

# PROSPECTO DE INFORMACIÓN DE LA TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DEL ORIGINADOR BAJO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON COLOMBIA TELECOMUNICACIONES S.A. E.S.P.

**Originador:**  
INGEURBE S.A.S.  
NIT 860.524.118-1



**Patrimonio Autónomo Emisor:**  
Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre  
Ingeurbe y Coltel.

## OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE TÍTULOS DE CONTENIDO CREDITICIO

<b>EMISOR</b>	Patrimonio Autónomo Titularización del Contrato de Arrendamiento entre Ingeurbe y Coltel.
<b>AGENTE DE MANEJO</b>	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
<b>MONTO TOTAL DE EMISIÓN AUTORIZADO</b>	Hasta ciento treinta y nueve mil sesenta millones de Pesos (\$139.060.000.000).
<b>CLASE DE VALOR</b>	Títulos de contenido crediticio.
<b>ACTIVO TITULARIZADO</b>	Los Flujos de Caja en los que se materializan los Derechos Económicos derivados del Contrato de Arrendamiento.
<b>LEY DE CIRCULACIÓN</b>	A la orden.
<b>VALOR NOMINAL</b>	Para la serie A denominada en Pesos, el Valor Nominal será de cien mil Pesos (\$100.000), para la serie B, denominada en UVR, el Valor Nominal será de mil (1.000) UVR.
<b>PRECIOS DE SUSCRIPCIÓN</b>	Ver Sección 5.8.
<b>NÚMERO DE VALORES OFRECIDOS</b>	Será el que resulte de dividir el Monto de Emisión Ofrecido por el Valor Nominal de los Títulos.
<b>SERIES</b>	Dos (2) series: A y B.
<b>PLAZO DE REDENCIÓN</b>	Hasta 294 meses desde la Fecha de Emisión
<b>MONTO MÍNIMO DE SUSCRIPCIÓN</b>	Un millón de Pesos (\$1.000.000) respecto de la Serie A y diez mil (10.000) UVRs respecto de la Serie B.
<b>DESTINATARIOS DE LA OFERTA</b>	Inversionistas Calificados.
<b>MODALIDAD DE INSCRIPCIÓN</b>	Los Títulos estarán inscritos en el RNVE.
<b>BOLSA DE VALORES</b>	Los Títulos estarán inscritos en la BVC.
<b>CALIFICACIÓN</b>	BRC Investor Services S.A. Sociedad Calificadora de Valores otorgó una calificación de AAA.
<b>ADMINISTRACIÓN DE LA EMISIÓN</b>	Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A.
<b>MECANISMO DE ADJUDICACIÓN</b>	Construcción del Libro de Ofertas o Subasta Holandesa.
<b>MERCADO AL QUE SE DIRIGE</b>	Segundo Mercado.
<b>COMISIONES Y GASTOS CONEXOS</b>	La suscripción de los Títulos no conlleva el pago de comisiones y gastos conexos para el suscriptor, siempre y cuando éstos sean adquiridos en el mercado primario.

La información financiera del Originador incluida en el presente Prospecto se encuentra actualizada al 31 de diciembre de 2019. A partir de esa fecha, dicha información se puede consultar en el RNVE a través de la página Web de la SFC.

A la fecha de publicación del presente Prospecto, el Agente de Manejo cuenta con un código de gobierno corporativo, el cual puede ser consultado en la página web [www.credicorpcapitalfiduciaria.com](http://www.credicorpcapitalfiduciaria.com).

### ADVERTENCIAS

LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA POR PARTE DE LA SFC NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SFC ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN EN LA BVC NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA BVC ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.

LOS TÍTULOS SERÁN COLOCADOS MEDIANTE OFERTA DIRIGIDA A LOS INVERSIONISTAS CALIFICADOS, ES DECIR, PERSONAS QUE REÚNEN LOS REQUISITOS Y CALIDADES PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5., 7.2.1.1.2. Y 7.2.1.1.3. DEL DECRETO 2555 DE 2010 POR LO TANTO, LOS INVERSIONISTAS CALIFICADOS SERÁN LOS DESTINATARIOS EXCLUSIVOS DE LA EMISIÓN.

EL PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR, LOS AGENTES ESTRUCTURADORES, Y EL AGENTE COLOCADOR, A SUSCRIBIR O COMPRAR LOS TÍTULOS SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO.

**Agentes Estructuradores**



**Agente de Manejo**



**Agente de Monitoreo**



**Administrador  
Libro de Ofertas**



**Administrador  
de la Emisión**



**Agente Colocador**



**Asesor Legal**



## Tabla de Contenido

1. Notificación .....	3
2. Aprobaciones y Autorizaciones.....	4
3. Glosario .....	4
4. Generalidades de la Emisión .....	16
4.1. Descripción de la Emisión.....	16
4.2. Uso de los Recursos.....	16
4.3. Partes Intervinientes.....	17
4.4. Estructura de la Emisión .....	17
4.5. El Activo Subyacente.....	18
4.6. Mercado y Destinatarios de la Oferta .....	20
4.7. Monto de Emisión Autorizado .....	20
4.8. Monto Mínimo de Emisión.....	20
4.9. Segunda Colocación.....	20
4.10. Comisiones y Gastos Conexos.....	20
4.11. Bolsa de Valores y Sistema de Negociación .....	21
4.12. Ley Aplicable y Jurisdicción.....	21
4.13. Calificación .....	21
5. Información de los Títulos.....	22
5.1. Clase de Título ofrecido .....	22
5.2. Naturaleza, modalidad y denominación.....	22
5.3. Valor Nominal.....	22
5.4. Cantidad de Títulos ofrecidos,.....	22
5.5. Monto mínimo de suscripción.....	23
5.6. Múltiplo Nominal de Demanda, mínimos y condición de negociabilidad.....	23
5.7. Tasa de Rentabilidad Ofrecida, Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida, Tasa de Corte y Tasa Cupón.....	23
5.8. Precio de Suscripción .....	24
5.9. Serie, plazo de redención e indicador.....	25
5.10. Amortizaciones .....	25
5.11. Fechas de Emisión, Suscripción y Expedición.....	25
5.12. Régimen de Inscripción y Mecanismo de Colocación .....	26
5.13. Plazo de Colocación y Vigencia de la Oferta Pública.....	26
5.14. Reglas Generales para la Colocación.....	26
5.15. Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública.....	27

5.16.	Periodo de Construcción del Libro de Ofertas y periodo de recepción de Demandas	27
5.17.	Mecanismos de Adjudicación .....	27
5.18.	Reglas relativas a la reposición, fraccionamiento y englobe .....	34
5.19.	Indivisibilidad de los Títulos.....	34
5.20.	Derechos que otorgan los Títulos.....	34
5.21.	Ley de circulación, reglas de transferencia y gravámenes.....	34
5.22.	Medio para el pago de Intereses, periodicidad y modalidad de pagos.....	35
5.23.	Procedimiento de pago de Intereses.....	35
5.24.	Régimen Fiscal Aplicable a los Títulos.....	36
5.25.	Readquisición de los Títulos.....	37
5.26.	Amortización anticipada .....	38
6.	Información sobre el Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Emisor .....	38
6.1.	Razón Social y domicilio .....	38
7.	Administración de la Emisión.....	38
7.1.	Funciones del Administrador de la Emisión .....	38
8.	Advertencias .....	39

## **1. Notificación**

La información contenida en este Prospecto corresponde a las menciones del prospecto de información que se entrega a la SFC, de conformidad con lo establecido por el artículo 5.2.3.1.14 del Decreto 2555 de 2010. Por consiguiente, el este Prospecto no pretende contener toda la información que un posible Inversionista Calificado pueda requerir. La información a los Inversionistas se encuentra dispuesta en el Prospecto de Colocación.

Los Agentes Estructuradores, el Agente Colocador y el Asesor Legal no han auditado independientemente la información suministrada por el Patrimonio Autónomo Emisor, la cual sirvió de base para la elaboración de este Prospecto, dado que dicha auditoría no se encuentra dentro del alcance de sus respectivas funciones. En consecuencia, no tendrán responsabilidad alguna por cualquier inexactitud, falsedad, omisión, afirmación o certificación (explícita o implícita), contenida en el mismo.

El Patrimonio Autónomo Emisor, los Agentes Estructuradores, el Agente Colocador y el Asesor Legal no han autorizado a nadie para entregar información adicional o diferente a la contenida en este Prospecto. En consecuencia, no se hacen responsables por la información no contenida dentro del presente Prospecto, ni por información suministrada por terceras Personas.

Asimismo, ni el Patrimonio Autónomo Emisor, ni el Originador, ni el Agente de Manejo, en calidad de vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Emisor, ni los asesores de aquéllos tendrán la obligación de reembolsar o compensar a los potenciales Inversionistas

Calificados cualquier costo o gasto incurrido por éstos al evaluar el Prospecto o incurrido de otra manera con respecto a la Emisión.

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 Contrato de Fiducia de la Emisión y en el Contrato de Arrendamiento. Adicionalmente el Originador será responsable por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Originador en el Proceso de Titularización previstas en las normas del mercado público de valores, los Documentos Relevantes de la Emisión y el Contrato de Fiducia de la Emisión.

Asimismo, el Originador no se hace responsable de la solvencia presente o futura de Coltel en su calidad de deudor de los Derechos Económicos, ni del pago efectivo de los Flujos de Caja derivados de los Derechos Económicos.

## **2. Aprobaciones y Autorizaciones**

El Comité Fiduciario del Patrimonio Autónomo Emisor aprobó el Reglamento de Emisión y Colocación de los Títulos.

## **3. Glosario**

Para los fines de este Prospecto, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúsculas que aquí se usan tendrán el significado asignado a dichos términos en esta Sección 3. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Prospecto 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.

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

Asimismo, cualquier referencia a una ley o norma se considera también como una referencia a cualquier modificación o legislación futura y vigente en el momento de que se trate.

**Acreeador del Crédito Puente:** significa Atlantic Security Bank, establecimiento bancario constituido de conformidad con las leyes de Panamá.

**Activo Subyacente:** corresponde a los Derechos Económicos en favor del Originador bajo el Contrato de Arrendamiento, que se materializarán en los Flujos de Caja titularizados.

**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 el 9 de diciembre de 2019, Otrosí No. 3 del 29 de enero de 2020 y 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.

**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 la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo Emisor en el Contrato de Depósito que se suscriba para tal efecto.

**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 presente 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 Contrato de Fiducia de la Emisión.

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

**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.

**Asesor Legal:** es Baker & Mckenzie Colombia S.A.S.

**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 de 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 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, en caso de que la emisión sea llevada a cabo bajo el mecanismo de adjudicación de Construcción del Libro de Ofertas, 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 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, en caso de que la emisión sea llevada a cabo bajo el mecanismo de adjudicación de Subasta Holandesa, bien se trate de una Colocación Inicial o de una Segunda Colocación.

**Bienes Fideicomitidos:** son: (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; y (vi) los aportes de dinero que dé tiempo en tiempo efectúe el Originador.

**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.

**Boletín Informativo:** es el boletín publicado por la BVC a través de su página web.

**BVC:** es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., proveedora de infraestructura privada, constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Es la entidad encargada de realizar el proceso de adjudicación y el cumplimiento de las operaciones que se efectúen a través de las sociedades comisionistas de bolsa o Afiliados al MEC.

**Calificación Inicial:** es la calificación otorgada por la Calificadora el 17 de diciembre de 2019.

**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 Terminación:** significan las causales previstas en el Contrato de Fiducia de la Emisión, entre las que se cuentan que el Contrato de Fiducia de la Emisión 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 del Contrato de Fiducia de la Emisión, o en la fecha en que se proceda a la liquidación del Patrimonio Autónomo Emisor, entre otras.

**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:** es Colombia Telecomunicaciones S.A. E.S.P., sociedad anónima cuyo NIT es 830.122.566-1.

**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:** es el comité fiduciario del Patrimonio Autónomo Emisor, el cual estará conformado por tres (3) miembros, designados de la siguiente forma:

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

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

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

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

El Comité Fiduciario tendrá la función de aprobar el Reglamento de Emisión y Colocación, entre otras establecidas en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

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

**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 de Arrendamiento:** es el contrato de arrendamiento, modificado de tiempo en tiempo, celebrado el día 26 de julio de 2019, originalmente entre Coltel y Prabyc Ingenieros S.A.S. –que cedió su posición contractual de arrendador al Originador–, mediante el cual el Originador 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.

**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 por la Fiduciaria actuando como vocera del 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 de la Emisión:** es el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y fuente de pago suscrito entre el Originador y el Agente de Manejo, mediante el cual se constituye el Patrimonio Autónomo Emisor, según sea modificado de tiempo en tiempo.

**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 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 .

**Contratos de la Transacción:** son, conjuntamente, el Contrato de Arrendamiento, el Acuerdo Marco, el Contrato de Fiducia de la Emisión 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 suscrito por el Patrimonio Autónomo Emisor con BONUS Gestión de Activos S.A.S, para que este último asuma las funciones que se le atribuyen en calidad de Agente de Monitoreo en el Contrato de Fiducia de la Emisión y el Prospecto de Colocación.

**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 lo 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.

**Cuota Acumulada:** tiene el significado previsto en la Sección 5.8 del presente Prospecto.

**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 Sección 3.5(ii) del Contrato de Fiducia de la Emisión. Estos derechos se mantendrán aún cuando el Originador transfiera parte del Área Arrendable Inicial a otros fideicomisos desarrolladores de proyectos de construcción, de propiedad del mismo Fideicomiso Morato, en las condiciones descritas en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

**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.

**Destinatarios de la Oferta:** son los Inversionistas Calificados a quienes se destina la Oferta Pública.

**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, este Prospecto de Información, el Prospecto de Colocación, cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, cada Aviso de Oferta Pública, cada Instructivo Operativo, y 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 de que los mismos sólo podrán pertenecer en su totalidad a la Serie A o a la Serie B, según se determine por los Agentes Estructuradores.

**Evento de Prepago Total:** tiene el significado asignado a este término en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

**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.

**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, respecto del primer aviso que se publique.

**Fecha de Pago:** es, contado desde la Fecha de Emisión, 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.

**Fideicomiso Morato:** significa el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso FG Morato cuyo NIT es el 900531292-7 cuya vocera es Credicorp Capital Fiduciaria S.A., que se constituyó en virtud del Contrato de Fiducia Morato.

**Fiduciaria:** Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

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

**Garantía Aceptable:** significa una o varias garantías bancarias o cartas de crédito standby, cada una de ellas 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; y
- (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 .

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

**Gastos de Sostenimiento de la Emisión:** son los costos y gastos asociados al sostenimiento de la Emisión y al sostenimiento del Patrimonio Autónomo Emisor. Los honorarios del evaluador serán considerados como Gastos de Sostenimiento de la Emisión.

**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.

**Interés Efectivo Acumulado:** tiene el significado que se le asigna en la Sección 5.8.

**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 de acuerdo a lo definido en la Sección 5.23.

**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. 7.2.1.1.2. y 7.2.1.1.3 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.

**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.

**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 o Monto Adjudicado:** es el monto efectivamente adjudicado por el Patrimonio Autónomo Emisor, como resultado de la Emisión, el cual estará denominado en Pesos para la Serie A y en UVR para la Serie B.

**Monto de Emisión Autorizado o Monto Máximo de Emisión:** 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 Mínimo de Emisión:** tiene la definición establecida en el numeral 4.8 de este Prospecto.

**Monto Mínimo de Suscripción:** es, en el mercado primario, si la Emisión corresponde a la Serie A la suma de un millón de Pesos (\$1.000.000), equivalente al valor de diez (10) Títulos. Si la Emisión corresponde a la Serie B será la suma de diez mil UVR (10.000), equivalente al valor de diez (10) Títulos.

**Múltiplo Nominal de Demanda:** corresponde al valor de un (1) Título.

**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:** es la sociedad Ingeurbe S.A.S., sociedad por acciones simplificada cuyo NIT es el 860.524.118-1.

**Patrimonio Autónomo Emisor:** es el patrimonio autónomo constituido por medio del Contrato de Fiducia de la Emisión, 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 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 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.

**Pólizas:** significan las pólizas descritas en la Sección 3.5(i) del Contrato de Fiducia de la Emisión.

**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 de Suscripción:** es el precio de los Títulos definido en la Sección 5.8 de este Prospecto.

**Proceso de Titularización:** es el proceso de titularización de los Flujos de Caja en los que se materializa 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 Prospecto 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 presente prospecto de información y cuando se trate del mecanismo de adjudicación de Libro de Ofertas, cuando se haya formalizado la Oferta Pública, al prospecto 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 aprobado por el Comité Fiduciario mediante Acta No. 1 del 5 de junio de 2020.

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

**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.

**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 o en el boletín informativo que la BVC expida para el efecto. 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 y se utilizarán para los propósitos descritos en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

**Subcuenta de Liquidación:** significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizarán para los propósitos descritos en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

**Subcuenta de Reserva:** significa la subcuenta del Patrimonio Autónomo Emisor en la que se recibirán los recursos y se utilizarán para los propósitos descritos en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

**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 Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto.

**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 Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto.

**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.

**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 Nominal:** es el valor que se expresa en el Título al momento de la Emisión, el cual no varía por efecto de las amortizaciones periódicas del mismo. Cada Título de la Serie A tendrá un valor nominal, al momento de la Emisión, de cien mil Pesos (\$100.000). Cada Título de la Serie B tendrá un valor nominal igual a mil (1.000) UVR.

#### **4. Generalidades de la Emisión**

##### **4.1. Descripción de la Emisión**

El objeto de esta Emisión es la titularización de los Flujos de Caja derivados de los Derechos Económicos bajo el Contrato de Arrendamiento, de conformidad con el artículo 5.6.9.1.1 del Decreto 2555 de 2010. La titularización será el mecanismo para completar el pago del precio del Lote Morato según el Acuerdo Marco, reembolsar al Originador la parte del precio del Lote Morato que este ya pagó como Aporte del Originador sobre el Primer Pago y reembolsar el Crédito Puente.

Los Títulos serán emitidos y colocados a través de una única Emisión en el Segundo Mercado por el Patrimonio Autónomo Emisor constituido por el Originador, quien, actuando como fideicomitente, cederá la totalidad de los Derechos Económicos a dicho Patrimonio Autónomo Emisor, una vez ocurra la Fecha de Emisión. El Originador también aportará al Patrimonio Autónomo Emisor una suma igual a la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales.

##### **4.2. Uso de los Recursos**

Los recursos provenientes de la colocación de los Títulos serán destinados en el siguiente orden de prelación (i) al pago del saldo del capital del Crédito Puente, (ii) al pago de la segunda



cuota del precio del Lote Morato que se adeude a Coltel por cincuenta mil millones de Pesos (\$50.000.000.000), (iii) a la constitución de la Subcuenta de Reserva, (iv) al pago de los Gastos de Emisión Iniciales, (v) a la destinación para la Subcuenta de Excedentes de la suma que resultante de multiplicar el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos por tres mil setecientos treinta y dos millones de Pesos (\$3.732.000.000), y (vi) al reembolso del Aporte del Originador sobre el Primer Pago por la suma menor que hubiere disponible después de realizar los pagos y apropiaciones anteriores, en vista de que el Originador ya efectuó un primer pago por el precio del Lote Morato.

#### **4.3. Partes Intervinientes**

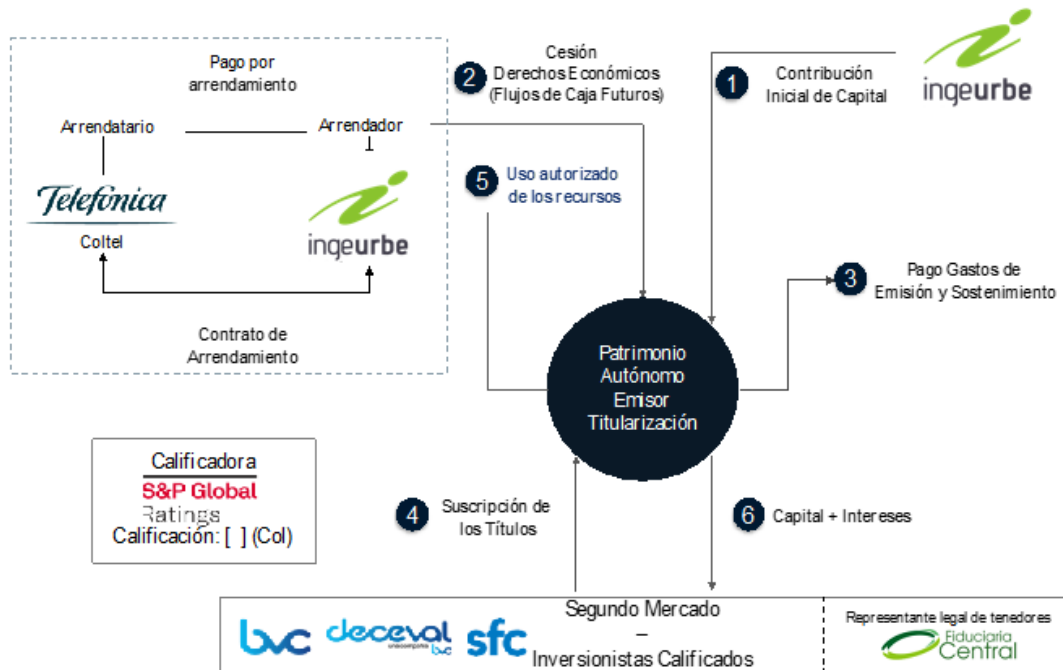
Las partes intervinientes en la Emisión son:

- (i) El Originador;
- (ii) Las entidades involucradas en las actividades de gestión y administración de la Emisión (Agentes Estructuradores, la Calificadora, el Agente de Manejo, el Agente de Monitoreo y Representante Legal de los Tenedores, entre otros);
- (iii) Los Inversionistas Calificados que adquirirán los Títulos en el Segundo Mercado; y
- (iv) Los agentes de mercado de valores: la SFC, la BVC, Deceval y el Agente Colocador.

#### **4.4. Estructura de la Emisión**

La estructura de la Emisión puede resumirse y conceptualizarse en seis pasos presentados en la siguiente ilustración:

**Ilustración 1 – Flujograma de la Estructura de la Emisión.**



Fuente: Agentes Estructuradores.

A continuación, se describen los flujos de la estructura atendiendo la numeración del flujograma:

1. El Originador aporta la Contribución para Gastos de Emisión Iniciales al Patrimonio Autónomo Emisor, para ser contabilizada en la Subcuenta Gastos Iniciales de la Emisión, como condición precedente de la Emisión.
2. El Originador, como condición precedente de la Emisión, realiza la cesión condicionada a la fecha de publicación de un Aviso de Oferta Pública o Aviso de Construcción del Libro de Ofertas, la totalidad de los Derechos Económicos, y con ello los Flujos de Caja, al Patrimonio Autónomo Emisor.
3. El Patrimonio Autónomo Emisor realizará los pagos correspondientes a los Gastos de Emisión Iniciales, y con la periodicidad requerida, a los Gastos de Sostenimiento de la Emisión.
4. Los Inversionistas Calificados, en la Fecha de Suscripción, pagarán los Títulos y los recursos provenientes del precio de compra de los Títulos entrarán a las subcuentas del Patrimonio Autónomo Emisor en los términos allí descritos.
5. Los recursos provenientes del precio de compra de los Títulos se utilizarán para los propósitos indicados en la Sección 4.2 del presente Prospecto.
6. En cada Fecha de Pago, el Patrimonio Autónomo Emisor realizará los pagos correspondientes de Capital e Intereses a los Tenedores.

#### 4.5. El Activo Subyacente

El 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. Los Derechos Económicos son cedidos al Patrimonio Autónomo Emisor, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia de la Emisión y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Para efectos del Proceso de Titularización, 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.

En el evento en que haya una segunda adjudicación de Títulos con ocasión de una Segunda Colocación, el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos se incrementará en la misma proporción en la que se incremente el Monto Adjudicado.

Los Derechos Económicos corresponden a 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, así como cualquier pago derivado de la declaración de nulidad del Contrato de Arrendamiento y todos los intereses remuneratorios y moratorios que deriven de cualquiera de dichos pagos.

Sin embargo, se aclara que los Flujos de Caja que tendrá derecho a recibir el Patrimonio Autónomo Emisor serán los correspondientes a los Derechos Económicos a partir de la fecha en que el Patrimonio Autónomo Emisor reciba el producto de la Emisión.

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 del Contrato de Arrendamiento y los Derechos a la Terminación Justificada 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:
  - a. Permitir la realización de pagos a favor de los Tenedores de los Títulos ante eventos expropiación total del Lote Morato si el Área Objeto de Arriendo es el

Área Arrendable Inicial o expropiación total del Inmueble o del inmueble al que corresponde el Área Arrendable Final si el Área Objeto de Arriendo es esta última.

- b. Permitir la reubicación o reparación del Área Objeto de Arriendo ante un Evento de Reducción del Canon.

#### **4.6. Mercado y Destinatarios de la Oferta**

El mercado al que se dirige la presente Oferta Pública es el Segundo Mercado, y, por tanto, tendrá como Destinatarios de la Oferta a quienes acrediten la calidad de Inversionistas Calificados, en los términos establecidos en los artículos 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5., 7.2.1.1.2. y 7.2.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

#### **4.7. Monto de Emisión Autorizado**

El Monto de Emisión Autorizado es de hasta ciento treinta y nueve mil sesenta millones de Pesos (\$139.060.000.000) en la Serie A, y en el caso de la Serie B será el mismo monto equivalente denominado en UVR en la Fecha de Emisión.

En el caso de la Colocación Inicial el Monto de Emisión Ofrecido será igual o superior al Monto Mínimo de Emisión con la posibilidad de sobreadjudicación hasta el Monto de Emisión Autorizado.

#### **4.8. Monto Mínimo de Emisión**

El Monto Mínimo de Emisión a ser adjudicado en la Colocación Inicial, por debajo del cual no se formalizará o adjudicará la Oferta Pública equivale a ciento siete mil millones de Pesos (\$107.000.000.000) menos el valor de la Garantía Aceptable en poder del Agente de Manejo. Si la Emisión se hace de la Serie B será su equivalente en UVR para la Fecha de Emisión.

El Monto Mínimo de Emisión de la Segunda Colocación, si la hubiere, se determinará en el correspondiente Aviso de Oferta Pública o el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

#### **4.9. Segunda Colocación**

El Emisor podrá en la Segunda Colocación ofrecer una suma que no supere la diferencia entre el Monto de Emisión Autorizado y el Monto Adjudicado en la adjudicación de la Colocación Inicial. Si la Colocación Inicial es de la Serie B, se tomará el valor de dicha diferencia en Pesos calculada con la UVR de la Fecha de Emisión.

Los Títulos serán de la misma Serie, tendrán la misma Fecha de Emisión, el mismo cronograma de amortización y las mismas condiciones financieras, excepto porque no darán lugar al pago de las Cuotas Acumuladas.

#### **4.10. Comisiones y Gastos Conexos**

La suscripción de los Títulos no conlleva el pago de comisiones y gastos conexos para el suscriptor, siempre y cuando éstos sean adquiridos en el mercado primario.

#### **4.11. Bolsa de Valores y Sistema de Negociación**

Los Títulos estarán inscritos en la BVC para su colocación y posterior negociación en el Mercado Secundario. Sin perjuicio de lo anterior, podrán ser negociados directamente por sus Tenedores legítimos una vez hayan sido suscritos y totalmente pagados. Las operaciones negociadas directamente deberán registrarse en el MEC.

#### **4.12. Ley Aplicable y Jurisdicción**

Los Títulos emitidos y colocados bajo la Emisión se regirán por la Ley Aplicable, y se interpretarán de conformidad con la misma.

A su vez, de acuerdo con el Contrato de Fiducia de la Emisión, las diferencias que surjan entre el Originador y el Agente de Manejo, serán resueltas por un tribunal de arbitramento con sede en Bogotá D.C., el cual actuará bajo la administración y las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, fallará en derecho y su fallo será final y obligatorio para las partes de dicho contrato.

#### **4.13. Calificación**

El pasado 9 de junio de 2020, el comité técnico de la Calificadora le asignó a la Emisión una calificación AAA (col) y una perspectiva negativa, según consta en el acta No. 1752.

Dentro de los factores clave considerados para la determinación de la calificación, se encuentran los siguientes:

- (i) Respecto de la Calificación Inicial se evidencian cambios importantes en la estructura de la Emisión entre los cuales se encuentra la posibilidad de emitir Títulos en la Serie A o la Serie B y la posibilidad de tener una Segunda Colocación en caso de que el Monto Adjudicado en Colocación Inicial no sea el esperado.
- (ii) En la medida en que el activo subyacente es el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos que se derivan del Contrato de Arrendamiento entre el Originador y Coltél, la calificación de los Títulos está atada a la capacidad de pago de este último. Al respecto, el 27 de marzo de 2020, la Calificadora le asignó a la capacidad de pago de Coltél una calificación de 'AAA' con perspectiva negativa.
- (iii) Teniendo en cuenta que la estructura de la Emisión busca optimizar el efectivo, las coberturas planteadas del flujo de caja en un escenario base, sin incorporar la Subcuenta de Reserva a este cálculo, serían de mínimo 1 vez durante la vida de la Emisión, nivel marginalmente menor al registrado en la Calificación Inicial, a saber, 1.16 veces.
- (iv) En caso de presentarse algún escenario de estrés, este se podría cubrir con los recursos de la Subcuenta de Reserva por valor de diez mil millones de Pesos (\$10.000.000.000), la cual deberá fondearse nuevamente en caso de que sus recursos sean utilizados con recursos provenientes del pago del Canon de Arrendamiento por parte de Coltél.

- (v) La estructura no evidencia riesgos operativos, pues la transacción se enmarca en un contrato de fiducia tradicional, en el que el Agente de Manejo tiene amplia experiencia.
- (vi) Los Documentos Relevantes de la Emisión establecen claramente la cesión de los Derechos Económicos, los eventos de incumplimiento del pago del Canon de Arrendamiento y sus mecanismos de mitigación. Todo esto está incorporado en el Prospecto y el Acuerdo Marco.

## **5. Información de los Títulos**

### **5.1. Clase de Título ofrecido**

Los Títulos, objeto de la Emisión, son valores de contenido crediticio denominados en Pesos, si la Emisión se realiza respecto de la Serie A, o denominados en UVR si la Emisión se realiza respecto de la Serie B.

### **5.2. Naturaleza, modalidad y denominación**

Los Títulos objeto de la Emisión son valores de contenido crediticio emitidos bajo la modalidad estandarizada y denominados en Pesos, si son de la Serie A o en UVR si son de la Serie B.

### **5.3. Valor Nominal**

El Valor Nominal de la Serie A será de cien mil Pesos (\$100.000) y el de la Serie B tendrá un Valor Nominal de mil (1.000) UVR.

### **5.4. Cantidad de Títulos ofrecidos,**

#### **5.4.1. Cantidad de Títulos ofrecidos en la Colocación Inicial**

##### *Serie A*

Para la Serie A el número mínimo de Títulos a emitir será el que resulte de dividir el Monto de Emisión Ofrecido expresado en Pesos por el Valor Nominal de cada Título de la Serie A.

Existirá la posibilidad de realizar una sobreadjudicación sin que se puede exceder del Monto de Emisión Autorizado, caso en el cual el número de Títulos a emitir será el que resulte de dividir el Monto de Emisión expresado en Pesos por el Valor Nominal de cada Título de la Serie A.

##### *Serie B*

Para la Serie B el número mínimo de Títulos a emitir será el que resulte de dividir el Monto de Emisión Ofrecido expresado en UVR para la Fecha de la Emisión por el Valor Nominal de cada Título de la Serie B.

Existirá la posibilidad de realizar una sobreadjudicación sin que se puede exceder del Monto de Emisión Autorizado, caso en el cual el número de Títulos a emitir será el que resulte de

dividir el Monto de Emisión expresado en UVR de la Fecha de Emisión por el Valor Nominal de cada Título de la Serie B.

#### 5.4.2. Cantidad de Títulos ofrecidos en la Segunda Colocación

Serán los que se determinen en el Aviso de Apertura del Libro de Oferta o en el Aviso de Oferta Pública sin que el total adjudicado entre la Colocación Inicial y la Segunda Colocación pueda exceder del Monto de Emisión Autorizado.

#### **5.5. Monto mínimo de suscripción**

Cada uno de los Títulos deberá expedirse por un número entero. Cuando el monto de suscripción de los Títulos no corresponda a un número entero, tal monto de suscripción se aproximará al valor entero inferior.

El Monto Mínimo de Suscripción de los Títulos por cada Inversionista Calificado es, en el mercado primario, si la Emisión corresponde a la Serie A, la suma de un millón de Pesos (\$1.000.000), equivalente al valor de diez (10) Títulos. Si la Emisión corresponde a la Serie B será la suma de diez mil (10.000) UVR, equivalente al valor de diez (10) Títulos.

#### **5.6. Múltiplo Nominal de Demanda, mínimos y condición de negociabilidad**

Con posterioridad a la primera Fecha de Suscripción, los Títulos no estarán sujetos a mínimos ni múltiplos de negociación en el mercado secundario. En todo caso, teniendo en cuenta que por efectos de las amortizaciones y prepagos de los Títulos (en los casos aplicables), el Saldo de Capital Vigente de los Títulos puede verse disminuido hasta llegar a un Peso (\$1) para la Serie A, o una fracción de UVR para la Serie B que en ningún caso será inferior a un Peso (\$1). Por lo anterior, los Títulos podrán ser negociados y transferidos hasta por dicho valor.

#### **5.7. Tasa de Rentabilidad Ofrecida, Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida, Tasa de Corte y Tasa Cupón**

La Tasa de Corte es la tasa de rentabilidad a la cual se adjudican los Títulos bajo el mecanismo de colocación de Subasta Holandesa.

La Tasa de Rentabilidad Ofrecida corresponde a una tasa única de rentabilidad 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 Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto, y si hubiere lugar a la Segunda Colocación podrá ser distinta de la utilizada para la Colocación Inicial.

La Tasa Máxima de Rentabilidad Ofrecida es la tasa máxima de rentabilidad a la cual se podrían adjudicar los Títulos, cuando su colocación se realice mediante el mecanismo de Subasta Holandesa. Esta tasa se determinará en el correspondiente Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto.

En todo caso, los Intereses sobre los Títulos se pagarán sobre el Saldo Vigente de Capital a la Tasa Cupón y el Saldo Vigente de Capital inicial será igual al Valor Nominal de los Títulos que se emitan.

## 5.8. Precio de Suscripción

El Precio de Suscripción puede ser: (i) "a la par" cuando sea igual a su Valor Nominal; (ii) "con prima" cuando sea superior a su Valor Nominal, o (iii) "con descuento" cuando sea inferior a su Valor Nominal.

Para el cálculo del Precio de Suscripción se utilizarán las siguientes formulas:

- i. Títulos ofrecidos "a la par":

$$\text{Precio de Suscripción} = \text{Valor Nominal} * (1 + \text{Interés Efectivo Acumulado})$$

Si el Precio de Suscripción corresponde a una Segunda Colocación, se restarán del Precio de Suscripción las Cuotas Acumuladas hasta la fecha de pago anterior.

El Precio de Suscripción podrá fijarse con descuento o con prima en cuyo caso:

- ii. Títulos ofrecidos "con descuento":

$$\text{Precio Suscripción} = (\text{Valor Nominal} * (1 - \text{descuento})) + (\text{Valor Nominal} * \text{Interés Efectivo Acumulado})$$

Si el Precio de Suscripción corresponde a una Segunda Colocación, se restarán del Precio de Suscripción las Cuotas Acumuladas.

- iii. Títulos ofrecidos con prima:

$$\text{Precio Suscripción} = (\text{Valor Nominal} * (1 + \text{prima})) + (\text{Valor Nominal} * \text{Interés Efectivo Acumulado})$$

Si el Precio de Suscripción corresponde a una Segunda Colocación, se restarán del Precio de Suscripción las Cuotas Acumuladas.

Dónde:

$$\text{Interés Efectivo Acumulado} = [(1 + \text{Tasa Cupón})^{(n/365)}] - 1$$

Para la Colocación Inicial:

n: Días transcurridos desde la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes del primer pago de intereses, o Días transcurridos desde la fecha del último pago de intereses hasta la Fecha de Suscripción en los demás casos, de acuerdo con la convención correspondiente a la Serie colocada.

Para la Segunda Colocación

n: Días transcurridos desde: (i) la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Suscripción cuando se suscribe antes de la primera Fecha de Pago; o (ii) la Fecha de Pago inmediatamente anterior, hasta la Fecha de Suscripción en los demás casos, de acuerdo con la convención correspondiente a la Serie colocada.



Cuota Acumulada: significan los pagos de Capital e Intereses que corresponden a cada Fecha de Pago, que se habrían hecho exigibles desde la Colocación Inicial y la Fecha de Suscripción respectiva, respecto de los Títulos que se emitan en la Segunda Colocación.

### **5.9. Serie, plazo de redención e indicador**

La totalidad de la Emisión y según instruyan los Agentes Estructuradores al Agente de Manejo, corresponderá, alternativamente, a una de las dos (2) series, las cuales comprenden la Serie A y la Serie B. Cada una de las series anteriores tiene las siguientes características:

Serie A: Los Títulos se emitirán en Pesos, devengarán un interés determinado con base en una tasa variable referenciada al IPC del inicio del respectivo periodo de causación del interés.

Serie B: Los Títulos se emitirán en UVR, devengarán un Interés en UVR determinado con base en una tasa fija efectiva anual, pagadero en Pesos.

Los Títulos contendrán un plazo de redención que comienza en la Fecha de Emisión y termina la fecha que sea 294 meses después si la Fecha de Emisión es antes del 27 de agosto de 2020 o 291 meses si la Fecha de Emisión ocurre en o después de dicha fecha.

### **5.10. Amortizaciones**

#### **5.10.1. Amortización de los Títulos**

La amortización de los Títulos se realizará en cada Fecha de Pago, según el cronograma de pagos que se indique en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública que se publique para la Colocación Inicial.

#### **5.10.2. Amortización ante una Causal de Terminación**

Ante una Causal de Terminación, el Patrimonio Autónomo Emisor deberá llevar a cabo las acreditaciones de todos los recursos que se encuentren disponibles en las subcuentas en los términos regulados en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

#### **5.10.3. Saldo de Capital Vigente**

El 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.

En la Fecha de Emisión, el Saldo de Capital Vigente de los Títulos será equivalente a su Valor Nominal.

### **5.11. Fechas de Emisión, Suscripción y Expedición**

Para todos los Títulos, la Fecha de Emisión es el Día Hábil siguiente a la publicación del Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o a la publicación del Aviso de Oferta Pública correspondiente a la Colocación Inicial.

La Fecha de Suscripción es la fecha en la que los Tenedores deben pagar íntegramente el valor de los Títulos, la cual se dará a conocer en el respectivo Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el respectivo Aviso de Oferta Pública según corresponda.

#### **5.12. Régimen de Inscripción y Mecanismo de Colocación**

Los Títulos serán inscritos en el RNVE y en la BVC.

De conformidad con el Decreto 2555 de 2010, la inscripción en el RNVE se rige por el régimen de inscripción automática.

Salvo por lo establecido en el Contrato de Underwriting, la colocación se adelantará mediante la modalidad de colocación al mejor esfuerzo, es decir que, con excepción al mecanismo incluido en el Contrato de Underwriting, y por los montos allí descritos, el Agente Colocador no asume un compromiso de colocación en firme o garantizada por el Monto Mínimo de Emisión en los términos en los que se les denomina en el artículo 2.9.4.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Underwriting, el Agente Colocador se obliga a hacer una colocación en firme por la suma de entre treinta mil millones de pesos (\$30.000.000.000) y cuarenta mil millones de pesos (\$40.000.000.000), si la emisión se hace respecto de la Serie A, o la suma de equivalente, dependiendo de si la emisión se hace respecto de la Serie B.

No obstante, el mecanismo de colocación en firme descrito, la colocación de la cantidad de Títulos ofrecidos que no se suscriban por el Agente Colocador en virtud de dicho compromiso se realizará mediante la modalidad de colocación al mejor esfuerzo.

#### **5.13. Plazo de Colocación y Vigencia de la Oferta Pública**

La Oferta Pública y la colocación de los Títulos de la Colocación Inicial así como de la Segunda Colocación, si a ella hubiere lugar, deberá efectuarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la autorización de dicha oferta por parte de la SFC, más cualquier prórroga -de haberla-, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.3.1.13 del Decreto 2555 de 2010.

Cada Oferta Pública tendrá la vigencia que se establezca en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública y durante ese periodo el Patrimonio Autónomo Emisor podrá colocar los Títulos ofrecidos.

#### **5.14. Reglas Generales para la Colocación**

La colocación de los Títulos deberá efectuarse a través del Agente Colocador. Para la colocación de los Títulos, el Agente Colocador deberá indicar en cada Aviso de Apertura del Libro de Ofertas (si el mecanismo de colocación elegido es el de Construcción del Libro de Ofertas) o en el Aviso de Oferta Pública (si el mecanismo de colocación elegido es el de Subasta Holandesa), por cuál de los siguientes medios recibirá las Demandas: (i) números telefónicos, (ii) números de fax y/o (iii) direcciones de correo electrónico.

Las Demandas podrán ser presentadas ante la BVC a través del Agente Colocador. Asimismo, podrán presentarse directamente por los Afiliados al MEC, a través del Agente Colocador o Afiliado al MEC que pueda actuar por cuenta de terceros. Asimismo siempre que el respectivo

Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública y el Instructivo Operativo así lo autoricen.

El Agente Colocador y los Afiliados al MEC serán quienes presenten ante la BVC las Demandas, en el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas que se establezca en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en periodo de recepción de Demandas que se determine en el Aviso de Oferta Pública.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 5.17.1.3 o en los demás Documentos Relevantes de la Emisión, las Demandas serán vinculantes y el Patrimonio Autónomo Emisor no será responsable frente a los Inversionistas Calificados cuando no se presenten en el horario establecido para el efecto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 5.17.1.3 o en los demás Documentos Relevantes de la Emisión, las Demandas serán rechazadas cuando (i) no sean consistentes con las condiciones ofrecidas en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o en el Aviso de Oferta Pública, según corresponda, o (ii) no incluyan la totalidad de la información requerida, de acuerdo con los Documentos Relevantes de la Emisión o cualquier otro documento de instrucciones emitido por el Patrimonio Autónomo Emisor, el Agente Colocador o la BVC, según sea el caso.

La adjudicación de los Títulos se hará con base en el Valor Nominal de los mismos, sin consideración del Precio de Suscripción.

#### **5.15. Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o Aviso de Oferta Pública**

El Patrimonio Autónomo Emisor publicará en el Boletín Diario el Aviso de Oferta Pública, si se escoge el mecanismo de Subasta Holandesa. El mismo contendrá el periodo de recepción de Demandas y las características de los Títulos.

El Patrimonio Autónomo Emisor publicará en el Boletín Diario el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas si se escoge el mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas. El Patrimonio Autónomo Emisor informará a los Destinatarios de la Oferta, el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas y las características de los Títulos, en el Boletín Diario.

#### **5.16. Periodo de Construcción del Libro de Ofertas y periodo de recepción de Demandas**

El Periodo de Construcción del Libro de Ofertas es el periodo en el que se mantendrá abierto el Libro de Ofertas si la colocación se hace a través del mecanismo de Construcción del Libro de Ofertas y que será informado en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

El periodo de recepción de Demandas es el periodo durante el cual se podrán presentar Demandas si la colocación se hace a través del mecanismo de Subasta Holandesa y será informado en el Aviso de Oferta Pública.

#### **5.17. Mecanismos de Adjudicación**

##### **5.17.1. Construcción del Libro de Ofertas**

Este mecanismo permite que el Patrimonio Autónomo Emisor, a través del Agente de Manejo y de los Agentes Estructuradores, determinen la distribución y la adjudicación de los Títulos y el tamaño de la Emisión, en los términos y condiciones establecidos en el Decreto 2555 de 2010.

#### 5.17.1.1. Administrador del Libro de Ofertas

La BVC será la encargada de construir y administrar el Libro de Ofertas, así como realizar la compensación y liquidación de las operaciones producto de la adjudicación de los Títulos. El Libro de Ofertas contiene las Demandas que reciba la BVC a través del Agente Colocador y/o los Afiliados al MEC, durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.

La administración y la Construcción del Libro de Ofertas se sujetarán a los términos y condiciones contenidos en los Documentos Relevantes de la Emisión que deban ser tenidos en cuenta para la presentación, rechazo o adjudicación de las Demandas.

En cumplimiento de su encargo, la BVC llevará a cabo las siguientes funciones:

- (i) Construir y administrar el Libro de Ofertas. Para ello, tendrá las siguientes responsabilidades:
  - a. Construir el Libro de Ofertas para el registro de Demandas recibidas a través del Agente Colocador y/o directamente de los Afiliados al MEC, en los términos establecidos en los Documentos Relevantes de la Emisión y el Instructivo Operativo.
  - b. Custodiar el Libro de Ofertas hasta que finalice la adjudicación y pago de los Títulos.
  - c. Habilitar y mantener en todo momento y en correcto funcionamiento la plataforma electrónica sobre la cual se construirá el Libro de Ofertas. De presentarse fallas en el aplicativo durante el horario establecido para la recepción de Demandas, la BVC procederá con los mecanismos de contingencia para estos efectos.
  - d. Informar al Agente Colocador y a los Afiliados al MEC, que así lo requieran, sobre la forma en que deben ingresar, modificar o eliminar las Demandas recibidas durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.
  - e. Monitorear el proceso de registro de Demandas durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.
  - f. Conformar el Libro de Ofertas.
  - g. Organizar el Libro de Ofertas por orden de llegada de las Demandas, indicando el número consecutivo que las identifica y la hora y fecha de su recepción. Para tales efectos, el Libro de Ofertas incluirá como mínimo: (a) el nombre o razón social, (b) el tipo y número de identificación, (c) el número de cuenta en Deceval, (d) el Agente Colocador, (e) el monto demandado si se trata de Títulos de la Serie A

o el número de Títulos demandados si se trata de la Serie B, y (f) el sector económico al que pertenece el respectivo Inversionista Calificado (en caso de que resulte aplicable).

- h. Proveer al Agente de Manejo y a los Agentes Estructuradores, como usuarios autorizados, de herramientas tecnológicas que le permitan consultar y descargar reportes en línea durante el proceso de Construcción del Libro de Ofertas.
  - i. Realizada la adjudicación, permitir al Patrimonio Autónomo Emisor a través del Agente de Manejo, y a los Agentes Estructuradores consultar y descargar el reporte de los resultados de la misma directamente del sistema puesto a disposición por la BVC para dicho proceso.
  - j. Recibir las Demandas, aceptarlas o rechazarlas, así como atender consultas referentes al proceso de Construcción del Libro de Ofertas. Lo anterior, conforme a los términos y condiciones definidos en los Documentos Relevantes de la Emisión.
  - k. Atender las instrucciones de adjudicación que le sean dadas por el Patrimonio Autónomo Emisor a través del Agente de Manejo, y por los Agentes Estructuradores, de conformidad con los términos señalados en el presente Prospecto.
  - l. Publicar los resultados de la adjudicación de los Títulos.
- (ii) Realizar el proceso de cumplimiento de las operaciones producto de la adjudicación de los Títulos, a través del MEC. Para ello, la BVC hará lo siguiente:
- a. Instruir a Deceval la entrega de los Títulos: para estos efectos, la BVC solicitará, mediante instrucción electrónica, que se realice la entrega por anotación en cuenta de los Títulos emitidos por el Patrimonio Autónomo Emisor al Tenedor.
  - b. Entrega de efectivo: la BVC solicitará, mediante instrucción electrónica simultánea a la indicada en el literal anterior, que se realice la entrega del monto de los Títulos del Tenedor al Patrimonio Autónomo Emisor.

#### 5.17.1.2. Reglas de Operación y Funcionamiento

- (i) Proceso de Construcción del Libro de Ofertas:
- a. El Libro de Ofertas se construirá a través de una plataforma electrónica que operará la BVC. El Periodo de Construcción del Libro de Ofertas será informado a los Destinatarios de la Oferta en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.
  - b. Los Destinatarios de la Oferta podrán ser o no Afiliados al MEC.

- c. Los Afiliados al MEC tendrán la opción de presentar sus Demandas directamente a la BVC durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas, en los términos establecidos en el Instructivo Operativo.
- d. Los Afiliados al MEC podrán actuar por cuenta propia o por cuenta de terceros, según lo permita su régimen legal.
- e. Los Afiliados al MEC que no deseen presentar sus Demandas directamente ante la BVC y los Destinatarios de la Oferta que no están Afiliados al MEC, incluido el Originador de ser un Inversionistas Calificado, podrán presentar sus Demandas a través del Agente Colocador definido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas o a través de cualquier otro Afiliado al MEC que pueda actuar por cuenta de terceros, durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.
- f. El Agente Colocador, deberá presentar las Demandas por cuenta de los Destinatarios de la Oferta a través del sistema electrónico dispuesto por la BVC.
- g. Las Demandas podrán ser presentadas por los Destinatarios de la Oferta a la Tasa de Rentabilidad Ofrecida, definida en el Boletín Informativo que publique la BVC para el efecto.
- h. Para el registro de las Demandas, el Agente Colocador deberá identificarlas con el número consecutivo que les asigne el sistema electrónico dispuesto por la BVC. Una vez se haya registrado la respectiva Demanda, el sistema electrónico de la BVC le asigna un número consecutivo a la misma con el cual el Agente Colocador puede identificarlas.
- i. El Agente Colocador podrá registrar las Demandas que sean necesarias durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.
- j. Cualquier Destinatario de la Oferta, sea a través del Agente Colocador, o sea que se trate de Afiliados al MEC que ingresen al sistema, podrá eliminar, modificar o agregar sus Demandas antes de que finalice el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas de acuerdo con las reglas establecidas para tal efecto en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas. El Agente Colocador deberá registrar las eliminaciones, modificaciones o adiciones antes de que finalice el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas. Para el registro de las eliminaciones, modificaciones o adiciones de las Demandas, el Agente Colocador o el Afiliado al MEC que ingrese al sistema: (i) identificarán la Demanda de acuerdo con su número consecutivo, y (ii) modificarán la Demanda con la información adicional para actualizar la Demanda.
- k. Una vez se finalice el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas ninguna Demanda podrá ser eliminada, modificada o agregada.
- l. El Agente Colocador será responsable de que las Demandas cumplan con los requisitos contenidos en los Documentos Relevantes de la

Emisión y deberá conservar todas y cada una de las Demandas recibidas o prueba de las mismas.

- m. El Agente Colocador deberá clasificar correctamente al Inversionista Calificado en el sector económico que se asigne en cada una de las Demandas y será responsable frente al Inversionista Calificado en el evento de que se registren erróneamente.
  - n. El Administrador del Libro de Ofertas no podrá recibir o registrar Demandas antes del inicio o con posterioridad a la finalización del Periodo de Construcción del Libro de Ofertas.
  - o. Ni el Patrimonio Autónomo Emisor, ni los Agentes Estructuradores, ni el Administrador del Libro de Ofertas, serán responsables por las Demandas que el Agente Colocador reciba oportunamente y no registre en el Libro de Ofertas antes de que finalice el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas. El Agente Colocador responderá frente al Inversionista Calificado por las Demandas no registradas, de conformidad con la Ley Aplicable, en particular, aquellas normas relacionadas con los deberes exigibles a los intermediarios de valores.
  - p. Las Demandas que hayan quedado registradas al finalizar el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas son vinculantes, irrevocables e incondicionales y se adjudicarán con sujeción al mecanismo de descrito en la Sección 5.17 del presente Prospecto.
  - q. Al finalizar el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas, el Administrador del Libro de Ofertas procederá a entregarlo al Patrimonio Autónomo Emisor, a través del Agente de Manejo, y a los Agentes Estructuradores, para que, en el Día Hábil establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas, determinen si se formaliza o no la Oferta Pública.
  - r. De conformidad con el Libro de Ofertas, el Patrimonio Autónomo Emisor a través del Agente de Manejo, y los Agentes Estructuradores, determinarán los términos y condiciones de adjudicación.
- (ii) Criterios de rechazo o eliminación de las Demandas: Las Demandas podrán ser objeto de rechazo o eliminación, de conformidad con los siguientes criterios:
- a. Por mínimo y múltiplo: cuando la Demanda no cumpla con el Monto Mínimo de Suscripción y con el Múltiplo Nominal de Demanda.
  - b. Por horario: cuando la Demanda se presente por fuera del Periodo de Construcción del Libro de Ofertas de acuerdo con lo establecido en el Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.
  - c. Por exceso de demanda: En el caso en el cual un Inversionista Calificado demande un monto superior al Monto de Emisión Ofrecido.

- d. Por otras razones no previstas en el Instructivo Operativo que impidan tener certeza de la Demanda o que impidan la distribución y adjudicación de los Títulos, en los términos definidos en los Documentos Relevantes de la Emisión y de acuerdo con el criterio de la BVC.

#### 5.17.1.3. Formalización de la Oferta Pública

El Agente de Manejo conjuntamente con los Agentes Estructuradores tomarán la determinación de no formalizar la Oferta Pública, cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Emisión. La decisión de no formalizar la Oferta Pública se informará a través de (i) la información relevante reportada a la SFC, y (ii) un Boletín Informativo.

En caso de que se decida formalizar la Oferta Pública con ocasión de la Colocación Inicial, los Agentes Estructuradores procederán a incorporar en el Prospecto el Monto de Emisión y remitirán al RNVE y la BVC el Prospecto de Información definitivo.

El plazo para adoptar la determinación de formalizar o no la Oferta Pública, se informará en el correspondiente Aviso de Apertura del Libro de Ofertas.

#### 5.17.1.4. Mecanismo de Distribución y Adjudicación de los Títulos

Finalizado el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas y una vez formalizada la Oferta Pública de conformidad con lo dispuesto en la Sección 5.17.1.3 del presente Prospecto, el Patrimonio Autónomo Emisor, a través del Agente de Manejo, de conformidad con las instrucciones impartidas por los Agentes Estructuradores, teniendo en consideración aquellas condiciones y circunstancias de mercado que mejor satisfagan las necesidades del Patrimonio Autónomo Emisor, procederá a determinar discrecionalmente los términos y condiciones de adjudicación.

El Patrimonio Autónomo Emisor informará a la BVC los términos y condiciones de adjudicación de los Títulos que utilizaron los Agentes Estructuradores para realizar la adjudicación final, y hará entrega a la BVC del archivo de adjudicación final con base en dichos términos y condiciones para que la BVC procese la información en sus respectivos sistemas.

#### 5.17.1.5. Reserva sobre la Información

Los funcionarios de la BVC asignados serán los únicos que, durante el Periodo de Construcción del Libro de Ofertas, podrán conocer la información recibida del Agente Colocador y los Afiliados al MEC.

El Agente de Manejo y los Agentes Estructuradores, serán habilitados por la BVC para hacer uso de las herramientas tecnológicas necesarias para acceder a los reportes en línea durante el proceso de Construcción del Libro de Ofertas. Estos reportes contendrán la información de las Demandas por parte del Agente Colocador y de los Afiliados al MEC, así como los montos demandados e Inversionistas Calificados.

La BVC entregará al Agente de Manejo y a los Agentes Estructuradores el Libro de Ofertas una vez se cierre el mismo a través del sistema dispuesto para la Construcción del Libro de Ofertas.



### 5.17.2. Mecanismo de Subasta Holandesa

La subasta para la adjudicación de los Títulos se realizará utilizando el sistema electrónico de adjudicación bajo el mecanismo de Subasta Holandesa desarrollado por la BVC, con quien se acordarán los términos correspondientes. El procedimiento operativo de la Subasta Holandesa se informará en el respectivo Aviso de Oferta Pública y en el Instructivo Operativo que la BVC expida para cada la Subasta Holandesa disponible en el sitio web [www.bvc.com.co](http://www.bvc.com.co). La adjudicación se realizará al cierre del horario establecido para el ingreso de Demandas al sistema electrónico de adjudicación, indicado en el respectivo Aviso de Oferta Pública respetando las condiciones allí especificadas.

Siempre y cuando se advierta en el respectivo Aviso de Oferta Pública, en el evento en que el monto total demandado fuere superior al Monto de Emisión Ofrecido en el Aviso de Oferta Pública, el Emisor por decisión autónoma podrá atender la demanda insatisfecha hasta por un monto adicional establecido en dicho aviso (monto de sobre-adjudicación) sin exceder el Monto de Emisión Autorizado (en el agregado del Monto de Emisión en la Colocación Inicial y en la Segunda Colocación). La adjudicación de la demanda insatisfecha se efectuará según criterios de favorabilidad de tasa y plazo para el Emisor y con sujeción a los criterios establecidos para tal fin en el respectivo Aviso de Oferta Pública.

El Patrimonio Autónomo Emisor deberá tener en cuenta que no podrá adjudicar montos inferiores al Monto Mínimo de Emisión informado en el Aviso de Oferta Pública.

#### 5.17.2.1. Asignación del Monto de Emisión al Originador

El Originador, de ser un Inversionista Calificado, podrá participar en igualdad de condiciones con los demás Inversionistas Calificados en la respectiva Subasta Holandesa. La asignación del Monto de Emisión al Originador se realizará en las mismas condiciones establecidas bajo el mecanismo de colocación de Subasta Holandesa.

### 5.17.3. Reglas comunes a ambos mecanismos

#### 5.17.3.1. Liquidación y Cumplimiento

La liquidación, entendida como la determinación del valor a pagar en Pesos por los Tenedores, será realizada por la BVC a través del BackOffice. Todas las operaciones deberán compensarse bajo la Modalidad DVP – Entrega contra Pago. Igualmente, la BVC dará la orden de compensación de la operación a Deceval.

Las operaciones no admitirán anticipo o aplazamiento en el cumplimiento por parte del Agente Colocador o los Afiliados al MEC y deberán cumplirse dentro del horario establecido. Todo el proceso de liquidación, cumplimiento y compensación de operaciones deberá realizarse en los términos previstos en los Documentos Relevantes de la Emisión.

#### 5.17.3.2. Monto Mínimo de Emisión

De no existir Demandas que alcancen por lo menos el Monto Mínimo de Emisión, se declarará desierta la Emisión o no se formalizará la Oferta Pública, según corresponda.

### **5.18. Reglas relativas a la reposición, fraccionamiento y englobe**

La Emisión de Títulos se realizará en forma desmaterializada y depositada en Deceval para su administración y custodia. Al momento de suscribir los Títulos, los Tenedores renuncian a la posibilidad de materializarlos. Con base en lo anterior, no hay lugar a reposición, fraccionamiento ni englobe de los Títulos.

Se entiende por emisión desmaterializada, la suscripción de los Títulos que han sido colocados en el mercado primario o transados en el Mercado Secundario y que son representados en un título global o macrotítulo, el cual comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta de un número determinado de Títulos con cierto valor nominal y cuya adjudicación se realiza a partir de anotaciones en cuenta.

Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de la adjudicación, el valor nominal demandado de los Títulos podrá ser objeto de fraccionamiento en caso de prorratio. Consecuentemente los Títulos se podrán fraccionar y ser adjudicados Títulos que representen una fracción de un Título, siempre que representen un número entero.

### **5.19. Indivisibilidad de los Títulos**

Los Títulos son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Título pertenezca a varias Personas, éstas deberán designar un representante común y único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de Tenedor. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación al Administrador de la Emisión, éste podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los propietarios de los Títulos.

El embargo, secuestro, remate, o cualquier otro trámite referente a los Títulos se registrará por el reglamento de operaciones de Deceval.

### **5.20. Derechos que otorgan los Títulos**

Los Títulos confieren a todos los Tenedores los mismos derechos, y están respaldados únicamente por los Flujos de Caja en los que se materialice el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos cedidos al Patrimonio Autónomo Emisor, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia de la Emisión y en los Documentos Relevantes de la Emisión.

Asimismo, los Títulos emitidos, de acuerdo con lo previsto en el numeral 2 del artículo 5.6.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, otorgan a su Tenedor el derecho a que se le reconozca y pague el Capital y los Intereses, de conformidad con las condiciones establecidas en los Documentos Relevantes de la Emisión.

### **5.21. Ley de circulación, reglas de transferencia y gravámenes**

Los Títulos emitidos serán a la orden.

Por tratarse de títulos desmaterializados, los Títulos se transferirán mediante anotación en cuenta o subcuenta de depósito de los Tenedores en el Administrador de la Emisión, de acuerdo con el reglamento de operaciones del Administrador de la Emisión. Las instrucciones para la transferencia de los Títulos, ante el Administrador de la Emisión, deberán ser

efectuadas por intermedio del depositante directo, de conformidad con lo previsto en el reglamento de operaciones del Administrador de la Emisión.

## **5.22. Medio para el pago de Intereses, periodicidad y modalidad de pagos**

Siempre que los Títulos estén representados por un macrotítulo en poder de Deceval, todos los pagos de Capital e Intereses serán efectuados por el Patrimonio Autónomo Emisor a Deceval en su condición de depositario y Administrador de la Emisión, en los términos señalados en los Documentos Relevantes de la Emisión y en el Contrato de Depósito. Para estos efectos, los Tenedores deberán tener la calidad de depositante directo con servicio de administración de valores o estar representados por un depositante directo con dicho servicio.

La periodicidad de cálculo de los Intereses es trimestral y el pago se realiza en cada Fecha de Pago.

Si la Fecha de Pago no corresponde a un Día Hábil, 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, cuando el Día de la última Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, los Intereses se pagarán en el Día Hábil inmediatamente siguiente; e en tal evento habrá lugar al pago de Intereses de los Títulos por los Días transcurridos entre la última Fecha de Pago y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

## **5.23. Procedimiento de pago de Intereses**

El factor que se utilizará para la aproximación en el cálculo y liquidación de los Intereses de los Títulos emplea seis (6) decimales, ya sea que se exprese como una fracción decimal (0.000000) o como una expresión porcentual de la tasa de interés (0.0000%) para el periodo a remunerar, aproximados por el método de redondeo.

La convención a ser utilizada será 365/365, la cual corresponde a años de trescientos sesenta y cinco (365) Días, de doce (12) meses, con la duración mensual calendario que corresponda a cada mes, excepto por el mes de febrero que corresponderá a veintiocho (28) Días.

En los casos de pago anticipado de los Títulos relacionados en la Sección 5.26 de este Prospecto, los Intereses a favor de los Tenedores de los Títulos se causarán hasta la fecha en que se formalice la decisión de liquidación anticipada de la Emisión.

### **5.23.1. Cálculo de intereses para Títulos de la Serie A**

Si los Títulos corresponden a la Serie A, los Títulos devengarán Intereses sobre el Saldo de Capital Vigente para cada día comprendido dentro de los Periodos de Intereses a una tasa igual a la Tasa Cupón.

Si se emiten Títulos de la Serie A, los Títulos devengarán Intereses determinados con base en el IPC del inicio del respectivo Periodo de Intereses. Dado que las condiciones de la Emisión ofrecen una tasa de interés expresada en términos efectivos, compuesta por el IPC efectivo más un margen, se entiende que la tasa a emplear para la determinación del factor de liquidación corresponderá al total que resulte de multiplicar (i) uno (1) más el valor del IPC

del inicio del respectivo periodo, por (ii) uno (1) más el margen ofrecido. A este resultado se le restará uno (1).

Dicha tasa deberá convertirse a una tasa nominal equivalente a trimestre vencido. La tasa que se obtenga de esta conversión se aplicará al Saldo de Capital Vigente en el respectivo periodo.

En el caso de que eventualmente una Autoridad Gubernamental elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que la Autoridad Gubernamental competente establezca y sea reportado por la Autoridad Gubernamental que designe para tal efecto.

#### **5.23.2. Cálculo de intereses para Títulos de la Serie B**

Para el cálculo en Pesos de los Intereses de los Títulos se tomará al final de cada Periodo de Intereses el capital vigente denominado en UVR, multiplicado por el valor de la UVR vigente para esa fecha, multiplicado a su vez por la Tasa Cupón en su equivalente periodo vencido de acuerdo con la modalidad trimestre vencido.

### **5.24. Régimen Fiscal Aplicable a los Títulos**

Los Tenedores estarán sometidos al impuesto sobre la renta y complementarios sobre las rentas generadas por los Títulos y sobre las ganancias obtenidas sobre su enajenación, de la siguiente manera:

#### **5.24.1. Impuesto de Renta Aplicable a los Rendimientos Financieros**

Considerando que los Títulos son de contenido crediticio, los rendimientos financieros generados por éstos se someterán a una retención en la fuente a una tarifa que dependerá de si el Tenedor es residente fiscal colombiano o extranjero:

- (i) Para los residentes fiscales colombianos, la tarifa de retención en la fuente por rendimiento financieros es del diez por ciento (10%) sobre el setenta por ciento (70%) del respectivo pago o abono en cuenta, de acuerdo con el artículo 1.2.4.2.5. del Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016 (es decir, del 7%).
- (ii) Para los extranjeros o no residentes fiscales colombianos, la tarifa de retención en la fuente será del 15%, de acuerdo con el artículo 408 del Estatuto Tributario. Esta retención será el Impuesto definitivo en Colombia y el Tenedor no estará obligado a presentar declaración de renta en Colombia.

Dicha retención, será practicada por el Patrimonio Autónomo Emisor en los términos establecidos en el artículo 1.2.4.2.49 del Decreto Único Reglamentario 1625 de 2016, quien deberá expedir los certificados correspondientes.

#### **5.24.2. Impuesto de Renta derivado de la Enajenación de Títulos**

Cuando el Tenedor obtenga rentas gravables derivadas de la enajenación de los Títulos, dichas rentas estarán sometidas al impuesto sobre la renta a la tarifa general del 32% (año 2020), 31% (año 2021) y 30% (a partir año 2022), o a una tarifa del 10% a título de ganancia ocasional, dependiendo de la naturaleza del Título (activos fijos o movibles) para el Tenedor y el término de posesión del mismo (superior o inferior a dos (2) años).

### 5.24.3. Gravamen a los Movimientos Financieros ("GMF")

Para efectos del GMF, se deberá tener en cuenta que, de acuerdo con el numeral 7 del artículo 879 del Estatuto Tributario, se encuentran exentas de este gravamen la compensación y liquidación que se realice a través de sistemas de compensación y liquidación administrados por entidades autorizadas para tal fin, respecto de operaciones que se realicen en el mercado de valores, derivados, divisas o en las bolsas de productos agropecuarios o de otros *commodities*, incluidas las garantías entregadas por cuenta de participantes y los pagos correspondientes a la administración de valores en los depósitos centralizados de valores.

En el evento en que surjan nuevos Impuestos y les sean aplicables a los Títulos, en una fecha posterior a su colocación, éstos estarán a cargo de los Tenedores.

### 5.25. **Readquisición de los Títulos**

A partir del séptimo aniversario de la Fecha de Suscripción, el Patrimonio Autónomo Emisor, previa solicitud del Originador, y con los recursos que éste suministre directamente o a través de interpuesta persona, podrá readquirir la totalidad de los Títulos ofrecidos bajo la presente Emisión, sujeto a las siguientes condiciones:

- (i) La redención deberá realizarse en una Fecha de Pago;
- (ii) 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;
- (iii) La redención deberá ir acompañada del pago de los Intereses de plazo o mora causados hasta la fecha inmediatamente anterior al pago;
- (iv) El precio de redención respecto de cada Título será el que resulte de aplicar a cada Título los siguientes porcentajes:

<b>Fecha de ejercicio</b>	<b>Precio de ejercicio</b>
Año 7 a partir de la fecha de Emisión	105%
Año 8	104.75%
Año 9	104.50%
Año 10	104.25%
Año 11	104%
Año 12	103.75%
Año 13	103.50%
Año 14	103.25%
Año 15	103%
Año 16	102.75%
Año 17	102.5%
Año 18	102.25%
Año 20 hasta el Año 24	102%

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.

- (v) El valor del precio de redención deberá tomarse de los ingresos de la Subcuenta de Liquidación que se describen en el Contrato de Fiducia de la Emisión;
- (vi) Toda redención deberá hacerse respecto de todos los Tenedores de los Títulos a prorrata de sus Títulos en la Fecha de Pago correspondiente; y
- (vii) La operación deberá ser realizada a través de la BVC.

Dicha adquisición implica la amortización extraordinaria de los Títulos y 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.

## **5.26. Amortización anticipada**

Habrá amortización anticipada del saldo pendiente de pago de los Títulos cuando ocurra un Evento de Prepago Total, tal como se encuentra definido en el Contrato de Fiducia de la Emisión.

## **6. Información sobre el Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Emisor**

### **6.1. Razón Social y domicilio**

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en la Calle 34 # 6-65. Para efectos de los establecido en el artículo 5.2.3.1.14 del Decreto 2555 de 2010, la dirección y domicilio del Agente de Manejo son la dirección comercial y domicilio del Patrimonio Autónomo Emisor.

## **7. Administración de la Emisión**

Para efectos del Proceso de Titularización, el Administrador de la Emisión es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia – Deceval S.A.

### **7.1. Funciones del Administrador de la Emisión**

Las funciones del Administrador de la Emisión, son, entre otras:

- (i) Registrar el macrotítulo representativo de la Emisión, lo cual comprende el registro contable de la Emisión, la custodia, la administración y el control del macrotítulo.
- (ii) Registrar y anotar en cuenta la información sobre; (a) la colocación individual de los derechos de la Emisión; (b) las enajenaciones y transferencias de los derechos anotados en cuentas o subcuentas de depósito; (c) la anulación de los derechos de los Títulos de acuerdo con las órdenes que imparta el Patrimonio Autónomo

Emisor; (d) las órdenes de expedición de los derechos anotados en cuentas de depósito y; (e) las pignoraciones y gravámenes.

- (iii) Cobrar, al Patrimonio Autónomo Emisor, el Capital e Intereses de los Títulos, así como realizar el pago respectivo a los Tenedores.
- (iv) Actualizar el monto del macrotítulo representativo de la Emisión por encargo del Patrimonio Autónomo Emisor, a partir de las operaciones de expedición, cancelación al vencimiento, anulaciones y retiros de los Títulos del depósito.

Las demás funciones del Administrador de la Emisión se encuentran establecidas en el Contrato de Depósito suscrito con la Fiduciaria.

## **8. Advertencias**

LA INFORMACIÓN DE LA PRESENTE EMISIÓN PODRÁ SER CONSULTADA EN EL SITIO DE INTERNET [HTTPS://WWW.CREDICORPCAPITALFIDUCIARIA.COM/INDEX](https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/index) POR LOS INVERSIONISTAS CALIFICADOS QUE ADQUIERAN TÍTULOS. DICHS INVERSIONISTAS AUTORIZAN A QUE LA INFORMACIÓN DE LA EMISIÓN PUEDA SER CONSULTADA POR INVERSIONISTAS CALIFICADOS EN EL SITIO DE INTERNET [HTTPS://WWW.CREDICORPCAPITALFIDUCIARIA.COM/INDEX](https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/index), SIEMPRE Y CUANDO DE MANERA PREVIA ÉSTOS CERTIFIQUEN SU CALIDAD DE INVERSIONISTAS CALIFICADOS EN LA REFERIDA PÁGINA WEB.

LA INSCRIPCIÓN AUTOMÁTICA EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA POR PARTE DE LA SFC NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SFC ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.

LA INSCRIPCIÓN EN LA BVC NO IMPLICARÁ CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA BVC ACERCA DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR, O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR.

LOS TÍTULOS SERÁN COLOCADOS MEDIANTE OFERTA DIRIGIDA A LOS INVERSIONISTAS CALIFICADOS, ES DECIR, PERSONAS QUE REÚNEN LOS REQUISITOS Y CALIDADES PREVISTOS EN LOS ARTÍCULOS 5.2.3.1.4., 5.2.3.1.5., 7.2.1.1.2. Y 7.2.1.1.3. DEL DECRETO 2555 DE 2010 POR LO TANTO, LOS INVERSIONISTAS CALIFICADOS SERÁN LOS DESTINATARIOS EXCLUSIVOS DE LA EMISIÓN.

EL PROSPECTO NO CONSTITUYE UNA OFERTA NI UNA INVITACIÓN POR O A NOMBRE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO EMISOR, LOS AGENTES ESTRUCTURADORES, Y EL AGENTE COLOCADOR A SUSCRIBIR O COMPRAR LOS TÍTULOS SOBRE LOS QUE TRATA EL MISMO. LAS OBLIGACIONES DEL AGENTE DE MANEJO SON DE MEDIO Y NO DE RESULTADO.