

Reporte de calificación

.....

TITULARIZACIÓN DE LOS
DERECHOS ECONÓMICOS
DERIVADOS DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO SUSCRITO
ENTRE INGEURBE Y COLTEL A
CARGO DEL PATRIMONIO
AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN
ARRENDAMIENTO COLTEL POR
VALOR DE COP139.060.000.000.

Contactos:
Edgar Mauricio Robles Cifuentes
edgar.robles@spglobal.com
José Ricardo Herrera Hennessey
jose.ricardo@spglobal.com

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

Títulos Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel	
Emisor	Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel
Monto calificado	\$139.060 millones de pesos colombianos (COP)
Serie B	UVR, Intereses en UVR tasa fija anual.
Fecha de emisión	27 de agosto de 2020
Plazos de vencimiento	24,5 años a partir de la fecha de emisión
Rendimiento máximo	4,6% E.A.
Pago de intereses	Trimestral
Pago de capital	Trimestral
Activo subyacente	Los flujos de caja futuros en los que se materializan los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento.
Garantía	Fondo de reserva por \$10.000 millones de pesos colombianos (COP). El 26 de octubre de 2021 se renovaron las dos cartas de crédito del Banco Davivienda. Estas son irrevocables y efectivas a primer requerimiento o primera demanda del agente de manejo. Esta garantía incluye una cláusula de desembolso automático 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 o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características.
Agente estructurador	Bonus Banca de Inversión S.A.S., Credicorp Capital Colombia S.A.
Representante legal de los tenedores	Sociedad Fiduciaria Central S.A.
Agente de manejo	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Agente de monitoreo	Bonus Gestión de Activos

I. RESUMEN

- Confirmamos la calificación de AA+ de la Titularización de los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre Ingeurbe y Coltel a cargo del Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel por valor de COP139.060.000.000.
- El activo subyacente de la titularización son los derechos económicos del contrato de arrendamiento entre el originador (Ingeurbe S.A.S) y Colombia Telecomunicaciones S.A, por lo cual la calificación de los títulos está atada a la de capacidad de pago de Coltel (AA+, otorgada por BRC Ratings - S&P Global S.A. SCV el 23 de marzo de 2021).
- Nuestra opinión sobre la capacidad de pago de Coltel no presenta cambios frente a la revisión periódica realizada por el Comité Técnico de BRC Ratings en reunión del 23 de marzo de 2021.

II. ACCIÓN DE CALIFICACIÓN

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

Bogotá, 25 de noviembre de 2021.- El Comité Técnico de BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores en revisión periódica confirmó la calificación de AA+ de la Titularización de los derechos económicos derivados del contrato de arrendamiento suscrito entre Ingeurbe y Coltel a cargo del Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel por valor de COP139.060.000.000.

III. FUNDAMENTOS DE LA CALIFICACIÓN:

De acuerdo con la información registrada en los informes de rendición de cuentas del contrato de fiducia, el patrimonio ha recibido de manera oportuna el canon de arrendamiento programado mensual de COP833 millones (valores de 2020), hecho que le ha permitido cumplir con sus obligaciones de la emisión hasta la fecha. Asimismo, las condiciones asignadas al originador (Ingeurbe) se han ejecutado en su totalidad. Entre estas se encuentra la garantía de la disponibilidad de los recursos de la cuenta de reserva, los pagos de mantenimiento del bien, tales como el impuesto predial, la póliza todo riesgo y gastos locativos menores que se pudieran presentar.

Esperamos que la transacción se siga amortizando oportunamente en tiempo y forma tal como lo establece el prospecto, lo que está respaldado por la calificación actual de emisor de AA+ de Coltel, la cual confirma la fuerte capacidad de pago de la compañía para cumplir con sus obligaciones financieras, y sobre la cual no anticipamos cambios en el corto y mediano plazo. No obstante, las emisiones con esta calificación podrían ser más vulnerables ante acontecimientos adversos en comparación con aquellos calificados en la máxima categoría (AAA).

A continuación, resumimos los principales aspectos financieros que respaldaron la calificación de emisor de Coltel en la revisión periódica realizada el 23 de marzo de 2021:

- Las estrategias de menor precio y mayores expectativas de competencia retrasarán las perspectivas de desapalancamiento de Coltel hasta 2023. Si bien la compañía mantiene una gran resiliencia ante los efectos negativos de la pandemia de COVID-19, el mayor desafío será el incremento de la competencia en el mercado, lo cual, en nuestra opinión, disminuirá la generación de EBITDA. En consecuencia, estimamos que la relación deuda neta a EBITDA estaría por encima de 3x (veces) en los próximos dos años desde el 3,7x reportado en 2020.
- En 2020 la flexibilización de costos tuvo un efecto positivo en la generación de EBITDA (sin venta de inmuebles) de la compañía, al pasar a registrar cerca de COP1,6 billones, un crecimiento de 4,5% frente 2019, resultado que llevó los márgenes de rentabilidad a 30,8% a 2020 desde 27,8% de un año atrás. Sin embargo, la propuesta de precios bajos de Coltel para mantener su posición de mercado podría llevar de vuelta los indicadores de rentabilidad a niveles cercanos al 29% en los próximos dos años.
- En nuestro escenario base, las fuentes de efectivo excederán en aproximadamente 1,2x los usos en 2021 y 2022, resultado que nos permiten confirmar que Coltel contaría con recursos suficientes para cumplir con sus requerimientos operativos y obligaciones financieras en los próximos 12 a 24 meses. Además, consideramos que Coltel contaría con mecanismos para afrontar escenarios de estrés, tales como la flexibilidad de su plan de inversiones, el acceso al mercado de capitales y cupos disponibles en el sistema financiero.

Estructura de pago y mecanismo de flujo de caja

Los títulos se emitieron en UVR (serie B) y devengarán un interés en UVR determinado con base en una tasa fija efectiva anual, pagadero en pesos. La transacción inició en agosto de 2020 con una emisión por COP137.742 millones, sumados a los COP715 millones aportados en capital por Ingeurbe, los rendimientos generados por valor de COP246 millones y los ingresos de arrendamiento girados por parte de Coltel por valor de COP938 millones. El detalle de las fuentes y los usos de los recursos se resume en la Tabla 1.

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

Tabla 1. Fuentes y usos (en millones de COP)

Fuentes		Usos	
Aporte de deuda	137.742	Gastos de emisión iniciales + GMF	4.721
Contribución capital	715	Fondeo subcuenta lote Morato	50.000
Rendimientos	246	Pago de crédito puente	40.058
Ingresos por arrendamiento	938	Giros al originador	30.000
		Fondeo de cuenta de reserva	10.000
		Fondeo subcuenta de excedentes	3.732
		Gastos de sostenimiento	10
		Saldo de subcuentas	1.120
Total	139.641		139.641

Nuestra revisión actualizada de las coberturas del flujo de caja frente al servicio de la deuda se sigue manteniendo sobre un mínimo de una 1x durante la vida de la emisión, bajo la expectativa que Coltel continúe realizando el pago del arrendamiento de forma oportuna. Este indicador se mantiene sin cambios desde la última revisión de la calificación de la Titularización. Al incorporar el valor de la cuenta de reserva por COP10.000 millones, la cobertura mínima sería de 1,4x, y sus recursos se podrán utilizar para cubrir faltantes en caso de que sea necesario.

Es importante mencionar que la sustitución por cartas de crédito de los recursos de la cuenta de reserva no representa un cambio en nuestra opinión sobre la calificación de deuda de largo plazo de la Titularización. El numeral 6.1 del prospecto de emisión establece: *Una vez el Originador entregue una o más Garantías Aceptables a satisfacción del Agente de Manejo, la Fiduciaria liberará de la Subcuenta de Reserva los recursos en efectivo equivalentes a dichas Garantías Aceptables y los pondrá a disposición del Originador, siempre y cuando los recursos en la Subcuenta de Reserva después de dicha liberación sean por lo menos equivalentes al Monto de la Reserva.* El 26 de octubre de 2020 se realizaron los siguientes cambios:

- El Originador renovó dos cartas de crédito del Banco Davivienda por un valor de COP6.667 millones y COP3.333 millones (con fecha de vencimiento del 21 y 30 de noviembre de 2022, respectivamente). En consecuencia, se realizó el remplazo de los recursos por valor de COP10,000 millones de la cuenta de reserva, los cuales fueron transferidos al Originador, y cuya totalidad de los costos del cambio fueron asumidos por este mismo.
- Las cartas de crédito fueron expedidas por un establecimiento bancario autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia. Estas son irrevocables y efectivas a primer requerimiento o primera demanda del Agente de Manejo.
- Las cartas de crédito incluyen 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 o si otro establecimiento bancario no expide una de las mismas características.

De acuerdo con las variables que podrían incidir en el desempeño del flujo de caja de la transacción, se definieron escenarios de estrés que podrían implicar riesgos para la estructura antes que se active la cláusula de terminación del contrato:

Escenario 1: En caso de que Coltel pagará 70% del canon y que el 30% restante se cancele antes de finalizar los seis meses con el fin de evitar activar la cláusula de terminación, las coberturas frente al servicio de la deuda serían inferiores a 1x durante la vida de la transacción, y sus recursos faltantes serían cubiertos con la cuenta de reserva. En el sexto mes Coltel estaría en la obligación de ponerse al día para evitar la terminación anticipada del contrato, con lo que los recursos se devolverían al fondo de reserva y no se afectaría la cobertura frente al servicio de la deuda.

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

Escenario 2: Coltel paga 70% del canon y el patrimonio autónomo está en obligación de cumplir los pagos de predial y de la póliza de seguro por un (1) año. La cobertura frente al servicio de la deuda sería inferior a 1x durante la vida de la transacción, pero al incorporar en este cálculo la cuenta de reserva estaría sobre el mínimo de 1x.

Riesgo operativo

La calificación no está limitada por temas operativos, ya que consideramos que se trata de un contrato de fiducia tradicional, actividad en la que Credicorp Capital Fiduciaria tiene amplia experiencia. Por otro lado, los procedimientos para llevar a cabo los pagos y realizar la administración de los recursos están especificados en los documentos que respaldan la transacción y estos, a su vez, incluyen el procedimiento en caso de que sea necesario reemplazar la fiduciaria, por lo que no creemos que los temas operativos limiten la calificación. Consideramos positiva la inclusión de un agente de monitoreo, que tiene dentro de sus obligaciones: Elaborar y presentar el presupuesto anual del patrimonio autónomo emisor, el cual incluye, entre otras cosas: ingresos al patrimonio autónomo emisor, funcionamiento de las subcuentas del patrimonio autónomo.

Riesgo legal

La calificadora solicitó un concepto legal independiente que entregó Mendoza Abogados el 6 de diciembre de 2019, en el que se concluyó lo siguiente:

- Las condiciones para la cesión de los derechos del contrato de arrendamiento al patrimonio autónomo son válidas y suficientes para que este sea el activo que respalda la emisión.
- Existen ciertos eventos que podrían dar lugar al cese, suspensión o reducción (vía compensaciones) del canon de arrendamiento. Sin embargo, dichos eventos los mitigan los procedimientos establecidos en el Otrosí No. 1 y el contrato de fiducia.
- Los documentos que respaldan la emisión, particularmente el contrato de arrendamiento, el acuerdo marco, el Otrosí No. 1 y el contrato de fiducia, y los procedimientos para lograr la transferencia de los flujos de caja futuros titularizados al patrimonio autónomo emisor, se encuentran definidos y detallados, incluyendo responsables y tiempos máximos en los cuales se deben realizar dichos flujos de caja futuros.
- Las definiciones incorporadas en los contratos y demás documentos son suficientes para que sea irrevocable la cesión de los derechos al patrimonio autónomo emisor.
- El contrato de fiducia contempla tres mecanismos de garantía:
 - La subcuenta de reserva que contempla la cláusula 10.4 del contrato de fiducia, cuyas condiciones de ejecución define el mismo contrato de fiducia.
 - Los derechos como beneficiario del Fideicomiso Morato.
 - Respaldo del originador de la transacción.

Teniendo en cuenta lo anterior, consideramos que este aspecto no limita la calificación.

Riesgo de contraparte

La transacción definió unas características específicas que deben tener las inversiones de los recursos del patrimonio. La entidad financiera encargada de administrar los recursos del patrimonio autónomo, así como los fondos de inversión autorizados cumplen con dichas condiciones, son acordes a la regulación del mercado y a nuestros criterios de análisis.

IV. FACTORES PARA MODIFICAR LA CALIFICACIÓN

Qué puede llevarnos a subir la calificación

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

- Una mejora en la calificación de Colombia Telecomunicaciones S.A. (Coltel).

Qué podría llevarnos a bajar la calificación

- Deterioro de la calificación de Colombia Telecomunicaciones S.A. o la disminución de las coberturas del servicio mínimo de la deuda en niveles inferiores a 1x en el escenario base.
- Incumplimiento de las condiciones en la cuenta de reserva y de sus garantías frente a la disponibilidad de sus cartas de crédito.

V. ANTECEDENTES

Los títulos se colocaron en el mercado el 27 de agosto de 2020 a descuento, por lo cual el precio de suscripción de los títulos fue de COP137.742 millones, valor inferior al valor nominal. Esta diferencia la explica el cambio en la tasa de interés ofrecida a los inversionistas (4,60%) en comparación con la tasa cupón de los títulos (4,50%). Este menor valor de la colocación lo asumió el Originador y no representó ningún impacto frente al desempeño de la transacción

Participantes

- **Colombia Telecomunicaciones Coltel SA ESP:** Colombia Telecomunicaciones fue fundada en 2003. Ofrece servicios de telefonía fija y móvil, internet, banda ancha, servicios de transmisión de datos, televisión satelital y soluciones corporativas, como data centers. Sus principales accionistas son el Grupo Telefónica con aproximadamente 67,5% y la Nación con el 32,5%.
- **Ingeurbe S.A.S:** es una empresa con amplia experiencia en gerencia, diseño, construcción y comercialización de proyectos de vivienda y afines. Su trayectoria en el mercado es de cerca de 35 años, con más de 32.000 viviendas construidas.

Mediante Invitación Privada No. 1014, Colombia Telecomunicaciones (Coltel) realizó un proceso para “Recibir ofertas para la celebración de negocio jurídico, sobre el inmueble ubicado en la Transversal 60 (Av. Suba) No. 114A – 55 de la ciudad de Bogotá D.C., denominado “Morato”. Mediante este concurso Prabyc Ingenieros resultó ganador del proceso de selección, para la Compraventa del inmueble Morato (Área: 76.033 m2).

Asimismo, mediante documento privado del 4 de febrero de 2020, la sociedad Prabyc Ingenieros cedió su posición contractual en el Acuerdo Marco a favor de la sociedad Ingeurbe S.A.S., quien a partir de esa fecha adquirió todos los derechos y obligaciones. Coltel Telecomunicaciones aceptó dichas modificaciones.

VI. ESTRUCTURA DE LA TRANSACCIÓN

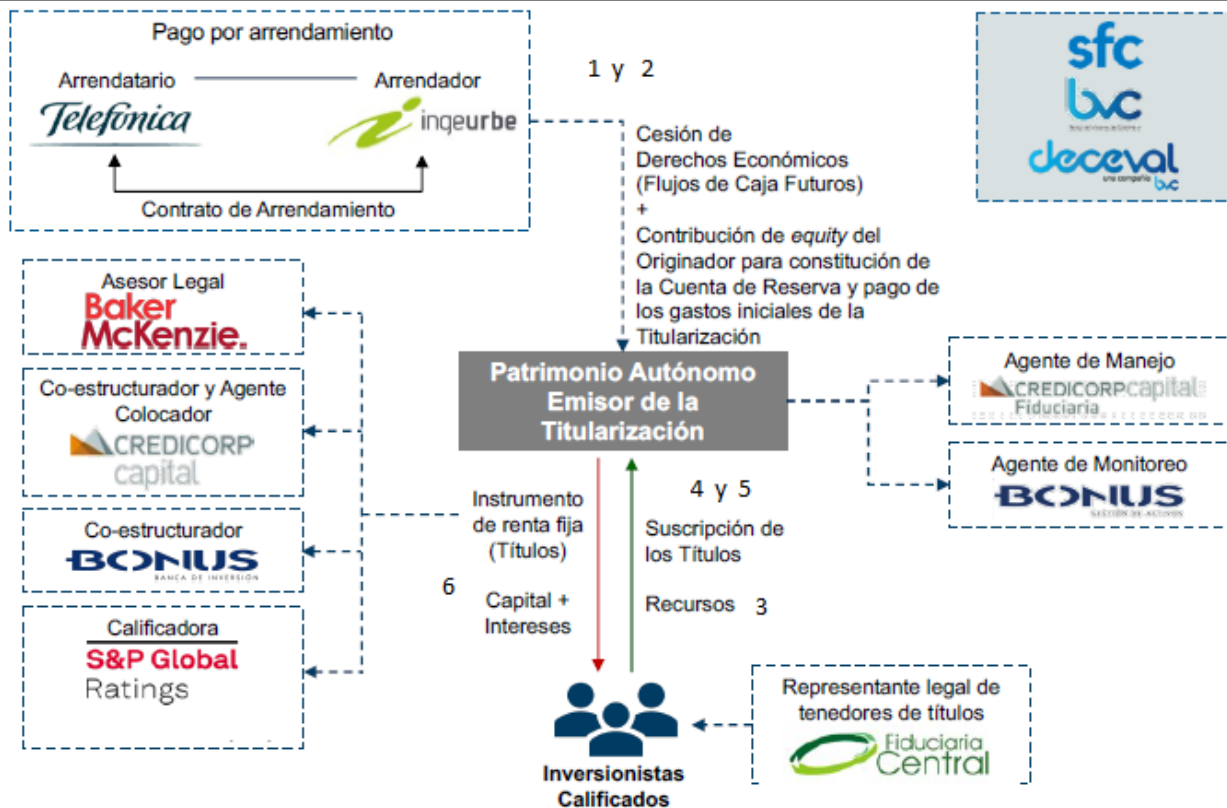
A continuación, se describen los flujos de la estructura según la numeración del flujograma (ver Gráfico 1):

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 realizó la cesión de la totalidad de los Derechos Económicos, y con ello los Flujos de Caja, al Patrimonio Autónomo Emisor. Además, se realizó la contribución de *equity* del originador para constitución de la cuenta de reserva.
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.

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

4. Se realizó el pago de los inversionistas calificados por parte de los Títulos y se realizaron el desembolso en las subcuentas del patrimonio
5. Los recursos provenientes del precio de compra de los Títulos se utilizaron para (i) el pago de la segunda cuota del precio del Lote Morato que se adeude a Coltel por COP50,000 millones (ii) la constitución de la Subcuenta de Reserva, (iii) el pago de los Gastos de Emisión Iniciales, (iv) la destinación para la Subcuenta de Excedentes de la suma que resultante de multiplicar el Porcentaje Titularizado de los Derechos Económicos por COP3,732 millones, y (v) el 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.
6. En cada Fecha de Pago, el Patrimonio Autónomo Emisor realizará los pagos correspondientes de Capital e Intereses a los Tenedores.

Gráfico 1
Estructura de la transacción



Fuente: Bonus.

Resumen del contrato (participación y obligaciones de las partes) = Acuerdo marco incluido los cinco otrosíes firmados a la fecha.

El Acuerdo Marco tiene como fin regular la participación y obligaciones de las partes, así como las condiciones de compraventa del lote, el arrendamiento de las instalaciones y las condiciones de pago.

El objeto del contrato contempla los siguientes aspectos:

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

- La transferencia del lote a favor de Ingeurbe S.A.S., a título de compraventa, para que se transfiera al Fideicomiso Morato.
- La suscripción de un contrato de arrendamiento sobre el área objeto de arriendo para el funcionamiento de la sede administrativa de la compañía y el Centro de Experiencia Morato.
- El otorgamiento de una servidumbre perpetua de 691,81 metros cuadrados a favor de Colombia Telecomunicaciones, para el traslado y ubicación permanente de su infraestructura técnica.
- La suscripción del contrato de fiducia para la constitución del Fideicomiso Morato (El Fideicomiso Morato es aquel que administra los recursos del proyecto de construcción que se llevará a cabo en el Lote Morato, en el que Ingeurbe tendrá el papel de constructor).
- El reconocimiento y pago del costo del traslado de infraestructura técnica de Colombia Telecomunicaciones.
- El reconocimiento y pago a favor de Colombia Telecomunicaciones de la participación de las ventas efectivas.
- Las demás condiciones y obligaciones que regulan el acuerdo marco.
- Colombia Telecomunicaciones se obliga a vender a Ingeurbe el lote denominado como "Morato".
- El valor del lote será de COP142.000 millones, pagaderos de la siguiente forma:
 - Primer pago: Realizado el 27 de febrero de 2020 por valor de COP80.000 millones, los cuales fueron cubiertos en una parte por Ingeurbe S.A.S. (COP40.000 millones) y por el crédito puente (COP40.000 millones). Este último crédito puente ya fue pagado con los recursos de la emisión.
 - Segundo pago: Realizado el 6 de noviembre de 2020 por COP50.000 millones con recursos de la emisión.
 - Tercer Pago: COP12.000 millones en pagos trimestrales; equivalentes a 1,8% de las ventas efectivas de los proyectos desarrollados sobre el lote. Dichos pagos trimestrales se realizarán desde el momento en que se realice la venta efectiva y hasta que se cumpla el séptimo año calendario. En caso de que no se cubrieran los pagos trimestrales, Ingeurbe se compromete a pagar a Colombia Telecomunicaciones dicho valor al séptimo año calendario contado a partir de la ejecutoria de la licencia de construcción expedida para el desarrollo del inmueble. Si para el 21 de noviembre de 2021 no se hubiere emitido y ejecutoriado la licencia de construcción para el desarrollo del inmueble, el valor del tercer pago se realizaría a más tardar el 10 de noviembre de 2028.
- El lote podrá ser fuente de pago de la financiación otorgada a Ingeurbe por parte de algunos entes financiadores; en tal caso, la obligación de pagar los cánones de arrendamiento por parte de Colombia Telecomunicaciones se realizará en los términos pactados en el contrato de arrendamiento independientemente del cumplimiento por parte de Ingeurbe de los compromisos dinerarios establecidos en el acuerdo marco.
- Con el fin de realizar el desarrollo inmobiliario sobre el lote y como parte de las obligaciones adquiridas, se deberá trasladar la infraestructura técnica de Coltel. Esto estará a cargo de Coltel, sin embargo, Ingeurbe se compromete a reconocer los costos por un valor de COP31.500 millones. Este pago se realizará durante 36 meses contados a partir de la fecha de inicio del periodo de traslado una vez que esté lista el área arrendable final, con pagos mensuales.
- Una de las condiciones del contrato es que en el futuro Ingeurbe construya un inmueble para el uso de Coltel, que deberá cumplir una serie de condiciones: edificio de 16.000 m² con certificación LEED Platinum y un número de parqueaderos específico. Es importante mencionar que, si por cualquier circunstancia no se otorgara la licencia de construcción, Ingeurbe no está obligada a desarrollar el inmueble y Coltel seguirá operando en las instalaciones actuales y pagando el arriendo de acuerdo con las condiciones del contrato.
- Garantías: Con el fin de cumplir con los requisitos establecidos en el contrato, Ingeurbe y los demás fideicomitentes del Fideicomiso Morato se obligan a mantener pignorados el equivalente de los derechos fiduciarios y de beneficio que son los titulares en el Fideicomiso Morato a favor de Colombia Telecomunicaciones, en la proporción necesaria para cubrir el valor pendiente de pago, en los términos

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

del contrato de garantía mobiliaria sobre los derechos fiduciarios referidos. En caso de un incumplimiento de la obligación de pago del 1,8% de las ventas por valor de COP12.000 millones, Colombia Telecomunicaciones podrá satisfacer su acreencia directamente ejecutando el contrato de garantía mobiliaria.

Contrato de arrendamiento

- Ingeurbe o Fideicomiso Morato, en calidad de arrendador, arrendará a Colombia Telecomunicaciones un área inicial de 16.000 m² de área construida, concediéndole su uso y goce, a cambio de un canon mensual de arrendamiento.
- El valor del canon de arrendamiento es de COP833 millones más IVA, suma que se cancelará mes anticipado. Dicho contrato estará vigente por el término inicial de 25 años, los cuales empezarán a contar a partir desde el momento en que se realizó el primer pago por un valor de COP80.000 millones, es decir el 27 de febrero de 2020, con base en lo establecido en el Otrosí 1 al contrato de arrendamiento. Vencido el plazo inicial, se prorrogará automáticamente por períodos iguales de dos años, siempre que las partes no manifiesten con una anterioridad de dos meses al vencimiento inicial su intención de terminarlo. A la fecha, dichos cánones se han pagado de forma oportuna por parte de Colombia Telecomunicaciones.
- El incremento del valor del canon será cada 12 meses conforme al índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el DANE a 31 de diciembre del año anterior.
- Durante la vida del contrato de arrendamiento, el área objeto de arriendo se compone de dos espacios físicos diferentes en tres momentos del tiempo: (i) corresponde al área arrendable inicial hasta que finalice la construcción del inmueble e inicie el periodo de traslado y; (ii) después de que finalice la construcción del inmueble e inicie el periodo de traslado, la constituirá simultáneamente el área arrendable inicial en todo lo que no hubiere sido trasladado al área arrendable final y el área arrendable final en todo lo que hubiere sido trasladado al área arrendable final y; (iii) una vez terminado el periodo de traslado, la constituye sólo el área arrendable final.

El contrato de arrendamiento podrá terminar por:

- a. Mutuo acuerdo escrito.
- b. Decisión unilateral de Coltel durante el término inicial de 25 años, con previa notificación de seis meses y cancelando como sanción una suma igual al valor de los cánones de arrendamiento pendientes de ser cancelados para cubrir el término de vigencia inicial.
- c. Durante los períodos de prórroga, cualquiera de las partes puede terminar el contrato dando una notificación con por lo menos seis meses de antelación y cancelando a título de sanción un único valor correspondiente a seis cánones de arrendamiento.
- d. Por vencimiento del término y si las partes deciden no prorrogarlo.
- e. Si Coltel entra en un proceso de liquidación.
- f. Ante cualquier incumplimiento de Coltel, incluyendo:
 - i. Si Coltel incumple el pago total o parcial inferior a 70% del valor del canon de arrendamiento por seis meses consecutivos o más durante la vigencia del contrato de arrendamiento y dando aviso con al menos 10 días hábiles de antelación de la intención de terminar el contrato de arrendamiento. Recibida la comunicación, Coltel podrá ponerse al día en el pago de las obligaciones dinerarias pendientes o acogerse a la terminación del contrato de arrendamiento. Terminado el contrato de arrendamiento con base en esta causa, Coltel tendrá seis meses para la restitución del inmueble contados a partir de la comunicación referida. Durante el plazo que se tome Coltel para la restitución, habrá lugar al pago en favor del originador de una suma mensual igual al valor que estuviere siendo cancelado a título de canon de arrendamiento.
 - ii. Si Coltel incurre en cualquier inexactitud, falsedad o incumplimiento de cualquier otra cláusula del contrato de arrendamiento.
- g. Si cualquiera de las partes o sus socios o administradores es incluido en las listas de control de riesgo de lavado de activos y financiación al terrorismo, en cualquier momento durante el término de duración del contrato de arrendamiento.

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

- h. Si cualquiera de las partes incurre en un delito de lavado de activos y financiación del terrorismo o cualquier de los delitos fuente de éstos y/o por la administración de recursos relacionados.
- i. Si cualquiera de las partes remite información suya incompleta o inexacta sobre sus actividades, origen o destinos de fondos u operaciones de cualquier índole.

El incumplimiento no corregido de las leyes, estatutos, reglamentos y códigos aplicables en materia de lucha contra la corrupción (incluyendo la Ley de los Estados Unidos sobre Prácticas Corruptas en el Extranjero) por cualquiera de las partes, las sociedades o personas que las controlan, sus filiales, socios, directivos, administradores, empleados y agentes, que estén relacionados con el objeto del contrato de arrendamiento o la no adopción (y no corrección) de políticas y procedimientos propios para garantizar el cumplimiento de dichas normas.

VII. INFORMACIÓN ADICIONAL:

Tipo de calificación	Deuda de largo plazo
Número de acta	2046
Fecha del comité	11/25/2021
Tipo de revisión	Revisión periódica
Emisor	Patrimonio Autónomo Titularización Arrendamiento Coltel
Miembros del comité	María Carolina Barón
	Ana María Carrillo
	Andrés Martha

Historia de la calificación

Revisión extraordinaria Mar./21: 'AA+'
Revisión periódica Dic./20: 'AAA; perspectiva negativa'
Calificación inicial Dic./19: 'AAA'

La visita técnica para el proceso de calificación se realizó con la oportunidad suficiente por la disponibilidad del emisor o entidad y la entrega de la información se cumplió en los tiempos previstos y de acuerdo con los requerimientos de BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV.

BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV no realiza funciones de auditoría, por tanto, la administración de la entidad asume entera responsabilidad sobre la integridad y veracidad de toda la información entregada y que ha servido de base para la elaboración del presente informe. Por otra parte, BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV revisó la información pública disponible y la comparó con la información entregada por la entidad.

La información financiera incluida en este reporte está basada en: 1) el modelo de proyección financiera realizado por Bonus Banca de Inversión; 2) las versiones definitivas de los documentos asociados a la transacción: Prospecto de Emisión y Colocación de la Titularización, Acuerdo Marco, Contrato de Fiducia; 3) el concepto legal independiente emitido por Mendoza Abogados del 6 de diciembre de 2019; 4) los estados financieros de Coltel a corte diciembre de 2020. 4) La revisión periódica de Coltel realizada por BRC Ratings – S&P Global S.A. SCV.

En caso de tener alguna inquietud en relación con los indicadores incluidos en este documento, puede consultar el glosario en www.brc.com.co

Para ver las definiciones de nuestras calificaciones visite www.brc.com.co o bien, haga clic [aquí](#).

TITULARIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS DERIVADOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE INGEURBE Y COLTEL A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO TITULARIZACIÓN ARRENDAMIENTO COLTEL POR VALOR DE COP139.060.000.000.

VIII. MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO

Las hojas de vida de los miembros del Comité Técnico de Calificación se encuentran disponibles en nuestra página web www.brc.com.co

Una calificación de riesgo emitida por BRC Ratings – S&P Global S.A. Sociedad Calificadora de Valores es una opinión técnica y en ningún momento pretende ser una recomendación para comprar, vender o mantener una inversión determinada y/o un valor, ni implica una garantía de pago del título, sino una evaluación sobre la probabilidad de que el capital del mismo y sus rendimientos sean cancelados oportunamente. La información contenida en esta publicación ha sido obtenida de fuentes que se presumen confiables y precisas; por ello, no asumimos responsabilidad por errores u omisiones o por resultados derivados del uso de esta información.
