

Bogotá D.C., 11 de abril de 2018



Superintendencia
Financiera
de Colombia
Radicación 2018031933-009-000
Fecha: 12/04/2018 11:34 AM Sec. Dia: 1184
Trámite: 413-AA CONVOCATORIAS A LAS ASAM Anexos: No Entrada
Tipo Doc: 36-36 RESPUESTA A REQUERIMIENT Folios: 3
Aplica A: - Encadenado: NO
Remitente: 84-2 BRC INVESTOR SERVICES S. Solicitud: 84-2
Destinatario: 441000 DIRECCION DE ACCES Teléfono: 594 02 00
Carro: Ent: Caja: Pos: 11/05/2018

Doctor
DANIEL ECHAVARRÍA WARTENBERG
Dirección de Acceso al Mercado de Valores
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
Bogotá D.C.

No. De radicación: 2018031933-006-000
Trámite: 413 AA CONVOCATORIA A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES DE BON.
Actividad: 33 Requerimiento a la Entidad
Anexos: No

Doctor Echavarría Wartenberg:

En atención a su solicitud a BRC Investor Services S.A. respecto a la Asamblea ordinaria de tenedores de Títulos Estrategias Inmobiliarias "TEIS" emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, PEI, contenida en el oficio de referencia y que a la letra dice:

"Finalmente, en lo que respecta al concepto de la calificadora de valores, se reitera que es pertinente que su pronunciamiento se presente en una forma discriminada sobre los puntos que se llevarán a cabo a decisión de la asamblea de tenedores, estableciendo si las modificaciones pueden llegar a afectar la calificación de la titularización, fundamentando dicho pronóstico....."

Sobre el particular, y tomando en cuenta que la asamblea de accionistas podría tomar varias decisiones nos permitimos pronunciarlos a cada escenario conforme a lo siguiente:

1. El informe sobre las modificaciones al contrato de fiducia y al prospecto de emisión y colocación del PEI considera:
 - **La eliminación de la distinción entre endeudamiento financiero de corto plazo y endeudamiento financiero de largo plazo conservando el límite de endeudamiento global del 65% del valor del Patrimonio Autónomo y la inclusión de las cuentas por pagar asociadas a pagos a plazos del precio de activos inmobiliarios adquiridos por el Patrimonio Autónomo dentro de la definición de endeudamiento financiero.**

Pronunciamiento BRC: En principio, consideramos que el ajuste propuesto no tendría incidencia sobre nuestra opinión acerca de la probabilidad de que el vehículo pueda generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital de los inversionistas.

- **La aclaración sobre la definición de EBITDA y sobre el procedimiento de depuración del Flujo de Caja Distribuible. Así como también la modificación a la distribución de recursos (pago) de manera trimestral en vez de semestral a partir del año 2021.**

Pronunciamento BRC: En principio, consideramos que dicha aclaración no tendría incidencia sobre nuestra opinión acerca de la probabilidad de que el vehículo pueda generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital de los inversionistas.

- ***La eliminación de la función de aprobación de los siguientes informes por parte de la Asamblea General de Inversionistas***
 - ***Informe anual sobre el estado del ejercicio;***
 - ***Informe anual del PEI del año anterior preparado por la Administradora;***
 - ***Informe de gestión del PEI del año anterior preparado por el Agente de Manejo;***
 - ***Plan Estratégico.***

Pronunciamento BRC: En principio, consideramos que esta modificación recae sobre las políticas de gobierno corporativo del vehículo y que no tendrían incidencia sobre nuestra opinión acerca de la probabilidad de que el vehículo pueda generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital de los inversionistas.

- ***El cambio de Representante Legal de los Inversionistas***

Pronunciamento BRC: En principio, consideramos que este cambio no tendría incidencia sobre nuestra opinión acerca de la probabilidad de que el vehículo pueda generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital de los inversionistas.

- ***La rotación de evaluadores de los activos inmobiliarios cada tres años.***

Pronunciamento BRC: En principio, consideramos que la rotación propuesta no tendrían incidencia sobre nuestra opinión acerca de la probabilidad de que el vehículo pueda generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital de los inversionistas.

- ***La ratificación del mecanismo de adjudicación por orden de llegada.***

Pronunciamento BRC: En principio, consideramos que la ratificación del mecanismo de adjudicación no tendría incidencia sobre nuestra opinión acerca de la probabilidad de que el vehículo pueda generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital de los inversionistas.

- ***Las posibles implicaciones al Prospecto en caso que la Bolsa de Valores de Colombia S.A. modifique su reglamento general a fin de trasladar las unidades de participación al mercado de renta variable.***

Pronunciamento BRC: En principio, consideramos que la modificación al reglamento de la Bolsa de Valores de Colombia no tendría incidencia sobre nuestra opinión acerca de la probabilidad de que el vehículo pueda generar los rendimientos proyectados y recuperar el capital de los inversionistas.

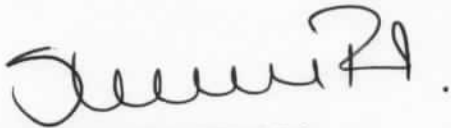
Es menester reiterar que la regulación vigente en materia de calificación establece que BRC Investor Services S.A. SCV debe emitir su opinión a través de decisiones de calificación emitidas por un Comité Técnico. Este procedimiento incluye el estudio de los datos y la aplicación de la metodología propia para cada caso, así como el estudio de los cambios definitivos aprobados para cada uno de los elementos que rigen los Títulos Estrategias Inmobiliarias y que afecten el nivel de riesgo.

2. Cabe precisar que, siguiendo los procedimientos internos de BRC, el Comité Técnico se pronunciará, de ser necesario, sobre las modificaciones arriba mencionadas una vez se surtan los trámites para la aprobación definitiva, con el fin de evaluar el efecto que pueden tener y, posteriormente, si así fuera procedente, comunicar al mercado en general las decisiones de calificación sobre el Programa de Títulos Participativos emitidos por PEI.

3. Una calificación de riesgo emitida por BRC Investor Services S.A SCV es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente.

Cualquier inquietud no dude en comunicarse con nosotros.

Cordial saludo,



SHERLEY ROA GIRALDO
Representante Legal