CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO

celebrado entre

INGEURBE S.A.S. y ABODE INVESTMENTS LLC, como Garantes

y

PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL, como, Acreedor Garantizado

21 de agosto de 2020

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO

Entre los suscritos, a saber:

(i) **INGEURBE S.A.S.,** sociedad comercial por acciones simplificada, constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1.985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. No. 860.524.118-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este documento por su Representante Legal, Francisco José González Arellano, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.252.668, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (el "Originador"), y **ABODE INVESTMENTS LLC** sociedad legalmente constituida bajo las leyes del Estado de Delaware, Estados Unidos, todo lo cual se acredita con el certificado de formación, sociedad que comparece a través de Edward Liberman, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.532.265 de Bogotá, como Representante Legal que suscribe el presente documento (en adelante "Abode" y, junto con el Originador, en adelante, los "Garantes"); y

(ii) **PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL**, identificado con NIT. No. 900.531.292-7, representado en este acto por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien actúa como su vocero y administrador, identificada con el NIT. No. 900.520.484-7, entidad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, representada por Silvia Ruth Palomino Jerez, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.893.549, quien actúa como representante legal de esta última al momento de suscribir el presente documento (el "Acreedor Garantizado" o "Patrimonio Autónomo Emisor" y conjuntamente con los Garantes, en adelante, las "Partes").

Hemos resuelto suscribir el presente contrato de garantía mobiliaria sin tenencia sobre los derechos fiduciarios de los Garantes en el Fideicomiso Morato a (en adelante, el "Contrato"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

(a) Que Prabyc Ingenieros S.A.S. y Colombia Telecomunicaciones S.A. ESP (en delante "Coltel") suscribieron el denominado Acuerdo Marco el 28 de junio de 2019, el cual ha sido modificado de tiempo en tiempo (en adelante el "Acuerdo Marco");

(b) Que Prabyc Ingenieros S.A.S. celebró el día 26 de julio de 2019 un Contrato de Arrendamiento con Coltel mediante el cual se obligó a conceder el uso y goce del Área Objeto de

Arriendo a favor de Coltel y Coltel, en contraprestación, se obligó, en calidad de arrendatario, a pagarle el Canon de Arrendamiento (en delante el "Contrato de Arrendamiento").

(c) Que mediante documento privado del 8 de octubre de 2019, las sociedades Prabyc Ingenieros S.A.S. y Adobe Solida S.A.S en calidad de Fideicomitentes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, constituyeron el Fideicomiso FA Morato con NIT. 900.531.292-7. con el objeto de administrar el Lote Morato a través del cual se constituyó un patrimonio autónomo;

(d) Que mediante documento de fecha 22 de noviembre de 2019, registrado en la Fiduciaria el 7 de enero de 2020, la sociedad Adobe Solida S.A.S. cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de los cuales era titular a favor de la sociedad Abode Investments LLC.

(e) Que el 4 de febrero de 2020, Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió al Originador su posición contractual en el Contrato de Arrendamiento indicado; dicho Contrato de Arrendamiento ha sido modificado de tiempo en tiempo.

(f) Que mediante otrosí integral al contrato de fiducia descrito en el literal (c) de fecha 4 de febrero de 2020 se modificó integralmente el objeto del contrato de fiducia para que fuese un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria y garantía y el Fideicomiso FA Morato pasó a denominarse Fideicomiso FG Morato (en adelante el "Fideicomiso Morato") y que mediante otrosí No. 2 el mismo se modificó para establecer ciertas protecciones a favor del Patrimonio Autónomo Emisor (dicho contrato de fiducia, según sea modificado de tiempo en tiempo con posterioridad a este Contrato, en adelante será el "Contrato de Fiducia").

(g) Que mediante documento de fecha 4 de febrero de 2020, Prabyc Ingenieros S.A.S cedió el cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios de los cuales era titular en el Fideicomiso Morato, a favor del Originador.

(h) Que mediante documento de fecha 5 de febrero de 2020, Ingeurbe S.A.S. y Abode Investments LLC, en calidad de garantes, otorgaron una garantía mobiliaria de primer grado en favor de Coltel sobre los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato (en adelante la "Garantía en Favor de Coltel").

(i) Que el Originador decidió aportar los derechos económicos del Contrato de Arrendamiento al Acreedor Garantizado para efectos de llevar a cabo el Proceso de Titularización para la Emisión de Títulos.

(j) Que en virtud del Contrato de Fiducia de la Emisión el Originador asumió el compromiso de constituir y hacer que Abode constituya una garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios según el Contrato de Fiducia Morato.

En consecuencia, en virtud del Proceso de Titularización y las consideraciones anteriores, las Partes han decidido suscribir el presente Contrato con el fin de regular los términos y condiciones de la garantía mobiliaria aquí otorgada, la 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 – *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 el presente Contrato, tendrán el significado asignado a ellos en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

Sección 1.02 Reglas de Interpretación

Salvo que el contexto de este 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;

(b) Una referencia a una Persona también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa Persona, a los cesionarios permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato u otro documento (incluyendo, pero sin limitarse, a las Personas resultantes de un proceso de fusión o escisión);

(c) Cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre deberá incluir el correspondiente masculino o femenino o forma neutra;

(d) Las referencias a este Contrato o a cualquier otro contrato, acuerdo o documento, o cualquier disposición específica de los mismos, deben interpretarse como referencias a dicho instrumento o disposición según la misma se encuentre vigente de conformidad con sus respectivos términos;

(e) Todas las referencias a Cláusulas, Secciones, Numerales, Literales, Párrafos y Anexos deberán entenderse hechas respecto de las Cláusulas, Secciones, Numerales, Literales, Párrafos y Anexos del presente Contrato, salvo que del contexto pueda inferirse otra cosa;

(f) Las palabras "incluyendo", "incluye" e "incluir" se considerarán seguidas de la frase "sin limitación alguna", salvo que expresamente se disponga otra cosa en este Contrato;

(g) 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, salvo que se produzca un cambio de mes calendario, caso en el cual el pago deberá hacerse en el Día Hábil inmediatamente anterior; lo anterior teniendo en cuenta que se seguirán causando y cobrando intereses, gastos, comisiones, según sea aplicable, hasta el día en el que el pago sea realizado;

(h) Cualesquier conceptos contables que no estén definidos en el Anexo 1.01 – *Definiciones* de este Contrato tendrán el significado que a dichos conceptos corresponde conforme a las NIIF.

(i) Las referencias a las Leyes Aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las Leyes Aplicables o disposiciones legales tal y como hayan sido modificadas o remplazadas en cualquier momento y a cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición expedida en virtud de los mismos;

(j) Los títulos de las Cláusulas y Secciones que aparecen en el presente Contrato han sido incluidos con el exclusivo propósito de facilitar su lectura y por lo tanto no definen ni limitan el contenido de las mismas. Para efectos de interpretación de este Contrato, las Partes deberán sujetarse exclusivamente al contenido de sus consideraciones y cláusulas (incluyendo las secciones incluidas en cada cláusula), y de ninguna manera al título de estas últimas; y

(k) Las Partes han participado conjuntamente en la negociación y redacción de este Contrato. En caso de ambigüedad o duda en relación con la intención o interpretación de alguna Cláusula, Sección, Numeral, Literal, Párrafo o Anexo de este Contrato, los mismos se interpretarán como si hubieran sido redactados conjuntamente por las Partes y ninguna presunción o carga de la prueba se levantará para favorecer o desfavorecer a alguna de las Partes en virtud de la autoría de las disposiciones del presente Contrato.

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 Leyes Aplicables, los Garantes otorgan a favor del Acreedor Garantizado una garantía mobiliaria sin tenencia sobre los Derechos Fiduciarios Pignorados (en adelante la "Garantía"). La finalidad de la Garantía otorgada en virtud del presente Contrato es servir de garantía al Acreedor Garantizado en relación con el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas.

(b) En ningún caso y bajo ninguna circunstancia, el otorgamiento de esta Garantía limita o limitará los derechos del Acreedor Garantizado para la ejecución de cualquier otra garantía disponible a su favor, ni para ejercer cualesquiera otras acciones para obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, sin embargo, la ejecución de cualquier otra garantía constituye una causal inmediata de terminación de la presente Garantía. La presente Garantía amparará el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas aun cuando fueran modificadas, extendidas, prorrogadas, reestructuradas o novadas, así como el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de dicha modificación, extensión, prórroga, reestructuración o novación.

CLÁUSULA III
OBLIGACIONES GARANTIZADAS

Sección 3.01 Términos de las Obligaciones Garantizadas

Para los propósitos de los artículos 14, 41 y 42 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes declaran y reconocen que los términos principales de las Obligaciones Garantizadas y de la presente Garantía son los siguientes:

Acreedor Garantizado	Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel cuyo vocero y administrador es Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Garantes	Ingeurbe S.A.S.

	Abode Investments LLC
Obligaciones Garantizadas	Los intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos, el Saldo de Capital Vigente de los Títulos a cargo del Acreedor Garantizado y los costos asociados a la ejecución de la presente Garantía (conjuntamente, las "Obligaciones Garantizadas").
Monto máximo cubierto por la Garantía	La suma de $139.060.000.000 (Moneda Corriente), el cual se establece únicamente para efectos del artículo 14 de la Ley de Garantías Mobiliarias, y sin que constituya el valor ni un límite al valor a reclamar contra la Garantía, en caso de que el valor de las Obligaciones Garantizadas sea superior al valor aquí descrito, en el momento de la ejecución.
Vigencia de la inscripción de la Garantía	Sin perjuicio de lo establecido en la Sección 10.1 de este Contrato y únicamente para efectos del artículo 42 de la Ley de Garantías Mobiliarias es de 26 años.
Bienes en Garantía	Cien por ciento (100%) de los derechos, presentes o futuros, de los Garantes como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia Morato, incluidos todos los derechos que existan durante la vigencia del Contrato de Fiducia Morato y con ocasión de la terminación o liquidación por cualquier causa del Contrato de Fiducia Morato. Serán pignorados en Garantía de primer grado los derechos fiduciarios no pignorados a favor de Coltel, según se describe en la Sección 10.01

Sección 3.02 Garantía Incondicional e Irrevocable

La Garantía aquí constituida y las obligaciones de los Garantes 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 pendientes de cumplimiento y de ninguna manera serán liberadas, suspendidas, descargadas, terminadas o afectadas por circunstancia, evento u ocurrencia alguna, incluyendo:

(a) Cualquier renovación, modificación o terminación del Contrato de Fiducia de la Emisión (salvo que dicha terminación ocurra como consecuencia de la extinción de todas las Obligaciones Garantizadas), o de cualquier instrumento o acuerdo al que se haga referencia en dichos documentos, o cualquier cesión de cualquiera de ellos;

(b) Cualquier renuncia, modificación, consentimiento, dispensa, reestructuración, novación u otra acción u omisión con respecto a cualquiera de las Obligaciones Garantizadas bien

sea, en el presente Contrato, en el Contrato de Fiducia de la Emisión o en el Prospecto, o cualquier ejercicio o falta de ejercicio de cualquier derecho o recurso con respecto a las Obligaciones Garantizadas, al presente Contrato, o a cualquier otro instrumento o acuerdo relacionado con los anteriores hasta el pago total de las Obligaciones Garantizadas;

(c) El otorgamiento de cualquier garantía adicional para el cumplimiento de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas y;

(d) El vencimiento anticipado de cualquiera de las Obligaciones Garantizadas o cualquier modificación en el plazo para su cumplimiento.

CLÁUSULA IV
DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 4.01 Derechos Fiduciarios en Garantía

Los Garantes otorgan la Garantía en favor y en beneficio del Acreedor Garantizado el porcentaje de los Derechos Fiduciarios Pignorados indicado en la Sección 3.01 de este Contrato.

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.

Sección 5.02 Registro de Garantías Mobiliarias

(a) Los Garantes autorizan al Acreedor Garantizado para que inscriba la Garantía ante el Registro Nacional de Garantías Mobiliarias de conformidad con lo establecido en la Ley de Garantías Mobiliarias, así como para registrar cualquier modificación, prórroga o novación de la misma;

(b) El Acreedor Garantizado podrá solicitar a los Garantes que firmen o entreguen de manera oportuna cualquier documento o instrumento adicional razonablemente requerido y que adelanten cualquier acto que se considere necesario, o que sea, razonablemente solicitado por el Acreedor Garantizado para efectos de garantizar que la Garantía sea válida y oponible. Los Garantes se obligan a atender oportunamente cualquiera de tales solicitudes y a realizar los actos razonablemente requeridos por el Acreedor Garantizado. Asimismo, con la suscripción del presente Contrato, los Garantes se obligan a entregar oportunamente y suscribir todos los documentos que sean necesarios para modificar, actualizar o cancelar el registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias y, de ser el caso, ejercer cualesquier derechos previstos en el presente Contrato; y

(c) Los Garantes autorizan al Acreedor Garantizado a inscribir en el Registro de Garantías Mobiliarias cualquier modificación a los términos de la Garantía.

CLÁUSULA VI
DERECHOS SOBRE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS

Sección 6.01 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios Pignorados

(a) Los Garantes se obligan a ejercer todos los derechos de los que sean titular bajo el Contrato de Fiducia, de manera que no contravengan los términos del Contrato de Fiducia Morato o del Patrimonio Autónomo Emisor y del Prospecto.

(b) En particular los Garantes reconocen que el ejercicio de los siguientes derechos estará sujeto al consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor Garantizado:

(i) Instruir o autorizar al Fideicomiso Morato a celebrar cualquier contrato u operación pasiva de crédito o a garantizar la misma.

(ii) Instruir o autorizar al Fideicomiso Morato la enajenación de cualquier parte del Lote Morato salvo que: (i) se haya celebrado la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente sea el Área Arrendable Inicial y la misma haya sido inscrita en el Registro de Garantías Mobiliarias como garantía de primer grado y (ii) el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido un avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los derechos fiduciarios sujetos a la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios sea por lo menos igual al Saldo Vigente de Capital en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión.

(iii) Consentir o aceptar la terminación del Contrato de Fiducia Morato.

(iv) Modificar o consentir a los términos del Contrato de Fiducia Morato de forma tal que se afecten lo dispuesto en esta Sección.

(c) Los Garantes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. reconocen y aceptan que la terminación anticipada del Contrato de Fiducia Morato por cualquiera de las partes requiere el consentimiento del Acreedor Garantizado. Si ocurriere un evento de terminación del Contrato de Fiducia Morato por causas legales que no requiera del consentimiento del Acreedor Garantizado, serán exigibles en su integridad por ese solo hecho las Obligaciones Garantizadas.

CLÁUSULA VII
DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Los Garantes manifiestan que las declaraciones contenidas en este Contrato fueron realizadas con el propósito de que el Acreedor Garantizado suscribiera el presente Contrato y por ende reconoce que el Acreedor Garantizado ha accedido a suscribirlo en función de dichas declaraciones y garantías, confiando plenamente en la veracidad y exactitud de cada una de estas. Las Partes reconocen y aceptan que cualquier falsedad, inexactitud u omisión de las siguientes declaraciones y garantías constituirá un incumplimiento del presente Contrato.

Sección 7.01 Declaraciones y garantías de los Garantes

Cada Garante realiza las siguientes declaraciones en la Fecha de Firma, las cuales se entenderán como reafirmadas y repetidas cada vez que se realice una modificación al presente Contrato y cada vez que

los Garantes soliciten el consentimiento del Acreedor Garantizado para realizar cualesquiera de las actividades que requieren el consentimiento de este último bajo el presente Contrato:

(a) Es una sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las Leyes Aplicables de su país de domicilio;

(b) Tiene todas las facultades y autorizaciones societarias requeridas para realizar sus actividades comerciales, poseer bienes, suscribir el presente Contrato y cumplir las obligaciones aquí previstas;

(c) El presente Contrato es válido, legal, vinculante y exigible de acuerdo con sus términos;

(d) La celebración y ejecución del presente Contrato no genera conflicto, ni contraviene las Leyes Aplicables, así como ninguna disposición, contrato, norma o reglamentación especial o general que le resulte aplicable o del que sea parte de acuerdo con los términos;

(e) Con excepción de las obligaciones de registro establecidas en el presente Contrato, no se necesita ninguna autorización, aprobación, presentación, registro ni ninguna otra acción de alguna autoridad para la validez, oponibilidad o exigibilidad del presente Contrato o de la Garantía aquí otorgada;

(f) (i) Es el titular pleno y legítimo de los Derechos Fiduciarios Pignorados; y (ii) los mismos no están sometidos a Gravámenes de ningún tipo (distinto a la Garantía en Favor de Coltel), litigios, ni han sido transferidos, ni han sido prometidos en venta ni sobre ellos se han conferido opciones de venta;

(g) No ha sido notificado de la existencia de acciones judiciales o administrativas por parte de cualquier Autoridad que afecten o que puedan afectar la titularidad de los Derechos Fiduciarios Pignorados, su condición financiera, sus operaciones o su capacidad para cumplir sus obligaciones bajo el presente Contrato, o que afecten o puedan afectar la legalidad, validez o exigibilidad de este Contrato; y

(h) La celebración y cumplimiento de este Contrato (i) ha sido debidamente autorizada por todos los órganos sociales o Autoridades necesarias; (ii) no requiere el consentimiento o aprobación de la junta directiva o funcionarios de los Garantes, sus accionistas o socios, diferentes de los que ya han sido obtenidos en la Fecha de Firma; y (iii) no viola ninguna disposición contractual de la que sea parte cualquiera de los Garantes.

CLÁUSULA VIII
OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Sección 8.01 Obligaciones de los Garantes

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 consagradas en el presente Contrato, cada Garante se obliga a:

(a) Abstenerse de transferir, enajenar, pignorar, dar en anticresis, dar en usufructo o de cualquier otra manera disponer u obligarse en el futuro a disponer de los Derechos Fiduciarios

Pignorados, sin el consentimiento previo y escrito del Acreedor Garantizado. En todo caso, cada Garante reconoce y acepta que, en virtud del artículo 18 de la Ley de Garantías Mobiliarias, no podrán llevar a cabo negociación alguna con respecto a los Derechos Fiduciarios Pignorados sin la autorización del Acreedor Garantizado. En todo caso, los Garantes podrán transferir los Derechos Fiduciarios Pignorados a los Cesionarios Permitidos siempre y cuando se mantenga el mismo grado de la Garantía aquí constituida y de que los Derechos Fiduciarios Pignorados se transferirán sujetos a la Garantía en su plenitud;

(b) Abstenerse de otorgar a terceros cualquier derecho o garantía, o derecho de garantía sobre los Derechos Fiduciarios Pignorados;

(c) Garantizar y defender todos los derechos otorgados en el presente Contrato al Acreedor Garantizado relativo a los Derechos Fiduciarios Pignorados (y todos los derechos relacionados con los mismos), contra las demandas y reclamos de cualquier Persona;

(d) Notificar por escrito al Acreedor Garantizado, el Día Hábil siguiente a la fecha en que tenga o haya debido tener conocimiento de los mismos, de cualquier circunstancia o evento que afecte o modifique los derechos de cada Garante en virtud de este Contrato o de cualquier evento que pueda afectar el ejercicio de los derechos conferidos al Acreedor Garantizado por esta Garantía (o la posible ocurrencia de cualquier de los eventos anteriores), así como de cualquier circunstancia relevante con respecto a los Derechos Fiduciarios Pignorados que pueda poner en riesgo el cumplimiento del Contrato de Fiducia de la Emisión;

(e) Cumplir y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias;

(f) Asumir todos los gastos derivados de la constitución, modificación, extensión, ejecución o cancelación de la Garantía; y

(g) Notificar por escrito al Acreedor Garantizado al Día Hábil siguiente en que tenga conocimiento, acerca de cualquier demanda o proceso judicial o administrativo (incluyendo cualquier solicitud de admisión a procesos de insolvencia, reorganización o similares) iniciado o entablado en su contra, en el cual se vean o se pueda razonablemente esperar que se vean involucrados los Derechos Fiduciarios Pignorados, a fin de que el Acreedor Garantizado pueda ejercer con prontitud los derechos que se derivan de esta Garantía.

CLÁUSULA IX
EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA

Sección 9.01 Ejecución de la Garantía

A partir del momento en que los Garantes reciban del Acreedor Garantizado, una Notificación de Ejecución, en los términos del Anexo 9.01(1), las Partes expresamente acuerdan y autorizan la ejecución de la Garantía objeto del presente Contrato de conformidad con lo previsto en el Anexo 9.01(2). del presente Contrato, salvo que el evento o circunstancia que dio lugar a la Notificación de Ejecución haya sido subsanado, en cuyo caso el Acreedor Garantizado enviará una notificación que suspenda o termine los efectos de una Notificación de Ejecución.

De igual manera, a partir del momento en que los Garantes y Credicorp Capital Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Morato reciba copia de la Notificación de Ejecución, cualquier derecho derivado de

los Derechos de Fiduciarios Pignorados a emitir instrucciones, participar en cualquier comité del Fideicomiso Morato o en general ejercer cualquier derecho de decisión respecto del Contrato de Fiducia o del Fideicomiso Morato o de los bienes que lo conforman sólo podrá ser ejercido por el Acreedor Garantizado. Los Garantes liberan de cualquier responsabilidad a Credicorp Capital Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Morato cuando siga las instrucciones que emita el Acreedor Garantizado en los términos de este párrafo y aceptan que es la obligación de la Credicorp Capital Fiduciaria S.A. seguir dichas instrucciones aún en el evento en que cualquiera de los Garantes objete el derecho del Acreedor Garantizado de entregar la Notificación de Ejecución o de cualquiera otra manera el derecho del Acreedor Garantizado a ejercer todos o cualquiera de los derechos de decisión derivados del Contrato de Fiducia Morato.

Sección 9.02 Recursos Acumulables

(a) Todos y cada uno de los derechos, poderes, facultades y recursos específicamente otorgados al Acreedor Garantizado y a los Garantes se otorgan en adición de cada uno de los otros derechos, poderes, facultades y recursos conferidos al Acreedor Garantizado y a los Garantes bajo este Contrato, el Contrato de Fiducia de la Emisión y las Leyes Aplicables, o actos o decisiones de una Autoridad. Todos y cada uno de tales derechos, poderes, facultades y recursos, sea que específicamente se otorguen aquí o que existan de otro modo o simultáneamente, podrán ejercerse parcial o totalmente y con la frecuencia y a discreción de cada Parte;

(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 parte del Acreedor Garantizado en el ejercicio de tales derechos, poderes, facultades y recursos, menoscabará ninguno de tales derechos, poderes, facultades y recursos ni constituirá una renuncia a los mismos. La falta de Notificación de Evento de Ejecución en ningún caso constituirá una renuncia de ninguno de los derechos del Acreedor Garantizado en virtud de este Contrato, el Contrato de Fiducia de la Emisión o el Contrato de Fiducia Morato; y

(c) En el evento en que el Acreedor Garantizado 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 Garantizado tendrá derecho al reembolso por parte de los Garantes de los gastos razonables en que hubiere incurrido, incluyendo los honorarios de abogado, y las sumas que sean determinadas en la sentencia o por la Autoridad competente.

CLÁUSULA X
MISCELÁNEOS

Sección 10.01 Vigencia y Prelación

(a) Este Contrato permanecerá plenamente vigente hasta la fecha en que ocurra lo primero entre:

(i) El pago total y la extinción irrevocable de las Obligaciones Garantizadas; o

(ii) Se haya constituido la Garantía sobre Derechos Fiduciarios Intermedia. El Acreedor Garantizado se obliga a cancelar la Garantía dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la ocurrencia de los siguientes eventos: (i) del Lote Morato haya sido segregada el Área Inicial de

Objeto de Arriendo y (ii) el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido un avalúo de un tercero independiente que confirme que el valor de los Derechos Fiduciarios sujetos a la Garantía Intermedia tengan un valor por lo menos igual al Saldo Vigente de Capital en los términos del Patrimonio Autónomo Emisor.

(b) En principio la prelación de ésta Garantía será de primer grado únicamente respecto del 56.33% de los Derechos Fiduciarios y de segundo grado respecto del porcentaje restante. Una vez ocurra el pago de la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000.oo) en razón al pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo Marco, la cual se pagará con cargo al producto del Proceso de Titularización, y se libere la Garantía en Favor de Coltel respecto del 35.21% de los Derechos Fiduciarios, la Garantía respecto de este porcentaje de Derechos Fiduciarios Pignorados dejará de ser una garantía de segundo grado para el Acreedor Garantizado y se convertirá en una de primer grado.

(c) Una vez (i) que no haya ningún Saldo de Capital Vigente respecto de los Títulos o (ii) se haya constituido y sea oponible la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión y el valor de los derechos fiduciarios pignorados cuyo activo subyacente corresponda al Área Arrendable Inicial sea por lo menos igual al Saldo Vigente de la Emisión según se prevé en el Contrato de Fiducia de la Emisión, el Acreedor Garantizado procederá a cancelar la inscripción de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias. y

(d) Si el Acreedor Garantizado no cancela el registro de la Garantía dentro del Plazo Máximo de Respuesta, se entenderá como causal de incumplimiento del presente Contrato y los Garantes podrán solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias, para lo cual deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 76 de la Ley de Garantías Mobiliarias. Para efectos de claridad, el término de quince (15) días previsto en la Ley de Garantías Mobiliarias, comenzará a correr el Día Hábil siguiente al vencimiento del Plazo Máximo de Respuesta.

Sección 10.02 Modificaciones

(a) Este Contrato solamente podrá ser modificado por medio de un documento escrito firmado por un representante legal de cada una de las Partes. Las modificaciones deberán constar por escrito mediante documentos firmados por las Partes, los cuales serán anexados al presente Contrato y se entenderán parte integral de éste; y

(b) Toda modificación de esta Garantía deberá ser inscrita por el Acreedor Garantizado 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 Acreedor Garantizado, no podrá ceder, parcial o totalmente, este Contrato; y

(b) Los Garantes podrán ceder, parcial o totalmente, este Contrato previa aceptación o consentimiento del Acreedor Garantizado, salvo por la cesión hecha a favor de un Cesionario

Permitido en virtud de la enajenación de los Derechos Fiduciarios Pignorados a favor de un Cesionario Permitido en cuyo caso no se requiere aceptación o consentimiento previo.

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 conformidad con las Leyes Aplicables.

Sección 10.05 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 del Acreedor Garantizado, ni podrá interpretarse como una renuncia a aquellos. Los derechos y recursos previstos en el presente Contrato son acumulativos y no excluyen otros recursos que contemplen las Leyes Aplicables.

Sección 10.06 Indemnidad

Los Garantes indemnizarán y mantendrán indemne al Acreedor Garantizado, a sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados, por cualquier pasivo, obligación, pérdida, daño, perjuicio, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos (incluyendo, sin limitación, gastos y honorarios razonables de abogados), causados, impuestos o interpuestos en contra de cualquiera de sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados, que resulte de las operaciones o actos de los Garantes previstos en este Contrato.

Sección 10.07 Costos y Gastos

Todos los costos, impuestos y documentados gastos que se generen por la celebración, modificación, inscripción, registro y/o ejecución de la presente Garantía serán asumidos por los Garantes incluyendo, pero no limitado a, los gastos en los que se incurra en virtud del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Sección 5.02 y la Cláusula IX 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 Garantizado de cualesquiera recursos provenientes de la ejecución de la Garantía.

Cualquier recurso derivado del proceso de ejecución de la Garantía descrito en este Contrato deberá ser imputado en el orden y prelación dispuesto en el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

Sección 10.08 Recurso inmediato

Los Garantes renuncian expresamente a cualquier derecho de requerir al Acreedor Garantizado o la Persona que actúe en nombre y en favor de este, para proceder o hacer exigible cualquier otro derecho o garantía o reclamo de pago de cualquier Persona antes de iniciar la reclamación frente a los Garantes bajo este Contrato. Esta renuncia aplica con independencia de cualquier Ley Aplicable no imperativa o cualquier disposición del Contrato de Fiducia de la Emisión que señale lo contrario.

Sección 10.09 Notificaciones

Toda notificación o comunicación que se curse conforme al presente Contrato se hará por escrito a través del Acreedor Garantizado. Los plazos establecidos en el presente Contrato que dependen de alguna notificación a través del Acreedor Garantizado iniciarán a contarse desde el envío o recepción 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 notificados en cualquier juicio, demanda, reclamación, acción o procedimiento que surja o resulte del presente Contrato en las siguientes direcciones:

Los Garantes
Persona de Contacto: Juan Camilo González
Dirección: Calle 72 No. 7 - 64 Piso 2 de Bogotá
Correo electrónico: jgonzalez@ingeurbe.com
Teléfono: 3212378837

El Acreedor Garantizado
Persona de Contacto: Silvia Palomino
Dirección: Calle 34 # 6 -65
Correo electrónico: spalomino@credicorpcapital.com
Teléfono: +5713078047

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 10.10 Ley Aplicable y Jurisdicción

El presente Contrato se rige por las Leyes Aplicables en Colombia. Salvo por los procedimientos previstos en la Cláusula IX y en el Anexo 9.01(2) del presente Contrato, toda controversia o diferencia relativa a este Contrato se resolverá por los jueces competentes de la República de Colombia.

[Hoja de firmas en la página siguiente]

Zoho Sign Document ID: GPV8LSX1DP5OINJ2LDD3AZZMQGYRKCES6NRRQHNJVLM

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO - PÁGINA DE FIRMAS

En constancia de lo anterior las partes firman el presente Contrato en la fecha establecida en el encabezado del mismo.

LOS GARANTES

INGEURBE S.A.S.,

Nombre: FRANCISCO JOSE GONZALEZ

Cargo: Representante Legal

ABODE INVESTMENTS LLC.,

Nombre: EDWARD LIBERMAN

Cargo: Representante Legal

Revisado
Baker & McKenzie S.A.S.

En señal de aceptación de lo previsto en la Cláusula 6.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios Pignorados respecto del Fideicomiso FG Morato, celebrado entre Ingeurbe S.A.S. y Abode Investments LLC como garantes y el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., como Acreedor Garantizado

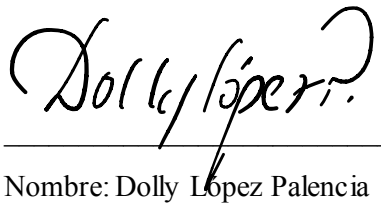
Nombre: Dolly López Palencia

Cargo: Representante Legal

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FG MORATO - PÁGINA DE FIRMAS

En constancia de lo anterior las partes firman el presente Contrato en la fecha establecida en el encabezado del mismo.

PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL, como, Acreedor Garantizado



Nombre: Dolly López Palencia

Cargo: Representante Legal

Anexo 1.01
Definiciones

"Afiliada" significa, con respecto a una Persona determinada, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, sea Controlada, o está bajo el Control común de dicha Persona determinada.

"Cesionario Permitido" significa cada uno de los siguientes: (i) Inversiones Valin S.A.S, (ii) Abode Investments, LLC, (iii) Renta Urbana S.A., (iv) Alza S.A.S.,. o (v) un fondo de capital privado en que los inversionistas sean el Originador y/o Inversiones Valin S.A.S y/o Abode Investments, LLC, y/o Renta Urbana S.A., y/o Alza S.A.S., o cualquiera de sus compañías relacionadas.

"Contrato" tiene el significado otorgado a este término en el encabezado del presente documento.

"Contrato de Fiducia de la Emisión" es el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, fuente de pago suscrito entre el FIDEICOMITENTE y Credicorp Capital Fiduciaria S.A., como fiduciaria y agente de manejo y otro beneficiario, mediante el cual se constituyó el fideicomiso denominador Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo.

"Derechos Fiduciarios Pignorados" significa el cien por ciento (100%) de los derechos, presentes o futuros, de los Garantes como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia Morato, incluidos todos los derechos que existan durante la vigencia del Contrato de Fiducia Morato y con ocasión de su terminación o liquidación por cualquier causa.

"Fecha de Firma" significa la fecha en que cada una de las Partes haya suscrito el presente Contrato. En el supuesto en que las Partes suscriban el presente Contrato en fechas distintas, la Fecha de Firma será la última de dichas fechas.

"Fiduciaria" tiene el significado otorgado a este término en las consideraciones del presente Contrato.

"Ley de Garantías Mobiliarias" significa la Ley 1676 de 2013 expedida por el Congreso de la República de Colombia, según sea modificada en cualquier momento, junto con los Decretos 400 de 2014 y 1835 de 2015, y los demás decretos, resoluciones, reglamentos o regulaciones que la complementen, adicionen o desarrollen.

"NIIF" significan las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas y vigentes de tiempo en tiempo, por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (lo cual incluye las normas, estándares e interpretaciones aprobadas por la Junta y las Normas Internacionales de Contabilidades emitidas anteriormente), conjuntamente, así como sus pronunciamientos y conceptos emitidos de tiempo en tiempo al respecto, aplicados uniformemente, en la jurisdicción en la que la Persona en cuestión esté constituida, según sea aplicable.

"Notificación de Ejecución" significa la notificación que sea enviada por el Acreedor Garantizado a los Garantes, sustancialmente en los términos previstos en el Anexo 9.01(1), informando (a) que ha ocurrido un evento de que autoriza la ejecución de la Garantía de conformidad con el Contrato de Fiducia de la Emisión; (b) la procedencia de la ejecución del Contrato, (c) el valor total de las Obligaciones

Garantizadas a la fecha de notificación y (d) cualquier valor adeudado bajo el Contrato de Fiducia de la Emisión.

"Notificación de Inicio" tiene el significado otorgado a este término en las definiciones del Anexo 9.01(2) del presente Contrato.

"Obligaciones Garantizadas" tiene el significado otorgado a este término en la Sección 3.01 del presente Contrato.

"Partes" tiene el significado otorgado a este término en el encabezado del presente Contrato.

"Participantes" tiene el significado otorgado a este término en las definiciones del Anexo 9.01(2) del presente Contrato.

"Plazo Máximo de Respuesta" significa el término de 30 días hábiles contados desde la fecha en que los Garantes hayan solicitado la cancelación del registro de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias con ocasión de una la ocurrencia de una causal de cancelación en los términos de este Contrato.

"Prospecto" tiene el significado establecido en el artículo 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010. Hace referencia específicamente al prospecto de colocación en el cual se establecen los términos y condiciones de la Emisión y, cuando se haya realizado la adjudicación de los Títulos, al prospecto de colocación definitivo que será publicado en la BVC y el RNVE.

"Registro de Garantías Mobiliarias" significa el registro de garantías mobiliarias contemplado en el artículo.

"Saldo de Capital Vigente" es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de Deceval, en cualquier momento, en o antes de su fecha de redención correspondiente al saldo de Capital de los Títulos.

"Títulos " son los títulos de contenido crediticio emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor que otorgan a su tenedor el derecho a que se le reconozca y pague el Capital y los Intereses derivados de éstos.

Anexo 9.01(1)
Formato de Notificación de Evento de Ejecución

[*Insertar ciudad*], [*insertar día*] de [*insertar mes*] de 20[*insertar año*]

Señores

INGEURBE S.A.S., Garante

ABODE INVESTMENTS LLC

Referencia: Notificación de Evento de Ejecución

Contrato de garantía mobiliaria inicial sobre derechos fiduciarios respecto del Fideicomiso FG Morato

Apreciados señores:

Ha
cemos referencia al contrato de garantía mobiliaria sobre derechos fiduciarios respecto del Fideicomiso FG Morato celebrado el [__] de [__] de 2020 (el "Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios") entre Ingeurbe S.A.S. y Abode Investments LLC, y el Patrimonio Autónomo Emisor.

Los términos que se utilicen con primera letra en mayúscula y que no estén definidos en la presente notificación tendrán el significado asignado a ellos en el Contrato.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 9.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, enviamos a ustedes la presente Notificación de Evento de Ejecución, y por medio de la misma le notificamos lo siguiente:

(i) Que de conformidad con el Contrato de Fiducia de la Emisión ha ocurrido un evento que permite la ejecución de la Garantía; y

(ii) Que de acuerdo con lo anterior, y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.01. del Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios, el suscrito, procederá a iniciar los procedimientos de ejecución de la Garantía en los términos previstos en el Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios.

Cordialmente,

_____

Nombre: [*insertar nombre*]

No. de Identificación: [*incluir número de identificación*]

Cargo: [*representante legal*]

Anexo 9.01(2)
Procedimiento de Ejecución

1. Definiciones

Las palabras que inicien con primera letra en mayúscula en este Anexo tendrán el significado que se les asigna a continuación.

"Activos Objeto de Ejecución" Son los Derechos Fiduciarios Pignorados.

"Banca de Inversión" Significa una cualquier banca de inversión que cumpla con los Criterios de Independencia.

"Criterios de Independencia" Significa los siguientes criterios: (i) que a la fecha de la Notificación de Ejecución de la Garantía ni durante los 12 meses anteriores a la misma la Banca de Inversión seleccionada se encuentre o haya prestado servicios de cualquier tipo a cualquiera de los Garantes; (ii) que no sea una filial, una subsidiaria o Afiliada del Acreedor Garantizado y/o de cualquiera de los Garantes; y (iii) que la Banca de Inversión emita una certificación a los Garantes y Acreedor Garantizado, en la que conste el cumplimiento de las anteriores condiciones y se obligue a que tales condiciones se sigan cumpliendo durante todo el procedimiento de ejecución de la Garantía.

"Entidad del Procedimiento" Significa el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

"Notificación de Inicio" Significa la notificación enviada por el Acreedor Garantizado, informando el inicio del proceso de ejecución especial, conforme a lo previsto en el artículo 65 numeral 1 de la Ley de Garantías Mobiliarias.

"Nuevo Adquirente" Significa cualquier Persona que resulte adjudicataria del derecho a adquirir los Activos Objeto de Ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el presente Anexo.

"Participantes" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.3(vi) del presente Anexo.

"Precio Justo de Mercado" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.3(ii) del presente Anexo.

"Procedimiento de Ejecución Especial" Tiene el significado otorgado al término en la Sección 2.2.1 del presente Anexo.

"Proceso de Selección" Tiene el significado otorgado a este término en la Sección 2.2.3(iii) del presente Anexo.

2. Mecanismo de Ejecución

Una vez remitida una Notificación de Ejecución, cada Garante autoriza al Acreedor Garantizado para que este recurra a su elección a uno de los siguientes mecanismos de ejecución de la Garantía.

2.1. Procedimiento de pago directo

Obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas mediante la transferencia al Acreedor Garantizado de la propiedad de los Activos Objeto de Ejecución.

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 60 y el numeral 1 del artículo 62 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes acuerdan que el avalúo de los Activos Objeto de Ejecución lo realizará un perito escogido por sorteo, de la lista que para tal fin disponga la Superintendencia de Sociedades. El procedimiento para la adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución se realizará conforme lo disponga la Ley Aplicable para el pago directo (en lo no regulado en la presente Sección).

2.2. Procedimiento de Ejecución Especial

2.2.1 *Generalidades*

Cuando quiera que se busque el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas conforme a lo dispuesto en el artículo 62, numeral uno, de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes se someterán al procedimiento descrito en los artículos 62 a 77 de la Ley de Garantías Mobiliarias y en el Decreto 1835 de 2015, salvo por las exclusiones, salvedades o pactos especiales en relación con dicho procedimiento, previstas en el presente Anexo (el "Procedimiento de Ejecución Especial").

El Acreedor Garantizado, en cualquier momento a partir de la remisión de una Notificación de Ejecución, podrá iniciar el Procedimiento de Ejecución Especial, teniendo en cuenta que:

(i). El Acreedor Garantizado dará inicio al Procedimiento de Ejecución Especial de la Garantía mediante la inscripción del correspondiente formulario de registro de ejecución de la garantía mobiliaria del presente Contrato en el Registro de Garantías Mobiliarias, inscripción que tendrá efectos de notificación del inicio de la ejecución, conforme a lo previsto en el artículo 65 numeral 1 de la Ley de Garantías Mobiliarias (la "Notificación de Inicio"). La Notificación de Inicio se entenderá entregada a cada Garante con la inscripción del formulario antes mencionado en el Registro de Garantías Mobiliarias;-+

(ii). Dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la Notificación de Inicio, el Acreedor Garantizado, deberá escoger la Entidad del Procedimiento, so pena de tener que iniciar el proceso de ejecución nuevamente según lo descrito en la Ley de Garantías Mobiliarias;

(iii). A partir de la Notificación de Inicio y siempre que se hubiera surtido el trámite de oposición previsto en el artículo 67 de la Ley de Garantías Mobiliarias (si hay lugar a la oposición de la ejecución fundada en las causales previstas en el artículo 66 de la Ley de Garantías Mobiliarias, la Entidad del Procedimiento llevará a cabo el trámite en los términos previstos de dicho artículo), el Acreedor Garantizado procederá con la ejecución especial de la Garantía de conformidad con las reglas y procedimientos especiales establecidos en este Anexo y, en lo no establecido en este Anexo y el presente Contrato, de conformidad con lo previsto en el Capítulo III del Título VI de la Ley de Garantías Mobiliarias y el Decreto 1835 de 2015;

(iv). El Procedimiento de Ejecución Especial será llevado ante la Entidad del Procedimiento;

(v). Para efectos de lo previsto en el artículo 66 numeral 2 de la Ley de Garantías Mobiliarias, cada Garante declara que no podrán alegar que las Obligaciones Garantizadas se encuentran sujetas a plazo, ni a ninguna condición suspensiva cuando el Acreedor Garantizado entregue una Notificación de Ejecución;

(vi). Para efectos de la prueba de la extinción de las Obligaciones Garantizadas a la que hace referencia el artículo 66 numeral 2 de la Ley de Garantías Mobiliarias, las Partes acuerdan que únicamente se tendrá en cuenta un paz y salvo expedido por el Acreedor Garantizado o la copia de los documentos que acrediten el pago de la totalidad de las Obligaciones Garantizadas efectuado bajo el Contrato de Fiducia de la Emisión, así como (i) la totalidad de los intereses de plazo; y (ii) la totalidad de los costos, gastos e indemnizaciones a los que hagan referencia el Contrato de Fiducia de la Emisión, todo lo anterior, en caso de ser aplicable según cada una de esas cuantías sean ajustadas en los términos previstos en éstos últimos;

(vii). El avalúo previsto en el inciso primero del numeral 5 del artículo 69 de la Ley de Garantías Mobiliarias será realizado por la Banca de Inversión, en los términos previstos en la Sección 2.2.2 del presente Anexo;

(viii). 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 artículo 71, establecen las reglas contenidas en la Sección 2.2.3 del presente Anexo.

2.2.2. *Selección del Avaluador*

(i). El Acreedor Garantizado, seleccionará y contratará los servicios de una Banca de Inversión que cumpla con los Criterios de Independencia. El Acreedor Garantizado enviará a cada Garante una lista con tres (3) nuevas Bancas de Inversión, a su elección, e Ingeurbe (por cuenta de ambos Garantes) tendrá un plazo de cuatro (4) Días Hábiles para seleccionar la Banca de Inversión de su preferencia. Transcurrido este plazo sin que el Ingeurbe haya escogido la Banca de Inversión, el Acreedor Garantizado quedará facultado para seleccionar cualquiera de las Bancas de Inversión comunicadas a los Garantes. La selección será realizada en cualquier tiempo por parte del Acreedor Garantizado, pero dicha selección, así como su notificación a cada uno de los Garantes, serán requisito para el inicio de los mecanismos de ejecución que se establecen en la Sección 2.1 y 2.2 del presente Anexo.

(ii). El Acreedor Garantizado elegirá la Banca de Inversión, la cual deberá cumplir con los Criterios de Independencia.

(iii). La Banca de Inversión podrá ser designada por el Acreedor Garantizado para adelantar las labores de publicidad y coordinación del proceso de adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución, y para establecer la estructura de la potencial transacción y las reglas y procedimientos aplicables al proceso de venta de los Activos Objeto de Ejecución.

2.2.3. *Reglas del Procedimiento de Ejecución Especial*

Las Partes autorizan y aceptan irrevocablemente, las siguientes reglas del Procedimiento de Ejecución Especial:

(i). Una vez contratada, la Banca de Inversión deberá realizar la valoración de los Activos Objeto de Ejecución de acuerdo con métodos y mecanismos comúnmente utilizados y generalmente aceptados por Bancas de Inversión en procesos de valoración y de venta de activos similares.

(ii). El resultado de la valoración en los términos anteriores deberá expresarse en el precio justo de mercado de los Activos Objeto de Ejecución (el "Precio Justo de Mercado"). La Banca de Inversión deberá llevar a cabo el proceso de venta de forma tal que se procure el pago de las Obligaciones Garantizadas.

(iii). La decisión de iniciar el procedimiento para la selección del o los Nuevos Adquirentes (el "Proceso de Selección"), después de la determinación del Precio Justo de Mercado es una decisión del Acreedor Garantizado.

(iv). El Proceso de Selección que adelante la Banca de Inversión de conformidad con las instrucciones del Acreedor Garantizado deberá tener en cuenta por lo menos las siguientes reglas y principios:

(a) La convocatoria para la adjudicación del derecho de compra de los Activos Objeto de Ejecución podrá ser pública o privada, siempre y cuando, en este último caso, sea dirigida a tres o más potenciales interesados;

(b) Ninguno de los participantes del Proceso de Selección podrá ser beneficiario real de los Garantes ni al momento del Proceso de Selección ni al momento de adjudicación de las Activos Objeto de Ejecución (los "Participantes"). Para la adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución no será necesario que exista pluralidad de Participantes;

(c) La adjudicación de los Activos Objeto de Ejecución podrá realizarse al Participante que haya ofrecido las mejores condiciones, a juicio del Acreedor Garantizado teniendo en cuenta el Precio Justo de Mercado. 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. Cada Garante acepta que el precio de enajenación o de dación en pago podrá ser inferior al Precio Justo de Mercado, siempre que (i) no cuenten con ofertas por un valor igual o superior al Precio Justo de Mercado y en condiciones de pago aceptables el Acreedor Garantizado, y (ii) tales ofertas no sean por un valor inferior al setenta por ciento (70%) del Precio Justo de Mercado. El Acreedor Garantizado podrá optar en cualquier momento por satisfacer el pago de las Obligaciones Garantizadas directamente con los Activos Objeto de Ejecución, recibiéndolas en pago por el setenta (70%) del Precio Justo de Mercado.

(d) Para efectos de la transferencia de los Activos Objeto de Ejecución, cada Garante, de manera incondicional e irrevocable, otorga poder especial al Acreedor Garantizado, pero tan amplio y suficiente como sea necesario, para adelantar, en nombre y representación de cada Garante, todos los trámites que sean necesarios, apropiados o conexos para efectos de negociar y transferir los Activos Objeto de Ejecución al Nuevo Adquirente en la forma prevista anteriormente y para el perfeccionamiento de la transferencia de los Activos Objeto de Ejecución, incluyendo sin limitación, los registros que correspondan, los reportes de información que se requieran de conformidad con la regulación cambiaria y cumplir con los trámites para la debida tradición de los Activos Objeto de Ejecución al Nuevo Adquirente;

(e) Siempre y cuando se haya dado aplicación a las reglas de ejecución aquí pactadas, (a)

cada Garante renuncia expresamente a efectuar cualquier reclamación u objeción con respecto a las condiciones en las que se haya realizado la venta o transferencia de los Activos Objeto de Ejecución tales como precio, forma de pago, comprador y cualquier otra observación en relación con el contrato de compraventa o el contrato de transferencia aplicable que se suscriba o los efectos o condiciones de la dación en pago que se realice, según sea el caso; y (b) el Acreedor Garantizado no será responsable por cualquier perjuicio que se le pueda causar a cada Garante por la ejecución del procedimiento aquí pactado; y

(f) Para efectos de la aplicación de pagos derivados de la venta de los Activos Objeto de Ejecución, el artículo 70 de la Ley de Garantías Mobiliarias no será aplicable. Por el contrario, las Partes acuerdan que los recursos derivados de la venta de los Activos Objeto de Ejecución se depositarán en la cuenta designada para el efecto por el Acreedor Garantizado. No obstante, lo anterior, en concordancia con el numeral 3 de tal artículo, el remanente, si lo hubiere, se entregará, a cada Garante, dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes contados a partir de la recepción de los recursos derivados de la ejecución de esta Garantía, en la cuenta que cada Garante designe para tales efectos.

(v). Una vez el Procedimiento de Ejecución Especial haya sido realizado satisfactoriamente y, no se haya podido efectuar la venta de los Activos Objeto de Ejecución, el Acreedor Garantizado podrán obtener la propiedad de los Activos Objeto de Ejecución mediante una transferencia a título de dación en pago; y

(vi). Para efectos de determinar el monto de las Obligaciones Garantizadas durante este proceso de ejecución especial previsto en este Anexo, las Partes acuerdan que se deberá tener en cuenta el monto total pendiente de pago actualizado de las mismas.

2.3 Procedimiento de cobro judicial

Obtener el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas mediante la ejecución de la Garantía ante las Autoridades colombianas competentes de conformidad con las Leyes Aplicables incluyendo las normas procesales vigentes.

Anexo A
Información sobre Abode

	INFORMACIÓN	
1.	Nombre, señalando su domicilio y dirección, la duración de la entidad y las causales de disolución.	**Nombre:** Abode Investments LLC **Domicilio:** Delaware **Dirección Oficina Principal:** 251 LITTLE FALLS DRIVE. WILMINGTON, DELAWARE. 19808 **Duración:** 25 años inicialmente, los miembros pueden aprobar unánimemente continuar con la sociedad después de transcurrido este plazo. **Causales de Disolución:** a) Automáticamente después de 25 años de constituida a no ser que los miembros aprueben unánimemente continuar con la Sociedad b) En caso de disolución judicial de conformidad con la normatividad aplicable. c). Por decisión unánime de sus miembros. d) Por la venta de todos los activos sustanciales de la Compañía, e) Si hay un "Evento de Disolución" y los miembros que permanezcan no llegan a un acuerdo para continuar con la compañía en un periodo de 90 días contados a partir de la ocurrencia de dicho evento o si los miembros que permanezcan en la Compañía no compran la participación del miembro que salga de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Acuerdo de Operación ("Operating Agreement").
2.	La naturaleza jurídica y régimen legal aplicable.	Abode Investments LLC es una "Limited Liability Company" sujeta a la Ley del Estado de Delaware, Estados Unidos.
3.	Actividad principal, breve reseña histórica de la entidad y datos sobre la conformación de la entidad.	La sociedad fue constituida el 18 de julio de 2019, su actividad principal es la compra, desarrollo y manejo de propiedad raíz con propósitos de inversión así como la inversión en compañías cuya actividad consista en la inversión en proyectos inmobiliarios. Sin perjuicio de dicha actividad principal, la sociedad puede desarrollar cualquier actividad lícita.
4.	Designación de los agentes que en Colombia recibirán en nombre del garante y en el de su patrimonio notificaciones de las actuaciones judiciales.	Nombre: Alonso Paredes Hernández Dirección: Cra. 7 No. 71 – 52 Torre B. Of. 1501 Teléfono: 3123311
5.	Calificación otorgada.	N/A
6.	Copia del último estado financiero de propósito general de fin de ejercicio, junto con el informe presentado por el garante sobre dicho estado financiero, acompañado de sus respectivas notas explicativas.	Se adjunta.
7.	Opinión legal emitida por un abogado idóneo, autorizado para ejercer como tal en el país o Estado a cuyas leyes se sometan las garantías, que no tenga interés alguno en el resultado del proceso de emisión, con destino a la Superintendencia Financiera de Colombia acerca del perfeccionamiento de los respectivos contratos de garantía, de conformidad con las normas que les sean aplicables, así como de la capacidad y de quien lo representa para suscribir dichos contratos.	Se adjunta.