OTROSÍ INTEGRAL No. 3 AL 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 CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.
como Agente de Manejo

INGEURBE S.A.S.
como Originador y Fideicomitente

INVERSIONES VALIN S.A.S
ZIMMER MANAGEMENT SAS
RENTA URBANA S.A.S
ALZA S.A.S
como Fideicomitentes

Fecha: 08 de mayo de 2024

TABLA DE CONTENIDO

CAPITULO 1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN 6
Cláusula 1.1. Definiciones 6
Cláusula 1.2. Interpretación 26
CAPITULO 2. NATURALEZA, OBJETO Y PARTES 26
Cláusula 2.1. Naturaleza 26
Cláusula 2.2. Objeto 26
Cláusula 2.3. Partes del Negocio Fiduciario 27
Cláusula 2.4. Finalidad 28
CAPITULO 3. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO 28
Cláusula 3.1. Bienes Fideicomitidos 28
Cláusula 3.2. Constitución del Patrimonio Autónomo 29
Cláusula 3.3. Activo Subyacente 29
Cláusula 3.4. Transferencia de los Bienes Fideicomitidos 30
Cláusula 3.5. Otros derechos del Patrimonio Emisor 31
Cláusula 3.6. Separación de los Bienes Fideicomitidos 36
CAPITULO 4. DURACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR 36
CAPITULO 5. DECLARACIONES Y GARANTÍAS 36
Cláusula 5.1. Declaraciones y garantías del Originador 36
Cláusula 5.2. Declaraciones y garantías del Agente de Manejo 39
CAPITULO 6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ORIGINADOR 40
Cláusula 6.1. Derechos del Originador 40
Cláusula 6.2. Obligaciones de hacer del Originador 42
Cláusula 6.3. Obligaciones de no hacer del Originador 45
Cláusula 6.4. Indemnidad a favor del Agente de Manejo 46
Cláusula 6.5. Responsabilidad del Originador 47
CAPITULO 7. AGENTE DE MANEJO 47
Cláusula 7.1. Obligaciones de Hacer del Agente de Manejo 47
Cláusula 7.2. Obligaciones frente a la Emisión 51
Cláusula 7.3. Obligaciones de No Hacer del Agente de Manejo 53

Cláusula 7.4. Administración de los Recursos del Patrimonio Autónomo Emisor..... 53
Cláusula 7.5. Facultades del Agente de Manejo 53
Cláusula 7.6. Informes 55
Cláusula 7.7. Procedimientos de Verificación 56
Cláusula 7.8. Valuación del Patrimonio Autónomo 56
Cláusula 7.9. Remuneración del Agente de Manejo 57
Cláusula 7.10. Limitaciones sobre el manejo del Patrimonio Autónomo 58

CAPITULO 8. COMITÉ FIDUCIARIO 59
Cláusula 8.1. Conformación..... 59
Cláusula 8.2. Convocatoria..... 59
Cláusula 8.3. Quorum y decisiones 60
Cláusula 8.4. Funciones 60

CAPITULO 9. CONDICIONES PRECEDENTES 61
Cláusula 9.1. Condiciones Precedentes de la Emisión 61
Cláusula 9.2. Condición Precedente de la Segunda Colocación..... 62

CAPITULO 10. CUENTA Y SUBCUENTAS 62
Cláusula 10.1. Cuenta y subcuentas 62
Cláusula 10.2. Reglas Generales 62
Cláusula 10.3. Regulación de la cuenta General y subcuentas si no ha ocurrido una Causal de Terminación..... 63
Cláusula 10.4. Regulación de la cuenta y subcuentas si ha ocurrido una Causal de Terminación..... 72
Cláusula 10.5. Regulación de la Cuenta y Subcuentas si se determina no formalizar la Oferta Pública..... 74

CAPITULO 11. RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR..... 74
CAPITULO 12. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR..... 74
Cláusula 12.1. En Ausencia de incumplimiento 74
Cláusula 12.2. Ante un Incumplimiento o Evento de incumplimiento 75
Cláusula 12.3. Eventos de Incumplimiento 75
Cláusula 12.4. Eventos de Incumplimiento de Coltel 76

CAPITULO 13. TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR 76
Cláusula 13.1. Causales de Terminación..... 76

Cláusula 13.2. Liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor 77
Cláusula 13.3. Otros Eventos de Liquidación 77
Cláusula 13.4. Procedimiento de Liquidación 77

CAPITULO 14. CESIÓN DEL CONTRATO 78

Cláusula 14.1. Cesión 78
Cláusula 14.2. Causales de Cesión 78
Cláusula 14.3. Efectos de la ocurrencia de una Causal de Cesión 78
Cláusula 14.4. Reemplazo del Agente de Manejo 79

CAPITULO 15. MISCELÁNEOS 79

Cláusula 15.1. Fuerza Mayor o Caso Fortuito 79
Cláusula 15.2. Obligación de Mitigar 80
Cláusula 15.3. Confidencialidad 80
Cláusula 15.4. Comunicaciones 80
Cláusula 15.5. Modificaciones 81
Cláusula 15.6. Renuncia de Derechos 81
Cláusula 15.7. Gastos y Costos 82
Cláusula 15.8. Ley Aplicable 82
Cláusula 15.9. Jurisdicción 82
Cláusula 15.10. Responsabilidad 82
Cláusula 15.11. Integridad del Contrato 82
Cláusula 15.12. Poderes y Autorizaciones 82
Cláusula 15.13. Perfeccionamiento 82
Cláusula 15.14. Ejemplares 82

OTROSÍ INTEGRAL No. 3 AL 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 CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

Entre los suscritos, (i) **Ingeurbe S.A.S.**, debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con el NIT 860.524.118-1, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se adjunta al presente documento como Anexo A-1 (el "**Originador**") quien además ostenta la calidad de fideicomitente; (ii) Inversiones Valin S.A.S., debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con el NIT 800.100.491-4, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se adjunta al presente documento como Anexo A-2; (iii) Zimmer Management S.A.S., debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con el NIT 830.135.018-3, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se adjunta al presente documento como Anexo A-3, (iv) Renta Urbana S.A.S., debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con el NIT 830.135.087-1, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se adjunta al presente documento como Anexo A-4, (iv) Alza S.A.S., debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con el NIT 900.337.366-2, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se adjunta al presente documento como Anexo A-5 y (vi) **Credicorp Capital Fiduciaria S.A.**, identificada con el NIT 900.520.484-7, entidad de servicios financieros, 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, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente contrato que se adjunta al presente documento como Anexo B, (como "**Fiduciaria**" y como **"Agente de Manejo**", conjuntamente con el Originador y los otros fideicomitentes, las "**Partes**"), hemos acordado celebrar un otrosí integral No. 3 al contrato de fiducia mercantil irrevocable (en adelante el **"Contrato de Fiducia Mercantil"** o el **"Contrato"**).

El Contrato se regirá por las normas legales pertinentes y las estipulaciones consagradas en el presente documento, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

A. Que el Prabyc Ingenieros S.A.S. celebró el día 26 de julio de 2019 un contrato de arrendamiento con la sociedad Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P. ("**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. Que el 4 de febrero de 2020 Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió al Originador su posición contractual en el contrato de arrendamiento indicado y en esa misma fecha el Originador y Coltel modificaron dicho contrato de arrendamiento (dicho contrato de arrendamiento según sea modificado de tiempo en tiempo, el "**Contrato de Arrendamiento**").

B. Que el Originador decidió aportar los Derechos Económicos a un patrimonio autónomo para efectos de llevar a cabo el Proceso de Titularización para la Emisión de Títulos contra los Flujos de Caja producidos por el Activo Subyacente.

C. Que, en virtud del Proceso de Titularización, el Originador junto con el Agente de Manejo celebraron el 3 de junio de 2020 el Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable para constituir un patrimonio autónomo, al cual el Originador le transferirá los Derechos Económicos y, en consecuencia, los Flujos de Caja y quien actuará como emisor de los Títulos.

D. Que a través de otrosí No. 2 al Contrato de Fiducia de fecha seis (06) de agosto de dos mil veinte (2020) las partes acordaron modificar la definición de Garantía Aceptable y Contribución para Gastos de Emisión Iniciales, así como la modificación de la sección correspondiente a 10.3 (viii) Subcuenta de Reserva y Sección 10.3(ii)(b)3 Subcuenta Emisión Titularización, entre otros.

E. Que con fecha 30 de diciembre de 2020, se registró la cesión del 71.666667% de los derechos fiduciarios que ostentaba el Originador a las sociedades Inversiones Valin SAS, Zimmer Management SAS, Renta Urbana SAS y Alza SAS.

F. Que el Originador desea modificar las condiciones de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios para permitir que parte del valor de cobertura de la misma pueda incluir una Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia y obtuvo autorización del representante legal de tenedores. La modificación de las condiciones de la Garantía Intermedia de Derechos Fiduciarios fue aprobada por Asamblea de Tenedores de fecha 24 de octubre de 2023.

G. Que las Partes han decidido celebrar un otrosí integral No. 3 al contrato suscrito el [03] de [junio] de 2020 en los términos y condiciones que se describen en las siguientes:

CLÁUSULAS:

CAPITULO 1. DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Cláusula 1.1. Definiciones

Siempre que en este Contrato se utilicen los siguientes términos con mayúscula inicial, y a menos que se determine de otra forma de manera expresa, dichos términos tendrán el significado que se señala a continuación:

Acreedor del Crédito Puente: tiene el significado asignado en el encabezado de este Contrato.

Activo Subyacente: tendrá el significado otorgado en la Cláusula 3.3 de este Contrato.

Acuerdo de Aporte: tendrá el significado asignado en la Cláusula 3.4(ii).

Acuerdo Marco: es el contrato denominado "Acuerdo marco para la celebración de un negocio jurídico sobre el lote denominado "Morato" ubicado en la Transversal 60 N° 114ª – 55 de la ciudad de Bogotá", suscrito entre Coltel y Prabyc Ingenieros S.A.S. el día 28 de

junio de 2019, el cual fue modificado mediante el Otrosí No. 1 al mismo del 8 de noviembre de 2019, Otrosí No. 2 del 9 de diciembre de 2019, Otrosí No. 3 del 29 de enero de 2020, Otrosí No. 4 del de febrero de 2020, fecha en la que Prabyc Ingenieros S.A.S cedió su posición contractual al Originador y Otrosí No. 5 del 25 de febrero de 2020, otrosí No. 6 de fecha 19 de enero de 2021 y otrosí No. 7 de fecha 22 de febrero de 2023.

Administrador de la Emisión: es Deceval, entidad que tendrá a su cargo la custodia y administración de la Emisión conforme a lo establecido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010, el reglamento de operaciones de Deceval y en los términos y condiciones acordados con el Patrimonio Autónomo Emisor en el Contrato de Depósito.

Administrador del Activo Subyacente: es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciaria y en tal calidad encargada de la conservación, custodia y administración de los Bienes Fideicomitidos.

Administrador del Libro de Ofertas: es la BVC, quien tendrá las funciones establecidas para estos efectos en el Título 2 del Libro 2 de la Parte 6 del Decreto 2555 de 2010 y en el Prospecto.

Afiliados al MEC: son los agentes afiliados al Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro que administra la BVC.

Agente Colocador: es Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa, cuya función es llevar a cabo el proceso de colocación de los Títulos.

Agente de Manejo: es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., quien como vocera del Patrimonio Autónomo Emisor recauda los recursos provenientes de la Emisión y quien, en virtud de esa vocería, se relaciona jurídicamente con los Tenedores, de acuerdo con los derechos incorporados en los Títulos. Adicionalmente, el Agente de Manejo será el Administrador del Activo Subyacente.

Agente de Monitoreo: es BONUS Gestión de Activos S.A.S., cuya principal función es, en coordinación con el Agente de Manejo, realizar el seguimiento a la transferencia de los Flujos de Caja y al cumplimiento de las condiciones y obligaciones contractuales derivadas del presente Contrato.

Agentes Estructuradores: son conjuntamente BONUS Banca de Inversión S.A.S. y Credicorp Capital Colombia S.A.

Aporte de los Derechos Económicos: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)c.

Aporte del Originador sobre el Primer Pago: significa la suma de cuarenta mil millones de Pesos ($40.000.000.000) que pagó el Originador como parte del primer pago del precio de compraventa del Lote Morato, más los prepagos de capital que hubiere efectuado Inversiones Valin S.A.S respecto del capital del Crédito Puente.

Área Arrendable Final: corresponde a aquella descrita en el Numeral 4.2 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento.

Área Arrendable Inicial: corresponde a aquella área que estuviere debidamente demarcada en el plano que se tiene como Anexo 8 del Contrato de Arrendamiento y la cual

se encuentra descrita en los términos del Numeral 4.1 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento y que podrá ser objeto de modificación en los términos de la Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento.

Área Objeto de Arriendo: corresponde, a partir del 27 de febrero de 2020, al Área Arrendable Inicial y, una vez se efectúe la construcción del Inmueble, al Área Arrendable Final, ésta última en caso de que se cumplieren las Condiciones de Construcción del Inmueble y, que en los términos de la Cláusula 4.2.1.3 del Contrato de Arrendamiento se hubieren cumplido las condiciones técnicas mínimas para dar inicio al Periodo de Traslado.

Autoridad Gubernamental: es cualquiera de las ramas del poder público, ejecutiva, legislativa o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales, departamentales, municipales o distritales, así como cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal) o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas o judiciales, ya sean nacionales o extranjeras.

Aviso de Apertura del Libro de Ofertas: es un aviso de apertura del Libro de Ofertas publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la BVC, en el cual se ofrecerán los Títulos a los destinatarios de la Oferta Pública mismos y en donde se incluirán las características de los Títulos de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, bien se trate de una Colocación Inicial o de una Segunda Colocación.

Aviso de Oferta Pública: es un aviso de Oferta Pública publicado en un diario de amplia circulación nacional o en el Boletín Diario de la BVC, en el cual se ofrecerán los Títulos a los Destinatarios de la Oferta Pública de los mismos y en donde se incluirán las características de los Títulos de la respectiva Emisión, de acuerdo con lo establecido en el literal c) del artículo 5.2.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, bien se trate de una Colocación Inicial o de una Segunda Colocación.

Beneficiarios: tiene el significado otorgado en la Cláusula 2.3 del presente Contrato.

Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales: son las personas que se beneficiarán de los Gastos de Emisión Iniciales, según se indica en el Anexo I.

Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento: son las personas que se beneficiarán de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión, según se indica en el Anexo II.

Bienes Fideicomitidos: tiene el significado otorgado en la Cláusula 3.1 del presente Contrato.

Boletín Diario: es el boletín publicado diariamente por la BVC, en el cual figuran las operaciones celebradas y los precios de las ofertas de compra y de venta.

BVC: es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., proveedora de infraestructura privada, constituida para administrar el mercado accionario, de derivados y de renta fija del mercado

de valores colombiano. Es la entidad encargada de realizar la adjudicación en el caso de que se escoja como mecanismos de colocación el de Construcción del Libro de Ofertas. También será la encargada del cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de las sociedades comisionistas de bolsa o Afiliados al MEC.

Calificadora: es la sociedad BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores.

Canon o Canon de Arrendamiento: es el precio que debe pagar Coltel como arrendatario al Originador como arrendador en los términos del Contrato de Arrendamiento. El Canon de Arrendamiento es pagadero en forma mensual y a partir de la vigencia mensual que comience después de la Fecha de Emisión se pagará al Patrimonio Autónomo Emisor.

Capital: es el monto de capital esperado que debe pagar el Patrimonio Autónomo Emisor a los Tenedores en la Fecha de Pago correspondiente, según el cronograma de pagos contenido en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Causal de Cesión: tiene el significado otorgado en la Cláusula 14.2 del presente Contrato.

Causal de Terminación: tiene el significado otorgado en la Cláusula 13.1 del presente Contrato.

Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)a.

Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)a.

Cesionario Permitido: significa cada uno de los siguientes: (i) Inversiones Valin S.A.S, (ii) Zimmer Management S.A.S., (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 Zimmer Management S.A.S., y/o Renta Urbana S.A., y/o Alza S.A.S., o cualquiera de sus compañías relacionadas.

Cláusula de Reubicación: significa una cláusula al Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento según la cual en caso de pérdida o expropiación parcial del Área Arrendable Inicial, Coltel acepte que el Originador como arrendador podrá, en lugar de reparar o reconstruir el Área Arrendable Inicial afectada por el daño o expropiación, reubicar a Coltel en estructuras temporales prefabricadas, y que una vez ocurra dicha reubicación, el Canon de Arrendamiento será exigible en su integridad.

Colocación Inicial: significan la Oferta Pública de los Títulos para la colocación de los Títulos por una suma igual o superior al Monto Mínimo de Emisión con la posibilidad de sobreadjudicación hasta por el Monto de Emisión Autorizado.

Coltel: tiene el significado asignado a este término en la Consideración "A" del presente Contrato.

Comisión de Colocación: es el valor correspondiente a la comisión de colocación a favor del Agente Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

Comisión de Estructuración de la Emisión: es el valor correspondiente a la comisión de estructuración a favor de los Agentes Estructuradores, de acuerdo con el Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

Comité Fiduciario: tiene el significado otorgado en la Cláusula 8.1 del presente Contrato.

Compensación por Terminación Anticipada: es la suma que reconocerá Coltel al Patrimonio Autónomo Emisor (como cesionario del Originador) como consecuencia:

(a) De la aplicación de la Cláusula Decimosegunda, Numeral II, del Contrato de Arrendamiento, equivalente a una suma igual al valor de los Cánones que estuvieren pendientes de ser cancelados para cubrir el término de vigencia inicial del Contrato. Para efecto de lo cual se tomará en cuenta el valor del Canon vigente a la fecha efectiva de terminación por decisión unilateral de Coltel según la potestad prevista en la Cláusula Decimosegunda, Numeral II, del Contrato de Arrendamiento, por el número total de meses y/o la fracción de meses que habría entre la fecha de terminación y el 27 de febrero de 2045 y se descontará de dicho valor el valor del Canon correspondiente a dicho periodo que hubiere sido pagado por anticipado por Coltel respecto del primer mes o fracción de dicho periodo el cual en todo caso no deberá ser superior a un mes.

(b) De la terminación unilateral y justificada del Contrato de Arrendamiento por el Patrimonio Autónomo Emisor.

(c) De la liquidación judicial de Coltel.

Condición de Efectividad del Aporte: significa la publicación del Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas para efectos de llevar a cabo la titularización que realice el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto del Agente de Manejo.

Condición Resolutoria de los Actos de Aporte: tiene el significado previsto en la Sección Cláusula 3.4(v).

Condiciones de Construcción del Inmueble: serán las condiciones dispuestas en el Numeral 4.2.1 del Contrato de Arrendamiento.

Condiciones Precedentes de la Emisión: tiene el significado otorgado en la Cláusula 9.1 del presente Contrato.

Condiciones Precedentes de la Segunda Colocación: tiene el significado otorgado en la Cláusula 9.2 del presente Contrato.

Construcción del Libro de Ofertas: mecanismo según el cual el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto de los Agentes Estructuradores puede determinar el precio, la distribución y asignación de los Títulos a emitir y el tamaño de la Emisión, a través del mercadeo, la promoción preliminar de los valores y la recepción y registro de órdenes de demanda en el libro de ofertas durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

Contrato o Contrato de Fiducia de la Emisión: es el presente otrosí integral al Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de administración y fuente de pagos, por medio del cual se crea el Patrimonio Autónomo Emisor, según sea modificado de tiempo en tiempo.

Contrato de Arrendamiento: tiene el significado previsto en la Consideración "B" del presente Contrato.

Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión: es el contrato de colocación y estructuración que celebró el Originador con el Agente Colocador y los Agentes Estructuradores.

Contrato de Depósito: es el contrato de depósito y administración suscrito entre el Patrimonio Autónomo Emisor con Deceval, para que este último custodie, administre y mantenga en depósito los Títulos emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor.

Contrato de Fiducia Morato: es, según sea modificado de tiempo en tiempo, el contrato de fiducia celebrado el 8 de octubre de 2019 por Prabyc Ingenieros S.A.S. y Adobe Solida S.A.S. como fideicomitentes y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciario, respecto del cual (i) Adobe Solida S.A.S. cedió su posición contractual a Abode Investments LLC a través de documento del 22 de noviembre de 2019 registrado ante la Fiduciaria el 7 de enero de 2020, (ii) Prabyc Ingenieros S.A.S. cedió sus derechos fiduciarios al Originador y respecto del cual la Fiduciaria, el Originador y Abode Investments LLC celebraron el Otrosí Integral No. 1 el 4 de febrero de 2020, misma fecha en que las partes celebraron el Otrosí No. 1 Integral y (iii) el 25 de febrero de 2020 las partes celebraron el Otrosí No. 2, (iv) Otrosí No. 3 de fecha dieciocho (18) de agosto de dos mil veinte (2020) y (v) otrosí No. 4 de fecha diecisiete (17) de enero de dos mil veintitrés (2023).

Contratos de la Transacción: son, conjuntamente, el Contrato de Arrendamiento, el Acuerdo Marco, el presente Contrato y el Contrato de Fiducia Morato.

Contrato de Underwriting: es el contrato de colocación en firme celebrado entre el Patrimonio Autónomo Emisor y Credicorp Capital Colombia S.A.

Contrato del Agente de Monitoreo: significa el contrato que suscribirá el Patrimonio Autónomo Emisor con BONUS Gestión de Activos S.A.S., para que este último asuma las funciones se le atribuyen en calidad de Agente de Monitoreo en el Prospecto y en el presente Contrato.

Contrato del Representante Legal de los Tenedores: es el contrato de representación legal de los Tenedores que será suscrito por el Patrimonio Autónomo Emisor y el Representante Legal de los Tenedores.

Contribución para Gastos de Emisión Iniciales: son los recursos que deberá aportar el Originador al Patrimonio Autónomo Emisor por la suma de por los menos setecientos quince millones de pesos ($715.000.000) para el pago de ciertos Gastos de Emisión Iniciales.

Crédito Puente: significa el crédito obtenido por el Originador e Inversiones Valin S.A.S. con el Acreedor del Crédito Puente por la suma de cuarenta mil millones de Pesos ($40.000.000.000) según contrato originalmente celebrado el 25 de febrero de 2020.

Cuenta General: tiene el significado otorgado en la Cláusula 10.1 del presente Contrato.

Deceval: es la sociedad Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A., quien actuará como Administrador de la Emisión.

Demandas: son las órdenes de demanda presentadas por los Inversionistas Calificados que desean adquirir los Títulos.

Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento: significan los derechos en cabeza de Ingeurbe como arrendador a terminar el Contrato de Arrendamiento con ocasión del incumplimiento del pago del Canon por parte de Coltel en los términos del Contrato de Arrendamiento.

Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato: significa los derechos de los cuales el Patrimonio Autónomo Emisor será beneficiario respecto del Fideicomiso Morato según se describe en la Cláusula 3.5(ii) del presente Contrato.

Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento: significa cualquier derecho, privilegio o beneficio, que se derive del Contrato de Arrendamiento o de la Ley Aplicable, a favor del Originador en calidad de arrendador para consentir (i) a modificaciones al Contrato de Arrendamiento que resulten en una modificación o terminación de los Derechos Económicos, (ii) en la modificación o terminación del Contrato de Arrendamiento o (iii) en la cesión de los derechos o la posición contractual de Coltel según el Contrato de Arrendamiento.

Derechos Económicos: son la totalidad de los derechos, privilegios y beneficios de orden económico que se derivan del Contrato de Arrendamiento y de la Ley Aplicable a favor del Originador por el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento y que incluyen, sin limitación, el derecho a recibir el Canon de Arrendamiento, los pagos por terminación previstos en la Cláusula Decimosegunda del Contrato de Arrendamiento, el valor de las cláusulas penales, cualquier indemnización derivada de la responsabilidad contractual de Coltel y todos los intereses remuneratorios y moratorios que deriven de cualquiera de dichos pagos.

Días: son los días calendario, incluyendo los Días Hábiles.

Días Hábiles: es cualquier Día del año, distinto a los sábados, domingos, feriados y los Días en que los bancos están obligados a cerrar en la República de Colombia y a los Días no hábiles bursátiles, de acuerdo con lo que determine para el efecto BVC.

Documentos Relevantes de la Emisión: son, conjuntamente y según aplique, el Prospecto, cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, cada Aviso de Oferta Pública, cada Instructivo Operativo, el Reglamento de Emisión y Colocación, el Contrato del Representante Legal de los Tenedores, el Contrato del Agente de Monitoreo, el Contrato de Depósito y los Contratos de la Transacción.

Emisión: es la emisión de los Títulos por parte del Patrimonio Autónomo Emisor, en calidad de emisor, en los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión, bajo el entendido que los mismos solo podrán pertenecer en su totalidad a la Serie IPC o a la Serie UVR, según determinen los Agentes Estructuradores.

Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito: tiene el significado otorgado en la Cláusula 15.1 del presente Contrato.

Evento de Incumplimiento: tiene el significado otorgado en la Cláusula 12.3 del presente Contrato.

Evento de Prepago Total: significa cada uno de los siguientes eventos:

(a) Un evento de readquisición total que resulta de la Terminación Anticipada del Contrato porque el Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido las sumas necesarias para realizar una redención total de la Titularización.

(b) Un evento de readquisición que resulta de la expiración del Período de Suspensión de las Amortizaciones que resulte directa o indirectamente de la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

(c) Un evento de redención total de los previstos en la Cláusula 6.1(iii).

(d) Un evento de redención total que resulte con ocasión de una Causal de Terminación.

Evento de Reducción del Canon: significa la real o potencial (en este último caso, a juicio del Agente de Monitoreo) reducción del Canon de Arrendamiento en los términos del Contrato de Arrendamiento con ocasión de la expropiación parcial o total o pérdida total o parcial de la porción del Lote Morato a la que corresponda el Área Arrendable Inicial o la pérdida parcial del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final.

Excedentes: son los saldos disponibles en cada una de las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor de acuerdo con lo establecido en este Contrato en cuanto a fechas y transferencias de recursos entre subcuentas.

Fecha de Emisión: es el Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o la publicación del Aviso de Oferta Pública, según corresponda.

Fecha de Firma: es la fecha de firma y perfeccionamiento del presente Contrato, en la cual queda constituido el Patrimonio Autónomo Emisor.

Fecha de Pago: es la fecha en que finalice cada periodo de tres (3) meses subsiguientes desde dicha Fecha de Emisión, según se especifique en el Aviso de Apertura de Libro de Ofertas, o en el Aviso de Oferta Pública correspondiente, y hasta que ocurra la amortización total del Capital. Si la Fecha de Pago no correspondiere a un Día Hábil, será entonces el Día Hábil inmediatamente siguiente.

Fecha de Suscripción: es cada una de las fechas en la que los Tenedores deben pagar íntegramente el valor de los Títulos, la cual se dará a conocer en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública, con ocasión de la Colocación Inicial o de la Segunda Colocación.

Fecha del Último Pago de Amortización: es la Fecha de Pago esperada que corresponde al último pago de amortización de Capital, de acuerdo con el cronograma de pagos

contenido en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Fideicomiso Morato: significa el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso FAI Morato cuyo NIT es el 900.531.292-7, cuya vocera es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., que se constituyó en virtud del Contrato de Fiducia Morato.

Fideicomiso del Área Arrendable Final: será el patrimonio autónomo que constituya el Fideicomiso Morato, al cual aportará la propiedad del inmueble que corresponda al Área Arrendable Final

Fideicomiso del Área Arrendable Inicial: será el patrimonio autónomo titular de la propiedad del inmueble en donde se encuentre el Área Arrendable Inicial, una vez desenglobado el Lote Morato.

Flujos de Caja: son los flujos de caja determinados o recursos dinerarios en los que se materializan los Derechos Económicos del Contrato de Arrendamiento.

Formalización de la Oferta Pública: es la fecha en la cual para cada una de la Colocación Inicial y la Segunda Colocación (i) se remite al RNVE y ante la BVC el Prospecto con el Monto de Emisión, la cantidad de Títulos adjudicados y la Tasa Cupón; y (ii) se publica el prospecto de colocación definitivo en la página web del Agente de Manejo, en el evento de una colocación por Construcción del Libro de Ofertas.

Garantía Aceptable: significa una garantía bancaria o carta de crédito standby que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Agente de Manejo:

(a) La garantía debe constar en documento expedido por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, otorgado de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

(b) La garantía debe ser efectiva a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo.

(c) La garantía debe ser irrevocable.

(d) El garante debe haber renunciado al beneficio de excusión.

(e) El establecimiento bancario que emita la garantía debe tener vigente durante todo el periodo de vigencia de la garantía una calificación AAA en escala local (Col) otorgada por una calificadora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(f) La garantía debe establecerse por una vigencia por lo menos anual y debe incluir una cláusula de desembolso automático de la garantía en la fecha que sea treinta (30) Días antes de su vencimiento si el establecimiento bancario emisor no la ha renovado por otro periodo igual antes de la fecha que sea el día treinta antes de su vencimiento o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características de conformidad con la presente definición, a satisfacción del Agente de Manejo, por otro periodo igual antes de la fecha que sea el Día treinta antes de su vencimiento.

Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia: significa una garantía bancaria o carta de crédito standby que cumpla con las siguientes condiciones a satisfacción del Agente de Manejo:

(a) Que establezca que es una garantía destinada a completar el valor de la Garantía Intermedia sobre derechos fiduciarios.

(b) La garantía debe constar en documento expedido por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia o quien haga sus veces, otorgado de acuerdo con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

(c) La garantía debe ser efectiva a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo.

(d) La garantía debe ser irrevocable.

(e) El garante debe haber renunciado al beneficio de excusión.

(f) El establecimiento bancario que emita la garantía debe tener vigente durante todo el periodo de vigencia de la garantía una calificación de largo plazo AAA en escala local (Col) otorgada por una calificadora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(g) La garantía debe establecerse por una vigencia por lo menos anual y debe incluir una cláusula de desembolso automático de la garantía en la fecha que sea treinta (30) Días antes de su vencimiento si el establecimiento bancario emisor no la ha renovado por otro periodo igual antes de la fecha que sea el día treinta antes de su vencimiento o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características de conformidad con la presente definición, a satisfacción del Agente de Manejo, por otro periodo igual antes de la fecha que sea el Día treinta antes de su vencimiento.

Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios: significa mientras no se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, no se haya expedido la licencia urbanización o reurbanización y no se haya desenglobado el Lote Morato de manera que permita la individualización de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial y la construcción de nuevos desarrollos en el mismo, significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 56% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato; y

(b) La garantía mobiliaria de segundo grado, constituida por los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, en calidad de garantes, en favor del Patrimonio Autónomo Emisor, sobre el 35% de sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios sobre el Fideicomiso Morato. Esta se convertirá en garantía mobiliaria de primer grado una vez ocurra el pago de la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000)

a Coltel, en 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 de la Titularización.

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios: una vez se haya decretado el Plan Parcial o el instrumento por el cual se desarrolle el Lote Morato, se haya expedido la Licencia de Urbanización o Reurbanización, se haya desenglobado el Lote Morato y sea posible identificar el o los inmuebles individuales y de mayor extensión sobre los cuales se encuentre el Área Arrendable Inicial y mientras no haya iniciado el Período de Traslado, significan en conjunto:

(a) La garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso FAI Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente patrimonio autónomo, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor, del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial donde se encuentre la propiedad del Área Arrendable Inicial, incluidas las modificaciones de áreas que se hayan realizado en virtud de la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento.

(b) En la medida en que el 90% del avalúo que se contrate respecto del(os) inmueble(s) donde se encuentre la propiedad del Área Arrendable Inicial no sea por lo menos equivalente al valor del Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que haya sido contratado dicho avalúo, una Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, de manera tal que el 90% de la suma (i) del avalúo de los inmuebles donde se encuentre el Área Arrendable Inicial más **(ii)** la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia sea por lo menos equivalente al Saldo de Capital Vigente de la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que se haya contratado dicho avalúo.

La constitución, ejecución, terminación o modificación de la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios: significa, una vez haya iniciado el Período de Traslado, la garantía mobiliaria de primer grado que otorguen los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, directamente o por conducto del titular de los derechos fiduciarios en el correspondiente Fideicomiso del Área Arrendable Final, como garantes a favor del Patrimonio Autónomo Emisor que permita al Patrimonio Autónomo Emisor recibir el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso del Área Arrendable Final. La ejecución, terminación o modificación, de la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios, procederá únicamente bajo instrucciones del Representante Legal de los Tenedores.

Garantías sobre Derechos Fiduciarios: significa en conjunto la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios, la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios y la Garantía Final sobre Derechos Fiduciarios.

Gastos de Emisión Iniciales: son los costos y gastos iniciales inherentes a la Emisión y previstos en el Anexo I, los cuales incluyen, sin limitarse, la Comisión de Estructuración de la Emisión y la Comisión de Colocación.

Gastos de la Segunda Colocación: son los costos y gastos iniciales inherentes a la Segunda Colocación que se determinarán por acuerdo entre las Partes y el Agente de Monitoreo.

Gastos de Sostenimiento de la Emisión: son los costos y gastos asociados al sostenimiento de la Emisión y al sostenimiento del Patrimonio Autónomo Emisor, incluido el pago de la comisión fiduciaria, previstos en el Anexo II.

Gastos del Inmueble: tiene el significado previsto en la Cláusula 6.2(xviii)d.

GMF: significa el Impuesto denominado gravamen a los movimientos financieros regulado en el artículo 879 y siguiente del Estatuto Tributario, mientras el mismo permanezca vigente, y los cambios o ajustes legales o regulatorios futuros que pudieran modificarlo.

Impuestos: serán todos los tributos, incluyendo impuestos, tasas y contribuciones, bien sean directos o indirectos, conforme a la Ley Aplicable y reglamentaciones de cualquier Autoridad Gubernamental.

Ingresos por Pagos de Terceros: corresponden a los ingresos netos de gastos de recuperación de los mismos a favor del Fideicomiso Morato que ingresen por conceptos de: (i) indemnizaciones de terceros como consecuencia de una expropiación total del Lote Morato mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial; (ii) indemnizaciones por la expropiación total o parcial de la parte del Lote Morato a la que corresponde Área Arrendable Inicial; (iii) indemnizaciones por la expropiación total del Inmueble o del inmueble al que corresponda el Área Arrendable Final; (iv) indemnizaciones de terceros como consecuencia de daños al Área Arrendable Inicial cuando el Área Arrendable Inicial sea el Área Objeto de Arriendo; y (v) indemnizaciones de terceros como consecuencia de daños al inmueble al que corresponda el Área Arrendable Final cuando el Área Arrendable Final sea el Área Objeto de Arriendo.

Inmueble: será el edificio donde se ubicarán los 16.000 metros cuadrados que corresponden al Área Arrendable Final en los términos del Contrato de Arrendamiento y el Acuerdo Marco.

Instructivo Operativo: es cada instructivo operativo expedido por la BVC para reglamentar el proceso de adjudicación de los Títulos mediante la Construcción del Libro de Ofertas o la Subasta Holandesa y su cumplimiento, atendiendo los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Intereses: es el monto de intereses que debe pagar el Patrimonio Autónomo Emisor a los Tenedores en cada Fecha de Pago sobre el saldo insoluto de Capital, liquidados a la Tasa Cupón, para cada Periodo de Intereses, según se defina en el Prospecto y en el Aviso de Oferta Pública o Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda.

Inversiones Permitidas: son:

(a) Las inversiones en certificados de depósito a término fijo referenciados al IPC, emitidos por entidades financieras que cumplan con calificación de al menos 'AA-' o 'F1+' local.

(b) Las inversiones en valores (de 1 a 3 meses): valores con calificación de al menos 'AA-' o 'F1+' local y programados a vencer en los primeros tres (3) meses o en la próxima Fecha de Pago, según lo que ocurra primero.

(c) Las inversiones en los fondos de mercado monetario ("MMF" por sus siglas en inglés) y fondos de inversión colectiva, siempre que estos cumplan criterios de preservación de capital y liquidez oportuna: inversiones en fondo de mercado monetario u otros productos de liquidez similares, siempre y cuando éstos estén diseñados para satisfacer el doble objetivo de la preservación del capital y la liquidez oportuna. Se debe mantener la inversión con la calificación del MMF más alta por parte de la Calificadora (actualmente 'AAA mmf') o, en la ausencia de una calificación de la Calificadora, en inversiones calificadas con los niveles más altos de al menos otra agencia calificadora, en la cual la calificación considere el objetivo dual de conservación de capital y liquidez oportuna.

Inversionistas Calificados o Inversionistas: son los inversionistas profesionales que cumplan los requisitos establecidos en los artículos 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5. y 7.2.1.1.2. del Decreto 2555 de 2010.

IPC: es el índice publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE- de Colombia (o la Autoridad Gubernamental que haga sus veces) que representa la variación de los precios al consumidor en Colombia para los últimos doce (12) meses, expresado como una tasa efectiva anual.

LAFT: tiene el significado otorgado en la Cláusula 7.5(iii)b del presente Contrato.

Ley Aplicable: son las leyes, regulaciones, decretos, resoluciones y demás normas vigentes en la República de Colombia.

Libro de Ofertas: es el libro en el cual el Administrador del Libro de Ofertas, recibe y registra las Demandas, para que, con base en ellas, el Patrimonio Autónomo Emisor a través del Agente de Manejo, y los Agentes Estructuradores, determinen la distribución y adjudicación de los Títulos.

Licencia de Urbanización o Reurbanización: significa la licencia urbanística que determine la forma en que el Lote Morato debe ser desenglobado y desarrollado y que autorice (i) la individualización del lote en donde se construirá el Inmueble y la construcción del mismo y (ii) la individualización de los lotes en el que se encuentra ubicada el Área Arrendable Inicial y la construcción de otras edificaciones en el mismo.

Llamado de Contribuciones: significa la notificación escrita que realice el Agente de Manejo al Originador en los términos y en virtud de la indicación del Agente de Monitoreo para que; (i) cumpla con su obligación de transferir recursos al Patrimonio Autónomo Emisor con el fin de reponer los recursos que, con cargo a la Subcuenta de Reserva, se hayan destinado a atender Gastos del Inmueble o los Gastos de Sostenimiento de la Emisión, o; (ii) para que realice aportes voluntarios en los términos de la Cláusula 10.4(ii)a.3 del presente Contrato.

Lote Morato: significa el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1163285 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte.

MEC: es el Sistema Centralizado de Operaciones de Negociación y Registro administrado por la BVC.

Mecanismo de Adjudicación: es el mecanismo de adjudicación de Construcción del Libro de Ofertas o el mecanismo de Subasta Holandesa establecido en los Documentos Relevantes de la Emisión y según se publique en el correspondiente Aviso de Apertura de Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.

Mercado Secundario: es la compra y venta de los Títulos ya emitidos y en circulación, una vez cumplida una Oferta Pública.

Monto de Emisión: es el monto efectivamente adjudicado por el Patrimonio Autónomo Emisor, como resultado de la Emisión.

Monto de Emisión Autorizado: significa la suma de ciento treinta y nueve mil sesenta millones de Pesos ($139.060.000.000) o su equivalente en UVR en la Fecha de Emisión.

Monto de Emisión Ofrecido: si la Emisión se hace de la Serie A es el monto de la Emisión a ser ofrecido denominado en Pesos y si la Emisión se hace respecto de la Serie B es el monto a ser ofrecido denominado en UVR, según se informará en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o Aviso de Construcción del Libro de Ofertas, sin que la suma de los Montos de Emisión Ofrecidos en la Colocación Inicial y en la Segunda Colocación excedan del Monto de Emisión Autorizado.

Monto de la Reserva: significa la suma de diez mil millones de Pesos ($10.000.000.000).

Monto Mínimo de Emisión El monto mínimo de la Emisión a ser adjudicado, por debajo del cual no se formalizará o adjudicará la Oferta Pública equivale, para la Colocación Inicial, a ciento siete mil millones de Pesos ($107.000.000.000) o su equivalente en UVR para la Fecha de Emisión *menos* el valor de la Garantía Aceptable constituida y en poder del Agente de Manejo antes de la publicación del primer Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura de Construcción del Libro de Ofertas.

Notificación de Efectividad del Aporte: tiene el significado previsto en la Sección Cláusula 3.4(iii).

Nuevo Arrendatario: significa la persona con quien el Fideicomiso Morato celebre el Nuevo Contrato de Arrendamiento.

Nuevo Contrato de Arrendamiento: significa el nuevo contrato de arrendamiento que celebre el Fideicomiso Morato sobre el Área Objeto de Arriendo, en términos aceptables para el Representante Legal de los Tenedores, con ocasión de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, por una vigencia igual al periodo de tiempo que habría entre la fecha de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y el 27 de febrero de 2045 (el "**Plazo Restante**"), bajo el entendido de que podrán ser varios contratos de arrendamiento en el evento en que no se logre la celebración del mismo por un término por lo menos igual al Plazo Restante.

Oferta Pública: es la oferta pública de emisión local en el mercado primario dirigida a personas no determinadas o a cien o más personas determinadas, según lo establecido en el artículo 6.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Originador: tiene el significado asignado en el encabezado de este Contrato.

Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento: es un otrosí al Contrato de Arrendamiento que celebrarán Coltel e Ingeurbe para:

(a) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de pérdida total o pérdida parcial del Área Arrendable Inicial.

(b) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de pérdida parcial del Área Arrendable Final.

(c) Asegurar la continuidad del Contrato de Arrendamiento aún ante un evento de expropiación parcial del Lote Morato.

(d) Establecer una regla según la cual en los eventos en que no esté disponible total o parcialmente el Área Objeto de Arriendo por un evento de expropiación o pérdida que no dé derecho a terminar el Contrato de Arrendamiento, la reducción del Canon mensual se haga solo a prorrata del valor que los metros no disponibles represente respecto del total del Área Objeto de Arriendo.

Pagarés: tiene el significado asignado en la Cláusula 6.2(xx)c del presente Contrato.

Pago Contingente a Coltel: significa:

(a) Si a más tardar el 30 de noviembre de 2021 el Originador o el Fideicomiso Morato no ha obtenido la licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble, significa la suma de doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) al que tiene derecho Coltel en virtud de la cláusula 3.3(v) del Acuerdo Marco;

(b) Si el Originador o el Fideicomiso Morato obtiene la licencia de construcción para el desarrollo del Inmueble antes del 30 de noviembre de 2021, el resultado de restar a (i) la suma de doce mil millones de Pesos ($12.000.000.000) (ii) el valor de los pagos de la Participación sobre Ventas Efectivas que haya recibido Coltel, según lo previsto en la cláusula 3.3(ii) y 3.3(iii) del Acuerdo Marco.

Pagos Excepcionales: significa los pagos que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor por Ingresos por Pagos de Terceros como:

(a) Beneficiario de las Pólizas con ocasión de un evento de pérdida total del inmueble al que corresponda el Área Objeto de Arriendo.

(b) Beneficiario del Fideicomiso Morato, con ocasión de una expropiación total Lote Morato si el Área Objeto de Arriendo es el Área Arrendable Inicial;

(c) Como beneficiario del Fideicomiso Morato con ocasión de una expropiación total del Inmueble o del inmueble al que corresponda el Área Objeto de Arriendo cuando el Área Arrendable Final sea el Área Objeto de Arriendo; y

(d) El pago de cualquier indemnización por daño al inmueble al que corresponde el Área Objeto de Arriendo que pague un tercero, ante un evento que dé lugar a la terminación justificada del Contrato de Arrendamiento por parte de Coltel.

Partes: tiene el significado otorgado en el encabezado del presente Contrato.

Participación sobre Ventas Efectivas: es la participación de 1,8% a que tiene derecho Coltel respecto de las ventas efectivas o explotación comercial de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en el Lote Morato, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 3.3. del Acuerdo Marco.

Patrimonio Autónomo de Garantía: es el patrimonio autónomo denominado FAFPG MORATO, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, Fuente de Pago y Garantía, suscrito entre el Ingeurbe S.A.S., como fideicomitente ordenante, Inversiones Valin S.A.S. como fideicomitente deudor y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como fiduciaria.

Patrimonio Autónomo Emisor: es el patrimonio autónomo constituido por medio del presente Contrato, al cual se le transferirán los Derechos Económicos, los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los demás Bienes Fideicomitidos y quien recibirá los Flujos de Caja y que se denomina Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.

Periodo de Amortización: es el periodo máximo de redención establecido en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Periodo de Construcción del Libro de Ofertas: es el periodo en el que se mantendrá abierto el Libro de Ofertas y que será informado en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

Periodo de Intereses: es cada uno de los periodos respecto de los cuales se liquidarán y pagarán Intereses el primero de los cuales comienza en la Fecha de Suscripción y termina el día inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago y los subsiguientes comienzan en cada Fecha de Pago y terminan en la fecha inmediatamente anterior a la siguiente Fecha de Pago.

Periodo de Suspensión de las Amortizaciones: significa un periodo de tiempo que comienza en la fecha de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y termina en la fecha que ocurra lo primero entre:

(a) se celebre un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un canon mensual por lo menos igual al Canon de Arrendamiento entonces vigente al momento de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento; o

(b) la Fecha de Pago en la cual con cargo a la Subcuenta de Reserva no se puedan pagar los Intereses de los Títulos.

En ningún caso ese periodo de tiempo podrá exceder de 30 meses. También computará como Período de Suspensión de las Amortizaciones el Período que comience en la terminación anticipada de un Nuevo Contrato de Arrendamiento o en su terminación por expiración si su término expirare antes del 27 de febrero de 2045 y termina en la misma forma en que se indica en el párrafo anterior, bajo el entendido de que en ningún caso el agregado de los Periodos de Suspensión de las Amortizaciones puede exceder de treinta meses.

Periodo de Traslado: es el periodo de tiempo que comienza en la fecha en que el Originador notifique a Coltel que debe proceder a trasladar su sede administrativa del Área Arrendable Inicial al Área Arrendable Final y que finalizará cuando Coltel devuelva al Fideicomiso Morato la tenencia del Área Arrendable Inicial, quien inmediatamente la entregará a sus fideicomitentes.

Persona: es cualquier individuo, persona jurídica, (incluyendo, sin limitación, cualquier sociedad, corporación, fundación o empresa unipersonal), *joint venture*, unión temporal, consorcio, patrimonio autónomo o similar o cualquier Autoridad Gubernamental.

Pesos o COP: es la moneda de curso legal y poder liberatorio en la República de Colombia.

Plan Parcial: significa el plan parcial adoptado por el Originador que determine la forma en que el Lote Morato debe ser desenglobado y que autorice (i) la individualización del lote en donde se construirá el Inmueble y la construcción del mismo y (ii) la individualización del lote en el que se encuentra ubicada el Área Arrendable Inicial y la construcción de vivienda en el mismo.

Pólizas: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.5(i).

Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos: significa el porcentaje de los Derechos Económicos (y los correspondientes Flujos de Caja) que resulte de restar a los Derechos Económicos el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos.

Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos: significa el porcentaje de los Derechos Económicos y los correspondientes Flujos de Caja que sean titularizados en el Proceso de Titularización. Dicho porcentaje será igual al valor que represente el Monto de Emisión sobre el Monto de Emisión Autorizado.

Precio del Lote: será el valor referido en la Cláusula Tercera del Acuerdo Marco y que debe ser pagado en favor de Coltel por el Originador como precio de compraventa del Fideicomiso Morato.

Presupuesto: significa el presupuesto de Gastos de Sostenimiento de la Emisión para cada año calendario que preparará el Agente de Monitoreo e informará al Agente de Manejo y al Comité Fiduciario y que para el 2020 se informará al Comité Fiduciario en su primera reunión y el de los años siguientes en la primera reunión del año calendario.

Proceso de Titularización: es el proceso de titularización de los Flujos de Caja en los que se materializan el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, con cargo a los cuales el Patrimonio Autónomo Emisor emitirá los Títulos conforme a lo estipulado en el presente Contrato y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Prospecto: tiene el significado establecido en los artículos 5.2.3.1.14 y 5.2.3.1.22 del Decreto 2555 de 2010. Hace referencia específicamente al prospecto de información en el cual se establecerán 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 en el RNVE.

Reglamento de Emisión y Colocación: es el reglamento de emisión y colocación de los Títulos que deberá ser aprobado por el Comité Fiduciario.

Remuneración: tiene el significado otorgado en la Cláusula 7.9 del presente Contrato.

Rendimientos: son los rendimientos financieros de los recursos de cada una de las subcuentas.

Representante Legal de los Tenedores: es la sociedad Fiduciaria Central S.A., quien para efectos del Proceso de Titularización será el representante legal de los tenedores de los Títulos, de conformidad con la Ley Aplicable.

Restitución de los Derechos Económicos: tiene el significado previsto en la Cláusula 3.4(ii)b.

RNVE: es el Registro Nacional de Valores y Emisores.

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.

SARLAFT: es el sistema de administración de riesgos de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

Segunda Colocación: significa la colocación de una suma que no podrá exceder del resultado de restar al Monto de Emisión Autorizado el Monto de Emisión obtenido con ocasión de la Colocación Inicial, a través de la emisión de Títulos de la misma Serie, misma Tasa Cupón y mismo cronograma de pagos que los Títulos emitidos con ocasión de la Colocación Inicial.

Segundo Mercado: son las negociaciones de títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúe conforme a los requisitos establecidos en el Decreto 2555 de 2010 y cuya adquisición sólo puede ser realizada por los Inversionistas Calificados.

Serie A: significan el conjunto de los Títulos que se emitirán en Pesos y devengarán un interés determinado con base en una tasa variable referenciada al IPC del inicio del respectivo Periodo de Intereses.

Serie B: significa el conjunto de los Títulos que se emitirán en UVR y devengarán un Interés en UVR determinado con base en una tasa fija efectiva anual, pagadero en Pesos.

SFC: es la Superintendencia Financiera de Colombia.

Subasta Holandesa: mecanismo de colocación de valores mediante el cual los inversionistas presentan Demandas por un monto y una tasa específica la cual no puede

exceder la tasa máxima establecida por el Patrimonio Autónomo Emisor en el Aviso de Oferta Pública. La adjudicación a través de este mecanismo obedecerá a los criterios previamente establecidos por el Patrimonio Autónomo Emisor por conducto de los Agentes Estructuradores según se indiquen en el Aviso de Oferta Pública, además de los establecidos en el Instructivo Operativo de la BVC para el efecto.

Subcuenta de Excedentes: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizarán para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(ix).

Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizarán para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(iii).

Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(vi).

Subcuenta de Flujos No Titularizados: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los Flujos de Caja correspondientes al Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos.

Subcuenta de Ingresos Extraordinarios: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(x).

Subcuenta de Ingresos Ordinarios: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(v).

Subcuenta de Liquidación: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.4(ii).

Subcuenta de Pago Lote Morato: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(iv).

Subcuenta de Reserva: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(viii) y Cláusula 10.4(i).

Subcuenta de Servicio de la Deuda: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos establecidos en el presente Contrato y se utilizará para los propósitos descritos en la 0.

Subcuenta Emisión Titularización: significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizará para los propósitos descritos en la Cláusula 10.3(ii).

Tasa Cupón: significa la tasa a la que se reconocerán y pagarán intereses de plazo sobre el Saldo de Capital Vigente de los Títulos, según se especifica a continuación:

(a) Si la Emisión es de la Serie A será igual IPC más 4.3% efectivo anual; y

(b) Si la Emisión es de la Serie B, será de 4.5% efectivo anual.

Tasa de Corte: es la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Títulos cuando la colocación se realice a través del mecanismo de Subasta Holandesa.

Tasa de Rentabilidad Ofrecida: es la tasa única de rentabilidad para la Serie que se decida emitir a la cual se adjudican los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. Esta tasa es determinada en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida: es la tasa máxima de rentabilidad para la Serie que se decida emitir a la cual se podrían adjudicar los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. Esta tasa es determinada en el Aviso de Oferta Pública.

Tenedores: son los Inversionistas Calificados a quienes se les anote en cuenta los Títulos, por su participación en la Oferta Pública o porque los han adquirido con posterioridad en el Mercado Secundario.

Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento: es la terminación del Contrato de Arrendamiento, en cualquiera de sus etapas, como consecuencia de la ocurrencia de cualquiera de las causales previstas en la Sección 12 de dicho Contrato de Arrendamiento o por razones de ley.

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. Si corresponde a la Serie A se denominarán Títulos de Contenido Crediticio - CAIC IPC. Si corresponden a la Serie B se denominarán Títulos de Contenido Crediticio - CAIC UVR.

UVR: es la unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda, con base exclusivamente en la variación del IPC certificada por el DANE, definida en el artículo 3 de la Ley 546 de 1999 y cuyo valor se calculará de conformidad con la metodología que establezca la Junta Directiva del Banco de la República. Actualmente es calculada y difundida por esta misma de acuerdo con la metodología definida en la Resolución Externa No. 13 del 11 de agosto de 2000 de la Junta Directiva del Banco de la República, o en las que de tiempo en tiempo la modifiquen o sustituyan. Si la UVR dejare de ser certificada por el Banco de la República, o se llegare a modificar, se aplicará la tasa equivalente que determine el Banco de la República, o la entidad que asuma sus funciones.

Valor Remanente del Lote Morato: corresponde al valor comercial del Lote Morato o los inmuebles derivados del Lote Morato que sean propiedad del Fideicomiso Morato el Día Hábil anterior a la fecha en que el Fideicomiso Morato deba aportar los Ingresos por Pagos de Terceros, según el último avalúo comercial de los mismos con cuente el Fideicomiso Morato.

VaR: tiene el significado otorgado en la Cláusula 7.5(iii)a del presente Contrato.

Cláusula 1.2. Interpretación

Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Contrato tendrán el significado que les corresponda según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas.

Los títulos de las Cláusulas y Secciones se incluyen con fines de referencia y de conveniencia, pero de ninguna manera limitan, definen, o describen el alcance y la intención del presente Contrato y no se consideran como parte del mismo.

Todas las palabras utilizadas en este Contrato deberán interpretarse con el género o número que requieran las circunstancias. Adicionalmente, siempre que en este Contrato se utilicen términos con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en sus formas singulares y plurales.

Los términos "incluyendo", "incluye" o "incluyen" deben leerse como listados de ejemplos no excluyentes de los asuntos a los cuales se refieren, ya sea que vayan seguidos o no en cada caso por frases como "sin limitación" o "pero sin limitarse a". Cuando este Contrato indique que una Parte "hará", "deberá" o "tendrá que" realizar algo o actuar o dejar de actuar de otro modo, ello significa que dicha Parte está legalmente obligada a ello de acuerdo con este Contrato.

Cualquier referencia a una Ley Aplicable se considera también como una referencia a cualquier modificación o legislación futura vigente en el momento de que se trate.

Cualquier referencia a un contrato u otro documento de una fecha determinada significa el contrato u otro documento según pueda ser modificado, suplementado y sustituido de tiempo en tiempo.

Los anexos al presente Contrato que contengan el borrador de contratos o de documentos, deberán ser implementados o utilizados en los precisos términos en que han sido pactados, y las Partes no podrán, directa o indirectamente, (i) dejar de utilizarlos o (ii) modificarlos en forma sustancial, salvo que las Partes así lo acuerden de manera previa, expresa y escrita.

CAPITULO 2. NATURALEZA, OBJETO Y PARTES

Cláusula 2.1. Naturaleza

El presente Contrato es un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, fuente de pago y garantía celebrado por las Partes para realizar el Proceso de Titularización.

Cláusula 2.2. Objeto

De conformidad con las previsiones generales de los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio y las demás normas concordantes en la Ley Aplicable, se celebra el presente Contrato con el objeto de constituir el Patrimonio Autónomo Emisor con los Bienes Fideicomitidos, los cuales serán administrados por el Agente de Manejo a título de fiducia

mercantil irrevocable en los términos aquí previstos, a cambio de la Remuneración. El Agente de Manejo será el vocero y representante del Patrimonio Autónomo Emisor y, en tal calidad, realizará los pagos y transferencias a que haya lugar y cumplirá con las demás obligaciones a su cargo previstas en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el presente Contrato.

Los Bienes Fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado del patrimonio de cada una de las Partes en este Contrato. En consecuencia, los bienes y recursos de propiedad del Patrimonio Autónomo Emisor se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente Contrato.

Por medio del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo llevará a cabo la administración de los recursos y efectuará los pagos que periódicamente se requieran para atender el pago de los Títulos, así como los otros pagos que se ordenen en el presente Contrato.

Cláusula 2.3. Partes del Negocio Fiduciario

Parte Fideicomitente: El Originador, Inversiones Valin SAS, Alza SAS, Zimmer Management SAS y Renta Urbana SAS serán los fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Emisor.

Fiduciaria: Credicorp Capital Fiduciaria S.A., actuará como Agente de Manejo y Administrador del Activo Subyacente.

Beneficiarios: Son:

(i) El Originador, Inversiones Valin SAS, Alza SAS, Zimmer Management SAS y Renta Urbana SAS titulares del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del Patrimonio Autónomo Emisor, para todos los efectos incluyendo los fiscales y tributarios.

(ii) Los Tenedores serán beneficiarios de los derechos de pago y demás beneficios que se describen a lo largo del presente Contrato desde la Fecha de Suscripción y hasta que venza el Periodo de Amortización o se haga un prepago del Saldo de Capital Vigente e Intereses de los Títulos.

(iii) El Acreedor del Crédito Puente será beneficiario de los derechos de pago y demás beneficios que se describen a lo largo del presente Contrato.

La calidad de Beneficiario cesará en la medida en que se liquiden los derechos a los que tiene derecho cada uno de los Beneficiarios bajo este Contrato.

Una vez que se pague la totalidad del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores y los demás costos y gastos a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo, actuando en nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor, restituirá al Originador todos los recursos y activos remanentes de la Emisión.

Cláusula 2.4. Finalidad

El Patrimonio Autónomo Emisor es de administración, fuente de pago y garantía, y servirá de fuente de pago de los Títulos. Para estos efectos, el Agente de Manejo, como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Emisor, deberá:

(i) Ser el emisor de los Títulos y recibir el Monto de Emisión.

(ii) En nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor, realizar todas las acciones tendientes a (i) obtener la autorización de la Oferta Pública e inscripción de los Títulos en el RNVE; (ii) obtener la autorización para la inscripción de los Títulos en la BVC; (iii) suscribir todos los contratos necesarios para llevar a cabo la Emisión; (iv) realizar la Emisión y; (v) colocar los Títulos en el Segundo Mercado.

(iii) Constituir la cuenta y las subcuentas en Pesos del Patrimonio Autónomo Emisor y fondearlas de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato.

(iv) Pagar, con los recursos provenientes de la Emisión, el Crédito Puente en favor del Acreedor del Crédito Puente y parte del Precio del Lote en los términos indicados en la Cláusula 10.3(ii)b.

(v) Pagar a los Tenedores el Capital e Intereses de los Títulos, según corresponda.

(vi) Recibir el 100% de los Bienes Fideicomitidos, administrarlos, invertirlos y destinarlos a la realización de las transferencias y pagos, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

(vii) Cuando sea permitido por el Contrato, invertir (a) los Bienes Fideicomitidos y (b) los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor depositados en la cuenta y sus subcuentas, únicamente en las Inversiones Permitidas.

(viii) Realizar, con cargo a las cuentas y subcuentas en Pesos del Patrimonio Autónomo Emisor los pagos y/o transferencias establecidas en el presente Contrato.

(ix) Administrar los Bienes Fideicomitidos y aplicarlos al objeto del presente Contrato, siguiendo para el efecto lo aquí establecido.

(x) A la liquidación del presente Contrato, y como consecuencia del pago definitivo, total y absoluto del Capital e Intereses de los Títulos y demás obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, restituir los Bienes Fideicomitidos a las personas que correspondan de acuerdo con lo previsto en el presente Contrato.

CAPITULO 3. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

Cláusula 3.1. Bienes Fideicomitidos

Para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato, el Originador transfiere y promete transferir, de manera irrevocable, a título de fiducia mercantil y al Agente de Manejo los siguientes recursos (los "**Bienes Fideicomitidos**"):

(i) Los Derechos Económicos y los correspondientes Flujos de Caja.

(ii) La Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

(iii) Los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato.

(iv) Los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento.

(v) Los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento.

(vi) Los aportes de dinero que de tiempo en tiempo efectúe el Originador.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo anterior, el Originador no podrá realizar operación, contrato o mecanismo de transferencia que implique que los Flujos de Caja sean pagados a favor de una entidad diferente del Patrimonio Autónomo Emisor.

Cláusula 3.2. Constitución del Patrimonio Autónomo

Con los Bienes Fideicomitidos se constituye de manera irrevocable un patrimonio autónomo, separado e independiente de los patrimonios de las partes que intervienen en este Contrato, denominado **Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel**, afecto a la finalidad y objeto del presente Contrato y al cual se aplican de manera especial los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio y demás normas concordantes.

Cláusula 3.3. Activo Subyacente

Para efectos de claridad, Activo Subyacente de la Emisión es el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos en favor del Originador, bajo el Contrato de Arrendamiento, que se materializarán en los Flujos de Caja titularizados, así como la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales (el "**Activo Subyacente**").

Los Flujos de Caja correspondientes a los Derechos Económicos serán de ochocientos treinta y tres millones de Pesos ($833.000.000) (que se ajustarán cada 27 de febrero con base en el IPC a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior), por cada mes contado a partir del día 27 siguiente a la Fecha de Emisión y hasta el 26 de febrero de 2045. En consecuencia, los Flujos de Caja correspondientes al Proceso de Titularización serán aquellos que resulten de aplicar al valor indicado el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos.

Los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato, no constituyen en sí mismos el Activo Subyacente sino que se establecen como mecanismos de seguridad o pago para (i) en el caso de los Derechos de Veto en la Modificación y los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento del Contrato de Arrendamiento, proteger el Activo Subyacente de potenciales decisiones del Originador que resulten en modificación, reducción o extinción de los Flujos de Caja, (ii) en el caso de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, transferir al Patrimonio Autónomo Emisor, el ejercicio de los derechos en cabeza de Ingeurbe como arrendador, ante un incumplimiento del pago del Canon por parte de Coltel, y (iii) en el caso de los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato, permitir la realización de pagos a favor de los Tenedores de los Títulos

ante eventos expropiación, pérdida del Área Objeto de Arriendo, terminación anticipada u otras circunstancias similares que generen Pagos Excepcionales.

Cláusula 3.4. Transferencia de los Bienes Fideicomitidos

La transferencia de los Bienes Fideicomitidos se realizará de la siguiente forma:

(i) Como Condición Precedente de la Emisión el Originador aportará irrevocablemente a título de fiducia mercantil al Patrimonio Autónomo Emisor (a) los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, con efecto desde la fecha de aceptación del correspondiente aporte por Coltel (b) los Derechos Económicos y consecuentes Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto desde la Fecha de Emisión y (c) los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, con efecto desde la fecha de aceptación del correspondiente aporte por Coltel.

(ii) Para tal efecto, el Originador, en términos aceptables para el Agente de Monitoreo, suscribirá un acuerdo con el Patrimonio Autónomo de Garantía y el Patrimonio Autónomo Emisor, con el consentimiento previo del Acreedor del Crédito Puente y de Inversiones Valin S.A.S (el "**Acuerdo de Aporte**"), según el cual:

a. El Originador aporte al Patrimonio Autónomo Emisor los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento (la "**Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento**"), así como los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento ("**Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento**").

b. El Patrimonio Autónomo de Garantía restituya al Originador los Derechos Económicos, sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto a partir de las 12:00 AM de la Fecha de Emisión (la "**Restitución de los Derechos Económicos**").

c. El Originador aporte los Derechos Económicos al Patrimonio Autónomo Emisor, sujeto a la Condición de Efectividad del Aporte y con efecto a partir de las 12:01 AM de la Fecha de la Emisión (el "**Aporte de los Derechos Económicos**").

(iii) El Originador hará que el Acuerdo de Aporte sea notificado y aceptado por Coltel como Condición Precedente de la Emisión y que Coltel acepte que bastará para efectos de la verificación de la Condición de Efectividad del Aporte que el Agente de Manejo le notifique por escrito que ocurrido la Condición de Efectividad del Aporte (la "**Notificación de Efectividad del Aporte**").

(iv) El aporte a título de fiducia mercantil de los Derechos Económicos y consecuentes Flujos de Caja por el Originador al Patrimonio Autónomo Emisor, así como de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, solamente podrá ser revocado con la autorización escrita del Agente de Manejo y una vez que la finalidad del Contrato de Fiducia de la Emisión se haya cumplido.

(v) Si no se realiza la adjudicación de los Títulos por el Monto Mínimo de Emisión dentro de los seis meses siguientes a que haya quedado ejecutoriada la resolución de la SFC, más cualquier prórroga -de haberla-, o el Originador desiste de llevar a cabo el Proceso de Titularización antes de la publicación de un Aviso de Oferta Pública o de la Apertura del Libro de Ofertas se entenderá que ha ocurrido una condición resolutoria de la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, de la Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, de la Restitución de los Derechos Económicos y del Aporte de los Derechos Económicos (la "**Condición Resolutoria de los Actos de Aporte**").

(vi) Si ocurre la adjudicación de los Títulos, el Agente de Manejo sólo deberá restituir al Originador los Derechos Económicos, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento y los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento cuando se paguen totalmente el Capital e Intereses de los Títulos a favor de los Tenedores y se atiendan las demás obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor.

(vii) El hecho de que la Restitución de los Derechos Económicos y el Aporte de los Derechos Económicos estén sujetas a la Condición de Efectividad del Aporte no obstaculiza o impide, en ningún evento, el cumplimiento de las demás obligaciones del Originador bajo el presente Contrato.

Cláusula 3.5. Otros derechos del Patrimonio Emisor

(i) Pólizas de seguro

El Originador tomará las pólizas de seguros que se señalan a continuación (cada una, una "**Póliza**" y juntas las "**Pólizas**") y hará que el Fideicomiso Morato como asegurado acepte y presente la colaboración necesaria para el efecto:

a. Una póliza todo riesgo con cubrimiento del riesgo de pérdida total o parcial del Área Arrendable Inicial, por un valor de equivalente al costo de reposición del Área Arrendable Inicial según los avalúos que se realicen sobre el Área Arrendable Inicial de conformidad con el Contrato de Fiducia Morato, cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo Emisor a partir de que ocurra la Condición de Efectividad del Aporte. Esta póliza se deberá mantener vigente desde la Fecha de Emisión hasta la finalización del Periodo de Traslado y tendrá vigencias por lo menos anuales, salvo que el último periodo antes de la finalización del Periodo de Traslado sea menor a un (1) año. Cada año el último avalúo vigente se actualizará según el IPC acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

b. Una póliza todo riesgo con cubrimiento del riesgo de pérdida total o parcial de la parte del Inmueble a la que corresponde el Área Arrendable Final, por un valor igual al costo de reposición de la parte del Inmueble a la que corresponde el Área Arrendable Final, según los avalúos periódicos que se realicen sobre el Inmueble de conformidad con el Contrato de Fiducia Morato, cuyo beneficiario será el Patrimonio Autónomo Emisor. Se deberá mantener vigente desde el inicio del Periodo de Traslado, hasta la Fecha del Último

Pago de Amortización y tendrá vigencias por lo menos anuales, salvo que el último periodo antes de del Último Pago de Amortización sea menor a un (1) año. Cada año el último avalúo vigente se actualizará según el IPC acumulado a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior.

c. Una Póliza con cobertura de pérdida total o parcial de los Cánones, que cubra la pérdida de ingresos derivados del Contrato de Arrendamiento, cuyo beneficiario es el Patrimonio Autónomo Emisor, la cual deberá cubrir por lo menos doce (12) meses de Canon que se deje de percibir con ocasión de la pérdida total o parcial del Área Objeto de Arriendo. Sin embargo, mientras el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicial se podrá reducir la cobertura a nueve meses si el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento incluye la Cláusula de Reubicación.

d. Las Pólizas serán renovadas por el Originador y notificadas por éste al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo. En todo caso, el Agente de Manejo y el Agente de Monitoreo deberán verificar que, durante la respectiva Emisión, las Pólizas se mantengan vigentes, así como las coberturas de los riesgos asegurables, los plazos de cubrimiento de los mismos y el pago de las primas.

(ii) Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato

El Originador celebrará y hará que Abode Investments, LLC y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. celebren una modificación al Contrato de Fiducia Morato para que el Patrimonio Autónomo Emisor sea parte del mismo para efectos de recibir los siguientes derechos (los "**Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato**"):

a. El Fideicomiso Morato acepte que el beneficiario de las Pólizas desde la Fecha de la Emisión y hasta la Fecha del Último Pago de Amortización será el Patrimonio Autónomo Emisor.

b. La obligación del Fidecomiso de Morato de transferir al Patrimonio Autónomo Emisor, a título de aporte fiduciario, todos los recursos que ingresen al Fideicomiso Morato por Ingresos por Pagos de Terceros menos el resultado de restar al Valor Remanente de Lote Morato el valor del Pago Contingente a Coltel con corte al Día Hábil anterior a la fecha en que realice la respectiva transferencia.

c. El derecho del Patrimonio Autónomo Emisor, después de una Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, a instruir al Fideicomiso Morato para celebrar un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un plazo que no supere al Plazo Restante y mientras exista un Saldo de Capital Vigente a recibir como cesionario todo el flujo de caja derivado de los derechos económicos del Nuevo Contrato de Arrendamiento.

(iii) **Garantía sobre Derechos Fiduciarios**

Si a la expiración del Período de Suspensión de la Amortización no se ha celebrado un Nuevo Contrato de Arrendamiento con un canon mensual de arrendamiento por lo menos igual al que estaría vigente según el Contrato de Arrendamiento a la fecha de la celebración

del Nuevo Contrato de Arrendamiento, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá ejecutar la Garantía sobre Derechos Fiduciarios entonces vigente.

No obstante lo anterior, el Originador podrá impedir la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios si aporta recursos suficientes para pagar los Intereses causados y pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de Capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización si no hubiere ocurrido una Terminación del Contrato de Arrendamiento.

Sin embargo, si el Originador dejare de aportar los recursos faltantes (después de computar los recibidos por nuevo Contrato de Arrendamiento) para realizar en forma oportuna los pagos correspondientes a la Titularización para una Fecha de Pago determinada, entonces el Patrimonio Autónomo podrá proceder con la ejecución de la Garantía sobre Derechos Fiduciarios.

La Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Inicial sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo de las áreas a las que corresponda el Área Arrendable Inicial que multiplicado por el 90% sea igual por lo menos al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo. En la medida en que el 90% del avalúo que se contrate respecto de las áreas que sea(n) propiedad del Fideicomiso donde se encuentre el Área Arrendable Inicial no sea por lo menos equivalente al valor del Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que haya sido contratado dicho avalúo, para obtener la liberación de la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios será necesario que el Originador obtenga una Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, de manera tal que el 90% de la suma (i) del avalúo de las áreas donde se encuentre el Área Arrendable Inicial y (ii) la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, sea por lo menos equivalente al Saldo de Capital Vigente de la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que se haya contratado dicho avalúo.

Para efectos de claridad, en todo caso la suma total de la Garantía Intermedia de Derechos Fiduciarios será al menos el 110% del Saldo de Capital Vigente de la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que se haya contratado dicho avalúo. El avalúo podrá haber sido contratado respecto de un inmueble de mayor extensión en el que se encuentre el Área Arrendable Inicial. En caso de que se utilice un avalúo sobre el inmueble mayor extensión, se admitirá desde que el mismo permita a juicio del Comité Fiduciario la determinación del valor del Àrèa Arrendable Inicial para efectos del cálculo indicado.

El valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia deberá ajustarse por el Originador cada seis (6) meses, contados a partir de la expedición de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, siempre y cuando sea necesario para mantener el nivel de cobertura indicado en el párrafo anterior. Si no se ha obtenido el incremento del valor de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia cada seis meses en los términos indicados el Agente de Manejo podrá solicitar su desembolso e invertirlo en Inversiones Permitidas.

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 el 90% de la suma de (i) el avalúo de los inmuebles sobre los que se encuentre el Área Arrendable Inicial y (ii) de ser necesario, una Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia, en poder del Agente

de Manejo, sea por lo menos igual al Saldo de Capital Vigente en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a aquella en que se contrate el avalúo.

La Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios estará vigente mientras no se haya constituido la Garantía Final sobre los Derechos Fiduciarios. El Patrimonio Autónomo Emisor no estará obligado a levantar la Garantía Intermedia sobre los Derechos Fiduciarios si no ha recibido un avalúo del(os) inmueble(s) 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.

El avaluador será un tercero independiente en cada caso designado en los términos de la Cláusula 7.6(ii).

Ante un evento de ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, aplicarán las siguientes disposiciones:

a. Todas las decisiones e instrucciones relacionadas con la ejecución de cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios serán tomadas e impartidas por los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

b. En caso de que los Inversionistas, a través del Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, instruyan al Agente de Manejo en el sentido de ejecutar la respectiva garantía sobre derechos fiduciarios vía cualquiera de los siguientes mecanismos establecidos en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable: (i) pago directo (artículo 60 de la ley 1676 de 2013); (ii) ejecución judicial (artículo 61 de la ley 1676 de 2013); (iii) o ejecución especial (artículo 62 y siguientes de la ley 1676 de 2013), el Agente de Manejo cumplirá con todas las instrucciones que reciba de los Inversionistas, que sean necesarias para llevar a cabo satisfactoriamente dicha ejecución, bajo cualquiera de los mecanismos previstos. La ejecución de la Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia se hará en la forma prevista en el texto de la misma o en la ley según corresponda.

   De ser el caso, el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- deberá, entre otras cosas: (a) indicar cuál es el mecanismo de ejecución de la respectiva garantía mobiliaria sobre derechos fiduciarios; (b) indicar al Agente de Manejo, el nombre de la persona a contratar para efectos de llevar el trámite o el proceso de ejecución respectivo; (c) poner a disposición del Patrimonio Autónomo Emisor, los recursos necesarios para el pago de honorarios y demás gastos que se lleguen a generar en virtud de la ejecución de la respectiva garantía mobiliaria sobre derechos fiduciarios, en caso de que el Patrimonio Autónomo Emisor no cuente con tales recursos; y (d) instruir sobre la manera de ejecutar todos los procedimientos legales y contractuales establecidos para la satisfactoria ejecución de la respectiva garantía sobre derechos fiduciarios.

   Una vez se haya surtido completamente el trámite de ejecución según lo establecido en el respectivo contrato y en la Ley Aplicable, el Agente de Manejo se limitará a remitir, previa instrucción del Representante Legal de los

Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, una instrucción a la fiduciaria vocera y administradora del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda (la "**Fiduciaria Respectiva**"), solicitando el registro del Patrimonio Autónomo Emisor como nuevo titular de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o el Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda.

En esa etapa, la Fiduciaria Respectiva, se limitará a verificar que la instrucción cumpla con las condiciones establecidas en el presente literal y procederá a registrar la respectiva cesión.

c. El Agente de Manejo no estará obligado a cumplir con las instrucciones mencionadas en el literal inmediatamente anterior, si no existen o no se ponen a su disposición los recursos suficientes para tal efecto.

d. En caso de que la persona contratada para llevar el respectivo proceso o trámite de ejecución requiera cualquier instrucción adicional, acudirá únicamente al Representante Legal de los Tenedores para el efecto -o a la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria Respectiva no tendrá la obligación o responsabilidad de verificar la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento o del aporte por parte del Originador de recursos suficientes para pagar todos los intereses causados y/o pendientes de pago respecto de los Títulos más cualquier cuota de capital que se habría causado durante el Período de Suspensión de la Amortización, ni resolverá objeciones derivadas de la ejecución de la Garantía Mobiliaria, limitándose a cumplir únicamente las instrucciones escritas dadas por el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto- sobre cualquier actuación que deba realizar en el contexto de la ejecución de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios.

Así mismo, la Fiduciaria Respectiva tampoco responderá frente a los fideicomitentes del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Final, Fideicomiso del Área Arrendable Final ni frente a terceros, por el registro de la cesión de los derechos fiduciarios conforme las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-, situación que el Originador declara conocer y aceptar.

PARÁGRAFO SEGUNDO. CONFLICTO DE INTERÉS EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA MOBILIARIA: De ejecutarse cualquiera de las Garantías sobre Derechos Fiduciarios, y en consecuencia el Patrimonio autónomo Emisor sea el titular de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Morato, del Fideicomiso del Área Arrendable Inicial o del Fideicomiso del Área Arrendable Final, según corresponda, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a. Los derechos políticos derivados de los derechos fiduciarios, los ejercerá el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

b. El Agente de Manejo actuará de acuerdo con las instrucciones que imparta el Representante Legal de los Tenedores -o de la persona apoderada por los Inversionistas al efecto-.

Cláusula 3.6. Separación de los Bienes Fideicomitidos

Los Bienes Fideicomitidos se destinarán únicamente para los fines previstos en el presente Contrato y se mantendrán separados del resto de los activos del Agente de Manejo y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y patrimonios autónomos, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas Partes respecto de otros bienes.

CAPITULO 4. DURACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá una duración de hasta el Periodo de Amortización más tres (3) meses. No obstante lo anterior, el Patrimonio Autónomo Emisor podrá ser liquidado en los términos de la Cláusula 13.2, la Cláusula 13.3 y la Cláusula 13.4 de este Contrato.

Vencido el término anterior, y cuando aún existan obligaciones pendientes a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, el término del Contrato se prorrogará hasta que se haya cumplido a cabalidad con el objeto del presente Contrato.

CAPITULO 5. DECLARACIONES Y GARANTÍAS

Cláusula 5.1. Declaraciones y garantías del Originador

El Originador declara que, en la Fecha de Firma, las siguientes declaraciones son ciertas y fidedignas:

(i) Que tienen su domicilio principal en Bogotá D.C.

(ii) Que se encuentra solvente económicamente y que la transferencia de los Derechos Económicos se efectúa en forma lícita y de buena fe, en relación con posibles acreedores con créditos anteriores a la Fecha de Firma.

(iii) Que los recursos y bienes que se entregan a título de fiducia no provienen, directa o indirectamente, del ejercicio de actividades establecidas o catalogadas como ilícitas de conformidad con la Ley Aplicable, ni han sido utilizados por el Originador, incluyendo, pero sin limitarse a, sus socios o accionistas, administradores, empleados, dependientes o arrendatarios, o como medios o instrumentos para la realización de dichas conductas.

(iv) Que (a) se encuentra debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de la República de Colombia, (b) cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal para: (1) ser propietario de sus bienes, y (2) adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad o que se propone adelantar y (c) cumple con la totalidad de los requerimientos de la Ley Aplicable.

(v) Que tiene la capacidad jurídica y está facultado para suscribir el presente Contrato, y llevar a cabo tanto la Emisión como el Proceso de Titularización.

(vi) Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente Contrato.

(vii) Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos de orden material que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido o no persiste ningún incumplimiento que pueda afectar el Proceso de Titularización. El Originador hará su mejor esfuerzo como buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento que afecte el Proceso de Titularización.

(viii) Que a la Fecha de Firma del presente Contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera de forma tal que se afecte el Proceso de Titularización.

(ix) Que, con base en las obligaciones que se derivan del presente Contrato, ha evaluado y llegado a la conclusión de que en desarrollo del negocio fiduciario no hay lugar a situaciones que puedan llevar a posibles conflictos de interés. Sin embargo, acuerda que, en caso de presentarse tales situaciones y con el fin de conjurar las mismas, deberá acudir a la justicia ordinaria.

(x) Que (a) la información del defensor del consumidor financiero de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. le ha sido entregada en la Fecha de Firma del presente Contrato, (b) el Agente de Manejo le ha enterado ampliamente de la existencia del defensor del consumidor financiero de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., figura diseñada para la protección de sus intereses como consumidor financiero, (c) conoce quién ostenta dicho cargo en Credicorp Capital Fiduciaria S.A., (d) conoce las funciones y obligaciones del defensor del consumidor financiero, y (e) le han suministrado información relacionada con los derechos que, como cliente, tiene para acudir directamente a la figura de defensor del consumidor con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas, y reclamos en los términos establecidos en la Ley 1328 de 2009, la Ley 795 de 2003 y el Decreto 2555 de 2010, sin perjuicio de las demás disposiciones que regulan dicha materia.

(xi) Que el Originador es el arrendador bajo el Contrato de Arrendamiento.

(xii) Que el Contrato de Arrendamiento se encuentra en ejecución y que el mismo estará vigente por un término no inferior a la duración del presente Contrato.

(xiii) Que, a la Fecha de Firma, cumple a cabalidad con todas las obligaciones derivadas de los Contratos de la Transacción, en todos sus términos y condiciones.

(xiv) Que el Patrimonio Autónomo de Garantía es el único titular y propietario de los Derechos Económicos y el Originador es el único titular y propietario de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y que una vez Coltel acepta la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y la Cesión de los Derechos a la Terminación

Justificada del Contrato de Arrendamiento, y una vez Coltel acepte la Restitución de los Derechos Económicos y el Aporte de los Derechos Económicos, y ocurra la Condición de Efectividad del Aporte, estos derechos serán de propiedad del Patrimonio Autónomo Emisor.

(xv) Que cuenta con la capacidad y las autorizaciones legales, estatutarias y contractuales para ceder los Derechos Económicos, los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y para transferir los Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor, en los términos y condiciones contenidas en el presente Contrato y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

(xvi) Que no existe ninguna limitación, restricción o procedimiento legal, estatutario, contractual, o de ninguna otra naturaleza, adicional a los estipulados en el presente Contrato para ceder los Derechos Económicos, los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y transferir los Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor, y que los mismos se transfieran libres de cualquier restricción, limitación, vicios legales, estatutarios, contractuales, judiciales o de cualquier otra naturaleza que puedan recaer y/o afectar los derechos de propiedad, uso, goce y cualquier otro derecho o prerrogativa necesaria para permitir el sano y tranquilo desarrollo del Proceso de Titularización.

(xvii) Que la celebración y la ejecución del presente Contrato no viola ninguna disposición legal, estatutaria, contractual, ni de ninguna otra naturaleza que recaiga sobre el Originador.

(xviii) Que quien suscribe el presente Contrato, en nombre y en representación del Originador, tiene la capacidad para hacerlo y cuenta con todas y cada una de las autorizaciones necesarias de carácter legal, estatutario y contractual para suscribir el presente Contrato, en nombre y por cuenta del Originador, obligándole en todos y cada uno de los términos aquí estipulados.

(xix) Que autoriza al Agente de Manejo, o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro su calidad, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a TransUnion S.A., o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de dicha entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan, de forma completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, el Originador conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de TransUnion S.A. y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en TransUnion S.A. y demás entidades que manejen este tipo de información. Por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

(xx) Que no se hace responsable de la solvencia presente o futura de Coltel, en su calidad de deudor de los Derechos Económicos. Adicionalmente, no se hace responsable del pago efectivo por Coltel de los Derechos Económicos y los consecuentes Flujos de Caja.

Cláusula 5.2. Declaraciones y garantías del Agente de Manejo

El Agente de Manejo declara que, en la Fecha de Firma, las siguientes declaraciones son ciertas y fidedignas:

(i) Que es una sociedad anónima debidamente constituida de conformidad con la Ley Aplicable de la República de Colombia, que existe válidamente y se encuentra vigente.

(ii) Que tiene la autoridad y la capacidad para ser propietario y operar sus activos y propiedades, así como para realizar los negocios que lleva a cabo actualmente.

(iii) Que sus oficinas principales de negocio están en Bogotá D.C.

(iv) Que tiene el poder y la capacidad corporativa para celebrar y cumplir este Contrato.

(v) Que (a) no necesita, ni se le exige algún tipo autorización, aprobación, presentación, registro o acción ante una Autoridad Gubernamental, que no haya sido obtenida a la Fecha de Firma para la debida celebración y cumplimiento de este Contrato; (b) no debe obtenerse ningún tipo autorización, aprobación, presentación, registro o acción ante una Autoridad Gubernamental para que el presente Contrato sea válido, oponible y exigible contra el Agente de Manejo.

(vi) Que este Contrato ha sido válidamente celebrado y perfeccionado. Por tanto, es exigible y contiene obligaciones legales, válidas y vinculantes para el Originador y el Agente de Manejo.

(vii) Que la celebración de este Contrato y el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo, no contravienen: (a) Ley Aplicable, (b) sus estatutos, (c) ningún otro contrato, acuerdo o instrumento sustancial que lo obligue, y (d) ningún fallo, sentencia, orden o decreto expedido por una Autoridad Gubernamental con jurisdicción sobre el Agente de Manejo.

(viii) Que ha obtenido todas las autorizaciones corporativas necesarias para llevar a cabo el Proceso de Titularización y para suscribir este Contrato. Asimismo, que ha otorgado las autorizaciones necesarias para la suscripción del Contrato de Underwriting y permitirá en lo que lo corresponda la ejecución del Contrato de Colocación y Estructuración de la Emisión.

(ix) Que ha hecho sus propias averiguaciones y se declara satisfecho con respecto a todos los temas relacionados con este Contrato. En consecuencia, declara que las obligaciones adquiridas bajo este Contrato han sido asumidas libres de cualquier vicio del consentimiento.

(x) Que todas las disposiciones de este Contrato y las obligaciones que de él se derivan son efectivas, válidas y exigibles respecto del Agente de Manejo, de

acuerdo con la Ley Aplicable y, por lo tanto, le son oponibles y pueden hacerse efectivas contra éste.

(xi) Que los bienes objeto del presente Contrato no forman parte de la garantía general de los acreedores del Agente de Manejo y sólo estarán destinados a cumplir con la finalidad y objeto del Contrato.

(xii) Que ha recibido una copia del Contrato de Arrendamiento y sus anexos y el Acuerdo Marco y sus anexos.

CAPITULO 6. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ORIGINADOR

Cláusula 6.1. Derechos del Originador

(i) En virtud de la suscripción del presente Contrato, el Originador tendrá derecho a que el Agente de Manejo actúe diligentemente con el propósito de cumplir con lo señalado en la Cláusula 2.4 de este Contrato.

(ii) Asimismo, el Originador tendrá los derechos que se deriven de la naturaleza de este Contrato, los cuales incluyen, sin limitarse a, los siguientes:

a. Exigir al Agente de Manejo el cumplimiento de los términos pactados en el Contrato.

b. Exigir al Agente de Manejo la presentación de las rendiciones de cuentas en los términos y condiciones pactadas en el Contrato.

c. Exigir al Agente de Manejo que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor.

d. Exigir al Agente de Manejo la restitución de los remanentes del Patrimonio Autónomo Emisor, atendiendo los términos, límites y condiciones pactados en este Contrato.

e. Exigir la remoción del Agente de Manejo por las causales previstas en el Artículo 1239 del Código de Comercio.

f. Exigir al Agente de Manejo el cumplimiento de los términos pactados en el Contrato.

(iii) A partir del séptimo aniversario de la Fecha de Suscripción el Originador tendrá derecho a solicitar que el Patrimonio Autónomo Emisor readquiera la totalidad de los Títulos ofrecidos bajo la presente Emisión, sujeto a las siguientes condiciones:

a. La redención deberá realizarse en una Fecha de Pago.

b. La redención deberá notificarse por lo menos con veinte (20) Días Hábiles de antelación a la Fecha de Pago en la que se efectúe la readquisición.

c. La redención deberá ir acompañada del pago de los Intereses de plazo o mora causados hasta la fecha inmediatamente anterior al pago.

d. El precio de redención respecto de cada Título será el que resulte de aplicar a cada Título los siguientes porcentajes:

Fecha de ejercicio	Precio de ejercicio
Año 7 a partir de la Fecha de Emisión	105,00%
Año 8	104,75%
Año 9	104,50%
Año 10	104,25%
Año 11	104,00%
Año 12	103,75%
Año 13	103,50%
Año 14	103,25%
Año 15	103,00%
Año 16	102,75%
Año 17	102,50%
Año 18	102,25%
Año 20 hasta el Año 24	102,00%

Para el caso de los Títulos de la Serie B, denominados en UVR, el valor sobre el cual se aplicarán los porcentajes indicados se tomará con base en el valor de la UVR vigente para la correspondiente Fecha de Pago.

e. El valor del precio de redención deberá tomarse de los ingresos de la Subcuenta de Liquidación que se describen en la Cláusula 10.4(ii)a.3.

f. Toda redención deberá hacerse respecto de todos los Tenedores de los Títulos a prorrata de sus Títulos en la Fecha de Pago correspondiente.

g. La operación deberá ser realizada a través de la BVC.

Dicha adquisición implica la amortización extraordinaria de los Títulos y que serán entregados para su anulación y no podrán ser reemitidos ni revendidos, por cuanto opera la confusión debido a que concurre en el Patrimonio Autónomo Emisor la calidad de acreedor y deudor.

En este evento, las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor en relación con dichos Títulos se extinguirán en los términos establecidos en el parágrafo segundo del artículo 2 de la Ley 964 de 2005.

(iv) Una vez haya ocurrido la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, para el ejercicio de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento por el Agente de Manejo se requerirá el consentimiento previo del Originador.

Cláusula 6.2. Obligaciones de hacer del Originador

Son obligaciones de hacer del Originador, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

(i) Obrar en forma diligente con el fin de evitar que sus conductas, en desarrollo del Contrato, le causen perjuicios de cualquier naturaleza al Agente de Manejo.

(ii) Cumplir integralmente con todas las disposiciones y cláusulas del Contrato de Arrendamiento.

(iii) Suministrar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo, según corresponda, toda la información razonable que se requiera para el desarrollo del presente Contrato, la cual en todo momento debe estar ajustada a la realidad y obedecer a los principios de buena fe y lealtad contractual.

(iv) Informar por escrito al Agente de Manejo, al Agente de Monitoreo y a la Calificadora sobre la ocurrencia de aquellos eventos que puedan llegar a ocasionar un incumplimiento en cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas o con ocasión de este Contrato, incluyendo, pero sin limitarse a (respecto de sí mismo o de Coltel, cuando tenga conocimiento de ello): (a) entrar en causal de disolución; (b) el inicio de uno o varios procesos ejecutivos en su contra; (c) el inicio de un trámite de reestructuración; (d) el inicio de un proceso de liquidación obligatoria; (e) la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento; o (g) cualquier otro hecho relacionado con la ejecución del Contrato de Arrendamiento que pueda afectar el Proceso de Titularización.

(v) Dar aviso de inmediato al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo de cualquier circunstancia de la que tenga conocimiento, que pueda afectar la posesión pacífica de los Derechos Económicos y/o los Flujos de Caja y/o los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y/o los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, entre otras y sin limitarse a (a) medidas administrativas, cautelares o precautelares de cualquier orden que afecten de manera significativa su funcionamiento, (b) decisión en firme en contra del Originador derivada de una Autoridad Gubernamental que surta o pueda surtir cualquier tipo de efectos negativos sobre los Derechos Económicos o los Flujos de Caja; y/o los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, y/o los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, y (c) decisiones, debidamente ejecutoriadas, proferidas por terceros que puedan afectar la titularidad y existencia de los Bienes Fideicomitidos en virtud de este Contrato.

(vi) Notificar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo sobre cualquier circunstancia que pueda afectar sustancial y negativamente el Inmueble.

(vii) Asumir directamente cualquier responsabilidad contractual o extracontractual (incluyendo los gastos asociados), derivada de la ejecución del presente Contrato por causas que sean imputables al Originador.

(viii) Dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a su presentación, pronunciarse sobre las rendiciones de cuenta que le presente el Agente de Manejo en el marco del presente Contrato. Vencido dicho término, se entenderán aprobadas las rendiciones de cuentas.

(ix) Suscribir el acta de liquidación del presente Contrato.

(x) Pagar la totalidad de los Impuestos que se causen por la suscripción del presente Contrato y salir en defensa del Agente de Manejo por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.

(xi) Informar por escrito al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo dentro de los cinco (5) Días Hábiles anteriores al hecho correspondiente, sobre las modificaciones en sus datos de notificación, identificación o representación, incluyendo, pero sin limitarse a: dirección, domicilio, teléfono, fax, objeto social, razón social o representación legal.

(xii) Conservar y mantener su existencia.

(xiii) Realizar todas las actuaciones necesarias para conservar todos los derechos, licencias y permisos materiales o necesarios para el desarrollo ordinario de sus negocios.

(xiv) Prestar su colaboración al Agente de Manejo para la realización del fin establecido en este Contrato.

(xv) Entregar al Agente de Manejo la certificación de que trata la Cláusula 6.3(iv) dentro de los dos Días Hábiles desde que la recibe.

(xvi) Cumplir con las leyes anticorrupción y las leyes relacionadas con el LAFT.

(xvii) Actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por el Agente de Manejo para dar cumplimiento a las normas relativas a SARLAFT exigidas por la SFC.

(xviii) Pagar o hacer que el Fideicomiso Morato pague de forma oportuna según lo determine el Agente de Manejo, las siguientes obligaciones:

a. El impuesto predial, el impuesto por valorización y cualquier otro que se cause con respecto a la propiedad o explotación comercial del Lote Morato por el Originador, el Fideicomiso Morato o el Patrimonio Autónomo Emisor hasta que ocurra la finalización del Periodo de Traslado.

b. Una vez inicie el Periodo de Traslado, el impuesto predial, el impuesto por valorización, el impuesto de industria y comercio asociado con el Contrato de Arrendamiento, y cualquier otro que se cause con respecto a la propiedad o explotación comercial del Inmueble por el Originador, el Fideicomiso Morato o el Patrimonio Autónomo Emisor.

c. Las reparaciones necesarias sobre las mejoras y adecuaciones del Área Arrendable Inicial que realice el Originador en virtud de lo dispuesto en la

Sección 8.1 del Contrato de Arrendamiento y las reparaciones necesarias a cargo del Originador como arrendatario sobre el Área Arrendable Final.

d. El costo de las primas de las Pólizas (estos costos y los costos descritos en los literales a, b y c anteriores, los "**Gastos del Inmueble**"). El costo de las primas de las Pólizas debe ser pagado por el Originador por lo menos con un mes de antelación a su entrada en vigencia o si se trata de Póliza de duración inicial de un año con renovaciones por periodos iguales, entonces con un mes de antelación antes de su entrada en vigencia o necesidad de renovación.

(xix) Si el Agente de Manejo no ha recibido evidencia del pago de los Gastos del Inmueble con por lo menos 20 Días de antelación a la fecha de vencimiento de la obligación correspondiente (si la obligación no tuviere una fecha de vencimiento determinada, será la fecha que determine el Agente de Monitoreo) o no ha podido atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión por falta de ingresos derivados del pago del Canon de Arrendamiento, se aplicarán las siguientes reglas:

a. El Agente de Manejo deberá utilizar los recursos de la Subcuenta de Reserva para cubrir las primas de las Pólizas.

b. Para los demás Gastos del Inmueble el Agente de Manejo deberá utilizar los recursos de la Subcuenta de Reserva, sujeto a la aprobación del Comité Fiduciario.

c. Si el Patrimonio Autónomo Emisor utilizó recursos de la Subcuenta de Reserva para cubrir Gastos del Inmueble, el Agente de Manejo deberá iniciar, inmediatamente después de efectuar el pago correspondiente, los procesos de ejecución necesarios para recobrar las sumas pagadas, mediante el cobro de los Pagarés correspondientes.

d. Sin perjuicio del inicio de las acciones mencionadas, el Agente de Manejo podrá emitir un Llamado de Contribuciones con el fin de que el Originador aporte al Patrimonio Autónomo Emisor una suma equivalente al valor de los Gastos del Inmueble o los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que se encuentren pendientes de cumplimiento.

e. El Originador estará obligado a cumplir con el Llamado de Contribuciones dentro de los 20 Días siguientes al recibo del Llamado de Contribuciones, y para el efecto:

1. Deberá transferir al Patrimonio Autónomo Emisor una suma igual a aquella que el Patrimonio Autónomo Emisor con cargo a la Subcuenta de Reserva haya destinado a Gastos del Inmueble o a los Gastos de Sostenimiento de la Emisión; o

2. Entregar evidencia aceptable al Agente de Manejo que ha pagado directamente los Gastos del Inmueble.

(xx) Suscribir y entregar al Patrimonio Autónomo Emisor: (i) antes de la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda; (ii) subsecuentemente, cada 31 de enero de cada año

calendario y; (iii) dentro de los 3 Días Hábiles siguientes al día en que el Patrimonio Autónomo Emisor le notifique al Originador que requiere la emisión de un nuevo Pagaré por haber entregado uno anterior a una autoridad judicial para el inicio de un proceso de ejecución:

a. Un pagaré en blanco en el formato previsto en el Anexo III del presente Contrato para el respaldo de las obligaciones previstas en la Cláusula 6.2(xviii)a o en la CláusulaCláusula 6.2(xviii)b que hayan sido cubiertas por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos de la Cláusula 6.2(xix).

b. Un pagaré en blanco en el formato previsto en el Anexo III del presente Contrato para el respaldo de la obligación prevista en la Cláusula 6.2(xviii)c que hayan sido cubiertas por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos de la Cláusula 6.2(xix).

c. Un pagaré en blanco en el formato previsto en el Anexo III del presente Contrato para el respaldo de la obligación prevista en la Cláusula 6.2(xviii)d que hayan sido cubiertas por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos de la Cláusula 6.2(xix) (los pagarés enunciados en los literales "a", "b" y "c", los "**Pagarés**").

Si ocurre un Evento de Reducción del Canon, notificar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo, y llevar a cabo en los términos del Contrato de Arrendamiento, la reparación del Área Arrendable Inicial o reubicación de Coltel cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Inicio o la reparación del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final. Dichas reubicación o reparación deberán resultar en la terminación del Evento de Reducción del Canon a satisfacción del Agente de Monitoreo y deberán hacerse por cuenta y riesgo del Originador, sin que lo anterior limite el uso de los recursos de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios en los términos de la Cláusula 10.3(x)c, Cláusula 10.3(x)d o Cláusula 10.3(x)e, según corresponda. Una vez termine el respectivo Evento de Reducción del Canon, el Originador deberá informar al Agente de Manejo y al Agente de Monitoreo y obtener confirmación de la aceptación de las obras por Coltel.

(xxi) Constituir a favor de Coltel la servidumbre a que hace referencia el Acuerdo Marco.

(xxii) Las demás que sean necesarias para la adecuada ejecución del presente Contrato.

Cláusula 6.3. Obligaciones de no hacer del Originador

Son obligaciones de no hacer del Originador las siguientes:

(i) Constituir gravámenes o limitaciones de dominio sobre el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, los correspondientes Flujos de Caja y/o Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y/o Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento.

(ii) Terminar o permitir la terminación de cualquiera de los Documentos Relevantes de la Emisión, salvo por la terminación prevista en el curso normal y de acuerdo con los términos previstos en dichos Documentos Relevantes de la Emisión.

(iii) Enmendar o modificar, añadir u otorgar cualquier autorización o consentimiento para la modificación de los Documentos Relevantes de la Emisión, sin el consentimiento previo y escrito del Comité Fiduciario.

El Comité Fiduciario no podrá rehusar el consentimiento a la modificación si cuando dicha modificación no: (a) enmiende, adicione o modifique cualquier disposición relacionada con cualquier derecho a recibir pagos bajo el Contrato de Arrendamiento o afecte los Derechos Económicos, (b) imponga cualquier restricción o limitación establecida en el Contrato de Arrendamiento, para pagar anticipadamente o pagar cualesquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato; (c) cree obligaciones adicionales o pasivos para el Originador; o (d) resulte cualquiera otra modificación que afecte o pueda afectar el Proceso de Titularización o la información revelada al mercado. Igualmente, el Originador no deberá solicitar autorización previa del Comité Fiduciario en relación con el inicio de la construcción del Inmueble, el traslado de Coltel al Inmueble o demás actividades relacionadas con el desarrollo urbanístico y constructivo del Lote Morato.

(iv) Iniciar con la construcción del Inmueble en áreas correspondientes al Área Arrendable Inicial sin contar en forma previa y escrita y haber entregado copia al Patrimonio Autónomo Emisor de un certificado de Coltel en que Coltel certifique que las reubicaciones temporales de personal e instalaciones que pudieren verse afectadas por la construcción de dicho Inmueble, ha ocurrido a satisfacción de Coltel.

(v) Ceder o permitir la cesión de cualquier Documento Relevante de la Emisión o de cualquier derecho u obligación derivado de los mismos sin el consentimiento previo del Representante Legal de los Tenedores y del Comité Fiduciario, cuya cesión no esté autorizada de manera expresa en los Documentos Relevantes de la Emisión.

(vi) Cambiar su domicilio social, su sitio principal de negocios o su razón social, salvo que hayan notificado al Representante Legal de los Tenedores con al menos quince (15) Días de antelación al hecho correspondiente.

Cláusula 6.4. Indemnidad a favor del Agente de Manejo

El Originador deberá mantener indemne al Agente de Manejo por los costos y gastos en que incurra o deba incurrir con ocasión de litigios, procesos o controversias y que resulten en un perjuicio surgido por el incumplimiento de sus obligaciones ante el Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Emisor y de Administrador del Activo Subyacente.

El Agente de Manejo tendrá derecho a llamar en garantía al Originador, en cualquier proceso que llegare a instaurarse en su contra, relativo al cumplimiento de las obligaciones a cargo del Originador derivadas del presente Contrato y al seguimiento de las instrucciones del Originador o del Comité Fiduciario y las contenidas en este Contrato.

Asimismo, dado que la información técnica del Proceso de Titularización fue preparada y suministrada en su totalidad por el Originador, éste se obliga a mantener indemne al Agente de Manejo por cualquier reclamación, acción, controversia, procedimiento o, en general, cualquier litigio que sea instaurado en su contra o con ocasión de cualquier inexactitud de

la información entregada por el Originador y que resulte en un perjuicio y hasta la concurrencia del monto de la Remuneración.

Para efectos de esta cláusula, se entiende por perjuicio cualquier daño directo, sin incluir lucro cesante, daños consecuenciales o cualquier otro daño indirecto.

La presente indemnidad sólo se otorgará si el Agente de Manejo vincula al Originador a cualquier reclamación extrajudicial y/o los llama en garantía en cualquier proceso judicial.

Cláusula 6.5. Responsabilidad del Originador

El Originador no es responsable de la transacción que se origina mediante la Emisión. Por lo tanto, el Originador no tendrá responsabilidad por el pago total o parcial del Capital e Intereses de los Títulos, sin perjuicio de las obligaciones a cargo del Originador estipuladas en el presente Contrato y en el Contrato de Arrendamiento. Adicionalmente, el Originador será responsable por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Originador del Proceso de Titularización previstas en las normas del mercado público de valores, los Documentos Relevantes de la Emisión y en este Contrato.

CAPITULO 7. AGENTE DE MANEJO

Cláusula 7.1. Obligaciones de Hacer del Agente de Manejo

Son obligaciones de hacer del Agente de Manejo, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

(i) Cobrar la Remuneración, en los términos de la Cláusula 7.9 del presente Contrato.

(ii) Recibir, por parte del Originador y en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor, los Bienes Fideicomitidos, así como las sumas de dinero que éstos transfieran a título de fiducia mercantil. El Agente de Manejo realizará la facturación mensual del Canon de Arrendamiento a partir de la Fecha de Emisión. Sin embargo, si por cualquier razón no puede emitir dichas facturas informará al Originador para que lo haga directamente para beneficio del Patrimonio Autónomo Emisor.

(iii) Realizar las transferencias y acreditaciones reguladas en el CAPITULO 10 del presente Contrato.

(iv) Recaudar los dineros resultantes de la suscripción de los Títulos.

(v) Abrir y mantener abiertas la cuenta y las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor para recibir los Flujos de Caja y demás recursos, en los términos y condiciones previstas en el presente Contrato.

Las cuentas bancarias y encargos en los fondos de inversión colectiva del Patrimonio Autónomo Emisor deberán ser abiertas por el Agente de Manejo en establecimientos bancarios y administradoras de fondos de inversión colectiva autorizados por la SFC para estos efectos y que cuenten con una calificación AAA otorgada por una sociedad calificadora autorizada por la SFC para ejercer actividades en Colombia. En caso de que la calificación del establecimiento bancario y de administradoras de fondos de inversión colectiva sufra un cambio

desfavorable, el Agente de Manejo deberá abrir una nueva cuenta o encargo en un fondo de inversión colectiva en un establecimiento bancario o en una administradora de fondos de inversión colectiva que cumpla con los criterios fijados en este Contrato dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que haya tenido conocimiento del cambio desfavorable en la calificación y transferir los recursos administrados del Patrimonio Autónomo Emisor a dicha cuenta.

(vi) Administrar la cuenta y las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor, en los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.

(vii) Invertir los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo Emisor de conformidad con las instrucciones impartidas en este Contrato.

(viii) Administrar las Inversiones Permitidas del Patrimonio Autónomo Emisor, de acuerdo con las instrucciones impartidas en este Contrato.

(ix) Realizar las retenciones en la fuente a las que haya lugar y pagar oportunamente las obligaciones fiscales a las Autoridades Gubernamentales correspondientes.

(x) Cumplir oportunamente con las obligaciones fiscales del Patrimonio Autónomo Emisor.

(xi) En coordinación con los Agentes Estructuradores, solicitar a la Calificadora la calificación inicial de los Títulos.

(xii) En coordinación con el Originador, dar cabal cumplimiento a las obligaciones a su cargo que se deriven del presente Contrato, en aras de mantener la calificación inicialmente asignada.

(xiii) Hacer un seguimiento preventivo a las fechas en que se causen los Gastos del Inmueble, así como de los recursos disponibles para su cubrimiento, con el objeto de determinar la necesidad de efectuar Llamados de Contribuciones con la antelación referida en la Cláusula 6.2(xix) o iniciar las gestiones para cobrar los Pagarés.

(xiv) Pagar con los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor, a través de Deceval, el valor correspondiente al Capital e Intereses de los Títulos a favor de los Tenedores. En todo caso, los Tenedores no tendrán acción civil directa en contra del Agente de Manejo sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en el presente Contrato.

(xv) Manejar los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. En todo caso, la presente es una obligación de medio y no de resultado.

(xvi) Determinar y calcular todas las sumas que deben ser pagadas por el Patrimonio Autónomo Emisor, indicando la fecha en que dichas sumas deberán ser pagadas, y transferir los recursos de las subcuentas que correspondan para pagar las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor. Lo anterior, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Contrato y en concordancia con el contrato suscrito entre el Patrimonio Autónomo Emisor y el Agente de Monitoreo.

(xvii) Pagar, en nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor y en las fechas en que deba realizarse dicho pago, las sumas correspondientes a los Gastos de Emisión Iniciales.

(xviii) Realizar el pago oportuno de las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, con cargo a la cuenta y subcuentas del mismo y hasta concurrencia de los recursos disponibles.

(xix) Mantener los Bienes Fideicomitidos y los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

(xx) Llevar una contabilidad del Patrimonio Autónomo Emisor separada de la contabilidad de la fiduciaria, de conformidad con la Ley Aplicable.

(xxi) En cualquier evento en que Coltel dispute demore el pago de la Compensación por Terminación Anticipada por considerar que había justa causa para la terminación o por cualquier otra razón, iniciar acciones legales a nombre del Patrimonio Autónomo para el cobro de la Compensación por Terminación Anticipada.

(xxii) Llevar la contabilidad del Patrimonio Autónomo Emisor, de acuerdo con los principios señalados en la Ley Aplicable y de acuerdo con las instrucciones que imparta la SFC.

(xxiii) Cumplir con la totalidad de las obligaciones que a su cargo se desprenden de los contratos suscritos por el Patrimonio Autónomo Emisor, incluyendo sin limitarse a, (a) el contrato que se suscriba con la Calificadora, (b), el Contrato con el Representante Legal de los Tenedores, (c) el Contrato de Underwriting, (d) el Contrato de Depósito, (e) el contrato con la BVC y (f) el Contrato de Monitoreo.

(xxiv) Realizar los trámites necesarios para la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor, incluyendo los relativos a la decisión de liquidarlo anticipadamente en los eventos previstos en el presente Contrato.

(xxv) Asumir directamente cualquier responsabilidad contractual o extracontractual (incluyendo los gastos asociados), derivada de la ejecución del presente Contrato por causas probadas que sean imputables al Agente de Manejo.

(xxvi) Rendir cuentas de su gestión semestralmente. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada a los correos electrónicos suministrados por el Originador, dentro de quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha del corte del periodo correspondiente, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la SFC, a fin de que éstos formulen las objeciones correspondientes. Copia de estos informes, serán remitidos al Comité Fiduciario y al Agente de Monitoreo.

(xxvii) Pedir instrucciones a la SFC (a) cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones; o (b) cuando las circunstancias exijan que deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por el Originador, el Comité Fiduciario y/o el Agente de

Monitoreo.

Cuando el Agente de Manejo haga uso de esta facultad, quedarán suspendidas todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la SFC, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna.

(xxviii) Pedir instrucciones al Comité Fiduciario cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Cuando el Agente de Manejo haga uso de esta facultad, quedarán suspendidas todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Comité Fiduciario, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna.

(xxix) Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del Contrato, siempre dentro de los límites del mismo y de acuerdo con las instrucciones impartidas.

(xxx) Cumplir diligentemente con la finalidad prevista en el presente Contrato, entendiendo que, de acuerdo con la Ley Aplicable, las obligaciones del Agente de Manejo son de medio y no de resultado,.

(xxxi) Suscribir todos los contratos y acuerdos necesarios para llevar a cabo el Proceso de Titularización y la Emisión.

(xxxii) Cumplir con los deberes de información en los términos de la Ley Aplicable.

(xxxiii) Presentar a la SFC la información requerida por la Ley Aplicable.

(xxxiv) Cumplir con las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor, en su calidad de emisor de los Títulos y de acuerdo con la Ley Aplicable.

(xxxv) Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario, respecto de Bienes Fideicomitidos, en cuanto (a) sea informado por el Originador de los hechos o actos de terceros que causen la exigencia de ejercer tales acciones y (b) se le instruya respecto de las acciones que deba adelantar como vocero del Patrimonio Autónomo Emisor.

(xxxvi) Contratar a los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Patrimonio Autónomo Emisor, conforme a las instrucciones que imparta el Comité Fiduciario con cargo a la Subcuenta de Reserva.

(xxxvii) Presentar la rendición final de cuentas de su gestión al terminar el presente Contrato.

(xxxviii) A partir de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento y cuando el Representante Legal de los Tenedores así lo determine, instruir al Fideicomiso Morato para celebrar un Nuevo Contrato de Arrendamiento por un plazo que no exceda del 27 de febrero de 2045.

(xxxix) Informar a DECEVAL de la modificación del cronograma de amortización de los Títulos ante la ocurrencia de un Período de Suspensión de las Amortizaciones bajo el entendido que la estimación del Período de Suspensión de las Amortizaciones será calculada por el Agente de Monitoreo y el nuevo cronograma de amortización que se informe a DECEVAL implicará el pago de las amortizaciones a Capital originalmente programadas para el Periodo de Suspensión de las Amortizaciones en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a la finalización del Período de Suspensión de las Amortizaciones y que las amortizaciones originalmente previstas para dicha Fecha de Pago y todas las subsiguientes permanecerá sin cambio alguno. En todo caso, si por cualquier razón el Periodo de Suspensión de las Amortizaciones terminare en forma anticipada con ocasión de la celebración de un Nuevo Contrato de Arrendamiento, el Agente de Manejo informará a DECEVAL de la reanudación del cronograma de pagos original para las Fecha de Pagos siguientes y la obligación de pagar las amortizaciones a Capital que fueron suspendidas en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a la fecha en que se celebre el Nuevo Contrato de Arrendamiento.

(xl) Las demás que establezca la Ley Aplicable o el presente Contrato.

PARÁGRAFO. Para efectos del Contrato, el Comité Fiduciario es el órgano facultado para impartir todas las instrucciones que le correspondan al Originador antes de que ocurra la Fecha de Suscripción.

Cláusula 7.2. Obligaciones frente a la Emisión

Como vocero del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo deberá realizar oportunamente todas las actividades necesarias para la Emisión y posterior colocación de los Títulos, dentro de las cuales se encuentran, sin limitarse a, las siguientes:

(i) Aprobar los documentos necesarios para la Emisión, cuando éstos sean remitidos por los Agentes Estructuradores y sean concordantes con el Prospecto y el presente Contrato.

(ii) En coordinación con los Agentes Estructuradores, solicitar las autorizaciones requeridas para la Emisión y colocación de los Títulos. Lo anterior con excepción de aquellas autorizaciones y/o aprobaciones necesarias para que el Originador transfiera los Derechos Económicos y los Flujos de Caja al Patrimonio Autónomo Emisor.

(iii) En coordinación con los Agentes Estructuradores, tramitar la inscripción de los Títulos en el RNVE y la autorización de la Oferta Pública ante la SFC, de conformidad con la Ley Aplicable. Asimismo, tramitar la inscripción de los Títulos en la BVC.

(iv) En coordinación con los Agentes Estructuradores, realizar la Oferta Pública en Segundo Mercado, de acuerdo con las disposiciones del Decreto 2555 de 2010 y los Documentos Relevantes de la Emisión.

(v) Emitir los Títulos y suscribir los contratos tendientes a lograr la colocación de los mismos, en nombre y por cuenta exclusiva del Patrimonio Autónomo Emisor, en

las condiciones que se establecen en el presente Contrato y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

(vi) Publicar cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o cada Aviso de Oferta Pública, en la fecha y según las instrucciones indicadas por los Agentes Estructuradores y en las condiciones de los Documentos Relevantes de la Emisión.

(vii) Para efectos de la Colocación Inicial, siguiendo las instrucciones e indicaciones de los Agentes Estructuradores, determinar el Monto de Emisión Ofrecido, y la Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida (en el caso en que el Mecanismo de Adjudicación sea el de Subasta Holandesa) o la Tasa de Rentabilidad Ofrecida (en el caso en que el Mecanismo de Adjudicación sea el de Construcción del Libro de Ofertas), de conformidad con los Documentos Relevantes de la Emisión, para efectos de la Colocación Inicial. Para efectos de la Segunda Colocación, de conformidad con las instrucciones e indicaciones de los Agentes Estructuradores, determinará si el precio de suscripción (según se defina en el Prospecto) se hará par, con descuento o con prima.

(viii) En caso de que el Mecanismo de Adjudicación escogido por los Agentes Estructuradores sea el de Construcción del Libro de Ofertas, realizar la distribución y adjudicación de los Títulos según las instrucciones que impartan los Agentes Estructuradores.

(ix) Coordinar con el Agente Colocador la recepción de los recursos de la Emisión y colocación de los Títulos.

(x) Coordinar con Deceval el registro de los Tenedores y la expedición de las constancias requeridas para tal efecto, de conformidad con el procedimiento establecido para ello.

(xi) Suscribir, en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor, todos los contratos necesarios para llevar a cabo la Emisión, incluyendo, sin limitarse a, (a) el contrato que suscriba con la Calificadora, (b) el Contrato con el Representante Legal de los Tenedores, (c) el Contrato de Underwriting, (d) el Contrato de Depósito, (e) el Contrato con el Agente de Monitoreo y (f) el contrato con la BVC.

(xii) Publicar en su página web los Documentos Relevantes de la Emisión que corresponda, de acuerdo con la solicitud de los Agentes Estructuradores, siempre y cuando ello no implique una carga irrazonable para el Agente de Manejo. Lo anterior para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de la Ley Aplicable relacionadas con la inscripción de los Títulos en el RNVE y la autorización de la Oferta Pública. Adicionalmente, para cumplir con las obligaciones del Patrimonio Autónomo Emisor como emisor de los Títulos.

(xiii) Asegurar que los Inversionistas Calificados que tengan interés en la Emisión accedan a los Documentos Relevantes de la Emisión publicados en su página web y garantizar que quienes accedan a dichos documentos tengan la calidad de Inversionistas Calificados. Adicionalmente, cuando los Títulos se negocien en el Mercado Secundario, deberán asegurar que los futuros adquirentes puedan acceder a los Documentos Relevantes de la Emisión, publicados en su página web, en los términos de la Ley Aplicable.

Lo anterior con el fin de dar cumplimiento a las normas de Segundo Mercado en la Ley Aplicable, en especial en el Decreto 2555 de 2010.

(xiv) Las demás relacionadas con el proceso de colocación, de conformidad con los Documentos Relevantes de la Emisión.

Cláusula 7.3. Obligaciones de No Hacer del Agente de Manejo

Son obligaciones de no hacer del Agente de Manejo, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

(i) Celebrar actos o negocios jurídicos en nombre y representación del Patrimonio Autónomo Emisor para una finalidad diferente a la prevista en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el presente Contrato.

(ii) Contraer en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor obligaciones diferentes a las previstas en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el presente Contrato. Para contraer este tipo de obligaciones requerirá de la autorización del Comité Fiduciario y solo se podrá hacer después de la Fecha de Emisión.

PARÁGRAFO. El Agente de Manejo, en ningún caso, estará obligado a aportar recursos propios para la ejecución o finalización del Proceso de Titularización, ni para atender gastos propios del Patrimonio Autónomo Emisor.

Cláusula 7.4. Administración de los Recursos del Patrimonio Autónomo Emisor

Para la administración de los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo debe seguir las siguientes reglas:

(i) El Agente de Manejo administrará los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor a través de la cuenta y sus subcuentas y atendiendo todo lo estipulado en el presente Contrato.

(ii) Como administrador de la cuenta y subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente de Manejo se encuentra autorizado para efectuar todos los actos que sean necesarios para dar cumplimiento a lo estipulado en el presente Contrato.

Cláusula 7.5. Facultades del Agente de Manejo

Además de las facultades necesarias para cumplir con sus obligaciones bajo este Contrato, el Agente de Manejo está facultado para:

(i) Ejercer las acciones judiciales o extrajudiciales que sean necesarias o convenientes para la defensa y la protección de los derechos del Patrimonio Autónomo Emisor.

(ii) Contratar, como vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Emisor, a los terceros que el Comité Fiduciario determine para la prestación de los servicios que estén orientados a la protección y defensa del Patrimonio Autónomo Emisor, sin que pueda crear un vínculo laboral con dichos terceros. Por lo tanto, la totalidad de

la contratación que realice el Patrimonio Autónomo Emisor, en desarrollo de estas facultades, serán adelantadas a través de los mecanismos contractuales adecuados para tales fines.

(iii) Aplicar los procedimientos que a continuación se describen para mitigar los siguientes riesgos:

a. Riesgo de Mercado y Liquidez: el Agente de Manejo cuenta con herramientas tales como políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo ("**VaR**") que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado, y modelos de back testing y stress testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El Originador exime al Agente de Manejo de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en fondos administrados por el Agente de Manejo, de acuerdo con las instrucciones del Comité Fiduciario.

b. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo ("**LAFT**"): el riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó el Agente de Manejo, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica y circulares externas de la SFC que la adicionan o modifican. Para tal efecto, el Agente de Manejo cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permiten identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, cuenta con listas restrictivas que le permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y/o financiación de terrorismo. La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. El Agente de Manejo cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

c. Riesgo de Extinción de Dominio: posibilidad de que los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor se vean afectados por procesos o temas de extinción de dominio, que son de carácter imprescriptible, con la consecuente pérdida o afectación del bien.

d. Riesgo Operativo: para mitigar la exposición al riesgo, el Agente de Manejo aplica las disposiciones establecidas en el manual de administración de riesgo operativo SARO, fundamentado en los lineamientos del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC. Con relación a la exposición al riesgo operativo, se contempla la implicación legal y reputacional por la materialización de eventos relacionados a la funcionalidad del presente Contrato.

Las Partes, con la suscripción del presente Contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al mismo, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

Cláusula 7.6. Informes

Los informes del Agente de Manejo se realizarán atendiendo las siguientes reglas:

(i) El Agente de Manejo deberá cumplir con la obligación de rendir cuentas al Representante Legal de los Tenedores, al Agente de Monitoreo y al Originador, conforme a los Artículos 1234 y 1236 del Código de Comercio, dando cumplimiento al procedimiento establecido para tal efecto en la Circular Externa 029 de 2014 de la SFC.

(ii) El Agente de Manejo realizará la actualización del avalúo técnico del Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, de acuerdo con el método propuesto por el avaluador y aprobado por el Comité Fiduciario.

El Comité Fiduciario designará al tercero independiente encargado de hacer el avalúo técnico. En todo caso, dicho avalúo deberá ser realizado por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores administrado por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – A.N.A en la categoría que corresponda a los Bienes Fideicomitidos, conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y la resolución número 20910 de 2016 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio. La constancia de dicho registro deberá ser entregada al Agente de Manejo junto al avalúo respectivo.

Los honorarios del avaluador serán considerados Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

(iii) El Agente de Manejo deberá presentar trimestralmente a la SFC los estados financieros en los formatos que para el efecto establezca dicha entidad, de acuerdo con la Ley Aplicable.

(iv) El Agente de Manejo deberá presentar un informe mensual a la SFC, dentro de los ocho (8) Días siguientes a cada mes, mediante el cual indicará lo dispuesto en el Artículo 6.16.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 en lo aplicable al régimen del Segundo Mercado.

(v) El Agente de Manejo, actuando como vocero del Patrimonio Autónomo Emisor, se compromete a informar inmediatamente a la SFC, a la BVC y a la Calificadora sobre todo hecho, operación y/o acto extraordinario o significativo, del que tenga conocimiento, que se produzca en relación con el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, con los correspondientes Flujos de Caja, con los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, con los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, con los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato, con los Títulos, con el Patrimonio Autónomo Emisor o con el Agente de Manejo, que sean de trascendencia para la determinación del precio de los Títulos o para la circulación en el mercado de los

Títulos o los demás hechos relevantes conforme a la Ley Aplicable. No obstante lo anterior, cuando quiera que dicho conocimiento ocurra en un horario por fuera de la jornada de trabajo habitual del Agente de Manejo, o en un día sábado o feriado, se deberá divulgar tan pronto como sea posible dentro del Día Hábil siguiente a su conocimiento.

El Agente de Manejo deberá analizar cada hecho, acto u operación susceptible de constituir información eventual, evaluando las circunstancias particulares y concretas que lo caractericen, a fin de divulgarlo en el mercado como información relevante, de acuerdo con lo previsto en la Ley Aplicable.

Los Tenedores, a través del Representante Legal de los Tenedores, y el Agente de Monitoreo podrán también solicitar, cuando lo estimen necesario, información razonable al Agente de Manejo acerca de la situación de (a) el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos, (b) los correspondientes Flujos de Caja y (c) el estado del Patrimonio Autónomo Emisor, así como toda la información necesaria y conveniente para la ejecución del presente Contrato.

(vi) El Agente de Manejo deberá preparar y enviar a la SFC todos los documentos e informaciones adicionales a los señalados en los numerales anteriores, que deban remitirse de conformidad con la Ley Aplicable o que sean solicitados por dicha entidad.

Cláusula 7.7. Procedimientos de Verificación

El Agente de Manejo tendrá la responsabilidad de verificar y constatar que (a) los Derechos Económicos y los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento y los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento se transfieran efectivamente al Patrimonio Autónomo Emisor en los términos previstos en este Contrato, (b) se incorporen a favor del Patrimonio Autónomo Emisor los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato según el Contrato de Fiducia Morato y el presente Contrato, (c) la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales ingrese efectivamente al Patrimonio Autónomo Emisor y; (d) los Flujos de Caja ingresen al Patrimonio Autónomo Emisor.

El Agente de Manejo deberá, de forma mensual y dentro de los primeros diez (10) Días del mes, compararlos con los flujos de caja efectivamente recibidos en el mes respectivo. Dentro de dicho plazo, el Agente de Manejo deberá notificar al Originador y al Agente de Monitoreo sobre las diferencias que se presenten en el proceso de verificación de la información y podrá requerir los datos o información adicional que considere razonablemente necesaria.

Cláusula 7.8. Valuación del Patrimonio Autónomo

El Agente de Manejo deberá presentar a la SFC el método o procedimiento de valuación del Patrimonio Autónomo Emisor conforme a las instrucciones que para el efecto imparta dicha entidad, de acuerdo con el Artículo 5.6.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010.

El Agente de Manejo, con la periodicidad que exija la regulación aplicable, valuará el Patrimonio Autónomo Emisor conforme al procedimiento de valoración del Patrimonio Autónomo Emisor se sujetará a la regulación contenida en el Capítulo XV de la Circular

Externa 100 de 1995 de la SFC (Circular Básica Contable y Financiera) y demás normas que la modifiquen, sustituyan, desarrollen o complementen.

Cláusula 7.9. Remuneración del Agente de Manejo

La gestión fiduciaria prevista en este Contrato dará derecho a la siguiente contraprestación a favor del Agente de Manejo y a cargo Patrimonio Autónomo Emisor (la "**Remuneración**"), por los siguientes conceptos:

(i) Una comisión de estructuración equivalente a veinte millones de Pesos ($20.000.000), la cual se causará en la Fecha de Firma.

Esta comisión se causará de forma independiente a la Formalización de la Oferta Pública o la no adjudicación de los Títulos y será pagada directamente por el Originador en un solo pago.

(ii) Desde la Fecha de Firma y hasta la fecha de formalización de la Oferta Pública (en el caso de que el Mecanismo de Colocación sea el de Construcción del Libro de Ofertas) o de la adjudicación de la Oferta Pública (si el Mecanismo de Colocación es el de Subasta Holandesa), se causará una comisión mensual equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada mes transcurrido en dicho período.

Esta comisión será pagada directamente por el Originador, mes vencido. Si la publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas tiene lugar antes del pago para el mes correspondiente, el Originador pagará la comisión a pro rata de los días efectivamente transcurridos de dicho mes.

(iii) A partir de la fecha de Formalización de la Oferta Pública (en el caso de que el Mecanismo de Colocación sea el de Construcción del Libro de Ofertas) o de la adjudicación de la Oferta Pública (si el Mecanismo de Colocación es el de Subasta Holandesa) y hasta la Fecha del Último Pago de Amortización, por la administración del Patrimonio Autónomo Emisor, se causará una comisión mensual equivalente a nueve (9) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada mes a partir de la Fecha de Emisión y se pagará mes vencido.

Esta comisión será pagada de conformidad con lo establecido en el presente Contrato para el pago de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión y, a falta de recursos, se procederá con lo establecido en el presente Contrato para el Llamado de Contribuciones. En caso de no realizarse la contribución por parte el Originador, en el plazo establecido para el efecto, esta comisión será pagada directamente por el Originador.

(iv) Por la inversión de los recursos en los fondos de inversión colectiva administrados por el Agente de Manejo, aplicará lo previsto en el reglamento de inversiones correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición del Originador y el Agente de Monitoreo, mediante su publicación en la página web de la Fiduciaria https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/uploads/fiducredicorp_vista/Reglamento/Fiducredicorp_Vista_Reglamento%20-%20Copy%204.pdf.

Frente a las comisiones mencionadas se debe tener en cuenta lo siguiente:

(i) Las comisiones son sujetas de IVA, si aplicara, de acuerdo con la normatividad vigente.

(ii) Todos los gastos y costos en los cuales se incurra para el desarrollo de las gestiones previstas en la Oferta Pública, incluyendo, pero sin limitarse a: los gastos bancarios, los costos de transferencia de los créditos, los costos de las auditorías, los costos de revisoría fiscal, el avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, el gravamen a los movimientos financieros, los desplazamientos, los gastos de viaje, viáticos, serán atendidos con los recursos existentes en el Patrimonio Autónomo Emisor y, cuando corresponda, previa aprobación del Comité Fiduciario. En el evento que los mismos sean insuficientes, deberán ser aportados por el Originador mediante Llamado de Contribuciones, en los términos previstos en este Contrato.

(iii) En caso de que, por la ejecución del Contrato, el Agente de Manejo deba (i) asistir a reuniones extraordinarias del Comité de Fiduciario o (ii) atender actuaciones judiciales que requieran la asistencia de funcionarios del Agente de Manejo, se cobrará una tarifa por horas de la siguiente manera: presidente o gerentes dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, coordinador uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, analista de negocio cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

(iv) El Originador suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del Agente de Manejo como contragarantía del pago de las comisiones y cualquier otro gasto que surja en la operación del Patrimonio Autónomo Emisor.

PARÁGRAFO PRIMERO. Este Contrato contiene obligaciones claras expresas y exigibles en cabeza del Originador, en especial la obligación de pagar la Remuneración a favor del Agente de Manejo. Por lo tanto, el Contrato presta mérito ejecutivo para todos los efectos legales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La Remuneración será pagada por quien ostente la calidad de Originador.

PARÁGRAFO TERCERO. El Originador mediante la suscripción del presente Contrato, autoriza al Agente de Manejo para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria a la cuenta de correo electrónico incluida en las notificaciones y que la misma le sea radicada en dicha cuenta de correo electrónico. Asimismo, el Originador se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

Cláusula 7.10. Limitaciones sobre el manejo del Patrimonio Autónomo

El Agente de Manejo no podrá:

(i) Tomar pasivos a nombre y por cuenta del Patrimonio Autónomo Emisor, en ninguna forma, salvo autorización expresa del Representante Legal de los Tenedores. Los gastos y costos en que debe incurrir el Patrimonio Autónomo Emisor conforme al presente Contrato no se entenderán como pasivos para lo dispuesto en el presente numeral. Para poder realizar este tipo de operaciones

deberá contar con la aprobación del Comité Fiduciario.

(ii) Integrar total o parcialmente el Patrimonio Autónomo Emisor con otro u otros patrimonios autónomos, ni enajenarlo salvo la autorización expresa y conjunta de los Beneficiarios.

CAPITULO 8. COMITÉ FIDUCIARIO

Cláusula 8.1. Conformación

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá un comité fiduciario (el "**Comité Fiduciario**"), el cual estará conformado por tres (3) miembros, designados de la siguiente forma:

(i) Un representante del Agente de Monitoreo.
(ii) Un representante del Representante Legal de los Tenedores.
(iii) Un representante del Originador.

Antes de la suscripción del contrato con el Representante Legal de los Tenedores, el Comité Fiduciario estará integrado por:

(i) Dos representantes del Originador.
(ii) Un representante del Agente de Monitoreo.

En este último caso, es decir, antes de la suscripción del contrato con el Representante Legal de los Tenedores, adicionalmente, podrá asistir a la reunión un representante del Agente de Manejo, con voz, pero sin voto.

Asimismo, el Comité Fiduciario designará a un presidente y a un secretario.

Cláusula 8.2. Convocatoria

El Agente de Manejo, por voluntad propia o a solicitud del Originador o del Agente de Monitoreo, convocará las reuniones del Comité Fiduciario mediante comunicación dirigida a cada uno de los miembros con al menos cinco (5) Días Hábiles de anticipación, a la dirección registrada ante el Agente de Manejo para esos efectos, usando medios tales como carta, telegrama, fax o correo electrónico.

No obstante lo anterior, el Comité Fiduciario se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada trimestre y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando así lo solicite por escrito cualquiera de sus miembros, con una antelación de por lo menos cinco (5) Días a la fecha prevista para la reunión. Asimismo, el Comité Fiduciario podrá reunirse sin previa convocatoria y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros.

El Comité Fiduciario también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por cualquier medio todos los miembros puedan deliberar o decidir por comunicación simultánea o sucesiva y esto pueda probarse o cuando por escrito todos sus miembros expresen el sentido de su voto.

En la convocatoria debe incluirse el orden del día de la respectiva reunión, así como la fecha, hora y lugar de la reunión.

Cláusula 8.3. Quorum y decisiones

El Comité Fiduciario deliberará válidamente y decidirá por mayoría simple.

Las decisiones del Comité Fiduciario constarán en un acta suscrita por su presidente y secretario.

Cláusula 8.4. Funciones

El Comité Fiduciario tendrá las siguientes funciones las cuales en ningún caso se extenderán a las instrucciones relativas a la Subcuenta de Flujos No Titularizados después de que se haya desistido de la Titularización o se haya realizado la Segunda Colocación o haya expirado la oportunidad para realizar la Segunda Colocación, las cuales corresponderán exclusivamente al Originador:

(i) Aprobar el Reglamento de Emisión y Colocación.

(ii) Reunirse ordinariamente una vez cada trimestre para hacer seguimiento al cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, de este Contrato y de los demás Documentos Relevantes de la Emisión, según aplique.

(iii) Impartir las instrucciones que no estén reguladas en el Contrato, siempre y cuando no contravengan, interpreten o modifiquen cualquiera de las disposiciones del Contrato de Arrendamiento y el presente Contrato.

(iv) Reglamentar el régimen de inversiones siguiendo en todo momento lo previsto en el presente Contrato. En cualquier caso, el reglamento de inversiones deberá ser aprobado y constar en el acta respectiva, suscrita por el presidente y el secretario. Una vez aprobado, deberá ser remitido al Agente de Manejo.

(v) Aprobar la contabilidad y los estados financieros que presente el Agente de Manejo.

(vi) Decidir sobre los asuntos expresamente regulados en el Contrato que le hayan sido asignados.

(vii) Dar concepto sobre las consultas que realice el Agente de Manejo sobre las transferencias y acreditaciones dentro de la cuenta y subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor.

(viii) Aprobar modificaciones a cada Presupuesto durante su vigencia si exceden en más de un 10% el correspondiente Presupuesto.

(ix) Las demás que acuerde el Comité Fiduciario, siempre que no contradiga, interprete o modifique el Contrato de Arrendamiento y el presente Contrato, teniendo en cuenta que las decisiones del Comité Fiduciario son instrucciones para el Patrimonio Autónomo Emisor.

CAPITULO 9. CONDICIONES PRECEDENTES

Cláusula 9.1. Condiciones Precedentes de la Emisión

Las condiciones precedentes a la Colocación Inicial ("**Condiciones Precedentes de la Emisión**"), son las siguientes y se deberá verificar su cumplimiento a satisfacción del Agente de Monitoreo antes de la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o del Aviso de Oferta Pública, según corresponda:

(i) Que el Patrimonio Autónomo Emisor, en coordinación con los Agentes Estructuradores y el Originador surta todos y cada uno de los trámites regulatorios y obtenga las autorizaciones que, de acuerdo con la Ley Aplicable, requiera para realizar la Emisión. Dentro de los que se incluyen, sin limitarse a:

a. Obtener autorización de la SFC para la inscripción de los Títulos en el RNVE.

b. Obtener autorización de la SFC para realizar la Oferta Pública.

c. Poner a disposición de los Inversionistas el Prospecto.

d. Publicar el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o el Aviso de Oferta Pública, según sea el caso.

e. Suscribir los contratos con Deceval y con la BVC, así como cualquier otro contrato necesario para realizar la Emisión.

(ii) Que se haya suscrito el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento.

(iii) Que Coltel haya aceptado la Cesión de los Derechos de Veto en la Modificación del Contrato de Arrendamiento, la Cesión de los Derechos a la Terminación Justificada del Contrato de Arrendamiento, la Restitución de los Derechos Económicos y el Aporte de los Derechos Económicos celebrados por las partes y con el consentimiento de las Personas que se especifican en este Contrato.

(iv) Que se haya modificado el Contrato de Fiducia Morato entre el Originador, Abode Investments, LLC y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. para efectos de que el Patrimonio Autónomo Emisor reciba los Derechos como Beneficiario del Fideicomiso Morato.

(v) Que se hayan constituido las Pólizas a que hacen referencia la Cláusula 3.5(i)a y se haya pagado la prima correspondiente a la primera anualidad contada a partir de la Fecha de Emisión, bajo el entendido de que la cobertura requerida en según la Cláusula 3.5(i)c podrá ser de nueve (9) meses si el Otrosí No. 2 al Contrato de Arrendamiento incluye la Cláusula de Reubicación.

(vi) Que el Agente de Manejo haya recibido la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

(vii) Que el Originador haya suscrito y entregado los Pagarés a favor del Agente de Manejo.

(viii) Que se haya constituido la Garantía Inicial sobre Derechos Fiduciarios y la misma haya sido registrada ante el Registro de Garantías Mobiliarias.

El Originador deberá notificar y remitir al Agente de Monitoreo y al Agente de Manejo la documentación que respalde el cumplimiento de las Condiciones Precedentes de Desembolso con por lo menos dos Días Hábiles de antelación a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda, las cuales serán verificadas por el Agente de Manejo.

Cláusula 9.2. Condición Precedente de la Segunda Colocación

La condición precedente a la Segunda Colocación ("**Condición Precedente de la Segunda Colocación**") consistirá en el pago de los Gastos de la Segunda Colocación por el Originador y deberá ser verificada por el Agente de Manejo.

El Originador deberá notificar y remitir al Agente de Monitoreo y al Agente de Manejo la documentación que respalde el cumplimiento de la Condición Precedente de la Segunda Calificación con por lo menos dos Días Hábiles de antelación a la fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública o del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, según corresponda.

CAPITULO 10. CUENTA Y SUBCUENTAS

Cláusula 10.1. Cuenta y subcuentas

El Patrimonio Autónomo Emisor tendrá una cuenta bancaria general (la "**Cuenta General**"), y las siguientes subcuentas:

(i) Subcuenta Emisión Titularización.
(ii) Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales.
(iii) Subcuenta de Pago Lote Morato.
(iv) Subcuenta de Ingresos Ordinarios.
(v) Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión.
(vi) Subcuenta de Servicio de la Deuda.
(vii) Subcuenta de Reserva.
(viii) Subcuenta de Excedentes
(ix) Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.
(x) Subcuenta de Liquidación.
(xi) Subcuenta de Flujos No Titularizados.

Cláusula 10.2. Reglas Generales

Para efectos de lo previsto en esta sección, aplicarán las siguientes reglas generales:

(i) El Agente de Manejo deberá realizar las transferencias, acreditaciones y/o pagos aquí regulados.

(ii) El Agente de Monitoreo será el encargado de (i) hacer seguimiento al recaudo y transferencia de los Flujos de Caja; (ii) realizar los cálculos de acuerdo con lo previsto en el presente Contrato; y (iii) llevar a cabo cualquier otra función, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

(iii) Los recursos de todas las subcuentas sólo se podrán invertir en las Inversiones Permitidas. El Agente de Manejo está autorizado a invertir la totalidad de los recursos en fondos de inversión colectiva que califiquen como Inversiones Permitidas y cuya sociedad administradora sea el Agente de Manejo.

(iv) En el evento en que no exista claridad sobre las transferencias o acreditaciones que deben ser ejecutadas por el Agente de Manejo, éste le solicitará indicaciones al Agente de Monitoreo y deberá realizar las transferencias o acreditaciones de acuerdo con las indicaciones del Agente de Monitoreo. En el evento en que el Agente de Monitoreo lo considere necesario, éste podrá solicitarle al Agente de Manejo que convoque al Comité Fiduciario para evaluar el requerimiento y dar la respuesta correspondiente.

(v) En caso de que los Agentes Estructuradores hayan asumido Gastos de Emisión Iniciales, dicha suma será restituida por el Patrimonio Autónomo Emisor con la presentación de las facturas correspondientes, de acuerdo con la Ley Aplicable.

(vi) El Agente de Manejo deberá acreditar, dentro de los diez (10) Días Hábiles posteriores a cada Fecha de Pago todos los Excedentes de todas las subcuentas destinados a la Subcuenta de Reserva.

Cláusula 10.3. Regulación de la cuenta General y subcuentas si no ha ocurrido una Causal de Terminación

Si no ha ocurrido un evento de Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento, entonces el Patrimonio Autónomo tendrá las siguientes subcuentas con los siguientes manejos:

(i) Cuenta General

a. La Cuenta General se fondeará con todos los recursos que ingresen al Patrimonio Autónomo Emisor.

b. Con los recursos disponibles en la Cuenta General se realizarán las apropiaciones para cada una de las subcuentas y se realizarán los giros según corresponda de conformidad con lo siguiente.

(ii) Subcuenta Emisión Titularización

a. La Subcuenta Emisión Titularización se fondeará en cada Fecha de Suscripción con el Monto de Emisión.

b. Con los recursos disponibles en la Subcuenta Emisión Titularización después de la primera Fecha de Suscripción, el Agente de Manejo deberá realizar los siguientes pagos en el siguiente orden de prelación:

1. Destinar a la Subcuenta de Pago Lote Morato, la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000).

2. Transferir al Acreedor del Crédito Puente el saldo del capital del Crédito Puente. Para efectos de lo anterior dicha suma será convertida

a dólares de los Estados Unidos de América, para efectos de lo cual el Originador, directamente, o a través de Inversiones Valin S.A.S. deberán diligenciar y firmar los formularios cambiarios correspondientes con base en la negociación de divisas que realice Credicorp Capital Colombia S.A. por cuenta del Acreedor del Crédito Puente. Dicha transferencia se hará dentro de los cinco Días Hábiles siguientes a la fecha de la recepción del Monto de la Emisión por el Patrimonio Autónomo Emisor.

3. Dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de la recepción del Monto de la Emisión por el Patrimonio Autónomo Emisor, transferir a la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales la suma de dos mil quinientos setenta y cuatro millones de Pesos ($2.574.000.000).

4. Transferir a la Subcuenta de Reserva una suma igual al Monto de la Reserva menos el valor de la Garantía Aceptable en poder del Agente de Manejo.

5. Transferir a la Subcuenta de Excedentes la suma de multiplicar el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos ($3.732.000.000).

6. El saldo se deberá restituir al Originador a título de reembolso del Aporte del Originador sobre el Primer Pago y sin que exceda de este último.

c. Los recursos disponibles en la Subcuenta Emisión Titularización después de la segunda Fecha de Suscripción con ocasión de una Segunda Colocación, el Agente de Manejo los utilizará para:

1. Acreditar a la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales los Gastos de la Segunda Colocación, según lo especifique el Agente de Monitoreo.

2. Transferir a la Subcuenta de Excedentes la suma de multiplicar el incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos con ocasión de la Segunda Colocación por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos ($3.732.000.000).

3. Acreditar la Subcuenta de Reserva la suma necesaria para que los recursos de la Subcuenta de Reserva alcancen el Monto de la Reserva;

4. El saldo se deberá restituir al Originador a título de reembolso del Aporte del Originador sobre el Primer Pago.

(iii) Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales

a. La Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales se fondeará con:

1. La Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

2. Los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización para el pago de los Gastos de Emisión Iniciales

3. Los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización para el pago de los Gastos de la Segunda Colocación.

b. Los recursos de esta Subcuenta provenientes de la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales o de la Subcuenta Emisión Titularización para destinarse al pago de los Gastos de Emisión Iniciales se destinarán por el Agente de Manejo y en el siguiente orden de prelación a:

1. El pago de los Gastos de Emisión Iniciales a los Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales, por el monto que informe por escrito el Agente de Manejo por lo menos con dos Días Hábiles de antelación a la fecha en que se deban pagar dichos Gastos de Emisión Iniciales.

2. Si hubiere Excedentes según confirmación del Agente de Monitoreo se destinarán a la Subcuenta de Reserva.

c. Los recursos de esta Subcuenta provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización para destinarse al pago de los Gastos de la Segunda Colocación se destinarán por el Agente de Manejo y en el siguiente orden de prelación a:

1. El pago de los Gastos de la Segunda Colocación a los beneficiarios de los mismos según indique y por los montos que informe por escrito el Agente de Manejo por lo menos con dos Días Hábiles de antelación a la fecha en que se deban pagar dichos Gastos de la Segunda Colocación.

2. Si hubiere Excedentes según confirmación del Agente de Monitoreo se destinarán a la Subcuenta de Reserva.

(iv) Subcuenta de Pago Lote Morato

a. Esta Subcuenta se fondeará con los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización según la Cláusula 10.3(ii)b.1 y los Excedentes atribuibles a los mismos.

b. Los recursos de esta Subcuenta se destinarán por el Agente de Manejo y en el siguiente orden de prelación a:

1. Al momento en que el Agente de Manejo reciba la instrucción por escrito por parte del Originador, la suma de cincuenta mil millones de Pesos ($50.000.000.000) será transferida a Coltel, en pago de la porción del Precio del Lote prevista en la Cláusula 3.2 del Acuerdo Marco, a la cuenta que indique Coltel por escrito.

2. Si los hubiere, los Excedentes se destinarán a la Subcuenta de

Reserva, después de que Coltel confirme que ha recibido el pago indicado en el literal inmediatamente anterior.

(v) Subcuenta de Ingresos Ordinarios

a. La Subcuenta Ingresos Ordinarios se fondeará, a partir de la fecha en que ocurra la Condición de Efectividad del Aporte:

1. Con los Flujos de Caja derivados del Porcentaje Titularizado de (a) los Derechos Económicos que correspondan al pago del Canon de Arrendamiento en virtud del Contrato de Arrendamiento o del canon y (b) los derechos económicos que correspondan al Porcentaje Titularizado del canon de arrendamiento en virtud de un Nuevo Contrato de Arrendamiento si no ha ocurrido un Evento de Prepago Total.

2. El pago de la Compensación por Terminación Anticipada mientras no haya ocurrido en un Evento de Prepago Total.

3. Los intereses de mora sobre el Canon de Arrendamiento que se paguen por Coltel, si a ello hubiere lugar.

4. Los aportes realizados de tiempo en tiempo por el Originador de forma exclusivamente voluntaria según lo previsto en la (iii).

b. Con los recursos disponibles en la Subcuenta Ingresos Ordinarios, el Agente de Manejo deberá, a partir de la Fecha de Emisión, alimentar las siguientes subcuentas en el siguiente orden de prelación:

1. Dentro de los primeros cinco Días Hábiles de cada mes calendario, la Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de Emisión, con los montos necesarios para cubrir el pago de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión más el GMF correspondiente, según el Presupuesto preparado por el Agente de Monitoreo.

2. Con por lo menos cinco Días Hábiles de antelación a cada Fecha de Pago, la Subcuenta de Servicio de la Deuda con el monto equivalente al Capital e Intereses pagaderos a los Tenedores de los Títulos en la siguiente Fecha de Pago más el GMF correspondiente, según el cálculo realizado por el Agente de Manejo, el cual en todo caso será revisado por el Agente de Monitoreo.

3. Con por lo menos cinco Días Hábiles de antelación a cada Fecha de Pago, si a ello hubiere lugar, al pago de intereses de mora, los cuales se pagarán única y exclusivamente con cargo a pago por intereses de mora que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor mientras existan saldos insolutos de Capital o Intereses.

4. Si los hubiere, únicamente después de efectuar los pagos en los numerales 2 y 3 inmediatamente anteriores, los Excedentes se destinarán a la Subcuenta de Reserva dentro de los diez Días Hábiles

siguientes a cada Fecha de Pago. Sin embargo, no se transferirá a la Subcuenta de Excedentes valor alguno que corresponda a;

A. Los Flujos de Caja derivados del Porcentaje Titularizado del canon de arrendamiento en virtud de un Nuevo Arrendatario.

B. El Porcentaje Titularizado de la Compensación por Terminación Anticipada mientras no haya ocurrido un Evento de Prepago Total.

(vi) Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión

a. Esta subcuenta se fondeará con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Ordinarios o de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios, a más tardar el quinto Día Hábil de cada mes calendario.

b. Los recursos de esta subcuenta, se destinarán por el Agente de Manejo al pago a los Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión en la medida en que se hagan exigibles, de conformidad con sus respectivos términos de contratación o vinculación con el Patrimonio Autónomo Emisor.

(vii) Subcuenta de Servicio de la Deuda

a. Esta subcuenta se fondeará con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Ordinarios o de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.

b. Los recursos de esta subcuenta se destinarán por el Agente de Manejo así:

1. Al pago de Intereses que se adeuden en cada Fecha de Pago.

2. Al pago de Capital que se adeude en cada Fecha de Pago, si no está vigente un Período de Suspensión de las Amortizaciones.

Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil, el Capital y los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de Intereses por los Días transcurridos entre la fecha de pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente, Sin perjuicio de lo anterior, si la Fecha del Último Pago de Amortización no correspondiere a un Día Hábil, el Capital y los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente, pero en tal evento habrá lugar al pago de Intereses de los Títulos por los Días transcurridos entre la Fecha del Último Pago de Amortización la y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

(viii) Subcuenta de Reserva

a. La Subcuenta de Reserva se fondeará hasta que alcance el Monto de la Reserva:

1. (i) Antes de, o el Día Hábil siguiente a la Fecha de Suscripción, con una Garantía Aceptable; o (ii) el Día Hábil siguiente a la Fecha de

Suscripción, con recursos provenientes de la Subcuenta Titularización. En ambos casos hasta que alcance el Monto de la Reserva.

2. Al sexto Día Hábil siguiente a la correspondiente Fecha de Suscripción con los Excedentes de la Subcuenta de Gastos de Emisión Iniciales.

3. Hasta el décimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago con los recursos remanentes en la Subcuenta de Ingresos Ordinarios, si los hubiere.

4. De tiempo en tiempo, con los recursos que aporte o la Garantía Aceptable que ponga a disposición del Agente de Manejo el Originador en los términos de la Cláusula 6.2(xix)e.

5. Con los recursos que provengan de la Subcuenta de Ingresos Extraordinarios.

b. Los recursos de la Subcuenta de Reserva se utilizarán por el Agente de Manejo para realizar los siguientes pagos, sujetos al siguiente orden de prelación:

1. Dentro de los primeros cinco Días Hábiles de cada mes calendario, para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión, ni con cargo a la Subcuenta de Excedentes.

2. En cada Fecha de Pago para atender el pago de Intereses de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda, ni con cargo a la Subcuenta de Excedentes.

3. En cada Fecha de Pago, para atender el pago del Capital de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda, ni con cargo a la Subcuenta de Excedentes (siempre y cuando esté vigente un Período de Suspensión de las Amortizaciones).

4. Atender los Gastos del Inmueble que no hayan sido cubiertos por Originador, siempre y cuando los mismos no hayan sido cubiertos a más tardar en la fecha de su vencimiento prevista en el presente Contrato. Para atender los Gastos del Inmueble distintos del costo de las Pólizas se requerirá la autorización del Agente de Monitoreo.

5. Cuando el Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago, los recursos destinados a la Subcuenta de Reserva excedan el Monto de la Reserva, los recursos en exceso, serán destinados a la Subcuenta de Excedentes.

c. Se entienden por recursos de la Subcuenta de Reserva la suma de:

1. El valor nominal de la Garantía Aceptable vigente en poder del Agente de Manejo, más

2. El valor de los recursos destinados a la Subcuenta de Reserva de conformidad con el numeral a anterior.

d. Las Partes reconocen que una vez el Originador entregue una o más Garantías Aceptables a satisfacción del Agente de Manejo, la Fiduciaria liberará de la Subcuenta de Reserva los recursos en efectivo equivalentes a dichas Garantías Aceptables y los pondrá a disposición del Originador, siempre y cuando los recursos en la Subcuenta de Reserva después de dicha liberación sean por lo menos equivalentes al Monto de la Reserva.

(ix) Subcuenta de Excedentes

a. La Subcuenta Excedentes se fondeará con:

1. Los recursos provenientes de la Subcuenta Emisión Titularización.

2. Los recursos provenientes de la Subcuenta de Reserva que excedan del Monto de la Reserva en cualquier momento después del décimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago y no después del vigésimo Día Hábil siguiente a cada Fecha de Pago.

b. Los recursos de la Subcuenta de Excedentes se utilizarán por el Agente de Manejo para realizar los siguientes pagos, sujetos al siguiente orden de prelación:

1. Dentro de los primeros cinco Días Hábiles de cada mes calendario, para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

2. En cada Fecha de Pago, para atender el pago de Intereses de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda.

3. En cada Fecha de Pago, para atender el pago del Capital de los Títulos que no hayan podido ser pagados con cargo a la Subcuenta de Servicio de la Deuda.

4. Para atender los Gastos del Inmueble, que no hayan sido cubiertos por Originador, si se trata de las primas de las Pólizas, y en los demás casos cuando lo autorice el Representante de los Tenedores, siempre y cuando los mismos no hayan sido cubiertos a más tardar en la fecha de su vencimiento prevista en el presente Contrato.

5. Después del cuarto aniversario a partir de la Fecha de Emisión, además, los recursos de la Subcuenta de Excedentes podrán ser

restituidos al Originador dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a cada Fecha de Pago, siempre y cuando:

A. Los pagos del Proceso de Titularización estén al día.

B. Los pagos para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión estén al día.

C. El valor de la Subcuenta de Reserva sea igual al Monto de la Reserva.

D. Ni el Agente de Manejo, ni el Agente de Monitoreo tengan conocimientos de un evento incumplimiento en cabeza de Coltel pendiente de subsanar según el Contrato de Arrendamiento.

E. No haya ocurrido y esté pendiente de subsanación un Evento de Reducción del Canon.

F. No haya ocurrido un Período de Suspensión de las Amortizaciones.

(x) Subcuenta de Ingresos Extraordinarios

a. En esta Subcuenta se recibirán:

1. Los pagos por pérdida total o parcial de los Cánones bajo cualquiera de las Pólizas que reciba el Patrimonio Autónomo Emisor.

2. Los Ingresos por Pagos de Terceros que se reciban por la expropiación parcial del Área Arrendable Inicial, de acuerdo con lo establecido y regulado en el Acuerdo Marco.

3. Los Ingreso por Pagos de Terceros que se reciban por la pérdida parcial o total del Área Arrendable Inicial de un tercero o por razón de las Pólizas.

b. Mientras a juicio del Agente de Monitoreo haya ocurrido y esté pendiente de subsanación un Evento de Reducción del Canon, los pagos por pérdida total o parcial de los Cánones bajo cualquiera de las Pólizas se destinarán única y exclusivamente al pago, en el siguiente orden de prelación, de:

1. Los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

2. El pago de los Intereses respecto de los Títulos que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

3. El pago del Capital respecto de los Títulos que no puedan ser cubiertos con cargo a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

4. Al restablecimiento de la Subcuenta de Reserva hasta el Monto de

la Reserva cuando se hayan utilizado recursos durante un Evento de Reducción del Canon para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión o el Capital o los Intereses de los Títulos.

5. A la Subcuenta de Excedentes cuando haya finalizado el Evento de Reducción del Canon a juicio del Agente de Monitoreo.

c. Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una expropiación parcial o total de la parte del Lote Morato a la que corresponde el Área Arrendable Inicial se destinarán, a permitir que el Originador reubique a Coltel a una nueva área que reemplace el Área Arrendable Inicial con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon. El proyecto de reubicación deberá ser presentado por el Originador al Agente de Monitoreo con el detalle presupuestal de costos directos, indirectos y honorarios de construcción, diseño y gerencia de acuerdo con la Asociación Colombiana de Ingenieros para su aprobación, incluido el plan de desembolsos que incluirá máximo un anticipo del 30% del valor total del proyecto de reubicación. Los demás pagos se harán en forma mensual contra verificación del avance efectivo por el interventor elegido por el Agente de Monitoreo que se contrate con cargo al a esta subcuenta.

d. Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una pérdida parcial o total de la parte del Lote Morato a la que corresponde el Área Arrendable Inicial se destinarán a permitir que el Originador reubique a Coltel a una nueva área que reemplace el Área Arrendable Inicial o que repare el Área Arrendable Inicial con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon. El proyecto de reubicación o reparación deberá ser presentado por el Originador al Comité Fiduciario con el detalle presupuestal de costos directos, indirectos y honorarios de construcción, diseño y gerencia de acuerdo con la Asociación Colombiana de Ingenieros para su aprobación, incluido el plan de desembolsos que incluirá máximo un anticipo del 30% del valor total del proyecto de reubicación. Los demás pagos se harán en forma mensual contra verificación del avance efectivo por el interventor elegido por el Agente de Monitoreo que se contrate con cargo al a esta subcuenta.

e. Los recursos recibidos del Fideicomiso Morato por razón de una pérdida parcial o total de la parte del Inmueble cuando el Área Objeto de Arriendo sea el Área Arrendable Final se destinarán a permitir la reparación del Inmueble con el fin de restablecer el valor del Canon por razón de la terminación del Evento de Reducción del Canon. El proyecto de reparación deberá ser presentado por el Originador al Comité Fiduciario con el detalle presupuestal de costos directos, indirectos y honorarios de construcción, diseño y gerencia de acuerdo con la Asociación Colombiana de Ingenieros para su aprobación, incluido el plan de desembolsos que incluirá máximo un anticipo del 30% del valor total del proyecto de reubicación. Los demás pagos se harán en forma mensual contra verificación del avance efectivo por el interventor elegido por el Agente de Monitoreo que se contrate con cargo al a esta subcuenta.

f. Si después de que haya terminado el correspondiente Evento de Reducción

del Canon a satisfacción del Agente de Monitoreo existieren recursos remanentes los mismos se destinarán a la Subcuenta de Reserva hasta que la misma alcance el Monto de la Reserva. El saldo se destinará la Subcuenta de Excedentes.

(xi) Subcuenta de Flujos No Titularizados

a. En esta Subcuenta se recibirán los Flujos de Caja que correspondan al Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos a partir de la primera Fecha de Suscripción.

b. A partir del Día Hábil siguiente al que la suma de cada Monto de Emisión sea igual al Monto de Emisión Autorizado, no ingresarán más recursos a la Subcuenta de Flujos No Titularizados.

c. Si la Fecha de Suscripción de la Segunda Colocación ocurre antes de la primera Fecha de Pago, los recursos de esta subcuenta ya recaudados en esta Subcuenta correspondientes al incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos con ocasión de una Segunda Colocación se destinarán a Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

d. Mientras no haya ocurrido la Segunda Colocación, en cada Fecha de Pago se transferirá al Originador el valor de los Cánones efectivamente recaudados por el Porcentaje No Titularizado de los Derechos Económicos, que se hayan causado hasta el día anterior a la correspondiente Fecha de Pago.

e. Si la Fecha de Suscripción de la Segunda Colocación ocurre después de una Fecha de Pago, todos los recursos que se recauden por razón del Canon que se haya causado después de la Fecha de Pago inmediatamente anterior a dicha Fecha de Suscripción y que correspondan al incremento en el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos se destinarán a la Subcuenta de Ingresos Ordinarios.

Cláusula 10.4. Regulación de la cuenta y subcuentas si ha ocurrido una Causal de Terminación

Si después de la Fecha de Suscripción ocurre un Evento de Prepago Total, los recursos de las distintas subcuentas se utilizarán así:

(i) Subcuenta de Reserva

a. Cuando ocurra un Evento de Prepago Total y aún no se hayan recibido los recursos de Pagos Excepcionales, en un monto suficiente para cubrir el 100% del Saldo de Capital Vigente, entonces los recursos de las demás Subcuentas (con excepción de la Subcuenta de Flujos No Titularizados) se destinarán a la Subcuenta de Reserva.

b. Los recursos de la Subcuenta de Reserva se utilizarán por el Agente de Manejo para fondear los siguientes pagos, sujetos al siguiente orden de prelación:

1. Para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión a medida que se hagan exigibles.

2. Para atender el pago de Intereses de los Títulos a medida que se hagan exigibles.

3. Atender los Gastos del Inmueble que no hayan sido cubiertos por el Originador en la fecha de su vencimiento prevista en el presente Contrato, cuando así lo autorice el Representante de los Tenedores.

4. Se destinarán a la Subcuenta de Liquidación cuando se hayan recibido las sumas necesarias para realizar un prepago del Saldo de Capital Vigente o a juicio del Representante de Legal de los Tenedores no se espere razonablemente que se vayan a recibir más recursos para proceder con el prepago obligatorio.

(ii) Subcuenta de Liquidación

a. En la Subcuenta de Liquidación se acreditarán la totalidad de los ingresos que se reciban por:

1. Pagos Excepcionales.

2. Compensación por la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento si ha ocurrido un Evento de Prepago Total.

3. Los recursos que el Originador aporte para ser contabilizados en la Subcuenta de Liquidación para efectos de realizar un prepago voluntario total, los cuales deberán en todo caso corresponder, como mínimo, al 100% del valor que debe ser pagado con ocasión del Evento de Prepago Total según la según la Cláusula 6.1(iii) menos los recursos disponibles en la Subcuenta de Reserva que no sean requeridos para cubrir los pagos los Gastos de Sostenimiento de la Emisión que se espera se causen a juicio del Agente de Manejo y el Agente de Monitoreo hasta la aprobación de las cuentas finales de la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor.

4. Los recursos que provengan de la Subcuenta de Reserva en los términos de la Cláusula 10.4(i)b.4.

b. Los recursos de la Subcuenta de Liquidación se destinarán en la Fecha de Pago siguiente a la fecha en que se acrediten o se reciban recursos en la siguiente forma:

1. Para atender los Gastos de Sostenimiento de la Emisión pendientes de pago o causación hasta la fecha de aprobación de las cuentas finales de la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor.

2. Para atender el pago de Intereses de los Títulos causados y no pagados hasta la fecha en que se realice el abono a Capital de que

trata la Cláusula 10.4(ii)b3 siguiente.

3. Para atender el pago del saldo de Capital Vigente en la siguiente Fecha de Pago.

4. Para atender el pago de intereses de Mora.

5. Si hubiere remanentes, los mismos quedarán a disposición del Originador.

Cláusula 10.5. Regulación de la Cuenta y Subcuentas si se determina no formalizar la Oferta Pública

Si ocurre la Condición Resolutoria de los Actos de Aporte, todos los recursos recaudados por concepto del Canon de Arrendamiento, menos el valor del GMF aplicable a la restitución, se restituirán al Patrimonio Autónomo de Garantía.

CAPITULO 11. RECURSOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

Los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor serán utilizados para el pago de todas las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, de acuerdo con lo establecido en el CAPITULO 10 de este Contrato. Los pagos y las restituciones correspondientes deberán realizarse conforme a lo establecido en dicho Capítulo.

PARÁGRAFO PRIMERO. El Agente de Manejo no asume responsabilidad alguna por el uso que los destinatarios de los pagos les den a los recursos, siempre y cuando los mismos se hayan transferido con sujeción al procedimiento establecido en este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El impuesto denominado gravamen a los movimientos financieros (GMF), en caso de generarse en el desarrollo de las actividades propias del Patrimonio Autónomo Emisor, se considerarán como un Gasto de Sostenimiento de la Emisión.

PARÁGRAFO TERCERO. La realización de la totalidad de los pagos y restituciones se efectuará mediante transferencia electrónica de fondos, excepto el pago de Impuestos que se podrá hacer mediante cheque y los pagos previstos en la Cláusula 10.3(iv)b.1 que se harán mediante la expedición de cheques de gerencia. El Patrimonio Autónomo Emisor realizará la liquidación de las retenciones y descuentos fiscales a que haya lugar de acuerdo con las normas legales vigentes.

PARÁGRAFO CUARTO. El Agente de Manejo contabilizará, de conformidad con las normas contables vigentes, todos y cada uno de los pagos y restituciones efectuados. En caso de que así lo requiera, el Agente de Manejo podrá convocar al Comité Fiduciario para que realice instrucciones específicas sobre la contabilidad.

CAPITULO 12. ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

Cláusula 12.1. En Ausencia de incumplimiento

Mientras no haya ocurrido un Evento de Incumplimiento se seguirán las instrucciones impartidas en el CAPITULO 10 del presente Contrato.

Cláusula 12.2. Ante un Incumplimiento o Evento de incumplimiento

A partir del Día en que ocurra o se tenga conocimiento de un Evento de Incumplimiento, el Agente de Manejo continuará realizando las transferencias y pagos indicados en el presente Contrato.

En el caso en que no se pueda continuar con el cronograma de pagos de Capital y/o Intereses, el Agente de Manejo convocará dentro de los cinco (5) Días siguientes al Día en que tenga conocimiento del Evento de Incumplimiento, al Comité Fiduciario, el cual deberá definir las acciones para determinar, entre otros: (a) un nuevo cronograma de pagos, en caso de ser necesario y (b) el plan de acción que se considere adecuado.

Cláusula 12.3. Eventos de Incumplimiento

La ocurrencia de cualquiera de los siguientes hechos se considerará como un evento de incumplimiento del Contrato ("**Eventos de Incumplimiento**"):

(i) El incumplimiento de las obligaciones bajo el presente Contrato, que se derive en la terminación del mismo.

(ii) La falsedad o imprecisión de las declaraciones y garantías bajo el presente Contrato que afecte de manera grave el adecuado desarrollo del Proceso de Titularización.

(iii) El incumplimiento de cualquiera de los Documentos Relevantes de la Emisión que pueda dar lugar a la terminación de cualquiera de ellos y afecte gravemente el pago oportuno del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores.

(iv) La realización de cualquier conducta por el Originador o el Agente de Manejo que pueda afectar gravemente el pago oportuno del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores.

(v) El incumplimiento de la Ley Aplicable por el Originador o el Agente de Manejo que afecte gravemente el pago oportuno del Capital e Intereses de los Títulos a los Tenedores.

(vi) Cuando al Originador, sus representantes legales, administradores y/o accionistas le imputen un delito por parte de la Fiscalía General de la Nación por delitos contra la administración pública, lavado de activos, financiación del terrorismo y/o corrupción privada establecidos en el Código Penal, (ii) cuando al Originador, sus representantes legales, administradores y/o accionistas le formulen un pliego de cargos en el curso de un proceso disciplinario o un auto de imputación fiscal en relación con conductas relativas a corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo, (iii) cuando al Originador, sus representantes legales, administradores y/o accionistas sean inhabilitados para contratar con el estado por cualquier causa y (iv) la imposición de una medida cautelar, cualquier formulación de cargos o figura similar a las mencionadas previamente, expedida por cualquier Autoridad Gubernamental en Colombia, en relación con conductas relativas a corrupción, lavado de activos y financiación del terrorismo.

Cláusula 12.4. Eventos de Incumplimiento de Coltel

Si ocurre mora en los pagos de los Flujos de Caja por parte de Coltel, ello no resultará en una modificación de los pagos por Capital e Intereses que se deban realizar de conformidad con el presente Contrato. Sin embargo, los intereses de mora que fueren efectivamente recibidos por el Patrimonio Autónomo Emisor después de que se haya puesto al día Coltel en el pago del Capital, serán destinados por el Agente de Manejo a realizar el pago de intereses de mora a los Tenedores siempre y cuando los mismos se hubieren causado y no sea necesarios destinarlos atender el pago de Gastos de Sostenimiento de la Emisión, Gastos del Inmueble, pago de Intereses y pago de Capital.

CAPITULO 13. TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR

Cláusula 13.1. Causales de Terminación

El presente Contrato terminará en la fecha en la que se extingan íntegramente la totalidad de las obligaciones a cargo del Patrimonio Autónomo Emisor, de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato, o en la fecha en que se proceda a la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor.

También serán causales de terminación ("**Causal de Terminación**") del presente Contrato, las siguientes:

(i) La recepción total de los Pagos Excepcionales que resulten de la Terminación Anticipada del Contrato de Arrendamiento o la recepción total de la Compensación por Terminación Anticipada. Si no se ha recibido la totalidad de dichos pagos, será también Causal de Terminación la determinación por el Comité Fiduciario de que dichos pagos no se espera sean recibidos.

(ii) Por mutuo acuerdo entre las Partes, previa autorización del Representante Legal de los Tenedores y del Acreedor del Crédito Puente en caso de darse con anterioridad al pago del capital del Crédito Puente.

(iii) Por el cumplimiento de la finalidad prevista en el presente Contrato o la imposibilidad absoluta de lograrlo en virtud de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

(iv) Cuando ocurra la Condición Resolutoria de los Actos de Aporte.

(v) Por la existencia de condiciones adversas del mercado que, a juicio de los Agentes Estructuradores, pudiera afectar desfavorablemente la Emisión o impida la colocación de los Títulos.

(vi) Por la no obtención o demora injustificada de las aprobaciones regulatorias y/o cuando existan objeciones por parte de la autoridad competente que impidan realizar la Emisión.

(vii) Por no realizarse la Formalización de la Oferta Pública o la adjudicación de los Títulos en los plazos establecidos en el contrato suscrito entre el Originador y los Agentes Estructuradores.

(viii) Por la recepción del Patrimonio Autónomo Emisor de los recursos un monto suficiente para cubrir el 100% del Saldo de Capital Vigente en un Evento de Prepago Total.

Cláusula 13.2. Liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor

El Patrimonio Autónomo Emisor se liquidará a la terminación de la vigencia de éste, caso en el cual el Agente de Manejo procederá a cancelar todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo Emisor señalados en los Documentos Relevantes de la Emisión y en este Contrato y retornará los remanentes al Originador.

PARÁGRAFO. La situación de liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor será notificada por el Agente de Manejo a los Tenedores mediante el Representante Legal de los Tenedores y será notificada por escrito a la Calificadora.

Cláusula 13.3. Otros Eventos de Liquidación

En caso de que se presente un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito que haga estrictamente necesaria la liquidación anticipada del Patrimonio Autónomo Emisor, se seguirán las reglas previstas en la Cláusula 10.4.

Cláusula 13.4. Procedimiento de Liquidación

Una vez ocurra la terminación del presente Contrato, la gestión del Agente de Manejo deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor en el orden previsto en la Cláusula 10.4.

Si transcurren tres (3) meses desde la fecha en que se produzca la situación de liquidación y el Agente de Manejo no puede cancelar los Intereses o el Capital de un Título por no presentación del Tenedor para su cobro, el Agente de Manejo, por cuenta y en nombre del Patrimonio Autónomo Emisor depositará el importe, por cuenta y riesgo del Tenedor, en entidades autorizadas para recibir dicho pago. En consecuencia, la obligación de pago del Agente de Manejo se extinguirá, lo cual implica la redención total del Título. En este sentido, una vez realizado el pago, dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes, el Agente de Manejo informará este hecho a la SFC con debida certificación suscrita por el representante legal del Agente de Manejo y su revisor fiscal, de conformidad a lo indicado en el Artículo 5.4.2.1.2 del Decreto 2555 de 2010.

Posteriormente el Agente de Manejo presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 029 de 2014, entendiéndose que si dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la presentación no se formulan observaciones (o si dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a haberse presentado las explicaciones solicitadas, éstas no sean objetadas), la rendición final de cuentas se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual con el Originador.

Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Originador alguna suma de dinero a favor del Agente de Manejo, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden del Agente de Manejo dentro de los ocho (8) Días Hábiles siguientes al que se les presenta la cuenta respectiva.

CAPITULO 14. CESIÓN DEL CONTRATO

Cláusula 14.1. Cesión

Salvo por el derecho del Originador a ceder sus derechos económicos derivados del presente Contrato o su posición contractual de Originador a un Cesionario Permitido, ninguna de las Partes podrá ceder, transferir, sustituir, ni subrogar sus derechos y obligaciones contraídas en virtud de este Contrato sin el previo consentimiento escrito de las otras Partes y del Representante Legal de los Tenedores. Cualquier intento de hacerlo sin consentimiento escrito de la otra Parte y el Representante Legal de los Tenedores se considerará sin efecto alguno. En el evento de una cesión, el cesionario deberá asumir todas las obligaciones aquí establecidas y se requerirá de dicho cesionario las garantías que dichas Partes consideren necesarias o aconsejables.

Cláusula 14.2. Causales de Cesión

El Agente de Manejo podrá ceder su posición contractual en el presente Contrato cuando ocurra cualquiera de las siguientes causales de cesión ("**Causal de Cesión**"):

(i) No haya recibido el pago de la Remuneración por más de tres (3) períodos consecutivos, a menos que el no pago de la Remuneración:

a. Sea imputable al Agente de Manejo.

b. Se deba a un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

(ii) Decida renunciar al presente Contrato, lo cual podrá hacer únicamente por una las causales previstas en el Artículo 1232 del Código de Comercio y siempre que se haya obtenido la autorización previa de la SFC y del Representante Legal de los Tenedores.

(iii) Por la disolución del Agente de Manejo.

Cláusula 14.3. Efectos de la ocurrencia de una Causal de Cesión

Notificada una Causal de Cesión por parte del Agente de Manejo, según corresponda, se procederá de la siguiente manera:

(i) El Comité Fiduciario deberá proponer una nueva sociedad fiduciaria al Representante Legal de los Tenedores, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la notificación de la Causal de Cesión por cualquiera de las Partes, para lo cual se levantará un acta del Comité Fiduciario.

(ii) El Representante Legal de los Tenedores, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes, deberá aprobar o rechazar la fiduciaria propuesta por el Comité Fiduciario. Si la aprueba, el Agente de Manejo deberá firmar junto con ésta y los miembros del Comité Fiduciario el respectivo documento de cesión de posición contractual. Si la rechaza, el Comité Fiduciario deberá proponer una nueva sociedad fiduciaria para aprobación del Representante Legal de los Tenedores.

(iii) El Agente de Manejo deberá prestar toda su colaboración para que dicho cambio

pueda realizarse sin que se presente interrupción alguna en el Patrimonio Autónomo Emisor y deberá presentar la correspondiente rendición de cuentas en el término que se establezca en el respectivo documento de cesión. Dicho documento debe establecer claramente la fecha efectiva de cesión.

Cláusula 14.4. Reemplazo del Agente de Manejo

El Originador no podrá, durante la ejecución del presente Contrato, cambiar al Agente de Manejo sin la autorización previa, expresa y por escrito del Representante Legal de los Tenedores.

CAPITULO 15. MISCELÁNEOS

Cláusula 15.1. Fuerza Mayor o Caso Fortuito

Para los propósitos de este Contrato, un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito será cualquier hecho imprevisto e imprevisible que impida a alguna de las Partes el cumplimiento de alguna obligación aquí establecida, y que esté más allá del control razonable por la Parte quien la alega, y que no podría, haciendo uso de debida diligencia, evitarse por dicha Parte. Sujeto a lo anterior, Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito incluirá, pero no se limitará a guerra ya sea declarada o no, acciones hostiles por parte de fuerzas armadas nacionales o extranjeras, revolución, insurrección, disturbios civiles, rayos, fuego, tormenta, inundación, terremoto, explosión, huelga o paro de trabajo, restricciones gubernamentales, etc.

La Parte que invoque el Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito deberá informar a la otra Parte y al Agente de Monitoreo sobre: (i) los hechos que constituyen dicho Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, dentro del Día siguiente a su ocurrencia, y (ii) el período estimado de suspensión de las actividades y el grado de impacto previsto, de la manera más rápida posible de acuerdo con las circunstancias, pero en cualquier caso dentro de los siguientes tres (3) Días a la ocurrencia del Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Adicionalmente, la Parte que invoque el Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, debe mantener a la otra Parte y al Agente de Monitoreo informados sobre el desarrollo del Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

La Parte que invoque el Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito debe hacer sus mejores esfuerzos para asegurar la reiniciación de las actividades normales según sea el caso, tan pronto como sea posible.

Se excusará a las Partes temporalmente del cumplimiento de sus obligaciones establecidas en este Contrato, durante el periodo en el cual y únicamente en la medida en que el retardo, prórroga y obstáculo para el cumplimiento de dicha obligación, sea por causa de un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. El Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito no liberará a ninguna de las Partes del cumplimiento de obligaciones que no sean suspendidas por dicho Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

Cláusula 15.2. Obligación de Mitigar

En caso de que se presente un Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, que impida a alguna de las Partes cumplir con sus obligaciones, dicha Parte deberá adoptar todas las

medidas razonables para minimizar o mitigar cualquier retraso o costos adicionales que resultaren de dicho Evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Ninguno de dichos costos adicionales será reembolsable.

Cláusula 15.3. Confidencialidad

Ni durante la vigencia de éste Contrato ni después de su terminación, ninguna de las Partes revelará a terceras personas ninguna información de índole confidencial relativa a las otras Partes que haya obtenido en virtud del presente Contrato, salvo que: (a) cuenten con la autorización previa y escrita de la otra Parte, (b) sea estrictamente necesario para el cumplimiento de sus obligaciones o para hacer valer sus derechos previstos en éste Contrato, (c) haya sido hecha pública con anterioridad o (d) tal revelación sea legalmente exigible.

Cláusula 15.4. Comunicaciones

Todas las notificaciones, comunicaciones, peticiones y demandas requeridas o permitidas en virtud del presente Contrato deben ser hechas por escrito y entregadas personalmente o enviadas por fax (seguida de correo certificado) o por correo certificado dirigido a:

El Originador:

Dirección:	Calle 72 # 7 – 64, piso 2.
Ciudad y País:	Bogotá, D.C., Colombia,
Teléfono:	+5713257171
Correo electrónico:	jgonzalez@ingeurbe.com y obonilla@ingeurbe.com

El Agente de Manejo:

Dirección:	Calle 34 # 6 -65
Ciudad y País:	Bogotá D.C., Colombia
Teléfono:	+5713078047
Correo electrónico:	spalomino@credicorpcapital.com

El Agente de Monitoreo:

Dirección:	Calle 67 # 7 – 35, Oficina 1106
Ciudad y País:	Bogotá D.C., Colombia
Teléfono:	+5717430720
Correo electrónico:	ga@bonus.com.co

El Originador se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a Credicorp Capital Fiduciaria S.A., y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento que no sea posible la localización del Originador, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) Días, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en Credicorp Capital Fiduciaria S.A., se procederá con respecto a las personas ilocalizables de la siguiente manera:

Si el objeto del Contrato no se ha agotado, se entenderá que el Agente de Manejo se encuentra autorizado expresa y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del mismo, de acuerdo con las instrucciones previstas en el

presente Contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. El Agente de Manejo realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del Patrimonio Autónomo Emisor y en ningún caso estará obligado a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución, especialmente para dar cumplimiento a las obligaciones en cabeza del Originador derivadas del Contrato de Arrendamiento. En caso de que los recursos del Patrimonio Autónomo Emisor no sean suficientes, el Agente de Manejo los solicitará al Originador, y si éstos tampoco aportan los recursos, el Agente de Manejo quedará facultada para terminar el Contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

Si el objeto del Contrato se agotó o de conformidad con el presente Contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Si existieren recursos líquidos en el Patrimonio Autónomo Emisor, que de conformidad con el presente Contrato deban ser entregados al Originador, éste desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. para que, en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del Originador, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Fiducredicorp Vista, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del Patrimonio Autónomo Emisor.

Cláusula 15.5. Modificaciones

Este Contrato no podrá ser modificado, salvo que mediare un documento escrito y firmado por las Partes y el Representante Legal de los Tenedores en dicho sentido, y siempre que se cuente con todas las autorizaciones de las Autoridades Gubernamentales correspondientes, en caso de que sean necesarias. Asimismo, con la modificación no se podrá perjudicar de ningún modo la calificación otorgada a los Títulos por la Calificadora y los derechos de los Tenedores. La modificación deberá ser autorizada previamente por la SFC.

En todo caso, las modificaciones efectuadas en este Contrato no pueden afectar las características jurídicas y económicas sobre las cuales se estructura la Emisión y que son fundamento para la toma de una decisión de venta o conservación de los Títulos por parte de los Tenedores.

Cláusula 15.6. Renuncia de Derechos

Ninguna omisión, demora o acción de cualquiera de las Partes en el ejercicio de cualquiera de sus derechos, facultades o recursos en el presente Contrato será considerada una renuncia de estos. La renuncia por escrito de cualquiera de las Partes con respecto a cualquier derecho, facultad o recurso no se considerará una renuncia de tal derecho, facultad o recurso que la Parte pueda tener en el futuro.

Cláusula 15.7. Gastos y Costos

El Agente de Manejo y el Originador sufragarán sus propios gastos y costos generados como resultado de la negociación, elaboración y ejecución de este Contrato, sin perjuicio de lo

dispuesto en el Contrato con relación a los Gastos de Emisión Iniciales y los Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

Cláusula 15.8. Ley Aplicable

Este Contrato se regirá por las leyes y demás normas de la República de Colombia que regulan la materia.

Cláusula 15.9. Jurisdicción

Las disputas relacionadas con este Contrato se someterán al conocimiento de los jueces competentes de la República de Colombia.

Cláusula 15.10. Responsabilidad

La responsabilidad de las Partes se limitará a los daños y perjuicios que se ocasionen hasta por culpa leve.

En ningún caso, el Agente de Manejo se exime de responsabilidad otorgada por la Ley Aplicable, en virtud de los deberes que le corresponden.

Cláusula 15.11. Integridad del Contrato

Este Contrato, incluyendo sus anexos, constituye el total acuerdo entre las Partes, terminando y reemplazando todos los documentos que participaron en el proceso contractual, los cuales se encuentran incorporados a este Contrato.

Cláusula 15.12. Poderes y Autorizaciones

Cada una de las Partes declara y certifica que tiene pleno poder y autoridad para celebrar el presente Contrato y para ejecutar las obligaciones que por el mismo contrae, habiéndose realizado todas las acciones necesarias que se requieren para autorizar en forma debida la celebración y ejecución del presente Contrato, y para consumar las transacciones contempladas en el mismo.

Cláusula 15.13. Perfeccionamiento

El presente Contrato se perfeccionará con la suscripción del mismo.

Cláusula 15.14. Ejemplares

Este Contrato se firma el 08 de mayo de 2024, en dos (2) copias en la ciudad de Bogotá D.C., una para cada Parte, constituyendo cada una un original y todas en conjunto siendo el mismo instrumento.

[*Hasta aquí el texto del Contrato - Siguen las páginas de firmas*]

Página de firmas

OTROSÍ INTEGRAL No. 3 AL 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 CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

En señal de conformidad con lo acordado, las Partes suscriben el presente otrosí integral el ocho (08) de mayo de dos mil veinticuatro (2024).

Por Ingeurbe S.A.S.
NIT: 860.524.118-1

Nombre: Juan Camilo González Villaveces
Cargo: Representante Legal
Cédula de ciudadanía No. 80.199.463

Por Inversiones Valin S.A.S.
NIT: 800.100.491-4

Nombre: Bernardo Dyner Rezonzow
Cargo: Representante Legal
Cédula de ciudadanía No.70.059.827

Por Zimmer Management S.A.S.
NIT 830.135.018-3

Nombre: Alonso Paredes Hernández
Cargo: Representante Legal
Cédula de ciudadanía No.79.145.996

Por Renta Urbana S.A.S
NIT: 830.135.087-1

Nombre: Carlos Felipe Cabeza Buritica
Cargo: Representante Legal
Cédula de ciudadanía No. 79.941.677

Por Alza S.A.S.
NIT: 900.337.366-2

Nombre: Juan Carlos Uribe López
Cargo: Representante Legal
Cédula de ciudadanía No. 71.667.267

Página de firmas
OTROSÍ INTEGRAL No. 3 AL 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 CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

Página 2 de 2

En señal de conformidad con lo acordado, las Partes suscriben el presente otrosí integral el 08 de mayo de 2024.

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como Agente de Manejo

Silvia Palomino

Nombre: Silvia Ruth Palomino
Identificación: 51.893.549
Representante Legal

Suscribe el presente otrosí integral, **Carlos Mario Gómez Correa** identificado con cédula de ciudadanía número 71.616.951, en calidad de Fiduciaria Central SA identificada con Nit, 71.595.208, Representante Legal de los Tenedores, y en señal de conocimiento y aceptación de los términos del presente otrosí integral, 08 de mayo de 2024.

Nombre: Carlos Mario Gómez Correa
Identificación: C.C. 71.616.951
Representante Legal

A los 16 días del mes de mayo de 2024, suscribe el presente otrosí integral, Claudia Hincapié Castro identificada con cédula de ciudadanía número 51.728.259, en calidad de representante legal de Fiduciaria Central SA identificada con Nit. 800.171.372-1, Representante Legal de los Tenedores, en señal de conocimiento y aceptación de los términos del presente otrosí integral.

Claudia Hincapié Castro
C.C. 51.728.259

Anexo A – Certificado de existencia y representación legal de los Fideicomitentes

Anexo B – Certificado de existencia y representación legal de Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Anexo I - Gastos de Emisión Iniciales y Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales

Este Anexo presenta los beneficiarios de los gastos de emisión iniciales. Dichos costos y gastos deberán pagarse de conformidad con este Anexo y las condiciones establecidas en los respectivos contratos suscritos con cada Beneficiario de los Gastos de Emisión Iniciales.

Los Agentes Estructuradores han realizado anticipos a algunos Beneficiarios de los Gastos de Emisión Iniciales, por lo que les deberán reembolsar los valores pagados y cancelar el saldo correspondiente a los Agentes Estructuradores.

1. **Concepto:** Asesoría Legal en la Estructuración.
   Beneficiario: Baker & McKenzie S.A.S.

2. **Concepto:** Concepto Legal para el proceso de Calificación.
   Beneficiario: Mendoza A Abogados Asociados S.A.S.

3. **Concepto:** Comisión de Estructuración.
   Beneficiario: Agentes Estructuradores.

4. **Concepto:** Comisión de Colocación.
   Beneficiario: Agente Colocador.

5. **Concepto:** Inscripción al Registro Nacional de Valores y Emisores.
   Beneficiario: Superintendencia Financiera de Colombia.

6. **Concepto:** Inscripción BVC.
   Beneficiario: Bolsa de Valores de Colombia S.A. - BVC

7. **Concepto:** Agente de Manejo.
   Beneficiario: Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

8. **Concepto:** Opinión Crediticia y Calificación.
   Beneficiario: BRC Investor Services S.A.

9. **Concepto:** Data Room.
   Beneficiario: Por definir.

10. **Concepto:** Adjudicación y Anotación BVC.
    Beneficiario: Bolsa de Valores de Colombia S.A. - BVC

11. **Concepto:** Representante Legal de los Tenedores.
    Beneficiario: Fiduciaria Central S.A.

Anexo II - Gastos de Sostenimiento de la Emisión y Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión

Este Anexo presenta los Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

Dichos costos y gastos deberán pagarse de conformidad con este Anexo y las condiciones establecidas en los respectivos contratos suscritos con los Beneficiarios de los Gastos de Sostenimiento.

1. **Concepto:** Representante Legal de los Tenedores.
   Beneficiario: Fiduciaria Central S.A.

2. **Concepto:** Agente de Monitoreo.
   Beneficiario: Bonus Gestión de Activos S.A.S.

3. **Concepto:** Agente de Manejo.
   Beneficiario: Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

4. **Concepto:** Tarifa de Sostenimiento.
   Beneficiario: Bolsa de Valores de Colombia S.A. – BVC.

5. **Concepto:** Tarifa de Sostenimiento Deceval.
   Beneficiario: Deposito Centralizado de Valores – Deceval S.A.

6. **Concepto:** Tarifa de Sostenimiento Registro Nacional de Valores y Emisores.
   Beneficiario: Superintendencia Financiera de Colombia.

7. **Concepto:** Revisoría Fiscal.
   Beneficiario: Revisor Fiscal Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

8. **Concepto:** Sostenimiento Emisión.
   Beneficiario: BRC Investor Services S.A.

9. **Concepto:** Impuesto de Industria y Comercio.
   Beneficiario: Secretaria Distrital de Hacienda.

10. **Concepto:** Otros que se autoricen de conformidad con los términos del Contrato de Fiducia.
    Beneficiario: Indeterminado.

11. **Concepto:** Otros gastos dentro del giro ordinario de negocios del Patrimonio Autónomo Emisor, tales como costos financieros usuales, pago de impuestos aplicables incluyendo GMF, entre otros.
    Beneficiario: Indeterminado.

Anexo III - Formato de Pagaré en Blanco

PAGARÉ N° 1 - 2020

(i) Ingeurbe S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 860524118-1, con domicilio jurídico en Bogotá D.C., (ii) Inversiones Valin S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 800.100.491-4, con domicilio jurídico en Medellín, (iii) Zimmer Management S.A.S., sociedad por acciones simplificadas, identificada con el NIT 830.135.018-3, con domicilio jurídico en Bogotá D.C. (iv) Renta Urbana S.A.S, sociedad anónima por acciones simplificadas, identificada con el NIT. 830135087-1, domicilio jurídico en Bogotá D.C., y (v) Alza S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 900337366-2, con domicilio jurídico en Medellín, prometen pagar solidaria e incondicionalmente al Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel, identificado con NIT 900531292-7, cuyo vocero es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., a su orden, o a quien represente sus derechos, en la ciudad de Bogotá y en la Fecha de Vencimiento, las siguientes cantidades:

1. Por concepto de capital, la suma de _____ _____ _____moneda corriente ($ _____).

2. Por concepto de intereses causados y no pagados la suma de _____ _____ _____ (COP_____) moneda corriente.

3. La Fecha de Vencimiento será el _____.

Sobre la suma de capital mencionada en el numeral primero de este pagaré, así como sobre los intereses del numeral segundo (en los eventos del artículo 886 del código de comercio o cualquier otra disposición que lo autorice), se reconocerán y pagarán intereses de mora a la tasa máxima legalmente autorizada. Serán de nuestro cargo los gastos, costas y los honorarios de la cobranza judicial o extrajudicial de este Pagaré. Los derechos fiscales que cause este documento serán totalmente de nuestro cargo. Este Pagaré no se emite como forma de pago para los efectos del Artículo 882 del Código de Comercio. Este pagaré no será negociable.

Para constancia se firma el [*incluir fecha*]

Por Ingeurbe S.A.S. NIT: 860.524.118-1	Por Inversiones Valin S.A.S. NIT: 800.100.491-4
_____	_____
Nombre: Cargo: Cédula de ciudadanía No.	Nombre: Cargo: Cédula de ciudadanía No.

Por Zimmer Management S.A.S.
NIT 830.135.018-3

Nombre:
Cargo: Representante Legal
Cédula de ciudadanía No.

Por Renta Urbana S.A.S
NIT: 830.135.087-1

Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Alza S.A.S.
NIT: 900.337.366-2

Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

CARTA DE INSTRUCCIONES DEL PAGARÉ N° 1 - 2020
("Carta de Instrucciones")

Señores
Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Bogotá D.C.

(i) Ingeurbe S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 860524118-1, con domicilio jurídico en Bogotá D.C., (ii) Inversiones Valin S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 800100491-4, con domicilio jurídico en Medellín, (iii) Zimmer Management S.A.S., sociedad por acciones simplificadas identificada con el NIT 830.135.018-3, con domicilio jurídico en Bogotá D.C. (iv) Renta Urbana S.A.S, sociedad por acciones simplificadas, identificada con el NIT. 830135087-1, domicilio jurídico en Bogotá D.C., y (v) Alza S.A.S., sociedad por acciones simplificada, identificada con el NIT. 900337366-2, autorizan al Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel, identificado con NIT 900531292-7, administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. (el "**Acreedor**"), en forma irrevocable e incondicional, para diligenciar sin previo aviso los espacios en blanco contenidos en el pagaré N°1- 2020 que ha sido otorgado a su orden (el "**Pagaré**"), de acuerdo con las siguientes instrucciones y dentro de los límites legales:

1. La fecha de vencimiento será el día siguiente a la fecha en que el Acreedor proceda a diligenciarlo.

2. El monto por concepto de capital será igual al valor de capital de todas las obligaciones, que a juicio del Acreedor, sean exigibles a favor del Acreedor, bajo el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Fuente de Pago para la Titularización de los Flujos de Caja Derivados de los Derechos Económicos del Originador Bajo el Contrato de Arrendamiento Celebrado con Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P., suscrito por Ingeurbe S.A.S. y el Acreedor el día 3 de junio de 2020 (el "**Monto por Capital**").

3. El monto de los intereses causados y no pagados será el de todos los que correspondan por este concepto, hasta el día del diligenciamiento (el "**Monto por Intereses**").

Las presentes instrucciones tienen vigencia indefinida. Declaramos que hemos recibido copia de esta carta de instrucciones, así como de los documentos contentivos de las condiciones de los productos y aceptamos el contenido total de los mismos.

Para constancia, se firma el [*incluir fecha*]

Por Ingeurbe S.A.S.
NIT: 860.524.118-1

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Inversiones Valin S.A.S.
NIT: 800.100.491-4

_____
Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Zimmer Management S.A.S
NIT 830.135.018-3

Nombre:
Cargo: Representante legal
Cédula de ciudadanía No.

Por Renta Urbana S.A.S
NIT: 830.135.087-1

Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.

Por Alza S.A.S.
NIT: 900.337.366-2

Nombre:
Cargo:
Cédula de ciudadanía No.