INFORME DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE TITULOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL

[Fecha de la primera convocatoria]

Contenido

1. Autorización al Emisor 3
2. Documentos objeto de estudio 4
3. Información preliminar 5

3.1. Características de la Emisión 5

4. Análisis del Representante Legal de los Tenedores de Títulos ordinarios emitidos por el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel. ... 6
5. Efectos respecto de la modificación en el esquema de garantías 6
6. Riesgos Proceso la modificación en el esquema de garantías para los Tenedores de Títulos. 7
7. Conclusión de Fiduciaria como Representante Legal de los Tenedores de Títulos de la emisión 2020 7

INFORME DE FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
EN SU CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE TITULOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE INGEURBE Y COLTEL

El siguiente documento es elaborado por Fiduciaria Central S.A. ("Fiducentral"), en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Títulos del Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel (el "Emisor" o el "Patrimonio Autónomo Emisor") cuyo agente de manejo es Credicorp Capital Fiduciaria, emisión realizada el cinco (05) de junio de 2020 que hace parte del Segundo Mercado, conforme a lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones y la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El concepto emitido en este informe se refiere a los siguientes aspectos:

El Emisor presenta a consideración y aprobación de la asamblea de tenedores de títulos lo siguiente:

1 Autorización al Emisor.

En sesión de Comité Fiduciario del Emisor, de fecha 19 de mayo de 2023, es discutida la modificación al esquema de garantías del Emisor, el cual, a la fecha de este informe se constituye así:

Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios: esta garantía estará vigente mientras no se haya constituido la garantía intermedia sobre derechos fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la garantía sobre los derechos fiduciarios inicial si no ha recibido un avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el área arrendable inicial por un valor por lo menos igual al saldo de capital vigente en la fecha de pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo.

Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios: esta garantía estará vigente mientras no se haya constituido la garantía final sobre los derechos fiduciarios. El Emisor no estará obligado a levantar la garantía intermedia sobre los derechos fiduciarios si no ha recibido un avalúo del inmueble al que corresponda el área arrendable final por un valor por lo menos igual al saldo de capital vigente en la fecha de pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, la garantía intermedia sobre derechos fiduciarios podrá ser modificada, con el consentimiento del representante legal de los tenedores, siempre que se haya recibido un avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el área arrendable inicial por un valor por lo menos igual al saldo de capital vigente en la fecha de pago inmediatamente anterior a aquella en que se

contrate el avalúo.

Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios: esta garantía no sufrirá ningún cambio con el esquema propuesto.

La modificación pretendida se materializa de siguiente forma:

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

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

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

En tal sentido, pretende disminuir el área arrendable inicial, de forma tal que se pueda iniciar a la mayor brevedad el desarrollo inmobiliario, equipando la garantía inicial con otra adicional que sea aceptable (Bancaria en primera medida) y que permita cumplir con la obligación de mantenimiento del valor de la garantía intermedia por lo menos en el mismo valor que el del saldo de capital vigente.

Para tal efecto, el Emisor ha solicitado la autorización e instrucción de la asamblea de tenedores de títulos de la Emisión respecto a surtir los trámites a que haya lugar para efectos de llevar a cabo el perfeccionamiento de tal modificación.

2 Documentos objeto de estudio.

El presente concepto se realizó con base en los siguientes documentos:

- ✓ Informe Especial del Emisor
- ✓ Confirmación de calificación de los títulos emitida por BRC Ratings, como sociedad calificadora de valores de fecha 24 de marzo de 2023, por medio de la cual confirmó la calificación de la emisión de los títulos ordinarios emitidos en 2020 en el Segundo Mercado por ciento treinta y nueve mil sesenta millones de pesos (COP $139.060.000.000). Es así como de conformidad con lo establecido en el Decreto 2555, BRC Ratings el día 24 de marzo de 2023, emitió confirmación de la calificación de los Títulos ordinarios de la Emisión 2020 teniendo en cuenta la operación pretendida. Al respecto, frente a cada uno de los puntos objetos de análisis estableció que:

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

3. Información preliminar.

3.1 Características de la Emisión

EMISOR	Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.
AGENTE DE MANEJO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
MONTO TOTAL DE EMISIÓN AUTORIZADO	Hasta ciento treinta y nueve mil sesenta millones de Pesos ($139.060.000.000).
CLASE DE VALOR	Títulos de contenido crediticio.
VALOR NOMINAL	Para la serie A denominada en Pesos, el Valor Nominal será de cien mil Pesos ($100.000), para la serie B, denominada en UVR, el Valor Nominal será de mil (1.000) UVR.
NÚMERO DE VALORES OFRECIDOS	Será el que resulte de dividir el Monto de Emisión Ofrecido por el Valor Nominal de los Títulos.
SERIES	Dos (2) series: A y B .
MERCADO	SEGUNDO MERCADO
MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN	Un millón de Pesos ($1.000.000) respecto de la Serie A y diez mil (10.000) UVRs respecto de la Serie B.

Fuente: Prospecto de Colocación de la Titularización 2020.

4. Análisis del Representante Legal de los Tenedores de títulos emitidos por el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.– emisión 2020.

Teniendo en cuenta las facultades legales y contractuales que le asisten a esta sociedad fiduciaria en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de títulos de la emisión correspondiente al año 2020 realizada por el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel, se procede a iniciar el respectivo análisis sobre el posible impacto y consecuencias que esta modificación pudiere traer implícitas.

En ese orden de ideas, se iniciará el estudio de la operación pretendida, la cual, corresponde a la descrita al inicio de este documento y en mayor detalle, en el informe Especial del Emisor, el cual sirve de sustento al presente concepto.

Así las cosas, una vez analizados y confrontados los efectos de la operación pretendida, cuya viabilidad de modificación se encuentra contemplada en las estipulaciones contractuales, el Estatuto Tributario y demás normas aplicables a este tipo de operaciones modificatorias, Fiducentral, en su calidad de representante legal de los tenedores desarrolló el presente estudio con base en la información suministrada por el Emisor, junto con el concepto y la confirmación de la calificación emitida por BRC Ratings el día 24 de marzo de 2023, con lo cual se basa para emitir el siguiente concepto en relación con la modificación propuesta.

5 Efectos respecto de la modificación en el esquema de garantías.

Una vez hecho el análisis correspondiente por parte de Fiducentral en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de títulos de la emisión descrita en el numeral 1, de la autorización del Emisor, esta sociedad fiduciaria no evidencia UN RIESGO FRENTE A LA ESTRUCTURA PLANTEADA A LA TITULARIZACIÓN, TODA VEZ QUE EL ESQUEMA PROPUESTO ATIENDE A LA FINALIDAD DE AMPARO DE LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE LA TITULARIZACIÓN PUES TAL CAMBIO NO DESMEJORA EL ESQUEMA DE GARANTÍAS INICIALMENTE PROPUESTO, DE TAL FORMA QUE NO SE DRESAMPARE LA ESTRUCTURA ORIGINAL.

POR OTRA PARTE, NO SE EVIDENCIAN efectos financieros adversos producto de la operación que por parte del Emisor se pretende realizar; esto con fundamento en la debida complementación mediante la constitución adicional de una garantía bancaria.

El anterior análisis es hecho con fundamento en los informes que sirven como cimento al presente no evidencia efectos financieros adversos producto de la operación que el Emisor pretende ejecutar toda vez que:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

i. El Emisor mantendrá su condición de emisor de valores de conformidad con la Ley 964 de 2005.
ii. En lo relativo a los términos característicos de plazo, taza e indexación de las series en circulación no se presentará variante alguna.
iii. Con la realización de la operación descrita, no se evidencia detrimento o disminución en lo que al desempeño financiero del Emisor respecta, evidenciando que no habrá entorpecimiento alguno en la atención de sus obligaciones financieras, toda vez que la modificación del esquema de garantías no implicará para el Emisor una disminución ni una desmejora patrimonial.

6. Riesgos frente a la modificación en el esquema de garantías para los Tenedores de Títulos.

En cuanto a la operación descrita no se evidencian riesgos asociados a la misma respecto de los cuales se puedan ver expuestos los Tenedores de los títulos, lo anterior, encuentra su fundamento en los argumentos esgrimidos tanto por el Emisor y BCR Ratings, en calidad de calificadora, en su respectivo informe, en donde se prevé y se respalda con las cifras necesarias que la operación a realizar no tendrá efectos negativos en el Emisor, y por ende, este mantendrá su capacidad de pago para atender las obligaciones derivadas de sus emisiones.

7. Conclusión de Fiducentral como Representante Legal de los Tenedores de Títulos de la emisión 2020.

Tras el proceso de modificación de la garantía objeto de análisis, se evidencia que la estructura inicial de la emisión no sufrirá modificaciones que generen un impacto negativo en el curso de la operación, en el sentido de que la misma continuará con los amparos suficientes para dar cobertura a la estructura previamente planteada

Al respecto, de acuerdo con BRC Ratings y la información remitida por el Emisor, no habría retiro o disminución en la calificación de la emisión.

El presente documento se suscribe en Bogotá D.C., el **[Fecha primera Convocatoria]**

Atentamente,

ÁNGELA MARÍA PÉREZ GUACANEME
C.C. No. 1.020.715.303 expedida en Bogotá D.C.
Apoderada general de **Fiduciaria Central S.A.** Actuando única y exclusivamente como Representante legal de la emisión de títulos 2020 del **Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.**