistas Calificados, en el Segundo Mercado y su negociación se sujetará a lo señalado en la ley, en este reglamento y en la Circular Única del Mercado Electrónico Colombiano administrado por la BVC. La transferencia de la titularidad se hará mediante anotaciones en cuentas o subcuentas de depósito manejadas por Deceval conforme a la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555, el Reglamento de Operaciones de Deceval y demás normas que las regulen, modifiquen o sustituyan.

De acuerdo con lo anterior, la enajenación y transferencia de los derechos individuales se harán mediante registros y sistemas electrónicos de datos, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones de Deceval, el cual se entenderá aceptado por el inversionista y los tenedores de Bonos al momento de realizar la suscripción y/o adquisición de los Bonos, según corresponda.

Los Bonos podrán ser negociados en el mercado secundario a través de la BVC o directamente por sus tenedores legítimos.

La negociación de los Bonos se hará con base en su precio sucio.

Las instrucciones para la transferencia de los Bonos ante Deceval deberán ser efectuadas por intermedio del depositante directo correspondiente, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Operaciones de Deceval. Los Bonos podrán ser negociados en el mercado secundario una vez hayan sido suscritos y totalmente pagados por parte del tenedor respectivo.

20. BOLSA DONDE ESTARÁN INSCRITOS LOS BONOS:

Los Bonos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

21. APODERADO, AGENTE DE GARANTÍAS O AGENTE DE MANEJO DE LOS TENEDORES DE BONOS

De conformidad con el Prospecto de Información, para efectos del ejercicio de los derechos derivados de la Emisión, el Inversionista Calificado que resulte adjudicatario inicial de la Emisión de los Bonos y que negocie los Bonos en el mercado secundario con una entidad que pertenezca a su grupo económico, tendrá la calidad de apoderado de los Tenedores de Bonos en el ejercicio de dichos derechos. En el evento en que la negociación de los Bonos en el mercado secundario se realice con una entidad que no forme parte del grupo económico del adjudicatario inicial, el Emisor, previa instrucción escrita del FCP Sura, y la suscripción de los documentos que se requieran para el efecto, nombrará y contratará un agente de garantías que actúe en favor de dichos Tenedores de Bonos, con cargo a los recursos del Fideicomiso.

22. DELEGACIÓN EN LOS REPRESENTANTES LEGALES DEL FIDEICOMITENTE:

El Comité de Inversiones del Fideicomitente a través del Acta No. 31 del día 10 del mes de junio del año 2021, aprobó la operación descrita conforme los lineamientos establecidos en la Cláusula 3.1.1 del Reglamento del Fideicomitente.

El Comité de Inversiones del FCP Sura aprobó la Adenda Integral, según consta en el Acta No. 52 del 20 de diciembre de 2023. Adicionalmente, el FCP Sura en su calidad de Fideicomitente único del Emisor, dio la instrucción correspondiente a Alianza para adoptar la Adenda Integral, según consta en la instrucción escrita el día 12 de enero de 2024.

La Adenda Integral fue presentada y aprobada en la reunión de asamblea de Tenedores de Bonos celebrada el 23 de enero de 2024, tal y como consta en el Acta No. 1, cuya convocatoria fue aprobada por la SFC mediante oficio con radicado No. 2023140184-006-000 del 9 de enero de 2024.

A su vez, el Comité de Inversiones delegó en el Gestor Profesional la definición de todas las condiciones relacionadas con la Emisión y con los Documentos de la Emisión, y lo facultó expresamente para otorgar instrucciones a la Sociedad Administradora sobre estas materias, en el entendido que a su vez la Sociedad Administradora como representante del FCP Sura dará las instrucciones correspondientes al vocero del Emisor.

En virtud de dicha delegación del Comité de Inversiones al Gestor Profesional, el Gestor Profesional podrá definir y dar instrucciones a la Sociedad Administradora, para que esta a su vez instruya al vocero del Emisor sobre los siguientes asuntos:

1. Implementar el procedimiento para efectuar la oferta pública de los Bonos, definir el rendimiento, primas o descuentos a ofrecer, condiciones de las garantías, condiciones de las amortizaciones y prepagos a realizarse, entre otros, siempre que ello se realice dentro de los lineamientos establecidos en este Reglamento.

Igualmente, el vocero del Emisor, actuando bajo instrucciones del Fideicomitente, se encuentra facultado para que suscriba, tramite, gestione y adelante todos los actos, contratos y trámites asociados, conexos o necesarios para adelantar la oferta pública de los Bonos. Dentro de tales actos, contratos y trámites se encuentran incluidos de manera enunciativa pero no limitados a ellos, los siguientes:

- a. Definir las condiciones financieras, incluyendo, pero sin limitarse a, la definición de la tasa o tasas de interés a las que podrán colocarse los Bonos, condiciones de pago, de amortización, de prepago, de conformidad con las condiciones de mercado vigentes para el momento de la Emisión; y
 - b. Definir y establecer las reglas generales para la colocación y seleccionar el(los) medio(s) en los que se hará la publicación del aviso de oferta pública, en los términos previstos en este reglamento.
2. Resolver las dudas que se presenten en relación con la interpretación y aplicación de este Reglamento y del Prospecto de Información, así como efectuar las actualizaciones y/o modificaciones de carácter no esencial que se consideren necesarias y que tengan que ver con la obtención de la autorización de la Emisión en ambos documentos y, en general, para ejecutar todas las actividades necesarias en relación con la Emisión, colocación y suscripción de los Bonos.
3. Efectuar las modificaciones de carácter no esencial que se consideren necesarias al presente Reglamento y al Prospecto de Información, y que tengan que ver con la obtención de la autorización de la Emisión y, en general, para ejecutar todas las actividades necesarias en relación con la Emisión, colocación y suscripción de los Bonos.
4. Ejercer todas las facultades señaladas en los contratos relacionados con la Emisión en relación con todo aquello que resulte necesario para el desarrollo de la Emisión.

Summary report:	
Litera® Change-Pro for Word 10.14.0.46 Document comparison done on 3/17/2024 9:29:29 PM	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: Bono Sura - Modificación al Reglamento de Emisión y Colocación (FINAL 1era adenda).docx	
Modified filename: Anexo 5.3 - Segunda Modificación Integral al Reglamento de Emisión y Colocación.docx	
Changes:	
Add	17
Delete	5
Move From	0
<u>Move To</u>	0
<u>Table Insert</u>	0
Table Delete	0
<u>Table moves to</u>	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	22

Anexo 5 – Propuesta de modificación del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios.

**SEGUNDA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS
DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DESARROLLO FIDUOCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS**

(mediante el cual se modifica integralmente la primera modificación integral al contrato de garantía mobiliaria sobre derechos fiduciarios celebrada el 02 de febrero de 2024, entre el Fideicomiso PA Sura Américas, en calidad de garante y Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, en calidad de acreedor)

celebrado entre

Fideicomiso PA Sura Américas
(el “Garante”)

y

Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch
Banco BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S.
(los “Acreedores”)

Bogotá D.C., [] de [] de 2024

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO.....	2
CONSIDERACIONES.....	1
CLÁUSULA I DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN.....	2
Sección 1.01 Términos Definidos.....	2
Sección 1.02 Reglas de Interpretación.....	2
CLÁUSULA II OBJETO Y FINALIDAD.....	3
Sección 2.01 Objeto y Finalidad.....	3
CLÁUSULA III OBLIGACIONES GARANTIZADAS DE LA EMISIÓN.....	3
Sección 3.01 Términos Particulares de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión.....	3
Sección 3.02 Obligaciones Garantizadas de la Emisión.....	4
Sección 3.03 Garantía Incondicional e Irrevocable.....	4
CLÁUSULA IV DERECHOS FIDUCIARIOS.....	5
Sección 4.01 Derechos Fiduciarios en Garantía.....	5
CLÁUSULA V REGISTRO DE LA GARANTÍA.....	5
Sección 5.01 Perfeccionamiento de la Garantía.....	5
Sección 5.02 Registro de Garantías Mobiliarias.....	6
CLÁUSULA VI DERECHOS SOBRE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS.....	7
Sección 6.01 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios.....	7
CLÁUSULA VII DECLARACIONES Y GARANTÍAS.....	7
Sección 7.01 Declaraciones y Garantías del Garante.....	7
CLÁUSULA VIII OBLIGACIONES DEL GARANTE.....	8
Sección 8.01 Obligaciones del Garante.....	8
Sección 8.02 Incumplimiento.....	10
CLÁUSULA IX EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA.....	11
Sección 9.01 Notificación de Evento de Ejecución.....	11
Sección 9.02. Procedimientos de Ejecución.....	11
Sección 9.03 Procedimiento de Ejecución Especial.....	12
Sección 9.05 Procedimiento de Cobro Judicial.....	14
Sección 9.06 Costos de la Ejecución.....	14
Sección 9.07 Recursos Acumulables.....	14

CLÁUSULAX MISCELÁNEOS.....	15
Sección 10.01 Vigencia.	15
Sección 10.02 Modificaciones.	15
Sección 10.03 Cesión.....	15
Sección 10.04 Nulidades.....	16
Sección 10.05 Indivisibilidad.	16
Sección 10.06 Irrenunciabilidad.....	16
Sección 10.07 Indemnidad.....	16
Sección 10.08 Costos y Gastos.....	17
Sección 10.09 No Excusión e Inmediatez del Recurso.....	17
Sección 10.11 Actuación del Acreedor de BTG Cayman Branch.....	17
Sección 10.12 Notificaciones.....	18
Sección 10.13 Ley Aplicable y Jurisdicción.	19
Anexo 1.01 DEFINICIONES	23

SEGUNDA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DESARROLLO FIDUOCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS

(mediante el cual se modifica integralmente la primera modificación integral contrato de garantía mobiliaria sobre derechos fiduciarios celebrada el 02 de febrero de 2024, entre el Fideicomiso PA Sura Américas, en calidad de garante y Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, en calidad de acreedor)

El Fideicomiso PA Sura Américas (el “Garante”), fideicomiso legalmente constituido bajo el Contrato de Fiducia Inicial cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A., sociedad anónima, constituida y existente conforme a las leyes de Colombia, con domicilio principal en Bogotá, con No. de Identificación Tributaria 830.053.812-2; y

Banco BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S., representada por quien suscribe en su nombre el presente Contrato, quien actúa con poderes suficientes para celebrarlo (“BTG S&S”); y

Banco BTG PACTUAL S.A. – Cayman Branch, representada por quien suscribe en su nombre el presente Contrato, quien actúa con poderes suficientes para celebrarlo en nombre y representación de los Tenedores de Bonos (“BTG Cayman Branch” y junto con BTG S&S, los “Acreedores”).

El Garante y el ~~Acreedor~~ **los Acreedores**, actuando en las calidades antes señaladas (conjuntamente las “Partes”) hemos decidido celebrar la ~~presente segunda~~ modificación integral (el “Contrato”) **a la modificación integral** al contrato de garantía mobiliaria sobre los Derechos Fiduciarios ~~celebrado el 21 celebrada el 02 de octubre-febrero de 2021 2024~~ entre el Garante en calidad de garante y BTG Cayman Branch en calidad de acreedor (conjuntamente considerado, con todos sus apéndices, enmiendas, modificaciones o adiciones, el la “Primera Modificación Integral al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios Inicial”) teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

- a) Que actualmente el Garante es titular del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los Derechos Fiduciarios en el fideicomiso PA Ampliación, constituido mediante el Contrato de Fiducia.
- b) Que como parte de la Emisión de Bonos Ordinarios dirigida al Segundo Mercado (los “Bonos” o los “Bonos Ordinarios”), el Garante se comprometió a garantizar con los Derechos Fiduciarios el cumplimiento y pago de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión, de conformidad con lo dispuesto en el Prospecto de Información de los Bonos Ordinarios.
- c) **Que el 23 de enero de 2024, BTG S&S, en calidad de acreedor, y el Garante, en calidad de deudor, suscribieron un documento de crédito mediante el cual BTG S&S otorgó al Garante un crédito hasta por COP \$2.000.000.000 para pagar parcialmente los intereses remuneratorios causados y pendientes de pago de los Bonos Ordinarios (el “Documento de Crédito”);**
- d) **Que de conformidad con lo dispuesto en el Documento de Crédito, es necesario modificar integralmente la Primera Modificación Integral al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios para efectos de garantizar el pago de las Obligaciones Garantizadas del Crédito, de modo que las obligaciones derivadas de la Emisión y las obligaciones derivadas del Documento de Crédito sean garantizadas y pagaderas de forma *pari passu* y a prorrata bajo el presente Contrato;**
- d) ~~Que las Partes tienen la intención de modificar ciertas condiciones de la Emisión y el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios Inicial.~~

- e) Que la Garantía se constituye en favor de los **Tenedores de Bonos Acreedores** para hacerla efectiva de conformidad con lo señalado en el presente documento **y el**, Prospecto de Información **y el Documento de Crédito; y**

En consecuencia y en virtud de la consideraciones anteriores, con el fin de modificar integralmente **el la Primera Modificación Integral al** Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios **Inicial**, las Partes han decidido **constituir a través del** suscribir el presente Contrato **la Garantía, la** el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

CLÁUSULA I DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Sección 1.01 Términos Definidos.

Los términos que se definen en el Anexo 1.01(i) – Definiciones del presente Contrato tendrán los significados que allí se especifican, donde quiera que figuren en el presente Contrato, siempre que sean utilizados con mayúscula inicial. Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no se encuentren expresamente definidos en este Contrato, tendrán el significado que a ellos se les asigna en el Prospecto de Información **y/o el Documento de Crédito, según corresponda.**

Sección 1.02 Reglas de Interpretación.

Salvo que el contexto del presente Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar este Contrato:

- a) Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre deberá incluir el correspondiente masculino, femenino o forma neutra. Las palabras “incluyendo”, “incluye” e “incluir” se considerarán seguidas de la frase “sin limitación alguna”. Salvo que el presente Contrato disponga expresamente lo contrario: (i) las referencias a este Contrato o cualquier otro contrato, acuerdo, documento, o cualquier disposición específica de los mismos, deben interpretarse como referencias a dicho instrumento o disposición, según sea modificado de conformidad con sus respectivos términos; (ii) una referencia a una Persona, también deberá entenderse que incluye a los sucesores y cesionarios de esa Persona, y respecto a cualquier Autoridad Gubernamental, cualquier Persona que lo suceda en sus funciones y facultades; (iii) todas las referencias a cláusulas, secciones, numerales, literales, párrafos, anexos y apéndices deberán entenderse hechas respecto de las cláusulas, secciones, numerales, literales, párrafos, anexos y apéndices del presente Contrato, salvo que del contexto pueda inferirse otra cosa; (iv) las referencias a Leyes Aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las Leyes Aplicables o disposiciones legales tal y como hayan sido adicionadas, modificadas o reemplazadas en cualquier momento y en cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición realizada en virtud de los mismos; y (v) las palabras “bienes” o “activos” se interpretarán para referirse a activos tangibles e intangibles, incluyendo dinero en efectivo, valores, cuentas y derechos contractuales;
- b) Para el cómputo de periodos de una fecha específica a otra, la palabra “desde” significará “desde e incluyendo” y la palabra “hasta” significará “hasta y excluyendo” y la palabra “a” significará “a e incluyendo”;
- c) Las referencias a días se interpretarán como días calendario, salvo que se use el término “Días Hábiles”;
- d) Los títulos de las cláusulas y secciones que aparecen en el presente Contrato han sido incluidos con el exclusivo propósito de facilitar su lectura; por tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas;

- e) Si existieran contradicciones entre el contenido de un documento complementario o un anexo y el contenido de las cláusulas de este Contrato, se deberá dar siempre preferencia al contenido de estas últimas;
- f) Si **alguna** de las fechas establecidas para efectuar algún pago al amparo del presente Contrato no corresponde a un Día Hábil, el pago en cuestión se efectuará en el Día Hábil inmediatamente siguiente. Lo anterior, teniendo en cuenta que se seguirán cobrando intereses, gastos, comisiones, según sea aplicable, hasta el día en el que el pago sea realizado.
- g) Cuando se establezca que **el Acreedor BTG Cayman Branch** actúa o toma decisiones, se entenderá que el mismo actúa ya sea en nombre propio, o en nombre propio y representación de otros o atendiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos.

CLÁUSULA II OBJETO Y FINALIDAD

Sección 2.01 Objeto y Finalidad.

- a) Conforme a los términos aquí estipulados y de acuerdo con la Ley de Garantías Mobiliarias y las demás Leyes Aplicables, el Garante otorga a favor y en beneficio de los **Tenedores de Bonos Acreedores** una garantía mobiliaria sin tenencia sobre los Derechos Fiduciarios. La finalidad de la Garantía otorgada en virtud del presente Contrato es servir de garantía a los **Tenedores de Bonos Acreedores**, de **forma pari passu y a prorrata**, en relación con el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~; y
- b) El otorgamiento de esta Garantía no limita ni limitará, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, los derechos ~~del Acreedor de los Acreedores~~ a ejecutar cualquier otra garantía disponible a su favor, ni para ejercer cualesquiera otras acciones para lograr el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~. La presente Garantía se mantendrá vigente durante el tiempo en que existan Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ y/o estas se encuentren pendientes de cumplimiento, y amparará el cumplimiento de las mismas aun cuando fueran modificadas, extendidas, prorrogadas, reestructuradas o novadas, y cobijará las obligaciones que se deriven de dicha modificación, extensión, prórroga, reestructuración o novación, las cuales serán consideradas como Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en los términos de este Contrato.

CLÁUSULA III OBLIGACIONES GARANTIZADAS DE LA EMISIÓN

Sección 3.01 Términos Particulares de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión.

Para los propósitos del artículo 14 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes declaran y reconocen que los términos principales de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ y de la presente Garantía son los siguientes:

Garante	PA Sura Américas
----------------	------------------

Obligaciones Garantizadas de la Emisión	<p>Significa (a) todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por el Emisor Garante a favor de los Tenedores de Bonos en virtud de los Bonos Ordinarios y los demás Documentos de la Emisión y, particularmente, el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios de la Emisión, costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualesquiera otras obligaciones que llegaren a generarse a cargo del Deudor Garante en favor de los Tenedores de Bonos en virtud de los Bonos Ordinarios y cualquier otro Documento de la Emisión (las “<u>Obligaciones Garantizadas de la Emisión</u>”); y (b) todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por el Garante a favor de BTG S&S en virtud del Documento de Crédito y, particularmente, el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios, costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualesquiera otras obligaciones que llegaren a generarse a cargo del Garante en favor de BTG S&S en virtud del Documento de Crédito (las “Obligaciones Garantizadas del Crédito” y conjuntamente con las Obligaciones Garantizadas de la Emisión, las “Obligaciones Garantizadas”).</p>
Monto máximo cubierto por la Garantía	<p>COP \$156.000.000.000</p>
Vigencia del registro de la Garantía	<p>26 50 meses contados a partir de la fecha en que la garantía sea registrada en el Registro de Garantías Mobiliarias, prorrogables por períodos adicionales de 6 meses. Para efectos de claridad, la Garantía constituida mediante el presente Contrato se mantendrá vigente (y su inscripción ante el Registro de Garantías Mobiliarias se prorrogará por parte del Acreedor de los Acreedores cuantas veces sea necesario en los términos descritos arriba) hasta la fecha en que se hubieren extinguido las Obligaciones Garantizadas de la Emisión en su totalidad.</p>
Bienes dados en Garantía	<p>El 44.85% de los Derechos Fiduciarios, presentes o futuros, del Garante en el PA Ampliación.</p>

Sección 3.02 Obligaciones Garantizadas de la Emisión.

El presente Contrato garantiza el cumplimiento de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión**.

Sección 3.03 Garantía Incondicional e Irrevocable.

Los derechos y recursos **del Acreedor de los Acreedores** en virtud del presente Contrato así como la Garantía aquí constituida y las obligaciones del Garante establecidas en el presente Contrato son irrevocables e incondicionales. Por lo anterior, permanecerán en plena vigencia y surtirán efectos de conformidad con el presente Contrato mientras existan

Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ pendientes de cumplimiento y de ninguna manera serán liberadas, suspendidas, descargadas, terminadas o afectadas por circunstancia, evento u ocurrencia alguna, incluyendo:

- a) Cualquier renovación, extensión, modificación, adición, terminación, renuncia, ampliación, consentimiento, dispensa, reestructuración, novación u otra acción u omisión bajo este Contrato o cualquiera de los Documentos de la Emisión **y/o el Documento de Crédito, según corresponda**, o cualquier instrumento o acuerdo al que se haga referencia en dichos documentos, o cualquier cesión o traspaso de cualquiera de ellos;
- b) Cualquier renovación, extensión, modificación, adición, terminación, renuncia, ampliación, consentimiento, dispensa, reestructuración, novación u otra acción u omisión bajo o con respecto a cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, o cualquier ejercicio o falta de ejercicio de cualquier derecho, facultad, recurso o privilegio bajo o respecto de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, el presente Contrato o cualquier otro instrumento o acuerdo relacionado con los anteriores;
- c) El otorgamiento de cualquier garantía adicional para el cumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en favor ~~del Acreedor~~ **de los Acreedores** o de cualquier otra Persona que actúe en representación de del mismo;
- d) Cualquier sustitución, venta, cesión, intercambio, liberación, rendición o realización de los derechos u obligaciones en virtud de los Documentos de la Emisión **y/o del Documento de Crédito, según corresponda**, o de cualquier garantía en favor de algún Tenedor de Bonos **y/o BTG S&S** o de cualquier otra Persona que actúe en representación de los Tenedores de Bonos **y/o BTG S&S**, o por la incapacidad de crear, preservar, perfeccionar o proteger cualquier otro Gravamen otorgado en favor de algún Tenedor de Bonos **y/o BTG S&S**; y
- e) La aceleración del vencimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas o cualquier otro cambio de los plazos para el pago de aquellas.

CLÁUSULA IV DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 4.01 Derechos Fiduciarios en Garantía.

- a) Conforme a los términos aquí establecidos y de acuerdo con las Leyes Aplicables, el Garante otorga la Garantía en favor y en beneficio ~~del Acreedor de los Acreedores~~ con respecto a los Derechos Fiduciarios, **como gravamen de primer grado de prelación, pagaderos de forma *pari passu* y a prorrata**; y
- b) Durante el tiempo en que existan Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ pendientes de cumplimiento, el Garante se obliga a que los Derechos Fiduciarios representen en todo tiempo el cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento 44.85% de los derechos fiduciarios del PA Ampliación.

CLÁUSULA V REGISTRO DE LA GARANTÍA

Sección 5.01 Perfeccionamiento de la Garantía

Esta Garantía se perfecciona por medio de la firma de las Partes del presente Contrato por parte del Garante y ~~del Acreedor de los Acreedores~~.

Sección 5.02 Registro de Garantías Mobiliarias.

- a) El Garante acepta, reconoce y autoriza **al Acreedor a cualquiera de los Acreedores** para que inscriba la Garantía ante el Registro de Garantías Mobiliarias, de conformidad con lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como para registrar cualquier modificación, extensión, adición, ampliación, prórroga o novación de la Garantía;
- b) Para efectos del registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias, **el Acreedor los Acreedores, según corresponda, deberá quedar inscrito como el único acreedor garantizado, con el 100% deberán quedar inscritos como los únicos acreedores garantizados, con los siguientes porcentajes** de participación en la Garantía.

(i) **BTG Cayman Branch: 98.9169%**

(ii) **BTG S&S: 1.0831%**

Las Partes aceptan, reconocen y autorizan que **el Acreedor sea inscrito los Acreedores sean inscritos** en dicha forma, **según corresponda** y **este que BTG Cayman Branch** actúe en nombre propio, o en nombre propio y representación de otro o atendiendo a las instrucciones de los Tenedores de Bonos;

- c) Para estos efectos: (i) **el Acreedor podrá BTG Cayman y/o BTG S&S podrán** solicitar al Garante que firme o entregue de manera oportuna cualquier documento o instrumento adicional y que adelante cualquier medida subsiguiente o tome cualquier acción que se considere necesaria, o que sea solicitada con el fin de diligenciar e inscribir los formularios de registro correspondientes en el Registro de Garantías Mobiliarias de forma eficaz y con el fin de perfeccionar y mantener la oponibilidad de la Garantía; y (ii) el Garante se obliga a atender oportunamente cualquiera de tales solicitudes. Asimismo, el Garante se obliga a entregar y/o suscribir todos los documentos que sean necesarios para modificar, actualizar o cancelar registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias y, de ser el caso, ejecutar la Garantía;
- d) El Garante no podrá solicitar la cancelación parcial o modificación de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias del Contrato por el pago parcial de las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión**. Esta Garantía garantiza el cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión** hasta su pago total e irrevocable y, por lo tanto, este Contrato y la Garantía estarán vigentes hasta la fecha que ocurra primero entre: (i) la Fecha de Liberación **de la Emisión**; o (ii) la liberación por escrito de la Garantía por parte del Acreedor;

De acuerdo con lo establecido en la Sección 3.01 del presente Contrato, el registro de la Garantía ante el Registro de Garantías Mobiliarias tendrá vigencia de **26 50** meses contados a partir de la fecha en que sea registrada en el Registro de Garantías Mobiliarias. No obstante el plazo anterior, el Garante autoriza **al Acreedor a BTG Cayman y/o BTG S&S** a inscribir las modificaciones del mismo en el Registro de Garantías Mobiliarias mientras la Garantía se encuentre vigente en los términos de esta Sección 5.02 y si existieren saldos pendientes de pago de las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión**, caso en el cual la Garantía y su correspondiente registro en el Registro de Garantías Mobiliarias se prorrogarán por períodos adicionales de 6 meses;

- e) Las Partes aceptan y autorizan **al Acreedor a BTG Cayman y/o BTG S&S** para registrar cualquier modificación y/o actualización en el Registro de Garantías Mobiliarias que estimen necesaria, en los términos del presente Contrato, siempre y cuando **el Acreedor haya BTG Cayman y/o BTG S&S hayan** recibido la información necesaria para efectuar la actualización en el Registro de Garantías Mobiliarias;
- f) A más tardar en la Fecha de Liberación **de la Emisión el Acreedor deberá los Acreedores deberán** cancelar la inscripción de la garantía mobiliaria.

CLÁUSULA VI DERECHOS SOBRE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 6.01 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios.

El Garante se obliga a ejercer todos los Derechos Fiduciarios y los demás derechos de los que sea titular bajo el Contrato de Fiducia, de manera que no contravengan los términos del Contrato de Fiducia, el Prospecto de Información y los demás Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito.

CLÁUSULA VII DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Se entiende que las declaraciones contenidas en este Contrato fueron realizadas con el propósito de que **el Acreedor suscribiera los Acreedores suscribieran** el presente Contrato, reconociéndose adicionalmente que **el Acreedor ha los Acreedores han** accedido a suscribirlo en función de dichas declaraciones y garantías, y confiando plenamente en la veracidad y exactitud de cada una de éstas.

Sección 7.01 Declaraciones y Garantías del Garante.

El Garante realiza las siguientes declaraciones, en la Fecha de Firma y en la Fecha de Emisión. Estas declaraciones y garantías se entenderán como reafirmadas y repetidas cada vez que: (i) se realice una modificación a este Contrato; y (ii) cada vez que el Garante solicite el consentimiento **del Acreedor de los Acreedores** para realizar cualesquiera de las actividades que requieren el consentimiento de este último bajo este Contrato:

- a) **Exigibilidad.** Que las obligaciones contraídas por el Garante en virtud de la Emisión y de los demás Documentos de la Emisión **y las obligaciones contraídas por el Garante en virtud del Documento de Crédito**, son válidas, vinculantes, legalmente obligatorias, exigibles en su contra y en contra de las partes que las han suscrito de acuerdo con los términos indicados en dichos instrumentos y no han sido objeto de acciones que pretendan, entre otras, su terminación, revocación, nulidad o suspensión, y no existe ninguna clase de controversia o litigio en relación con los mismos.
- b) **SARLAFT.** Que cumple en todos los aspectos con los requerimientos relacionados con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional y que adopta en sus negocios y operaciones, políticas, procedimientos y controles que le permiten evitar ser utilizado y/o utilizar recursos provenientes de actividades relacionadas con el lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, anti-corrupción y anti-soborno transnacional y/o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva. Que, a partir de la Emisión, y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 Parte III Título I Capítulo VII de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara que los bienes de su propiedad son bienes habidos y adquiridos por medios lícitos y fueron adquiridos con recursos que no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.
- c) **Delitos contra la Administración Pública; Normas Anticorrupción.** Que el Garante, incluyendo sus Controlantes, directores, funcionarios, empleados y mandatarios, no han pagado, ni ofrecido, prometido ni autorizado pagar, ni se proponen hacerlo en el futuro, ni directa ni indirectamente, ningún artículo de valor a ningún funcionario oficial de ningún rango, empleado de los gobiernos, ni de las dependencias, ministerios, municipios o subdivisiones de los mismos (que incluye entidades de propiedad estatal), ni a ningún partido político ni a ningún candidato a ocupar un cargo público, persiguiendo el objetivo corrupto de influir sobre, ni inducir a, dicho funcionario oficial de cualquier rango, empleado, partido o candidato a abusar de su cargo o a ejercer influencia sobre algún acto o decisión de cualquier gobierno,

ministerio o dependencia de los mismos para obtener, retener o direccionar negocios al Garante ni para obtener ninguna ventaja indebida. Adicionalmente, el Garante, incluyendo sus directores, funcionarios, empleados y mandatarios están en incumplimiento de las Leyes Aplicables en materia de anticorrupción, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley 1778 de 2016, la Ley 1474 de 2011, el Código Penal colombiano y las demás Leyes Aplicables en materia anticorrupción en Colombia.

- d) **Derechos Fiduciarios:** Que no ha sido notificado de la existencia de acciones judiciales o administrativas por parte de cualquier Autoridad Gubernamental que afecten o que puedan afectar la titularidad de los Derechos Fiduciarios, o que afecten o puedan afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o puedan ocasionar un Efecto Material Adverso y no hayan sido informados a los Tenedores de Bonos **y a BTG S&S**.
- e) **Prelación de la Garantía:** La garantía constituida de conformidad con el presente Contrato, otorga a los Tenedores de Bonos **y a BTG S&S** los derechos de una garantía de primer grado de prelación, **pagaderos de forma *pari passu* y a prorrata**.

CLÁUSULA VIII OBLIGACIONES DEL GARANTE

Sección 8.01 Obligaciones del Garante.

Además de las obligaciones establecidas en las Leyes Aplicables y, en especial, de aquellas establecidas en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como de las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato, el Garante deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) **Existencia:** Preservar la existencia del Garante y cumplir las obligaciones previstas en los documentos constitutivos del mismo.
- b) **Cumplimiento de Leyes, Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones:** El Garante deberá cumplir con la Ley Aplicable y las Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones otorgadas al Garante.
- c) **SARLAFT:** El Garante deberá implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para dar apariencia de legalidad a estas actividades o para violar alguna disposición anti-corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo;
- d) **Garantías Mobiliarias:** Suscribir cualquier documento y realizar cualquier acción que se considere necesaria o adecuada con el fin de perfeccionar, completar, modificar, mantener vigentes o cancelar la Garantía y el registro de cualquier documento relacionado con las mismas ante el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias, o ante cualquier otro registro que se requiera para mantener la validez, legalidad y oponibilidad de las Garantías;
- e) **Soportes y libros.** El Garante deberá conservar debidamente en sus sistemas contables, registros y soportes contables, todo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, las normas IFRS y las demás Leyes Aplicables contables.
- f) **Impuestos.** El Garante deberá pagar todos los impuestos y cumplir con todas las obligaciones tributarias, de acuerdo con lo previsto en la Ley Aplicable. En el evento en que el Garante no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrá subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de

su notificación.

- g) **Ley Aplicable.** El Garante deberá, respectivamente cumplir en todo momento y en todos los aspectos con disposiciones materiales de la Ley Aplicable.
- h) **Preservación derechos.** Mantener y preservar todos aquellos derechos, propiedades, licencias, marcas, permisos, franquicias, servidumbres o patentes que sean necesarios para el normal funcionamiento del Garante y el desarrollo de su finalidad. Mantener la propiedad o tenencia con fundamento en un título válido y velar por el buen estado y mantenimiento de todos sus activos y propiedades necesarias para el normal desarrollo de su objeto social cuya enajenación o terminación pueda generar un incumplimiento de sus obligaciones bajo el Prospecto de Información **y demás, los** Documentos de la Emisión **y el Documento de Crédito.** En el evento en que el Garante no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrán subsanar dicho evento dentro del período de cura de (15) días contados a partir de la fecha de su notificación. Dicho período de cura no será aplicable en ningún caso frente al mantenimiento y preservación de todos aquellos derechos y propiedades de las que trata este numeral.
- i) **Información Financiera.** (i) Entregarle a los Tenedores de Bonos **y a BTG S&S**, durante el primer cuatrimestre de cada año, los estados financieros de fin de año, preparados de acuerdo con las normas contables aplicables; y (ii) entregarle a los Tenedores de Bonos **y a BTG S&S**, cuando éstos así lo soliciten, información razonable sobre su situación financiera, tributaria, contable, económica y/o legal, dentro de los quince (15) Días Hábiles contados desde la fecha en que los Tenedores de Bonos **y BTG S&S** efectúen el requerimiento. En el evento en que el Garante no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrá subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
- j) **Vigencia garantías.** Garantizar que las Garantías se mantengan vigentes y vinculantes durante toda la vigencia de **la Emisión las Obligaciones Garantizadas.**
- k) Garantizar y defender todos los derechos otorgados en el presente Contrato **al Acreedor a los Acreedores** en relación con los Derechos Fiduciarios (y todos los derechos relacionados con los mismos), contra las demandas y reclamos de cualquier Persona.
- l) Notificar por escrito **al Acreedor a los Acreedores**, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tenga o haya debido tener conocimiento de los mismos, sobre cualquier circunstancia o evento que afecte o modifique los derechos de los Tenedores de Bonos **y/o de BTG S&S** en virtud de este Contrato o de cualquier evento que pueda afectar el ejercicio de los derechos conferidos **al Acreedor a los Acreedores**, así como de cualquier circunstancia relevante con respecto a los Derechos Fiduciarios que pueda poner en riesgo el cumplimiento de los Documentos de la Emisión **y/o el Documento de Crédito.**
- m) Asumir todos los gastos razonables debidamente documentados derivados de la constitución, modificación, extensión o cancelación de la Garantía.
- n) Realizar todos los actos que sean necesarios y/o se encuentren encaminados a perfeccionar la Garantía y/o mantener la vigencia, validez, oponibilidad, exigibilidad y el grado de prelación de la Garantía. Esto incluye, sin limitación, los pagos puntuales y documentados que ~~solicite el Acreedor~~ **soliciten los Acreedores** de todas y cualesquiera comisiones y gastos que se causen en relación con la preparación, envío y/o diligenciamiento de cualquier documento o la toma de cualquier acción para perfeccionar, proteger o mantener vigente y en pleno vigor y efecto la Garantía constituida mediante el presente Contrato a favor **del Acreedor de los Acreedores.**

- o) En su calidad de fideicomitente y propietario del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los Derechos Fiduciarios, votar en contra y ejercer su derecho de veto respecto de cualquier decisión relacionada con la obtención de nuevo endeudamiento que a partir de la fecha de la Adenda Integral adquiera el PA Ampliación, salvo por el nuevo endeudamiento que se requiera para la refinanciación del endeudamiento existente del PA Ampliación, siempre que con dicha refinanciación no se aumente el valor del capital.

Además de las obligaciones previstas en la ley aplicable, el Garante tendrá las siguientes obligaciones de no hacer:

- a) **Modificación y/o Terminación de la Garantía:** Se abstendrá de dar por terminado, ceder o acordar la terminación o modificar los documentos relacionados con la Garantía, sin la previa autorización ~~del Acreedor~~ **de los Acreedores**.
- b) **Disposiciones Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo;** El Garante no podrá (a) realizar, participar, autorizar o permitir un pago o utilizar, directa o indirectamente, los recursos provenientes del financiamiento: (A) para el pago, promesa de pago o autorización para el pago u otorgamiento de dinero a cualquier Persona en violación de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional; (B) con el propósito de fondar o financiar cualquier actividad, negocio o transacción que viole cualquiera de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional; o (C) para la realización de actos que constituyan de cualquier forma una violación de cualquier Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional por cualquier Persona; (b) utilizar o, directa o indirectamente, autorizar el uso por una Persona de cualquier monto proveniente de transacciones con, o que involucren a, Personas a las que haya sido aplicada una disposición relacionada con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional o que hayan incumplido o de cualquier otra manera violado cualquier Norma SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional para pagar cualquiera de las obligaciones bajo los Documentos de la Emisión **y/o el Documento de Crédito**; o (c) incurrir o participar en cualquier Práctica Prohibida;
- c) Abstenerse de realizar y de permitir que se realice, cualquier acto que pueda perjudicar o extinguir los Derechos Fiduciarios o los derechos conferidos por los mismos, así como abstenerse de otorgar a terceros cualquier garantía o derecho de garantía sobre los Derechos Fiduciarios o crear Gravámenes sobre dichos Derechos Fiduciarios.
- d) Abstenerse de enajenar, prometer en venta, realizar operaciones de derivados o de cobertura, pignorar, dar en anticresis, dar en usufructo o de cualquier otra manera vender, ceder o disponer total o parcialmente u obligarse en el futuro a vender, ceder o disponer total o parcialmente de sus derechos sobre los Derechos Fiduciarios, sin el consentimiento previo, escrito y expreso ~~del Acreedor~~ **de los Acreedores**. Asimismo, el Garante reconoce y acepta que, en virtud del artículo 18 de la Ley de Garantías Mobiliarias, salvo lo permitido en los Documentos de la Emisión **y/o el Documento de Crédito, según corresponda**, se obliga a abstenerse de llevar a cabo negociación alguna con respecto a los Derechos Fiduciarios sin la autorización ~~del Acreedor~~ **de los Acreedores**, en los términos de los Documentos de la Emisión **y/o del Documento de Crédito**.

Sección 8.02 Incumplimiento

~~El Acreedor~~ **podrá BTG Cayman y/o BTG S&S podrán** acelerar las obligaciones del Garante y ejecutar los derechos derivados del presente Contrato, en el evento en que el Garante incurra en incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones con ~~el Acreedor~~ **BTG Cayman y/o BTG S&S**, o con cualquiera de las Afiliadas ~~del Acreedor~~ **de BTG Cayman y/o BTG S&S**, derivadas de cualquier convenio o contrato vigente entre ellos, distinto de las obligaciones derivadas de los Documentos de la Emisión **y/o del Documento de Crédito y/u** ocurriere cualquier hecho que le permita ~~al Acreedor~~ **a BTG Cayman y/o BTG S&S** o a cualquiera de sus Afiliadas anticipar el cumplimiento de obligaciones que tenga para con ellos, sea de acuerdo a la Ley Aplicable y/o de acuerdo a las estipulaciones de los documentos en que estuviesen expresadas tales obligaciones.

CLÁUSULA IX EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA

Sección 9.01 Notificación de Evento de Ejecución.

Ante la ocurrencia de un Evento de Ejecución, ~~el Acreedor~~ **podrá cualquiera de los Acreedores podrá** enviar una Notificación de Evento de Ejecución. Para el envío de una Notificación de Evento de Ejecución por parte ~~del Acreedor de cualquiera de los Acreedores~~ **no** será necesario el consentimiento o aprobación del Garante, ni de ninguna Autoridad Gubernamental ni, en general, de ningún tercero, así como tampoco será necesaria la realización o agotamiento de cualquier notificación, proceso (incluyendo procesos judiciales), declaración o permiso de cualquier naturaleza. Igualmente, de manera simultánea o posterior a la entrega de la Notificación de Evento de Ejecución, ~~el Acreedor~~ **podrá cualquiera de los Acreedores podrá** iniciar cualquier procedimiento que, a su juicio y de conformidad con el presente Contrato, sea necesario para la ejecución de la Garantía, incluyendo, entre otros, cualquier procedimiento descrito en la Ley de Garantías Mobiliarias o en las demás Leyes Aplicables.

Sección 9.02. Procedimientos de Ejecución.

- a) ~~El Acreedor~~ **Los Acreedores** y el Garante acuerdan expresamente que una vez entregada la Notificación de Evento de Ejecución ~~el por parte de cualquiera de los Acreedores, los~~ **Acreedores** podrán proceder con la ejecución de la Garantía, en los términos establecidos en el presente Contrato y las Leyes Aplicables, con miras a obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión.~~
- b) Para efectos de dar inicio a la ejecución de la Garantía, ~~el Acreedor deberá~~ **los Acreedores** deberán diligenciar, de manera conjunta o separada, el correspondiente formulario registral de ejecución de la Garantía (el "Formulario de Ejecución").
- c) El Formulario de Ejecución deberá contener, como mínimo, la siguiente información:
 - (i) Identificación del número de folio electrónico de la Garantía;
 - (ii) Identificación del Garante;
 - (iii) Identificación ~~del Acreedor de los Acreedores;~~
 - (iv) Breve descripción del incumplimiento de ~~la Obligación Garantizada~~ **las Obligaciones Garantizadas;**
 - (v) Descripción de los Derechos Fiduciarios;
 - (vi) Una copia del presente Contrato o una versión resumida del mismo firmada por el Garante; y,
 - (vii) Una declaración del monto estimado que se pretende ejecutar que incluye el valor de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, más los gastos inherentes a la ejecución, razonablemente cuantificados de conformidad con lo dispuesto en las Leyes Aplicables.
- d) Una vez diligenciado el Formulario de Ejecución, ~~el Acreedor procederá a cualquiera de los Acreedores,~~ inscribirlo ante el Registro de Garantías Mobiliarias y dicha inscripción prestará mérito ejecutivo para iniciar el procedimiento y tendrá los efectos de notificación del inicio de la ejecución de la Garantía (la "Notificación de Inicio").
- e) El Formulario de Ejecución se entenderá entregado al Garante con la notificación que el Registro de Garantías Mobiliarias realice al Garante, una vez inscrito el Formulario de Ejecución ante el Registro de Garantías Mobiliarias.
- f) Dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al registro del Formulario de Ejecución, cualquiera de los Acreedores enviará al Garante copia del Formulario de Ejecución en los términos establecidos en las Leyes Aplicables, bien sea (i)

directamente, o (ii) a través de notario público o centro de conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

- g) Las Partes acuerdan y reconocen que **los Acreedores podrán** optar, a su discreción, por acudir a cualquiera de los mecanismos descritos a continuación para efectos de ejecutar la Garantía.

Sección 9.03 Procedimiento de Ejecución Especial.

El Acreedor podrá Los Acreedores podrán recurrir a la ejecución especial de la Garantía, de acuerdo con el procedimiento previsto en esta Sección 9.03 de este Contrato (el "Procedimiento de Ejecución Especial"):

- a) A partir de la Notificación de Inicio y siempre que se hubiera surtido el trámite de oposición previsto en el artículo 66 y el artículo 67 de la Ley de Garantías Mobiliarias (de ser aplicable, el trámite de oposición se surtirá ante el centro de conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá), ~~el Acreedor~~ **podrá los Acreedores podrán** proceder con la ejecución especial de la Garantía ante el centro de arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá o ante un notario público, según corresponda.
- b) El Procedimiento de Ejecución Especial de la Garantía y de disposición de los Derechos Fiduciarios se regirá por las reglas establecidas en este Contrato, y en lo no regulado expresamente, según lo previsto en el Capítulo III del Título VI de la Ley de Garantías Mobiliarias (Ejecución Especial de la Garantía) y el Decreto 1835 de 2015.
- c) Para efectos de realizar la Valoración de los Derechos Fiduciarios, dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la Notificación de Inicio, ~~el Acreedor~~ **los Acreedores** contratarán los servicios de una Entidad Avaluadora escogida de entre las siguientes entidades: (i) Deloitte; (ii) Colliers; (iii) Logan Valuation o (iv) cualquier otra firma que sea acordada entre las Partes.

En el evento en que la contratación de la Entidad Avaluadora no pueda realizarse en el plazo señalado, dicho plazo será extendido por el tiempo que, a juicio ~~de del Acreedor~~ **los Acreedores** sea necesario para llevar a cabo la contratación.

En el marco del Procedimiento de Ejecución Especial, las Partes excluyen expresamente la aplicación del inciso segundo del numeral 5 del artículo 69 de la Ley de Garantías Mobiliarias y, en su lugar, de conformidad con el numeral 1 del artículo 62 y el artículo 71 de la Ley de Garantías Mobiliarias, establecen las siguientes reglas:

- (i) Una vez contratada, la Entidad Avaluadora deberá realizar la Valoración de los Derechos Fiduciarios, de acuerdo con métodos y mecanismos comúnmente utilizados, generalmente aceptados en procesos de valoración, y de venta de activos similares la cual deberá ser comunicada a las Partes. La Valoración de los Derechos Fiduciarios, en todo caso se realizará atendiendo a los siguientes lineamientos:
- El valor del inmueble neto de cualquier tipo de pasivos contraídos por el fideicomiso PA Ampliación.
 - Entre los métodos de tasación se deberá emplear por lo menos el método de descuento de flujos de caja o aproximación por ingresos.

Para efectos del Procedimiento de Ejecución Especial aquí previsto, se utilizará como referencia la Valoración propuesta para efectos de la estructuración del proceso de venta siguiendo las reglas previstas en el presente Contrato. El proceso de venta se llevará a cabo por las Entidades Avaluadoras si las mismas están en capacidad de adelantarlo. No obstante, si ello no es posible, ~~el Acreedor~~ **podrá los Acreedores podrán** contratar a una Banca de Inversión quien además podrá adelantar las labores de publicidad y coordinación del proceso de venta de los Derechos Fiduciarios para establecer la estructura de la potencial transacción y las reglas y procedimientos aplicables al proceso de venta de los Derechos

Fiduciarios (la "Banca de Inversión")

- (ii) La decisión de iniciar el procedimiento de venta de los Derechos Fiduciarios después de la determinación de la Valoración es una decisión discrecional ~~del Acreedor, quien podrá de los Acreedores, quienes podrán~~ abstenerse de instruir a la Banca de Inversión o a la Entidad Avaluadora, según corresponda, para que inicie dicho procedimiento y en su lugar, los Acreedores podrán obtener la propiedad de los Derechos Fiduciarios mediante una transferencia a título de dación en pago, total o parcial. En caso de que ~~el Acreedor decida los Acreedores decidan~~ no iniciar el procedimiento de venta de los Derechos Fiduciarios, la dación en pago se efectuará por un valor equivalente al 100% del valor de las acreencias vigentes de acuerdo con las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ al momento de hacer efectiva la dación en pago.
 - (iii) La adjudicación de los Derechos Fiduciarios se realizará a la Persona que haya ofrecido las mejores condiciones, a juicio de los Acreedores. Para todos los efectos se entenderá que la evaluación de las "mejores condiciones" comprende no solo la evaluación del precio ofrecido sino también de las condiciones de pago. El Garante acepta que el precio de enajenación podrá ser inferior a la Valoración.
 - (iv) ~~El Acreedor tendrá~~ Los Acreedores tendrán la potestad, en cualquier momento antes de que se perfeccione la venta de los Derechos Fiduciarios, de transferir la propiedad de los Derechos Fiduciarios a título de dación en pago total o parcial (según sea el caso) de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, en cuyo caso los mismos serán recibidos a prorrata por los Acreedores por un valor equivalente al 100% del valor de las acreencias vigentes de acuerdo con las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ al momento de adelantarse la dación en pago. No obstante lo anterior, si en el marco del procedimiento de venta, y luego de al menos 1 mes de haberse iniciado el mismo, no se reciben ofertas en condiciones aceptables para los Acreedores, entonces ~~el Acreedor podrá transferir a los Tenedores de Bonos~~ la propiedad de los Derechos Fiduciarios podrá transferirse a prorrata a los Acreedores a título de dación en pago total o parcial (según sea el caso) de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, en cuyo caso los mismos serán recibidos por un valor equivalente al 70% de la Valoración.
- d) Una vez se haya concluido el Procedimiento de Ejecución Especial, se procederá a transferir los Derechos Fiduciarios a título de venta o a título de dación en pago según corresponda. Para estos efectos, el Garante otorga poder amplio y suficiente ~~al Acreedor a los Acreedores~~ para que éste realice realicen todos los actos y suscriba suscriban todos los documentos y contratos que sean necesarios para el perfeccionamiento de la transferencia de los Derechos Fiduciarios (el "Poder Especial"). El Poder Especial aquí otorgado es irrevocable y ha sido otorgado en beneficio ~~del Acreedor de los Acreedores~~.
- e) Con la suscripción del presente Contrato, ~~el Acreedor acepta los Acreedores aceptan~~ irrevocablemente el Poder Especial aquí conferido. El Poder Especial incluye, aunque sin limitación, la facultad para que establezcan de establecer los términos del contrato de compraventa, para lo cual ~~el Acreedor deberá los Acreedores deberán~~ tener en cuenta el procedimiento de valoración de los bienes objeto en garantía del presente contrato, transferencia o cesión (en todo caso se deberá tener en cuenta que esta se realizara a título oneroso), adelantar la totalidad de las gestiones, trámites y registros para transferir los Derechos Fiduciarios, efectuar los registros que correspondan y entregar la certificación del registro donde se evidencie el registro de los Derechos Fiduciarios en favor del adquirente según corresponda, en todo caso y sin perjuicio de lo anterior los recursos derivados de la negociación aquí señalada deberán ingresar a las cuentas del Garante, teniendo como destinación única y específica el pago de las obligaciones ~~al Acreedor a los Acreedores~~.
- f) ~~El Acreedor no será responsable~~ Los Acreedores no serán responsables por cualquier perjuicio que se le pueda

causar al Garante por la ejecución del procedimiento aquí pactado. En virtud de la instrucción que el Fideicomitente ha entregado al Garante, el Garante expresamente renuncia a efectuar cualquier reclamación u objeción con respecto a las condiciones en las que se haya realizado la venta o transferencia de los Derechos Fiduciarios, tales como precio, forma de pago, adquirente y cualquier otra observación en relación con el contrato de compraventa que se suscriba o los efectos o condiciones de la dación en pago que se realice, según sea el caso, excepto si: (i) un juez competente declara, mediante sentencia ejecutoriada, que **el Acreedor no desarrolló los Acreedores no desarrollaron** el procedimiento de disposición de los Derechos Fiduciarios de acuerdo con lo dispuesto en el presente Contrato; o (ii) un juez competente en sentencia ejecutoriada declara que **el Acreedor actuó los Acreedores actuaron** con dolo o culpa grave en el marco del procedimiento de disposición previsto en el presente Contrato.

- g) ~~El Acreedor deberá~~ **Los Acreedores, de manera conjunta o por separado, deberán** remitir un informe al Fideicomitente con copia al Garante sobre las facultades y la ejecución de las mismas indicadas en los literales anteriores.

La Garantía no será cancelada por parte ~~del Acreedor de los Acreedores~~ hasta tanto no se haya recibido el pago completo del precio al cual fueron vendidos o transferidos los Derechos Fiduciarios.

Sección 9.05 Procedimiento de Cobro Judicial.

El Acreedor podrá Los Acreedores, de manera conjunta o por separado, podrán optar por recurrir a la ejecución de la garantía ante un juez de la República de Colombia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Garantías Mobiliarias y las demás Leyes Aplicables.

Sección 9.06 Costos de la Ejecución.

- a) Cualquier costo razonable y debidamente documentado asociado a, o derivado de la celebración o la ejecución de este Contrato o de la realización de cualquiera de los actos aquí previstos será asumido por el Garante y podrá ser descontado por ~~el Acreedor~~ **los Acreedores** en virtud de la ejecución de la Garantía.
- b) Cualquier gasto o costo derivado del registro de la Garantía previsto en la CLÁUSULA V del presente Contrato será asumido o reembolsado en su totalidad por el Garante.
- c) Cualquier monto recaudado con ocasión del proceso de ejecución de la Garantía descrito en la presente Sección deberá ser imputado en el orden y prelación previstos en el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias. El remanente, si lo hubiere, una vez se hubieren pagado la totalidad de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, se entregará al Garante, previas las deducciones a las que hubiere lugar de acuerdo con las Leyes Aplicables, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes al pago total y a la extinción irrevocable de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~.

Sección 9.07 Recursos Acumulables.

- a) Todos y cada uno de los derechos, poderes, facultades y recursos específicamente otorgados ~~al Acreedor a los Acreedores~~ se otorgan en adición de cada uno de los otros derechos, poderes, facultades y recursos conferidos específicamente ~~al Acreedor a los Acreedores~~ bajo este Contrato **y**, los demás Documentos de la Emisión **y el Documento de Crédito**, y los demás contratos o documentos que se suscriban de tiempo en tiempo en virtud de este Contrato, **el Documento de Crédito** y los demás Documentos de la Emisión, sea en virtud de las Leyes Aplicables o en virtud de actos o decisiones de una Autoridad Gubernamental, y todos y cada uno de tales derechos, poderes, facultades y recursos, sea que específicamente se otorguen aquí o que existan de otro modo cualquiera de tiempo en

tiempo o simultáneamente, podrán ejercerse parcial o totalmente y con la frecuencia y en el orden en que **el Acreedor los Acreedores** estimen conveniente.

- b) Todos estos derechos, poderes, facultades y recursos serán acumulables y el ejercicio o el inicio del ejercicio de uno no implicará la renuncia de ningún otro de dichos derechos. Ni la demora ni la omisión por **el Acreedor los Acreedores** en el ejercicio de tales derechos, poderes facultades y recursos, ni la falta de renovación o prórroga de alguna de las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión** menoscabará ninguno de tales derechos, poderes, facultades y recursos ni constituirá una renuncia con respecto a un Evento de Incumplimiento **y/o Causal de Aceleración**, así como tampoco la aceptación del mismo. La falta de la Notificación de Evento de Ejecución en ningún caso constituirá una renuncia de ninguno de los derechos **del Acreedor de los Acreedores** en virtud de los Documentos de la Emisión **y/o del Documento de Crédito**.
- c) En el evento en que **el Acreedor cualquiera de los Acreedores** entable cualquier demanda o procedimiento extrajudicial para hacer valer los derechos aquí establecidos, y obtengan una sentencia o pronunciamiento favorable, entonces en tal proceso **el Acreedor el(los) Acreedore(s)** podrá(n) recobrar los gastos en que hubiere(n) incurrido, incluyendo los honorarios de abogado, y las sumas que sean determinadas en la sentencia o por la Autoridad Gubernamental competente.

CLÁUSULA X MISCELÁNEOS

Sección 10.01 Vigencia.

- a) Este Contrato permanecerá plenamente vigente hasta la fecha en que ocurra lo primero entre:
 - (i) La Fecha de Liberación **de la Emisión**; y
 - (ii) Una liberación por escrito de la Garantía por parte **del Acreedor de los Acreedores**.
- b) Una vez se hayan cumplido cualquiera de las condiciones previstas en la Sección 5.02 (d) del presente Contrato, el Garante podrá enviar **al Acreedor a los Acreedores** una solicitud de cancelación **quien contará quienes contarán** con treinta (30) Días Hábiles para certificar por escrito dicha cancelación a la cual **adjuntará adjuntarán** la constancia de la cancelación del registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias.
- c) El Garante no podrá solicitar la cancelación parcial o modificación de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias del Contrato por el pago parcial de las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión**.

Sección 10.02 Modificaciones.

- a) Este Contrato solamente podrá ser modificado por medio de un documento escrito firmado por un representante de cada una de las Partes. Las modificaciones así celebradas deberán ser anexadas al presente Contrato y se entenderán parte integral del mismo; **y**
- b) Toda modificación de esta Garantía deberá ser inscrita por **el Acreedor BTG Cayman y/o BTG S&S** en el Registro de Garantías Mobiliarias, mediante el formulario de modificación según lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.03 Cesión.

- a) El Garante no podrá ceder este Contrato, incluyendo sus obligaciones y/o derechos derivados de este Contrato, en forma total o parcial, sin la previa autorización **del Acreedor de los Acreedores**.

- b) En cualquier momento, y sin que se requiera la aceptación explícita del Garante, los Tenedores de Bonos y/o **el Acreedor los Acreedores** podrán ceder, parcial o totalmente, sus derechos bajo este Contrato. Mediante la firma del presente Contrato, el Garante acepta dicha cesión y declara que aquella no modifica la naturaleza ni el alcance de las obligaciones derivadas de este Contrato.

Sección 10.04 Nulidades.

En el evento en que una o varias disposiciones de este Contrato sean declaradas nulas, ineficaces o contrarias a la ley colombiana, ello no implicará la nulidad, ineficacia o ilegalidad de las disposiciones restantes, las cuales seguirán siendo vinculantes y obligatorias para las Partes y permanecerán en pleno vigor y efecto. Adicionalmente, las Partes deberán adelantar los trámites necesarios para subsanar la disposición nula, ineficaz o ilegal por una que, siendo válida y exigible cumpla la misma función y surta los mismos efectos de la disposición declarada nula, ineficaz o contraria a la ley, de conformidad con las Leyes Aplicables.

Sección 10.05 Indivisibilidad.

La Garantía tiene el carácter de indivisible. En consecuencia, los Derechos Fiduciarios garantizan el íntegro y puntual cumplimiento de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión**. De este modo, al concurrir **el Acreedor los Acreedores, de manera conjunta o por separado**, a hacer efectivo el pago de las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión en los términos establecidos en este Contrato**, la totalidad de los Derechos Fiduciarios serán destinados de forma exclusiva y privilegiada al pago de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión** y los recursos en exceso del monto de las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión** serán devueltos al Garante por parte **del Acreedor de los Acreedores**, de conformidad con lo previsto en el presente Contrato; y el Garante sólo podrá pretender la extinción de la Garantía una vez que hayan sido íntegramente extinguidas las Obligaciones Garantizadas **de la Emisión**.

Sección 10.06 Irrenunciabilidad.

Ninguna demora u omisión en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso al amparo del presente Contrato perjudicará los derechos, facultades o recursos de los Tenedores de Bonos **y de BTG S&S**, ni podrá interpretarse como una renuncia a aquéllos. Los derechos y recursos previstos en el presente Contrato son acumulativos y no excluyen otros recursos que contemplen las Leyes Aplicables.

Sección 10.07 Indemnidad.

El Garante indemnizará y mantendrá en todo momento indemne **al Acreedor a los Acreedores**, sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados (las "**Partes Indemnizables**") por cualquier pasivo, obligación, pérdida, daño, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos documentados (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios documentados de abogados), causados, impuestos o interpuestos en contra de cualquiera de las Partes Indemnizables que tenga origen en o de cualquier manera resulte de las operaciones, actos u omisiones del Garante previstos en este Contrato o de las acciones, operaciones, actos u omisiones que **el Acreedor lleve los Acreedores lleven** a cabo en virtud del presente Contrato y conforme al mismo, excepto en el evento en que un juez competente en sentencia definitiva y de última instancia haya declarado que el (los) respectivo(s) pasivo, obligación, pérdida, daño, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios de abogados), han ocurrido como resultado del dolo o culpa **grave** de dicha Parte Indemnizable. Las obligaciones de esta Sección 10 se mantendrán vigentes aún en el evento en que los Tenedores de Bonos y **el Acreedor los Acreedores** ejerzan sus derechos en virtud de este Contrato.

Sección 10.08 Costos y Gastos.

- a) Todos los costos, impuestos y gastos que se generen por la celebración, modificación, inscripción, registro y/o ejecución de la presente Garantía serán asumidos por el Garante siempre y cuando estén documentados y sean razonables, incluyendo, pero sin limitarse a los gastos en los que se incurra en virtud del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Sección 5.02 del presente Contrato. Cualquier costo asociado a, o derivado de, la ejecución de este Contrato o de la realización de cualquiera de los actos aquí previstos podrá ser descontado por **el Acreedor los Acreedores** de cualesquiera recursos provenientes de la ejecución de la Garantía.
- b) Cualquier recurso derivado del proceso de ejecución de la Garantía descrito en este Contrato deberá ser **distribuido a prorrata entre los Acreedores** e imputado en el orden y prelación previstos en los Documentos de la Emisión **y en el Documento de Crédito** y, en lo no previsto por estos, según lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.09 No Excusión e Inmediatez del Recurso.

El Garante renuncia expresamente a cualquier derecho de requerir **al Acreedor a los Acreedores** y/o los Tenedores de Bonos o a cualquier Persona que actúe en nombre y en favor de estos, para proceder o hacer exigible cualquier otro derecho o garantía o reclamo de pago de cualquier Persona antes de iniciar la reclamación frente al Garante bajo este Contrato. Esta renuncia aplica con independencia de cualquier Ley Aplicable no imperativa o cualquier disposición de los Documentos de la Emisión **y/o el Documento de Crédito** que señalen lo contrario.

Sección 10.11 Actuación del Acreedor de BTG Cayman Branch

Sin perjuicio de cualquier estipulación en contrario en el presente Contrato, y de acuerdo con los eventos señalados en el Prospecto de Información en relación con cualquier referencia en este Contrato o en los demás Documentos de la Emisión en el que se mencione cualquier acción discrecional, consentimiento, designación, requerimiento, aprobación, notificación, comunicación, acción que deba ser tomada o que deba ser ejercida por **el Acreedor BTG Cayman Branch** o cualquier elección, decisión, opinión, aceptación, juicio, expresión de cumplimiento o cualquier ejercicio de discreción o de derechos que deban ejecutarse por parte **del Acreedor de BTG Cayman Branch**, se entenderá que este actuará ya sea en nombre propio, o en nombre propio y representación de los Tenedores de Bonos siguiendo las instrucciones claras y escritas por parte de los mismos para el efecto. Teniendo en cuenta lo anterior, en caso que **el Acreedor BTG Cayman Branch** actúe igualmente en nombre de los Tenedores de Bono lo hará siguiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos no estará obligado a determinar la razonabilidad o proporcionalidad de esas instrucciones o a determinar si los Tenedores de Bonos actuaron de forma razonable al dar las instrucciones y la fiduciaria no podrá realizar un cuestionamiento respecto del alcance de dichas actuaciones **del Acreedor de BTG Cayman Branch**, pues se entiende que éste está actuando en nombre y representación de los Tenedores de Bonos en virtud del mandato que éstos le han otorgado.

El Acreedor BTG Cayman Branch se compromete a actuar únicamente en beneficio de los Tenedores de Bonos en los eventos en que actúa en nombre propio y representación de los Tenedores de Bonos o atendiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos, y declara que en ninguna circunstancia su actuación se verá influenciada y/o afectada por factores diferentes. Por lo anterior, declara que no ha hecho, ni hará en caso que aplique, ningún tipo de gestión a partir de la cual pretenda obtener alguna ventaja injustificada o sobreponer los intereses propios o de terceros sobre los intereses y/o derechos legítimos de los Tenedores de Bonos en este evento a partir de los Documentos de la Emisión, y se obliga a notificar a los Tenedores de Bonos y al Garante sobre cualquier situación que constituya o pueda constituir un conflicto de interés y/o afectar su gestión.

Sección 10.12 Notificaciones.

Toda notificación o comunicación que se curse conforme al presente Contrato se hará por escrito a través **del Acreedor de los Acreedores**. Los plazos establecidos en el presente Contrato que dependen de alguna notificación a través **del Acreedor de los Acreedores** iniciarán a contarse desde el envío de la notificación por parte del mismo. Salvo indicación contraria en el presente Contrato, las notificaciones o comunicaciones se darán por debidamente cursadas cuando hayan sido entregadas en mano, o por correo electrónico o aéreo certificado, o por servicio de *courier*, a la Persona facultada a recibirlas, o se entreguen en la dirección de dicha Parte especificada a continuación, o en cualquier otra dirección que haya sido indicada mediante aviso cursado al remitente de la notificación o comunicación, estipulándose, sin embargo, que el aviso de cambio de dirección será efectivo desde el momento de la recepción del aviso correspondiente remitido por la Parte respectiva. Asimismo, las Partes aceptan ser notificadas de cualquier juicio, demanda, reclamación, acción o procedimiento que surja o resulte del presente Contrato en las siguientes direcciones o en aquellas registradas en los certificados de existencia y representación legal en la fecha del envío de la comunicación:

Al Acreedor BTG Cayman Branch

Dirección: Harbour Place, 5th floor, 103 South Church Street, P.O. Box 1353GT,
Grand Cayman, Cayman Islands, KYI-1108

Atención: Apoyo ao Crédito

Teléfono +55 11 3383 2000

Correo Electrónico: OL-apoyo-credito-offshore@btgpactual.com

Con copia a: Av. Brigadeiro Faria Lima 3477, 10° andar, 04538-133 São Paulo SP
Brasil

BTG S&S

Dirección: **Carrera 43 A # 1 – 50 Torre 2 Piso 7, Medellín, Colombia**

Atención: **Felipe Peláez Restrepo**

Teléfono **+(57) 604 4484300**

Correo Electrónico: **felipe.pelaez@btgpactual.com**

Con copia a: **OL-BackofficeBTG-COL@btgpactual.com; SH-Legal-Colombia@btgpactual.com; OL-CNS-Latam@btgpactual.com**

Al Garante:

Dirección: Carrera 15 No. 82 – 99 de la ciudad de Bogotá D.C.

Atención: Francisco José Schwitzer Sabogal
Teléfono 601 6447700
Correo Electrónico: fschwitzer@alianza.com.co
con copia a: Claudia Arenas Rodríguez
Dirección: Carrera 15 No. 82 – 99 de la ciudad de Bogotá D.C.
Teléfono 601 667700
Correo Electrónico: carenas@alianza.com.co

Cualquier cambio en cualquiera de los datos arriba contenidos deberá ser comunicado a la otra Parte por escrito con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación, de lo contrario dicho cambio no será oponible a la otra Parte.

Sección 10.13 Ley Aplicable y Jurisdicción.

El presente Contrato se regirá, interpretará y ejecutará de conformidad con las Leyes Aplicables en Colombia. Cualquier disputa derivada de este Contrato se someterá a la jurisdicción de los jueces colombianos competentes.

[siguen páginas de firma]

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de su representante debidamente autorizado se suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

El Garante,

Nombre: Camilo Andrés Hernández Cuellar

No. de Identificación: 79.789.175

Cargo: Representante Legal

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de su representante debidamente autorizado se suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch,

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de su representante debidamente autorizado se suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S.,

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

Anexo 1.01 DEFINICIONES

~~**Acreedor:** Se refiere al Inversionista Calificado adjudicatario inicial de la Emisión y al mandatario o apoderado de los Tenedores de Bonos en el evento en que se negocien los Bonos en el mercado secundario con una entidad que pertenezca al grupo económico del adjudicatario inicial o al agente de manejo, de garantías o a la entidad idónea para el efecto contratada por el Emisor para ejercer la representación de los Tenedores de Bonos, en el evento en que la negociación de los Bonos en el mercado secundario se relacione con una entidad que no pertenezca al grupo económico del Inversionista Calificado adjudicatario inicial de la Emisión.~~

Acreedores: tiene el significado asignado en la comparecencia del presente Contrato.

Anotación en Cuenta: Es el registro que se efectúa de los derechos o saldos de los Bonos Ordinarios en las cuentas de depósito de los Tenedores de Bonos, el cual será llevado por el administrador de la emisión.

Autoridad Gubernamental: significa cualquier entidad de los poderes ejecutivo, legislativo o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales o departamentales, municipales o distritales, así como cualquier órgano de gobierno municipal, cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal) o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas o judiciales, ya sean nacionales o extranjeras.

Avisos de Oferta: tiene el significado asignado a dicho término en el Prospecto de Información.

Banca de Inversión: tiene el significado asignado en el romanillo (i) de la Sección 9.03 del presente Contrato.

Bonos o **Bonos Ordinarios:** son los valores de contenido crediticio inscritos en el RNVE a los que se refiere el Prospecto de Información, que el Garante emitirá y colocará a través de oferta pública y que cuentan con las Garantías descritas en el mismo documento, incluyendo la Fianza.

Causales de Aceleración: tiene el significado asignado al término en el Documento de Crédito.

Contrato: tiene el significado asignado en el encabezado del presente documento.

Contrato de Fiducia Inicial: significa el contrato y los otrosíes realizados sobre este, suscrito entre el FCP Sura en calidad de fideicomitente, celebrado el 13 de diciembre de 2019, modificado el 23 de septiembre de 2021 y Alianza Fiduciaria S.A. como fiduciaria, mediante el cual se constituyó el Garante.

Contrato de Fiducia: significa el contrato de fiducia mercantil, al cual el Garante se vinculó al PA Ampliación en calidad fideicomitente participe posterior suscrito entre Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del Garante con la fiduciaria Fiduoccidente S.A. (según sea modificado de tiempo en tiempo).

~~**Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios Inicial:** tiene el significado asignado en las consideraciones del presente documento~~

Control: Significa la facultad o capacidad de una Persona o grupo de Personas de (a) imponer decisiones en la asamblea

general de accionistas, de socios, fideicomitentes u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de junta directiva, gestor profesional, consejo o comité fiduciario, asamblea fiduciaria, consejeros, administradores o sus equivalentes, de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, o por cualquier otra forma de acuerdo con lo establecido en los artículos 260 y 261 del Código de Comercio; o (b) mantener la titularidad de derechos que permitan ejercer el voto respecto de más del 50,1% del capital social de una Persona; o (c) dirigir la administración, la estrategia o las principales políticas de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, ya sea mediante la participación en el capital social, en derechos fiduciarios, por contrato o de cualquier otra forma o ejercer influencia decisiva en la administración de un fondo de capital privado, sociedad o patrimonio autónomo. Los términos “Controlar”, “Controlante” o “Controlada” tendrán un significado correlativo a la definición de Control aquí establecida.

Deceval: Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A., quien será el custodio y administrador de los valores de la Emisión, en los términos del contrato que celebre el emisor con dicha entidad.

Derechos Fiduciarios: significa el 44.85% por ciento de los derechos fiduciarios de propiedad del Garante bajo el Contrato de Fiducia.

Día Hábil: es cualquier día del año distinto a los sábados, domingos, festivos y días no bursátiles en los que los establecimientos de crédito por autorización legal o de la Superintendencia Financiera de Colombia presten servicio al público en Colombia.

Documento de Crédito: tiene el significado asignado al término en las consideraciones de este Contrato.

Documentos de la Emisión: son, en conjunto, (i) los Documentos de Garantía de la Emisión, (ii) el Contrato de Fiducia, (iii) el Prospecto de Información, (iv) el Reglamento de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, (v) los Avisos de Oferta Pública, (vi) el contrato de administración de depósito con Deceval, (vii) el macrotítulo de los Bonos Ordinarios; y (viii) cualquier otro documento, notificación, contrato, instrumento o certificado que el Garante y **el Acreedor BTG Cayman Branch** designen de tiempo en tiempo como un “Documento de la Emisión”.

Efecto Material Adverso: Significa cualquier circunstancia que tenga efecto adverso en: (i) el negocio, desempeño, condición (financiera u otra), obligaciones, operaciones, activos o la realización de los negocios u operaciones del Garante, o (ii) la capacidad del Garante para cumplir con las obligaciones establecidas bajo el Prospecto de Información, ~~o bajo~~ cualquier otro Documento de la Emisión o el Documento de Crédito.

Emisión: es el conjunto de Bonos Ordinarios de la misma naturaleza que emite el Garante, en los términos del Prospecto de Información, con el propósito de ser puestos en circulación en el Segundo Mercado.

Entidad Avaluadora: Significa (i) Deloitte; (ii) Colliers; (iii) Logan Valuation o (iv) cualquier otra firma que sea acordada por las partes para realizar el avalúo de los Derechos Fiduciarios.

Evento de Ejecución: significa la recepción por parte del Garante de una notificación enviada por cualquiera de los Acreedores, de manera conjunta o por separado, indicando que ha ocurrido y continúa ocurriendo un Evento de Incumplimiento y/o una Causal de Aceleración, según aplique, respecto del cual se ha presentado la aceleración de las Obligaciones Garantizadas. ~~significa la notificación enviada por los Tenedores de Bonos Acreedores, de manera conjunta o por separado, indicando (a) la declaratoria de un Evento de Incumplimiento en los términos del Prospecto de Información y/o de una Causal de Aceleración, razón por la cual se ha presentado la aceleración de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión; (b) el valor total de las Obligaciones Garantizadas de la~~

~~Emisión pendientes de pago hasta la fecha del Evento de Ejecución; y (c) las acciones y/o recursos previstos para el Evento de Ejecución que se van a llevar a cabo, incluyendo las instrucciones de tiempo, modo y lugar de ejecución para el ejercicio de cualquier acción y/o recurso disponible, de acuerdo con los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito.~~

Evento de Incumplimiento: tiene el significado asignado a dicho término en el Prospecto de Información.

Fecha de Emisión: significa el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del Aviso de Oferta.

Fecha de Firma: significa la fecha de suscripción del presente Contrato por parte del Garante.

Fecha de Liberación de la Emisión: significa la fecha en que se haya cumplido con el pago de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión.~~

Formulario de Ejecución: tiene el significado y contenido asignado en la Sección 9.02 del presente Contrato.

Fianza: Significa la garantía personal otorgada por el FCP Sura celebrada el 20 de octubre de 2021, **modificada mediante enmienda integral de fecha [] de [] de 2024**, la cual garantiza de manera irrevocable, solidaria e incondicional el pago de todas y cada una de las obligaciones de pago, tanto principales como accesorias, a cargo del Garante y que son derivadas única y exclusivamente de la Emisión **y del Documento de Crédito**.

FCP Sura: Se refiere al fondo de capital privado Sura, quien actúa como fideicomitente del Contrato Fiducia ~~Inicial~~.

Garante: significa el Fideicomiso PA Sura Américas, quien actúa como emisor en la Emisión de los Bonos Ordinarios y es administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

Garantía: Tiene el significado asignado en la Sección 2.01 del presente Contrato.

Gravamen: significa, con respecto a cualquier activo o propiedad, cualquier hipoteca, prenda, garantía mobiliaria, gravamen, cesión (incluido cualquier aporte a título de fiducia mercantil o en dominio fiduciario), fideicomiso en garantía, acuerdo de depósito, embargo, medida cautelar, carga, usufructo, derecho de garantía (legal o de otro tipo), derecho de preferencia o prioridad u otro interés de garantía o acuerdo de preferencia, independientemente de su naturaleza (incluyendo, sin limitación, cualquier venta condicional u otro acuerdo de retención de propiedad, servidumbre, derecho de paso u otro gravamen sobre el título de bienes inmuebles, cualquier arrendamiento financiero que tenga sustancialmente el mismo efecto económico que cualquiera de los anteriores y cualquier acuerdo preferencial que tenga sustancialmente el mismo efecto económico que cualquiera de los anteriores).

Incumplimiento: Significa cualquier evento, acto o situación que por el simple transcurso del tiempo o, en su caso, la simple expiración del período de cura que, en su caso, resulte aplicable, constituya un Evento de Incumplimiento **y/o una Causal de Aceleración**.

IFRS: significa las Normas Internacionales de Información Financiera o *International Financing Reporting Standards* (IFRS) desarrolladas por el *International Accounting Standards Board* (IASB), adoptadas por el Garante para elaborar y presentar sus estados financieros tanto auditados como intermedios.

Inversionistas Calificados: son aquellos inversionistas que pueden participar en el Segundo Mercado, de conformidad a lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

Ley de Garantías Mobiliarias: significa la Ley 1676 de 2013 por medio de la cual se promueve el acceso al crédito y se dictan normas sobre garantías mobiliarias, reglamentada por el Decreto 400 de 2014 y el Decreto 1835 de 2015, recogidos en el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, y los demás decretos, resoluciones, reglamentos o regulaciones que los complementen, adicionen, desarrollen o modifiquen.

Leyes Aplicables: Significa cualquier norma nacional, de nivel departamental, estatal, municipal o local (de tipo estatutario, ordinario u otro), constitución, tratado, convención, ordenanza, código, regulación, orden, medida, sentencia, decreto, decisión u otra de índole similar redactada, adoptada, promulgada o aplicada por una Autoridad Gubernamental de Colombia.

Normas SARLAFT, Anticorrupción y Antisoborno transnacional: Significa cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto, ordenanza, acuerdo, concepto o circular en relación con el *Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Anti-Corrupción y Antisoborno transnacional* aplicable en cualquier momento al emisor, sus Afiliadas o a cualquier Garante de los Bonos Ordinarios.

Notificación de Evento de Ejecución: ~~significa la notificación enviada por los Tenedores de Bonos Acreedores, de manera conjunta o por separado, indicando (a) la declaratoria de un Evento de Incumplimiento en los términos del Prospecto de Información y/o de una Causal de Aceleración, razón por la cual se ha presentado la aceleración de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión; (b) el valor total de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión pendientes de pago hasta la fecha del Evento de Ejecución; y (c) las acciones y/o recursos previstos para el Evento de Ejecución que se van a llevar a cabo, incluyendo las instrucciones de tiempo, modo y lugar de ejecución para el ejercicio de cualquier acción y/o recurso disponible, de acuerdo con los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito.~~ significa la comunicación escrita enviada por los Tenedores de Bonos Acreedores de manera conjunta o por separado al Garante en la que se declare (a) que ha ocurrido y continúa un Evento de Ejecución; y (b) el valor total de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión pendientes de pago hasta la fecha de la notificación. Para la validez de una Notificación de Evento de Ejecución no será necesario que ésta haya sido previamente aceptada por el Garante.

Notificación de Evento de Incumplimiento: significa la comunicación escrita enviada por los Tenedores de Bonos Acreedores de manera conjunta o por separado al Garante en la que se declare (a) que ha ocurrido y continúa un Evento de Incumplimiento ~~en los términos del Prospecto de Información y/o una Causal de Aceleración;~~ y (b) el valor total de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ pendientes de pago hasta la fecha de la notificación. Para la validez de una Notificación de Evento de Incumplimiento no será necesario que esta haya sido previamente aceptada por el Garante.

Notificación de Inicio: tiene el significado asignado en la Sección 9.02(d) del presente Contrato.

Obligaciones Garantizadas: tiene el significado asignado en la Sección 3.01 del presente Contrato.

Obligaciones Garantizadas de la Emisión: tiene el significado asignado en la Sección 3.01 del presente Contrato.

Obligaciones Garantizadas del Crédito: tiene el significado asignado en la Sección 3.01 del presente Contrato.

PA Ampliación: Se refiere al fideicomiso sobre el cual el Garante es titular de los Derechos Fiduciarios constituido mediante el Contrato de Fiducia.

Partes Indemnizables: tiene el significado asignado a este término en la Sección 10.07 del presente Contrato.

Persona: significa cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera, incluyendo, pero sin limitarse a sociedades comerciales y civiles, existentes o de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos u otras universalidades, y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra constituida.

Pesos o COP: Significa la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.

Poder Especial: tiene el significado asignado en la Sección 9.03 del presente Contrato.

Práctica Prohibida: Son aquellas prácticas tendientes a limitar, restringir o no cumplir con (a) las Disposiciones Anti- Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; o (b) las acciones que sean necesarias o convenientes para evitar una violación de cualquier Disposición Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y para evitar cometer o incurrir en la Práctica Prohibida.

Primera Modificación Integral al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios: Tiene el significado asignado al término en la comparecencia del presente Contrato.

Procedimiento de Ejecución Especial: tiene el significado asignado en la Sección 9.03 del presente Contrato.

Prospecto de Información o Prospecto: Es el documento de la Emisión, modificado mediante enmienda integral de fecha 23 de enero de 2024, que contiene información del Garante y de los Bonos Ordinarios, en los términos del artículo 5.2.3.1.14 y 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010 (según sea modificado de tiempo en tiempo).

Registro de Garantías Mobiliarias: significa el registro de garantías mobiliarias creado en virtud de la Ley de Garantías Mobiliarias o cualquier otro registro que lo reemplace en el futuro.

Reglamento de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios: es el documento adoptado por el Gestor Profesional, a partir de lo señalado por el Comité de Inversiones en su reunión del día 10 de junio de 2021, modificado ~~mediante enmienda integral~~ **mediante modificaciones integrales de fecha 23 de enero de 2024 y [] de [] de 2024**, y que contiene las condiciones generales de los Bonos Ordinarios bajo las cuales se enmarca el Prospecto de Información (según sea modificado de tiempo en tiempo).

Registro Nacional de Valores y Emisores o RNVE: es el registro que forma parte del Sistema Integral de Información del Mercado (SIMEV) administrado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual tiene por objeto inscribir las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que éstos efectúen, y certificar lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, clases y tipos de valores. Las ofertas públicas de valores deberán estar precedidas por la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

Segundo Mercado: tiene el significado que le es otorgado por el artículo 5.2.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Superintendencia Financiera de Colombia o SFC: es el organismo técnico adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio. Su objeto es el de ejercer la inspección, vigilancia y control sobre las Personas que realicen actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra relacionada con el manejo, aprovechamiento o inversión de recursos captados del público.

Tenedores de Bonos: son todos y cada uno de: (i) los Inversionistas Calificados que adquieran los Bonos Ordinarios en la emisión primaria, y (ii) los inversionistas que, de tiempo en tiempo, adquieran los Bonos Ordinarios en el mercado secundario. Se tendrán como tales quienes se encuentren como titulares en el sistema de anotación en cuenta administrado por Deceval.

Valoración: Se refiere a la valoración de los Derechos Fiduciarios, de acuerdo con métodos y mecanismos comúnmente utilizados y de conformidad con los lineamientos previstos en la Sección 9.03 del presente Contrato.

Anexo 6 – Comparación contra la versión actual del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios.

SEGUNDA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS

(mediante el cual se modifica integralmente ~~el~~ la primera modificación integral al contrato de garantía mobiliaria sobre
derechos fiduciarios ~~celebrado el 21~~ celebrada el 02 de ~~octubre~~ febrero de ~~2021~~ 2024, entre el Fideicomiso PA Sura
Américas, en calidad de garante y Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, en calidad de acreedor)

celebrado entre

Fideicomiso PA Sura Américas
(el "Garante")

y

Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch
Banco BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S.
(el "Acreedor/Acreedores")

Bogotá D.C., ~~2~~ [] de ~~febrero~~ [] de 2024

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO	2
CONSIDERACIONES	41
CLÁUSULA I DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN	42
Sección 1.01 Términos Definidos.....	42
Sección 1.02 Reglas de Interpretación.....	52
CLÁUSULA II OBJETO Y FINALIDAD	53
Sección 2.01 Objeto y Finalidad.....	53
CLÁUSULA III OBLIGACIONES GARANTIZADAS DE LA EMISIÓN	63
Sección 3.01 Términos Particulares de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión.....	63
Sección 3.02 Obligaciones Garantizadas de la Emisión.....	74
Sección 3.03 Garantía Incondicional e Irrevocable.....	74
CLÁUSULA IV DERECHOS FIDUCIARIOS	85
Sección 4.01 Derechos Fiduciarios en Garantía.....	85
CLÁUSULA V REGISTRO DE LA GARANTÍA	85
Sección 5.01 Perfeccionamiento de la Garantía.....	85
Sección 5.02 Registro de Garantías Mobiliarias.....	86
CLÁUSULA VI DERECHOS SOBRE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS	97
Sección 6.01 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios.....	97
CLÁUSULA VII DECLARACIONES Y GARANTÍAS	97
Sección 7.01 Declaraciones y Garantías del Garante.....	97
CLÁUSULA VIII OBLIGACIONES DEL GARANTE	108
Sección 8.01 Obligaciones del Garante.....	108
Sección 8.02 -Incumplimiento	1310
CLÁUSULA IX EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA	1311
Sección 9.01 Notificación de Evento de Ejecución.....	1311
Sección 9.02. Procedimientos de Ejecución.....	1311
Sección 9.03 Procedimiento de Ejecución Especial.....	1412
Sección 9.05 Procedimiento de Cobro Judicial.....	1614
Sección 9.06 Costos de la Ejecución.....	1614
Sección 9.07- Recursos Acumulables.....	1714

CLÁUSULA X MISCELÁNEOS	17 <u>15</u>
Sección 10.01 Vigencia.....	17 <u>15</u>
Sección 10.02 Modificaciones.....	17 <u>15</u>
Sección 10.03 Cesión.....	18 <u>15</u>
Sección 10.04 Nulidades.....	18 <u>16</u>
Sección 10.05 Indivisibilidad.....	18 <u>16</u>
Sección 10.06 Irrenunciabilidad.....	18 <u>16</u>
Sección 10.07 Indemnidad.....	18 <u>16</u>
Sección 10.08 Costos y Gastos.....	19 <u>17</u>
Sección 10.09 No Excusión e Inmediatez del Recurso.....	19 <u>17</u>
Sección 10.11 Actuación del Acreedor. de BTG Cayman Branch	19 <u>17</u>
Sección 10.12 Notificaciones.....	20 <u>18</u>
Sección 10.13 Ley Aplicable y Jurisdicción.....	21 <u>19</u>
Anexo 1.01 DEFINICIONES	24 <u>23</u>

SEGUNDA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DESARROLLO FIDUOCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS

(mediante el cual se modifica integralmente ~~el~~ la primera modificación integral contrato de garantía mobiliaria sobre derechos fiduciarios ~~celebrado el 21~~ celebrada el 02 de ~~octubre~~ febrero de ~~2021~~ 2024, entre el Fideicomiso PA Sura Américas, en calidad de garante y Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, en calidad de acreedor)

El Fideicomiso PA Sura Américas (el “Garante”), fideicomiso legalmente constituido bajo el Contrato de Fiducia Inicial cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A., sociedad anónima, constituida y existente conforme a las leyes de Colombia, con domicilio principal en Bogotá, con No. de Identificación Tributaria 830.053.812-2; y

Banco BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S., representada por quien suscribe en su nombre el presente Contrato, quien actúa con poderes suficientes para celebrarlo (“BTG S&S”); y

Banco BTG PACTUAL S.A. – Cayman Branch, representada por quien suscribe en su nombre el presente Contrato, quien actúa con poderes suficientes para celebrarlo en nombre y representación de los Tenedores de Bonos (“BTG Cayman Branch” y junto con BTG S&S, los “Acreedores”).

El Garante y el ~~Acreedor~~ los Acreedores, actuando en las calidades antes señaladas (conjuntamente las “Partes”) hemos decidido celebrar la presente segunda modificación integral (el “Contrato”) a la modificación integral al contrato de garantía mobiliaria sobre los Derechos Fiduciarios ~~celebrado el 21~~ celebrada el 02 de ~~octubre~~ febrero de ~~2021~~ 2024 entre el Garante en calidad de garante y ~~el Acreedor~~ BTG Cayman Branch en calidad de acreedor (conjuntamente considerado, con todos sus apéndices, enmiendas, modificaciones o adiciones, el la “Primera Modificación Integral al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios Inicial”) teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

- a) Que actualmente el Garante es titular del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los Derechos Fiduciarios en el fideicomiso PA Ampliación, constituido mediante el Contrato de Fiducia.
- b) Que como parte de la Emisión de Bonos Ordinarios dirigida al Segundo Mercado (los “Bonos” o los “Bonos Ordinarios”), el Garante se comprometió a garantizar con los Derechos Fiduciarios el cumplimiento y pago de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión, de conformidad con lo dispuesto en el Prospecto de Información de los Bonos Ordinarios.
- ~~e) Que la Garantía se constituye en favor de los Tenedores de Bonos para hacerla efectiva de conformidad con lo señalado en el presente documento y el Prospecto de Información.~~
- c) Que el 23 de enero de 2024, BTG S&S, en calidad de acreedor, y el Garante, en calidad de deudor, suscribieron un documento de crédito mediante el cual BTG S&S otorgó al Garante un crédito hasta por COP \$2.000.000.000 para pagar parcialmente los intereses remuneratorios causados y pendientes de pago de los Bonos Ordinarios (el “Documento de Crédito”);
- d) Que de conformidad con lo dispuesto en el Documento de Crédito, es necesario modificar integralmente la Primera Modificación Integral al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios para efectos de garantizar el pago de las Obligaciones Garantizadas del Crédito, de modo que las obligaciones derivadas

de la Emisión y las obligaciones derivadas del Documento de Crédito sean garantizadas y pagaderas de forma *pari passu* y a prorrata bajo el presente Contrato:

~~d)~~ Que las Partes tienen la intención de modificar ciertas condiciones de la Emisión y el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios Inicial:

e) Que la Garantía se constituye en favor de los Tenedores de Bonos Acreedores para hacerla efectiva de conformidad con lo señalado en el presente documento y el Prospecto de Información y el Documento de Crédito:
y

En consecuencia y en virtud de la consideraciones anteriores, con el fin de modificar integralmente el la Primera Modificación Integral al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios ~~Inicial~~, las Partes han decidido constituir a través del suscribir el presente Contrato la Garantía, la el cual se registrá por las siguientes disposiciones:

CLÁUSULA I DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Sección 1.01 Términos Definidos.

Los términos que se definen en el Anexo 1.01(i) – Definiciones del presente Contrato tendrán los significados que allí se especifican, donde quiera que figuren en el presente Contrato, siempre que sean utilizados con mayúscula inicial. Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no se encuentren expresamente definidos en este Contrato, tendrán el significado que a ellos se les asigna en el Prospecto de Información y/o el Documento de Crédito, según corresponda.

Sección 1.02 Reglas de Interpretación.

Salvo que el contexto del presente Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar este Contrato:

- a) Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre deberá incluir el correspondiente masculino, femenino o forma neutra. Las palabras "incluyendo", "incluye" e "incluir" se considerarán seguidas de la frase "sin limitación alguna". Salvo que el presente Contrato disponga expresamente lo contrario: (i) las referencias a este Contrato o cualquier otro contrato, acuerdo, documento, o cualquier disposición específica de los mismos, deben interpretarse como referencias a dicho instrumento o disposición, según sea modificado de conformidad con sus respectivos términos; (ii) una referencia a una Persona, también deberá entenderse que incluye a los sucesores y cesionarios de esa Persona, y respecto a cualquier Autoridad Gubernamental, cualquier Persona que lo suceda en sus funciones y facultades; (iii) todas las referencias a cláusulas, secciones, numerales, literales, párrafos, anexos y apéndices deberán entenderse hechas respecto de las cláusulas, secciones, numerales, literales, párrafos, anexos y apéndices del presente Contrato, salvo que del contexto pueda inferirse otra cosa; (iv) las referencias a Leyes Aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las Leyes Aplicables o disposiciones legales tal y como hayan sido adicionadas, modificadas o reemplazadas en cualquier momento y en cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición realizada en virtud de los mismos; y (v) las palabras "bienes" o "activos" se interpretarán para referirse a activos tangibles e intangibles, incluyendo dinero en efectivo, valores, cuentas y derechos contractuales;

- b) Para el cómputo de períodos de una fecha específica a otra, la palabra “desde” significará “desde e incluyendo” y la palabra “hasta” significará “hasta y excluyendo” y la palabra “a” significará “a e incluyendo”;
- c) Las referencias a días se interpretarán como días calendario, salvo que se use el término “Días Hábiles”;
- d) Los títulos de las cláusulas y secciones que aparecen en el presente Contrato han sido incluidos con el exclusivo propósito de facilitar su lectura; por tanto, no definen ni limitan el contenido de las mismas;
- e) Si existieran contradicciones entre el contenido de un documento complementario o un anexo y el contenido de las cláusulas de este Contrato, se deberá dar siempre preferencia al contenido de estas últimas;
- f) Si alguna de las fechas establecidas para efectuar algún pago al amparo del presente Contrato no corresponde a un Día Hábil, el pago en cuestión se efectuará en el Día Hábil inmediatamente siguiente. Lo anterior, teniendo en cuenta que se seguirán cobrando intereses, gastos, comisiones, según sea aplicable, hasta el día en el que el pago sea realizado.
- g) Cuando se establezca que el ~~Acreeedor~~ BTG Cayman Branch actúa o toma decisiones, se entenderá que el mismo actúa ya sea en nombre propio, o en nombre propio y representación de otros o atendiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos.

CLÁUSULA II OBJETO Y FINALIDAD

Sección 2.01 Objeto y Finalidad.

- a) Conforme a los términos aquí estipulados y de acuerdo con la Ley de Garantías Mobiliarias y las demás Leyes Aplicables, el Garante otorga a favor y en beneficio de los ~~Tenedores de Bonos~~ Acreeedores una garantía mobiliaria sin tenencia sobre los Derechos Fiduciarios. La finalidad de la Garantía otorgada en virtud del presente Contrato es servir de garantía a los ~~Tenedores de Bonos~~ Acreeedores, de forma pari passu y a prorrata, en relación con el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~; y
- b) El otorgamiento de esta Garantía no limita ni limitará, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, los derechos ~~del Acreeedor~~ de los Acreeedores a ejecutar cualquier otra garantía disponible a su favor, ni para ejercer cualesquiera otras acciones para lograr el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~. La presente Garantía se mantendrá vigente durante el tiempo en que existan Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ y/o estas se encuentren pendientes de cumplimiento, y amparará el cumplimiento de las mismas aun cuando fueran modificadas, extendidas, prorrogadas, reestructuradas o novadas, y cobijará las obligaciones que se deriven de dicha modificación, extensión, prórroga, reestructuración o novación, las cuales serán consideradas como Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en los términos de este Contrato.

CLÁUSULA III OBLIGACIONES GARANTIZADAS ~~DE LA EMISIÓN~~

Sección 3.01 Términos Particulares de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~.

Para los propósitos del artículo 14 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes declaran y reconocen que los términos principales de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ y de la presente Garantía son los siguientes:

Garante	PA Sura Américas
Obligaciones Garantizadas de la Emisión	Significa (a) todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por el Emisor Garante a favor de los Tenedores de Bonos en virtud de los Bonos Ordinarios y los demás Documentos de la Emisión y, particularmente, el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios de la Emisión, costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualesquiera otras obligaciones que llegaren a generarse a cargo del Deudor Garante en favor de los Tenedores de Bonos en virtud de los Bonos Ordinarios y cualquier otro Documento de la Emisión (las "Obligaciones Garantizadas de la Emisión"); y (b) todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por el Garante a favor de BTG S&S en virtud del Documento de Crédito y, particularmente, el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios, costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualesquiera otras obligaciones que llegaren a generarse a cargo del Garante en favor de BTG S&S en virtud del Documento de Crédito (las "Obligaciones Garantizadas del Crédito" y conjuntamente con las Obligaciones Garantizadas de la Emisión, las "Obligaciones Garantizadas").
Monto máximo cubierto por la Garantía	COP \$156.000.000.000
Vigencia del registro de la Garantía	26 50 meses contados a partir de la fecha en que la garantía sea registrada en el Registro de Garantías Mobiliarias, prorrogables por períodos adicionales de 6 meses. Para efectos de claridad, la Garantía constituida mediante el presente Contrato se mantendrá vigente (y su inscripción ante el Registro de Garantías Mobiliarias se prorrogará por parte del Acreedor de los Acreedores cuantas veces sea necesario en los términos descritos arriba) hasta la fecha en que se hubieren extinguido las Obligaciones Garantizadas de la Emisión en su totalidad.
Bienes dados en Garantía	El 44.85% de los Derechos Fiduciarios, presentes o futuros, del Garante en el PA Ampliación.

Sección 3.02 Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~.

El presente Contrato garantiza el cumplimiento de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~.

Sección 3.03 Garantía Incondicional e Irrevocable.

Los derechos y recursos del Acreedor [de los Acreedores](#) en virtud del presente Contrato así como la Garantía aquí

constituida y las obligaciones del Garante establecidas en el presente Contrato son irrevocables e incondicionales. Por lo anterior, permanecerán en plena vigencia y surtirán efectos de conformidad con el presente Contrato mientras existan Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ pendientes de cumplimiento y de ninguna manera serán liberadas, suspendidas, descargadas, terminadas o afectadas por circunstancia, evento u ocurrencia alguna, incluyendo:

- a) Cualquier renovación, extensión, modificación, adición, terminación, renuncia, ampliación, consentimiento, dispensa, reestructuración, novación u otra acción u omisión bajo este Contrato o cualquiera de los Documentos de la Emisión y/o el Documento de Crédito, según corresponda, o cualquier instrumento o acuerdo al que se haga referencia en dichos documentos, o cualquier cesión o traspaso de cualquiera de ellos;
- b) Cualquier renovación, extensión, modificación, adición, terminación, renuncia, ampliación, consentimiento, dispensa, reestructuración, novación u otra acción u omisión bajo o con respecto a cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, o cualquier ejercicio o falta de ejercicio de cualquier derecho, facultad, recurso o privilegio bajo o respecto de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, el presente Contrato o cualquier otro instrumento o acuerdo relacionado con los anteriores;
- c) El otorgamiento de cualquier garantía adicional para el cumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en favor del Acreedor de los Acreedores o de cualquier otra Persona que actúe en representación de del mismo;
- d) Cualquier sustitución, venta, cesión, intercambio, liberación, rendición o realización de los derechos u obligaciones en virtud de los Documentos de la Emisión y/o del Documento de Crédito, según corresponda, o de cualquier garantía en favor de algún Tenedor de Bonos y/o BTG S&S o de cualquier otra Persona que actúe en representación de los Tenedores de Bonos y/o BTG S&S, o por la incapacidad de crear, preservar, perfeccionar o proteger cualquier otro Gravamen otorgado en favor de algún Tenedor de Bonos y/o BTG S&S; y
- e) La aceleración del vencimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ o cualquier otro cambio de los plazos para el pago de aquellas.

CLÁUSULA IV DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 4.01 Derechos Fiduciarios en Garantía.

- a) Conforme a los términos aquí establecidos y de acuerdo con las Leyes Aplicables, el Garante otorga la Garantía en favor y en beneficio del Acreedor de los Acreedores con respecto a los Derechos Fiduciarios, como gravamen de primer grado de prelación, pagaderos de forma *pari passu* y a prorrata; y
- b) Durante el tiempo en que existan Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ pendientes de cumplimiento, el Garante se obliga a que los Derechos Fiduciarios representen en todo tiempo el cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento 44.85% de los derechos fiduciarios del PA Ampliación.

CLÁUSULA V REGISTRO DE LA GARANTÍA

Sección 5.01 Perfeccionamiento de la Garantía

Esta Garantía se perfecciona por medio de la firma de las Partes del presente Contrato por parte del Garante y del ~~Acreedor~~ de los Acreedores.

Sección 5.02 Registro de Garantías Mobiliarias.

- a) El Garante acepta, reconoce y autoriza al ~~Acreedor~~ a cualquiera de los Acreedores para que inscriba la Garantía ante el Registro de Garantías Mobiliarias, de conformidad con lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como para registrar cualquier modificación, extensión, adición, ampliación, prórroga o novación de la Garantía;
- b) Para efectos del registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias, el ~~Acreedor~~ los Acreedores, según corresponda, ~~deberá quedar inscrito como el único acreedor garantizado, con el 100%~~ deberán quedar inscritos como los únicos acreedores garantizados, con los siguientes porcentajes de participación en la Garantía.

- (i) BTG Cayman Branch: 98.9169%
- (ii) BTG S&S: 1.0831%

- ~~b)~~ Las Partes aceptan, reconocen y autorizan que el ~~Acreedor~~ sea inscrito los Acreedores sean inscritos en dicha forma, según corresponda y este que BTG Cayman Branch actúe en nombre propio, o en nombre propio y representación de otro o atendiendo a las instrucciones de los Tenedores de Bonos;
- c) Para estos efectos: (i) el ~~Acreedor~~ BTG Cayman y/o BTG S&S podrán solicitar al Garante que firme o entregue de manera oportuna cualquier documento o instrumento adicional y que adelante cualquier medida subsiguiente o tome cualquier acción que se considere necesaria, o que sea solicitada con el fin de diligenciar e inscribir los formularios de registro correspondientes en el Registro de Garantías Mobiliarias de forma eficaz y con el fin de perfeccionar y mantener la oponibilidad de la Garantía; y (ii) el Garante se obliga a atender oportunamente cualquiera de tales solicitudes. Asimismo, el Garante se obliga a entregar y/o suscribir todos los documentos que sean necesarios para modificar, actualizar o cancelar registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias y, de ser el caso, ejecutar la Garantía;
- d) El Garante no podrá solicitar la cancelación parcial o modificación de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias del Contrato por el pago parcial de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~. Esta Garantía garantiza el cumplimiento de todas las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ hasta su pago total e irrevocable y, por lo tanto, este Contrato y la Garantía estarán vigentes hasta la fecha que ocurra primero entre: (i) la Fecha de Liberación ~~de la Emisión~~; o (ii) la liberación por escrito de la Garantía por parte del Acreedor;

De acuerdo con lo establecido en la Sección 3.01 del presente Contrato, el registro de la Garantía ante el Registro de Garantías Mobiliarias tendrá vigencia de 26 50 meses contados a partir de la fecha en que sea registrada en el Registro de Garantías Mobiliarias. No obstante el plazo anterior, el Garante autoriza al ~~Acreedor~~ a BTG Cayman y/o BTG S&S a inscribir las modificaciones del mismo en el Registro de Garantías Mobiliarias mientras la Garantía se encuentre vigente en los términos de esta Sección 5.02 y si existieren saldos pendientes de pago de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, caso en el cual la Garantía y su correspondiente registro en el Registro de Garantías Mobiliarias se prorrogarán por períodos adicionales de 6 meses;

- e) Las Partes aceptan y autorizan al ~~Acreedor~~ a BTG Cayman y/o BTG S&S para registrar cualquier modificación y/o actualización en el Registro de Garantías Mobiliarias que estimen necesaria, en los términos del presente Contrato, siempre y cuando el ~~Acreedor~~ haya BTG Cayman y/o BTG S&S hayan recibido la información necesaria para

efectuar la actualización en el Registro de Garantías Mobiliarias;

- f) A más tardar en la Fecha de Liberación de la Emisión el Acreedor deberá los Acreedores deberán cancelar la inscripción de la garantía mobiliaria.

CLÁUSULA VI DERECHOS SOBRE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 6.01 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios.

El Garante se obliga a ejercer todos los Derechos Fiduciarios y los demás derechos de los que sea titular bajo el Contrato de Fiducia, de manera que no contravengan los términos del Contrato de Fiducia, el Prospecto de Información y los demás Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito.

CLÁUSULA VII DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Se entiende que las declaraciones contenidas en este Contrato fueron realizadas con el propósito de que el Acreedor suscribiera los Acreedores suscribieran el presente Contrato, reconociéndose adicionalmente que el Acreedor ha los Acreedores han accedido a suscribirlo en función de dichas declaraciones y garantías, y confiando plenamente en la veracidad y exactitud de cada una de éstas.

Sección 7.01 Declaraciones y Garantías del Garante.

El Garante realiza las siguientes declaraciones, en la Fecha de Firma y en la Fecha de Emisión. Estas declaraciones y garantías se entenderán como reafirmadas y repetidas cada vez que: (i) se realice una modificación a este Contrato; y (ii) cada vez que el Garante solicite el consentimiento del Acreedor de los Acreedores para realizar cualesquiera de las actividades que requieren el consentimiento de este último bajo este Contrato:

- a) Exigibilidad. Que las obligaciones contraídas por el Garante en virtud de la Emisión y de los demás Documentos de la Emisión y las obligaciones contraídas por el Garante en virtud del Documento de Crédito, son válidas, vinculantes, legalmente obligatorias, exigibles en su contra y en contra de las partes que las han suscrito de acuerdo con los términos indicados en dichos instrumentos y no han sido objeto de acciones que pretendan, entre otras, su terminación, revocación, nulidad o suspensión, y no existe ninguna clase de controversia o litigio en relación con los mismos.
- b) SARLAFT. Que cumple en todos los aspectos con los requerimientos relacionados con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional y que adopta en sus negocios y operaciones, políticas, procedimientos y controles que le permiten evitar ser utilizado y/o utilizar recursos provenientes de actividades relacionadas con el lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, anti-corrupción y anti-soborno transnacional y/o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva. Que, a partir de la Emisión, y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 Parte III Título I Capítulo VII de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara que los bienes de su propiedad son bienes habidos y adquiridos por medios lícitos y fueron adquiridos con recursos que no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.
- c) Delitos contra la Administración Pública; Normas Anticorrupción. Que el Garante, incluyendo sus Controlantes,

directores, funcionarios, empleados y mandatarios, no han pagado, ni ofrecido, prometido ni autorizado pagar, ni se proponen hacerlo en el futuro, ni directa ni indirectamente, ningún artículo de valor a ningún funcionario oficial de ningún rango, empleado de los gobiernos, ni de las dependencias, ministerios, municipios o subdivisiones de los mismos (que incluye entidades de propiedad estatal), ni a ningún partido político ni a ningún candidato a ocupar un cargo público, persiguiendo el objetivo corrupto de influir sobre, ni inducir a, dicho funcionario oficial de cualquier rango, empleado, partido o candidato a abusar de su cargo o a ejercer influencia sobre algún acto o decisión de cualquier gobierno, ministerio o dependencia de los mismos para obtener, retener o direccionar negocios al Garante ni para obtener ninguna ventaja indebida. Adicionalmente, el Garante, incluyendo sus directores, funcionarios, empleados y mandatarios están en incumplimiento de las Leyes Aplicables en materia de anticorrupción, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley 1778 de 2016, la Ley 1474 de 2011, el Código Penal colombiano y las demás Leyes Aplicables en materia anticorrupción en Colombia.

- d) Derechos Fiduciarios: Que no ha sido notificado de la existencia de acciones judiciales o administrativas por parte de cualquier Autoridad Gubernamental que afecten o que puedan afectar la titularidad de los Derechos Fiduciarios, o que afecten o puedan afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato o puedan ocasionar un Efecto Material Adverso y no hayan sido informados a los Tenedores de Bonos [y a BTG S&S](#).
- e) Prelación de la Garantía: La garantía constituida de conformidad con el presente Contrato, otorga a los Tenedores de Bonos [y a BTG S&S](#) los derechos de una garantía de primer grado de prelación, [pagaderos de forma *pari passu* y a prorrata](#).

CLÁUSULA VIII OBLIGACIONES DEL GARANTE

Sección 8.01 Obligaciones del Garante.

Además de las obligaciones establecidas en las Leyes Aplicables y, en especial, de aquellas establecidas en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como de las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato, el Garante deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Existencia: Preservar la existencia del Garante y cumplir las obligaciones previstas en los documentos constitutivos del mismo.
- b) Cumplimiento de Leyes, Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones: El Garante deberá cumplir con la Ley Aplicable y las Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones otorgadas al Garante.
- c) SARLAFT: El Garante deberá implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para dar apariencia de legalidad a estas actividades o para violar alguna disposición anti-corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo;
- d) Garantías Mobiliarias: Suscribir cualquier documento y realizar cualquier acción que se considere necesaria o adecuada con el fin de perfeccionar, completar, modificar, mantener vigentes o cancelar la Garantía y el registro de cualquier documento relacionado con las mismas ante el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias, o ante cualquier otro registro que se requiera para mantener la validez, legalidad y oponibilidad de las Garantías;
- e) Soportes y libros. El Garante deberá conservar debidamente en sus sistemas contables, registros y soportes

contables, todo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, las normas IFRS y las demás Leyes Aplicables contables.

- f) Impuestos. El Garante deberá pagar todos los impuestos y cumplir con todas las obligaciones tributarias, de acuerdo con lo previsto en la Ley Aplicable. En el evento en que el Garante no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrá subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
- g) Ley Aplicable. El Garante deberá, respectivamente cumplir en todo momento y en todos los aspectos con disposiciones materiales de la Ley Aplicable.
- h) Preservación derechos. Mantener y preservar todos aquellos derechos, propiedades, licencias, marcas, permisos, franquicias, servidumbres o patentes que sean necesarios para el normal funcionamiento del Garante y el desarrollo de su finalidad. Mantener la propiedad o tenencia con fundamento en un título válido y velar por el buen estado y mantenimiento de todos sus activos y propiedades necesarias para el normal desarrollo de su objeto social cuya enajenación o terminación pueda generar un incumplimiento de sus obligaciones bajo el Prospecto de Información y demás, [los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito](#). En el evento en que el Garante no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrán subsanar dicho evento dentro del período de cura de (15) días contados a partir de la fecha de su notificación. Dicho período de cura no será aplicable en ningún caso frente al mantenimiento y preservación de todos aquellos derechos y propiedades de las que trata este numeral.
- i) Información Financiera. (i) Entregarle a los Tenedores de Bonos [y a BTG S&S](#), durante el primer cuatrimestre de cada año, los estados financieros de fin de año, preparados de acuerdo con las normas contables aplicables; y (ii) entregarle a los Tenedores de Bonos [y a BTG S&S](#), cuando éstos así lo soliciten, información razonable sobre su situación financiera, tributaria, contable, económica y/o legal, dentro de los quince (15) Días Hábiles contados desde la fecha en que los Tenedores de Bonos [y BTG S&S](#) efectúen el requerimiento. En el evento en que el Garante no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrá subsanar dicho evento dentro del período de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
- j) Vigencia garantías. Garantizar que las Garantías se mantengan vigentes y vinculantes durante toda la vigencia de la Emisión [las Obligaciones Garantizadas](#).
- k) Garantizar y defender todos los derechos otorgados en el presente Contrato al ~~Acreedor~~ [a los Acreedores](#) en relación con los Derechos Fiduciarios (y todos los derechos relacionados con los mismos), ~~contra las demandas y reclamos de cualquier Persona.~~
- l) Notificar por escrito al ~~Acreedor~~ [a los Acreedores](#), dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tenga o haya debido tener conocimiento de los mismos, sobre cualquier circunstancia o evento que afecte o modifique los derechos de los Tenedores de Bonos [y/o de BTG S&S](#) en virtud de este Contrato o de cualquier evento que pueda afectar el ejercicio de los derechos conferidos al ~~Acreedor~~ [a los Acreedores](#), así como de cualquier circunstancia relevante con respecto a los Derechos Fiduciarios que pueda poner en riesgo el cumplimiento de los Documentos de la Emisión [y/o el Documento de Crédito](#).
- m) Asumir todos los gastos razonables debidamente documentados derivados de la constitución, modificación, extensión o cancelación de la Garantía.

- n) Realizar todos los actos que sean necesarios y/o se encuentren encaminados a perfeccionar la Garantía y/o mantener la vigencia, validez, oponibilidad, exigibilidad y el grado de prelación de la Garantía. Esto incluye, sin limitación, los pagos puntuales y documentados que ~~señale el Acreedor~~ soliciten los Acreedores de todas y cualesquiera comisiones y gastos que se causen en relación con la preparación, envío y/o diligenciamiento de cualquier documento o la toma de cualquier acción para perfeccionar, proteger o mantener vigente y en pleno vigor y efecto la Garantía constituida mediante el presente Contrato a favor ~~del Acreedor~~ de los Acreedores.
- o) En su calidad de fideicomitente y propietario del cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco por ciento (44.85%) de los Derechos Fiduciarios, votar en contra y ejercer su derecho de veto respecto de cualquier decisión relacionada con la obtención de nuevo endeudamiento que a partir de la fecha de la Adenda Integral adquiera el PA Ampliación, salvo por el nuevo endeudamiento que se requiera para la refinanciación del endeudamiento existente del PA Ampliación, siempre que con dicha refinanciación no se aumente el valor del capital.

Además de las obligaciones previstas en la ley aplicable, el Garante tendrá las siguientes obligaciones de no hacer:

- a) Modificación y/o Terminación de la Garantía: Se abstendrá de dar por terminado, ceder o acordar la terminación o modificar los documentos relacionados con la Garantía, sin la previa autorización ~~del Acreedor~~ de los Acreedores.
- b) Disposiciones Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; El Garante no podrá (a) realizar, participar, autorizar o permitir un pago o utilizar, directa o indirectamente, los recursos provenientes del financiamiento: (A) para el pago, promesa de pago o autorización para el pago u otorgamiento de dinero a cualquier Persona en violación de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti- soborno transnacional; (B) con el propósito de fondear o financiar cualquier actividad, negocio o transacción que viole cualquiera de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional; o (C) para la realización de actos que constituyan de cualquier forma una violación de cualquier Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional por cualquier Persona; (b) utilizar o, directa o indirectamente, autorizar el uso por una Persona de cualquier monto proveniente de transacciones con, o que involucren a, Personas a las que haya sido aplicada una disposición relacionada con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional o que hayan incumplido o de cualquier otra manera violado cualquier Norma SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional para pagar cualquiera de las obligaciones bajo los Documentos de la Emisión y/o el Documento de Crédito; o (c) incurrir o participar en cualquier Práctica Prohibida;
- c) Abstenerse de realizar y de permitir que se realice, cualquier acto que pueda perjudicar o extinguir los Derechos Fiduciarios o los derechos conferidos por los mismos, así como abstenerse de otorgar a terceros cualquier garantía o derecho de garantía sobre los Derechos Fiduciarios o crear Gravámenes sobre dichos Derechos Fiduciarios.
- d) Abstenerse de enajenar, prometer en venta, realizar operaciones de derivados o de cobertura, pignorar, dar en anticresis, dar en usufructo o de cualquier otra manera vender, ceder o disponer total o parcialmente u obligarse en el futuro a vender, ceder o disponer total o parcialmente de sus derechos sobre los Derechos Fiduciarios, sin el consentimiento previo, escrito y expreso ~~del Acreedor~~ de los Acreedores. Asimismo, el Garante reconoce y acepta que, en virtud del artículo 18 de la Ley de Garantías Mobiliarias, salvo lo permitido en los Documentos de la Emisión y/o el Documento de Crédito, según corresponda, se obliga a abstenerse de llevar a cabo negociación alguna con respecto a los Derechos Fiduciarios sin la autorización ~~del Acreedor~~ de los Acreedores, en los términos de los Documentos de la Emisión y/o del Documentos de Crédito.

Sección 8.02 Incumplimiento

El ~~Acreedor~~ podrá BTG Cayman y/o BTG S&S podrán acelerar las obligaciones del Garante y ejecutar los derechos derivados del presente Contrato, en el evento en que el Garante incurra en incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones con el ~~Acreedor~~ BTG Cayman y/o BTG S&S, o con cualquiera de las Afiliadas del ~~Acreedor~~ de BTG Cayman y/o BTG S&S, derivadas de cualquier convenio o contrato vigente entre ellos, distinto de las obligaciones derivadas de los Documentos de la Emisión y/o del Documento de Crédito y/u ocurriere cualquier hecho que le permita al ~~Acreedor~~ a BTG Cayman y/o BTG S&S o a cualquiera de sus Afiliadas anticipar el cumplimiento de obligaciones que tenga para con ellos, sea de acuerdo a la Ley Aplicable y/o de acuerdo a las estipulaciones de los documentos en que estuviesen expresadas tales obligaciones.

CLÁUSULA IX EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA

Sección 9.01 Notificación de Evento de Ejecución.

Ante la ocurrencia de un Evento de Ejecución, el ~~Acreedor~~ podrá cualquiera de los Acreedores podrá enviar una Notificación de Evento de Ejecución. Para el envío de una Notificación de Evento de Ejecución por parte del ~~Acreedor~~ de cualquiera de los Acreedores no será necesario el consentimiento o aprobación del Garante, ni de ninguna Autoridad Gubernamental ni, en general, de ningún tercero, así como tampoco será necesaria la realización o agotamiento de cualquier notificación, proceso (incluyendo procesos judiciales), declaración o permiso de cualquier naturaleza. Igualmente, de manera simultánea o posterior a la entrega de la Notificación de Evento de Ejecución, el ~~Acreedor~~ podrá cualquiera de los Acreedores podrá iniciar cualquier procedimiento que, a su juicio y de conformidad con el presente Contrato, sea necesario para la ejecución de la Garantía, incluyendo, entre otros, cualquier procedimiento descrito en la Ley de Garantías Mobiliarias o en las demás Leyes Aplicables.

Sección 9.02. Procedimientos de Ejecución.

- a) El ~~Acreedor~~ Los Acreedores y el Garante acuerdan expresamente que una vez entregada la Notificación de Evento de Ejecución el ~~Acreedor~~ por parte de cualquiera de los Acreedores, los Acreedores podrán proceder con la ejecución de la Garantía, en los términos establecidos en el presente Contrato y las Leyes Aplicables, con miras a obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~.
- b) Para efectos de dar inicio a la ejecución de la Garantía, el ~~Acreedor~~ deberá los Acreedores deberán diligenciar, de manera conjunta o separada, el correspondiente formulario registral de ejecución de la Garantía (el "Formulario de Ejecución").
- c) El Formulario de Ejecución deberá contener, como mínimo, la siguiente información:
 - (i) Identificación del número de folio electrónico de la Garantía;
 - (ii) Identificación del Garante;
 - (iii) Identificación ~~del Acreedor~~ de los Acreedores;
 - (iv) Breve descripción del incumplimiento de ~~la Obligación Garantizada~~ las Obligaciones Garantizadas;
 - (v) Descripción de los Derechos Fiduciarios;
 - (vi) Una copia del presente Contrato o una versión resumida del mismo firmada por el Garante; y,

(vii) Una declaración del monto estimado que se pretende ejecutar que incluye el valor de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, más los gastos inherentes a la ejecución, razonablemente cuantificados de conformidad con lo dispuesto en las Leyes Aplicables.

- d) Una vez diligenciado el Formulario de Ejecución, ~~el Acreedor procederá a~~ cualquiera de los Acreedores, inscribirlo ante el Registro de Garantías Mobiliarias y dicha inscripción prestará mérito ejecutivo para iniciar el procedimiento y tendrá los efectos de notificación del inicio de la ejecución de la Garantía (la "Notificación de Inicio").
- e) El Formulario de Ejecución se entenderá entregado al Garante con la notificación que el Registro de Garantías Mobiliarias realice al Garante, una vez inscrito el Formulario de Ejecución ante el Registro de Garantías Mobiliarias.
- f) Dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes al registro del Formulario de Ejecución, ~~el Acreedor~~ cualquiera de los Acreedores enviará al Garante copia del Formulario de Ejecución en los términos establecidos en las Leyes Aplicables, bien sea (i) directamente, o (ii) a través de notario público o centro de conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- g) Las ~~partes~~ Partes acuerdan y reconocen que ~~el Acreedor podrá~~ los Acreedores podrán optar, a su discreción, por acudir a cualquiera de los mecanismos descritos a continuación para efectos de ejecutar la Garantía.

Sección 9.03 Procedimiento de Ejecución Especial.

~~El Acreedor podrá~~ Los Acreedores podrán recurrir a la ejecución especial de la Garantía, de acuerdo con el procedimiento previsto en esta Sección 9.03 de este Contrato (el "Procedimiento de Ejecución Especial"):

- a) A partir de la Notificación de Inicio y siempre que se hubiera surtido el trámite de oposición previsto en el artículo 66 y el artículo 67 de la Ley de Garantías Mobiliarias (de ser aplicable, el trámite de oposición se surtirá ante el centro de conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá), ~~el Acreedor podrá~~ los Acreedores podrán proceder con la ejecución especial de la Garantía ante el centro de arbitraje y conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá o ante un notario público, según corresponda.
- b) El Procedimiento de Ejecución Especial de la Garantía y de disposición de los Derechos Fiduciarios se regirá por las reglas establecidas en este Contrato, y en lo no regulado expresamente, según lo previsto en el Capítulo III del Título VI de la Ley de Garantías Mobiliarias (Ejecución Especial de la Garantía) y el Decreto 1835 de 2015.
- c) Para efectos de realizar la Valoración de los Derechos Fiduciarios, dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la Notificación de Inicio, ~~el Acreedor~~ contratará los Acreedores contratarán los servicios de una Entidad Avaluadora escogida de entre las siguientes entidades: (i) Deloitte; (ii) Colliers; (iii) Logan Valuation o (iv) cualquier otra firma que sea acordada entre las Partes.

En el evento en que la contratación de la Entidad Avaluadora no pueda realizarse en el plazo señalado, dicho plazo será extendido por el tiempo que, a juicio ~~de~~ de los Acreedores, sea necesario para llevar a cabo la contratación.

En el marco del Procedimiento de Ejecución Especial, las Partes excluyen expresamente la aplicación del inciso segundo del numeral 5 del artículo 69 de la Ley de Garantías Mobiliarias y, en su lugar, de conformidad con el numeral 1 del artículo 62 y el artículo 71 de la Ley de Garantías Mobiliarias, establecen las siguientes reglas:

(i) Una vez contratada, la Entidad Avaluadora deberá realizar la Valoración de los Derechos Fiduciarios, de acuerdo con métodos y mecanismos comúnmente utilizados, generalmente aceptados en procesos de valoración, y de venta de activos similares la cual deberá ser comunicada a las Partes. La Valoración de los Derechos Fiduciarios, en todo caso se realizará atendiendo a los siguientes lineamientos:

- El valor del inmueble neto de cualquier tipo de pasivos contraídos por el fideicomiso PA Ampliación.
- Entre los métodos de tasación se deberá emplear por lo menos el método de descuento de flujos de caja o aproximación por ingresos.

Para efectos del Procedimiento de Ejecución Especial aquí previsto, se utilizará como referencia la Valoración propuesta para efectos de la estructuración del proceso de venta siguiendo las reglas previstas en el presente Contrato. El proceso de venta se llevará a cabo por las Entidades Avaluadoras si las mismas están en capacidad de adelantarlos. No obstante, si ello no es posible, ~~el Acreedor podrá~~ los Acreedores podrán contratar a una Banca de Inversión quien además podrá adelantar las labores de publicidad y coordinación del proceso de venta de los Derechos Fiduciarios para establecer la estructura de la potencial transacción y las reglas y procedimientos aplicables al proceso de venta de los Derechos Fiduciarios (la "Banca de Inversión")

(ii) La decisión de iniciar el procedimiento de venta de los Derechos Fiduciarios después de la determinación de la Valoración es una decisión discrecional ~~del Acreedor, quien podrá~~ de los Acreedores, quienes podrán abstenerse de instruir a la Banca de Inversión o a la Entidad Avaluadora, según corresponda, para que inicie dicho procedimiento y en su lugar, ~~los Tenedores de Bonos Acreedores~~ los Tenedores de Bonos Acreedores podrán obtener la propiedad de los Derechos Fiduciarios mediante una transferencia a título de dación en pago, total o parcial. En caso de que ~~el Acreedor decida~~ los Acreedores decidan no iniciar el procedimiento de venta de los Derechos Fiduciarios, la dación en pago se efectuará por un valor equivalente al 100% del valor de las acreencias vigentes de acuerdo con las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ al momento de hacer efectiva la dación en pago.

(iii) La adjudicación de los Derechos Fiduciarios se realizará a la Persona que haya ofrecido las mejores condiciones, a juicio ~~del Acreedor~~ de los Acreedores. Para todos los efectos se entenderá que la evaluación de las "mejores condiciones" comprende no solo la evaluación del precio ofrecido sino también de las condiciones de pago. El Garante acepta que el precio de enajenación podrá ser inferior a la Valoración.

(iv) ~~El Acreedor tendrá~~ Los Acreedores tendrán la potestad, en cualquier momento antes de que se perfeccione la venta de los Derechos Fiduciarios, de transferir la propiedad de los Derechos Fiduciarios a título de dación en pago total o parcial (según sea el caso) de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, en cuyo caso los mismos serán recibidos a prorrata por ~~los Tenedores de Bonos Acreedores~~ los Tenedores de Bonos Acreedores por un valor equivalente al 100% del valor de las acreencias vigentes de acuerdo con las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ al momento de adelantarse la dación en pago. No obstante lo anterior, si en el marco del procedimiento de venta, y luego de al menos 1 mes de haberse iniciado el mismo, no se reciben ofertas en condiciones aceptables para ~~los Tenedores de Bonos Acreedores~~ los Tenedores de Bonos Acreedores, entonces ~~el Acreedor podrá transferir a los Tenedores de Bonos~~ la propiedad de los Derechos Fiduciarios podrá transferirse a prorrata a los Acreedores a título de dación en pago total o parcial (según sea el caso) de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, en cuyo caso los mismos serán recibidos por un valor equivalente al 70% de la Valoración.

- d) Una vez se haya concluido el Procedimiento de Ejecución Especial, se procederá a transferir los Derechos Fiduciarios a título de venta o a título de dación en pago según corresponda. Para estos efectos, el Garante otorga poder amplio y suficiente ~~al Acreedor~~ a los Acreedores para que ~~éste realice~~ realicen todos los actos y ~~suscriba~~ suscriban todos los documentos y contratos que sean necesarios para el perfeccionamiento de la transferencia de los Derechos Fiduciarios (el "Poder Especial"). El Poder Especial aquí otorgado es irrevocable y ha sido otorgado en beneficio ~~del Acreedor~~ de los Acreedores.
- e) Con la suscripción del presente Contrato, ~~el Acreedor acepta~~ los Acreedores aceptan irrevocablemente el Poder Especial aquí conferido. El Poder Especial incluye, aunque sin limitación, la facultad para que establezcan de establecer los términos del contrato de compraventa, para lo cual ~~el Acreedor deberá~~ los Acreedores deberán tener en cuenta el procedimiento de valoración de los bienes objeto en garantía del presente contrato, transferencia o cesión (en todo caso se deberá tener en cuenta que esta se realizara a título oneroso), adelantar la totalidad de las gestiones, trámites y registros para transferir los Derechos Fiduciarios, efectuar los registros que correspondan y entregar la certificación del registro donde se evidencie el registro de los Derechos Fiduciarios en favor del adquirente según corresponda, en todo caso y sin perjuicio de lo anterior los recursos derivados de la negociación aquí señalada deberán ingresar a las cuentas del Garante, teniendo como destinación única y específica el pago de las obligaciones ~~al Acreedor~~ a los Acreedores.
- f) ~~El Acreedor no será responsable~~ Los Acreedores no serán responsables por cualquier perjuicio que se le pueda causar al Garante por la ejecución del procedimiento aquí pactado. En virtud de la instrucción que el Fideicomitente ~~aha~~ entregado al Garante, el Garante expresamente renuncia a efectuar cualquier reclamación u objeción con respecto a las condiciones en las que se haya realizado la venta o transferencia de los Derechos Fiduciarios, tales como precio, forma de pago, adquirente y cualquier otra observación en relación con el contrato de compraventa que se suscriba o los efectos o condiciones de la dación en pago que se realice, según sea el caso, excepto si: (i) un juez competente declara, mediante sentencia ejecutoriada, que ~~el Acreedor no desarrolló~~ los Acreedores no desarrollaron el procedimiento de disposición de los Derechos Fiduciarios de acuerdo con lo dispuesto en el presente Contrato; o (ii) un juez competente en sentencia ejecutoriada declara que ~~el Acreedor actuó~~ los Acreedores actuaron con dolo o culpa grave en el marco del procedimiento de disposición previsto en el presente Contrato.
- g) ~~El Acreedor deberá~~ Los Acreedores, de manera conjunta o por separado, deberán remitir un informe al Fideicomitente con copia al Garante sobre las facultades y la ejecución de las mismas indicadas en los literales anteriores.

La Garantía no será cancelada por parte ~~del Acreedor~~ de los Acreedores hasta tanto no se haya recibido el pago completo del precio al cual fueron vendidos o transferidos los Derechos Fiduciarios.

Sección 9.05 Procedimiento de Cobro Judicial.

~~El Acreedor podrá~~ Los Acreedores, de manera conjunta o por separado, podrán optar por recurrir a la ejecución de la garantía ante un juez de la República de Colombia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley de Garantías Mobiliarias y las demás Leyes Aplicables.

Sección 9.06 Costos de la Ejecución.

- a) Cualquier costo razonable y debidamente documentado asociado a, o derivado de la celebración o la ejecución de este Contrato o de la realización de cualquiera de los actos aquí previstos será asumido por el Garante y podrá ser descontado por el ~~Acreeedor~~ los Acreedores en virtud de la ejecución de la Garantía.
- b) Cualquier gasto o costo derivado del registro de la Garantía previsto en la CLÁUSULA V del presente Contrato será asumido o reembolsado en su totalidad por el Garante.
- c) Cualquier monto recaudado con ocasión del proceso de ejecución de la Garantía descrito en la presente Sección deberá ser imputado en el orden y prelación previstos en el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias. El remanente, si lo hubiere, una vez se hubieren pagado la totalidad de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, se entregará al Garante, previas las deducciones a las que hubiere lugar de acuerdo con las Leyes Aplicables, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes al pago total y a la extinción irrevocable de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~.

Sección 9.07- Recursos Acumulables.

- a) Todos y cada uno de los derechos, poderes, facultades y recursos específicamente otorgados ~~al Acreeedor~~ a los Acreedores se otorgan en adición de cada uno de los otros derechos, poderes, facultades y recursos conferidos específicamente ~~al Acreeedor~~ y/o a los Tenedores de Bonos Acreedores bajo este Contrato y los demás Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito, y los demás contratos o documentos que se suscriban de tiempo en tiempo en virtud de este Contrato, el Documento de Crédito y los demás Documentos de la Emisión, sea en virtud de las Leyes Aplicables o en virtud de actos o decisiones de una Autoridad Gubernamental, y todos y cada uno de tales derechos, poderes, facultades y recursos, sea que específicamente se otorguen aquí o que existan de otro modo cualquiera de tiempo en tiempo o simultáneamente, podrán ejercerse parcial o totalmente y con la frecuencia y en el orden en que ~~el Acreeedor~~ y/o los Tenedores de Bonos Acreedores estimen conveniente.
- b) Todos estos derechos, poderes, facultades y recursos serán acumulables y el ejercicio o el inicio del ejercicio de uno no implicará la renuncia de ningún otro de dichos derechos. Ni la demora ni la omisión por ~~el Acreeedor~~ y/o los Tenedores de Bonos Acreedores en el ejercicio de tales derechos, poderes facultades y recursos, ni la falta de renovación o prórroga de alguna de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ menoscabará ninguno de tales derechos, poderes, facultades y recursos ni constituirá una renuncia con respecto a un Evento de Incumplimiento y/o Causal de Aceleración, así como tampoco la aceptación del mismo. La falta de la Notificación de Evento de Ejecución en ningún caso constituirá una renuncia de ninguno de los derechos ~~del Acreeedor~~ y/o de los Tenedores de Bonos Acreedores en virtud de los Documentos de la Emisión y/o del Documento de Crédito.
- c) En el evento en que ~~el Acreeedor~~ y/o los Tenedores de Bonos entablen cualquiera de los Acreedores entable cualquier demanda o procedimiento extrajudicial para hacer valer los derechos aquí establecidos, y obtengan una sentencia o pronunciamiento favorable, entonces en tal proceso ~~El~~ el Acreeedor y/o los Tenedores de Bonos podrá el (los) Acreeedor(s) podrá(n) recobrar los gastos en que hubieren hubiere(n) incurrido, incluyendo los honorarios de abogado, y las sumas que sean determinadas en la sentencia o por la Autoridad Gubernamental competente.

CLÁUSULA X MISCELÁNEOS

Sección 10.01 Vigencia.

- a) Este Contrato permanecerá plenamente vigente hasta la fecha en que ocurra lo primero entre:

- (i) La Fecha de Liberación ~~de la Emisión~~; y
 - (ii) Una liberación por escrito de la Garantía por parte del ~~Acreedor~~ de los Acreedores.
- b) Una vez se hayan cumplido cualquiera de las condiciones previstas en la Sección 5.02 (d) del presente Contrato, el Garante podrá enviar al ~~Acreedor~~ a los Acreedores una solicitud de cancelación ~~quien contará~~ quienes contarán con treinta (30) Días Hábiles para certificar por escrito dicha cancelación a la cual ~~adjuntará~~ adjuntarán la constancia de la cancelación del registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias.
- c) El Garante no podrá solicitar la cancelación parcial o modificación de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias del Contrato por el pago parcial de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~.

Sección 10.02 Modificaciones.

- a) Este Contrato solamente podrá ser modificado por medio de un documento escrito firmado por un representante de cada una de las Partes. Las modificaciones así celebradas deberán ser anexadas al presente Contrato y se entenderán parte integral del mismo; y
- b) Toda modificación de esta Garantía deberá ser inscrita por el ~~Acreedor~~ BTG Cayman y/o BTG S&S en el Registro de Garantías Mobiliarias, mediante el formulario de modificación según lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.03 Cesión.

- a) El Garante no podrá ceder este Contrato, incluyendo sus obligaciones y/o derechos derivados de este Contrato, en forma total o parcial, sin la previa autorización del ~~Acreedor~~ de los Acreedores.
- b) En cualquier momento, y sin que se requiera la aceptación explícita del Garante, los Tenedores de Bonos y/o el ~~Acreedor~~ los Acreedores podrán ceder, parcial o totalmente, sus derechos bajo este Contrato. Mediante la firma del presente Contrato, el Garante acepta dicha cesión y declara que aquella no modifica la naturaleza ni el alcance de las obligaciones derivadas de este Contrato.

Sección 10.04 Nulidades.

En el evento en que una o varias disposiciones de este Contrato sean declaradas nulas, ineficaces o contrarias a la ley colombiana, ello no implicará la nulidad, ineficacia o ilegalidad de las disposiciones restantes, las cuales seguirán siendo vinculantes y obligatorias para las Partes y permanecerán en pleno vigor y efecto. Adicionalmente, las Partes deberán adelantar los trámites necesarios para subsanar la disposición nula, ineficaz o ilegal por una que, siendo válida y exigible cumpla la misma función y surta los mismos efectos de la disposición declarada nula, ineficaz o contraria a la ley, de conformidad con las Leyes Aplicables.

Sección 10.05 Indivisibilidad.

La Garantía tiene el carácter de indivisible. En consecuencia, los Derechos Fiduciarios garantizan el íntegro y puntual cumplimiento de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~. De este modo, al concurrir el ~~Acreedor~~ los Acreedores, de manera conjunta o por separado, a hacer efectivo el pago de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en los términos establecidos en este Contrato, la totalidad de los Derechos Fiduciarios serán destinados de forma exclusiva y privilegiada al pago de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~.

y los recursos en exceso del monto de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ serán devueltos al Garante por parte ~~del Acreedor~~ de los Acreedores, de conformidad con lo previsto en el presente Contrato; y el Garante sólo podrá pretender la extinción de la Garantía una vez que hayan sido íntegramente extinguidas las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~.

Sección 10.06 Irrenunciabilidad.

Ninguna demora u omisión en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso al amparo del presente Contrato perjudicará los derechos, facultades o recursos de los Tenedores de Bonos y de BTG S&S, ni podrá interpretarse como una renuncia a aquéllos. Los derechos y recursos previstos en el presente Contrato son acumulativos y no excluyen otros recursos que contemplen las Leyes Aplicables.

Sección 10.07 Indemnidad.

El Garante indemnizará y mantendrá en todo momento indemne ~~al Acreedor~~ a los Acreedores, sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados (las "Partes Indemnizables") por cualquier pasivo, obligación, pérdida, daño, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos documentados (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios documentados de abogados), causados, impuestos o interpuestos en contra de cualquiera de las Partes Indemnizables que tenga origen en o de cualquier manera resulte de las operaciones, actos u omisiones del Garante previstos en este Contrato o de las acciones, operaciones, actos u omisiones que el ~~Acreedor~~ lleve los Acreedores lleven a cabo en virtud del presente Contrato y conforme al mismo, excepto en el evento en que un juez competente en sentencia definitiva y de última instancia haya declarado que el (los) respectivo(s) pasivo, obligación, pérdida, daño, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios de abogados), han ocurrido como resultado del dolo o culpa grave de dicha Parte Indemnizable. Las obligaciones de esta Sección 10 se mantendrán vigentes aún en el evento en que los Tenedores de Bonos y el ~~Acreedor~~ los Acreedores ejerzan sus derechos en virtud de este Contrato.

Sección 10.08 Costos y Gastos.

- a) Todos los costos, impuestos y gastos que se generen por la celebración, modificación, inscripción, registro y/o ejecución de la presente Garantía serán asumidos por el Garante siempre y cuando estén documentados y sean razonables, incluyendo, pero sin limitarse a los gastos en los que se incurra en virtud del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Sección 5.02 del presente Contrato. Cualquier costo asociado a, o derivado de, la ejecución de este Contrato o de la realización de cualquiera de los actos aquí previstos podrá ser descontado por el ~~Acreedor~~ los Acreedores de cualesquiera recursos provenientes de la ejecución de la Garantía.
- b) Cualquier recurso derivado del proceso de ejecución de la Garantía descrito en este Contrato deberá ser distribuido a prorrata entre los Acreedores e imputado en el orden y prelación previstos en los Documentos de la Emisión y en el Documento de Crédito y, en lo no previsto por estos, según lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.09 No Excusión e Inmediatez del Recurso.

El Garante renuncia expresamente a cualquier derecho de requerir ~~al Acreedor~~ a los Acreedores y/o los Tenedores de Bonos o a cualquier Persona que actúe en nombre y en favor de estos, para proceder o hacer exigible cualquier otro derecho o garantía o reclamo de pago de cualquier Persona antes de iniciar la reclamación frente al Garante bajo este Contrato. Esta renuncia aplica con independencia de cualquier Ley Aplicable no imperativa o cualquier disposición de los

Documentos de la Emisión [y/o el Documento de Crédito](#) que señalen lo contrario.

Sección 10.11 ~~Actuación del Acreedor~~ [de BTG Cayman Branch](#)

Sin perjuicio de cualquier estipulación en contrario en el presente Contrato, y de acuerdo con los eventos señalados en el Prospecto de Información en relación con cualquier referencia en este Contrato o en los demás Documentos de la Emisión en el que se mencione cualquier acción discrecional, consentimiento, designación, requerimiento, aprobación, notificación, comunicación, acción que deba ser tomada o que deba ser ejercida por el ~~Acreedor~~ [BTG Cayman Branch](#) o cualquier elección, decisión, opinión, aceptación, juicio, expresión de cumplimiento o cualquier ejercicio de discreción o de derechos que deban ejecutarse por parte del ~~Acreedor~~ [de BTG Cayman Branch](#), se entenderá que este actuará ya sea en nombre propio, o en nombre propio y representación de los Tenedores de Bonos siguiendo las instrucciones claras y escritas por parte de los mismos para el efecto. Teniendo en cuenta lo anterior, en caso que el ~~Acreedor~~ [BTG Cayman Branch](#) actúe igualmente en nombre de los Tenedores de Bono lo hará siguiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos no estará obligado a determinar la razonabilidad o proporcionalidad de esas instrucciones o a determinar si los Tenedores de Bonos actuaron de forma razonable al dar las instrucciones y la fiduciaria no podrá realizar un cuestionamiento respecto del alcance de dichas actuaciones del ~~Acreedor~~ [de BTG Cayman Branch](#), pues se entiende que éste está actuando en nombre y representación de los Tenedores de Bonos en virtud del mandato que éstos le han otorgado.

El ~~Acreedor~~ [BTG Cayman Branch](#) se compromete a actuar únicamente en beneficio de los Tenedores de Bonos en los eventos en que actúa en nombre propio y representación de los Tenedores de Bonos o atendiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos, y declara que en ninguna circunstancia su actuación se verá influenciada y/o afectada por factores diferentes. Por lo anterior, declara que no ha hecho, ni hará en caso que aplique, ningún tipo de gestión a partir de la cual pretenda obtener alguna ventaja injustificada o sobreponer los intereses propios o de terceros sobre los intereses y/o derechos legítimos de los Tenedores de Bonos en este evento a partir de los Documentos de la Emisión, y se obliga a notificar a los Tenedores de Bonos y al Garante sobre cualquier situación que constituya o pueda constituir un conflicto de interés y/o afectar su gestión.

Sección 10.12 Notificaciones.

Toda notificación o comunicación que se curse conforme al presente Contrato se hará por escrito a través del ~~Acreedor~~ [de los Acreedores](#). Los plazos establecidos en el presente Contrato que dependen de alguna notificación a través del ~~Acreedor~~ [de los Acreedores](#) iniciarán a contarse desde el envío de la notificación por parte del mismo. Salvo indicación contraria en el presente Contrato, las notificaciones o comunicaciones se darán por debidamente cursadas cuando hayan sido entregadas en mano, o por correo electrónico o aéreo certificado, o por servicio de *courier*, a la Persona facultada a recibirlas, o se entreguen en la dirección de dicha Parte especificada a continuación, o en cualquier otra dirección que haya sido indicada mediante aviso cursado al remitente de la notificación o comunicación, estipulándose, sin embargo, que el aviso de cambio de dirección será efectivo desde el momento de la recepción del aviso correspondiente remitido por la Parte respectiva. Asimismo, las Partes aceptan ser notificadas de cualquier juicio, demanda, reclamación, acción o procedimiento que surja o resulte del presente Contrato en las siguientes direcciones o en aquellas registradas en los certificados de existencia y representación legal en la fecha del envío de la comunicación:

Al ~~Acreedor~~ [BTG Cayman Branch](#)

Dirección:

Harbour Place, 5th floor, 103 South Church Street, P.O. Box
1353GT, Grand Cayman, Cayman Islands, KYI-1108

Atención: Apoio ao Crédito
Teléfono +55 11 3383 2000
Correo Electrónico: OL-apoio-credito-offshore@btgpactual.com
Con copia a: Av. Brigadeiro Faria Lima 3477, 10° andar, 04538-133 São Paulo SP
Brasil

BTG S&S

Dirección: [Carrera 43 A # 1 – 50 Torre 2 Piso 7, Medellín, Colombia](#)
Atención: [Felipe Peláez Restrepo](#)
Teléfono [+\(57\) 604 4484300](#)
Correo Electrónico: felipe.pelaez@btgpactual.com
Con copia a: OL-BackofficeBTG-COL@btgpactual.com; SH-Legal-Colombia@btgpactual.com; OL-CNS-Latam@btgpactual.com

Al Garante:

Dirección: Carrera 15 No. 82 – 99 de la ciudad de Bogotá D.C.
Atención: Francisco José Schwitzer Sabogal
Teléfono 601 6447700
Correo Electrónico: fschwitzer@alianza.com.co
con copia a: Claudia Arenas Rodríguez
Dirección: Carrera 15 No. 82 – 99 de la ciudad de Bogotá D.C.
Teléfono 601 667700
Correo Electrónico: carenas@alianza.com.co

Cualquier cambio en cualquiera de los datos arriba contenidos deberá ser comunicado a la otra Parte por escrito con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación, de lo contrario dicho cambio no será oponible a la otra Parte.

Sección 10.13 Ley Aplicable y Jurisdicción.

El presente Contrato se registrará, interpretará y ejecutará de conformidad con las Leyes Aplicables en Colombia. Cualquier disputa derivada de este Contrato se someterá a la jurisdicción de los jueces colombianos competentes.

[siguen páginas de firma]

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de su representante debidamente autorizado se suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

El Garante,

Nombre: Camilo Andrés Hernández Cuellar

No. de Identificación: 79.789.175

Cargo: Representante Legal

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de su representante debidamente autorizado se suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

~~Acreedor:~~
Banco BTG Pactual S.A. - Cayman Branch.

Nombre: ~~Mauricio Machado de Barros Silva~~
No. de Identificación: ~~No. 21808044-8~~
Cargo: ~~Representante Legal~~

Nombre: ~~Maira Freitas Da Costa~~
No. de Identificación: ~~No. 45.966121-8~~
Cargo: ~~Representante Legal~~

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de su representante debidamente autorizado se suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S.,

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

Anexo 1.01 DEFINICIONES

~~Acreedor: Se refiere al Inversionista Calificado adjudicatario inicial de la Emisión y al mandatario o apoderado de los Tenedores de Bonos en el evento en que se negocien los Bonos en el mercado secundario con una entidad que pertenezca al grupo económico del adjudicatario inicial o al agente de manejo, de garantías o a la entidad idónea para el efecto contratada por el Emisor para ejercer la representación de los Tenedores de Bonos, en el evento en que la negociación de los Bonos en el mercado secundario se relacione con una entidad que no pertenezca al grupo económico del Inversionista Calificado adjudicatario inicial de la Emisión.~~

[Acreedores: tiene el significado asignado en la comparecencia del presente Contrato.](#)

Anotación en Cuenta: Es el registro que se efectúa de los derechos o saldos de los Bonos Ordinarios en las cuentas de depósito de los Tenedores de Bonos, el cual será llevado por el administrador de la emisión.

Autoridad Gubernamental: significa cualquier entidad de los poderes ejecutivo, legislativo o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales o departamentales, municipales o distritales, así como cualquier órgano de gobierno municipal, cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal) o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas o judiciales, ya sean nacionales o extranjeras.

Avisos de Oferta: tiene el significado asignado a dicho término en el Prospecto de Información.

Banca de Inversión: tiene el significado asignado en el romanillo (i) de la Sección 9.03 del presente Contrato.

Bonos o Bonos Ordinarios: son los valores de contenido crediticio inscritos en el RNVE a los que se refiere el Prospecto de Información, que el Garante emitirá y colocará a través de oferta pública y que cuentan con las Garantías descritas en el mismo documento, incluyendo la Fianza.

[Causales de Aceleración: tiene el significado asignado al término en el Documento de Crédito.](#)

Contrato: tiene el significado asignado en el encabezado del presente documento.

Contrato de Fiducia Inicial: significa el contrato y los otrosíes realizados sobre este, suscrito entre el FCP Sura en calidad de fideicomitente, celebrado el 13 de diciembre de 2019, modificado el 23 de septiembre de 2021 y Alianza Fiduciaria S.A. como fiduciaria, mediante el cual se constituyó el Garante.

Contrato de Fiducia: significa el contrato de fiducia mercantil, al cual el Garante se vinculó al PA Ampliación en calidad fideicomitente participe posterior suscrito entre Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de vocera y administradora del Garante con la fiduciaria Fiduoccidente S.A. (según sea modificado de tiempo en tiempo).

~~Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios Inicial: tiene el significado asignado en las consideraciones del presente documento.~~

Control: Significa la facultad o capacidad de una Persona o grupo de Personas de (a) imponer decisiones en la asamblea

general de accionistas, de socios, fideicomitentes u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de junta directiva, gestor profesional, consejo o comité fiduciario, asamblea fiduciaria, consejeros, administradores o sus equivalentes, de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, o por cualquier otra forma de acuerdo con lo establecido en los artículos 260 y 261 del Código de Comercio; o (b) mantener la titularidad de derechos que permitan ejercer el voto respecto de más del 50,1% del capital social de una Persona; o (c) dirigir la administración, la estrategia o las principales políticas de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, ya sea mediante la participación en el capital social, en derechos fiduciarios, por contrato o de cualquier otra forma o ejercer influencia decisiva en la administración de un fondo de capital privado, sociedad o patrimonio autónomo. Los términos "Controlar", "Controlante" o "Controlada" tendrán un significado correlativo a la definición de Control aquí establecida.

Deceval: Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A., quien será el custodio y administrador de los valores de la Emisión, en los términos del contrato que celebre el emisor con dicha entidad.

Derechos Fiduciarios: significa el 44.85% por ciento de los derechos fiduciarios de propiedad del Garante bajo el Contrato de Fiducia.

Día Hábil: es cualquier día del año distinto a los sábados, domingos, festivos y días no bursátiles en los que los establecimientos de crédito por autorización legal o de la Superintendencia Financiera de Colombia presten servicio al público en Colombia.

Documento de Crédito: [tiene el significado asignado al término en las consideraciones de este Contrato.](#)

Documentos de la Emisión: son, en conjunto, (i) los Documentos de Garantía de la Emisión, (ii) el Contrato de Fiducia, (iii) el Prospecto de Información, (iv) el Reglamento de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, (v) los Avisos de Oferta Pública, (vi) el contrato de administración de depósito con Deceval, (vii) el macrotítulo de los Bonos Ordinarios; y (viii) cualquier otro documento, notificación, contrato, instrumento o certificado que el Garante y el Acreedor [BTG Cayman Branch](#) designen de tiempo en tiempo como un "Documento de la Emisión".

Efecto Material Adverso: Significa cualquier circunstancia que tenga efecto adverso en: (i) el negocio, desempeño, condición (financiera u otra), obligaciones, operaciones, activos o la realización de los negocios u operaciones del Garante, o (ii) la capacidad del Garante para cumplir con las obligaciones establecidas bajo el Prospecto [de Información](#), o ~~bajo~~ cualquier otro Documento de la Emisión [o el Documento de Crédito](#).

Emisión: es el conjunto de Bonos Ordinarios de la misma naturaleza que emite el Garante, en los términos del Prospecto de Información, con el propósito de ser puestos en circulación en el Segundo Mercado.

Entidad Avaluadora: Significa (i) Deloitte; (ii) Colliers; (iii) Logan Valuation o (iv) cualquier otra firma que sea acordada por las partes para realizar el avalúo de los Derechos Fiduciarios.

Evento de Ejecución: [significa la recepción por parte del Garante de una notificación enviada por cualquiera de los Acreedores, de manera conjunta o por separado, indicando que ha ocurrido y continúa ocurriendo un Evento de Incumplimiento y/o una Causal de Aceleración, según aplique, respecto del cual se ha presentado la aceleración de las Obligaciones Garantizadas.](#) ~~significa la notificación enviada por los Tenedores de Bonos Acreedores, de manera conjunta o por separado, indicando (a) la declaratoria de un Evento de Incumplimiento en los términos del Prospecto de Información y/o de una Causal de Aceleración, razón por la cual se ha presentado la aceleración de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión; (b) el valor total de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión pendientes de pago hasta la fecha del Evento de Ejecución; y (c) las~~

acciones y/o recursos previstos para el Evento de Ejecución que se van a llevar a cabo, incluyendo las instrucciones de tiempo, modo y lugar de ejecución para el ejercicio de cualquier acción y/o recurso disponible, de acuerdo con los Documentos de la Emisión [y el Documento de Crédito](#).

Evento de Incumplimiento: tiene el significado asignado a dicho término en el Prospecto de Información.

Fecha de Emisión: significa el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del Aviso de Oferta.

Fecha de Firma: significa la fecha de suscripción del presente Contrato por parte del Garante.

Fecha de Liberación de la Emisión: significa la fecha en que se haya cumplido con el pago de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión.

Formulario de Ejecución: tiene el significado y contenido asignado en la Sección 9.02 del presente Contrato.

Fianza: Significa la garantía personal otorgada por el FCP Sura celebrada el 20 de octubre de 2021, [modificada mediante enmienda integral de fecha \[\] de \[\] de 2024](#), la cual garantiza de manera irrevocable, solidaria e incondicional el pago de todas y cada una de las obligaciones de pago, tanto principales como accesorias, a cargo del Garante y que son derivadas única y exclusivamente de la Emisión [y del Documento de Crédito](#).

FCP Sura: Se refiere al fondo de capital privado Sura, quien actúa como fideicomitente del Contrato Fiducia ~~Inicial~~.

Garante: significa el Fideicomiso PA Sura Américas, quien actúa como emisor en la Emisión de los Bonos Ordinarios y es administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

Garantía: Tiene el significado asignado en la Sección 2.01 del presente Contrato.

Gravamen: significa, con respecto a cualquier activo o propiedad, cualquier hipoteca, prenda, garantía mobiliaria, gravamen, cesión (incluido cualquier aporte a título de fiducia mercantil o en dominio fiduciario), fideicomiso en garantía, acuerdo de depósito, embargo, medida cautelar, carga, usufructo, derecho de garantía (legal o de otro tipo), derecho de preferencia o prioridad u otro interés de garantía o acuerdo de preferencia, independientemente de su naturaleza (incluyendo, sin limitación, cualquier venta condicional u otro acuerdo de retención de propiedad, servidumbre, derecho de paso u otro gravamen sobre el título de bienes inmuebles, cualquier arrendamiento financiero que tenga sustancialmente el mismo efecto económico que cualquiera de los anteriores y cualquier acuerdo preferencial que tenga sustancialmente el mismo efecto económico que cualquiera de los anteriores).

Incumplimiento: Significa cualquier evento, acto o situación que por el simple transcurso del tiempo o, en su caso, la simple expiración del período de cura que, en su caso, resulte aplicable, constituya un Evento de Incumplimiento [y/o una Causal de Aceleración](#).

IFRS: significa las Normas Internacionales de Información Financiera o *International Financing Reporting Standards* (IFRS) desarrolladas por el *International Accounting Standards Board* (IASB), adoptadas por el Garante para elaborar y presentar sus estados financieros tanto auditados como intermedios.

Inversionistas Calificados: son aquellos inversionistas que pueden participar en el Segundo Mercado, de conformidad a

lo establecido en los artículos 5.2.3.1.4, 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

Ley de Garantías Mobiliarias: significa la Ley 1676 de 2013 por medio de la cual se promueve el acceso al crédito y se dictan normas sobre garantías mobiliarias, reglamentada por el Decreto 400 de 2014 y el Decreto 1835 de 2015, recogidos en el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015, y los demás decretos, resoluciones, reglamentos o regulaciones que los complementen, adicionen, desarrollen o modifiquen.

Leyes Aplicables: Significa cualquier norma nacional, de nivel departamental, estatal, municipal o local (de tipo estatutario, ordinario u otro), constitución, tratado, convención, ordenanza, código, regulación, orden, medida, sentencia, decreto, decisión u otra de índole similar redactada, adoptada, promulgada o aplicada por una Autoridad Gubernamental de Colombia.

Normas SARLAFT, Anticorrupción y Antisoborno transnacional: Significa cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto, ordenanza, acuerdo, concepto o circular en relación con el *Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Anti-Corrupción y Antisoborno transnacional* aplicable en cualquier momento al emisor, sus Afiliadas o a cualquier Garante de los Bonos Ordinarios.

Notificación de Evento de Ejecución: [significa la notificación enviada por los Tenedores de Bonos Acreedores, de manera conjunta o por separado, indicando \(a\) la declaratoria de un Evento de Incumplimiento en los términos del Prospecto de Información y/o de una Causal de Aceleración, razón por la cual se ha presentado la aceleración de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión; \(b\) el valor total de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión pendientes de pago hasta la fecha del Evento de Ejecución; y \(c\) las acciones y/o recursos previstos para el Evento de Ejecución que se van a llevar a cabo, incluyendo las instrucciones de tiempo, modo y lugar de ejecución para el ejercicio de cualquier acción y/o recurso disponible, de acuerdo con los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito.](#) significa la comunicación escrita enviada por los Tenedores de Bonos [Acreedores de manera conjunta o por separado](#) al Garante en la que se declare (a) que ha ocurrido y continúa un Evento de Ejecución; y (b) el valor total de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión pendientes de pago hasta la fecha de la notificación. Para la validez de una Notificación de Evento de Ejecución no será necesario que ésta haya sido previamente aceptada por el Garante.

Notificación de Evento de Incumplimiento: significa la comunicación escrita enviada por los Tenedores de Bonos [Acreedores de manera conjunta o por separado](#) al Garante en la que se declare (a) que ha ocurrido y continúa un Evento de Incumplimiento en los términos del Prospecto de Información y/o una Causal de Aceleración; y (b) el valor total de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión pendientes de pago hasta la fecha de la notificación. Para la validez de una Notificación de Evento de Incumplimiento no será necesario que esta haya sido previamente aceptada por el Garante.

Notificación de Inicio: tiene el significado asignado en la Sección 9.02(d) del presente Contrato.

Obligaciones Garantizadas: [tiene el significado asignado en la Sección 3.01 del presente Contrato.](#)

Obligaciones Garantizadas de la Emisión: tiene el significado asignado en la Sección 3.01 del presente Contrato.

Obligaciones Garantizadas del Crédito: [tiene el significado asignado en la Sección 3.01 del presente Contrato.](#)

PA Ampliación: Se refiere al fideicomiso sobre el cual el Garante es titular de los Derechos Fiduciarios constituido mediante

el Contrato de Fiducia.

Partes Indemnizables: tiene el significado asignado a este término en la Sección 10.07 del presente Contrato.

Persona: significa cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera, incluyendo, pero sin limitarse a sociedades comerciales y civiles, existentes o de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos u otras universalidades, y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra constituida.

Pesos o COP: Significa la moneda de curso forzoso y poder liberatorio en Colombia.

Poder Especial: tiene el significado asignado en la Sección 9.03 del presente Contrato.

Práctica Prohibida: Son aquellas prácticas tendientes a limitar, restringir o no cumplir con (a) las Disposiciones Anti- Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo; o (b) las acciones que sean necesarias o convenientes para evitar una violación de cualquier Disposición Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y para evitar cometer o incurrir en la Práctica Prohibida.

[Primera Modificación Integral al Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios: Tiene el significado asignado al término en la comparecencia del presente Contrato.](#)

Procedimiento de Ejecución Especial: tiene el significado asignado en la Sección 9.03 del presente Contrato.

Prospecto de Información o Prospecto: Es el documento de la Emisión, modificado mediante enmienda integral de fecha 23 de enero de 2024, que contiene información del Garante y de los Bonos Ordinarios, en los términos del artículo 5.2.3.1.14 y 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010 (según sea modificado de tiempo en tiempo).

Registro de Garantías Mobiliarias: significa el registro de garantías mobiliarias creado en virtud de la Ley de Garantías Mobiliarias o cualquier otro registro que lo reemplace en el futuro.

Reglamento de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios: es el documento adoptado por el Gestor Profesional, a partir de lo señalado por el Comité de Inversiones en su reunión del día 10 de junio de 2021, modificado mediante enmienda integral mediante modificaciones integrales de fecha 23 de enero de 2024 y [] de [] de 2024, y que contiene las condiciones generales de los Bonos Ordinarios bajo las cuales se enmarca el Prospecto de Información (según sea modificado de tiempo en tiempo).

Registro Nacional de Valores y Emisores o RNVE: es el registro que forma parte del Sistema Integral de Información del Mercado (SIMEV) administrado por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual tiene por objeto inscribir las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que éstos efectúen, y certificar lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, clases y tipos de valores. Las ofertas públicas de valores deberán estar precedidas por la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

Segundo Mercado: tiene el significado que le es otorgado por el artículo 5.2.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Superintendencia Financiera de Colombia o SFC: es el organismo técnico adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio. Su objeto es el de ejercer la inspección, vigilancia y control sobre las Personas que realicen actividades financiera, bursátil, aseguradora y cualquier otra

relacionada con el manejo, aprovechamiento o inversión de recursos captados del público.

Tenedores de Bonos: son todos y cada uno de: (i) los Inversionistas Calificados que adquieran los Bonos Ordinarios en la emisión primaria, y (ii) los inversionistas que, de tiempo en tiempo, adquieran los Bonos Ordinarios en el mercado secundario. Se tendrán como tales quienes se encuentren como titulares en el sistema de anotación en cuenta administrado por Deceval.

Valoración: Se refiere a la valoración de los Derechos Fiduciarios, de acuerdo con métodos y mecanismos comúnmente utilizados y de conformidad con los lineamientos previstos en la Sección 9.03 del presente Contrato.

Summary report:	
Litera® Change-Pro for Word 10.14.0.46 Document comparison done on 3/18/2024 10:12:56 AM	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: Bono Sura - Modificación Integral al Contrato de Garantía sobre Derechos Fiduciarios (Versión de Firmas).docx	
Modified filename: Anexo 5.5 - Segunda Modificación Integral al Contrato de Garantía sobre Derechos Fiduciarios.docx	
Changes:	
Add	281
Delete	100
Move From	2
Move To	2
Table Insert	1
Table Delete	0
Table moves to	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	386

Anexo 7 – Propuesta de modificación a la Fianza.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIANZA

(mediante el cual se modifica integralmente el contrato de fianza celebrado el 20 de octubre de 2021, entre el Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, en calidad de fiador, y Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, en calidad de acreedor)

celebrado entre

Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario (FCP Sura)

como Como Fiador

y

Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch

BTG PACTUAL Pactual Soluciones & Servicios S.A.S.

para afianzar obligaciones a cargo de

Fideicomiso Patrimonio-A PA Sura AmericasAméricas

como Deudor bajo la emisión de bonos ordinarios aquí definida

de octubre de 2021

Bogotá D.C. [] de [] de 2024

TABLA DE CONTENIDO

	CLÁUSULA	INTÉRPRETACIÓN	DEFINICIÓN
		1	1
		1	2
<u>CLÁUSULA I</u>	<u>INTERPERTACIÓN Y DEFINICIONES</u>		<u>2</u>
<u>Sección 1.01</u>	<u>- Términos Definidos</u>		<u>2</u>
<u>Sección 1.02</u>	<u>- Reglas de Interpretación</u>		<u>2</u>

~~Secc~~

<u>CLÁUSULA II</u>	<u>OBJETO; FIANZA; PAGO</u>	<u>CLÁUSULA</u>	<u>32</u>	
-Objeto			3	
<u>Sección 2.01</u>	<u>- Objeto</u>			<u>2</u>
<u>Sección 2.02</u>	<u>- Garantía Irrevocable e Incondicional</u>			<u>3</u>
- <u>Sección 2.03</u>	<u>- Pago</u>			3
				Irrevocable e Incondicional.
-Pago			4	
- <u>Sección 2.04</u>	<u>- Ajustes al Pago</u>			4
<u>III-CLÁUSULA III</u>		<u>DECLARACIONES Y GARANTÍAS</u>		
4	<u>CLÁUSULA</u>	<u>DECLARACIONES</u>		<u>GARANTÍAS</u>
IV-OBLIGACIONES DEL FIADOR	CLÁUSULA		6	
-Obligaciones del Fiador			6	
			9	
<u>Sección 3.01</u>	<u>- Declaraciones y Garantías del Fiador</u>	<u>RENUNCIAS</u>		<u>4</u>
<u>CLÁUSULA IV</u>	<u>OBLIGACIONES DEL FIADOR</u>			<u>5</u>
<u>Sección 4.01</u>	<u>- Obligaciones del Fiador</u>			<u>5</u>
<u>CLÁUSULA V</u>	<u>RENUNCIAS</u>			<u>8</u>
- <u>Sección 5.01</u>	<u>- Renuncias del Fiador</u>			<u>98</u>
<u>CLÁUSULA VI</u>	<u>PAGARÉ</u>			<u>8</u>
<u>Sección 6.01</u>	<u>- Pagarés</u>			<u>8</u>
<u>CLÁUSULA VII</u>	<u>DISPOSICIONES VARIAS</u>			<u>9</u>
<u>Sección 7.01</u>	<u>- Extinción de la Fianza</u>			<u>9</u>
			<u>9</u>	
			<u>9</u>	
			<u>10</u>	
			<u>10</u>	
- <u>Sección 7.02</u>	<u>- Anexos</u>			<u>109</u>
- <u>Sección 7.03</u>	<u>- Modificaciones</u>			<u>109</u>
			<u>10</u>	
<u>Sección 7.04</u>	<u>- Cesión</u>			<u>9</u>
- <u>Sección 7.05</u>	<u>- Nulidades</u>			<u>109</u>
<u>7.06- Irrenunciabilidad</u>			<u>11</u>	
<u>Sección 7.06</u>	<u>- Irrenunciabilidad</u>			<u>9</u>
<u>Sección 7.07</u>	<u>- Indemnidad</u>			<u>9</u>
<u>Sección 7.08</u>	<u>- Costos y Gastos</u>			<u>10</u>
<u>Sección 7.09</u>	<u>- Actuación de BTG Cayman Branch</u>			<u>10</u>
<u>Sección 7.010</u>	<u>- Notificaciones</u>			<u>10</u>
- <u>Sección 7.011</u>	<u>- Confidencialidad</u>			11
- <u>Sección 7.012</u>	<u>- Ley Aplicable y Jurisdicción</u>	Indemnidad.		11

| : 11

|

|

.....12
.....13
.....13
2

idad.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIANZA

(mediante el cual se modifica integralmente el contrato de fianza celebrado el 20 de octubre de 2021, entre el Fondo de Capital Privado Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, en calidad de fiador, y Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, en calidad de acreedor)

Entre los suscritos a saber:

(a) Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario (“FCP Sura”); administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sociedad legalmente constituida y existente bajo las leyes de la República de Colombia, representada por CAMILO ANDRÉS ~~HERNANDEZ CUELLAR~~ HERNÁNDEZ CUÉLLAR quien actúa única y exclusivamente como vocero y administrador del FCP Sura, bajo las instrucciones y autorización dada por parte de la Asamblea de Inversionistas de este llevada a cabo el día ~~2 del mes septiembre~~ 2 del mes septiembre de 2021 y, por ende, con facultades suficientes para suscribir el presente Contrato (el “Fiador”); y

(b) BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S., representada por quien suscribe en su nombre el presente Contrato, quien actúa con poderes suficientes para celebrarlo (“BTG S&S”); y

(c) ~~(b) Banco~~ BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, representada por quien suscribe en su nombre el presente Contrato, quien actúa con poderes suficientes para celebrarlo, en nombre y representación de los Tenedores de Bonos y (“BTG Cayman Branch”, junto con BTG S&S, los “Acreedores”, y en conjunto con el Fiador, las “Partes”).

Las Partes hemos resuelto celebrar la presente modificación integral (el “Contrato de Fianza” o el “Contrato”) al contrato de fianza celebrado el 20 de octubre de 2021 entre el Fiador en calidad de fiador y BTG

Cayman Branch en calidad de acreedor (conjuntamente considerado, con todos sus apéndices, enmiendas, modificaciones o adiciones, el “Contrato de Fianza Inicial”) previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

(a) Que el fideicomiso Fideicomiso PA SURASura Américas (el “Deudor” o “PA Sura”) constituido mediante el Contrato de Fiducia Inicial, es el emisor de los Bonos Ordinarios (los “Bonos Ordinarios” o los “Bonos”), cuyas características y condiciones se encuentran en el Prospecto de Información.

~~(b) (b) Que la Emisión de los Bonos Ordinarios dirigida al Segundo Mercado cuenta con dos garantías: una garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios de propiedad del PA Sura derivados del PA Ampliación, y una fianza en favor del Acreedor, tal y como este término se define más adelante, por parte del FCP Sura, atendiendo las instrucciones y autorizaciones impartidas por parte de la Asamblea de Inversionistas de quien otorga la Fianza.~~

(b) Que el 23 de enero de 2024, BTG S&S, en calidad de acreedor, y el Deudor, en calidad de deudor, suscribieron un documento de crédito mediante el cual BTG S&S otorgó al Deudor un crédito por COP \$1.116.891.641 para pagar parcialmente los intereses remuneratorios causados y pendientes de pago de los Bonos Ordinarios (el “Documento de Crédito”);

(c) Que de conformidad con lo dispuesto en el Documento de Crédito, es necesario modificar integralmente el Contrato de Fianza para efectos de garantizar el pago de las Obligaciones Garantizadas del Crédito, de modo que las obligaciones derivadas de la Emisión y las obligaciones derivadas del Documento de Crédito sean garantizadas y pagaderas de forma *pari passu* y a prorrata bajo el presente Contrato; y

~~(d) (e) Que la Fianza se constituye por parte del FCP Sura en favor del Acreedor~~ de los Acreedores para garantizar única y exclusivamente las obligaciones de pago del Deudor en la Emisión y el Documento de Crédito, y para hacerla efectiva de conformidad con lo señalado en el presente documento.

En consecuencia, en virtud de las consideraciones anteriores y con el fin de modificar integralmente el Contrato de Fianza Inicial, las Partes han decidido suscribir el presente Contrato con el fin de regular los términos y condiciones de la Fianza aquí otorgada para efectos de garantizar el cumplimiento total y oportuno de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión (según este término y los demás términos con mayúscula inicial se definen más adelante)~~ a cargo del Deudor o de cualquier otro obligado de tiempo en tiempo, en favor del ~~Acreeedor~~ de los Acreedores, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

CLÁUSULA I
INTERPERTACIÓN Y DEFINICIONES

†

CLÁUSULA

INTERPRETACIÓN

Sección 1.01 – Términos Definidos

Los términos que se definen en el Anexo 1.01 – Términos Definidos de este Contrato tendrán significados que allí se especifican, donde quiera que figuren en este Contrato y siempre que sean utilizados con mayúscula inicial y/o que no se encuentren expresamente definidos en este Contrato, tendrán el significado que se les asigna en el Prospecto de Información y/o el Documento de Crédito, según corresponda.

Sección 1.02 ~~Sección~~ – Reglas de Interpretación

Salvo que el contexto del presente Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar este Contrato:

(a) Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y plural de acuerdo con sus respectivos significados. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre deberá incluir el correspondiente masculino, femenino o forma neutra. Las palabras “incluyendo”, “incluye” e “incluir” se considerarán seguidas de la frase “sin limitación alguna”. Salvo que el presente Contrato disponga expresamente lo contrario: (i) las referencias a este Contrato o cualquier otro contrato, acuerdo, documento, o cualquier disposición específica de los mismos, deben interpretarse como referencias a dicho instrumento o disposición, según sea modificado de conformidad con sus respectivos términos; (ii) una referencia a una Persona, también deberá entenderse que incluye a los sucesores y cesionarios de esa Persona, y respecto a cualquier Autoridad Gubernamental, cualquier Persona que lo suceda en sus funciones o facultades; (iii) todas las referencias a cláusulas, secciones, numerales, literales, párrafos, anexos y apéndices del presente Contrato, salvo que del contexto pueda inferirse otra cosa; (iv) las referencias a Leyes Aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las Leyes Aplicables o disposiciones legales tal y como hayan sido adicionadas, modificadas o reemplazadas en cualquier momento y en cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición realizada en virtud de los mismos; y (v) las palabras “bienes” o “activos” se interpretarán para referirse a activos tangibles e intangibles, incluyendo dinero en efectivo, valores, cuentas y derechos contractuales;

(b) Para el cómputo de periodos de una fecha específica a otra, la palabra “desde” significará “desde e incluyendo” y la palabra “hasta” significará “hasta y excluyendo” y la palabra “a” significará “a e incluyendo”;

(c) Las referencias a días se interpretarán como días calendario, salvo que se use el término “Días Hábiles”;

(d) Los títulos de las cláusulas y secciones que aparecen en el presente Contrato han sido incluidos con el exclusivo propósito de facilitar su lectura; por tanto, no definen ni limitan el contenido de estas últimas;

(e) Si existieran contradicciones entre el contenido de un documento complementario o un anexo y el contenido de las cláusulas de este Contrato, se deberá dar siempre preferencia al contenido de estas últimas;

(f) Si alguna de las fechas establecidas para efectuar algún pago al amparo de presente Contrato no corresponde a un Día Hábil, el pago deberá realizarse de conformidad con lo dispuesto en los Documentos de la Emisión y/o en el Documento de Crédito; y

(g) Cuando se establezca que el Acreedor BTG Cayman Branch actúa o toma decisiones, se entenderá que actúa ya sea en nombre propio, o en nombre propio y representación de otros o atendiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos.

CLÁUSULA II #
OBJETO; FIANZA; PAGO

CLÁUSULA

Sección 2.01– Objeto:

Mediante el presente Contrato el Fiador se obliga a pagar total, solidaria e irrevocablemente a favor del Acreedor de los Acreedores, de forma pari passu y a prorrata, el monto equivalente al 100% del monto total de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ (la "Fianza"). La finalidad de la Fianza otorgada en virtud de este Contrato es servir de garantía personal al Acreedor a los Acreedores, en el mismo grado de prelación de forma pari passu y a prorrata, en relación con el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ –respecto de las obligaciones de pago- cuando estas sean exigibles de conformidad con los Documentos de la Emisión y/o el Documento de Crédito. La obligación contraída por el Fiador en virtud de este Contrato es de carácter incondicional e irrevocable.

El otorgamiento de esta Fianza no limita ni limitará, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, los derechos del Acreedor de los Acreedores a ejecutar cualquier otra garantía disponible a su favor, ni para ejercer cualesquiera otras acciones para lograr el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en contra del Emisor Deudor. La presente Fianza se mantendrá vigente durante el tiempo en que existan Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ y/o estas se encuentren pendientes de cumplimiento, y amparará el cumplimiento de las mismas aun cuando fueran modificadas, extendidas, prorrogadas, restructuradas por las partes, y cobijará única y exclusivamente las obligaciones de pago que se deriven de dicha modificación, extensión, prórroga, reestructuración o cuando así lo acuerden las partes respectivas, las cuales serán consideradas como Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en los términos de este Contrato.

Sección 2.02– Garantía Irrevocable e Incondicional:

Los derechos y recursos del Acreedor de los Acreedores en virtud del presente Contrato, y las obligaciones del Fiador previstas en el presente Contrato son irrevocables e incondicionales y permanecerán en plena vigencia y surtirán efectos sin consideración a, y no serán liberadas, suspendidas, descargadas, terminadas ni afectadas por las siguientes circunstancias:

(a) Cualquier renovación, extensión, modificación, adición, terminación, renuncia, ampliación, consentimiento, dispensa, reestructuración, u otra acción u omisión bajo este Contrato o, de cualquiera de los Documentos de la Emisión y/o del Documento de Crédito, o cualquier instrumento o acuerdo al que se haga referencia en dichos documentos, o cualquier cesión o traspaso de cualquiera de ellos;

(b) Cualquier renovación, extensión, modificación, adición, terminación, renuncia, ampliación, consentimiento, dispensa, reestructuración, u otra acción u omisión bajo o con respecto a cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, o cualquier ejercicio o falta de ejercicio de cualquier derecho, facultad, recurso o privilegio bajo o respecto de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, el presente Contrato o cualquier otro instrumento o acuerdo relacionado con los anteriores;

(c) El otorgamiento de cualquier garantía adicional para el cumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en favor del Acreedor de los Acreedores o de cualquier otra Persona que actúe en representación de ellos;

(d) Cualquier sustitución, venta, cesión, intercambio, liberación, rendición o realización de los derechos u obligaciones en virtud de los Documentos de la Emisión y/o del Documento de Crédito, o de cualquier garantía en favor de algún Tenedor de Bonos y/o de BTG S&S o de cualquier otra Persona que actúe en representación de los Tenedores de Bonos, y/o de BTG S&S o por la incapacidad de crear, preservar, ~~Perfeccionar~~ perfeccionar o proteger cualquier otro Gravamen otorgado en favor de algún Tenedor de Bonos y/o de BTG S&S; y

(e) La aceleración del vencimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ o cualquier otro cambio de los plazos para el pago de aquellas.

Sección 2.03– Pago

(a) Una vez acaecido el incumplimiento no subsanable del Deudor de las obligaciones de pago de la Emisión, el Acreedor podrá Obligaciones Garantizadas, los Acreedores podrán hacer efectiva la Fianza mediante la entrega de una Notificación de Pago. En caso de que se presente el incumplimiento no subsanable del Deudor este dispondrá de siete (7) Días Hábiles contados a partir de la fecha de la entrega de la Notificación de Pago para pagar el monto establecido en la misma, Para el pago de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión, el Deudor deberá pagar el monto establecido mediante el mecanismo de pago de los Bonos a través del Administrador de la Emisión;

(b) Las Partes dejan expresa constancia de que el Fiador habrá incurrido en mora, sin necesidad de ningún tipo de notificación o reconvencción judicial, en el evento en que al séptimo Día Hábil siguiente a la recepción de la Notificación de Pago no haya ~~puesto los recursos correspondientes a disposición del~~ cumplido con el pago del monto establecido en la misma al Administrador de la Emisión y BTG S&S, a prorrata;

(c) Para todos los efectos de esta Fianza y de cualquier demanda que se promueva por razón de la misma, se presumirá como saldo correcto y verdadero de las obligaciones Obligaciones Garantizadas a cargo del Deudor ~~garantizadas~~ mediante el presente Contrato, el monto que ~~señale el Acreedor~~ señalen los Acreedores.

(d) Las Partes acuerdan desde ahora que el presente Contrato y la Notificación de Pago de esta constituirá título ejecutivo y prestará mérito ejecutivo para que se libre mandamiento de pago en contra del Fiador.

(e) La mora a la que hace referencia al anterior literal (b) se liquidará a la tasa máxima permitida por las Leyes Aplicables. Los intereses moratorios se calcularán por el número de días que dure la mora.

Sección 2.04– Ajustes al Pago

Todos los pagos que deba realizar el Fiador en virtud del presente Contrato se realizarán sin aplicar deducción o retención alguna por cualquier impuesto u otra clase de conceptos, por la cual el Fiador deberá poner a disposición del Administrador de la Emisión y de BTG S&S, en su integridad las sumas que habría recibido el Administrador de la Emisión y BTG S&S, si no se hubiere aplicado ninguna retención o deducción.

CLÁUSULA III

DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Se entiende que las declaraciones contenidas en este Contrato fueron realizadas con el propósito de que ~~el Acreedor suscribiera~~ los Acreedores suscribieran el presente Contrato, reconociéndose adicionalmente que ~~el Acreedor ha~~ los Acreedores han accedido a suscribirlo en función de dichas declaraciones y garantías, y confiando plenamente en la veracidad y exactitud de cada una de éstas.

Sección 3.01– Declaraciones y Garantías del Fiador

El Fiador realiza las siguientes declaraciones, en la Fecha de Firma y en la Fecha de Emisión. Estas declaraciones y garantías se entenderán como reafirmadas y repetidas cada vez que: (i) se realice una modificación a este Contrato; y (ii) cada vez que el Fiador solicite el consentimiento ~~del Acreedor~~ de los Acreedores para realizar cualesquiera de las actividades que requieren el consentimiento ~~del Acreedor~~ de los Acreedores bajo este Contrato:

- (i) Existencia. Que el Fiador fue constituido, existe y es válido conforme a las Leyes Aplicables sobre la materia.

El Fiador declara que cuenta con la autorización correspondiente de la asamblea de inversionistas, otorgada en reunión de fecha del día 2 del mes de septiembre del año 2021 y del [] del mes de [] del año 2024 y, por ende, con las facultades necesarias para otorgar la Garantía, y cumplir los términos contemplados en los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito, en lo aplicable.

- (ii) Capacidad. Que cuenta con la capacidad para suscribir y ejecutar el presente Contrato y cumplir con las obligaciones derivadas del mismo y en lo aplicable de los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito.
- (iii) Autorizaciones Relevantes y Ausencia de Conflicto del Fiador. Que el perfeccionamiento y cumplimiento por parte del Fiador en relación con Fianza, han sido debidamente autorizados por los órganos correspondientes, por lo que son válidos y exigibles en favor ~~del Acreedor~~ de los Acreedores, ni entran en conflicto o producen el incumplimiento de cualquier obligación contractual de la cual el Fiador sea parte o que afecte las propiedades o bienes de este o violen cualquier Ley Aplicable.
- (iv) Cumplimiento de la Ley. Que el Fiador cumple con la Ley Aplicable y con las Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones requeridas.
- (v) Insolvencia. Que el Fiador no ha iniciado, ni se han iniciado en su contra, procedimientos legales tendientes a su declaración de insolvencia, disolución, liquidación o reorganización, según lo previsto en las Leyes Aplicables.
- (vi) Exigibilidad. Que las obligaciones contraídas por el Fiador en virtud del presente Contrato y en lo aplicable de los demás Documentos de la Emisión y del Documento de Crédito son válidas, vinculantes, legalmente obligatorias, exigibles en su contra con los términos indicados en dichos instrumentos y no han sido objeto de acciones que pretendan, entre otras, su terminación, revocación, nulidad o suspensión, y no existe ninguna clase de controversia o litigio en relación con los mismos.
- (vii) SARLAFT. Que cumple en todos los aspectos con los requerimientos relacionados con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional y que adopta en sus negocios y operaciones, políticas, procedimientos y controles que le permitan evitar ser utilizado y/o utilizar recursos provenientes de actividades relacionadas con el lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, anti-corrupción y anti-soborno transnacional y/o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva. Que, a partir de la Emisión y la suscripción del Documento de Crédito, y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 Parte III Título I Capítulo VII de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre la prevención de lavado de activos, declara que los bienes de su propiedad son bienes habidos y adquiridos por medios lícitos y fueron adquiridos con recursos que no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

- (viii) Delitos contra la Administración Pública; Normas Anticorrupción. Que el Fiador, incluyendo sus Controlantes, directores, funcionarios, empleados y mandatarios, no han pagado, ni ofrecido, prometido ni autorizado a pagar, ni se proponen hacerlo en el futuro, ni directa ni indirectamente, ningún artículo de valor a ningún funcionario oficial de ningún rango, empleado de los gobiernos, ni de las dependencias, ministerios, municipios o subdivisiones de los mismos (que incluye entidades de propiedad estatal), ni a ningún partido político ni a ningún candidato a ocupar un cargo público, persiguiendo el objetivo corrupto de influir sobre, inducir a, dicho funcionario oficial de cualquier rango, empleado, partido o candidato a abusar de su cargo o ejercer influencia sobre algún acto o decisión de cualquier gobierno, ministerio o dependencia de los mismos para obtener, retener o direccionar negocios al Fiador ni para obtener ninguna ventaja indebida. Adicionalmente, el Fiador, incluyendo sus directores, funcionarios, empleados y mandatarios están incumpliendo de las Leyes Aplicables en materia de anticorrupción, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley 1778 de 2016, la Ley 1474 de 2011, el Código Penal colombiano y las demás Leyes Aplicables en materia de Anticorrupción en Colombia.

CLÁUSULA IV OBLIGACIONES DEL FIADOR

Sección 4.01 – Obligaciones del Fiador

Además de las obligaciones establecidas en las Leyes Aplicables, así como de las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato y, en lo aplicable – obligaciones de pago - en los Documentos de la Emisión [y/o el Documento de Crédito](#), el Fiador deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- (i) Existencia. Preservar la existencia del Fiador por lo menos hasta la fecha de vigencia de [los Documentos de](#) la Emisión y [del Documento de Crédito, y](#) cumplir hasta por las obligaciones de pago previstas en los documentos constitutivos del mismo.
- (ii) Cumplimiento de Leyes, Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones. El Fiador deberá cumplir con la Ley Aplicable y las Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones otorgadas al mismo.
- (iii) SARLAFT. El Fiador deberá implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para dar apariencia de legalidad a estas actividades o para violar alguna disposición anti-corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo;
- (iv) Fianza. Suscribir, bajo los lineamientos establecidos en el reglamento de funcionamiento de este y las instrucciones por parte de los órganos respectivos, cualquier documento y realizar cualquier acción que se considere necesaria o adecuada con el fin de perfeccionar, completar o modificar, mantener vigente o cancelar la Fianza y el registro de cualquier documento relacionado con la misma, así como para mantener la validez, legalidad y oponibilidad de esta. En el evento en que se produzca nulidad, ineficacia, o pérdida de la oponibilidad o exigibilidad de la Fianza, el Fiador deberá constituir una nueva Garantía a entera satisfacción de los Tenedores de Bonos [y de BTG S&S](#) conservando la cobertura de la anterior, dentro de los (20) Días Hábiles siguientes a la ocurrencia del hecho.
- (v) Pago de la Garantía. El Fiador deberá cumplir con la Fianza en virtud del presente Contrato y pagar hasta las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ de conformidad con los Documentos

de la Emisión y el Documento de Crédito. En ningún momento, el Fiador estará obligado a garantizar y/o pagar un valor superior a las ~~obligaciones de pago en la Emisión~~ Obligaciones Garantizadas.

- (vi) Vigencia permisos. Mantener vigentes, hasta tanto se hubieren pagado los ~~Bonos~~ las Obligaciones Garantizadas (incluyendo sus intereses y cualquier otra suma debida a los Tenedores de los Bonos y a BTG S&S), los permisos necesarios para adelantar y dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de este Contrato y los Documentos de la Emisión en los que sea parte. De igual forma, mantener vigentes, hasta tanto se hubieren pagado los ~~Bonos~~ las Obligaciones Garantizadas (incluyendo sus intereses y cualquier otra suma debida a los Tenedores de los Bonos y a BTG S&S), los permisos necesarios para desarrollar su objeto.
- (vii) Soportes y libros. El Fiador deberá conservar debidamente en sus sistemas contables, libros y soportes contables, todo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, las normas IFRS y las demás y las demás Leyes Aplicables contables.
- (viii) Impuestos. El Fiador deberá pagar todos los impuestos y cumplir con todas las obligaciones tributarias, y cumplir con sus obligaciones tributarias de acuerdo con lo previsto en la Ley Aplicable derivadas del presente Contrato. En el evento en que el Fiador no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrá subsanar dicho evento dentro del periodo de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
- (ix) Ley Aplicable. El Fiador deberá, cumplir en todo momento y en todos los aspectos con disposiciones materiales de la Ley Aplicable.
- (x) Preservación derechos. Mantener y preservar aquellos derechos, propiedades, licencias, marcas, permisos, franquicias, servidumbres o patentes que sean necesarios para el normal funcionamiento del Fiador y el desarrollo de su objeto. Mantener la propiedad o tenencia con fundamento en un título válido y velar por el buen estado y mantenimiento de todos sus activos y propiedades necesarias para el normal desarrollo de su objeto social cuya enajenación o terminación pueda generar un incumplimiento de sus obligaciones bajo este ~~contrato y los demás~~ Contrato, los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito. En el evento en que el Fiador no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrá subsanar dicho evento dentro del periodo de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación. Dicho periodo de cura no será aplicable en ningún caso frente al mantenimiento y preservación de todos aquellos derechos y propiedades de las que trata este numeral.
- (xi) Información Financiera. (i) Entregarle al ~~Tenedor~~ a los Tenedores de Bonos y a BTG S&S, durante el primer cuatrimestre de cada año los estados financieros de fin de año, preparados de acuerdo a las normas contables aplicables; y (ii) entregarle al ~~Tenedor~~ a los Tenedores de Bonos y a BTG S&S, cuando estos así lo soliciten, información razonable sobre su situación financiera, tributaria, contable, económica y/o legal, dentro de los quince (15) Días Hábiles contados desde la fecha en que el ~~Tenedor~~ los Tenedores de Bonos efectúe y BTG S&S efectúen el requerimiento. En el evento en que el Fiador no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrá subsanar dicho evento dentro del periodo de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.

- (xii) Vigencia garantías. Garantizar que la Fianza se mantenga vigente y vinculante durante toda la vigencia de [los Documentos de la Emisión y del Documento de Crédito](#).
- (xiii) Control. Abstenerse de: (i) perder la calidad de fideicomitente, salvo que se trate de cualquier otro fondo de capital privado gestionado y controlado por Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S., sea, durante toda la vigencia de [los Documentos de la Emisión y del Documento de Crédito](#), el gestor del FCP Sura.

Además de las obligaciones previstas en las Leyes Aplicables, el Fiador tendrá las siguientes obligaciones de no hacer:

- (i) Modificación Contrato de Fiducia. Se abstendrá de realizar cualquier modificación al Contrato de Fiducia ~~inicial~~ sin autorización del Acreedor, ~~salvo que se trate de aspectos relacionados de los Acreedores, salvo por la modificación integral de fecha [] de [] de 2024 o de las modificaciones relacionadas~~ con procedimientos y/o instrucciones operativas para el cumplimiento de las obligaciones por parte de la Fiduciaria, comisión fiduciaria, liquidación del contrato y consulta y reporte a Transunión.
- (ii) Modificación y/o Terminación de la Garantía. Durante el tiempo de duración de la Emisión y [del Documento de Crédito, y](#) mientras subsistan las ~~obligaciones de pago de la misma~~ [Obligaciones Garantizadas](#), se abstendrá de dar por terminado, ceder o acordar la terminación o modificar el presente Contrato y los documentos relacionados con la Fianza, sin la previa autorización del Acreedor de ~~Bonos~~ [los Acreedores](#).
- (iii) Disposiciones Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo. El Fiador no podrá (a) realizar, participar, autorizar o permitir un pago o utilizar, directa o indirectamente, los recursos provenientes del financiamiento: (i) para el pago, promesa de pago o autorización para el pago u otorgamiento de dinero a cualquier Persona en violación de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional; (ii) con el propósito de fondear o financiar cualquier actividad, negocio o transacción que viole cualquiera de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional; o (iii) para la realización de actos que constituyan de cualquier forma una violación de cualquier Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional por cualquier Persona; (b) utilizar o, directa o indirectamente, autorizar el uso por una Persona de cualquier monto proveniente de transacciones con, o que involucren a, Personas a las que haya sido aplicada una disposición relacionada con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional para pagar cualquiera de las obligaciones bajo los Documentos de la Emisión [y el Documento de Crédito](#); o (c) incurrir o participar en cualquier práctica prohibida.

CLÁUSULA V RENUNCIAS

[Sección 5.01](#) ~~Sección 5.01~~ – Renuncias del Fiador

El Fiador renuncia expresa, incondicional e irrevocablemente a:

- (a) El beneficio de excusión en los términos de los artículos 2383 y 2384 del Código Civil;

- (b) Las excepciones personales al Deudor, a la reconvencción, diligencia al requerimiento en mora, protesto o similar, a cualquier aceptación y a cualquier otra notificación que pudiere resultar necesaria con el fin de hacer exigibles las obligaciones del Fianzor bajo este Contrato;
- (c) Alegar que no ha recibido beneficio directo o indirecto alguno o contraprestación derivada del otorgamiento de la presente Fianza;
- (d) Sustituir la Fianza sin la autorización previa y expresa del Acreedor de los Acreedores;
- (e) Subrogarse en los derechos del Acreedor de los Acreedores y reclamar el pago o ejercer el cobro (judicial o extrajudicial) de las obligaciones en contra del Deudor hasta tanto no se haya pagado al Acreedor a los Acreedores la totalidad de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión; y
- (f) Declarar o solicitar la extinción de la Fianza con ocasión de cualquier aplicación del plazo acordada convencionalmente entre el Emisor Deudor y los Tenedores de Bonos Acreedores para el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión.

CLÁUSULA VI PAGARÉ

Sección 6.01-

Sección 6.01 – Pagaré Pagarés

(a) En la fecha de suscripción del presente Contrato de Fianza Inicial, el Fianzor entregará al Acreedor entregó a BTG Cayman Branch un pagaré en blanco junto con su respectiva carta de instrucciones a favor del Acreedor de BTG Cayman Branch (el "Pagaré BTG Cayman Branch"), el cual deberá ser emitido en los términos del Anexo 1.02 del presente Contrato. El Acreedor BTG Cayman Branch podrá llenar los espacios en blanco del pagaré Pagaré BTG Cayman Branch conforme a la carta de instrucciones, única y exclusivamente en el evento en que el Fianzor no haya realizado el pago en los términos establecidos en el presente Contrato y en los Documentos de la Emisión.

(b) En la fecha de suscripción del presente Contrato, el Fianzor entregará a BTG S&S, un pagaré en blanco junto con su respectiva carta de instrucciones a favor BTG S&S (el "Pagaré BTG S&S" y junto con el Pagaré BTG Cayman Branch, los "Pagarés"), en los términos del Anexo 1.02 del presente Contrato. BTG S&S podrá llenar los espacios en blanco del Pagaré BTG S&S conforme a la carta de instrucciones, única y exclusivamente en el evento en que el Fianzor no haya realizado el pago en los términos establecidos en el presente Contrato y en el Documento de Crédito.

(c) ~~(b)~~ El Fianzor se obliga a que el Pagaré sea válido, vinculante los Pagarés sean válidos, vinculantes y plenamente exigible exigibles, única y exclusivamente durante el tiempo de duración de la Emisión y del Documento de Crédito, y en tanto se encuentren pendientes obligaciones de pago derivadas de ~~la misma~~ los mismos, confiriéndole a los Acreedores el derecho a recurrir a procesos ejecutivos conforme a las Leyes Aplicables.

(d) ~~(e)~~ Si el Pagaré llegare cualquiera de los Pagarés llegare a ser mutilado, hurtado, perdido o destruido, durante el tiempo de duración de la Emisión y del Documento de Crédito, y en tanto se encuentren pendientes las obligaciones de pago derivadas de ~~la misma~~ los mismos, el Fianzor deberá emitir y entregar al Acreedor correspondiente un nuevo Pagaré con las mismas condiciones y características del Pagaré original mutilado, hurtado, perdido o destruido, siempre que, en el evento en que el Pagaré haya sido mutilado, el Acreedor haya devuelto al Fianzor dicho Pagaré mutilado en reemplazo del nuevo Pagaré o el correspondiente denuncia judicial de pérdida, extravío, hurto o destrucción total. En el evento en que el Pagaré hurtado o perdido sea posteriormente encontrado, el Acreedor correspondiente deberá cancelar dicho Pagaré y deberá entregarlo al Fianzor, siempre que el Fianzor haya entregado un nuevo Pagaré al Acreedor.

CLÁUSULA VII
DISPOSICIONES VARIAS

Sección 7.01– Extinción de la Fianza

El presente Contrato estará vigente desde la Fecha de Firma y hasta la fecha en que la totalidad de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión hayan sido pagadas a satisfacción del Acreedor de los Acreedores.

Sección 7.02– Anexos

Los Anexos referidos en esta Fianza forman parte integrante de la misma.

Sección 7.03– Modificaciones

Este Contrato solamente podrá ser modificado por medio de un documento escrito firmado por un representante de cada una de las Partes. Las modificaciones así celebradas deberán ser anexadas al presente Contrato y se entenderán parte integral del mismo.

Sección 7.04– Cesión

El Fiador no podrá ceder este Contrato, incluyendo sus obligaciones y/o derechos derivados de este Contrato, en forma total o parcial, sin la previa autorización del Acreedor de los Acreedores.

En cualquier momento, y sin que se requiera la aceptación explícita del Fiador, el Acreedor podrá los Acreedores podrán ceder, parcial o totalmente, sus derechos bajo este Contrato informando de ello posteriormente al Fiador.

Mediante la firma del presente Contrato, el Fiador acepta dicha cesión y declara que aquella no modifica la naturaleza ni el alcance las obligaciones derivadas de este Contrato. No obstante lo anterior, el Fiador podrá oponerse a la cesión por motivos asociados al cumplimiento de Normas SARLAFT, Anticorrupción o Antisoborno transnacional.

Sección 7.05– Nulidades

En el evento en que una o varias disposiciones de este Contrato sean declaradas nulas, ineficaces o contrarias a la ley colombiana, ello no implicará la nulidad, ineficacia o ilegalidad de las disposiciones restantes, las cuales seguirán siendo vinculantes y obligatorias para las Partes y permanecerán en pleno vigor y efecto.

Adicionalmente, las Partes deberán adelantar los trámites necesarios para subsanar la disposición nula, ineficaz o ilegal por una que, siendo válida y exigible cumpla la misma función y surta los mismos efectos de la disposición declarada nula, ineficaz o contraria a la ley, de conformidad con las Leyes Aplicables.

Sección 7.06– Irrenunciabilidad

Ninguna demora u omisión por parte del Acreedor de los Acreedores en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso de la presente Fianza podrá considerarse interpretarse como una renuncia a tales derechos. Los derechos previstos en la presente Fianza son acumulativos y no excluyen otros recursos que contemplen las Leyes Aplicables.

Sección 7.07– Indemnidad

El Fiador indemnizará y mantendrá en todo momento indemne al Acreedor a los Acreedores, sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados (las "Partes Indemnizables") por cualquier pasivo, obligación, pérdida, daño, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos documentados (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios documentados de abogados), causados, impuestos o interpuestos en contra de cualquiera de las Partes Indemnizables que tenga origen en o de cualquier manera resulte de las operaciones, actos u omisiones del Fiador previstos en este Contrato o de las acciones, operaciones, actos u omisiones que el Acreedor lleve los Acreedores lleven a cabo en virtud del

presente Contrato y conforme al mismo, excepto en el evento en que un juez competente en sentencia definitiva y de última instancia haya declarado que el (los) respectivo(s) pasivo, obligación, pérdida, daño, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios de abogados), han ocurrido como resultado del dolo o culpa grave de dicha Parte Indemnizable. Las obligaciones de esta Sección 10 se mantendrán vigentes aún en el evento en que los Tenedores de Bonos y el ~~Acreedor~~ [los Acreedores](#) ejerzan sus derechos en virtud de este Contrato.

Sección 7.08– Costos y Gastos

Todos los costos, impuestos y gastos que se generen por la celebración, modificación, inscripción, registro y/o ejecución de la presente Fianza serán asumidos por el Feador siempre y cuando estén documentados y sean razonables. Cualquier costo razonable y debidamente documentado asociado a, o derivado de, la ejecución de este Contrato o de la realización de cualquiera de los actos aquí previstos podrá ser descontado por el ~~Acreedor~~ [los Acreedores](#) de cualesquiera recursos provenientes de la ejecución de la Fianza.

Sección 7.09– Actuación del ~~Acreedor~~ [de BTG Cayman Branch](#)

Sin perjuicio de cualquier estipulación en contrario en el presente Contrato, en relación con cualquier referencia en este Contrato o en los demás Documentos de la Emisión, en el que se mencione cualquier acción discrecional, consentimiento, designación, requerimiento, aprobación, notificación, comunicación, acción que deba ser tomada o que deba ser ejercida por el ~~Acreedor~~ [BTG Cayman Branch](#), o cualquier elección, decisión, opinión, aceptación, juicio, expresión de cumplimiento o cualquier ejercicio de discreción o de derechos que deban ejecutarse por parte del ~~Acreedor~~ [de BTG Cayman Branch](#), se entenderá que este actuará ya sea en nombre propio, o en nombre propio y representación de otros o siguiendo las instrucciones claras y escritas por parte de los Tenedores de Bonos para el efecto. Teniendo en cuenta lo anterior, el ~~Acreedor~~ [BTG Cayman Branch](#) en el evento en que actúe siguiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos no estará obligado a determinar la razonabilidad o proporcionalidad de esas instrucciones o a determinar si los Tenedores de Bonos actuaron de forma razonable al dar las instrucciones y no podrá realizar un cuestionamiento respecto del alcance de dichas actuaciones.

El ~~Acreedor~~ [BTG Cayman Branch](#) se compromete a actuar únicamente en beneficio de los Tenedores de Bonos en los eventos en que actúa en nombre propio y representación de otros o atendiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos, y declara que en ninguna circunstancia su actuación se verá influenciada y/o afectada por factores diferentes. Por lo anterior, declara que no ha hecho ni hará ningún tipo de gestión a partir de la cual pretenda obtener alguna ventaja injustificada o sobreponer los intereses propios o de terceros sobre los intereses y/o derechos legítimos de los Tenedores de Bonos en este evento a partir de este Contrato y los Documentos de la Emisión, y se obliga a notificar a los Tenedores de Bonos cualquier situación que constituya o pueda constituir un conflicto de interés y/o afectar su gestión.

~~Sección 7.010~~ ~~Sección 7.10~~– Notificaciones

Toda notificación o comunicación que se curse conforme al presente Contrato se hará por escrito. Los plazos establecidos en el presente Contrato que dependen de alguna notificación a través del ~~Acreedor~~ [de los Acreedores](#) iniciarán a contarse desde el envío de la notificación por parte del mismo. Salvo indicación contraria en el presente Contrato, las notificaciones o comunicaciones se darán por debidamente cursadas cuando hayan sido entregadas en mano, o por correo electrónico o aéreo certificado, o por servicio de *courier*, a la Persona facultada a recibirlas, o se entreguen en la dirección de dicha Parte especificada a continuación, o en cualquier otra dirección que haya sido indicada mediante aviso cursado al remitente de la notificación o comunicación, estipulándose, sin embargo, que el aviso de cambio de dirección será efectivo desde el momento de la recepción del aviso correspondiente remitido por la Parte respectiva. Asimismo, las Partes aceptan ser notificadas de cualquier juicio, demanda, reclamación, acción o procedimiento que surja o resulte del presente

Contrato en las siguientes direcciones o en aquellas registradas en los certificados de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces en la fecha del envío de la comunicación.

<u>Fiador¹</u>	
<u>Dirección:</u>	<u>Cra. 15 No. 82-99</u>
<u>Ciudad:</u>	<u>Bogotá</u>
<u>Atención:</u>	<u>Camilo Andrés Hernández Cuéllar</u>
<u>Teléfono:</u>	<u>+57 (1) 6447700</u>
<u>Dirección de correo electrónico:</u>	<u>cahernandez@alianza.com.co / smanjarres@alianza.com.co</u>
<u>BTG Cayman Branch²</u>	
<u>Dirección:</u>	<u>Harbour Place, 5th floor, 103 South Church Street, P.O Box 1353GT, Grand Cayman, Cayman Islands, KYI-1108.</u>
<u>Ciudad:</u>	<u>Grand Cayman, Cayman Islands</u>
<u>Atención:</u>	<u>Apoio ao Crédito</u>
<u>Teléfono:</u>	<u>+55 11 3383 2000</u>
<u>Dirección de correo electrónico:</u>	<u>OL-apoio-credito-offshore@btgpactual.com</u>
<u>BTG S&S</u>	
<u>Dirección:</u>	<u>Carrera 43 A # 1 – 50 Torre 2 Piso 7, Medellín, Colombia</u>
<u>Ciudad:</u>	<u>Medellín, Colombia</u>
<u>Atención:</u>	<u>Felipe Peláez Restrepo</u>
<u>Teléfono:</u>	<u>+(57) 604 4484300</u>
<u>Dirección de correo electrónico:</u>	<u>felipe.pelaez@btgpactual.com con copia a: OL-BackofficeBTG-COL@btgpactual.com; SH-Legal-Colombi a@btgpactual.com; OL-CNS-Latam@btgpactual.com</u>

Fiador
Dirección: Cra. 15 No 82-99
Ciudad: Bogotá
Atención: Camilo Andrés Hernández Cuellar
Teléfono: +57 (1) 6447700
Dirección de correo electrónico: cahernandez@alianza.com.co / smanjarres@alianza.com.co

Acreedor
Dirección: Harbour Place, 5th floor, 103 South Church Street, P.O. Box 1353GT, Grand Cayman, Cayman Islands, KYI-1108
Ciudad: Grand Cayman, Cayman Islands
Atención: Apoio ao Crédito
Teléfono: +55-11-3383-2000
Dirección de correo electrónico: OL-apoio-credito-offshore@btgpactual.com

¹ Nota para el Fiador: Por favor confirmar que la información de notificación sea correcta.

² Nota para el BTG: Por favor confirmar que la información de notificación sea correcta.

Cualquier cambio en cualquiera de los datos arriba contenidos deberá ser comunicado a la otra Parte por escrito con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación, de lo contrario dicho cambio no será oponible a la otra Parte.

Sección 7.011 – Confidencialidad-

El Acreedor Los Acreedores se obliga obligan a no publicar ni divulgar a ningún tercero, y a no utilizar en beneficio de un tercero o en detrimento del Fiador, la Información Confidencial que conozca en virtud de la ejecución del presente Contrato o que haya conocido con anterioridad a la firma del presente Contrato.

~~El Acreedor~~
~~o en detrimento del Fiador~~
~~Contrato o que haya conocido con anterioridad a la firma del presente Contrato.~~
|
la
del Fiador que no haya sido

ele Constituye "Información Confidencial", toda información de propiedad del Fiador que no haya sido publicada, incluyendo pero sin limitarse a información verbal o escrita en relación con la información financiera de cualquier índole, los negocios, finanzas, impuestos, asuntos legales, o cualquier otro material que pertenezca o esté relacionado con la actividad del Fiador; obtenida por ~~el Acreedor~~ los Acreedores en reuniones, en correspondencia tanto oficial como no oficial, en conversaciones o reportes.

~~El Acreedor~~
~~no autorizados; y~~
|
del Fiador y evitar: (a)
terceros

El Acreedor ejercerá Los Acreedores ejercerán el mismo grado de cuidado que tendría con una información similar de su propiedad o como mínimo cuidado razonable para proteger la Información Confidencial del Fiador y evitar: (a) el uso no autorizado de la Información Confidencial; (b) la divulgación de la Información Confidencial a terceros no autorizados; y (c) la publicación de la Información Confidencial.

~~o cesa~~ ~~Se~~ ~~el Fiador (b) Se~~
La obligación de no revelar la Información Confidencial y las restricciones para su utilización no existirá o cesará cuando: (a) se conozca lícitamente antes de que le sea revelada por el Fiador (b) se reciba lícitamente de un tercero que tenga derecho de proporcionarla; (c) la información se haya convertido lícitamente en información de dominio público; (d) la información sea divulgada por el Fiador para cumplir con un

requerimiento legal de una autoridad competente.

Sección 7.012 – Ley Aplicable y Jurisdicción

El presente Contrato se regirá, interpretará y ejecutará de conformidad con las Leyes Aplicables en Colombia. Cualquier disputa derivada de este Contrato se someterá a la jurisdicción de los jueces colombianos competentes.

2

E

competentes:

Colombia

El presente Contrato se firma simultáneamente en dos ejemplares del mismo tenor, constituyendo cada uno un original y todos en conjunto siendo el mismo instrumento.

[sigue página de firmas]

| { }EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de sus representantes debidamente autorizados, suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

El Fiador,

Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de sus representantes debidamente autorizados, suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

El Acreedor

Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de sus representantes debidamente autorizados, suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S.

Nombre:

Anexos al Contrato No. de Fianza Identificación:

Cargo:

Anexo 1.01 DEFINICIONES

~~Acreeedor: se refiere al Inversionista Calificado adjudicatario inicial de la Emisión y al mandatario o apoderado de los Tenedores de Bonos en el evento en que se negocien los Bonos en el mercado secundario con una entidad que pertenezca al grupo económico del adjudicatario inicial o al agente de manejo, de garantías o a la entidad idónea para el efecto contratada por el Emisor para ejercer la representación de los Tenedores de Bonos, en el evento en que la negociación de los Bonos en el mercado secundario se relacione con una entidad que no pertenezca al grupo económico del Inversionista Calificado adjudicatario inicial de la Emisión.~~

[Acreeedores: tiene el significado asignado al término en la comparecencia de este Contrato.](#)

Anexo: son todos y cada uno de los documentos que se anexan a la presente Fianza, los cuales hacen parte integrante de la misma y de los Documentos de la Emisión.

Autoridad Gubernamental: significa cualquier entidad de los poderes ejecutivo, legislativo o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales o departamentales, municipales o distritales, así como cualquier órgano de gobierno municipal, cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal) o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas o judiciales, ya sean nacionales o extranjeras.

Bonos Ordinarios o los Bonos: son los valores de contenido crediticio inscritos en el RNVE a los que se refiere el Prospecto de Información, que el Deudor emitirá y colocará a través de oferta pública y que cuentan con las garantías descritas en el mismo documento, incluyendo la Fianza.

Contrato de Fianza o Contrato: tiene el significado asignado al término en el encabezado de este documento.

[Contrato de Fianza Inicial: tiene el significado asignado al término en la comparecencia de este Contrato.](#)

Contrato de Fiducia Inicial: significa el contrato y los otrosíes realizados sobre este, suscrito entre el FCP Sura en calidad de fideicomitente, celebrado el 23 de septiembre de 2021 y Alianza Fiduciaria S.A. como fiduciaria, mediante el cual se constituyó el Deudor.

Control: Significa la facultad o capacidad de una Persona o grupo de Personas de (a) imponer decisiones en la asamblea general de accionistas, de socios, fideicomitentes u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de junta directiva, gestor profesional, consejo o comité fiduciario, asamblea fiduciaria, consejeros, administradores o sus equivalentes, de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, o por cualquier otra forma de acuerdo con lo establecido en los artículos 260 y 261 del Código de Comercio; o (b) mantener la titularidad de derechos que permitan ejercer el voto respecto de más del 50,1% del capital social de una Persona; o (c) dirigir la administración, la estrategia o las principales políticas de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, ya sea mediante la participación en el capital social, en derechos fiduciarios, por contrato o de cualquier otra forma o ejercer influencia decisiva en la administración de un fondo de capital privado, sociedad o patrimonio autónomo. Los términos "Controlar", "Controlante" o "Controlada" tendrán un significado correlativo a la definición de Control aquí establecida.

Deudor o PA Sura: se refiere a PA SURA quien es el emisor de los Bonos [tiene el significado asignado al término en las consideraciones de este Contrato.](#)

Día Hábil: es cualquier día del año distinto a los sábados, domingos, festivos y días no bursátiles en los que los establecimientos de crédito por autorización legal o de la Superintendencia Financiera de Colombia presten servicio al público en Colombia.

Documento de Crédito: tiene el significado asignado al término en las consideraciones de este Contrato.

Documentos de la Emisión: son, en conjunto, (i) los Documentos de Garantía de la Emisión, (ii) el Contrato de Fiducia, (iii) el Prospecto de Información, (iv) el Reglamento de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, (v) los Avisos de Oferta Pública, (vi) el contrato de administración de depósito con Deceval, (vii) el macrotítulo de los Bonos Ordinarios; (viii) y cualquier otro documento que se denomine como "Documento de la Emisión" con posterioridad a la Fecha de Firma del Contrato de Fiducia.

Emisión: es el conjunto de Bonos Ordinarios de la misma naturaleza que emite el PA Sura, en los términos del Prospecto de Información, con el propósito de ser puestos en circulación en el Segundo Mercado.

Emisor: se refiere al fideicomiso PA Sura.

FCP Sura: se refiere al Fondo de Capital Privado Sura Asset Management Desarrollo Inmobiliario, quien actúa como fideicomitente del Contrato Fiducia Inicial.

Garantía: se refiere a lo dispuesto en la Cláusula II del presente Contrato.

Gravamen: significa, con respecto a cualquier activo o propiedad, cualquier hipoteca, prenda, garantía mobiliaria, gravamen, cesión (incluido cualquier aporte a título de fiducia mercantil o en dominio fiduciario), fideicomiso en garantía, acuerdo de depósito, embargo, medida cautelar, carga, usufructo, derecho de garantía (legal o de otro tipo), derecho de preferencia o prioridad u otro interés de garantía o acuerdo de preferencia, independientemente de su naturaleza (incluyendo, sin limitación, cualquier venta condicional u otro acuerdo de retención de propiedad, servidumbre, derecho de paso u otro gravamen sobre el título de bienes inmuebles, cualquier arrendamiento financiero que tenga sustancialmente el mismo efecto económico que cualquiera de los anteriores y cualquier acuerdo preferencial que tenga sustancialmente el mismo efecto económico que cualquiera de los anteriores).

~~Obligaciones Garantizadas de la Emisión: significa todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por el Deudor a favor de los Tenedores de Bonos en virtud de los Bonos Ordinarios y los demás Documentos de la Emisión y, particularmente, el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios de la Emisión, costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualesquiera otras obligaciones que llegaren a generarse a cargo del Deudor en favor de los Tenedores de Bonos derivada de las obligaciones de pago en virtud de los Bonos Ordinarios y cualquier otro Documento de la Emisión.~~

Fecha de Emisión: significa el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del aviso de oferta.

Fecha de Firma: significa la fecha de suscripción del presente Contrato por parte del Fiador.

Fiador: Se refiere al FCP Sura, de conformidad con el encabezado de este Contrato.

Fianza: tiene el significado asignado a este término en la Sección 2.01 de este Contrato.

Ley Aplicable: significa cualquier constitución, estatuto, decreto, ley, reglamentación, regulación, ordenanza, sentencia, orden administrativa o directivas, guías o requerimientos publicados, requerimientos administrativos o restricciones que tengan fuerza de ley, incluyendo leyes ambientales y la determinación por, o interpretación de

cualquiera de las anteriores, por una autoridad judicial y que sea de obligatorio cumplimiento respecto de una Persona o sus activos o propiedades en la fecha de firma de este Contrato o en el futuro.

Normas SARLAFT, Anticorrupción y Antisoborno transnacional: significa cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto, ordenanza, acuerdo, concepto o circular en relación con el *Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Anti Corrupción y Antisoborno transnacional* aplicable en cualquier momento al Deudor, sus Afiliadas o a cualquier garante de los Bonos Ordinarios.

Notificación de Pago: significa la notificación de pago que envíe el Acreedor [envíen los Acreedores, de manera conjunta o por separado](#), al Fiador en los términos de la Sección 2.02 en el que exija el pago de las sumas adeudadas de conformidad con los Documentos de la Emisión [y el Documento de Crédito](#) a cargo del Deudor que deban ser asumidas por el Fiador en los términos de la presente Fianza.

Obligaciones Garantizadas: [significa, conjuntamente, las Obligaciones Garantizadas de la Emisión y las Obligaciones Garantizadas del Crédito.](#)

Obligaciones Garantizadas de la Emisión: [significa todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por el Deudor a favor de los Tenedores de Bonos en virtud de los Bonos Ordinarios y los demás Documentos de la Emisión y, particularmente, el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios de la Emisión, costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualesquiera otras obligaciones que llegaren a generarse a cargo del Deudor en favor de los Tenedores de Bonos derivada de las obligaciones de pago en virtud de los Bonos Ordinarios y cualquier otro Documento de la Emisión.](#)

Obligaciones Garantizadas del Crédito: [significa todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por el Deudor a favor de BTG S&S en virtud del Documento de Crédito y, particularmente, el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios, costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualesquiera otras obligaciones que llegaren a generarse a cargo del Deudor en favor de BTG S&S derivada de las obligaciones de pago en virtud del Documento de Crédito.](#)

PA Ampliación: [Se refiere al patrimonio autónomo Desarrollo Fiduocidente – Plaza de las Américas en el que el PA Sura es titular del 44.85% del total de los derechos fiduciarios, los cuales serán garantía de la Emisión.](#)

Pagaré BTG Cayman Branch: tiene el significado asignado a este término en la Sección 6.01 de esta Fianza.

Pagaré BTG S&S: [tiene el significado asignado a este término en la Sección 6.01 de esta Fianza.](#)

Pagarés: [tiene el significado asignado a este término en la Sección 6.01 de esta Fianza.](#)

Partes: tiene el significado asignado al término en la comparecencia de este presente Contrato.

Persona: significa cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera, incluyendo, pero sin limitarse a sociedades comerciales y civiles, existentes o de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos u otras universalidades, y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra constituida.

Prospecto de Información o Prospecto: [Es el documento de la Emisión, que contiene información del garante modificado mediante enmienda integral de fecha 23 de enero de 2024 y segunda enmienda integral de fecha \[\] de \[\] de 2024, que contiene información del garante Fiador y de los Bonos Ordinarios, en los términos del artículo 5.2.3.1.14 y 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010 \(según sea modificado de tiempo en tiempo\).](#)

Tenedores de Bonos: son todos y cada uno de: (i) los inversionistas calificados que adquieran los Bonos Ordinarios en la emisión primaria, y (i) los inversionistas que, de tiempo en tiempo, adquieran los Bonos Ordinarios en el mercado secundario. Se tendrán como tales quienes se encuentren como titulares en el sistema de anotación en cuenta administrado por Deceval.

Reglamento de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios: es el documento adoptado por el Gestor Profesional, a partir de lo señalado por el Comité de Inversiones en su reunión del día 10 de junio de 2021, modificado mediante modificaciones integrales de fecha 23 de enero de 2024 y [] de [] de 2024, y que contiene las condiciones generales de los Bonos Ordinarios bajo las cuales se enmarca el Prospecto de Información (según sea modificado de tiempo en tiempo).

Segundo Mercado: tiene el significado que le es otorgado por el artículo 5.2.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Anexo 1.02

Pagaré No. [] [(I) Número de Consecutivo]

(el "Pagaré")

{ }

El FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad legalmente

"Pagaré"

constituida y existente bajo las leyes de Colombia con NIT [], con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este acto por [], mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. e identificado con cédula de ciudadanía No. [] (el "Deudor") se obliga a pagar indivisible, solidaria, irrevocable e ~~Deudor~~ ~~solidaria, irrevocable e~~

incondicionalmente a la orden del ~~Acreedor~~ de [] o a las personas que sean cesionarios, endosatarios o sucesores o a cualquier tenedor legítimo de este Pagaré (el "Acreedor")

1.1 La suma de _____ pesos de la República de Colombia (COP), por concepto de capital pendiente de pago (II "Valor de Capital"):

1.2 La suma de 1,1 _____ pesos de la República Colombia (COP), por concepto de intereses remuneratorios causados y pendientes de pago ("III) Valor de Intereses Remuneratorios"):

~~(III) Valor de Intereses Remuneratorios~~

1.3 La suma de 1 _____ pesos de la República de Colombia (COP), por concepto de otros costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualquiera otra obligación que se genere en favor del Acreedor, causados y pendientes de pago, ("IV) Valor Otros Montos"):

1.4 La suma 1 _____ de pesos de la República Colombia (COP), por concepto de intereses moratorios causados y pendientes de

pago ("V) Valor de Intereses Moratorios"); y

1.5 La fecha de vencimiento de este Pagaré es _____ (la "(VI) Fecha de Vencimiento"). y

Primero. En el evento en que el Deudor incurra en mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones dinerarias adeudadas conforme a este Pagaré y mientras dicha mora continúe, reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa de interés moratorio máxima permitida por las leyes de la República de Colombia, sobre el saldo pendiente de pago bajo este Pagaré, en la medida permitida por las leyes aplicables.

Segundo. El Deudor pagará las sumas incorporadas en este Pagaré en pesos de la República de Colombia, libres de gravámenes y sin deducción o retención alguna y en la cuenta que por escrito designe el Acreedor para tales efectos.

Tercero. El Deudor pagará todos los costos y gastos que se causen en relación con el otorgamiento de este Pagaré y la protección de los derechos del Acreedor, incluyendo aquellos gastos incurridos en la reestructuración o negociación del mismo. Igualmente, por el solo hecho de que el Acreedor decida entregar para su cobro extrajudicial y/o judicial el presente documento, cualquiera que sea la causa, serán de cargo del Deudor los gastos y honorarios profesionales que se generen por la cobranza.

Cuarto. En caso de prórroga, novación o modificación de cualquiera de las obligaciones contenidas en este Pagaré, el Deudor desde ahora acepta que continúen vigentes todas y cada una de las garantías reales o personales que amparen las obligaciones a su cargo (de ser aplicable), garantías que se entenderán ampliadas a las nuevas obligaciones que puedan surgir conforme a lo previsto en los artículos 1701 y 1708 del Código Civil colombiano.

Quinto. El Deudor renuncia irrevocablemente a cualquier presentación, reconvención privada o judicial, protesto, presentación para el cobro, denuncia, reclamación, requerimiento para la constitución en mora y el aviso de rechazo y cualquier requerimiento o notificación adicional de cualquier naturaleza.

Sexto. El Deudor manifiesta que para que este Pagaré sea cobrado no se requiere demostrar perjuicio alguno por parte del Acreedor, y que el mismo será exigible inmediatamente el Acreedor ejerza judicial o extrajudicialmente la acción cambiaria derivada del mismo, prestando mérito ejecutivo suficiente sin más requisitos.

Séptimo. Los impuestos que pueda causar el otorgamiento, negociación o ejecución del presente Pagaré (incluyendo, entre otros, el impuesto de timbre si resultare aplicable), estarán a cargo del Deudor, quedando el Acreedor autorizado para pagarlos por cuenta suya si fuere necesario.

Octavo. El Deudor manifiesta que el Pagaré será exigible hasta la Fecha de Vencimiento, prestando mérito ejecutivo suficiente y sin más requisitos.

Noveno. El Deudor expresamente declara que el Pagaré fue creado y emitido en la República de Colombia y que cumple con los requisitos mínimos establecidos en la ley que rigió su creación. Este Pagaré debe interpretarse de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

Los espacios en blanco de este Pagaré deberán llenarse con sujeción a las instrucciones contenidas en la carta de instrucciones que el Deudor suscribió el día de la suscripción de este Pagaré. Para constancia de lo anterior, el Deudor suscribe el presente Pagaré en la República de Colombia, el día [] del mes de [] del año 2021 [] el cual entrega al Acreedor con la intención de hacerlo negociable.

En constancia de lo anterior,

Fondo de Capital Privado Sura Asset Management
Desarrollo Inmobiliario

Nombre:

Cargo: Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A.
actuando en su condición exclusiva de sociedad
administradora del Fondo de Capital Privado Sura Asset
Management – Desarrollo Inmobiliario

Identificación:

Bogotá, D.C. [] de [] de 2024*Anexos al Contrato de Fianza*Señores

de 2021

[]

Acreedor

Ciudad

Referencia:Referencia: Instrucciones para diligenciar el pagaré con espacios en blanco otorgado por el Fondo de Capital Privado Sura a favor del Acreedor con fecha [] de [] de 2024 (el "Pagaré").

El FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad legalmente constituida y existente bajo las leyes de Colombia con NIT [], con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este acto por [], mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. e identificado con cédula de ciudadanía No. [], (el "Deudor"), de conformidad con el artículo 622 del Código de Comercio colombiano, por medio de este documento autorizo de manera irrevocable y permanente a [] en su calidad de Acreedor, o a las personas que sean sus cesionarios, endosatarios o sucesores o a quien sea tenedor legítimo del Pagaré que el Fiador ha otorgado en su favor (el "Acreedor") para llenar todos y cada uno de los espacios en blanco dejados en el Pagaré.

El Pagaré puede ser llenado, sin previo aviso o requerimiento alguno, a partir de la fecha de vencimiento de las obligaciones de pago asumidas por el Fideicomiso PA Sura Américas bajo la emisión de bonos ordinarios en el segundo mercado, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1. Diligenciamiento del Pagaré:

- (a) El espacio correspondiente al campo denominado (I) Número de Consecutivo será diligenciado por el Acreedor [de acuerdo con el número que sea asignado por el sistema de numeración empleado por el Acreedor con respecto al Pagaré];
- (b) El espacio en blanco en el numeral 1.1. del Pagaré denominado. (II) Valor de Capital, será igual al monto de las sumas adeudadas por el Deudor al Acreedor a la Fecha de Vencimiento por concepto de capital de los bonos ordinarios de acuerdo con el monto de la emisión;
- (c) El espacio en blanco en el numeral 1.2. del Pagaré denominado (III) Valor de Intereses Remuneratorios, será igual al monto de las sumas adeudadas por el Deudor al Acreedor por concepto de intereses remuneratorios causados y pendientes de pago, a la Fecha de Vencimiento;
- (d) El espacio en blanco en el numeral 1.3 del Pagaré denominado (IV) Valor de Intereses Remuneratorios, será igual al monto de las sumas adeudadas por el Deudor a favor del Acreedor por concepto de otros costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualquiera otra obligación que se genere en favor del Acreedor y se adeude a la Fecha de Vencimiento;
- (e) El espacio en blanco en el numeral 1.4. del Pagaré denominado (V) Valor de Intereses Moratorios, será igual a las sumas adeudadas por el Deudor a favor del Acreedor por concepto de intereses moratorios a la Fecha de Vencimiento, sin que en ningún momento pueda sobrepasar la tasa máxima legal permitida por las leyes de la República de Colombia; y

- (f) El espacio en blanco en el numeral 1.5 del Pagaré denominado (VI) Fecha de Vencimiento será diligenciado con la fecha que corresponda al día en que el Pagaré sea diligenciado por el Acreedor.

2. Aceptación:

El Deudor manifiesta que conoce y acepta, en su integridad, los términos del Pagaré que ha otorgado en favor del Acreedor. Para que éste sea llenado y cobrado, no se requiere demostrar perjuicio algún o por parte del Acreedor.

3. Facultades:

El Acreedor está plenamente facultado para llenar el Pagaré de acuerdo con estas instrucciones y en lo no previsto en ellas para actuar a su leal saber y entender en defensa de sus intereses, sin que en ningún momento se pueda alegar que carece de facultades o autorizaciones suficientes para completar el Pagaré.

4. Mérito ejecutivo:

El Pagaré así llenado será exigible inmediatamente y prestará mérito ejecutivo sin más requisitos. El Deudor declara haber recibido copia del Pagaré y de la presente carta de instrucciones.

En constancia de lo anterior,

Fondo de Capital Privado Sura Asset Management

Desarrollo Inmobiliario

Nombre:

Cargo: Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A.
actuando en su condición exclusiva de sociedad
administradora del Fondo de Capital Privado Sura Asset
Management Desarrollo Inmobiliario

Identificación:

Summary report:	
Litera® Change-Pro for Word 10.14.0.46 Document comparison done on 3/18/2024 8:43:14 AM	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: 005A SUAM Contrato de Fianza.docx	
Modified filename: Anexo 5.7 - Modificación Integral al Contrato de Fianza.docx	
Changes:	
<u>Add</u>	297
Delete	173
Move From	3
<u>Move To</u>	3
<u>Table Insert</u>	1
Table Delete	0
<u>Table moves to</u>	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	477

Anexo 8 – Comparación contra la versión actual de la Fianza.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIANZA

(mediante el cual se modifica integralmente el contrato de fianza celebrado el 20 de octubre de 2021, entre el Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, en calidad de fiador, y Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, en calidad de acreedor)

celebrado entre

Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario (FCP Sura)

como ~~Fiador~~ Como Fiador

y

Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch

BTG PACTUAL Pactual Soluciones & Servicios S.A.S.

para afianzar obligaciones a cargo de

Fideicomiso ~~Patrimonio-A~~ PA Sura ~~Americas~~ Américas

como Deudor bajo la emisión de bonos ordinarios aquí definida

~~de octubre de 2021~~

Bogotá D.C. [] de [] de 2024

TABLA DE CONTENIDO

<u>CLÁUSULA I</u>	<u>INTERPERTACIÓN Y DEFINICIONES</u>	<u>2</u>
<u>Sección 1.01</u>	<u>– Términos Definidos</u>	<u>2</u>
<u>Sección 1.02</u>	<u>– Reglas de Interpretación</u>	<u>2</u>
CONTRATO DE <u>CLÁUSULA II</u>	<u>OBJETO: FIANZA: PAGO</u>	<u>12</u>
CONTRATO DE FIANZA		<u>1</u>
CONSIDERACIONES		<u>1</u>
Sección 2.01	– Objeto:	<u>3</u>
Sección 2.02	– Garantía Irrevocable e Incondicional:	<u>3</u>
Sección 2.03	– Pago	<u>4</u>
Sección 2.04	– Ajustes al Pago	<u>4</u>
<u>CLÁUSULA III</u>	<u>DECLARACIONES Y GARANTÍAS</u>	<u>4</u>
Sección 3.01	– Declaraciones y Garantías del Fiador	<u>4</u>
<u>CLÁUSULA IV</u>	<u>OBLIGACIONES DEL FIADOR</u>	<u>65</u>
Sección 4.01	– Obligaciones del Fiador	<u>65</u>
<u>CLÁUSULA V</u>	<u>RENUNCIAS</u>	<u>98</u>
Sección 5.01	– Renuncias del Fiador	<u>98</u>
<u>CLÁUSULA VI</u>	<u>PAGARÉ</u>	<u>98</u>
Sección 6.01	– 9- <u>Pagarés</u>	<u>8</u>
<u>CLÁUSULA VII</u>	10 <u>DISPOSICIONES VARIAS</u>	<u>9</u>
Sección 7.01	– Extinción de la Fianza	<u>10</u>
Sección 7.02	– Anexos	<u>10</u>
Sección 7.03	– Modificaciones	<u>10</u>
Sección 7.04	– Cesión	<u>10</u>
Sección 7.05	– Nulidades	<u>10</u>
Sección 7.06	– Irrenunciabilidad	<u>11</u>
Sección 7.07	– Indemnidad	<u>11</u>
Sección 7.08	– Costos y Gastos	<u>11</u>
Sección 7.09	– Actuación del Acreedor	<u>11</u> <u>de BTG Cayman Branch</u>
Sección 7.10 <u>7.010</u>		– Notificaciones
Sección 7.11 <u>7.011</u>		– Confidencialidad:

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIANZA

(mediante el cual se modifica integralmente el contrato de fianza celebrado el 20 de octubre de 2021, entre el Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, en calidad de fiador, y Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, en calidad de acreedor)

Entre los suscritos a saber:

(a) Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario (“FCP Sura”); administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sociedad legalmente constituida y existente bajo las leyes de la República de Colombia, representada por CAMILO ANDRÉS ~~HERNANDEZ CUELLAR~~ HERNÁNDEZ CUÉLLAR quien actúa única y exclusivamente como vocero y administrador del FCP Sura, bajo las instrucciones y autorización dada por parte de la Asamblea de Inversionistas de este llevada a cabo el día ~~2 del mes septiembre~~ [] de [] del año ~~2021~~ [] y, por ende, con facultades suficientes para suscribir el presente Contrato (el “Fiador”); y

(b) BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S., representada por quien suscribe en su nombre el presente Contrato, quien actúa con poderes suficientes para celebrarlo (“BTG S&S”); y

(c) ~~(b)~~ Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch, representada por quien suscribe en su nombre el presente Contrato, quien actúa con poderes suficientes para celebrarlo, en nombre y representación de los Tenedores de Bonos y (“BTG Cayman Branch”, junto con BTG S&S, los “Acreedores”, y en conjunto con el Fiador, las “Partes”).

Las Partes hemos resuelto celebrar la presente modificación integral (el “Contrato de Fianza” o el “Contrato”) al contrato de fianza celebrado el 20 de octubre de 2021 entre el Fiador en calidad de fiador y BTG Cayman Branch en calidad de acreedor (conjuntamente considerado, con todos sus apéndices, enmiendas, modificaciones o adiciones, el “Contrato de Fianza Inicial”) previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

(a) Que el fideicomiso Fideicomiso PA SURASura Américas (el “Deudor” o “PA Sura”) constituido mediante el Contrato de Fiducia Inicial, es el emisor de los Bonos Ordinarios (los “Bonos Ordinarios” o los “Bonos”), cuyas características y condiciones se encuentran en el Prospecto de Información.

~~(b)~~ (b) Que la Emisión de los Bonos Ordinarios dirigida al Segundo Mercado cuenta ~~con~~ con ~~dos~~ dos garantías: una garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios de propiedad del PA Sura derivados del PA Ampliación, y una fianza en favor del Acreedor, tal y como este término se define más adelante, por parte del FCP Sura, atendiendo las instrucciones y autorizaciones impartidas por parte de la Asamblea de Inversionistas de quien otorga la Fianza.

(b) Que el 23 de enero de 2024, BTG S&S, en calidad de acreedor, y el Deudor, en calidad de deudor, suscribieron un documento de crédito mediante el cual BTG S&S otorgó al Deudor un crédito por COP \$1.116.891.641 para pagar parcialmente los intereses remuneratorios causados y pendientes de pago de los Bonos Ordinarios (el “Documento de Crédito”);

(c) Que de conformidad con lo dispuesto en el Documento de Crédito, es necesario modificar integralmente el Contrato de Fianza para efectos de garantizar el pago de las Obligaciones Garantizadas del Crédito, de modo que las obligaciones derivadas de la Emisión y las obligaciones derivadas del Documento de Crédito sean garantizadas y pagaderas de forma *pari passu* y a prorrata bajo el presente Contrato; y

(d) Que la Fianza se constituye por parte del FCP Sura en favor ~~del Acreedor~~ de los Acreedores para garantizar única y exclusivamente las obligaciones de pago del Deudor en la Emisión y el Documento de Crédito, y para hacerla efectiva de conformidad con lo señalado en el presente documento.

En consecuencia, en virtud de las consideraciones anteriores y, con el fin de modificar integralmente el Contrato de Fianza Inicial, las Partes han decidido suscribir el presente Contrato con el fin de regular los términos y condiciones de la Fianza aquí otorgada para efectos de garantizar el cumplimiento total y oportuno de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión (según este término y los demás términos con mayúscula inicial se definen más adelante)~~ a cargo del Deudor o de cualquier otro obligado de tiempo en tiempo, en favor del ~~Acreedor~~ de los Acreedores, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

CLÁUSULA I INTERPERTACIÓN Y DEFINICIONES

†

CLÁUSULA

INTERPRETACIÓN

Sección 1.01 – Términos Definidos

Los términos que se definen en el Anexo 1.01 – Términos Definidos de este Contrato tendrán significados que allí se especifican, donde quiera que figuren en este Contrato y siempre que sean utilizados con mayúscula inicial y/o que no se encuentren expresamente definidos en este Contrato, tendrán el significado que se les asigna en el Prospecto de Información y/o el Documento de Crédito, según corresponda.

Sección 1.02 ~~Sección~~ – Reglas de Interpretación

Salvo que el contexto del presente Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar este Contrato:

(a) Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y plural de acuerdo con sus respectivos significados. Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre deberá incluir el correspondiente masculino, femenino o forma neutra. Las palabras “incluyendo”, “incluye” e “incluir” se considerarán seguidas de la frase “sin limitación alguna”. Salvo que el presente Contrato disponga expresamente lo contrario: (i) las referencias a este Contrato o cualquier otro contrato, acuerdo, documento, o cualquier disposición específica de los mismos, deben interpretarse como referencias a dicho instrumento o disposición, según sea modificado de conformidad con sus respectivos términos; (ii) una referencia a una Persona, también deberá entenderse que incluye a los sucesores y cesionarios de esa Persona, y respecto a cualquier Autoridad Gubernamental, cualquier Persona que lo suceda en sus funciones o facultades; (iii) todas las referencias a cláusulas, secciones, numerales, literales, párrafos, anexos y apéndices del presente Contrato, salvo que del contexto pueda inferirse otra cosa; (iv) las referencias a Leyes Aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las Leyes Aplicables o disposiciones legales tal y como hayan sido adicionadas, modificadas o reemplazadas en cualquier momento y en cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición realizada en virtud de los mismos; y (v) las palabras “bienes” o “activos” se interpretarán para referirse a activos tangibles e intangibles, incluyendo dinero en efectivo, valores, cuentas y derechos contractuales;

(b) Para el cómputo de periodos de una fecha específica a otra, la palabra “desde” significará “desde e incluyendo” y la palabra “hasta” significará “hasta y excluyendo” y la palabra “a” significará “a e incluyendo”;

(c) Las referencias a días se interpretarán como días calendario, salvo que se use el término “Días Hábiles”;

(d) Los títulos de las cláusulas y secciones que aparecen en el presente Contrato han sido incluidos con el exclusivo propósito de facilitar su lectura; por tanto, no definen ni limitan el contenido de estas últimas;

(e) Si existieran contradicciones entre el contenido de un documento complementario o un anexo y el contenido de las cláusulas de este Contrato, se deberá dar siempre preferencia al contenido de estas últimas;

(f) Si alguna de las fechas establecidas para efectuar algún pago al amparo de presente Contrato no corresponde a un Día Hábil, el pago deberá realizarse de conformidad con lo dispuesto en los Documentos de la Emisión y/o en el Documento de Crédito; y

(g) Cuando se establezca que el Acreedor BTG Cayman Branch actúa o toma decisiones, se entenderá que actúa ya sea en nombre propio, o en nombre propio y representación de otros o atendiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos.

CLÁUSULA II #
OBJETO; FIANZA; PAGO

CLÁUSULA

Sección 2.01– Objeto:

Mediante el presente Contrato el Fiador se obliga a pagar total, solidaria e irrevocablemente a favor del Acreedor de los Acreedores, de forma pari passu y a prorrata, el monto equivalente al 100% del monto total de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ (la "Fianza"). La finalidad de la Fianza otorgada en virtud de este Contrato es servir de garantía personal al Acreedor a los Acreedores, en el mismo grado de prelación de forma pari passu y a prorrata, en relación con el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ –respecto de las obligaciones de pago- cuando estas sean exigibles de conformidad con los Documentos de la Emisión y/o el Documento de Crédito. La obligación contraída por el Fiador en virtud de este Contrato es de carácter incondicional e irrevocable.

El otorgamiento de esta Fianza no limita ni limitará, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, los derechos ~~del Acreedor~~ de los Acreedores a ejecutar cualquier otra garantía disponible a su favor, ni para ejercer cualesquiera otras acciones para lograr el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en contra del Emisor Deudor. La presente Fianza se mantendrá vigente durante el tiempo en que existan Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ y/o estas se encuentren pendientes de cumplimiento, y amparará el cumplimiento de las mismas aun cuando fueran modificadas, extendidas, prorrogadas, reestructuradas por las partes, y cobijará única y exclusivamente las obligaciones de pago que se deriven de dicha modificación, extensión, prórroga, reestructuración o cuando así lo acuerden las partes respectivas, las cuales serán consideradas como Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en los términos de este Contrato.

Sección 2.02– Garantía Irrevocable e Incondicional:

Los derechos y recursos ~~del Acreedor~~ de los Acreedores en virtud del presente Contrato, y las obligaciones del Fiador previstas en el presente Contrato son irrevocables e incondicionales y permanecerán en plena vigencia y surtirán efectos sin consideración a, y no serán liberadas, suspendidas, descargadas, terminadas ni afectadas por las siguientes circunstancias:

(a) Cualquier renovación, extensión, modificación, adición, terminación, renuncia, ampliación, consentimiento, dispensa, reestructuración, u otra acción u omisión bajo este Contrato o, de cualquiera de los Documentos de la Emisión y/o del Documento de Crédito, o cualquier instrumento o acuerdo al que se haga referencia en dichos documentos, o cualquier cesión o traspaso de cualquiera de ellos;

(b) Cualquier renovación, extensión, modificación, adición, terminación, renuncia, ampliación, consentimiento, dispensa, reestructuración, u otra acción u omisión bajo o con respecto a cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, o cualquier ejercicio o falta de ejercicio de cualquier derecho, facultad, recurso o privilegio bajo o respecto de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~, el presente Contrato o cualquier otro instrumento o acuerdo relacionado con los anteriores;

(c) El otorgamiento de cualquier garantía adicional para el cumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ en favor del Acreedor de los Acreedores o de cualquier otra Persona que actúe en representación de ellos;

(d) Cualquier sustitución, venta, cesión, intercambio, liberación, rendición o realización de los derechos u obligaciones en virtud de los Documentos de la Emisión y/o del Documento de Crédito, o de cualquier garantía en favor de algún Tenedor de Bonos y/o de BTG S&S o de cualquier otra Persona que actúe en representación de los Tenedores de Bonos, y/o de BTG S&S o por la incapacidad de crear, preservar, ~~Perfeccionar~~ perfeccionar o proteger cualquier otro Gravamen otorgado en favor de algún Tenedor de Bonos y/o de BTG S&S; y

(e) La aceleración del vencimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ o cualquier otro cambio de los plazos para el pago de aquellas.

Sección 2.03– Pago

(a) Una vez acaecido el incumplimiento no subsanable del Deudor de las obligaciones de pago de la Emisión, el Acreedor podrá Obligaciones Garantizadas, los Acreedores podrán hacer efectiva la Fianza mediante la entrega de una Notificación de Pago. En caso de que se presente el incumplimiento no subsanable del Deudor este dispondrá de siete (7) Días Hábiles contados a partir de la fecha de la entrega de la Notificación de Pago para pagar el monto establecido en la misma, Para el pago de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión, el Deudor deberá pagar el monto establecido mediante el mecanismo de pago de los Bonos a través del Administrador de la Emisión;

(b) Las Partes dejan expresa constancia de que el Fiador habrá incurrido en mora, sin necesidad de ningún tipo de notificación o reconvencción judicial, en el evento en que al séptimo Día Hábil siguiente a la recepción de la Notificación de Pago no haya ~~puesto los recursos correspondientes a disposición del~~ cumplido con el pago del monto establecido en la misma al Administrador de la Emisión y BTG S&S, a prorrata;

(c) Para todos los efectos de esta Fianza y de cualquier demanda que se promueva por razón de la misma, se presumirá como saldo correcto y verdadero de las obligaciones Obligaciones Garantizadas a cargo del Deudor ~~garantizadas~~ mediante el presente Contrato, el monto que ~~señale el Acreedor~~ señalen los Acreedores.

(d) Las Partes acuerdan desde ahora que el presente Contrato y la Notificación de Pago de esta constituirá título ejecutivo y prestará mérito ejecutivo para que se libre mandamiento de pago en contra del Fiador.

(e) La mora a la que hace referencia al anterior literal (b) se liquidará a la tasa máxima permitida por las Leyes Aplicables. Los intereses moratorios se calcularán por el número de días que dure la mora.

Sección 2.04– Ajustes al Pago

Todos los pagos que deba realizar el Fiador en virtud del presente Contrato se realizarán sin aplicar deducción o retención alguna por cualquier impuesto u otra clase de conceptos, por la cual el Fiador deberá poner a disposición del Administrador de la Emisión y de BTG S&S, en su integridad las sumas que habría recibido el Administrador de la Emisión y BTG S&S, si no se hubiere aplicado ninguna retención o deducción.

CLÁUSULA III

DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Se entiende que las declaraciones contenidas en este Contrato fueron realizadas con el propósito de que ~~el Acreedor suscribiera~~ los Acreedores suscribieran el presente Contrato, reconociéndose adicionalmente que ~~el Acreedor ha~~ los Acreedores han accedido a suscribirlo en función de dichas declaraciones y garantías, y confiando plenamente en la veracidad y exactitud de cada una de éstas.

Sección 3.01– Declaraciones y Garantías del Fiador

El Fiador realiza las siguientes declaraciones, en la Fecha de Firma y en la Fecha de Emisión. Estas declaraciones y garantías se entenderán como reafirmadas y repetidas cada vez que: (i) se realice una modificación a este Contrato; y (ii) cada vez que el Fiador solicite el consentimiento ~~del Acreedor~~ de los Acreedores para realizar cualesquiera de las actividades que requieren el consentimiento ~~del Acreedor~~ de los Acreedores bajo este Contrato:

- (i) Existencia. Que el Fiador fue constituido, existe y es válido conforme a las Leyes Aplicables sobre la materia.

El Fiador declara que cuenta con la autorización correspondiente de la asamblea de inversionistas, otorgada en reunión de fecha del día 2 del mes de septiembre del año 2021 y del [] del mes de [] del año 2024 y, por ende, con las facultades necesarias para otorgar la Garantía, y cumplir los términos contemplados en los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito, en lo aplicable.

- (ii) Capacidad. Que cuenta con la capacidad para suscribir y ejecutar el presenta Contrato y cumplir con las obligaciones derivadas del mismo y en lo aplicable de los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito.

- (iii) Autorizaciones Relevantes y Ausencia de Conflicto del Fiador. Que el perfeccionamiento y cumplimiento por parte del Fiador en relación con Fianza, han sido debidamente autorizados por los órganos correspondientes, por lo que son válidos y exigibles en favor ~~del Acreedor~~ de los Acreedores, ni entran en conflicto o producen el incumplimiento de cualquier obligación contractual de la cual el Fiador sea parte o que afecte las propiedades o bienes de este o violen cualquier Ley Aplicable.

- (iv) Cumplimiento de la Ley. Que el Fiador cumple con la Ley Aplicable y con las Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones requeridas.

- (v) Insolvencia. Que el Fiador no ha iniciado, ni se han iniciado en su contra, procedimientos legales tendientes a su declaración de insolvencia, disolución, liquidación o reorganización, según lo previsto en las Leyes Aplicables.

- (vi) Exigibilidad. Que las obligaciones contraídas por el Fiador en virtud del presente Contrato y en lo aplicable de los demás Documentos de la Emisión y del Documento de Crédito son válidas, vinculantes, legalmente obligatorias, exigibles en su contra con los términos indicados en dichos instrumentos y no han sido objeto de acciones que pretendan, entre otras, su terminación, revocación, nulidad o suspensión, y no existe ninguna clase de controversia o litigio en relación con los mismos.

- (vii) SARLAFT. Que cumple en todos los aspectos con los requerimientos relacionados con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional y que adopta en sus negocios y operaciones, políticas, procedimientos y controles que le permitan evitar ser utilizado y/o utilizar recursos provenientes de actividades relacionadas con el lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva, anti-corrupción y anti-soborno transnacional y/o financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva. Que, a partir de la Emisión y la suscripción del Documento de Crédito, y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 Parte III Título I Capítulo VII de la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre la prevención de lavado de activos, declara que los bienes de su propiedad son bienes habidos y adquiridos por medios lícitos y fueron adquiridos con recursos que no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione.

- (viii) Delitos contra la Administración Pública; Normas Anticorrupción. Que el Fiador, incluyendo sus Controlantes, directores, funcionarios, empleados y mandatarios, no han pagado, ni ofrecido, prometido ni autorizado a pagar, ni se proponen hacerlo en el futuro, ni directa ni indirectamente, ningún artículo de valor a ningún funcionario oficial de ningún rango, empleado de los gobiernos, ni de las dependencias, ministerios, municipios o subdivisiones de los mismos (que incluye entidades de propiedad estatal), ni a ningún partido político ni a ningún candidato a ocupar un cargo público, persiguiendo el objetivo corrupto de influir sobre, inducir a, dicho funcionario oficial de cualquier rango, empleado, partido o candidato a abusar de su cargo o ejercer influencia sobre algún acto o decisión de cualquier gobierno, ministerio o dependencia de los mismos para obtener, retener o direccionar negocios al Fiador ni para obtener ninguna ventaja indebida. Adicionalmente, el Fiador, incluyendo sus directores, funcionarios, empleados y mandatarios están incumpliendo de las Leyes Aplicables en materia de anticorrupción, incluyendo, pero sin limitarse a la Ley 1778 de 2016, la Ley 1474 de 2011, el Código Penal colombiano y las demás Leyes Aplicables en materia de Anticorrupción en Colombia.

CLÁUSULA IV OBLIGACIONES DEL FIADOR

Sección 4.01 – Obligaciones del Fiador

Además de las obligaciones establecidas en las Leyes Aplicables, así como de las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato y, en lo aplicable – obligaciones de pago - en los Documentos de la Emisión y/o el Documento de Crédito, el Fiador deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- (i) Existencia. Preservar la existencia del Fiador por lo menos hasta la fecha de vigencia de los Documentos de la Emisión y del Documento de Crédito, y cumplir hasta por las obligaciones de pago previstas en los documentos constitutivos del mismo.
- (ii) Cumplimiento de Leyes, Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones. El Fiador deberá cumplir con la Ley Aplicable y las Autorizaciones Gubernamentales y demás autorizaciones otorgadas al mismo.
- (iii) SARLAFT. El Fiador deberá implementar las medidas tendientes a evitar que sus operaciones puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para dar apariencia de legalidad a estas actividades o para violar alguna disposición anti-corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo;
- (iv) Fianza. Suscribir, bajo los lineamientos establecidos en el reglamento de funcionamiento de este y las instrucciones por parte de los órganos respectivos, cualquier documento y realizar cualquier acción que se considere necesaria o adecuada con el fin de perfeccionar, completar o modificar, mantener vigente o cancelar la Fianza y el registro de cualquier documento relacionado con la misma, así como para mantener la validez, legalidad y oponibilidad de esta. En el evento en que se produzca nulidad, ineficacia, o pérdida de la oponibilidad o exigibilidad de la Fianza, el Fiador deberá constituir una nueva Garantía a entera satisfacción de los Tenedores de Bonos y de BTG S&S conservando la cobertura de la anterior, dentro de los (20) Días Hábiles siguientes a la ocurrencia del hecho.

- (v) Pago de la Garantía. El Fiador deberá cumplir con la Fianza en virtud del presente Contrato y pagar hasta las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ de conformidad con los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito. En ningún momento, el Fiador estará obligado a garantizar y/o pagar un valor superior a las ~~obligaciones de pago en la Emisión~~ Obligaciones Garantizadas.
- (vi) Vigencia permisos. Mantener vigentes, hasta tanto se hubieren pagado ~~los Bonos~~ las Obligaciones Garantizadas (incluyendo sus intereses y cualquier otra suma debida a los Tenedores de los Bonos y a BTG S&S), los permisos necesarios para adelantar y dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de este Contrato y los Documentos de la Emisión en los que sea parte. De igual forma, mantener vigentes, hasta tanto se hubieren pagado ~~los Bonos~~ las Obligaciones Garantizadas (incluyendo sus intereses y cualquier otra suma debida a los Tenedores de los Bonos y a BTG S&S), los permisos necesarios para desarrollar su objeto.
- (vii) Soportes y libros. El Fiador deberá conservar debidamente en sus sistemas contables, libros y soportes contables, todo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, las normas IFRS y las demás y las demás Leyes Aplicables contables.
- (viii) Impuestos. El Fiador deberá pagar todos los impuestos y cumplir con todas las obligaciones tributarias, y cumplir con sus obligaciones tributarias de acuerdo con lo previsto en la Ley Aplicable derivadas del presente Contrato. En el evento en que el Fiador no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrá subsanar dicho evento dentro del periodo de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.
- (ix) Ley Aplicable. El Fiador deberá, cumplir en todo momento y en todos los aspectos con disposiciones materiales de la Ley Aplicable.
- (x) Preservación derechos. Mantener y preservar aquellos derechos, propiedades, licencias, marcas, permisos, franquicias, servidumbres o patentes que sean necesarios para el normal funcionamiento del Fiador y el desarrollo de su objeto. Mantener la propiedad o tenencia con fundamento en un título válido y velar por el buen estado y mantenimiento de todos sus activos y propiedades necesarias para el normal desarrollo de su objeto social cuya enajenación o terminación pueda generar un incumplimiento de sus obligaciones bajo este ~~contrato y los demás~~ Contrato, los Documentos de la Emisión y el Documento de Crédito. En el evento en que el Fiador no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrá subsanar dicho evento dentro del periodo de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación. Dicho periodo de cura no será aplicable en ningún caso frente al mantenimiento y preservación de todos aquellos derechos y propiedades de las que trata este numeral.
- (xi) Información Financiera. (i) Entregarle ~~al Tenedor~~ a los Tenedores de Bonos y a BTG S&S, durante el primer cuatrimestre de cada año los estados financieros de fin de año, preparados de acuerdo a las normas contables aplicables; y (ii) entregarle ~~al Tenedor~~ a los Tenedores de Bonos y a BTG S&S, cuando estos así lo soliciten, información razonable sobre su situación financiera, tributaria, contable, económica y/o legal, dentro de los quince (15) Días Hábiles contados desde la fecha en que el ~~Tenedor~~ los Tenedores de Bonos efectúe y BTG S&S efectúen el requerimiento. En el evento en que el Fiador no cumpla oportunamente la obligación señalada en este numeral, podrá subsanar dicho evento dentro del periodo de cura de quince (15) días contados a partir de la fecha de su notificación.

- (xii) Vigencia garantías. Garantizar que la Fianza se mantenga vigente y vinculante durante toda la vigencia de [los Documentos de la Emisión y del Documento de Crédito](#).
- (xiii) Control. Abstenerse de: (i) perder la calidad de fideicomitente, salvo que se trate de cualquier otro fondo de capital privado gestionado y controlado por Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S., sea, durante toda la vigencia de [los Documentos de la Emisión y del Documento de Crédito](#), el gestor del FCP Sura.

Además de las obligaciones previstas en las Leyes Aplicables, el Fiador tendrá las siguientes obligaciones de no hacer:

- (i) Modificación Contrato de Fiducia. Se abstendrá de realizar cualquier modificación al Contrato de Fiducia Inicial sin autorización del Acreedor, ~~salvo que se trate de aspectos relacionados de los Acreedores, salvo por la modificación integral de fecha [] de [] de 2024 o de las modificaciones relacionadas~~ con procedimientos y/o instrucciones operativas para el cumplimiento de las obligaciones por parte de la Fiduciaria, comisión fiduciaria, liquidación del contrato y consulta y reporte a Transunión.
- (ii) Modificación y/o Terminación de la Garantía. Durante el tiempo de duración de la Emisión y [del Documento de Crédito, y](#) mientras subsistan las ~~obligaciones de pago de la misma Obligaciones Garantizadas~~, se abstendrá de dar por terminado, ceder o acordar la terminación o modificar el presente Contrato y los documentos relacionados con la Fianza, sin la previa autorización ~~del Acreedor de~~ ~~Bonos~~ [los Acreedores](#).
- (iii) Disposiciones Anti-Corrupción, Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo. El Fiador no podrá (a) realizar, participar, autorizar o permitir un pago o utilizar, directa o indirectamente, los recursos provenientes del financiamiento: (i) para el pago, promesa de pago o autorización para el pago u otorgamiento de dinero a cualquier Persona en violación de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional; (ii) con el propósito de fondear o financiar cualquier actividad, negocio o transacción que viole cualquiera de las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional; o (iii) para la realización de actos que constituyan de cualquier forma una violación de cualquier Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional por cualquier Persona; (b) utilizar o, directa o indirectamente, autorizar el uso por una Persona de cualquier monto proveniente de transacciones con, o que involucren a, Personas a las que haya sido aplicada una disposición relacionada con las Normas SARLAFT, Anti-corrupción y Anti-soborno transnacional para pagar cualquiera de las obligaciones bajo los Documentos de la Emisión [y el Documento de Crédito](#); o (c) incurrir o participar en cualquier práctica prohibida.

CLÁUSULA V RENUNCIAS

[Sección 5.01](#) ~~Sección 5.01~~ – Renuncias del Fiador

El Fiador renuncia expresa, incondicional e irrevocablemente a:

- (a) El beneficio de excusión en los términos de los artículos 2383 y 2384 del Código Civil;

- (b) Las excepciones personales al Deudor, a la reconvencción, diligencia al requerimiento en mora, protesto o similar, a cualquier aceptación y a cualquier otra notificación que pudiere resultar necesaria con el fin de hacer exigibles las obligaciones del Fidor bajo este Contrato;
- (c) Alegar que no ha recibido beneficio directo o indirecto alguno o contraprestación derivada del otorgamiento de la presente Fianza;
- (d) Sustituir la Fianza sin la autorización previa y expresa del Acreedor de los Acreedores;
- (e) Subrogarse en los derechos del Acreedor de los Acreedores y reclamar el pago o ejercer el cobro (judicial o extrajudicial) de las obligaciones en contra del Deudor hasta tanto no se haya pagado al Acreedor a los Acreedores la totalidad de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión; y
- (f) Declarar o solicitar la extinción de la Fianza con ocasión de cualquier aplicación del plazo acordada convencionalmente entre el Emisor Deudor y los Tenedores de Bonos Acreedores para el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de la Emisión.

CLÁUSULA VI PAGARÉ

Sección 6.01-

Sección 6.01 - Pagaré Pagarés

(a) En la fecha de suscripción del presente Contrato de Fianza Inicial, el Fidor entregará al Acreedor entregó a BTG Cayman Branch un pagaré en blanco junto con su respectiva carta de instrucciones a favor del Acreedor de BTG Cayman Branch (el "Pagaré BTG Cayman Branch"), el cual deberá ser emitido en los términos del Anexo 1.02 del presente Contrato. El Acreedor BTG Cayman Branch podrá llenar los espacios en blanco del pagaré Pagaré BTG Cayman Branch conforme a la carta de instrucciones, única y exclusivamente en el evento en que el Fidor no haya realizado el pago en los términos establecidos en el presente Contrato y en los Documentos de la Emisión.

(b) En la fecha de suscripción del presente Contrato, el Fidor entregará a BTG S&S, un pagaré en blanco junto con su respectiva carta de instrucciones a favor BTG S&S (el "Pagaré BTG S&S" y junto con el Pagaré BTG Cayman Branch, los "Pagarés"), en los términos del Anexo 1.02 del presente Contrato. BTG S&S podrá llenar los espacios en blanco del Pagaré BTG S&S conforme a la carta de instrucciones, única y exclusivamente en el evento en que el Fidor no haya realizado el pago en los términos establecidos en el presente Contrato y en el Documento de Crédito.

(c) ~~(b)~~ El Fidor se obliga a que el Pagaré sea válido, vinculante los Pagarés sean válidos, vinculantes y plenamente exigible exigibles única y exclusivamente durante el tiempo de duración de la Emisión y del Documento de Crédito, y en tanto se encuentren pendientes obligaciones de pago derivadas de la misma los mismos, confiriéndole a los Acreedores el derecho a recurrir a procesos ejecutivos conforme a las Leyes Aplicables.

(d) ~~(e)~~ Si el Pagaré llegare cualquiera de los Pagarés llegare a ser mutilado, hurtado, perdido o destruido, durante el tiempo de duración de la Emisión y del Documento de Crédito, y en tanto se encuentren pendientes las obligaciones de pago derivadas de la misma los mismos, el Fidor deberá emitir y entregar al Acreedor correspondiente un nuevo Pagaré con las mismas condiciones y características del Pagaré original mutilado, hurtado, perdido o destruido, siempre que, en el evento en que el Pagaré haya sido mutilado, el Acreedor haya devuelto al Fidor dicho Pagaré mutilado en reemplazo del nuevo Pagaré o el correspondiente denuncia judicial de pérdida, extravío, hurto o destrucción total. En el evento en que el Pagaré hurtado o

perdido sea posteriormente encontrado, el Acreedor correspondiente deberá cancelar dicho Pagaré y deberá entregarlo al Fiador, siempre que el Fiador haya entregado un nuevo Pagaré al Acreedor.

CLÁUSULA VII DISPOSICIONES VARIAS

Sección 7.01 – Extinción de la Fianza

El presente Contrato estará vigente desde la Fecha de Firma y hasta la fecha en que la totalidad de las Obligaciones Garantizadas ~~de la Emisión~~ hayan sido pagadas a satisfacción del Acreedor de los Acreedores.

Sección 7.02 – Anexos

Los Anexos referidos en esta Fianza forman parte integrante de la misma.

Sección 7.03 – Modificaciones

Este Contrato solamente podrá ser modificado por medio de un documento escrito firmado por un representante de cada una de las Partes. Las modificaciones así celebradas deberán ser anexadas al presente Contrato y se entenderán parte integral del mismo.

Sección 7.04 – Cesión

El Fiador no podrá ceder este Contrato, incluyendo sus obligaciones y/o derechos derivados de este Contrato, en forma total o parcial, sin la previa autorización del Acreedor de los Acreedores.

En cualquier momento, y sin que se requiera la aceptación explícita del Fiador, el Acreedor ~~podrá~~ los Acreedores podrán ceder, parcial o totalmente, sus derechos bajo este Contrato informando de ello posteriormente al Fiador.

Mediante la firma del presente Contrato, el Fiador acepta dicha cesión y declara que aquella no modifica la naturaleza ni el alcance las obligaciones derivadas de este Contrato. No obstante lo anterior, el Fiador podrá oponerse a la cesión por motivos asociados al cumplimiento de Normas SARLAFT, Anticorrupción o Antisoborno transnacional.

Sección 7.05 – Nulidades

En el evento en que una o varias disposiciones de este Contrato sean declaradas nulas, ineficaces o contrarias a la ley colombiana, ello no implicará la nulidad, ineficacia o ilegalidad de las disposiciones restantes, las cuales seguirán siendo vinculantes y obligatorias para las Partes y permanecerán en pleno vigor y efecto.

Adicionalmente, las Partes deberán adelantar los trámites necesarios para subsanar la disposición nula, ineficaz o ilegal por una que, siendo válida y exigible cumpla la misma función y surta los mismos efectos de la disposición declarada nula, ineficaz o contraria a la ley, de conformidad con las Leyes Aplicables.

Sección 7.06 – Irrenunciabilidad

Ninguna demora u omisión por parte del Acreedor de los Acreedores en el ejercicio de cualquier derecho, facultad o recurso de la presente Fianza podrá considerarse interpretarse como una renuncia a tales derechos. Los derechos previstos en la presente Fianza son acumulativos y no excluyen otros recursos que contemplen las Leyes Aplicables.

Sección 7.07 – Indemnidad

El Fiador indemnizará y mantendrá en todo momento indemne al Acreedor a los Acreedores, sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados (las "Partes Indemnizables") por cualquier pasivo, obligación, pérdida, daño, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos documentados (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios documentados de abogados), causados,

impuestos o interpuestos en contra de cualquiera de las Partes Indemnizables que tenga origen en o de cualquier manera resulte de las operaciones, actos u omisiones del Fiador previstos en este Contrato o de las acciones, operaciones, actos u omisiones que el Acreedor lleve [los Acreedores lleven](#) a cabo en virtud del presente Contrato y conforme al mismo, excepto en el evento en que un juez competente en sentencia definitiva y de última instancia haya declarado que el (los) respectivo(s) pasivo, obligación, pérdida, daño, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios de abogados), han ocurrido como resultado del dolo o culpa grave de dicha Parte Indemnizable. Las obligaciones de esta Sección 10 se mantendrán vigentes aún en el evento en que los Tenedores de Bonos y el Acreedor [los Acreedores](#) ejerzan sus derechos en virtud de este Contrato.

Sección 7.08– Costos y Gastos

Todos los costos, impuestos y gastos que se generen por la celebración, modificación, inscripción, registro y/o ejecución de la presente Fianza serán asumidos por el Fiador siempre y cuando estén documentados y sean razonables. Cualquier costo razonable y debidamente documentado asociado a, o derivado de, la ejecución de este Contrato o de la realización de cualquiera de los actos aquí previstos podrá

ser descontado por el Acreedor [los Acreedores](#) de cualesquiera recursos provenientes de la ejecución de la Fianza.

Sección 7.09– Actuación del Acreedor [de BTG Cayman Branch](#)

Sin perjuicio de cualquier estipulación en contrario en el presente Contrato, en relación con cualquier referencia en este Contrato o en los demás Documentos de la Emisión, en el que se mencione cualquier acción discrecional, consentimiento, designación, requerimiento, aprobación, notificación, comunicación, acción que deba ser tomada o que deba ser ejercida por el Acreedor [BTG Cayman Branch](#), o cualquier elección, decisión, opinión, aceptación, juicio, expresión de cumplimiento o cualquier ejercicio de discreción o de derechos que deban ejecutarse por parte del Acreedor [de BTG Cayman Branch](#), se entenderá que este actuará ya sea en nombre propio, o en nombre propio y representación de otros o siguiendo las instrucciones claras y escritas por parte de los Tenedores de Bonos para el efecto. Teniendo en cuenta lo anterior, el Acreedor [BTG Cayman Branch](#) en el evento en que actúe siguiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos no estará obligado a determinar la razonabilidad o proporcionalidad de esas instrucciones o a determinar si los Tenedores de Bonos actuaron de forma razonable al dar las instrucciones y no podrá realizar un cuestionamiento respecto del alcance de dichas actuaciones.

El Acreedor [BTG Cayman Branch](#) se compromete a actuar únicamente en beneficio de los Tenedores de Bonos en los eventos en que actúa en nombre propio y representación de otros o atendiendo las instrucciones de los Tenedores de Bonos, y declara que en ninguna circunstancia su actuación se verá influenciada y/o afectada por factores diferentes. Por lo anterior, declara que no ha hecho ni hará ningún tipo de gestión a partir de la cual pretenda obtener alguna ventaja injustificada o sobreponer los intereses propios o de terceros sobre los intereses y/o derechos legítimos de los Tenedores de Bonos en este evento a partir de este Contrato y los Documentos de la Emisión, y se obliga a notificar a los Tenedores de Bonos cualquier situación que constituya o pueda constituir un conflicto de interés y/o afectar su gestión.

[Sección 7.010](#) ~~Sección 7.10~~– Notificaciones

Toda notificación o comunicación que se curse conforme al presente Contrato se hará por escrito. Los plazos establecidos en el presente Contrato que dependen de alguna notificación a través del Acreedor [de los Acreedores](#) iniciarán a contarse desde el envío de la notificación por parte del mismo. Salvo indicación contraria en el presente Contrato, las notificaciones o comunicaciones se darán por debidamente cursadas cuando hayan sido entregadas en mano, o por correo electrónico o aéreo certificado, o por servicio de *courier*, a la Persona facultada a recibirlas, o se entreguen en la dirección de dicha Parte especificada a continuación, o en cualquier otra dirección que haya sido indicada mediante aviso cursado al remitente de la notificación o comunicación, estipulándose, sin embargo, que el aviso de cambio de dirección será efectivo desde el momento de la recepción del aviso correspondiente remitido por la Parte respectiva. Asimismo, las Partes aceptan ser

notificadas de cualquier juicio, demanda, reclamación, acción o procedimiento que surja o resulte del presente Contrato en las siguientes direcciones o en aquellas registradas en los certificados de existencia y representación legal o el documento que haga sus veces en la fecha del envío de la comunicación.

Fiador¹
Dirección: [Cra. 15 No. 82-99](#)
Ciudad: [Bogotá](#)
Atención: [Camilo Andrés Hernández Cuéllar](#)
Teléfono: [+57 \(1\) 6447700](#)
Dirección de correo electrónico: cahernandez@alianza.com.co / smanjarres@alianza.com.co

BTG Cayman Branch²
Dirección: [Harbour Place, 5th floor, 103 South Church Street, P.O Box 1353GT, Grand Cayman, Cayman Islands, KYI-1108.](#)
Ciudad: [Grand Cayman, Cayman Islands](#)
Atención: [Apoio ao Crédito](#)
Teléfono: [+55 11 3383 2000](#)
Dirección de correo electrónico: OL-apoio-credito-offshore@btgpactual.com

BTG S&S
Dirección: [Carrera 43 A # 1 – 50 Torre 2 Piso 7, Medellín, Colombia](#)
Ciudad: [Medellín, Colombia](#)
Atención: [Felipe Peláez Restrepo](#)
Teléfono: [+\(57\) 604 4484300](#)
Dirección de correo electrónico: felipe.pelaez@btgpactual.com con copia a: OL-BackofficeBTG-COL@btgpactual.com; SH-Legal-Colombia@btgpactual.com; OL-CNS-Latam@btgpactual.com

~~Fiador~~
~~Dirección:~~ ~~Cra. 15 No 82-99~~
~~Ciudad:~~ ~~Bogotá~~
~~Atención:~~ ~~Camilo Andrés Hernández Cuellar~~
~~Teléfono:~~ ~~+57 (1) 6447700~~
~~Dirección de correo electrónico:~~ ~~cahernandez@alianza.com.co / smanjarres@alianza.com.co~~
~~Acreedor~~
~~Dirección:~~ ~~Harbour Place, 5th floor, 103 South Church Street, P.O. Box 1353GT, Grand Cayman, Cayman Islands, KYI-1108~~
~~Ciudad:~~ ~~Grand Cayman, Cayman Islands~~
~~Atención:~~ ~~Apoio ao Crédito~~
~~Teléfono:~~ ~~+55-11-3383-2000~~
~~Dirección de correo electrónico:~~ ~~OL-apoio-credito-offshore@btgpactual.com~~

¹ Nota para el Fiador: Por favor confirmar que la información de notificación sea correcta.

² Nota para el BTG: Por favor confirmar que la información de notificación sea correcta.

Cualquier cambio en cualquiera de los datos arriba contenidos deberá ser comunicado a la otra Parte por escrito con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación, de lo contrario dicho cambio no será oponible a la otra Parte.

Sección 7.011 – Confidencialidad-

El Acreedor Los Acreedores se obliga obligan a no publicar ni divulgar a ningún tercero, y a no utilizar en beneficio de un tercero o en detrimento del Fiador, la Información Confidencial que conozca en virtud de la ejecución del presente Contrato o que haya conocido con anterioridad a la firma del presente Contrato.

~~El Acreedor~~
~~o en detrimento del Fiador~~
~~Contrato o que haya conocido con anterioridad a la firma del presente Contrato.~~
~~,~~ la ~~del Fiador que no haya sido~~

~~el~~ Constituye "Información Confidencial", toda información de propiedad del Fiador que no haya sido publicada, incluyendo pero sin limitarse a información verbal o escrita en relación con la información financiera de cualquier índole, los negocios, finanzas, impuestos, asuntos legales, o cualquier otro material que pertenezca o esté relacionado con la actividad del Fiador; obtenida por el Acreedor Los Acreedores en reuniones, en correspondencia tanto oficial como no oficial, en conversaciones o reportes.

~~El Acreedor~~
~~no autorizados; y~~
~~del Fiador y evitar: (a)~~
~~terceros~~

El Acreedor ejercerá Los Acreedores ejercerán el mismo grado de cuidado que tendría con una información similar de su propiedad o como mínimo cuidado razonable para proteger la Información Confidencial del Fiador y evitar: (a) el uso no autorizado de la Información Confidencial; (b) la divulgación de la Información Confidencial a terceros no autorizados; y (c) la publicación de la Información Confidencial.

~~o cesa~~ ~~Se~~ ~~el Fiador (b) Se~~
La obligación de no revelar la Información Confidencial y las restricciones para su utilización no existirá o cesará cuando: (a) se conozca lícitamente antes de que le sea revelada por el Fiador (b) se reciba lícitamente de un tercero que tenga derecho de proporcionarla; (c) la información se haya convertido lícitamente en información de dominio público; (d) la información sea divulgada por el Fiador para cumplir con un

requerimiento legal de una autoridad competente.

Sección 7.012 – Ley Aplicable y Jurisdicción

El presente Contrato se regirá, interpretará y ejecutará de conformidad con las Leyes Aplicables en Colombia. Cualquier disputa derivada de este Contrato se someterá a la jurisdicción de los jueces colombianos competentes.

2

E

competentes:

Colombia

El presente Contrato se firma simultáneamente en dos ejemplares del mismo tenor, constituyendo cada uno un original y todos en conjunto siendo el mismo instrumento.

[sigue página de firmas]

| { }EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de sus representantes debidamente autorizados, suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

El Fiador,

Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de sus representantes debidamente autorizados, suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

El Acreedor

Banco BTG Pactual S.A. – Cayman Branch

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las Partes, actuando por intermedio de sus representantes debidamente autorizados, suscribe el presente Contrato en la fecha y año descrito en el encabezado del mismo.

BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S.

Nombre:

Anexos al Contrato No. de Fianza Identificación:

Cargo:

Anexo 1.01 DEFINICIONES

~~Acreeedor: se refiere al Inversionista Calificado adjudicatario inicial de la Emisión y al mandatario o apoderado de los Tenedores de Bonos en el evento en que se negocien los Bonos en el mercado secundario con una entidad que pertenezca al grupo económico del adjudicatario inicial o al agente de manejo, de garantías o a la entidad idónea para el efecto contratada por el Emisor para ejercer la representación de los Tenedores de Bonos, en el evento en que la negociación de los Bonos en el mercado secundario se relacione con una entidad que no pertenezca al grupo económico del Inversionista Calificado adjudicatario inicial de la Emisión.~~

[Acreeedores: tiene el significado asignado al término en la comparecencia de este Contrato.](#)

Anexo: son todos y cada uno de los documentos que se anexan a la presente Fianza, los cuales hacen parte integrante de la misma y de los Documentos de la Emisión.

Autoridad Gubernamental: significa cualquier entidad de los poderes ejecutivo, legislativo o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales o departamentales, municipales o distritales, así como cualquier órgano de gobierno municipal, cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal) o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas o judiciales, ya sean nacionales o extranjeras.

Bonos Ordinarios o los Bonos: son los valores de contenido crediticio inscritos en el RNVE a los que se refiere el Prospecto de Información, que el Deudor emitirá y colocará a través de oferta pública y que cuentan con las garantías descritas en el mismo documento, incluyendo la Fianza.

Contrato de Fianza o Contrato: tiene el significado asignado al término en el encabezado de este documento.

[Contrato de Fianza Inicial: tiene el significado asignado al término en la comparecencia de este Contrato.](#)

Contrato de Fiducia Inicial: significa el contrato y los otrosíes realizados sobre este, suscrito entre el FCP Sura en calidad de fideicomitente, celebrado el 23 de septiembre de 2021 y Alianza Fiduciaria S.A. como fiduciaria, mediante el cual se constituyó el Deudor.

Control: Significa la facultad o capacidad de una Persona o grupo de Personas de (a) imponer decisiones en la asamblea general de accionistas, de socios, fideicomitentes u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de junta directiva, gestor profesional, consejo o comité fiduciario, asamblea fiduciaria, consejeros, administradores o sus equivalentes, de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, o por cualquier otra forma de acuerdo con lo establecido en los artículos 260 y 261 del Código de Comercio; o (b) mantener la titularidad de derechos que permitan ejercer el voto respecto de más del 50,1% del capital social de una Persona; o (c) dirigir la administración, la estrategia o las principales políticas de un fondo de capital privado, una persona jurídica o patrimonio autónomo, ya sea mediante la participación en el capital social, en derechos fiduciarios, por contrato o de cualquier otra forma o ejercer influencia decisiva en la administración de un fondo de capital privado, sociedad o patrimonio autónomo. Los términos "Controlar", "Controlante" o "Controlada" tendrán un significado correlativo a la definición de Control aquí establecida.

Deudor o PA Sura: se refiere a PA SURA quien es el emisor de los Bonos [tiene el significado asignado al término en las consideraciones de este Contrato.](#)

Día Hábil: es cualquier día del año distinto a los sábados, domingos, festivos y días no bursátiles en los que los establecimientos de crédito por autorización legal o de la Superintendencia Financiera de Colombia presten servicio al público en Colombia.

Documento de Crédito: tiene el significado asignado al término en las consideraciones de este Contrato.

Documentos de la Emisión: son, en conjunto, (i) los Documentos de Garantía de la Emisión, (ii) el Contrato de Fiducia, (iii) el Prospecto de Información, (iv) el Reglamento de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios, (v) los Avisos de Oferta Pública, (vi) el contrato de administración de depósito con Deceval, (vii) el macrotítulo de los Bonos Ordinarios; (viii) y cualquier otro documento que se denomine como "Documento de la Emisión" con posterioridad a la Fecha de Firma del Contrato de Fiducia.

Emisión: es el conjunto de Bonos Ordinarios de la misma naturaleza que emite el PA Sura, en los términos del Prospecto de Información, con el propósito de ser puestos en circulación en el Segundo Mercado.

Emisor: se refiere al fideicomiso PA Sura.

FCP Sura: se refiere al Fondo de Capital Privado Sura Asset Management Desarrollo Inmobiliario, quien actúa como fideicomitente del Contrato Fiducia Inicial.

Garantía: se refiere a lo dispuesto en la Cláusula II del presente Contrato.

Gravamen: significa, con respecto a cualquier activo o propiedad, cualquier hipoteca, prenda, garantía mobiliaria, gravamen, cesión (incluido cualquier aporte a título de fiducia mercantil o en dominio fiduciario), fideicomiso en garantía, acuerdo de depósito, embargo, medida cautelar, carga, usufructo, derecho de garantía (legal o de otro tipo), derecho de preferencia o prioridad u otro interés de garantía o acuerdo de preferencia, independientemente de su naturaleza (incluyendo, sin limitación, cualquier venta condicional u otro acuerdo de retención de propiedad, servidumbre, derecho de paso u otro gravamen sobre el título de bienes inmuebles, cualquier arrendamiento financiero que tenga sustancialmente el mismo efecto económico que cualquiera de los anteriores y cualquier acuerdo preferencial que tenga sustancialmente el mismo efecto económico que cualquiera de los anteriores).

~~Obligaciones Garantizadas de la Emisión: significa todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por el Deudor a favor de los Tenedores de Bonos en virtud de los Bonos Ordinarios y los demás Documentos de la Emisión y, particularmente, el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios de la Emisión, costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualesquiera otras obligaciones que llegaren a generarse a cargo del Deudor en favor de los Tenedores de Bonos derivada de las obligaciones de pago en virtud de los Bonos Ordinarios y cualquier otro Documento de la Emisión.~~

Fecha de Emisión: significa el Día Hábil siguiente a la fecha de publicación del aviso de oferta.

Fecha de Firma: significa la fecha de suscripción del presente Contrato por parte del Fiador.

Fiador: Se refiere al FCP Sura, de conformidad con el encabezado de este Contrato.

Fianza: tiene el significado asignado a este término en la Sección 2.01 de este Contrato.

Ley Aplicable: significa cualquier constitución, estatuto, decreto, ley, reglamentación, regulación, ordenanza, sentencia, orden administrativa o directivas, guías o requerimientos publicados, requerimientos administrativos o restricciones que tengan fuerza de ley, incluyendo leyes ambientales y la determinación por, o interpretación de

cualquiera de las anteriores, por una autoridad judicial y que sea de obligatorio cumplimiento respecto de una Persona o sus activos o propiedades en la fecha de firma de este Contrato o en el futuro.

Normas SARLAFT, Anticorrupción y Antisoborno transnacional: significa cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto, ordenanza, acuerdo, concepto o circular en relación con el *Sistema de Autocontrol y Gestión del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, Anti Corrupción y Antisoborno transnacional* aplicable en cualquier momento al Deudor, sus Afiliadas o a cualquier garante de los Bonos Ordinarios.

Notificación de Pago: significa la notificación de pago que envíe el Acreedor [envíen los Acreedores, de manera conjunta o por separado](#), al Fiador en los términos de la Sección 2.02 en el que exija el pago de las sumas adeudadas de conformidad con los Documentos de la Emisión [y el Documento de Crédito](#) a cargo del Deudor que deban ser asumidas por el Fiador en los términos de la presente Fianza.

Obligaciones Garantizadas: [significa, conjuntamente, las Obligaciones Garantizadas de la Emisión y las Obligaciones Garantizadas del Crédito.](#)

Obligaciones Garantizadas de la Emisión: [significa todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por el Deudor a favor de los Tenedores de Bonos en virtud de los Bonos Ordinarios y los demás Documentos de la Emisión y, particularmente, el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios de la Emisión, costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualesquiera otras obligaciones que llegaren a generarse a cargo del Deudor en favor de los Tenedores de Bonos derivada de las obligaciones de pago en virtud de los Bonos Ordinarios y cualquier otro Documento de la Emisión.](#)

Obligaciones Garantizadas del Crédito: [significa todas y cada una de las obligaciones de pago asumidas por el Deudor a favor de BTG S&S en virtud del Documento de Crédito y, particularmente, el pago de todas las sumas por concepto de capital, intereses remuneratorios, intereses moratorios, costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualesquiera otras obligaciones que llegaren a generarse a cargo del Deudor en favor de BTG S&S derivada de las obligaciones de pago en virtud del Documento de Crédito.](#)

PA Ampliación: [Se refiere al patrimonio autónomo Desarrollo Fiduocidente – Plaza de las Américas en el que el PA Sura es titular del 44.85% del total de los derechos fiduciarios, los cuales serán garantía de la Emisión.](#)

Pagaré BTG Cayman Branch: tiene el significado asignado a este término en la Sección 6.01 de esta Fianza.

Pagaré BTG S&S: [tiene el significado asignado a este término en la Sección 6.01 de esta Fianza.](#)

Pagarés: [tiene el significado asignado a este término en la Sección 6.01 de esta Fianza.](#)

Partes: tiene el significado asignado al término en la comparecencia de este presente Contrato.

Persona: significa cualquier persona natural o jurídica, nacional o extranjera, incluyendo, pero sin limitarse a sociedades comerciales y civiles, existentes o de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos u otras universalidades, y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra constituida.

Prospecto de Información o Prospecto: [Es el documento de la Emisión, que contiene información del garante modificado mediante enmienda integral de fecha 23 de enero de 2024 y segunda enmienda integral de fecha \[\] de \[\] de 2024, que contiene información del garante Fiador y de los Bonos Ordinarios, en los términos del artículo 5.2.3.1.14 y 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010 \(según sea modificado de tiempo en tiempo\).](#)

Tenedores de Bonos: son todos y cada uno de: (i) los inversionistas calificados que adquieran los Bonos Ordinarios en la emisión primaria, y (i) los inversionistas que, de tiempo en tiempo, adquieran los Bonos Ordinarios en el mercado secundario. Se tendrán como tales quienes se encuentren como titulares en el sistema de anotación en cuenta administrado por Deceval.

Reglamento de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios: es el documento adoptado por el Gestor Profesional, a partir de lo señalado por el Comité de Inversiones en su reunión del día 10 de junio de 2021, modificado mediante modificaciones integrales de fecha 23 de enero de 2024 y [] de [] de 2024, y que contiene las condiciones generales de los Bonos Ordinarios bajo las cuales se enmarca el Prospecto de Información (según sea modificado de tiempo en tiempo).

Segundo Mercado: tiene el significado que le es otorgado por el artículo 5.2.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Anexo 1.02

Pagaré No. [] [(I) Número de Consecutivo]

(el "Pagaré")

{ }

EL FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA, administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad legalmente

"Pagaré"

constituida y existente bajo las leyes de Colombia con NIT [], con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este acto por [], mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. e identificado con cédula de ciudadanía No. [] (el "Deudor") se obliga a pagar indivisible, solidaria, irrevocable e ~~Deudor~~ ~~solidaria, irrevocable e~~

incondicionalmente a la orden del ~~Acreedor~~ de [] o a las personas que sean cesionarios, endosatarios o sucesores o a cualquier tenedor legítimo de este Pagaré (el "Acreedor")

1.1 La suma de _____ pesos de la República de Colombia (COP), por concepto de capital pendiente de pago (II "Valor de Capital"):

1.2 La suma de 1,1 _____ pesos de la República Colombia (COP), por concepto de intereses remuneratorios causados y pendientes de pago ("III) Valor de Intereses Remuneratorios"):

~~(III) Valor de Intereses Remuneratorios~~

1.3 La suma de 1 _____ pesos de la República de Colombia (COP), por concepto de otros costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualquiera otra obligación que se genere en favor del Acreedor, causados y pendientes de pago, ("IV) Valor Otros Montos"):

1.4 La suma 1 _____ de pesos de la República Colombia (COP), por concepto de intereses moratorios causados y pendientes de

pago ("V) Valor de Intereses Moratorios"); y

1.5 La fecha de vencimiento de este Pagaré es _____ (la "(VI) Fecha de Vencimiento"). y

Primero. En el evento en que el Deudor incurra en mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones dinerarias adeudadas conforme a este Pagaré y mientras dicha mora continúe, reconocerá y pagará intereses moratorios a la tasa de interés moratorio máxima permitida por las leyes de la República de Colombia, sobre el saldo pendiente de pago bajo este Pagaré, en la medida permitida por las leyes aplicables.

Segundo. El Deudor pagará las sumas incorporadas en este Pagaré en pesos de la República de Colombia, libres de gravámenes y sin deducción o retención alguna y en la cuenta que por escrito designe el Acreedor para tales efectos.

Tercero. El Deudor pagará todos los costos y gastos que se causen en relación con el otorgamiento de este Pagaré y la protección de los derechos del Acreedor, incluyendo aquellos gastos incurridos en la reestructuración o negociación del mismo. Igualmente, por el solo hecho de que el Acreedor decida entregar para su cobro extrajudicial y/o judicial el presente documento, cualquiera que sea la causa, serán de cargo del Deudor los gastos y honorarios profesionales que se generen por la cobranza.

Cuarto. En caso de prórroga, novación o modificación de cualquiera de las obligaciones contenidas en este Pagaré, el Deudor desde ahora acepta que continúen vigentes todas y cada una de las garantías reales o personales que amparen las obligaciones a su cargo (de ser aplicable), garantías que se entenderán ampliadas a las nuevas obligaciones que puedan surgir conforme a lo previsto en los artículos 1701 y 1708 del Código Civil colombiano.

Quinto. El Deudor renuncia irrevocablemente a cualquier presentación, reconvención privada o judicial, protesto, presentación para el cobro, denuncia, reclamación, requerimiento para la constitución en mora y el aviso de rechazo y cualquier requerimiento o notificación adicional de cualquier naturaleza.

Sexto. El Deudor manifiesta que para que este Pagaré sea cobrado no se requiere demostrar perjuicio alguno por parte del Acreedor, y que el mismo será exigible inmediatamente el Acreedor ejerza judicial o extrajudicialmente la acción cambiaria derivada del mismo, prestando mérito ejecutivo suficiente sin más requisitos.

Séptimo. Los impuestos que pueda causar el otorgamiento, negociación o ejecución del presente Pagaré (incluyendo, entre otros, el impuesto de timbre si resultare aplicable), estarán a cargo del Deudor, quedando el Acreedor autorizado para pagarlos por cuenta suya si fuere necesario.

Octavo. El Deudor manifiesta que el Pagaré será exigible hasta la Fecha de Vencimiento, prestando mérito ejecutivo suficiente y sin más requisitos.

Noveno. El Deudor expresamente declara que el Pagaré fue creado y emitido en la República de Colombia y que cumple con los requisitos mínimos establecidos en la ley que rigió su creación. Este Pagaré debe interpretarse de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

Los espacios en blanco de este Pagaré deberán llenarse con sujeción a las instrucciones contenidas en la carta de instrucciones que el Deudor suscribió el día de la suscripción de este Pagaré. Para constancia de lo anterior, el Deudor suscribe el presente Pagaré en la República de Colombia, el día [] del mes de [] del año 2021 [] el cual entrega al Acreedor con la intención de hacerlo negociable.

En constancia de lo anterior,

Fondo de Capital Privado Sura Asset Management
Desarrollo Inmobiliario

Nombre:

Cargo: Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A.
actuando en su condición exclusiva de sociedad
administradora del Fondo de Capital Privado Sura Asset
Management de Desarrollo Inmobiliario

Identificación:

Bogotá, D.C. [] de [] de 2024*Anexos al Contrato de Fianza*Señores

de 2021

[]

Acreedor

Ciudad

Referencia:Referencia: Instrucciones para diligenciar el pagaré con espacios en blanco otorgado por el Fondo de Capital Privado Sura a favor del Acreedor con fecha [] de [] de 2024 (el "Pagaré").

El FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA administrado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad legalmente constituida y existente bajo las leyes de Colombia con NIT [], con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este acto por [], mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. e identificado con cédula de ciudadanía No. [], (el "Deudor"), de conformidad con el artículo 622 del Código de Comercio colombiano, por medio de este documento autorizo de manera irrevocable y permanente a [] en su calidad de Acreedor, o a las personas que sean sus cesionarios, endosatarios o sucesores o a quien sea tenedor legítimo del Pagaré que el Fiador ha otorgado en su favor (el "Acreedor") para llenar todos y cada uno de los espacios en blanco dejados en el Pagaré.

El Pagaré puede ser llenado, sin previo aviso o requerimiento alguno, a partir de la fecha de vencimiento de las obligaciones de pago asumidas por el Fideicomiso PA Sura Américas bajo la emisión de bonos ordinarios en el segundo mercado, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1. Diligenciamiento del Pagaré:

- (a) El espacio correspondiente al campo denominado (I) Número de Consecutivo será diligenciado por el Acreedor [de acuerdo con el número que sea asignado por el sistema de numeración empleado por el Acreedor con respecto al Pagaré];
- (b) El espacio en blanco en el numeral 1.1. del Pagaré denominado. (II) Valor de Capital, será igual al monto de las sumas adeudadas por el Deudor al Acreedor a la Fecha de Vencimiento por concepto de capital de los bonos ordinarios de acuerdo con el monto de la emisión;
- (c) El espacio en blanco en el numeral 1.2. del Pagaré denominado (III) Valor de Intereses Remuneratorios, será igual al monto de las sumas adeudadas por el Deudor al Acreedor por concepto de intereses remuneratorios causados y pendientes de pago, a la Fecha de Vencimiento;
- (d) El espacio en blanco en el numeral 1.3 del Pagaré denominado (IV) Valor de Intereses Remuneratorios, será igual al monto de las sumas adeudadas por el Deudor a favor del Acreedor por concepto de otros costos, gastos u otros, gastos de cobranza judicial y extrajudicial, obligaciones de indemnización y cualquiera otra obligación que se genere en favor del Acreedor y se adeude a la Fecha de Vencimiento;
- (e) El espacio en blanco en el numeral 1.4. del Pagaré denominado (V) Valor de Intereses Moratorios, será igual a las sumas adeudadas por el Deudor a favor del Acreedor por concepto de intereses moratorios a la Fecha de Vencimiento, sin que en ningún momento pueda sobrepasar la tasa máxima legal permitida por las leyes de la República de Colombia; y

- (f) El espacio en blanco en el numeral 1.5 del Pagaré denominado (VI) Fecha de Vencimiento será diligenciado con la fecha que corresponda al día en que el Pagaré sea diligenciado por el Acreedor.

2. Aceptación:

El Deudor manifiesta que conoce y acepta, en su integridad, los términos del Pagaré que ha otorgado en favor del Acreedor. Para que éste sea llenado y cobrado, no se requiere demostrar perjuicio algún o por parte del Acreedor.

3. Facultades:

El Acreedor está plenamente facultado para llenar el Pagaré de acuerdo con estas instrucciones y en lo no previsto en ellas para actuar a su leal saber y entender en defensa de sus intereses, sin que en ningún momento se pueda alegar que carece de facultades o autorizaciones suficientes para completar el Pagaré.

4. Mérito ejecutivo:

El Pagaré así llenado será exigible inmediatamente y prestará mérito ejecutivo sin más requisitos. El Deudor declara haber recibido copia del Pagaré y de la presente carta de instrucciones.

En constancia de lo anterior,

Fondo de Capital Privado Sura Asset Management

Desarrollo Inmobiliario

Nombre:

Cargo: Representante Legal de Alianza Fiduciaria S.A.
actuando en su condición exclusiva de sociedad
administradora del Fondo de Capital Privado Sura Asset
Management Desarrollo Inmobiliario

Identificación:

Summary report:	
Litera® Change-Pro for Word 10.14.0.46 Document comparison done on 3/18/2024 10:50:39 AM	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: 005A SUAM Contrato de Fianza.docx	
Modified filename: Anexo 5.7 - Modificación Integral al Contrato de Fianza.docx	
Changes:	
<u>Add</u>	295
Delete	155
Move From	4
<u>Move To</u>	4
<u>Table Insert</u>	1
Table Delete	0
<u>Table moves to</u>	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	459

Anexo 9 – Propuesta de modificación al Contrato de Fiducia.

SEGUNDA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO PA SURA AMERICAS

(mediante el cual se modifica integralmente la modificación integral al contrato de fiducia mercantil de administración y pagos celebrado el 23 de septiembre de 2021, entre el Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, en calidad de fideicomitente, y Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de fiduciaria)

[], mayor de edad identificado con Cédula de Ciudadanía No. [], quien actúa en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con NIT. No. 860.531.315-3, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo Notarial de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante Resolución número tres mil trescientos cincuenta y siete (3.357) del dieciséis (16) de junio de mil novecientos ochenta y seis (1.986), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta al presente contrato como Anexo 1, sociedad que actúa única y exclusivamente como Sociedad Administradora del **FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT- DESARROLLO INMOBILIARIO**, identificado con NIT. No. 901.087.253-9, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **FIDEICOMITENTE**.

[], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número [], quien en su calidad de presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta al presente contrato como Anexo 2, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, identificada con Nit. 860.531.315-3, manifestaron que celebran el presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos por medio del cual se constituye el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SURA AMERICAS**, el cual se identificará para todos los efectos con Nit. 830.053.812-2 y que se registrará por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que el GESTOR PROFESIONAL SURA IM GESTORA DE INVERSIONES S.A.S. es una plataforma de inversión inmobiliaria, de la unidad de inversiones de SURA Investment Management, que se dedica a la administración de fondos de inversión para el desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios.
2. Que la sociedad Portales Urbanos S.A., en calidad de Fideicomitente Gerente y promotor del PROYECTO DE AMPLIACIÓN (como se define más adelante) inició un proceso para encontrar un inversionista interesado en participar en el proyecto de ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas, ubicado en la carrera 71D No. 6-94, sur occidente de Bogotá, Colombia (en adelante el "CENTRO COMERCIAL"), el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal por el propietario inicial Plaza de Las Américas S.A., mediante la Escritura Pública 5078 del 2 de agosto de 1991 de la Notaría 1ª de Bogotá.

3. Que el vehículo del PROYECTO DE AMPLIACIÓN, el cual establece los términos y condiciones para el desarrollo del mismo, corresponde al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS cuya vocera y administradora es Fiduciaria de Occidente S.A, del cual Portales Urbanos actúa en calidad de Fideicomitente Gerente, de conformidad con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, suscrito por parte del Centro Comercial Plaza de las Américas Propiedad Horizontal, Inversiones Mesa Ortega, en nombre propio, (quien se comprometió a que las demás personas relacionadas en el anexo 5 del contrato en mención, se obligaren como Fideicomitentes Partícipes Iniciales), el Fideicomitente Gerente, Salgado Restrepo Arquitectos S.A. como Fideicomitente Diseñador, y Fiduciaria de Occidente S.A., como vocera y administradora, el día 30 de diciembre de 2014 y modificado mediante 8 Otrosíes (en adelante, el “FIDEICOMISO PLA”).
4. Que el Gestor Profesional manifestó su interés para vincularse a través del FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT- DESARROLLO INMOBILIARIO como inversionista del FIDEICOMISO PLA, adquiriendo 4,509 PUNTOS DISPONIBLES de los 10,000 puntos. En consecuencia, la vinculación al FIDEICOMISO PLA como FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR equivale a un porcentaje de 44.85% de Puntos de Participación, y otorga derechos fiduciarios y derechos políticos en el FIDEICOMISO PLA (la “ADQUISICIÓN”).
5. Que, el FONDO (representado por su sociedad administradora), Portales Urbanos S.A. en calidad de fideicomitente gerente y partícipe inicial, PORTAL DE ARMENIA S.A. en calidad de fideicomitente partícipe inicial, SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLÍMPICA S.A. como fideicomitente partícipe inicial e INCOPAC S.A. como fideicomitente partícipe inicial suscribieron un acuerdo marco de inversión para establecer los términos y condiciones bajo los cuales: (i) se llevará a cabo la adquisición por parte del FONDO o el vehículo que se constituyera para tales efectos, de los 4,509 PUNTOS DISPONIBLES del FIDEICOMISO PLA; y (ii) se regulan los derechos económicos y políticos de las Partes en el fideicomiso del PROYECTO DE AMPLIACIÓN (en adelante, el “ACUERDO DE INVERSIÓN”).
6. Que, de igual manera, el FONDO (representado por su sociedad administradora), Portales Urbanos S.A. en calidad de fideicomitente gerente y partícipe inicial del FIDEICOMISO PLA, PORTAL DE ARMENIA S.A. en calidad de fideicomitente partícipe inicial del FIDEICOMISO PLA, SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLÍMPICA S.A. como fideicomitente partícipe inicial del FIDEICOMISO PLA e INCOPAC S.A. como fideicomitente partícipe inicial del FIDEICOMISO PLA, suscribieron un acuerdo con la sociedad Inversora La Paz S.A.S como fideicomitente partícipe inicial del FIDEICOMISO PLA, con el objeto de establecer los términos y condiciones bajo los cuales participarán de manera conjunta en la reglamentación de una estrategia tendiente a conformar un quorum decisorio, en los siguientes órganos de gobierno relacionados con el PROYECTO DE AMPLIACIÓN del CENTRO COMERCIAL: (i) la Asamblea de Copropietarios y el Consejo de Administración del CENTRO COMERCIAL; (ii) el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO PLA y (iii) la Asamblea de Fideicomitentes del FIDEICOMISO PLA (en adelante, el “ACUERDO DE VOTACIÓN”).
7. Que, de conformidad con todo lo anterior y según lo previsto en el ACUERDO DE INVERSIÓN, y cumplidas todas las condiciones para el cierre de la ADQUISICIÓN, el vehículo gestionado por el GESTOR PROFESIONAL se vinculó al FIDEICOMISO PLA, a través del FIDEICOMISO SURA AMÉRICAS,

constituido mediante la firma del CONTRATO ORIGINAL DE FIDUCIA MERCANTIL, de fecha 13 de diciembre de 2019, el cual fue modificado mediante otrosí número 1 de fecha 19 de diciembre de 2019;

- ~~8. Que las Partes han decidido celebrar un otrosí integral (el presente "CONTRATO") al CONTRATO ORIGINAL DE FIDUCIA MERCANTIL descrito en el numeral inmediatamente anterior, con el objetivo de incluir expresamente la posibilidad para que el FIDEICOMISO emita los BONOS y otorgue garantía(s) para garantizar la emisión de los BONOS, de conformidad con lo establecido en las siguientes:~~
8. Que, el 23 de septiembre de 2021, las Partes celebraron una modificación integral al CONTRATO ORIGINAL DE FIDUCIA MERCANTIL (en adelante, la "PRIMERA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA"), con el objetivo de incluir expresamente la posibilidad para que el FIDEICOMISO emitiera los BONOS y otorgara las garantía(s) para garantizar la emisión de los BONOS;
9. Que el 23 de enero de 2024, el BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S. (en adelante, el "ACREEDOR") en calidad de acreedor, y el FIDEICOMISO, en calidad de deudor, suscribieron un documento de crédito mediante el cual el ACREEDOR otorgó al FIDEICOMISO un crédito hasta por COP \$1.116.891.641 para pagar parcialmente los intereses remuneratorios causados y pendientes de pago de los BONOS (en adelante, el "DOCUMENTO DE CRÉDITO");
10. Que es necesario suscribir una modificación integral a la PRIMERA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA, a satisfacción del ACREEDOR, para efectos de garantizar el pago de las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO, de modo que las obligaciones derivadas de la emisión de los BONOS y las obligaciones de pago derivadas del DOCUMENTO DE CRÉDITO, sean garantizadas y pagaderas de forma *pari passu* y a prorrata bajo el presente CONTRATO.

En virtud de las consideraciones anteriores y con el fin de modificar integralmente la PRIMERA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA, las PARTES han decidido suscribir la presente modificación integral (en adelante, el "CONTRATO"), la cual se registrará por las siguientes:

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 utilizados en mayúscula en este CONTRATO que no se encuentren expresamente definidos en esta sección tendrán el significado que se les otorga en el PROSPECTO DE INFORMACIÓN y/o en el DOCUMENTO DE CRÉDITO, según corresponda. 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.

1. **ACUERDO DE INVERSIÓN:** significa el contrato suscrito entre SUPERTIENDAS OLÍMPICA S.A., PORTAL DE ARMENIA S.A., INCOPAC S.A., PORTALES URBANOS S.A. y el FONDO (representado por el ALIANZA FIDUCIARIA en su condición de sociedad administradora) mediante el cual quedaron acordados los principios de su asociación y vinculación al PROYECTO.
2. **ACUERDO DE PARTICIPACIÓN:** Significa el acuerdo que suscribió ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, con el FIDEICOMISO PLA, en virtud del cual se acepta la participación del FIDEICOMISO, como FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO PLA, asumiendo la titularidad del 44.85% de DERECHOS FIDUCIARIOS.
3. **ACUERDO DE VOTACIÓN:** significa el contrato suscrito entre el FONDO, SUPERTIENDAS OLÍMPICA S.A., PORTAL DE ARMENIA S.A., INCOPAC S.A., PORTALES URBANOS S.A. e INVERSORA LA PAZ S.A.S. que se señala en el CONSIDERANDO SEIS del presente contrato.
4. **ADQUISICIÓN:** Tendrá el significado atribuido en el CONSIDERANDO CUARTO del presente contrato de fiducia.
5. **BENEFICIARIO:** Serán el FIDEICOMITENTE, y en los términos de la CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA, los TENEDORES DE BONOS durante la vigencia de los BONOS y en tanto subsistan las obligaciones derivadas de la emisión conforme se hubiera establecido en los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN. Serán registrados en el FIDEICOMISO. **Adicionalmente, será beneficiario el ACREEDOR, durante la vigencia del CRÉDITO y en tanto subsistan las obligaciones derivadas del DOCUMENTO DE CRÉDITO.**
6. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Tiene el significado que se le otorga en la CLÁUSULA SEXTA de este CONTRATO.
7. **BONOS:** Son los valores de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE), que serán emitidos por el FIDEICOMISO y colocados a través de la OFERTA PÚBLICA en los términos de los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN.
8. **BVC:** Se refiere a la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
9. **CENTRO COMERCIAL:** Tendrá el significado atribuido en el CONSIDERANDO SEGUNDO del presente contrato de fiducia.
10. **COMITÉ FIDUCIARIO:** En caso de que, en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.
11. **CONTRATO ORIGINAL DE FIDUCIA MERCANTIL:** significa el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO, suscrito el 13 de diciembre de 2019, tal como ha sido modificado de tiempo en tiempo.

12. **CONTRATO:** tiene el significado otorgado en los considerandos, y hace referencia concreta ~~al a la~~ presente ~~etresí modificación~~ integral ~~al a la~~ **PRIMERA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO ORIGINAL DE FIDUCIA MERCANTIL.**
13. **DERECHOS FIDUCIARIOS:** Hace referencia a los 4,509 puntos de participación o cuotas de participación, (que equivalen a derechos fiduciarios) disponibles de los 10,000 puntos o partes en que se divide la participación de los fideicomitentes en el FIDEICOMISO PLA, del cual será titular el FIDEICOMISO en calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR, de conformidad con lo previsto en el ACUERDO DE INVERSIÓN y que corresponden al 44.85% de los derechos fiduciarios, denominados cuotas o puntos de participación del FIDEICOMISO PLA.
14. **DESTINATARIOS DE GIROS:** Serán las personas que por escrito indique el FIDEICOMITENTE, a quienes ALIANZA deberá realizar los giros en los montos que instruya el FIDEICOMITENTE, con los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos. Dichos DESTINATARIOS DE GIROS no ostentan la calidad de BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.
15. **DOCUMENTO DE CRÉDITO:** Tiene el significado asignado en las consideraciones del presente **CONTRATO.**
16. **DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN:** Son los siguientes documentos: (i) PROSPECTO DE INFORMACIÓN; (ii) reglamento de emisión y colocación de bonos; (iii) aviso(s) de oferta; (iv) contrato de garantía mobiliaria sobre los DERECHOS FIDUCIARIOS; (v) fianza (vi) contrato de administración y depósito de la emisión con Deceval; (vii) contrato con el intermediario; (ix) macrotítulo; y (x) el REGLAMENTO.
17. **FCP SURA ASSET MANAGEMENT- DESARROLLO INMOBILIARIO O FIDEICOMITENTE O FONDO:** Es el FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT – DESARROLLO INMOBILIARIO o el FONDO, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, quien ostentará el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, y cuyo gestor profesional era la sociedad Sura Real Estate S.A.S. (ahora remplazada por Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S.), quien representará al FONDO en su calidad de FIDEICOMITENTE, con el fin de impartir las instrucciones a la FIDUCIARIA necesarias para la ejecución del presente contrato de fiducia mercantil.
18. **FECHA DE VENCIMIENTO:** Tiene el significado asignado en el PROSPECTO DE INFORMACIÓN.
19. **FIDEICOMISO PLA O FIDEICOMISO DE DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS:** Es el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS o FIDEICOMISO PLA cuya vocera y administradora es Fiduciaria de Occidente S.A., a través del cual se llevará a cabo el desarrollo y posterior explotación económica por etapas del Proyecto Inmobiliario Ampliación y Remodelación del Centro Comercial Plaza de las Américas.
20. **FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR:** Es el FIDEICOMISO quien se vinculará al FIDEICOMISO DE DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS, asumiendo la titularidad de PUNTOS DE PARTICIPACIÓN o DERECHOS FIDUCIARIOS, de conformidad con lo previsto en el ACUERDO DE INVERSIÓN.

21. **FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
22. **GESTOR PROFESIONAL:** Es la sociedad Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S., quien ostenta la calidad de gestor profesional del FIDEICOMITENTE en los términos de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 y del REGLAMENTO. Para efectos del presente contrato, el GESTOR PROFESIONAL: i) podrá impartir las instrucciones que sean necesarias para el desarrollo del presente contrato que le correspondan al FIDEICOMITENTE siempre que las mismas atiendan a lo establecido en el REGLAMENTO del FIDEICOMITENTE; ii) representará al FIDEICOMITENTE frente a la FIDUCIARIA, y podrá asistir a cualquier reunión en donde se requiera la asistencia del FIDEICOMITENTE en el FIDEICOMISO PLA.
23. **INVERSIONISTA CALIFICADO O INVERSIONISTA:** Son aquellos inversionistas que pueden participar en el SEGUNDO MERCADO, de conformidad a lo establecido en el artículo 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.
24. **OBLIGACIONES DEL EMISOR: Son las enunciadas en la CLÁUSULA DECIMA del presente CONTRATO.**
25. **OFERTA PÚBLICA:** Es la oferta de los BONOS en el SEGUNDO MERCADO, dirigida a los INVERSIONISTAS CALIFICADOS, definida en los términos establecidos en los artículos 5.2.3.1.8 a 5.2.3.1.13 del Decreto 2555 de 2010.
26. **OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO:** significa cualquier endeudamiento del FIDEICOMISO que adquiera el FIDEICOMISO en relación con: (i) las obligaciones de pagar sumas de dinero recibidas a título de mutuo, (ii) las obligaciones como arrendatario bajo cualquier contrato de leasing financiero o arrendamiento financiero, (iii) la expedición de certificados de garantía sobre el FIDEICOMISO; (iv) todo endeudamiento de terceros garantizado directa o indirectamente por el FIDEICOMISO, o por el cual el acreedor de dicho endeudamiento tenga un derecho de garantía consistente en un gravamen sobre cualquier BIEN FIDEICOMITIDO del FIDEICOMISO; (v) cualquier operación de refinanciación o reestructuración de endeudamiento, incluyendo aquellas operaciones tendentes a efectuar la redención o repago anticipado de los BONOS; y (vi) cualquier emisión y colocación de Bonos. Las OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO realizadas por el FIDEICOMISO, no podrán desconocer los límites y lineamientos establecidos en el REGLAMENTO del FIDEICOMITENTE y los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN.
27. **PATRIMONIO AUTÓNOMO O FIDEICOMISO:** Se entenderá por éste el conjunto de bienes, afecto a la finalidad de este contrato, el cual en adelante se denominará el **FIDEICOMISO SURA INVESTMENT MANAGEMENT PLAZA DE LAS AMÉRICAS**., identificado con NIT 830.053.812-2.
28. **PRIMERA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA: Tiene el significado asignado en las consideraciones del presente CONTRATO.**
29. **PROSPECTO DE INFORMACIÓN:** Es el documento que contiene información de la emisión de BONOS, en los términos del artículo 5.2.3.1.14 del Decreto 2555 de 2010.
30. **PROYECTO DE AMPLIACIÓN:** Significa la ampliación del CENTRO COMERCIAL, consiste en aumentar en

aproximadamente 40,194 m2 de área arrendable y en aproximadamente 148,029m2 el área construida del CENTRO COMERCIAL actual, que representará el 52.1% del total de metros cuadrados comerciales del CENTRO COMERCIAL ampliado. Lo anterior, mediante la construcción de aproximadamente 130 locales comerciales en diferentes Fases constructivas, y que se estima quede finalizada en el mes de marzo 2022.

- 31. RECURSOS:** Son los recursos que le correspondan al FIDEICOMISO derivado de su calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO PLA, así como cualquier activo o ingreso que reciba el FIDEICOMISO de tiempo en tiempo durante la vigencia de la emisión.
- 32. REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES O RNVE:** Es el registro administrado por la SFC donde se inscriben las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que éstos efectúen, y certifica lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, clases y tipos de valores.
- 33. REGLAMENTO:** Es el reglamento del FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT – DESARROLLO INMOBILIARIO, en el cual se regulan los aspectos concernientes a su funcionamiento. El vocero del FIDEICOMISO no está obligado a cumplir el REGLAMENTO.
- 34. SEGUNDO MERCADO:** Tendrá el significado que le es otorgado por el artículo 5.2.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010.
- 35. TENEDORES DE BONOS:** Son los INVERSIONISTAS CALIFICADOS que en cualquier tiempo sean titulares de BONOS.

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 Y PAGOS~~ es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA y los del FIDEICOMITENTE y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan

en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTONOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

CLAUSULA CUARTA. - DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa 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 entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793/02 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE se encuentra:

(i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente 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 están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

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 de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento 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 fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar 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.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada ~~a el~~ al FIDEICOMITENTE a la firma del presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA- OBJETO:

El presente contrato de fiducia tiene por finalidad: (i) la vinculación de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, al FIDEICOMISO PLA en calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR del 44.85% de los DERECHOS FIDUCIARIOS del FIDEICOMISO PLA, y en los términos señalados en el ACUERDO DE INVERSIÓN; y (ii) la celebración de OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO. En desarrollo de la finalidad antes señalada, el FIDEICOMISO tendrá las siguientes finalidades y/o ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO podrá:

- 5.1. Ser el titular del 44.85% DERECHOS FIDUCIARIOS, en calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO PLA, derivado de su aporte en recursos de capital y deuda en dicho fideicomiso;
- 5.2 Previa instrucción del FIDEICOMITENTE, destinar: (i) la suma de COP\$ 148,920 MM que corresponde al aporte de capital equivalente al precio de los DERECHOS FIDUCIARIOS en el FIDEICOMISO PLA, y (ii) la suma de COP\$22,338 MM para el pago de la prima equivalente al quince por ciento (15%) del valor de los DERECHOS FIDUCIARIOS en el FIDEICOMISO PLA, en los plazos y forma establecido en el ACUERDO

DE PARTICIPACIÓN que se suscriba para tales efectos, y en el ACUERDO DE INVERSIÓN;

- 5.3 Recibir los RECURSOS que le correspondan derivado en su calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO DE DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS;
- 5.4 Recibir del FIDEICOMITENTE todas las sumas de dinero que este transfiera al FIDEICOMISO a título de fiducia mercantil;
- 5.5 Mientras los recursos son destinados a los giros a favor de los DESTINATARIOS DE GIROS, invertirlos en los Fondos de Inversión Colectiva administradas por ALIANZA o en cuentas de ahorros de establecimientos bancarios vigilados en Colombia;
- 5.6 Efectuar por cuenta del FIDEICOMITENTE y a favor del DESTINATARIO DE GIROS, los giros que ordene el FIDEICOMITENTE, previo descuento de la comisión fiduciaria, y de los costos y gastos de administración del FIDEICOMISO, y entregar los excedentes al FIDEICOMITENTE;
- 5.7 Previa modificación de que trata el parágrafo sexto de la presente cláusula y conforme la instrucción del FIDEICOMITENTE, respaldar las obligaciones en favor de una entidad financiera mediante la pignoración de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, conforme con el establecido en el REGLAMENTO;
- 5.8 Celebrar OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO, siempre que las tales OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO se encuentren conforme a los límites y lineamientos establecidos en el REGLAMENTO **y en**, los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN **y en el DOCUMENTO DE CRÉDITO**, y –en particular pero sin limitarse a ello–, la emisión y colocación de los BONOS, en virtud de lo cual el FIDEICOMISO deberá realizar todas las acciones tendentes a: (i) obtener la autorización de la OFERTA PÚBLICA e inscripción de los BONOS en el RNVE y la BVC; (ii) suscribir y aprobar todos los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN que le correspondan, y aquellos otros documentos necesarios para llevar a cabo la emisión y colocación de los BONOS; (iii) realizar la emisión de los BONOS; y; (iv) colocar los BONOS en el SEGUNDO MERCADO.
- 5.9 Pagar, **de forma *pari passu* y a prorrata, (i)** a los TENEDORES DE BONOS, con los RECURSOS, el capital, intereses y comisiones de los BONOS, ~~según corresponda;~~ **y (ii) al ACREEDOR, con los RECURSOS, el capital, intereses y comisiones bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO**, de manera prioritaria sobre cualquier otro pago o instrucción de giro que deba realizarse, después de cubrir la comisión fiduciaria a la que haya lugar, así como los costos y gastos de sostenimiento mínimos del FIDEICOMISO.
- 5.10 Constituir cualquier tipo de gravámenes, garantía o en general cualquier derecho real accesorio y recibir los recursos derivados de la respectiva OPERACIÓN DE ENDEUDAMIENTO –incluyendo pero sin limitarse a esta, la emisión y colocación de los BONOS **y el DOCUMENTO DE CRÉDITO**–, y transferirlos o administrarlos, con destino exclusivamente al desarrollo del PROYECTO DE AMPLIACIÓN y garantizar o constituir todo tipo de gravámenes o garantías con los BIENES FIDEICOMITIDOS para el pago de las obligaciones garantizadas, entre otros, a través de la expedición de certificados de garantía, todo ello de acuerdo con los límites y lineamientos establecidos en el REGLAMENTO, los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN **y el DOCUMENTO DE CRÉDITO**.
- 5.11 De conformidad con la instrucción irrevocable que para tal efecto imparte el FIDEICOMITENTE con la firma

del presente contrato, ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, otorgará el poder, permiso y/o autorizaciones al GESTOR PROFESIONAL o al FIDEICOMITENTE de conformidad con las instrucciones que imparta el GESTOR PROFESIONAL para asistir a los órganos de administración existentes en los FIDEICOMISO PLA y a las asambleas de copropietarios, consejos de administración y demás órganos del CENTRO COMERCIAL, para el ejercicio de los derechos políticos de los que llegare a ser titular el FIDEICOMISO.

- 5.12 De conformidad con la instrucción irrevocable que para tal efecto imparta el FIDEICOMITENTE, suscribir el contrato de cesión, mediante el cual se ceda la posición contractual del FONDO en el ACUERDO DE INVERSIÓN y en el ACUERDO DE VOTACIÓN a favor de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO.
- 5.13 Destinar la totalidad de los recursos recibidos con ocasión de la emisión y colocación de los BONOS –una vez descontados los costos y gastos de la emisión– exclusivamente a financiar los aportes del FIDEICOMISO en el FIDEICOMISO PLA para la construcción de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas.

PARÁGRAFO PRIMERO: En desarrollo del objeto aquí estipulado y de acuerdo con las obligaciones del FIDEICOMISO que para estos fines se establecen a lo largo de este contrato de fiducia, el FIDEICOMISO podrá ejecutar todas las operaciones, celebrar todos los contratos y realizar todos los actos que directamente se relacionen con tal objeto, bajo la instrucción que para dichos efectos imparta el FIDEICOMITENTE a través del GESTOR. Tratándose de la emisión de los BONOS, el FIDEICOMISO tendrá las facultades previstas en este párrafo para el cumplimiento de las obligaciones de pago en favor de los TENEDORES DE BONOS de acuerdo con los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN sin que se requiera para el efecto la instrucción previa del FIDEICOMITENTE. **Adicionalmente, tratándose del DOCUMENTO DE CRÉDITO, el FIDEICOMISO tendrá las facultades previstas en este párrafo para el cumplimiento de las obligaciones de pago en favor del ACREEDOR de acuerdo con el DOCUMENTO DE CRÉDITO sin que se requiera para el efecto instrucción previa del FIDEICOMITENTE.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los giros que realice ALIANZA serán realizados de conformidad con lo previsto en la cláusula novena del presente contrato, por lo cual el FIDEICOMITENTE se obliga a realizar las instrucciones de giro de conformidad con los procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA. Tratándose de la emisión de los BONOS, ALIANZA tendrá las facultades previstas en este párrafo para el cumplimiento de las obligaciones de pago en favor de los TENEDORES DE BONOS de acuerdo con los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN sin que se requiera para el efecto la instrucción previa del FIDEICOMITENTE. **Adicionalmente, tratándose del DOCUMENTO DE CRÉDITO, el FIDEICOMISO tendrá las facultades previstas en este párrafo para el cumplimiento de las obligaciones de pago en favor del ACREEDOR de acuerdo con el DOCUMENTO DE CRÉDITO sin que se requiera para el efecto instrucción previa del FIDEICOMITENTE.**

PARÁGRAFO TERCERO: En desarrollo de lo estipulado en el numeral cinco punto uno (5.1) anterior, el FIDEICOMISO, en su calidad de FIDEICOMITENTE PARTICIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO PLA, no tendrá responsabilidad técnica, financiera ni jurídica en el desarrollo del proyecto inmobiliario que se lleve a cabo a través de dicho fideicomiso por lo que no tendrá a su cargo ninguna obligación de hacer que se derive del desarrollo del mismo. La gestión del FIDEICOMISO se limitará a transferir al FIDEICOMISO PLA los recursos que instruya el

FIDEICOMITENTE, por lo que en ningún caso se entenderá que el FIDEICOMISO asumirá las obligaciones de “Constructor” conforme el significado que se le asigna a los términos en comillas en la Ley 1796 de 2016 o en las demás normas vigentes y futuras que desarrollan la materia.

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso queda entendido que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO atenderá las obligaciones de aporte de recursos que se deriven de su calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR del FIDEICOMISO PLA con los recursos existentes en el FIDEICOMISO, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios dichas obligaciones, 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 giros se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: En desarrollo de lo establecido en el numeral 5.11 y 5.12 anterior, queda entendido que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO no es parte del ACUERDO DE INVERSIÓN ni del ACUERDO DE VOTACIÓN, por lo que las obligaciones allí pactadas continúan en cabeza de quienes los suscribieron hasta tanto se lleve a cabo la cesión de la posición contractual de los mismos (en el evento que se requiera). Queda entendido que el FIDEICOMITENTE podrá asistir directamente o autoriza al GESTOR PROFESIONAL para que sea este quien asista a los órganos de administración existentes en el FIDEICOMISO PLA, o a la Asamblea de Copropietarios y el Consejo de Administración del CENTRO COMERCIAL y en desarrollo de lo anterior, declare que conoce y acepta el contenido del ACUERDO DE VOTACIÓN y el ACUERDO DE INVERSIÓN por lo que asume la responsabilidad de las decisiones que se tomen en desarrollo del mismo. No obstante lo anterior, las partes acuerdan que las obligaciones de hacer que se deriven de la cesión de la posición contractual del ACUERDO DE VOTACIÓN y del ACUERDO DE INVERSIÓN estarán de cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE o el GESTOR PROFESIONAL.

PARÁGRAFO SEXTO: En el caso que sea requerido por la entidad financiera que indique el FIDEICOMITENTE, el presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad a un fideicomiso de administración garantía y fuente de pagos, para que con los RECURSOS que le correspondan al FIDEICOMISO derivado en su calidad de fideicomitente en el FIDEICOMISO PLA se lleve a cabo el pago del servicio a la deuda contraída en favor de una entidad financiera. Para tal efecto deberá suscribirse entre los titulares de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO un documento que contenga las cláusulas requeridas previo acuerdo del cobro de la comisión fiduciaria para tal fin.

CLÁUSULA SEXTA- CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:

El FIDEICOMISO estará conformado por los siguientes activos, que constituyen los "BIENES FIDEICOMITIDOS":

- 6.1. La suma de un millón de pesos (\$1.000.000), que el FIDEICOMITENTE transfiere a la fecha de firma del presente contrato a la FIDUCIARIA a título de fiducia mercantil, para la constitución del FIDEICOMISO;
- 6.2. Adicionalmente, el FIDEICOMISO será incrementado con las sumas de dinero que posteriormente transfiera el FIDEICOMITENTE bien sea vía recursos de capital o deuda, y los RECURSOS que le correspondan derivado en su calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO PLA, junto con

los rendimientos que generen dichos recursos, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.

6.3. El FIDEICOMISO a su vez estará integrado por los DERECHOS FIDUCIARIOS que adquiera derivados del FIDEICOMISO PLA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE, los que transfiera en un futuro al mismo título, y los rendimientos generados por las inversiones efectuadas, se ha conformado y conformará el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SURA INVESTMENT MANAGEMENT PLAZA DE LAS AMERICAS.

CLÁUSULA SÉPTIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE

7.1. **DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** Son derechos del FIDEICOMITENTE:

- a) 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.
- b) Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- c) 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 Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
- d) 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 que conforman el patrimonio autónomo, conforme a lo establecido en este contrato.
- e) Impartir instrucciones a la FIDUCIARIA, con el objetivo de asegurar el cumplimiento de las prestaciones bajo los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN **y el DOCUMENTO DE CRÉDITO**.
- f) Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

7.2. **OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** El FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato se obliga a:

- a) Efectuar a favor del FIDEICOMISO, la transferencia de los recursos referidos en la cláusula sexta anterior.
- b) Certificar de manera mensual 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.
- c) Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal,

correo electrónico y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.

- d) Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito, incluyendo sin limitación aquellas instrucciones de giro **y operativas** para el pago de los BONOS **en cuanto sea necesario, incluyendo sin limitación aquellas instrucciones operativas para efectuar giro de los pagos de los BONOS y/o las sumas adeudadas bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO**, en cuanto sea necesario.
- e) Teniendo en cuenta que los giros que efectúe ALIANZA en desarrollo del objeto del presente contrato, los hace por cuenta ~~de El del~~ FIDEICOMITENTE, éste último se encargará 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 giros.
- f) Certificar de manera mensual 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.
- g) Seguir el procedimiento de giros establecido en la Cláusula Novena del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los DESTINATARIOS DE GIRO.
- h) En caso que aplique, impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea, suscrito por el FIDEICOMITENTE en la misma fecha de firma del presente contrato, el cual que hace parte integral del presente mismo, y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co).
- i) En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior:
 - (i) En caso de que aplique, solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, suscrito por su representante legal o firma autorizada en LA FIDUCARIA, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
 - (ii) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- j) Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes bajo el marco normativo de NIIF grupo 1, reglamentado con la normatividad vigente.
- k) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.

- l) Aprobar y suscribir todos los documentos necesarios para llevar a cabo la emisión de los BONOS, incluyendo, pero sin limitarse a ello, la realización de la emisión y los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN.
- m) Dar instrucciones a la FIDUCIARIA para que realice todas las actuaciones tendientes a obtener la autorización de la emisión de los BONOS por parte de los órganos del FIDEICOMITENTE, si hay lugar a ello, así como la inscripción de los BONOS en el RNVE y la BVC.
- n) Pagar la comisión FIDUCIARIA a que se refiere el presente contrato.
- o) Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

PARÁGRAFO: La realización de giros mediante la radicación de instrucciones de giro en las instalaciones de la fiduciaria, implicará una renegociación de las tarifas de comisiones fiduciarias establecidas por ALIANZA.

CLÁUSULA OCTAVA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

8.1 **OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

1. Recibir del FIDEICOMITENTE las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil, y los RECURSOS.
2. Invertir los recursos que ingresen al FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co o en cuentas de ahorros en establecimientos bancarios vigilados en Colombia.
3. Realizar los giros por cuenta del FIDEICOMITENTE, a favor de los DESTINATARIOS DE GIROS, que instruya el FIDEICOMITENTE.
4. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato de fiducia, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE para tales efectos.
5. Suscribir de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE los documentos para llevar la pignoración de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.
6. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del FIDEICOMISO. Teniendo en cuenta que el

FIDEICOMITENTE quien ejerce la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos diferentes a recursos monetarios queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, el FIDEICOMITENTE será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitidos.

8. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
9. 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.
10. 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, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
11. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
12. 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 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera).
13. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato.
14. Cobrar la comisión a que tiene derecho.

15. Otorgar los poderes necesarios para la comparecencia del FIDEICOMITENTE como representante del FIDEICOMISO a las asambleas de copropietarios, consejos de administración y demás órganos del CENTRO COMERCIAL, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.
16. Suscribir el ACUERDO DE PARTICIPACIÓN, con el FIDEICOMISO PLA o en su defecto otorgar el poder necesario para que el FIDEICOMITENTE o la persona que este designe actúe como representante del FIDEICOMISO y en tal sentido suscriba el ACUERDO DE PARTICIPACIÓN.
17. Celebrar las OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO siguiendo los lineamientos y políticas previstas en el presente contrato de fiducia y, los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y el DOCUMENTO DE CRÉDITO, las cuales en cualquier caso deben observar los límites y lineamientos establecidos en el REGLAMENTO, de acuerdo a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE a través del GESTOR, y en tal virtud suscribir todos los documentos que sean necesarios al efecto.
18. De conformidad con la instrucción irrevocable que para tal efecto imparta el FIDEICOMITENTE, suscribir el contrato de cesión, mediante el cual se ceda la posición contractual del FONDO en el ACUERDO DE INVERSIÓN y en el ACUERDO DE VOTACIÓN a favor de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que se requiera, así como suscribir todos los contratos y celebrar todos los actos requeridos para ejecutar las OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO.
19. Conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, suscribir y obtener las autorizaciones e inscripciones correspondientes para llevar a cabo la emisión de los BONOS por parte del FIDEICOMISO.
20. Cumplir las obligaciones derivadas de los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y del DOCUMENTO DE CRÉDITO en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO.
21. Certificar previo a la realización de la emisión de los BONOS, en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, la capacidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO para ser emisor y cumplir las obligaciones derivadas de la emisión.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE registra en la fecha de este contrato su dirección de correo electrónico para todos los efectos, en especial el envío de la rendición de cuentas. Igualmente se compromete a mantenerla actualizada informando a ALIANZA cualquier cambio.

8.2 RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, salvo aquellos casos en que asuma obligaciones de resultado o cuando lo prevea la Ley de acuerdo con lo establecido en el numeral tercero del artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, 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: La FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato o contrarias al REGLAMENTO del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO TERCERO: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA 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 CUARTO: 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.

8.3 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este contrato.

ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del FIDEICOMISO o de ALIANZA.

CLÁUSULA NOVENA- PROCEDIMIENTO OPERATIVO:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los giros que ordene el FIDEICOMITENTE.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea.

El FIDEICOMITENTE o los usuarios por él autorizados, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de giro por parte del FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes, que apliquen según sea el caso: Los requisitos consistirán en elementos tales como pero sin limitarse a las aprobaciones de los usuarios y perfiles registrados o firmas registradas. (ii) Verificación de los datos de la orden de giro: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de giro tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del giro. Las solicitudes de giro deben estar debidamente soportadas, según corresponda. (iii) 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. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de giro están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no realizará giros sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un giro, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el giro respectivo. Tratándose de la emisión de los **BONOS y el pago de las sumas adeudadas bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO**, la FIDUCIARIA no requerirá la instrucción previa del FIDEICOMITENTE para el cumplimiento de las obligaciones de pago en favor de los TENEDORES DE BONOS **y/o del ACREEDOR**, toda vez que mediante el presente documento se entenderá autorizada para realizar todos los pagos de los BONOS y **de las sumas adeudadas bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO, y** demás obligaciones establecidas en los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN **y en el DOCUMENTO DE CRÉDITO**, sin perjuicio de que la FIDUCIARIA pueda solicitarle al FIDEICOMITENTE instrucciones operativas sobre la forma de realizar estos pagos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada giro, dos (2) días hábiles desde el momento en que se ha realizado la aprobación final en el portal y/o de la recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, realizada por el FIDEICOMITENTE o los usuarios registrados y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

CLÁUSULA DECIMA- OBLIGACIONES DEL EMISOR

Son las obligaciones indicadas por el Decreto 2555 de 2010 propias a los emisores y algunas de las cuales quedan enunciadas expresamente en el presente CONTRATO.

- 1) Presentar a la SFC la información requerida por la Ley Aplicable.
- 2) Publicar en su página web los documentos relevantes de la emisión que corresponda, siempre y cuando ello no implique una carga irrazonable. Lo anterior para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de la ley aplicable relacionadas con la inscripción de los BONOS en el RNVE y la autorización de la oferta pública. Adicionalmente, para cumplir con las obligaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO como emisor de los BONOS.

- 3) Asegurar que los Inversionistas que tengan interés en la emisión accedan a los documentos relevantes y estados financieros de la emisión publicados en su página web y garantizar que quienes accedan a dichos documentos tengan la calidad de Inversionistas. Adicionalmente, cuando los BONOS se negocien en el mercado secundario, deberá asegurar que los futuros adquirentes puedan acceder a los documentos relevantes de la emisión, publicados en su página web, en los términos de la ley aplicable.
- 4) Presentar a la SFC anualmente y, a solicitud de los Inversionistas, trimestralmente los estados financieros en los formatos que para el efecto establezca dicha entidad, de acuerdo con la Ley Aplicable.

CLÁUSULA UNDÉCIMA -COSTOS Y GASTOS:

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 la remuneración de la FIDUCIARIA y aquellos derivados de los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN **y el DOCUMENTO DE CRÉDITO** estarán a cargo del FIDEICOMITENTE quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan, incluyendo el costo de honorarios del dictamen de estados financieros por parte de la Revisoría fiscal.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
4. Los costos y gastos asociados a la EMISIÓN, incluyendo tarifas de sostenimiento de proveedores de infraestructura, costos de registro en el RNVE, entre otros.
5. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.
6. 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 o cualquier entidad administrativa o judicial.
7. 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.
8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que los recursos del FIDEICOMISO 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 cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta 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 cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DUODÉCIMA - COMISIÓN FIDUCIARIA:

Como retribución por sus servicios ALIANZA tendrá derecho a título de Comisión, a las siguientes sumas de dinero, las cuales están a cargo del FIDEICOMITENTE.

1. Por labores de estructuración del presente contrato, la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL (\$5.000.000,00 M/CTE), la cual se hará exigible a la firma del presente contrato de fiducia mercantil.
2. Mensualmente, una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente la presente modificación.
3. Cada giro que se lleve a cabo a través de Alianza en Línea tendrá un costo de Quince Mil Pesos M/cte (\$15.000) si se hace vía ACH o de Dieciocho Mil Pesos M/Cte (\$18.000) si se hace mediante cheque.
4. Cada giro que no se lleve a cabo a través de Alianza en Línea tendrá un costo de veinte cinco Mil Pesos M/cte (\$25.000) si se hace vía ACH o de veintiocho Mil Pesos M/Cte (\$28.000) si se hace mediante cheque.
5. Una suma equivalente cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por la suscripción de cada documento legal adicional a los contemplados en la presente cláusula.

6. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Administración 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.

CONSIDERACIONES ESPECIALES.

- La comisión FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la FIDUCIARIA directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente.
- Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.
- Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.
- ALIANZA 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 en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.
- La realización de giros mediante la radicación de instrucciones de giro en las instalaciones de la fiduciaria, implicará una renegociación de las tarifas de comisiones fiduciarias establecidas por ALIANZA.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO. MERITO EJECUTIVO. Este contrato contiene obligaciones claras expresas y exigibles, en cabeza de EL FIDEICOMITENTE, especialmente la de pagar la comisión fiduciaria a favor de ALIANZA, por lo que presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

PARÁGRAFO TERCERO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera los FIDEICOMITENTES. El pago que efectúe cualquiera de los FIDEICOMITENTES de esta manera será, a discreción del FIDEICOMITENTE que realizó el pago, registrado como un pasivo en el FIDEICOMISO a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el FIDEICOMISO. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [leyda.sarmiento@sura-am.com; victor.paba@sura-im.com; lavendano@alianza.com.co] y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA- DURACIÓN:

~~El presente contrato tendrá el término necesario para el desarrollo de su objeto.~~

El presente CONTRATO permanecerá vigente a partir de la fecha de firma, hasta que ocurra cualquiera de las causales de terminación previstas en la CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. El presente CONTRATO es de carácter irrevocable, razón por la cual no podrá darse por terminado, salvo que exista constancia previa y escrita de aceptación por parte de los TENEDORES DE BONOS y el ACREEDOR y/o una vez se hayan pagado en su totalidad las obligaciones derivadas de los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y el DOCUMENTO DE CRÉDITO.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA- CAUSALES DE TERMINACIÓN:

Este contrato terminará por:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecida en los numerales sexto (6º), décimo (10º) y décimo primero (11º) del mismo.
2. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
3. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:
 - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en el presente contrato de fiducia mercantil.
 - 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 dos (2) meses.
 - Cuando la FIDUCIARIA haya hecho entrega total de los dineros al FIDEICOMITENTE.
4. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

En todo caso, la FIDUCIARIA no podrá dar por terminado el presente CONTRATO sin la autorización expresa y escrita de los TENEDORES DE BONOS y el ACREEDOR, mientras existan obligaciones derivadas de los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y el DOCUMENTO DE CRÉDITO, y sin que se haya reemplazado efectivamente a la FIDUCIARIA por otra sociedad fiduciaria.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA- 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 patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo en el siguiente orden:

- (i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iv) El pago de cualesquiera obligaciones asumidas por el

FIDEICOMISO. (v) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo.

En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitados a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente contrato, mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la cláusula décima primera anterior.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA- NOTIFICACIONES Y DOMICILIO:

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

16.1 NOTIFICACIONES:

El FIDEICOMITENTE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sociedad que actúa única y exclusivamente como Sociedad Administradora del FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT

Dirección: Carrera 15 No. 82 – 99 Piso 4 Bogotá D.C.

Teléfono: 6 447700

e-mail:

La FIDUCIARIA: Alianza Fiduciaria S.A.

Dirección: Carrera 15 # 82 – 99 Bogotá D.C.

Teléfono: 6447700

16.2 DOMICILIO: El lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, es la ciudad de Bogotá.

PARÁGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, de los BENEFICIARIOS 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 comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días

calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, 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 expresa** 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 **de** que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE, y si estos tampoco aportan 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 el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO 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.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA- CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNION S.A.:

El FIDEICOMITENTE autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., 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 la entidad. 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.

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 S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el FIDEICOMITENTE, manifiestan que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros TransUnion S.A. 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 DÉCIMO OCTAVA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGO:

La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de EL FIDEICOMITENTE 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. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de EL FIDEICOMITENTE de entregar la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

ALIANZA 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:

A. **RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA 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 exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la FIDUCIARIA.

B. **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la FIDUCIARIA, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la FIDUCIARIA cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La FIDUCIARIA cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. **RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO:** Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

D. **RIESGO OPERATIVO:** Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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 DÉCIMO NOVENA- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:

Cualquier modificación en las estipulaciones previstas en este documento, requieren el consentimiento expreso y escrito del FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Durante la vigencia de **la los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y del DOCUMENTO DE CRÉDITO**, se requerirá el consentimiento expreso de los TENEDORES DE BONOS **y del ACREEDOR**, previo a la realización de cualquier modificación, salvo que se trate de aspectos relacionados con procedimientos y/o instrucciones operativas para el cumplimiento de las obligaciones por parte de la FIDUCIARIA, **la modificación a la** comisión fiduciaria, liquidación del contrato y consulta y reporte a Transunión.

CLAUSULA VIGÉSIMA- BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO.

Es BENEFICIARIO del presente contrato el FIDEICOMITENTE, en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.

Los TENEDORES DE BONOS serán beneficiarios de los derechos de pago bajo los BONOS y demás beneficios que se describen en los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN durante la vigencia de los BONOS y en tanto subsistan las obligaciones derivadas de los BONOS conforme se establezca en los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN. La calidad de BENEFICIARIO de los TENEDORES DE BONOS cesará cuando se hayan pagado el capital, los intereses **y**, las comisiones **y los montos por cualquier otro concepto** que apliquen bajo los BONOS.

El ACREEDOR será beneficiario de los derechos de pago bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO y demás beneficios que se describen en el DOCUMENTO DE CRÉDITO durante la vigencia del mismo y en tanto subsistan las obligaciones derivadas del DOCUMENTO DE CRÉDITO conforme se establezca en el DOCUMENTO DE CRÉDITO. La calidad de BENEFICIARIO del ACREEDOR cesará cuando se hayan pagado el capital, los intereses, las comisiones y los montos por cualquier otro concepto que apliquen bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO.

El FIDEICOMITENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponden en este contrato conforme se establece a continuación:

El presente CONTRATO, así como las obligaciones y derechos que se derivan del mismo, solo podrán ser cedidos con

el consentimiento previo y expreso de las PARTES, de los TENEDORES DE BONOS y del ACREEDOR. Teniendo en cuenta que la autorización de los TENEDORES DE BONOS y del ACREEDOR sólo se requerirá mientras se encuentren vigentes las obligaciones del FIDEICOMISO bajo los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y el DOCUMENTO DE CRÉDITO.

El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato

En todo caso, queda entendido que ALIANZA se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA- LEGISLACIÓN 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 VIGÉSIMO SEGUNDA –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.

CLAUSULA VIGÉSIMO TERCERA- COMITÉ FIDUCIARIO:

Una vez 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 un número impar de personas que serán los miembros del

comité fiduciario. 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.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los [__] ([__]) días del mes de [__] del año 2024.

[siguen páginas de firma]

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las PARTES, actuando por intermedio de su representante debidamente autorizado, suscribe el presente documento en la fecha y año descritos en el mismo.

LA FIDUCIARIA

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las PARTES, actuando por intermedio de su representante debidamente autorizado, suscribe el presente documento en la fecha y año descritos en el mismo.

EL FIDEICOMITENTE

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET
MANAGEMENT – DESARROLLO INMOBILIARIO**

En reconocimiento y aceptación de las disposiciones establecidas en su beneficio en el presente CONTRATO,
EL TENEDOR DE BONOS

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

BANCO BTG PACTUAL S.A.
- CAYMAN BRANCH

En reconocimiento y aceptación de las disposiciones establecidas en su beneficio en el presente CONTRATO,

EL ACREEDOR

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

BTG PACTUAL SOLUCIONES
& SERVICIOS S.A.S.

Anexo 10 – Comparación contra la versión actual del Contrato de Fiducia.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

SEGUNDA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS FIDEICOMISO PA SURA AMERICAS

(mediante el cual se modifica integralmente la modificación integral al contrato de fiducia mercantil de administración y pagos celebrado el 23 de septiembre de 2021, entre el Fondo de Capital Privado Sura Asset Management – Desarrollo Inmobiliario, en calidad de fideicomitente, y Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de fiduciaria)

~~CAMILO ANDRÉS HERNÁNDEZ CUELLAR~~ [____], mayor de edad identificado con Cédula de Ciudadanía No. ~~79.789.175~~ [____], quien actúa en calidad de Representante Legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificada con NIT. No. 860.531.315-3, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco

(545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo Notarial de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante Resolución número tres mil trescientos cincuenta y siete (3.357) del dieciséis (16) de junio de mil novecientos ochenta y seis (1.986), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se adjunta al presente contrato como Anexo 1, sociedad que actúa única y exclusivamente como Sociedad Administradora del FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT-DESARROLLO INMOBILIARIO, identificado con NIT. No. 901.087.253-9, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará FIDEICOMITENTE.

~~GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA~~ [____], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número ~~79.353.638~~ [____], quien en su calidad de presidente, actúa en nombre y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta al presente contrato como Anexo 2, sociedad que en adelante se denominará ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA, identificada con Nit. 860.531.315-3, manifestaron que celebran el presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos por medio del cual se constituye el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SURA AMERICAS, el cual se identificará para todos los efectos con Nit. 830.053.812-2 y que se registrá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que el GESTOR PROFESIONAL SURA IM GESTORA DE INVERSIONES S.A.S. es una plataforma de inversión inmobiliaria, de la unidad de inversiones de SURA Investment Management, que se dedica a la

☎: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

administración de fondos de inversión para el desarrollo y operación de proyectos inmobiliarios.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

2. Que la sociedad Portales Urbanos S.A., en calidad de Fideicomitente Gerente y promotor del PROYECTO DE AMPLIACIÓN (como se define más adelante) inició un proceso para encontrar un inversionista interesado en participar en el proyecto de ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas, ubicado en la carrera 71D No. 6-94, sur occidente de Bogotá, Colombia (en adelante el "CENTRO COMERCIAL"), el cual fue sometido al régimen de propiedad horizontal por el propietario inicial Plaza de Las Américas S.A., mediante la Escritura Pública 5078 del 2 de agosto de 1991 de la Notaría 1ª de Bogotá.
3. Que el vehículo del PROYECTO DE AMPLIACIÓN, el cual establece los términos y condiciones para el desarrollo del mismo, corresponde al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS cuya vocera y administradora es Fiduciaria de Occidente S.A, del cual Portales Urbanos actúa en calidad de Fideicomitente Gerente, de conformidad con lo previsto en el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, suscrito por parte del Centro Comercial Plaza de las Américas Propiedad Horizontal, Inversiones Mesa Ortega, en nombre propio, (quien se comprometió a que las demás personas relacionadas en el anexo 5 del contrato en mención, se obligaren como Fideicomitentes Partícipes Iniciales), el Fideicomitente Gerente, Salgado Restrepo Arquitectos S.A. como Fideicomitente Diseñador, y Fiduciaria de Occidente S.A., como vocera y administradora, el día 30 de diciembre de 2014 y modificado mediante 8 Otrosíes (en adelante, el "FIDEICOMISO PLA").
4. Que el Gestor Profesional manifestó su interés para vincularse a través del FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT- DESARROLLO INMOBILIARIO como inversionista del FIDEICOMISO PLA,

adquiriendo 4,509 PUNTOS DISPONIBLES de los 10,000 puntos. En consecuencia, la vinculación al FIDEICOMISO PLA como FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR equivale a un porcentaje de 44.85% de Puntos de Participación, y otorga derechos fiduciarios y derechos políticos en el FIDEICOMISO PLA (la "ADQUISICIÓN").
5. Que, el FONDO (representado por su sociedad administradora), Portales Urbanos S.A. en calidad de fideicomitente gerente y partícipe inicial, PORTAL DE ARMENIA S.A. en calidad de fideicomitente partícipe inicial, SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLÍMPICA S.A. como fideicomitente partícipe inicial e INCOPAC

S.A. como fideicomitente partícipe inicial suscribieron un acuerdo marco de inversión para establecer los términos y condiciones bajo los cuales: (i) se llevará a cabo la adquisición por parte del FONDO o el vehículo que se constituyera para tales efectos, de los 4,509 PUNTOS DISPONIBLES del FIDEICOMISO PLA; y (ii)

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

se regulan los derechos económicos y políticos de las Partes en el fideicomiso del PROYECTO DE AMPLIACIÓN (en adelante, el "ACUERDO DE INVERSIÓN").

6. Que, de igual manera, el FONDO (representado por su sociedad administradora), Portales Urbanos S.A. en calidad de fideicomitente gerente y partícipe inicial del FIDEICOMISO PLA, PORTAL DE ARMENIA S.A. en calidad de fideicomitente partícipe inicial del FIDEICOMISO PLA, SUPERTIENDAS Y DROGUERÍAS OLÍMPICA S.A. como fideicomitente partícipe inicial del FIDEICOMISO PLA e INCOPAC S.A. como fideicomitente partícipe inicial del FIDEICOMISO PLA, suscribieron un acuerdo con la sociedad Inversora La Paz S.A.S como fideicomitente partícipe inicial del FIDEICOMISO PLA, con el objeto de establecer los términos y condiciones bajo los cuales participarán de manera conjunta en la reglamentación de una estrategia tendiente a conformar un quorum decisorio, en los siguientes órganos de gobierno relacionados con el PROYECTO DE AMPLIACIÓN del CENTRO COMERCIAL: (i) la Asamblea de Copropietarios y el Consejo de Administración del CENTRO COMERCIAL; (ii) el Comité Fiduciario del FIDEICOMISO PLA y

(iii) la Asamblea de Fideicomitentes del FIDEICOMISO PLA (en adelante, el "ACUERDO DE VOTACIÓN").

7. Que, de conformidad con todo lo anterior y según lo previsto en el ACUERDO DE INVERSIÓN, y cumplidas todas las condiciones para el cierre de la ADQUISICIÓN, el vehículo gestionado por el GESTOR PROFESIONAL se vinculó al FIDEICOMISO PLA, a través del FIDEICOMISO SURA AMÉRICAS,

constituido mediante la firma del CONTRATO ORIGINAL DE FIDUCIA MERCANTIL, de fecha 13 de diciembre de 2019, el cual fue modificado mediante otrosí número 1 de fecha 19 de diciembre de 2019.;

~~8. 8. Que las Partes han decidido celebrar un otrosí integral (el presente "CONTRATO") al CONTRATO ORIGINAL DE FIDUCIA MERCANTIL descrito en el numeral inmediatamente anterior, con el objetivo de incluir expresamente la posibilidad para que el FIDEICOMISO emita los BONOS y otorgue garantía(s) para garantizar la emisión de los BONOS, de conformidad con lo establecido en las siguientes:~~

8. Que, el 23 de septiembre de 2021, las Partes celebraron una modificación integral al CONTRATO ORIGINAL DE FIDUCIA MERCANTIL (en adelante, la "PRIMERA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA"), con el objetivo de incluir expresamente la posibilidad para que el FIDEICOMISO emitiera los BONOS y otorgara las garantía(s) para garantizar la emisión de los BONOS;

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

9. Que el 23 de enero de 2024, el BTG Pactual Soluciones & Servicios S.A.S. (en adelante, el "ACREEDOR") en calidad de acreedor, y el FIDEICOMISO, en calidad de deudor, suscribieron un documento de crédito mediante el cual el ACREEDOR otorgó al FIDEICOMISO un crédito hasta por COP \$1.116.891.641 para pagar parcialmente los intereses remuneratorios causados y pendientes de pago de los BONOS (en adelante, el "DOCUMENTO DE CRÉDITO");
10. Que es necesario suscribir una modificación integral a la PRIMERA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA, a satisfacción del ACREEDOR, para efectos de garantizar el pago de las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO, de modo que las obligaciones derivadas de la emisión de los BONOS y las obligaciones de pago derivadas del DOCUMENTO DE CRÉDITO, sean garantizadas y pagaderas de forma *pari passu* y a prorrata bajo el presente CONTRATO.

En virtud de las consideraciones anteriores y con el fin de modificar integralmente la PRIMERA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA, las PARTES han decidido suscribir la presente modificación integral (en adelante, el "CONTRATO"), la cual se regirá por las siguientes:

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

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

expresamente un significado distinto.

Los términos utilizados en mayúscula en este CONTRATO que no se encuentren expresamente definidos en esta sección tendrán el significado que se les otorga en el PROSPECTO DE INFORMACIÓN yo en el DOCUMENTO DE CRÉDITO, según corresponda. 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.

1. ACUERDO DE INVERSIÓN: significa el contrato suscrito entre SUPERTIENDAS OLÍMPICA S.A., PORTAL DE ARMENIA S.A., INCOPAC S.A., PORTALES URBANOS S.A. y el FONDO (representado por el ALIANZA FIDUCIARIA en su condición de sociedad administradora) mediante el cual quedaron acordados los principios de su asociación y vinculación al PROYECTO.
2. ACUERDO DE PARTICIPACIÓN: Significa el acuerdo que suscribió ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, con el FIDEICOMISO PLA, en virtud del cual se acepta la participación del FIDEICOMISO, como FIDEICOMITENTE PARTICIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO PLA, asumiendo la titularidad del 44.85% de DERECHOS FIDUCIARIOS.
3. ACUERDO DE VOTACIÓN: significa el contrato suscrito entre el FONDO, SUPERTIENDAS OLÍMPICA S.A., PORTAL DE ARMENIA S.A., INCOPAC S.A., PORTALES URBANOS S.A. e INVERSORA LA PAZ S.A.S. que

se señala en el CONSIDERANDO SEIS del presente contrato.

4. ADQUISICIÓN: Tendrá el significado atribuido en el CONSIDERANDO CUARTO del presente contrato de fiducia.
5. BENEFICIARIO: Serán el FIDEICOMITENTE, y en los términos de la CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA, los TENEDORES DE BONOS durante la vigencia de los BONOS y en tanto subsistan las obligaciones derivadas de la emisión conforme se hubiera establecido en los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN. Serán registrados en el FIDEICOMISO. Adicionalmente, será beneficiario el ACREEDOR, durante la vigencia del CRÉDITO y en tanto subsistan las obligaciones derivadas del DOCUMENTO DE CRÉDITO.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

6. BIENES FIDEICOMITIDOS: Tiene el significado que se le otorga en la CLÁUSULA SEXTA de este CONTRATO.
7. BONOS: Son los valores de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE), que serán emitidos por el FIDEICOMISO y colocados a través de la OFERTA PÚBLICA en los términos de los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN.
8. BVC: Se refiere a la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
9. CENTRO COMERCIAL: Tendrá el significado atribuido en el CONSIDERANDO SEGUNDO del presente contrato de fiducia.
10. COMITÉ FIDUCIARIO: En caso de que, en desarrollo de este contrato, se presente pluralidad de FIDEICOMITENTES con facultades para impartir instrucciones, las mismas serán impartidas por un órgano colegiado cuya organización y funciones se describen más adelante.
11. CONTRATO ORIGINAL DE FIDUCIA MERCANTIL: significa el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO, suscrito el 13 de diciembre de 2019, tal como ha sido modificado de tiempo en tiempo.
12. CONTRATO: tiene el significado otorgado en los considerandos, y hace referencia concreta al a la presente otresí modificación integral al a la PRIMERA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO ORIGINAL DE FIDUCIA MERCANTIL.
13. DERECHOS FIDUCIARIOS: Hace referencia a los 4,509 puntos de participación o cuotas de participación, (que equivalen a derechos fiduciarios) disponibles de los 10,000 puntos o partes en que se divide la participación de los fideicomitentes en el FIDEICOMISO PLA, del cual será titular el FIDEICOMISO en calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR, de conformidad con lo previsto en el ACUERDO DE INVERSIÓN y que corresponden al 44.85% de los derechos fiduciarios, denominados cuotas o puntos de participación del FIDEICOMISO PLA.
14. DESTINATARIOS DE GIROS: Serán las personas que por escrito indique el FIDEICOMITENTE, a quienes ALIANZA deberá realizar los giros en los montos que instruya el FIDEICOMITENTE, con los recursos

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos. Dichos DESTINATARIOS DE GIROS no ostentan la calidad de BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.

15. DOCUMENTO DE CRÉDITO: Tiene el significado asignado en las consideraciones del presente CONTRATO.

16. ~~15.~~ DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN: Son los siguientes documentos: (i) PROSPECTO DE INFORMACIÓN; (ii) reglamento de emisión y colocación de bonos; (iii) aviso(s) de oferta; (iv) contrato de garantía mobiliaria sobre los DERECHOS FIDUCIARIOS; (v) fianza (vi) contrato de administración y depósito de la emisión con Deceval;

(vii) contrato con el intermediario; (ix) macrotítulo; y (x) el REGLAMENTO.

17. ~~16.~~ FCP SURA ASSET MANAGEMENT- DESARROLLO INMOBILIARIO O FIDEICOMITENTE O FONDO:

Es el FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT – DESARROLLO INMOBILIARIO o el

FONDO, de las condiciones anotadas al inicio del presente contrato, quien ostentará el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, y cuyo gestor profesional era la sociedad Sura Real Estate S.A.S. (ahora remplazada por Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S.), quien representará al FONDO en su calidad de FIDEICOMITENTE, con el fin de impartir las instrucciones a la FIDUCIARIA necesarias para la ejecución del presente contrato de fiducia mercantil.

18. ~~17.~~ FECHA DE VENCIMIENTO: Tiene el significado asignado en el PROSPECTO DE INFORMACIÓN.

19. ~~18.~~ FIDEICOMISO PLA O FIDEICOMISO DE DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS:

Es el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DE DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS o FIDEICOMISO PLA cuya vocera y administradora es Fiduciaria de Occidente S.A., a través del cual se llevará a cabo el desarrollo y posterior explotación económica por etapas del Proyecto Inmobiliario Ampliación y Remodelación del Centro Comercial Plaza de las Américas.

20. ~~19.~~ FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR: Es el FIDEICOMISO quien se vinculará al FIDEICOMISO DE DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS, asumiendo la titularidad de PUNTOS DE PARTICIPACIÓN o DERECHOS FIDUCIARIOS, de conformidad con lo previsto en el ACUERDO DE INVERSIÓN.

21. ~~20.~~ FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

22. ~~21.~~ GESTOR PROFESIONAL: Es la sociedad Sura IM Gestora de Inversiones S.A.S., quien ostenta la calidad de gestor profesional del FIDEICOMITENTE en los términos de la Parte 3 del Decreto 2555

☎: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

de 2010 y del

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

REGLAMENTO. Para efectos del presente contrato, el GESTOR PROFESIONAL: i) podrá impartir las instrucciones que sean necesarias para el desarrollo del presente contrato que le correspondan al FIDEICOMITENTE siempre que las mismas atiendan a lo establecido en el REGLAMENTO del FIDEICOMITENTE; ii) representará al FIDEICOMITENTE frente a la FIDUCIARIA, y podrá asistir a cualquier reunión en donde se requiera la asistencia del FIDEICOMITENTE en el FIDEICOMISO PLA.

23. ~~22.~~ **INVERSIONISTA CALIFICADO O INVERSIONISTA:** Son aquellos inversionistas que pueden participar en el SEGUNDO MERCADO, de conformidad a lo establecido en el artículo 5.2.3.1.5, 7.2.1.1.2 y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

24. **OBLIGACIONES DEL EMISOR:** Son las enunciadas en la CLÁUSULA DECIMA del presente CONTRATO.

25. ~~23.~~ **OFERTA PÚBLICA:** Es la oferta de los BONOS en el SEGUNDO MERCADO, dirigida a los INVERSIONISTAS CALIFICADOS, definida en los términos establecidos en los artículos 5.2.3.1.8 a 5.2.3.1.13 del Decreto 2555 de 2010.

26. ~~24.~~ **OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO:** significa cualquier endeudamiento del FIDEICOMISO que adquiera el FIDEICOMISO en relación con: (i) las obligaciones de pagar sumas de dinero recibidas a título de mutuo, (ii) ~~(ii)~~ las obligaciones como arrendatario bajo cualquier contrato de leasing financiero o arrendamiento financiero,

~~(iii)~~ ~~(iii)~~ la expedición de certificados de garantía sobre el FIDEICOMISO; (iv) todo endeudamiento de terceros garantizado directa o indirectamente por el FIDEICOMISO, o por el cual el acreedor de dicho endeudamiento tenga un derecho de garantía consistente en un gravamen sobre cualquier BIEN FIDEICOMITIDO del FIDEICOMISO; (v) cualquier operación de refinanciación o reestructuración de endeudamiento, incluyendo aquellas operaciones tendentes a efectuar la redención o repago anticipado de los BONOS; y (vi) cualquier emisión y colocación de Bonos. Las OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO realizadas por el FIDEICOMISO, no podrán desconocer los límites y lineamientos establecidos en el REGLAMENTO del FIDEICOMITENTE y los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN.

27. ~~25.~~ **PATRIMONIO AUTÓNOMO O FIDEICOMISO:** Se entenderá por éste el conjunto de bienes, afecto a la finalidad de este contrato, el cual en adelante se denominará el FIDEICOMISO SURA INVESTMENT MANAGEMENT PLAZA DE LAS AMÉRICAS., identificado con NIT 830.053.812-2.

28. **PRIMERA MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA:** Tiene el significado asignado en las consideraciones del presente CONTRATO.

29. ~~26.~~ **PROSPECTO DE INFORMACIÓN:** Es el documento que contiene información de la emisión de BONOS, en los términos del artículo 5.2.3.1.14 del Decreto 2555 de 2010.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

30. ~~27.~~ PROYECTO DE AMPLIACIÓN: Significa la ampliación del CENTRO COMERCIAL, consiste en aumentar en aproximadamente 40,194 m2 de área arrendable y en aproximadamente 148,029m2 el área construida del CENTRO COMERCIAL actual, que representará el 52.1% del total de metros cuadrados comerciales del CENTRO COMERCIAL ampliado. Lo anterior, mediante la construcción de aproximadamente 130 locales comerciales en diferentes Fases constructivas, y que se estima quede finalizada en el mes de marzo 2022.
31. ~~28.~~ RECURSOS: Son los recursos que le correspondan al FIDEICOMISO derivado de su calidad de FIDEICOMITENTE PARTICIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO PLA, así como cualquier activo o ingreso que reciba el FIDEICOMISO de tiempo en tiempo durante la vigencia de la emisión.
32. ~~29.~~ REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES O RNVE: Es el registro administrado por la SFC donde se inscriben las clases y tipos de valores, así como los emisores de los mismos y las emisiones que éstos efectúen, y certifica lo relacionado con la inscripción de dichos emisores, clases y tipos de valores.
33. ~~30.~~ REGLAMENTO: Es el reglamento del FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT – DESARROLLO INMOBILIARIO, en el cual se regulan los aspectos concernientes a su funcionamiento. El vocero del FIDEICOMISO no está obligado a cumplir el REGLAMENTO.
34. ~~31.~~ SEGUNDO MERCADO: Tendrá el significado que le es otorgado por el artículo 5.2.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010.
35. ~~32.~~ TENEDORES DE BONOS: Son los INVERSIONISTAS CALIFICADOS que en cualquier tiempo sean titulares de BONOS.

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 Y PAGOS es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. Teniendo en cuenta lo anterior, los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA y los del FIDEICOMITENTE y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTONOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

CLAUSULA CUARTA. - DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: El FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa 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 entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793/02 y la Ley 1121 de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE se encuentra:

(i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente 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 están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

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 de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento 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 fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar 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.

4.8. PROPIEDAD: El FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

4.9 CONFLICTOS DE INTERÉS: Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del FIDEICOMISO no hay lugar situaciones que puedan llevar a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que, en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

4.10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: EL FIDEICOMITENTE manifiesta que ALIANZA, lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA FIDUCIARIA S.A, figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero e indica que conoce quien ostenta dicho cargo en ALIANZA, que conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y que le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente a la figura de Defensor del Consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2550 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia. La información del Defensor del Consumidor Financiero de ALIANZA ha sido entregada a el [al](#) FIDEICOMITENTE a la firma del presente ~~contrato~~ [Contrato](#).

CLÁUSULA QUINTA- OBJETO:

El presente contrato de fiducia tiene por finalidad: (i) la vinculación de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, al FIDEICOMISO PLA en calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR del 44.85% de los DERECHOS

FIDUCIARIOS del FIDEICOMISO PLA, y en los términos señalados en el ACUERDO DE INVERSIÓN; y (ii) la celebración de OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO. En desarrollo de la finalidad antes señalada, el FIDEICOMISO tendrá las siguientes finalidades y/o ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO podrá:

- 5.1. Ser el titular del 44.85% DERECHOS FIDUCIARIOS, en calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO PLA, derivado de su aporte en recursos de capital y deuda en dicho fideicomiso;
- 5.2 Previa instrucción del FIDEICOMITENTE, destinar: (i) la suma de COP\$ 148,920 MM que corresponde al aporte de capital equivalente al precio de los DERECHOS FIDUCIARIOS en el FIDEICOMISO PLA, y (ii) la suma de COP\$22,338 MM para el pago de la prima equivalente al quince por ciento (15%) del valor de los

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

DERECHOS FIDUCIARIOS en el FIDEICOMISO PLA, en los plazos y forma establecido en el ACUERDO DE PARTICIPACIÓN que se suscriba para tales efectos, y en el ACUERDO DE INVERSIÓN;

- 5.3 Recibir los RECURSOS que le correspondan derivado en su calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO DE DESARROLLO FIDUOCCIDENTE – PLAZA DE LAS AMÉRICAS;
- 5.4 Recibir del FIDEICOMITENTE todas las sumas de dinero que este transfiera al FIDEICOMISO a título de fiducia mercantil;
- 5.5 Mientras los recursos son destinados a los giros a favor de los DESTINATARIOS DE GIROS, invertirlos en los Fondos de Inversión Colectiva administradas por ALIANZA o en cuentas de ahorros de establecimientos bancarios vigilados en Colombia;
- 5.6 Efectuar por cuenta del FIDEICOMITENTE y a favor del DESTINATARIO DE GIROS, los giros que ordene el FIDEICOMITENTE, previo descuento de la comisión fiduciaria, y de los costos y gastos de administración del FIDEICOMISO, y entregar los excedentes al FIDEICOMITENTE;
- 5.7 Previa modificación de que trata el parágrafo sexto de la presente cláusula y conforme a la instrucción del FIDEICOMITENTE, respaldar las obligaciones en favor de una entidad financiera mediante la pignoración de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, conforme con el establecido en el REGLAMENTO;
- 5.8 Celebrar OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO, siempre que las tales OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO se encuentren conforme a los límites y lineamientos establecidos en el REGLAMENTO ~~y en~~ los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y en el DOCUMENTO DE CRÉDITO, y ~~en particular pero sin limitarse a ello~~, la emisión y colocación de los BONOS, en virtud de lo cual el FIDEICOMISO deberá realizar todas las acciones tendentes a: (i) obtener la autorización de la OFERTA PÚBLICA e inscripción de los BONOS en el RNVE y la BVC; (ii) suscribir y aprobar todos los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN que le correspondan, y aquellos otros documentos necesarios para llevar a cabo la emisión y colocación de los BONOS; (iii) realizar la emisión de los BONOS; y; (iv) colocar los BONOS en el SEGUNDO MERCADO.
- 5.9 Pagar, de forma pari passu y a prorrata, (i) a los TENEDORES DE BONOS, con los RECURSOS, el capital, intereses y comisiones de los BONOS, ~~según corresponda~~; y (ii) al ACREEDOR, con los RECURSOS, el capital, intereses y comisiones bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO, de manera prioritaria sobre cualquier otro pago o instrucción de giro que deba

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

realizarse, después de cubrir la comisión fiduciaria a la que haya lugar, así como los costos y gastos de sostenimiento mínimos del FIDEICOMISO.

- 5.10 Constituir cualquier tipo de gravámenes, garantía o en general cualquier derecho real accesorio y recibir los recursos derivados de la respectiva OPERACIÓN DE ENDEUDAMIENTO –incluyendo pero sin limitarse a esta, la emisión y colocación de los BONOS y el DOCUMENTO DE CRÉDITO–, y transferirlos o administrarlos, con destino exclusivamente al desarrollo del PROYECTO DE AMPLIACIÓN y garantizar o constituir todo tipo de gravámenes o garantías con los BIENES FIDEICOMITIDOS para el pago de las obligaciones garantizadas, entre otros, a través de la expedición de certificados de garantía, todo ello de acuerdo con los límites y lineamientos establecidos en el REGLAMENTO y los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y el DOCUMENTO DE CRÉDITO.
- 5.11 De conformidad con la instrucción irrevocable que para tal efecto imparte el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato, ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, otorgará el poder, permiso y/o autorizaciones al GESTOR PROFESIONAL o al FIDEICOMITENTE de conformidad con las instrucciones que imparta el GESTOR PROFESIONAL para asistir a los órganos de administración existentes en los FIDEICOMISO PLA y a las asambleas de copropietarios, consejos de administración y demás órganos del CENTRO COMERCIAL, para el ejercicio de los derechos políticos de los que llegare a ser titular el FIDEICOMISO.
- 5.12 De conformidad con la instrucción irrevocable que para tal efecto imparta el FIDEICOMITENTE, suscribir el contrato de cesión, mediante el cual se ceda la posición contractual del FONDO en el ACUERDO DE INVERSIÓN y en el ACUERDO DE VOTACIÓN a favor de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO.
- 5.13 Destinar la totalidad de los recursos recibidos con ocasión de la emisión y colocación de los BONOS –una vez descontados los costos y gastos de la emisión– exclusivamente a financiar los aportes del FIDEICOMISO en el FIDEICOMISO PLA– para la construcción de la ampliación del Centro Comercial Plaza de las Américas.

PARÁGRAFO PRIMERO: En desarrollo del objeto aquí estipulado y de acuerdo con las obligaciones del FIDEICOMISO que para estos fines se establecen a lo largo de este contrato de fiducia, el FIDEICOMISO podrá ejecutar todas las operaciones, celebrar todos los contratos y realizar todos los actos que directamente se relacionen con tal objeto, bajo la instrucción que para dichos efectos imparta el

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

FIDEICOMITENTE a través del GESTOR. Tratándose de la emisión de los BONOS, el FIDEICOMISO tendrá las facultades previstas en este párrafo para el cumplimiento de las obligaciones de pago en favor de los TENEDORES DE BONOS de acuerdo con los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN sin que se requiera para el efecto la instrucción previa del FIDEICOMITENTE. Adicionalmente, tratándose del DOCUMENTO DE CRÉDITO, el FIDEICOMISO tendrá las facultades previstas en este párrafo para el cumplimiento de las obligaciones de pago en favor del ACREEDOR de acuerdo con el DOCUMENTO DE CRÉDITO sin que se requiera para el efecto instrucción previa del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los giros que realice ALIANZA serán realizados de conformidad con lo previsto en la cláusula novena del presente contrato, por lo cual el FIDEICOMITENTE se obliga a realizar las instrucciones de giro de conformidad con los procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA. Tratándose de la emisión de los BONOS, ALIANZA tendrá las facultades previstas en este párrafo para el cumplimiento de las obligaciones de pago en favor de los TENEDORES DE BONOS de acuerdo con los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN sin que se requiera para el efecto la instrucción previa del FIDEICOMITENTE. Adicionalmente, tratándose del DOCUMENTO DE CRÉDITO, el FIDEICOMISO tendrá las facultades previstas en este párrafo para el cumplimiento de las obligaciones de pago en favor del ACREEDOR de acuerdo con el DOCUMENTO DE CRÉDITO sin que se requiera para el efecto instrucción previa del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO TERCERO: En desarrollo de lo estipulado en el numeral cinco punto uno (5.1) anterior, el FIDEICOMISO, en su calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO PLA, no tendrá

responsabilidad técnica, financiera ni jurídica en el desarrollo del proyecto inmobiliario que se lleve a cabo a través de dicho fideicomiso por lo que no tendrá a su cargo ninguna obligación de hacer que se derive del desarrollo del mismo. La gestión del FIDEICOMISO se limitará a transferir al FIDEICOMISO PLA los recursos que instruya el FIDEICOMITENTE, por lo que en ningún caso se entenderá que el FIDEICOMISO asumirá las obligaciones de "Constructor" conforme el significado que se le asigna a los términos en comillas en la Ley 1796 de 2016 o en las demás normas vigentes y futuras que desarrollan la materia.

PARÁGRAFO CUARTO: En todo caso queda entendido que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO atenderá las obligaciones de aporte de recursos que se deriven de su calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR del FIDEICOMISO PLA con los recursos existentes en el FIDEICOMISO, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios dichas obligaciones, 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 giros se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: En desarrollo de lo establecido en el numeral 5.11 y 5.12 anterior, queda entendido que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO no es parte del ACUERDO DE INVERSIÓN ni del ACUERDO DE VOTACIÓN, por lo que las obligaciones allí pactadas continúan en cabeza de quienes los suscribieron

☎: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

hasta tanto

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

se Hevelleve a cabo la cesión de la posición contractual de los mismos (en el evento que se requiera). Queda entendido que el FIDEICOMITENTE podrá asistir directamente o autoriza al GESTOR PROFESIONAL para que sea este quien asista a los órganos de administración existentes en el FIDEICOMISO PLA, o a la Asamblea de Copropietarios y el Consejo de Administración del CENTRO COMERCIAL y en desarrollo de lo anterior, declare que conoce y acepta el contenido del ACUERDO DE VOTACIÓN y el ACUERDO DE INVERSIÓN por lo que asume la responsabilidad de las decisiones que se tomen en desarrollo del mismo. No obstante lo anterior, las partes acuerdan que las obligaciones de hacer que se deriven de la cesión de la posición contractual del ACUERDO DE VOTACIÓN y del ACUERDO DE INVERSIÓN estarán de cargo exclusivo del FIDEICOMITENTE o el GESTOR PROFESIONAL.

PARÁGRAFO SEXTO: En el caso que sea requerido por la entidad financiera que indique el FIDEICOMITENTE, el presente contrato podrá ser modificado para adaptar su objeto y finalidad a un fideicomiso de administración garantía y fuente de pagos, para que con los RECURSOS que le correspondan al FIDEICOMISO derivado en su calidad de fideicomitente en el FIDEICOMISO PLA se lleve a cabo el pago del servicio a la deuda contraída en favor de una entidad financiera. Para tal efecto deberá suscribirse entre los titulares de los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO un documento que contenga las cláusulas requeridas previo acuerdo del cobro de la comisión fiduciaria para tal fin.

CLÁUSULA SEXTA- CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:

El FIDEICOMISO estará conformado por los siguientes activos, que constituyen los "BIENES FIDEICOMITIDOS":

- 6.1. La suma de un millón de pesos (\$1.000.000), que el FIDEICOMITENTE transfiere a la fecha de firma del presente contrato a la FIDUCIARIA a título de fiducia mercantil, para la constitución del FIDEICOMISO;
- 6.2. Adicionalmente, el FIDEICOMISO será incrementado con las sumas de dinero que posteriormente transfiera el FIDEICOMITENTE bien sea vía recursos de capital o deuda, y los RECURSOS que le correspondan derivado en su calidad de FIDEICOMITENTE PARTÍCIPE POSTERIOR en el FIDEICOMISO PLA, junto con los rendimientos que generen dichos recursos, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO.
- 6.3. El FIDEICOMISO a su vez estará integrado por los DERECHOS FIDUCIARIOS que adquiera derivados del FIDEICOMISO PLA.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

PARÁGRAFO PRIMERO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE, los que transfiera en un futuro al mismo título, y los rendimientos generados por las inversiones efectuadas, se ha conformado y conformará el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SURA INVESTMENT MANAGEMENT PLAZA DE LAS AMERICAS.

CLÁUSULA SÉPTIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE

7.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos del FIDEICOMITENTE:

- a) 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.
- b) Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- c) 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 Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.
- d) 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 que conforman el patrimonio autónomo, conforme a lo establecido en este contrato.
- e) Impartir instrucciones a la FIDUCIARIA, con el objetivo de asegurar el cumplimiento de las prestaciones bajo los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y el DOCUMENTO DE CRÉDITO.
- f) Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

7.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: El FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato se obliga a:

- a) Efectuar a favor del FIDEICOMISO, la transferencia de los recursos referidos en la cláusula sexta anterior.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

- b) Certificar de manera mensual 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.
- c) Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, correo electrónico y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
- d) Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito, incluyendo sin limitación aquellas instrucciones de giro y operativas para el pago de los BONOS ~~en cuanto sea necesario, incluyendo sin limitación aquellas instrucciones operativas para efectuar giro de los pagos de los BONOS~~ y/o las sumas adeudadas bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO, en cuanto sea necesario.
- e) Teniendo en cuenta que los giros que efectúe ALIANZA en desarrollo del objeto del presente contrato, los hace por cuenta ~~de El~~ del FIDEICOMITENTE, éste último se encargará 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 giros.
- f) Certificar de manera mensual 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.
- g) Seguir el procedimiento de giros establecido en la Cláusula Novena del presente contrato para efectos de impartir las instrucciones de giro en favor de los DESTINATARIOS DE GIRO.
- h) En caso que aplique, impartir las instrucciones de giro de conformidad con el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea, suscrito por el FIDEICOMITENTE en la misma fecha de firma del presente contrato, el cual que hace parte integral del presente mismo, y de conformidad con el manual de producto pagos masivos fideicomisos por portal de Alianza en Línea que se encuentra publicado en la página web (www.alianza.com.co y www.alianzaenlinea.com.co).
- i) En desarrollo de la obligación indicada en el numeral anterior:

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

- (i) En caso de que aplique, solicitar mediante el anexo denominado solicitud de creación de usuarios para pagos portal fideicomisos por negocio, suscrito por su representante legal o firma autorizada en LA FIDUCIARIA, la creación o cambios de los usuarios y perfiles de las personas que tendrán acceso al aplicativo Alianza en Línea.
- (ii) Administrar de manera responsable los usuarios y perfiles con el acceso al sistema de alianza en línea, por lo cual toda operación de giro que se cargue y valide en alianza en línea que se cuente con el correspondiente log de acceso otorgado se presume fue cargada directamente por el FIDEICOMITENTE y/o los usuarios autorizados conforme el perfil asignado, en consecuencia el FIDEICOMITENTE reconoce como prueba de las operaciones o transacciones efectuadas, los registros electrónicos que se generen bajo sus claves, usuarios y/o contraseñas.
- j) Suministrar las políticas contables a aplicar, las cuales deben estar acordes bajo el marco normativo de NIIF grupo 1, reglamentado con la normatividad vigente.
- k) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
- l) Aprobar y suscribir todos los documentos necesarios para llevar a cabo la emisión de los BONOS, incluyendo, pero sin limitarse a ello, la realización de la emisión y los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN.
- m) Dar instrucciones a la FIDUCIARIA para que realice todas las actuaciones tendientes a obtener la autorización de la emisión de los BONOS por parte de los órganos del FIDEICOMITENTE, si hay lugar a ello, así como la inscripción de los BONOS en el RNVE y la BVC.
- n) Pagar la comisión FIDUCIARIA a que se refiere el presente contrato.
- o) Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

PARÁGRAFO: La realización de giros mediante la radicación de instrucciones de giro en las instalaciones de la fiduciaria, implicará una renegociación de las tarifas de comisiones fiduciarias establecidas por ALIANZA.

CLÁUSULA OCTAVA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

8.1 ~~8.1.~~ OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes:

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

1. Recibir del FIDEICOMITENTE las sumas de dinero que este transfiera a título de fiducia mercantil, y los RECURSOS.
2. Invertir los recursos que ingresen al FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co o en cuentas de ahorros en establecimientos bancarios vigilados en Colombia.
3. Realizar los giros por cuenta del FIDEICOMITENTE, a favor de los DESTINATARIOS DE GIROS, que instruya el FIDEICOMITENTE.
4. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato de fiducia, siempre dentro de los límites del mismo, y de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE para tales efectos.
5. Suscribir de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE los documentos para llevar la pignoración de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.
6. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de los bienes que forman parte del FIDEICOMISO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del FIDEICOMISO. Teniendo en cuenta que el FIDEICOMITENTE quien ejerce la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos diferentes a recursos monetarios queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE. En consecuencia, el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de su obligación de impartir instrucciones a ALIANZA al respecto, hará responsable al FIDEICOMITENTE de cualquier perjuicio, demanda o reclamación que surja con ocasión de dichos hechos o actos de terceros. En todo caso, el FIDEICOMITENTE será responsable por cualquier acto propio en contra de los bienes fideicomitidos.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

8. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del FIDEICOMISO.
9. 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.
10. 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, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
11. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
12. 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

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

- (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera).
13. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato.
 14. Cobrar la comisión a que tiene derecho.
 15. Otorgar los poderes necesarios para la comparecencia del FIDEICOMITENTE como representante del FIDEICOMISO a las asambleas de copropietarios, consejos de administración y demás órganos del CENTRO COMERCIAL, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.
 16. Suscribir el ACUERDO DE PARTICIPACIÓN, con el FIDEICOMISO PLA o en su defecto otorgar el poder necesario para que el FIDEICOMITENTE o la persona que este designe actúe como representante del FIDEICOMISO y en tal sentido suscriba el ACUERDO DE PARTICIPACIÓN.
 17. Celebrar las OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO siguiendo los lineamientos y políticas previstas en el presente contrato de fiducia y los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y el DOCUMENTO DE CRÉDITO, las cuales en cualquier caso deben observar los límites y lineamientos establecidos en el REGLAMENTO, de acuerdo a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE a través del GESTOR, y en tal virtud suscribir todos los documentos que sean necesarios al efecto.
 18. De conformidad con la instrucción irrevocable que para tal efecto imparta el FIDEICOMITENTE, suscribir el contrato de cesión, mediante el cual se ceda la posición contractual del FONDO en el ACUERDO DE INVERSIÓN y en el ACUERDO DE VOTACIÓN a favor de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que se requiera, así como suscribir todos los contratos y celebrar todos los actos requeridos para ejecutar las OPERACIONES DE ENDEUDAMIENTO.
 19. Conforme a las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE, suscribir y obtener las autorizaciones e inscripciones correspondientes para llevar a cabo la emisión de los BONOS por parte del FIDEICOMISO.
 20. Cumplir las obligaciones derivadas de los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y del DOCUMENTO DE CRÉDITO en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO.
 21. Certificar previo a la realización de la emisión de los BONOS, en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, la capacidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO para ser emisor y cumplir las obligaciones derivadas de la emisión.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE registra en la fecha de este contrato su dirección de correo electrónico para todos los efectos, en especial el envío de la rendición de cuentas. Igualmente se compromete a mantenerla actualizada informando a ALIANZA cualquier cambio.

8.2 ~~8.2~~-RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, salvo aquellos casos en que asuma obligaciones de resultado o cuando lo prevea la Ley de acuerdo con lo establecido en el numeral tercero del artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, 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: La FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE manifiestamente ilegales contrarias a los fines del presente contrato o contrarias al REGLAMENTO del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO TERCERO: Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA 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 CUARTO: 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.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

8.3 ~~8.3~~-DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los rubros para los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este contrato.

ALIANZA se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del FIDEICOMISO o de ALIANZA.

CLÁUSULA NOVENA- PROCEDIMIENTO OPERATIVO:

El presente contrato tendrá el siguiente procedimiento operativo para la realización de los giros que ordene el FIDEICOMITENTE.

Los giros que sean instruidos a ALIANZA por el FIDEICOMITENTE mediante el servicio del aplicativo Alianza en Línea requerirán que el FIDEICOMITENTE, realice los registros y solicitudes de usuarios y perfiles necesarios para la activación de usuarios previstos por ALIANZA mediante el anexo denominado Contrato para la Utilización del Servicio de Alianza en Línea.

El FIDEICOMITENTE o los usuarios por él autorizados, deben acceder al portal transaccional <https://fiduciaria.alianzaenlinea.com.co>, en donde previo agotamiento del procedimiento de ingreso, suministrará los datos de la orden de giro que sean solicitados por el aplicativo para efectos del registro, aprobación y radicación final de la orden de giro, lo cual conlleva el agotamiento del flujo de autorizaciones según los perfiles y usuarios establecidas en el aplicativo, por lo cual instrucción de giro será aplicada el siguiente día hábil a la fecha de la aprobación final en el portal.

Una vez recibida la orden de giro por parte del FIDEICOMITENTE, la FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: (i) Autorizaciones y soportes, que apliquen según sea el caso: Los requisitos consistirán en elementos tales como pero sin limitarse a las aprobaciones de los usuarios y perfiles registrados o firmas registradas. (ii)

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

Verificación de los datos de la orden de giro: Se verificará los datos que se incluyen en la orden de giro tales como los siguientes: a) Nombre del beneficiario del pago. b) Identificación del mismo. c) Concepto. d) Monto del giro. Las solicitudes de giro deben estar debidamente soportadas, según corresponda. (iii) 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. Si existen los recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de giro están correctas, se sigue con el procedimiento, de lo contrario serán devueltas al FIDEICOMITENTE para su respectiva corrección.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no realizará giros sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un giro, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la FIDUCIARIA deba realizar el giro respectivo. Tratándose de la emisión de los BONOS y el pago de las sumas adeudadas bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO, la FIDUCIARIA no requerirá la instrucción previa del FIDEICOMITENTE para el cumplimiento de las obligaciones de pago en favor de los TENEDORES DE BONOS y/o del ACREEDOR, toda vez que mediante el presente documento se entenderá autorizada para realizar todos los pagos de los BONOS y de las sumas adeudadas bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO, y demás obligaciones establecidas en los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y en el DOCUMENTO DE CRÉDITO, sin perjuicio de que la FIDUCIARIA pueda solicitarle al FIDEICOMITENTE instrucciones operativas sobre la forma de realizar estos pagos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada giro, dos (2) días hábiles desde el momento en que se ha realizado la aprobación final en el portal y/o de la recepción de la orden de pago completa con todos los soportes, realizada por el FIDEICOMITENTE o los usuarios registrados y solo realizará el pago mediante abono en cuenta.

PARÁGRAFO TERCERO: La FIDUCIARIA no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas vía fax.

CLÁUSULA DECIMA- OBLIGACIONES DEL EMISOR

Son las obligaciones indicadas por el Decreto 2555 de 2010 propias a los emisores y algunas de las cuales quedan enunciadas expresamente en el presente CONTRATO.

- 1) Presentar a la SFC la información requerida por la Ley Aplicable.
- 2) Publicar en su página web los documentos relevantes de la emisión que corresponda, siempre y cuando ello no implique una carga irrazonable. Lo anterior para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de la ley aplicable relacionadas con la inscripción de los BONOS en el RNVE y la autorización de la oferta pública. Adicionalmente, para cumplir con las obligaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO como emisor de los BONOS.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

- 3) Asegurar que los Inversionistas que tengan interés en la emisión accedan a los documentos relevantes y estados financieros de la emisión publicados en su página web y garantizar que quienes accedan a dichos documentos tengan la calidad de Inversionistas. Adicionalmente, cuando los BONOS se negocien en el mercado secundario, deberá asegurar que los futuros adquirentes puedan acceder a los documentos relevantes de la emisión, publicados en su página web, en los términos de la ley aplicable.
- 4) Presentar a la SFC anualmente y, a solicitud de los Inversionistas, trimestralmente los estados financieros en los formatos que para el efecto establezca dicha entidad, de acuerdo con la Ley Aplicable.

CLÁUSULA UNDÉCIMA -COSTOS Y GASTOS:

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 la remuneración de la FIDUCIARIA y aquellos derivados de los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN

y el DOCUMENTO DE CRÉDITO

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

estarán a cargo del FIDEICOMITENTE quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco primeros días del mes siguiente al de su causación.

Se considerará como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan, incluyendo el costo de honorarios del dictamen de estados financieros por parte de la Revisoría fiscal.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
4. Los costos y gastos asociados a la EMISIÓN, incluyendo tarifas de sostenimiento de proveedores de infraestructura, costos de registro en el RNVE, entre otros.
5. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.
6. 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 o cualquier entidad administrativa a judicial.
7. 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.
8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
9. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que los recursos del FIDEICOMISO 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 cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta 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 cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO TERCERO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y del FIDEICOMISO y a cargo del FIDEICOMITENTE, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso. Es así como para el efecto del cobro de dichas sumas, bastará la certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, bien sea por concepto de comisión fiduciaria o de costos y gastos del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, así como de los demás costos y gastos del FIDEICOMISO en los que incurra ALIANZA, EL FIDEICOMITENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA UNDÉCIMA DUODÉCIMA - COMISIÓN FIDUCIARIA:

Como retribución por sus servicios ALIANZA tendrá derecho a título de Comisión, a las siguientes sumas de dinero, las cuales están a cargo del FIDEICOMITENTE.

1. Por labores de estructuración del presente contrato, la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL (\$5.000.000,00 M/CTE), la cual se hará exigible a la firma del presente contrato de fiducia mercantil.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

2. Mensualmente, una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, pagaderos mes vencido, dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación, por cada mes o fracción en que permanezca vigente la presente modificación.
3. Cada giro que se lleve a cabo a través de Alianza en Línea tendrá un costo de Quince Mil Pesos M/cte (\$15.000) si se hace vía ACH o de Dieciocho Mil Pesos M/Cte (\$18.000) si se hace mediante cheque.
4. Cada giro que no se lleve a cabo a través de Alianza en Línea tendrá un costo de veinte cinco Mil Pesos M/cte (\$25.000) si se hace vía ACH o de veintiocho Mil Pesos M/Cte (\$28.000) si se hace mediante cheque.
5. Una suma equivalente cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por la suscripción de cada documento legal adicional a los contemplados en la presente cláusula.
6. Por la inversión de los recursos en los Fondos de Administración 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.

CONSIDERACIONES ESPECIALES.

La comisión FIDUCIARIA se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la FIDUCIARIA directamente de los recursos del patrimonio autónomo, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente.

Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.

Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.

ALIANZA 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 en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

La realización de giros mediante la radicación de instrucciones de giro en las instalaciones de la fiduciaria, implicará una renegociación de las tarifas de comisiones fiduciarias establecidas por ALIANZA.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO. MERITO EJECUTIVO. Este contrato contiene obligaciones claras expresas y exigibles, en cabeza de EL FIDEICOMITENTE, especialmente la de pagar la comisión fiduciaria a favor de ALIANZA, por lo que presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

PARÁGRAFO TERCERO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo a cualquiera de los FIDEICOMITENTES. El pago que efectúe cualquiera de los FIDEICOMITENTES de esta manera será, a discreción del FIDEICOMITENTE que realizó el pago, registrado como un pasivo en el FIDEICOMISO a su favor, o le dará derecho a que sea registrada automáticamente a su favor, una mayor participación en los derechos fiduciarios del PATRIMONIO AUTÓNOMO en proporción al valor así pagado, en ambos casos, menos la prorrata de su participación en el FIDEICOMISO. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE, al momento de su vinculación.

PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la FIDUCIARIA para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico [leyda.sarmiento@sura-am.com; victor.paba@sura-im.com; lavendano@alianza.com.co] y que la misma le sea radicada a la mencionada cuenta de correo electrónico, así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

CLÁUSULA ~~DUODÉCIMA~~ DÉCIMO TERCERA- DURACIÓN:

~~El presente contrato tendrá el término necesario para el desarrollo de su objeto.~~

El presente CONTRATO permanecerá vigente a partir de la fecha de firma, hasta que ocurra cualquiera de las causales de terminación previstas en la CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA. El presente CONTRATO es de carácter irrevocable, razón por la cual no podrá darse por terminado, salvo que exista constancia previa y escrita de aceptación por parte de los TENEDORES DE BONOS y el ACREEDOR y/o una vez se hayan pagado en su totalidad las obligaciones derivadas de los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y el DOCUMENTO DE CRÉDITO.

CLÁUSULA DÉCIMO ~~TERCERA~~ CUARTA- CAUSALES DE TERMINACIÓN:

Este contrato terminará por:

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecida en los numerales sexto (6º), décimo (10º) y décimo primero (11º) del mismo.
2. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
3. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:

Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada en el presente contrato de fiducia mercantil.

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 dos (2) meses.

Cuando la FIDUCIARIA haya hecho entrega total de los dineros al FIDEICOMITENTE.

4. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos vinculantes para Colombia (Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, entre otras), y todas aquellas listas adicionales administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), entre otras.

En todo caso, la FIDUCIARIA no podrá dar por terminado el presente CONTRATO sin la autorización expresa y escrita de los TENEDORES DE BONOS y el ACREEDOR, mientras existan obligaciones derivadas de los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y el DOCUMENTO DE CRÉDITO, y sin que se haya reemplazado efectivamente a la FIDUCIARIA por otra sociedad fiduciaria.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTAQUINTA- 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 patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo en el siguiente orden:

(i) El pago de la suma de dinero que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos de administración. (iii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iv) El pago de cualesquiera obligaciones asumidas por el FIDEICOMISO. (v) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el patrimonio autónomo.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el FIDEICOMITENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARÁGRAFO CUARTO: Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente contrato, se realizarán con cargo a los recursos existentes dentro del patrimonio autónomo.

En todo caso, la liquidación del FIDEICOMISO se entenderá culminada siempre y cuando se hayan entregado todos y cada uno de los bienes fideicomitidos a quien corresponda de acuerdo con la prelación establecida en el presente contrato, mientras esto no ocurra, se seguirá causando la comisión fiduciaria establecida en la cláusula décima primera anterior.

CLÁUSULA DÉCIMO ~~QUINTA~~SEXTA- NOTIFICACIONES Y
DOMICILIO:

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

16.115.1-NOTIFICACIONES:

El FIDEICOMITENTE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sociedad que actúa única y exclusivamente como Sociedad Administradora del FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT

Dirección: Carrera 15 No. 82 – 99 Piso 4 Bogotá D.C.

Teléfono: 6 447700

e-mail:

La FIDUCIARIA: Alianza Fiduciaria S.A.

Dirección: Carrera 15 # 82 – 99 Bogotá D.C.

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

Teléfono: 6447700

~~15.2~~ 16.2 DOMICILIO: El lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, es la ciudad de Bogotá. PARÁGRAFO: En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, de los BENEFICIARIOS 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 comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, 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 expresa 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 de que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de FIDEICOMITENTE, y si estos tampoco aportan 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 el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos al FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

nombre y representación del FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO 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.

CLÁUSULA DÉCIMO ~~SEXTA~~:SÉPTIMA- CONSULTA Y REPORTE A TRANSUNION S.A.:

El FIDEICOMITENTE autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., 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 la entidad. 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.

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 S.A., y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el FIDEICOMITENTE, manifiestan que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros TransUnion S.A. 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 DÉCIMO ~~SÉPTIMA~~OCTAVA- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE
MITIGACIÓN DE RIESGO:**

La FIDUCIARIA tiene la obligación de adelantar por lo menos una vez al año, todas las gestiones necesarias, tendientes a la consecución de la información necesaria para actualizar la información de EL FIDEICOMITENTE 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. Lo anterior, sin perjuicio de la obligación de EL FIDEICOMITENTE de entregar la información solicitada por la FIDUCIARIA para dar cumplimiento a la actualización de información, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

ALIANZA 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:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA 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 exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por la FIDUCIARIA.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la FIDUCIARIA, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, y circulares externas de la Superintendencia Financiera de Colombia que las adicionan o modifican. Para tal efecto, la FIDUCIARIA cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. La FIDUCIARIA cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

C. RIESGO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: Posibilidad de que el activo vea afectado por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

D. RIESGO OPERATIVO: Para mitigar la exposición al riesgo, la Sociedad Fiduciaria aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera.

Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del encargo fiduciario.

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 DÉCIMO ~~OCTAVANOVENA~~- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO:

Cualquier modificación en las estipulaciones previstas en este documento, requieren el consentimiento expreso y escrito del FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA. Durante la vigencia de ~~la~~ los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y del DOCUMENTO DE CRÉDITO, se requerirá el consentimiento expreso de los TENEDORES DE BONOS y del ACREEDOR, previo a la realización de cualquier modificación, salvo que se trate de aspectos relacionados con procedimientos y/o instrucciones operativas para el cumplimiento de las obligaciones por parte de la FIDUCIARIA, la modificación a la comisión fiduciaria, liquidación del contrato y consulta y reporte a Transunión.

CLAUSULA ~~DECIMO NOVENA~~-VIGÉSIMA- BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO.

Es BENEFICIARIO del presente contrato el FIDEICOMITENTE, en el mismo porcentaje de su participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.

Los TENEDORES DE BONOS serán beneficiarios de los derechos de pago bajo los BONOS y demás beneficios que se describen en los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN durante la vigencia de los BONOS y en tanto subsistan las obligaciones derivadas de los BONOS conforme se establezca en los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN. La calidad de BENEFICIARIO de los TENEDORES DE BONOS cesará cuando se hayan pagado el capital, los intereses y las comisiones y los montos por cualquier otro concepto que apliquen bajo los BONOS.

El ACREEDOR será beneficiario de los derechos de pago bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO y demás beneficios que se describen en el DOCUMENTO DE CRÉDITO durante la vigencia del mismo y en tanto subsistan las obligaciones derivadas del DOCUMENTO DE CRÉDITO conforme se establezca en el DOCUMENTO DE CRÉDITO. La calidad de BENEFICIARIO del ACREEDOR cesará cuando se hayan pagado el capital, los intereses, las comisiones y los montos por cualquier otro concepto que apliquen bajo el DOCUMENTO DE CRÉDITO.

El FIDEICOMITENTE podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponden en este contrato conforme se establece a continuación:

**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

El presente CONTRATO, así como las obligaciones y derechos que se derivan del mismo, solo podrán ser cedidos con el consentimiento previo y expreso de las PARTES, de los TENEDORES DE BONOS y del ACREEDOR. Teniendo en cuenta que la autorización de los TENEDORES DE BONOS y del ACREEDOR sólo se requerirá mientras se encuentren vigentes las obligaciones del FIDEICOMISO bajo los DOCUMENTOS DE LA EMISIÓN y el DOCUMENTO DE CRÉDITO.

~~El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito de las mismas.~~

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato

En todo caso, queda entendido que ALIANZA se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA- LEGISLACIÓN 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 VIGÉSIMO PRIMERA SEGUNDA –NULIDAD PARCIAL

Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere 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



**MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS**

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.

CLAUSULA VIGÉSIMO ~~SEGUNDA~~ TERCERA - COMITÉ FIDUCIARIO:

Una vez 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 un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. 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.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los ~~veintitrés~~ veintitrés (23) días del mes de ~~septiembre~~ septiembre del año ~~2021~~ 2024.

[\[siguen páginas de firma\]](#)

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, cada una de las
PARTES, actuando por intermedio de su
representante debidamente autorizado, suscribe el
presente documento en la fecha y año descritos en
el mismo.



Firmado digitalmente por Gustavo Martinez Fecha:
2021.09.23

LA FIDUCIARIA

1
4
N
o
m
b
r
e
:
2
8
÷
4
0
-
0
5
:
0
0
:

GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ GARCÍA

€No.C. 79.353.638 de

Identificación:

Cargo:

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

t: (571) 644 7700
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

MODIFICACIÓN INTEGRAL AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS

t
t

a
f

~~Hernandez Cuellar~~ Fecha: 2021-09-23 15:08:56 -0500'

~~GAMILO ANDRÉS HERNÁNDEZ CUELLAR~~

~~No. C. 79.789.175 de~~
~~Identificación:~~

~~Representante Legal~~ Cargo:

~~ALIANZA FIDUCIARIA S.A. sociedad que actúa única y exclusivamente como Sociedad Administradora~~
~~del FONDO DE CAPITAL PRIVADO SURA ASSET MANAGEMENT~~

~~- DESARROLLO INMOBILIARIO~~

En reconocimiento y aceptación de las disposiciones establecidas en su beneficio en el presente CONTRATO,
EL TENEDOR DE BONOS

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

BANCO BTG PACTUAL S.A.
- CAYMAN BRANCH

En reconocimiento y aceptación de las disposiciones establecidas en su beneficio en el presente CONTRATO,

EL ACREEDOR

Nombre:

No. de Identificación:

Cargo:

BTG PACTUAL

SOLUCIONES & SERVICIOS

S.A.S.

Summary report:	
Litera® Change-Pro for Word 10.14.0.46 Document comparison done on 3/19/2024 2:15:37 PM	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: 010B SUAM Fiducia PA Sura Américas Versión Final FIRMADO (2).docx	
Modified filename: Anexo 5.9 - Segunda Enmienda Integral al Contrato de Fiducia.docx	
Changes:	
Add	152
Delete	148
Move From	0
Move To	0
Table Insert	0
Table Delete	0
Table moves to	0
Table moves from	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	300

Modelo de Poder – Persona Jurídica

Bogotá D.C. [fecha]

Señores

Fideicomiso PA Sura Américas identificado con NIT 830.053.812-2, representado por **Alianza Fiduciaria S.A.** en calidad de vocera y administradora del fideicomiso

Respetados Señores:

[Nombre], mayor de edad, identificado(a) como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre y representación de [nombre de la persona jurídica], identificada con NIT [número] (la "**Sociedad**"), en mi calidad de [indicar la calidad en que actúa], por medio del presente documento, confiero poder especial, amplio y suficiente a [nombre] identificado(a) con [tipo de documento de identidad] No. [número de documento] para que asista, participe y represente a la Sociedad en la asamblea de tenedores de bonos ordinarios de segundo mercado, los cuales fueron emitidos el 24 de noviembre de 2021 por el Fideicomiso PA Sura Américas identificado con NIT 830.053.812-2, representado por Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de emisor, la cual se llevará a cabo el día [] de [] de 2024, a las 10:00 a.m., de forma no presencial a través de la plataforma *Microsoft Teams*, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 222 de 1995 y el Decreto 398 de 2020, quedando igualmente autorizado(a) para representar a la Sociedad, en la(s) reunión(es) subsecuente(s) en caso que la reunión para la cual se otorga el presente poder fuere suspendida o no se conformare el quórum necesario para deliberar u otra causa derivada de la asamblea original, independientemente si son de primera, segunda o tercera convocatoria, ya sea que se realicen a través de la misma herramienta virtual de la asamblea originaria u otra herramienta similar. En consecuencia, el apoderado queda facultado para deliberar y votar de forma separada o independiente, cada uno de los puntos y proposiciones indicados en el orden del día de la respectiva asamblea; así como cualquier otro asunto que pueda ser sometido a consideración de los tenedores durante la reunión.

El apoderado queda expresa y ampliamente facultado para tomar todas las decisiones que se sometan a consideración de la asamblea de tenedores de bonos.

Atentamente,

Nombre:

Cédula:

Cargo:

Modelo de Poder – Persona Natural

Bogotá D.C. [fecha]

Señores

Fideicomiso PA Sura Américas identificado con NIT 830.053.812-2, representado por **Alianza Fiduciaria S.A.** en calidad de vocera y administradora del fideicomiso

Respetados Señores:

[Nombre], mayor de edad, identificado(a) como aparece al pie de mi firma, por medio del presente documento, confiero poder especial, amplio y suficiente a [nombre] identificado(a) con [tipo de documento de identidad] No. [número de documento] para que asista, participe y me represente en la asamblea de tenedores de bonos ordinarios de segundo mercado, los cuales fueron emitidos el 24 de noviembre de 2021 por el Fideicomiso PA Sura Américas identificado con NIT 830.053.812-2, representado por Alianza Fiduciaria S.A., en calidad de emisor, la cual se llevará a cabo el día [] de [] de 2024, a las 10:00 a.m., de forma no presencial a través de la plataforma *Microsoft Teams*, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 222 de 1995 y el Decreto 398 de 2020, quedando igualmente autorizado(a) para representarme, en la(s) reunión(es) subsecuente(s) en caso que la reunión para la cual se otorga el presente poder fuere suspendida o no se conformare el quórum necesario para deliberar u otra causa derivada de la asamblea original, independientemente si son de primera, segunda o tercera convocatoria, ya sea que se realicen a través de la misma herramienta virtual de la asamblea originaria u otra herramienta similar. En consecuencia, el apoderado queda facultado para deliberar y votar de forma separada o independiente, cada uno de los puntos y proposiciones indicados en el orden del día de la respectiva asamblea; así como cualquier otro asunto que pueda ser sometido a consideración de los tenedores durante la reunión.

El apoderado queda expresa y ampliamente facultado para tomar todas las decisiones que se sometan a consideración de la asamblea de tenedores de bonos.

Atentamente,

Nombre:

Cédula:

Cargo: