Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

Versión Firmas

08 de mayo de 2024

OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FAI MORATO (antes FG MORATO)

celebrado entre

INGEURBE S.A.S., INVERSIONES VALIN S.A.S., ZIMMER MANAGEMENT S.A.S, ALZA S.A.S., RENTA URBANA S.A.S. y PARQUE CENTRAL LOS ROBLES SAS, como Garantes

y

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

08 de mayo de 2024

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

OTROSÍ No. 3 AL CONTRATO DE GARANTÍA MOBILIARIA INICIAL SOBRE DERECHOS FIDUCIARIOS RESPECTO DEL FIDEICOMISO FAI MORATO (antes FG MORATO)

Entre los suscritos, a saber:

(i) **INGEURBE S.A.S.,** sociedad comercial por acciones simplificada, constituida mediante Escritura Pública número doscientos trece (213) del veintidós (22) de enero de mil novecientos ochenta y cinco (1.985), otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., identificada con NIT. No. 860.524.118-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada en este documento por su Representante Legal, Juan Camilo González Villaveces, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.199.463, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. (el "Originador"),

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

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

(iv) **ALZA S.A.S**, constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos veintiséis (3226) del veinticinco (25) de septiembre de dos mil nueve (2009), otorgada en la Notaria Diecisiete (17) del Circulo Notarial de Medellín, debidamente inscrita el dos (02) de febrero de dos mil diez (2.010) bajo el Número 1424 del Libro IX e identificada con NIT. No. 900.337.366-2, representada en este acto por Juan Carlos Uribe López, mayor de edad,

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

identificado con cédula de ciudadanía No. 71.667.267, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, que se adjunta al presente contrato ("Alza").

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

(vi) **PARQUE CENTRAL LOS ROBLES S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado del ocho (8) de julio de dos mil veintidós (2022) de Asamblea de Accionistas, debidamente inscrita el veinticinco (25) de agosto de dos mil veintidós (2022) bajo el Número 02872347 del Libro IX, identificada con NIT. 901.626.661-4, representada en este documento por su Representante Legal, Juan Camilo González Villaveces, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.199.463, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., que se adjunta al presente Contrato o "Parque Central", quienes en conjunto con el Originador, Inversiones Valin, Zimmer Management, Alza y Renta Urbana (en adelante, los "Garantes")y

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

Hemos resuelto suscribir el presente Otrosí No. 3 al contrato de garantía mobiliaria sin tenencia sobre los derechos fiduciarios de los Garantes en el Fideicomiso FAI Morato a (en adelante, el "Otrosí"), previas las siguientes:

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

CONSIDERACIONES

(a) Que el 21 de agosto de 2020, el Originador y el Garante Saliente, en calidad de garantes y el Acreedor Garantizado celebraron el Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios respecto del Fideicomiso FG Morato, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo en adelante, el "Contrato")

(b) Que el Contrato de Fiducia fue modificado a través del Otrosí No. 1 de fecha 4 de Febrero de 2020, Otrosí No. 2 de fecha 25 de febrero de 2020, Otrosí No. 3 de fecha 18 de agosto de 2020 y el Otrosí No. 4 de fecha 17 de enero de 2023.

(c) Que con fecha 09 de noviembre de 2023, se suscribió Otrosí Integral No. 2 al Contrato, en el cual se amplío la garantía mobiliaria inicialmente constituida en el Fideicomiso FAI Morato administrado por Fiduciaria Credicorp a los Fideicomisos Madero Los Robles y Flora los Robles administrados por Fiduciaria Davivienda SA.

(d) Que el Acreedor Garantizado sujetó su consentimiento a la celebración del presente Otrosí al registro de la modificación de la Garantía en los términos de este Otrosí en el Registro de Garantías Mobiliarias.

En consecuencia, las Partes han decidido suscribir el presente Otrosí No. 3, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

CLÁUSULA I
DEFINICIONES E INTERPRETACIÓN

Sección 1.01 Términos Definidos

Salvo por que en el presente Otrosí a los términos se les asigne una definición específica, los términos con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato Inicial.

Sección 1.02 Reglas de Interpretación

Salvo que el contexto de este Otrosí lo requiera de manera diferente, las reglas utilizadas para interpretar este Otrosí serán las previstas en la Sección 1.02 del Contrato.

CLÁUSULA II
MODIFICACIONES AL CONTRATO

Sección 2.01 Modificación a la Cláusula 6.01 (b) (ii)

(a) A partir de la fecha de firma del Otrosí la Cláusula 6.01(b) (ii) se leerá así:

"Sección 6.0.1 Ejercicio de los Derechos Fiduciarios Pignorados

[…]

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

(b) (ii) Instruir o autorizar, según corresponda, a los Fideicomisos Propietarios *la enajenación de cualquier parte del Lote Morato salvo que:*

(a) se haya celebrado la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente sea el Área Arrendable Inicial y la misma haya sido inscrita en el Registro de Garantías Mobiliarias como garantía de primer grado y ocurra cualquiera de (A) o (B), en donde:

(A) El Patrimonio Autónomo Emisor haya recibido un avalúo de un tercero independiente que confirme que el 90% *del valor de las áreas a las que corresponda el Área Arrendable Inicial sea por lo menos igual al Saldo Vigente de Capital en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en la que haya sido contratado dicho avalúo, en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión;*

(B) En caso de que el 90% del avalúo que se contrate respecto de las áreas que correspondan a 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, se encuentre además en poder del Agente de Manejo una Garantía Aceptable para la Garantía Intermedia en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión, de manera tal que el 90% (A) de la suma del avalúo de las áreas que correspondan al Área Arrendable Inicial más (B) 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".

Sección 2.02 Modificación a la Cláusula 10.01

(a) A partir de la fecha de firma del Otrosí el literal (a) numeral (ii) de la Cláusula 10.01, se leerá así:

"Sección 10.0.1 Vigencia y Prelación

[…]

(a) […]

(ii) Se haya constituido la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios. El Acreedor Garantizado se obliga a cancelar la Garantía dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a que haya recibido de los Garantes un avalúo de las áreas que correspondan al 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 sean 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, en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

[…]".

Sección 2.03 Modificación a la Cláusula 10.01

(a) A partir de la fecha de firma del Otrosí el literal (c) de la Cláusula 10.01, se leerá así:

"Sección 10.0.1 Vigencia y Prelación

[…]

(a) *(c) el Acreedor Garantizado procederá a cancelar la inscripción de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliaria, cuando (i) no haya ningún Saldo de Capital Vigente respecto de los Títulos o (ii) se haya constituido y sea oponible la Garantía Intermedia sobre Derechos Fiduciarios y su valor corresponda, en los términos el Contrato de Fiducia de la Emisión, por lo menos al 110% del Saldo de Capital Vigente de la Fecha de Pago inmediatamente anterior a la fecha en que se haya contratado dicho avalúo, el Acreedor Garantizado procederá a cancelar la inscripción de la Garantía en el Registro de Garantías Mobiliarias. Así mismo emitirá una certificación con destino al Fideicomiso Madero y al Fideicomiso Flora administrados por Fiduciaria Davivienda S.A. en la cual certifique que la Garantía Intermedia en los términos del Contrato de Fiducia de la Emisión fue constituida a su satisfacción.*

[…]"

CLÁUSULA III
MISCELÁNEOS

Sección 3.01 Ausencia de otras modificaciones

Salvo por las modificaciones expresamente previstas en el presente Otrosí, el Contrato permanece sin modificación alguna.

Sección 3.02 Incorporación

Para todos los efectos legales y contractuales este Otrosí se entiende incorporado al Contrato.

[Hoja de firmas en la página siguiente]

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

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

INGEURBE S.A.S. como Originador y Garante,



_____

Nombre: Juan Camilo González Villaveces

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

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

Bernardo Dinner

_____

Nombre: **Bernardo Dyner Rezonzow**

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

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



_____

Nombre: Fernando A. Paredes Hernández

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

ALZA S.A.S., como Garante,

Juan Carlos Uribe

_____

Nombre: Juan Carlos Uribe López

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

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



_____

Nombre: Carlos Felipe Cabezas Buritica

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

PARQUE CENTRAL LOS ROBLES S.A.S. como Garante,



_____

Nombre: Juan Camilo Gonzalez Villaveces

Cargo: Representante Legal

Zoho Sign Document ID: 2A9AD1F4-WM6LK79TGW5TCGZ5NCYFXIHG21R-SUAXWBPSQSZKC28

En señal de aceptación de lo previsto en la Cláusula 6.01 del Contrato de Garantía Mobiliaria Inicial sobre Derechos Fiduciarios Pignorados respecto del Fideicomiso FAI Morato (por convertirse en el Fideicomiso FAI Morato a partir de la celebración del Otrosí No. 4 al Contrato de Fiducia), celebrado entre Ingeurbe S.A.S., Inversiones Valin S.A.S., Zimmer Management S.A.S., Alza S.A.S. y Renta Urbana S.A.S. como garantes y el Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., como Acreedor Garantizado

Silvia Palomino

_____

Nombre: **Silvia Ruth Palomino Jerez**

Cargo: Representante Legal