Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INTERMEDIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FAI MORATO

celebrado entre

INGEURBE S.A.S., INVERSIONES VALIN S.A.S., ZIMMER MANAGEMENT S.A.S, ALZA S.A.S., y RENTA URBANA S.A.S. como Garantes

y

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

24 de julio de 2024

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INTERMEDIA SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FAI 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, **Juan Camilo González Villaveces**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.199.463, 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"),

(ii) **INVERSIONES VALIN S.A.S**, sociedad constituida por Escritura Pública No. siete mil quinientos cuarenta y siete (7.547) del ocho (08) de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho (1988) de la Notaria Quince (15) de Medellín e inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el día tres (03) de Agosto de mil novecientos ochenta y nueve (1989) bajo el No. Seis mil doscientos (6.200) del Libro IX y con Registro Mercantil No. 21-219160-12, con domicilio en la ciudad de Medellín y con Nit. 800.100.491-4, la cual mediante Acta No. 26 de Asamblea de Accionistas del tres (03) de abril de dos mil diecinueve (2.019), debidamente inscrita el veinticinco (25) de junio de dos mil diecinueve (2.019) bajo el Número 19055 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, representada en este documento por su Representante Legal, **Bernardo Dyner Rezonzow**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.059.827, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín , que se adjunta al presente contrato ("Inversiones Valin");

(iii) **ZIMMER MANAGEMENT S.A.S**, constituida mediante Escritura Pública número cuatrocientos cincuenta y seis (456) del cinco (05) de febrero de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaria Sexta (06) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., la cual mediante documento privado del representante legal del veintiséis (26) de noviembre de dos mil nueve (2.009), debidamente inscrita el treinta (30) de diciembre de dos mil nueve (2.009) bajo el Número 01352111 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, identificada con NIT. No. 830.135.018 -3, representada en este documento por su Representante Legal, **Fernando Alonso Paredes Hernández**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 79.145.996, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato ("Zimmer Management");

(iv) **ALZA S.A.S**, constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos veintiséis (3226) del veinticinco (25) de septiembre de dos mil nueve (2009), otorgada en la Notaria

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

Diecisiete (17) del Circulo Notarial de Medellín, debidamente inscrita el dos (02) de febrero de dos mil diez (2.010) bajo el Número 1424 del Libro IX e identificada con NIT. No. 900.337.366-2, representada en este acto por **Juan Carlos Uribe López**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.667.267, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, que se adjunta al presente contrato ("Alza").

(v) **RENTA URBANA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número cuatro mil doscientos ochenta y nueve (4.289) del diecinueve (19) de diciembre de dos mil tres (2.003) de la Notaria Treinta y Cinco (34) del Círculo de Bogotá, la cual mediante Acta No. 36 de Junta de Socios del tres (03) de noviembre de dos mil once (2.011), debidamente inscrita el siete (07) de diciembre de dos mil once (2.011) bajo el Número 001533619 del Libro IX se transformó en Sociedad por Acciones Simplificada, con NIT. 830.135.087-1, representada en este acto por **Carlos Felipe Cabezas Buritica**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.941.677, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta al presente contrato "Renta Urbana", y, junto con el Originador, en adelante, los "Garantes")]; y

(vi) **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 bajo el Contrato de Fiducia constitutivo del Fideicomiso FAI Morato (en adelante, el "Contrato"), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

(a) Que Prabyc Ingenieros S.A.S. y Colombia Telecomunicaciones S.A. ESP (en adelante "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

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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 y que mediante otrosí No. 2 el mismo se modificó para establecer ciertas protecciones a favor del Patrimonio Autónomo Emisor, posteriormente modificado mediante otrosí No. 3 del 18 de agosto de 2023 y por otrosí No. 4 del 18 de enero de 2023, se modificó integralmente a un contrato de administración inmobiliaria denominándose en la actualidad Fideicomiso FAI Morato (en adelante el "Fideicomiso Morato") , en adelante será el "Contrato de Fiducia Morato");

(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 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;

(i) Que, el día 14 de octubre del 2022, la fiduciaria registró la cesión informada por INGEURBE SA.S. del 71.666667% de los derechos fiduciarios por virtud del mandato especial sin representación suscrito por documento privado del 3 de febrero del 2020, suscrito por las sociedades ZIMMER MANAGEMENT SAS, INVERSIONES VALIN SAS, ALZA SAS y RENTA URBANA SAS en calidad de Mandantes e INGEURBE SAS como Mandataria. En consecuencia y luego del registro de la cesión de los derechos fiduciarios las sociedades mandantes e INGEURBE S.A.S. ostentan la calidad de FIDEICOMITENTES en el Fideicomiso Morato y en consecuencia tendrán la calidad de Garante en el presente contrato.

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

(j) Que en virtud del Contrato de Fiducia de la Emisión el Originador asumió el compromiso de hacer que los Garantes constituyan una garantía mobiliaria sobre ciertos derechos fiduciarios.

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 Intermedia 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;

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

(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:

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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 SAS, Inversiones Valin SAS, Alza SAS, Zimmer Management SAS y Renta Urbana SAS.
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**	Corresponde al Saldo de Capital Vigente a la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha de constitución de la presente garantía, esto es la suma de COP$184.063.000.000 (Moneda Corriente) o su equivalente en UVR. El valor indicado 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 dicho valor sea superior al aquí descrito.
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 el plazo existente entre la firma y el 27 de febrero de 2045 y un año más.
Bienes en Garantía	Significan el 100% de los derechos presentes o futuros, incluyendo los derechos de beneficio, que los Garantes tienen o tendrán como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia y que les dan derecho a los Garantes a instruir a la Fiduciaria sobre cualquier enajenación o gravamen total o parcial del Inmueble Subyacente y a percibir el 100% de los beneficios que resulten de cualquier forma de explotación o enajenación del Inmueble Subyacente.

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

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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 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

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

(c) Los Garantes autorizan al Acreedor Garantizado a inscribir en el Registro Nacional 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 titulares 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 a celebrar cualquier contrato u operación pasiva de crédito o a garantizar la misma.

(ii) Instruir o autorizar al Patrimonio Autónomo la enajenación de cualquier parte del Inmueble Subyacente.

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

(iv) Modificar o consentir a la modificación a los términos del Contrato de Fiducia 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 por cualquiera de las partes requiere el consentimiento del Acreedor Garantizado. Si ocurriere un evento de terminación del Contrato de Fiducia 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;

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

(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) Son titulares plenos y legítimos de los Derechos Fiduciarios Pignorados; y (ii) los mismos no están sometidos a Gravámenes de ningún tipo, 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

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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.

(h) Entregar al Acreedor Garantizado una certificación expedida por la fiduciaria vocera del Fideicomiso, en la cual indique que los Garantes son los fideicomitentes y beneficiarios de dicho fideicomiso.

(i) Entregar en su calidad de fideicomitentes del Fideicomiso, una instrucción irrevocable aceptada por la fiduciaria correspondiente, donde se indique que la fiduciaria se abstendrá de ejecutar los actos descritos en la Sección 6.01Sección 6.01 del presente Contrato sin la aprobación previa del acreedor garantizado.

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.

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

De igual manera, a partir del momento en que los Garantes y Credicorp Capital Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo reciba copia de la Notificación de Ejecución, cualquier derecho derivado de los Derechos de Fiduciarios Pignorados a emitir instrucciones, participar en cualquier comité del Patrimonio Autónomo o en general ejercer cualquier derecho de decisión respecto del Contrato de Fiducia o del Patrimonio Autónomo 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 Patrimonio Autónomo cuando siga las instrucciones que emita el Acreedor Garantizado en los términos de este párrafo y aceptan que es la obligación de 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.

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, 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, el Contrato de Fiducia de la Emisión o en el Contrato de Fiducia FAI 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;

(b) La Garantía será de primer grado.

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

(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 Final 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 Final 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.

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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:

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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. como Originador y Garante,



_____

Nombre: **Juan Camilo González Villaveces**

Cargo: Representante Legal

INVERSIONES VALIN S.A.S., como Garante,

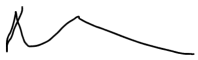
Bernardo Dyner

_____

Nombre: **Bernardo Dyner Rezonzow**

Cargo: Representante Legal

ZIMMER MANAGEMENT S.A.S., como Garante,



_____

Nombre: **Fernando A. Paredes Hernández**

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

ALZA S.A.S., como Garante,

Juan Carlos Uribe

_____

Nombre: **Juan Carlos Uribe López**

Cargo: Representante Legal

RENTA URBANA S.A.S., como Garante,

_____

Nombre: **Carlos Felipe Cabezas Buritica**

Cargo: Representante Legal

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

Silvia Palomino

_____

Nombre: **Silvia Ruth Palomino Jerez**

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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) Zimmer Management SAS, (iii) Renta Urbana S.A.S, (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 Renta Urbana S.A.S, 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" significa el Contrato de Fiducia celebrado entre los Garantes y [Credicorp Capital Fiduciaria S.A.] como sociedad fiduciaria 08 de octubre de 2019, varias veces modificado, para la constitución del Patrimonio Autónomo y al cual se aportará el dominio pleno libre de gravámenes y limitaciones, distintas de la servidumbre constituida a favor de Coltel en los términos del Acuerdo Marco, del Inmueble Subyacente y que preverá (i) la imposibilidad de su modificación o terminación por acuerdo de las partes sin el consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor Garantizado, (iii) la imposibilidad de transferir o gravar el Inmueble Subyacente en todo o en parte sin el consentimiento previo, expreso y escrito del Acreedor Garantizado, (iii) la imposibilidad del Patrimonio Autónomo de celebrar o asumir cualquier operación pasiva de crédito o garantizar cualquier operación pasiva de crédito propia o de terceros, (iv) la obligación de la sociedad fiduciaria de incluir en cualquier contrato celebrado por el Patrimonio Autónomo que el derecho del acreedor según el correspondiente contrato a reclamar cualquier suma al Patrimonio Autónomo sólo podrá hacerse efectiva contra los bienes que no sean el Inmueble Subyacente y (v) el derecho del Acreedor Garantizado a disponer la celebración de un Nuevo Contrato de Arrendamiento respecto del Inmueble Subyacente si ocurriere la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento.

"Contrato de Fiducia Morato" tiene el significado previsto en el acápite de consideraciones de este Contrato.

"Contrato de Fiducia de la Emisión" significa el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, fuente de pago y garantía para la titularización de los Derechos Económicos del Originador bajo el Contrato de Arrendamiento suscrito entre el Originador y Credicorp Capital Fiduciaria S.A., en calidad de agente de manejo el 21 de agosto de 2020.

"Derechos Fiduciarios Pignorados" significan el 100% de los derechos presentes o futuros que los Garantes tienen o tendrán como fideicomitentes y beneficiarios del Contrato de Fiducia y que les dan derecho a los Garantes a instruir a la Fiduciaria sobre cualquier enajenación o gravamen total o parcial del Inmueble Subyacente y (ii) a percibir el 100% de los beneficios que resulten de cualquier forma de explotación o enajenación del Inmueble Subyacente.

"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.

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

"Fideicomiso" significa el patrimonio autónomo creado en virtud del Contrato de Fiducia.

"Inmueble Subyacente" corresponde a los inmuebles identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias en mayor extensión 50N-1163285, bajo el entendido de que si hubiere una reubicación del Área Arrendable Inicial en los términos del Contrato de Arrendamiento, dejarán de ser considerados Inmueble Subyacente los inmuebles que dejen de corresponder al Área Arrendable Inicial y pasarán a ser Inmueble Subyacente los inmuebles que pasen a formar parte del Área Arrendable Inicial, bajo el entendido de que la calidad de Inmueble Subyacente no se perderá hasta que en efecto el Patrimonio Autónomo sea el titular del dominio libre de gravámenes y limitaciones (distintas de la servidumbre a favor de Coltel según el Acuerdo Marco) de todos los Inmuebles que vaya a conformar el Área Arrendable Inicial según dicha reubicación permitida y siempre y cuando un avalúo de un tercero independiente confirme que el valor del Inmueble Subyacente es por lo menos igual al valor máximo de las Obligaciones Garantizadas registrado de conformidad con este 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.

"Patrimonio Autónomo" significa el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso FAI Morato y creado en virtud del Contrato de Fiducia.

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

"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 la ley 1676 de 2013.

"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.

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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.
INVERSIONES VALIN SAS
ZIMER MANGEMENT SAS
ALZA SAS
RENTA URBANA SAS
Referencia: Notificación de Evento de Ejecución

Contrato de garantía mobiliaria intermedia sobre derechos fiduciarios respecto del FAI MORATO

Apreciados señores:

Hacemos referencia al contrato de garantía mobiliaria intermedia sobre derechos fiduciarios respecto del [*nombre del Patrimonio Autónomo*] celebrado el [__] de [__] de [__] (el "Contrato de Garantía Mobiliaria sobre Derechos Fiduciarios") entre [__].

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*]

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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.

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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. El Acreedor Garantizado podrá realizar la ejecución de la garantía por pago directo, de manera tal que con una simple notificación a la fiduciaria vocera del Fideicomiso, la fiduciaria deberá registrar automáticamente los Derechos Fiduciarios Pignorados en favor del Acreedor Garantizado.

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

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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*

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

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;

Zoho Sign Document ID: 2B1AD8AF-S1AVRURHISUITQQPPTIDPISD7HHMUBAL-AB3ROW0G7K'GC

(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.