EMISIÓN 2020 DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL ASAMBLEA DE TENEDORES DE TITULOS

ACTA No.1 **24 de octubre de 2023**

En la ciudad de Bogotá D.C., el dia 24 de octubre de 2023, siendo las 10:00 a.m., previa convocatoria escrita, efectuada mediante aviso publicado en el periódico La República el día nueve (09) de octubre de 2023, de conformidad con lo establecido en el Prospecto de la emisión, se reunió de manera no presencial la Asamblea de Tenedores de Títulos del Programa de Emisión 2020 Del Patrimonio Autónomo Titularización Del Contrato De Arrendamiento Entre Ingeurbe Y Coltel.

Se celebró la reunión Ordinaria de la Asamblea en Primera Convocatoria por un número plural de Tenedores que representaron en las fechas de la Asamblea por lo menos el 51% de la totalidad de los Títulos en circulación, conforme a lo dispuesto en el Artículo 6.4.1.1.22 del Decreto 2555 de 2010.

1. Verificación del Quórum.

Verificada la asistencia, se constató la presencia de los representantes legales o apoderados de los siguientes Tenedores de Títulos TIN:

NOMBRES	COEFICIENTE INDIVIDUAL
FIDUBOGOTA PAPS ECOPETROL	11.05%
PAG EAAB - ESP LARGO PLAZO	1.80%
FONDO DE CESANTIAS PORVENIR	7.11%
FONDO ESPECIAL PORVENIR DE RETIRO PROGRAMADO	17.97%
PAG EAAB ESP LP	1.80%
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A	10.79%
AXA COLPATRIA SEGUROS DE VIDA S.A	7.19%
SEGUROS DE VIDA DEL ESTADO S.A.	1.97%
SEGUROS DEL ESTADO S A	10.76%
GLOBAL SEGUROS DE VIDA S.A.	21.34%
TOTAL	**91.77%**

Se informó a los asistentes que el valor total del empréstito insoluto de la emisión corresponde a un monto de $ 461,574,786.32 UVR (COP$ 163,729,208,155.50) que se encontraban representados el 91,77% de los tendedores de títulos relacionados anteriormente del total de títulos en circulación, existiendo por lo tanto quórum para deliberar y decidir válidamente.

2. Lectura y aprobación del orden del día.

Se procedió a dar lectura al Orden del Día propuesto para la Asamblea. A continuación, se sometió a consideración de los Tenedores de Títulos el orden del día de la reunión, el cual fue aprobado por el 100.00% de los presentes, tal y como se detalla a continuación:

SI	100.00%
NO	0.00 %
Abstención / no realiza voto	0.00 %

A continuación, se transcribe el Orden del Día aprobado por la Asamblea:

1. Verificación del quorum.

2. Lectura y aprobación del Orden del Día.
3. Nombramiento del Presidente y el Secretario de la Asamblea.
4. Informe del Emisor sobre la propuesta de modificación al esquema de garantías del Emisor Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel-
5. Confirmación de la calificadora de riesgos.
6. Concepto del Representante Legal de los tenedores de títulos sobre la modificación al esquema de garantías del Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.
7. Consideración y decisión de los tenedores de títulos sobre la propuesta al esquema de garantías del Emisor- Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel-.
8. Elaboración y aprobación del acta.

3. Nombramiento Presidente y Secretario de la Asamblea.

El doctor Douglas David Martinez Perdomo, en representación de FIDUCIARIA CENTRAL S.A., señaló que la Asamblea sería Presidida por FIDUCIARIA CENTRAL S.A en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Títulos, y el Secretario de la misma sería Johanna Ortiz Prada, funcionaria de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A; lo cual fue aprobado por el 100.00% de los presentes, tal y como se detalla a continuación:

SI	100.00%
NO	0.00 %
Abstención / no realiza voto	0.00 %

4. Informe del Emisor sobre la propuesta de modificación al esquema de garantías del Emisor- Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel

A continuación, Johanna Ortiz Prada, en calidad de apoderada del Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato De Arrendamiento Entre Ingeurbe Y Coltel realiza la presentación del Informe de Modificación del esquema de Garantías.

Manifestando que la Emisión cuenta con un esquema de Garantías sobre Derechos Fiduciarios que se activan según las diferentes etapas del proyecto inmobiliario Morato, según se explica en el Informe a la Asamblea de emisores el cual hace parte integrante de la presente Acta como **Anexo 1** de la misma.

Y que con el objetivo de viabilizar un mecanismo que permita anticipar el desarrollo inmobiliario del predio Morato, manteniendo las coberturas de garantías existentes contractualmente de la titularización tanto en monto como en tipología de las mismas, se propone modificar el esquema de garantías de la siguiente manera. Lo anterior, en la medida en que:

(a) Habrá una modificación de la denominada Área Arrendable Inicial, para permitir que en el actual Área Arrendable Inicial actual se inicie de manera más temprana el desarrollo inmobiliario.

(b) La nueva Área Arrendable Inicial tendrá un valor inferior al del Saldo de Capital Vigente de la titularización en el momento en que se realice su avalúo.

(c) Para cumplir con el compromiso de que la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios sea por lo menos igual dicho Saldo de Capital Vigente, se proponer complementar la garantía con una Garantía Aceptable (garantía bancaria a primer requerimiento). El costo de dicha Garantía Aceptable será a cargo del Originador y no del Emisor. De esta manera la Garantía Intermedia

sobre Derechos Fiduciarios mantendrá el propósito de cubrir una suma por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la fecha en que se realice al avalúo, sujeto a los ajustes por inflación que se describen en los documentos a aprobar.

Para efectuar dichos cambios es necesario realizar modificaciones a los documentos que forman parte de la estructura jurídica de la titularización, a saber;

1. Prospecto de Colocación;
2. Contrato de Fiducia de la Emisión
3. Contrato de Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios; y
4. Contrato de Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios.

El Informe presentado hace parte integrante de la presente Acta como **Anexo 1** de la misma.

En este punto el señor Javier David Perdomo representante de la compañía PAG EAAB - ESP LARGO PLAZO, realiza la siguiente pregunta ¿cuál es la razón por la cual se realiza la modificación al área arrendable inicial y si esto tiene alguna causa a nivel de demora que sea imputable al originador.?

El Originador, indica que la modificación del área rentable inicial está prevista desde el inicio del contrato, esto en atención a que desde ese inicio se ha previsto que el predio se va a ir desarrollando y el área rentable inicial se debe ir modificando, y lo que se busca es que el contrato de arriendo que se tiene con Colombia Telecomunicaciones se ajuste a las necesidades del desarrollo inmobiliario y en relación con el avalúo, se informa que en este momento no se cuenta con uno, ya que se va a constituir en el momento en el que se constituya el área de la garantía intermedia, lo cual está previsto para el próximo año.

5. Concepto de la calificadora de riesgos

Se lee el texto de la propuesta presentada a los asambleístas en el informe del emisor a la Asamblea de tenedores de títulos del patrimonio autónomo titularización del contrato de arrendamiento entre INGEURBE y COLTEL

“En principio no prevemos que los cambios propuestos impliquen un cambio sobre la calificación de la Titularización de los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre Ingeurbe y Coltel a cargo del Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel por valor de COP139.060 millones.

Debemos reiterar que la regulación vigente en materia de calificación establece que BRC Ratings – S&P Global S.A.SCV debe emitir su opinión a través de decisiones de calificación provenientes de 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 la Titularización de los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre Ingeurbe y Coltel a cargo del Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel por valor de COP139.060 millones.”

6. Concepto de Fiduciaria Central como Representante Legal de Tenedores de Títulos

Fiduciaria Central, en su calidad de representante legal de los tenedores de Títulos de la emisión del año 2020, ha conceptuado que, con ocasión del proceso de modificación al esquema de Garantías del PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL seguirá desarrollando su operación sin desviaciones conceptuales de su objeto social y amparado con el mismo músculo financiero de sus accionistas. En tal sentido, se evidencia que la estructura inicial de la emisión no sufrirá modificaciones que generen un impacto negativo en el curso de la operación, toda vez que la

misma continuará con los amparos suficientes para dar cobertura a la estructura previamente planteada.

En virtud de lo anterior, se prevé que tras la modificación pretendida no se afectará la capacidad del Emisor de atender las obligaciones incorporadas en los Títulos.

En este punto se deja constancia ante la Asamblea que el Informe de modificación al esquema de garantías del Emisor, el concepto de la calificadora de riesgos y los conceptos de FIDUCIARIA CENTRAL, han estado a disposición de los señores tenedores de títulos desde la publicación del aviso de convocatoria en el diario LA REPUBLICA el pasado 9 de octubre de 2023 y hasta el día de hoy, así como en las páginas web de los Representantes Legales de Tenedores de Títulos y del Emisor, y en las oficinas principales del Emisor ,de los Representantes legales de los Tenedores de Títulos y de DECEVAL, de la Bolsa de Valores de Colombia en Bogotá y en las dependencias de la Superintendencia Financiera de Colombia en la ciudad de Bogotá.

7. Consideración y decisión de los tenedores de Títulos sobre la propuesta de Modificación al esquema de garantías.

Se recuerda que el Informe del Emisor, el concepto de la calificadora de riesgos y el concepto de FIDUCIARIA CENTRAL, coinciden en que la propuesta de modificación no genera un impacto financiero significativo para los tenedores de Títulos en la medida en que:

(i) La modificación en el esquema de garantías no tiene ningún impacto legal en el desarrollo del negocio del Originador o en el desarrollo de la titularización.
(ii) No existe cambio alguno en la tasa de interés o forma de amortización del capital de los títulos.
(iii) No existirá impacto alguno en la forma de contabilización de la emisión por razón del cambio propuesto.
(iv) En ningún caso impactará negativamente la capacidad de pago del Emisor.

En este punto la señora Kelly Johana Córdoba Sepulveda, representante de PORVENIR y los Fondos administrados, indica que quiere dar a conocer una contrapropuesta a la modificación de garantías ya presentada, la cual tiene como fin que el valor de la garantía mobiliaria más la garantía bancaria al 90% sea mayor o igual al saldo del capital vigente de la titularización, esto lleva a que se deba constituir un valor adicional al de la garantía bancaria para garantizar que la suma de estas dos garantías al 90% sea mayor o igual al saldo del capital vigente y frente al mismo saldo de capital quede una cobertura de 110.00%.

Lo cual fue aprobado por el 97.78% de los presentes, tal y como se detalla a continuación:

SI	97.78%
NO	0.00 %
Abstención / no realiza voto	2.22 %

8. Designación de la comisión aprobatoria del acta.

En este punto, el señor Douglas David Martinez Perdomo, indicó que había dos postulaciones para integrar la Comisión Aprobatoria del Acta señalando que estas personas eran:

- Catalina del Mar Silva Bello, apoderada de GLOBAL SEGUROS DE VIDA S.A.

- Kelly Johana Cordoba Sepulveda, apoderada de FONDO DE CESANTIAS PORVENIR, FONDO ESPECIAL PORVENIR DE RETIRO PROGRAMADO.

Posteriormente, el Presidente de la Asamblea sometió a consideración la Comisión Aprobatoria del Acta, la cual fue aprobada por el 100.00% de los votos presentes en la reunión como se detalla a continuación en el resumen de la votación:

SI	100.00%
NO	0.00 %
Abstención / no realiza voto	0.00%

Agotado el orden del día, y no existiendo más asuntos por tratar, el Presidente de la Asamblea, el señor Douglas David Martinez Perdomo, agradeció a los apoderados y Tenedores de Títulos su asistencia.

Siendo las 11:14 am del martes veinticuatro (24) de octubre de 2023, se dio por terminada la reunión.

La anterior acta fue aprobada por Catalina del Mar Silva Bello, apoderada de GLOBAL SEGUROS DE VIDA S.A. y Kelly Johana Cordoba Sepulveda, apoderada de FONDO DE CESANTIAS PORVENIR y FONDO ESPECIAL PORVENIR DE RETIRO PROGRAMADO, Integrantes de la Comisión Aprobatoria del Acta designada por la Asamblea, quienes la suscriben a continuación:

COMISION APROBATORIA DEL ACTA

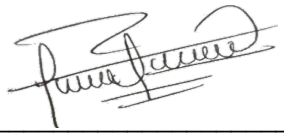
CATALINA DEL MAR SILVA BELLO
Apoderada de GLOBAL SEGUROS DE VIDA S.A.

COMISION APROBATORIA DEL ACTA



KELLY JOHANA CORDOBA SEPULVEDA
Apoderada de FONDO DE CESANTIAS PORVENIR y FONDO ESPECIAL PORVENIR DE RETIRO PROGRAMADO

PRESIDENTE



DOUGLAS DAVID MARTINEZ PERDOMO
FIDUCIARIA CENTRAL S.A

SECRETARIO



JOHANNA ORTIZ PRADA
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.