

INFORME ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA en su calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Inversiones la 14, en desarrollo de la Titularización de Contenido Crediticio Inversiones La 14 2009-01.

El siguiente documento es elaborado por Itaú Asset Management Colombia S.A, Sociedad Fiduciaria, agente de manejo del Patrimonio Autónomo Inversiones La 14, en desarrollo de la Titularización de Contenido Crediticio Inversiones La 14 2009-0, con ocasión de las solicitudes que se pretenden presentar para aprobación de la Asamblea de los Tenedores de Títulos, en cumplimiento del artículo 6.4.1.1.18 y 6.4.1.1.42 del Decreto 2555 de 2010.

I. Información Preliminar

a. Antecedentes y Características de la Emisión.

En Diciembre 2009 el Patrimonio Autónomo Inversiones La 14 emitió títulos de contenido crediticio por noventa mil millones de pesos colombianos (\$90.000.0000.0000.oo COP) en dos series, Serie A y Serie B, destinados al segundo mercado (Inversionistas profesionales), con las siguientes características:

- ✓ Originadora: Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14).
- ✓ Emisor / Agente de Manejo: Itaú Asset Management Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria (antes Helm Fiduciaria S.A.).
- ✓ Estructurador/ Master Servicer: Colfinanzas S.A.
- ✓ Clase de valor: Títulos de Contenido Crediticio
- ✓ Calificación AAA Fitch (Actualización Julio 2020). Ratificación de calificación otorgada por Fitch el 03 de febrero de 2020.
- ✓ La totalidad de los títulos han sido emitidos de forma desmaterializada en DECEVAL

Fecha de Emisión	Serie	Monto	Plazo de redención máxima en meses	Fecha Vencimiento	Tasa	Periodicidad de pago de intereses	Amortización Capital	saldo vigente
14-dic-09	A	27.000	96	14/12/2017	IPC + 5%	TV	Semestral	0
14-dic-09	B	63.000	144	14/12/2021	IPC + 6%	TV	Trimestral*	15.750

Cifras expresadas en millones de pesos.

* La amortización de la Serie B es de forma trimestral, la cual empezaría a contarse desde el mes noventa y seis (96) de la Emisión, siendo la primera amortización para esta Serie, tres (3) meses después de dicha fecha, es decir el mes noventa y nueve (99).

b. Elementos que componen el Patrimonio Autónomo Emisor.

- ✓ Inmueble identificado con FMI 370-815468, ubicado en Cosmocentro TP15 en la Calle 5 No. 50-130 Cali Colombia (el "Inmueble"). El pasado mes de septiembre de 2020, el Inmueble fue avaluado en doscientos cuarenta mil millones de pesos colombianos

(\$240.000.000.000.00 COP) por Alvaro Gaviria Mora con RAA AVAL 19.391.719 miembro de lonja de Avaluadores de Colombia.

- ✓ Póliza todo riesgo daño material tomada con Axa Colpatria vigente hasta Junio 2021.
- ✓ Flujos de arrendamiento del Inmueble y el cual ha sido arrendado por el Originador, a la sociedad Almacenes la 14 S.A. de acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado el 28 de septiembre de 2009.

c. Mecanismos de apoyo crediticio.

La Titularización de Contenido Crediticio Inversiones La 14 2009-0, cuenta con los siguientes mecanismos de apoyo crediticio:

1. Fondo de reserva para el Servicio de la Deuda

El Fondo de Reserva es un mecanismo de apoyo crediticio que se constituyó el Día Hábil siguiente a la fecha de suscripción del contrato de fiducia, y cuya finalidad de servir como una reserva para atender el pago de Intereses y/o amortización a capital en los términos establecidos en el Prospecto de la Titularización y en el Contrato de Fiducia. El nivel de cobertura de este Fondo de Reserva para Servicio de Deuda se preservará durante la vigencia de la Emisión y siempre y cuando existan recursos disponibles para ello.

El Fondo de Reserva para servicio de deuda se constituyó con los dineros que resultaron de la suscripción efectiva de los Títulos y, se conforma en una cuantía equivalente a cuatro (4) veces el valor de los intereses que se causen dentro de los treinta (30) días siguientes a la Fecha de Emisión de los Títulos, monto que es actualizado mensualmente en los términos del Prospecto de la Titularización y en el Contrato de Fiducia. A la fecha presenta un saldo de \$508.516.126 (COP).

Si en cualquier Fecha de Pago existiese Deficiencia en los Recursos Disponibles para el pago de los Títulos, el Agente de Manejo podrá cubrir dicha Deficiencia con los Recursos Disponibles con que cuenta el Fondo de Reserva.

En el caso en el cual sea necesario agotar el Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda, el Agente de Manejo restablecerá dicho Fondo en su nivel de cobertura, lo cual realizará utilizando los Recursos Disponibles siempre y cuando tales Recursos sean suficientes para restablecerlo. En el evento en que los Recursos Disponibles no sean suficientes para restablecer el nivel de cobertura del Fondo de Reserva para el Servicio de Deuda, este se restablecerá con los recursos provenientes de la activación de los mecanismos de apoyo crediticio en los términos del Prospecto.

2. Cobertura del pago del canon de arrendamiento: recaudo diario del 100% de las ventas en efectivo del almacén, hasta 1,25 veces el valor de canon.

El Patrimonio Autónomo cuenta con una cuenta concentradora en la cual Almacenes La 14 S.A., en su calidad de arrendador, deberá depositar diariamente las sumas de dinero generadas por el cien por ciento (100%) de las ventas en efectivo de todos los bienes y/o

servicios que se realicen en el Inmueble, hasta completar uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del canon de arrendamiento mensual.

La apropiación del uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del canon de arrendamiento se hará a partir del primer día hábil de cada mes y hasta la fecha en que se hayan obtenido la totalidad de los recursos, la cual no deberá ser superior a los quince (15) días comunes de cada mes. Si lo depositado en la Cuenta Concentradora proveniente de las sumas de dinero generadas por el cien por ciento (100%) de las ventas en efectivo de todos los bienes y/o servicios que se realicen en el Almacén, no es suficiente para completar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento, el Master Servicer informará de tal situación al Agente de Manejo para que este a su vez informe inmediatamente a La 14 S.A. y a la Originadora.

Almacenes La 14 S.A., deberá girar el déficit dentro de los cinco (5) días comunes siguientes a la fecha en la cual Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14), en su calidad de Originadora, previa notificación del Agente de Manejo, informe por escrito a Almacenes La 14 S.A., la existencia del déficit. Si vencido el plazo anterior, Almacenes La 14 S.A., no consigna el déficit calculado, Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14), en su calidad de Originadora, deberá asumir ese valor dentro de los cinco (5) días comunes siguientes, activando así el mecanismo de apoyo crediticio establecido en el numeral 3, descrito a continuación.

La destinación del uno punto veinticinco (1.25) veces del valor del canon de arrendamiento mensual, es:

- ✓ En primer lugar es la apropiación del equivalente al Flujo de Caja que respalda la emisión de los Títulos.
- ✓ El cero punto veinticinco (0.25) adicionales al Canon de Arrendamiento pactado en la Oferta de Arrendamiento se empleará para cubrir cualquier desfase en el Flujo de Caja.
- ✓ El Agente de Manejo tiene la obligación de restituir a Almacenes La 14 S.A., el cero punto veinticinco (0.25) adicional del Canon de Arrendamiento de cada mes o el saldo de éste en caso de ser utilizado por el Patrimonio Autónomo. En todo caso, la restitución del cero punto veinticinco (0.25) adicional al Canon de Arrendamiento a favor de Almacenes La 14 S.A., no operará ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos objetivos descritos en el Prospecto de la Titularización, los cuales deberán ser validados por el Comité Fiduciario.

Si en cualquier fecha de pago existiese deficiencia después de agotado el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda señalando en el punto 1 anterior, el Agente de Manejo podrá cubrir esa deficiencia con los recursos disponibles depositados en la Cuenta Concentradora.

Este Mecanismo de Apoyo Crediticio con que cuenta la Emisión mitiga el riesgo de desviación del Flujo de Caja que respalda la misma y no exime a Almacenes La 14 S.A., en su condición de arrendatario, de la obligación de cancelar el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento.

Es importante mencionar que para el mes de enero de 2021 Almacenes La 14 S.A. (La 14), realizó un pago parcial del canon de arrendamiento para enero de 2021 que dejó un déficit para lograr la cobertura esperada de 1.25 veces (x) del canon, el cual no fue cubierto por Almacenes La 14 S.A., ni por Calima Desarrollos Inmobiliarios, en los términos antes señalados.

Ahora bien, y tal como lo se señala en la comunicación de la calificadora FITCH emitida el diecisiete (17) de febrero de 2021 en la cual se pronuncian señalando que el evento (i) que Almacenes La 14 S.A. (La 14), arrendatario actual del inmueble que respalda la Titularización de Contenido Crediticio Inversiones La 14 2009-01 [AAA(col) Perspectiva Estable], haya realizado un pago parcial del canon de arrendamiento para enero de 2021 que dejó un saldo pendiente para lograr la cobertura esperada de 1.25 veces (x) del canon; y que (ii) a la fecha tanto el originador de la emisión (Calima Desarrollos Inmobiliarios S.A (antes Inversiones La 14) como el arrendatario fueran admitidos por la Superintendencia de Sociedades en un proceso de reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 de 2006, no tiene ningún *"impacto sobre la calificación actual de la emisión debido a los mecanismos de soporte crediticio que incorpora su estructura financiera sustentan nuestra opinión de baja afectación para el cumplimiento de las obligaciones de la Emisión.*

3. Obligación de pago de Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14 S.A) en su calidad de la Originadora

Durante toda la vigencia de la Emisión, si en cualquier Fecha de Pago, los recursos disponibles adicionados en las cantidades depositadas en el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, son insuficientes para el pago de los intereses y la cuota a capital de los Títulos, y no habiendo cumplido Almacenes La 14 S.A., su obligación de pago en los términos del numeral 2 anterior, Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14 S.A) en su calidad de la Originadora con sus propios recursos se compromete a asumir el valor de los Intereses y el capital pendientes de pago en cualquier Fecha de Pago.

Para activar esta cobertura, el Agente de Manejo con quince (15) días calendario de antelación a la Fecha de Pago informará por escrito a Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14 S.A), en su calidad de la Originadora, la necesidad de asumir las sumas requeridas para completar el valor de los Intereses y/o Capital en esa Fecha de Pago. Recibida la anterior notificación, Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14 S.A), en su calidad de la Originadora, se compromete a que los dineros faltantes se depositen en la Cuenta Concentradora a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la respectiva Fecha de Pago. El Agente de Manejo no tendrá responsabilidad alguna frente a los Inversionistas si la Originadora no cumple con la obligación aquí asumida y ésta última será la única responsable frente a éstos.

Esta cobertura también será aplicable a los casos en los cuales Almacenes La 14 S.A., como arrendataria del Inmueble no cancele el uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del Canon de Arrendamiento de conformidad con lo establecido en el numeral 2 anterior.

4. Disposición del Inmueble: 4 años de plazo para la venta sin declarar default

Durante toda la vigencia de la Emisión, si en cualquier Fecha de Pago los Recursos Disponibles, adicionados en las cantidades depositadas en el Fondo de Reserva para Servicio de Deuda, son insuficientes para el pago del capital y los Intereses de los Títulos y adicionalmente Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14 S.A), en su calidad de la Originadora, no ha dado cumplimiento a la obligación de pago de Capital y/o Intereses en los términos señalados en el numeral 3 antes descrito, el Agente de Manejo podrá disponer del Inmueble e iniciar el proceso de venta del mismo atendiendo el procedimiento indicado en el Contrato de Fiducia y en el Prospecto de la Titularización .

En el caso en que se presente algún incumplimiento por parte de Almacenes La 14 S.A. en ejecución de las obligaciones emanadas de la Oferta de Arrendamiento, Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14 S.A), cederá parcialmente su posición contractual a favor del Agente de Manejo, única y exclusivamente respecto al ejercicio de la facultad de dar por terminada la Oferta de Arrendamiento y su restitución, puesto que el cumplimiento de las demás obligaciones a cargo del Arrendatario continuarán en cabeza de Almacenes La 14 S.A.

En el evento en el cual se haga necesario disponer del Inmueble para asumir cada una de las obligaciones de la Emisión, el Agente de Manejo podrá iniciar el proceso de venta del mismo atendiendo el procedimiento indicado en el Contrato de Fiducia y, con el producto de la venta del Inmueble, se cancelarán los costos y gastos del Contrato de Fiducia y, a más tardar a los tres (3) días hábiles posteriores al ingreso de los recursos, se amortizarán anticipadamente los Títulos y se cancelarán los Intereses pendientes de pago. Una vez los costos y gastos del Patrimonio Autónomo hayan sido cubiertos en su totalidad, así como cuando el capital de los Títulos haya sido reducido a cero y se haya realizado el pago de los Intereses de los Títulos, cualquier suma remanente resultante de la venta del Inmueble será restituido a Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14 S.A).

Es importante en todo caso señalar que bajo el Prospecto de la Titularización y el Contrato de Fiducia, se entiende que la Emisión ha entrado en estado de default, cuando se hayan agotado la totalidad de los Mecanismos de Apoyo Crediticio, descritos anteriormente, y adicionalmente, se haya vencido el plazo de cuatro (4) años para la venta del Inmueble, sin que la misma se haya podido llevar a cabo. Durante ese periodo de tiempo no se realizará el pago de capital e intereses de los títulos en las Fechas de Pago. No obstante lo anterior, los valores de Intereses no pagados, se causaran y se pagaran al momento de la venta del Inmueble junto con el saldo remanente de capital pendiente de pago.

En este orden de ideas se reitera, que durante la vigencia del plazo de los cuatro (4) años, previamente indicado, se continuaran causando Intereses sobre el saldo a capital de los Títulos, quedando la Emisión en stand by, hasta tanto se venza dicho plazo. Es facultad de la Asamblea de Tenedores, determinar si el proceso de venta del Inmueble se adelanta de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fiducia, o si por el contrario se ejecuta la dación en pago que define en el mismo. Vencido el plazo de los cuatro (4) años antes indicado, la Asamblea de Tenedores, podrá decidir si continua con el proceso de venta del inmueble, o si decide que el mismo sea materia de oferta de arrendamiento a favor de terceros, o si estructura cualquier otra alternativa de negocio sobre el Inmueble, o si por el contrario decide que opere la dación en pago definida en el Contrato de Fiducia, la que se realizará de acuerdo a lo señalado en dicho contrato.

II. Gestiones del Agente de Manejo de la Emisión



Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria (antes Helm Fiduciaria S.A) en su calidad de Agente de Manejo de la Emisión, y en cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fiducia celebrado entre dicha sociedad, en calidad de Agente de Manejo, Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14), en calidad de Originadora, y Colfinanzas S.A., en calidad de estructurador, el pasado veintiséis (26) de junio de 2009, y modificado integralmente el diez (10) de noviembre de 2009, se permite informar las gestiones que ha adelantado en pro de los intereses de los Tenedores de Títulos:

- ✓ Se han realizado todos los actos necesarios para administrar y conservar los derechos e intereses de los Tenedores.
- ✓ Se ha publicado como información relevante (i) la solicitud y admisión al proceso de reorganización de la sociedad Almacenes La 14 S.A; (ii) la solicitud y admisión al proceso de reorganización de la sociedad Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14); (iii) la no apropiación del canon de arrendamiento con una cobertura del 1.25x en el mes de enero de 2021; y (iv) el estado del Patrimonio Autónomo, los flujos de caja disponibles y saldo de cada una de las series de la Emisión señaladas anteriormente.
- ✓ Se efectuó la revisión de los informes remitidos por el Master Servicer para la elaboración de un concepto con relación al estado de cada una de las series de la Emisión que se encuentran vigentes, la propuesta de modificación de la cláusula de prepago, la propuesta de reducción del canon de arrendamiento del Inmueble y el impacto de las mismas en la capacidad de pago de los Títulos emitidos en el mercado en el plazo de redención de los mismos.
- ✓ A la fecha no se ha requerido la actuación de Itaú Asset Management Colombia S.A Sociedad Fiduciaria, en nombre de los Tenedores de Títulos en procesos judiciales, liquidaciones obligatorias o concordatos.
- ✓ Rendir cuentas comprobadas de su gestión, de acuerdo con las instrucciones impartidas a las sociedades fiduciarias por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Circular Externa 007 de 1.996 de la Superintendencia Bancaria (hoy la Superintendencia Financiera) y las normas que la modifiquen, aclaren o sustituyan.

III. Propuesta Modificación Cláusula de Prepago

La Originadora ha presentado la propuesta de realizar una vez sea aprobado por la asamblea la modificación descrita a continuación, un prepago de las Serie B de la Emisión (única serie vigente a la fecha), por un monto de diez mil doscientos cincuenta millones de pesos (\$10.250.000.000.00 COP) (65% del saldo a capital). Esta propuesta conlleva la modificación de la cláusula de prepago (Prospecto de la Titularización, Capítulo I. Literal H / Contrato de Fiducia Sección 7.3) en los siguientes términos:

Artículo que se modifica	Propuesta

“(…) De igual forma y en segundo orden, con los Recursos Disponibles Extraordinarios el Agente de Manejo podrá prepagar la Emisión, en proporción a los Recursos Disponibles Extraordinarios, y a prorrata de cada uno de los Títulos que conforman las Series que se encuentren en circulación, conforme a la tabla prevista en la cláusula 7.2. del Contrato de Fiducia y en el literal G del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto, previa instrucción escrita del Comité Fiduciario. Para ello el Agente de Manejo notificará a los Inversionistas por escrito mediante publicación en un Periódico donde informe sobre la activación de esta cláusula de prepago, con por lo menos seis (6) meses de antelación a la Fecha de Pago en la cual se realizará el prepago de los Títulos. En esa comunicación indicará el monto y la Serie o Series a prepagar. El prepago es de obligatoria aceptación para los Tenedores de los Títulos.

El pago que se realice a los Tenedores de los Títulos se realizará mediante la anotación en cuenta por intermedio del Administrador de la Emisión.

Por la ejecución del prepago de la Emisión, el Agente de Manejo reconocerá a favor de los Tenedores de los Títulos un cero punto veinticinco (0.25%) sobre el capital a prepagar”

“(…) De igual forma, y sin tener la necesidad de surtir en primer lugar el proceso de adelantar la compra de Títulos en el mercado secundario antes señalada, con los Recursos Disponibles Extraordinarios, con Recursos Disponibles y/o con recursos adicionales aportados por la Originadora, el Agente de Manejo podrá prepagar la Emisión, en proporción a los Recursos Disponibles Extraordinarios con Recursos Disponibles y/o con recursos adicionales aportados por la Originadora, y a prorrata de cada uno de los Títulos que conforman las Series que se encuentren en circulación, conforme a la tabla prevista en la cláusula 7.2. del Contrato de Fiducia y en el literal G del Capítulo I de la Primera Parte del presente Prospecto, previa instrucción escrita del Comité Fiduciario. Para ello el Agente de Manejo notificará a los Inversionistas por escrito de forma física o virtual sobre la activación de esta cláusula de prepago con por lo menos [5] días [hábiles] de antelación a la fecha establecida en la cual se realizará el prepago de los Títulos. En esa comunicación indicará el monto y la Serie o Series a prepagar. El prepago es de obligatoria aceptación para los Tenedores de los Títulos.

El pago que se realice a los Tenedores de los Títulos se realizará mediante la anotación en cuenta por intermedio del Administrador de la Emisión.

~~Por la ejecución del prepago de la Emisión, el Agente de Manejo reconocerá a favor de los Tenedores de los Títulos un cero punto veinticinco (0.25%) sobre el capital a prepagar”~~

La propuesta antes señalada se realiza con base en la siguiente información:

- ✓ Informe elaborado por Colfinanzas actuando como Master Servicer de la emisión de fecha cuatro (04) de Febrero de 2021, mediante el cual se proyectan los flujos de caja disponibles para realizar el prepago una vez sea aprobado por la asamblea.
- ✓ Comunicación oficial de fecha dieciocho (18) de diciembre de 2020 de Almacenes La 14 S.A. sobre el inició un proceso de reorganización empresarial al presentar una solicitud a la Superintendencia de Sociedades - Ley 1116 del Régimen de Insolvencia Empresarial y que fue aceptada por dicha entidad.

- ✓ La radicación ante la Superintendencia de Sociedades de la solicitud de acogimiento la Ley 1116, hecho sucedido el día viernes dieciocho (18) de diciembre de 2020, publicada el veintidós (22) de Diciembre de 2020.
- ✓ Carta de la Calificadora Fitch Ratings Colombia, de fecha veintitrés (23) de Diciembre de 2020, por medio de la cual *“...opina que estas medidas no impactan la calificación de la Titularización de Contenido Crediticio Inversiones La 14 2009-01 AAA (col) Perspectiva Estable, en consideración a que esta se encuentra respaldada por el inmueble Cosmocentro TP15 (el local), ubicado en la ciudad de Cali, que es propiedad del Patrimonio Autónomo (PA) Inversiones la 14. Actualmente, el local se encuentra arrendado por La 14 quien transfiere manera diaria al patrimonio el flujo de las ventas en efectivo del local, hasta cumplir con 1,25x el canon de arrendamiento (25% adicional solo se restituirá en caso de holgura en las obligaciones del PA emisor)”*.
- ✓ Carta de confirmación de la calificación de FITCH emitida el tres (03) de febrero de 2021 (anexo a este informe) en los que se estudian las propuestas de prepago parcial y disminución del canon a proponer en la asamblea, en los que reiteran la conclusión señalada en la carta de fecha veintitrés (23) de Diciembre de 2020, indicando *“la agencia considera que los cambios a proponer no impactan la calificación de La Titularización, en consideración a que la estructura legal estipula que, en caso de que el arrendatario actual incumpla con el pago del canon durante tres meses seguidos, el patrimonio autónomo emisor tendría (desde el momento del incumplimiento) cuatro años para disponer del inmueble y pagar todas las obligaciones restantes; incluyendo el pago de intereses y principal de los títulos. Debido a lo anterior, aunque la transacción considera como vencimiento esperado diciembre de 2021, la calificación asignada por Fitch contempla el pago final tanto de capital como de intereses transcurridos los cuatro años (vencimiento legal), lo cual mitiga posibles riesgos de liquidez en el mediano a corto plazo”*.
- ✓ Comunicación calificación de FITCH emitida el diecisiete (17) de febrero de 2021 en la cual se pronuncian señalando que el evento que (i) Almacenes La 14 S.A. (La 14), arrendatario actual del inmueble que respalda la Titularización de Contenido Crediticio Inversiones La 14 2009-01 [AAA(col) Perspectiva Estable], haya realizado un pago parcial del canon de arrendamiento para enero de 2021 que dejó un saldo pendiente para lograr la cobertura esperada de 1.25 veces (x) del canon; y que (ii) a la fecha tanto el originador de la emisión (Calima Desarrollos Inmobiliarios S.A (antes Inversiones La 14) como el arrendatario fueran admitidos por la Superintendencia de Sociedades en un proceso de reorganización empresarial en los términos de la Ley 1116 de 2006, no tiene ningún *“impacto sobre la calificación actual de la emisión debido a los mecanismos de soporte crediticio que incorpora su estructura financiera sustentan nuestra opinión de baja afectación para el cumplimiento de las obligaciones de la Emisión”*.

Así mismo, FITCH señalan que en caso de ser aprobadas la propuesta de modificación cláusula de prepago y la propuesta de reducción del canon de arrendamiento en los términos expuestos en el presente informe *“para la agencia, en caso de ser aprobadas por los tenedores, estas modificaciones resultarían en un*

indicador de deuda a valor (LTV: Loan to value) de alrededor de 4.5%, factor en línea con la calificación actual”.

Esta propuesta será sometida a consideración y decisión de los Tenedores de títulos, para lo cual se requiere de la aprobación de la Asamblea de Tenedores con voto favorable de un número plural que represente la mayoría de los tenedores presentes y el 80% del empréstito insoluto, tratándose de primera convocatoria en los términos del Decreto 2555 de 2010.

En caso de no existir quórum suficiente para deliberar y decidir en primera convocatoria, podrá citarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los tenedores presentes y el cuarenta por ciento (40%) del empréstito insoluto y para la tercera convocatoria bastará con la presencia de cualquier número plural de tenedores de bonos para deliberar y decidir válidamente.

IV. Concepto del Agente de Manejo: Modificación Clausula de Prepago

Es opinión del Agente de Manejo que en virtud que los saldos líquidos actuales en el patrimonio autónomo ascienden a la suma de trece mil quinientos noventa millones de pesos (\$13.590.000.000.00 COP), el prepago propuesto por la Originadora y que ha sido estimado por el master servicer (Colfinanzas) en una suma de diez mil doscientos cincuenta millones de pesos (\$10.250.000.000.00 COP), equivalente al 65% del saldo a capital a la fecha, no afecta de manera negativa a los tenedores de los títulos y permite el normal funcionamiento del patrimonio autónomo en los términos del contrato de fiducia

Teniendo en cuenta que resta menos de 12 meses para el vencimiento de la Serie B de la Emisión, única serie vigente a la fecha, y dado que las amortizaciones pactadas de capital tienen una periodicidad trimestral, consideramos viable la propuesta de reducir el tiempo de notificación pactado en el Prospecto de la Titularización y en el Contrato de Fiducia para notificar el prepago de seis (60) meses a cinco (05) días hábiles. De igual forma, se considera viable la eliminación de la penalidad pactada a la fecha por el prepago de 0,25% sobre el capital para el Emisor, en virtud que los riesgos de reinversión para los tenedores se encuentran acotados dado el plazo restante de la Serie B de la Emisión vigente a la fecha .

Por las mismas consideraciones arriba señaladas, más las de baja liquidez de los títulos en el mercado secundario, también encontramos adecuado eliminar la *“la necesidad de surtir en primer lugar el proceso de adelantar la compra de Títulos en el mercado secundario”* como condición previa para activar la cláusula de prepago bajo el Prospecto de la Titularización y del Contrato de Fiducia

V. Propuesta Disminución del Canon de Arrendamiento

La Originadora ha presentado la propuesta de que siempre se haya realizado un prepago de las Serie B de la Emisión (única serie vigente a la fecha), por un monto de diez mil doscientos cincuenta millones de pesos (\$10.250.000.000.00 COP) (65% del saldo a capital) teniendo como resultado que el saldo de títulos en circulación sería cinco mil quinientos millones de pesos colombianos (\$5.500.000.000.00 COP), con el mismo horizonte de vencimiento original de Diciembre 2021 y amortizaciones trimestrales a capital según la estructura vigente.

Como consecuencia de la reducción en el saldo de los títulos en virtud del prepago antes señalado, la Originadora ha presentado como propuesta adicional la reducción en el canon de arrendamiento, que de acuerdo al análisis realizado por el Master Servicer (Colfinanzas) se proyecta el canon de arrendamiento en un monto de cuatrocientos ochenta millones de pesos colombianos (\$480.000.000.00 COP) mensuales, manteniendo en su totalidad las demás condiciones de la titularización en los términos del Prospecto de la Titularización y del Contrato de Fiducia..

Principales cifras y supuestos que soportan el valor del nuevo canon:

- ✓ Se mantiene la obligación de apropiar uno punto veinticinco (1.25) veces el valor del nuevo canon de arrendamiento en la cuenta concentradora en los términos señalados en el mecanismo de apoyo crediticio no. 2 explicado en el literal (c), de la Información Preliminar.
- ✓ Amortizaciones trimestrales, en las fechas de pago del año 2021 (los días 22 de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre). La propuesta contempla amortizar el capital restante en cuotas iguales por un valor de mil trescientos setenta y cinco millones de pesos (\$1.375.000.000.00 COP) en cada fecha de pago, ajustándose así el valor de las cuotas de capital restantes al nuevo flujo de ingresos producto de la disminución del canon mensual propuesto.
- ✓ La propuesta pretende mantener los indicadores en niveles superiores a los indicados en el Prospecto de la Titularización y Contrato de Fiducia, salvo en la fecha del prepago parcial a ejecutarse una vez sea aprobado por la asamblea, por tratarse de una situación atípica de disminución de saldos relevante a los tenedores de los títulos.
- ✓ Los gastos del Patrimonio Autónomo para el año 2021 se han proyectado con ajustes de IPC 2020 (1,62%).
- ✓ Los Intereses a pagar desde el mes de junio de 2021, se proyectan al 3,5% como IPC de referencia.
- ✓ Los demás elementos de la estructura, tales como los MECANISMOS DE APOYO CREDITICIO y demás, se mantienen en las condiciones actuales explicadas previamente.

Esta propuesta será sometida a consideración y decisión de los Tenedores de títulos, para lo cual se requiere de la aprobación de la Asamblea de Tenedores con voto favorable de un número plural que represente la mayoría de los tenedores presentes y el 80% del empréstito insoluto, tratándose de primera convocatoria en los términos del Decreto 2555 de 2010.

En caso de no existir quórum suficiente para deliberar y decidir en primera convocatoria, podrá citarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los tenedores presentes y el cuarenta por ciento (40%) del empréstito insoluto y para la tercera convocatoria bastará con la presencia de cualquier número plural de tenedores de bonos para deliberar y decidir válidamente.

VI. Proceso de Reorganización Ley 1116

a) Almacenes La 14 S.A.

El pasado dieciocho (18) de diciembre del año 2020, Almacenes La 14 S.A., solicito ante la Superintendencia de Sociedades la admisión al proceso de reorganización regulado por la Ley 1116 de 2006 y las normas que la complementan o adicionan, siendo admitida al mismo mediante auto no. 460-000406 expedido por la Superintendencia de Sociedades de fecha veintiuno (21) de enero de 2021.

Almacenes La 14 S.A. y en cumplimiento del artículo 9.1 de la Ley 1116 de 2006, ha acreditado en su solicitud de admisión que la misma se encuentra en cesación de pago al tener obligaciones vencidas a más de noventa (90) días, a favor de más de dos acreedores, las cuales ascienden trescientos sesenta y ocho mil ciento setenta y un millones de pesos colombianos (\$378.171.000.000.oo COP), cifra que representa el 3.1% de los pasivos a cargo de la sociedad.

Dicha información fue publicada como información relevante por Itaú Asset Management Colombia S.A., en calidad de agente de manejo del Patrimonio Autónomo Inversión La 14, en cumplimiento de la normatividad aplicable.

Es importante mencionar que en el capítulo III – *Información sobre los Riesgos* del Prospecto de la Titularización se incluye una sección relacionada con “Otros Riesgos” en la que se mencionan aquellos riesgos derivados de la insolvencia de las partes e incumplimiento de contratos base de los flujos de caja, y entre los que se incluye el evento de una insolvencia de la sociedad Almacenes La 14 S.A.

Como mitigación se ha contemplado que si los flujos de caja que sustentan la emisión son insuficientes; (i) Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones La 14), en calidad originadora, tiene la obligación de asumir con sus propios recursos dicha insuficiencia; (ii) en el caso que los recursos sigan siendo insuficientes, el agente de manejo deberá apropiar aproximadamente el cero punto setenta y cinco (0.75) adicional al canon de arrendamiento que se encuentre disponible en la cuenta concentradora; y (iii) en el evento en que los recursos sigan siendo insuficientes para cubrir los flujos de caja, se hará efectivo el mecanismo de apoyo crediticio definido en el numeral 1 señalado previamente. Ahora bien. Una vez se hayan agotado los mecanismos antes señalados, se procederá a la venta del inmueble que respalda la emisión para garantizar el pago del capital y los intereses pendientes de los Títulos emitidos, en los términos señalados en el Prospecto de la Titularización y en el Contrato de Fiducia.

b) Calima desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones la 14)

El pasado veintidós (22) de diciembre de 2020, Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones la 14), y originador de la emisión, solicito ante la Superintendencia de Sociedades la admisión al proceso de reorganización regulado por la Ley 1116 de 2006 y las normas que la complementan o adicionan, siendo admitida al mismo mediante auto no. 400-001230 expedido por la Superintendencia de Sociedades de fecha once (11) de febrero de 2021.

Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones la 14), y en cumplimiento del artículo 9.1 de la Ley 1116 de 2006, ha acreditado en su solicitud de admisión que la misma se encuentra en cesación de pago al tener obligaciones vencidas a más de noventa (90) días. Se señala que el proceso se adelantará en forma coordinada con el proceso de reorganización de la sociedad Almacenes La 14.

Es importante mencionar en todo caso que en el capítulo III – *Información sobre los Riesgos* del Prospecto de la Titularización se incluye una sección relacionada con “Otros Riesgos” en la que se mencionan aquellos riesgos derivados de la insolvencia de las partes e incumplimiento de contratos base de los flujos de caja, y entre los que se incluye el evento de una insolvencia de la sociedad Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones la 14).

Como mitigación se ha contemplado que dado que Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones la 14), en calidad de originadora, respalda los flujos de caja ante cualquier incumplimiento por parte de Almacenes La 14, dentro de los términos descritos en el Contrato de Fiducia, en el caso de insolvencia de Calima Desarrollos Inmobiliarios (antes Inversiones la 14) o un incumplimiento de la Oferta de Arrendamiento, se procederá a la venta del inmueble que respalda la emisión para garantizar el pago del capital y los intereses pendientes de los Títulos emitidos.

Es por lo anterior que se puede concluir que la admisión al proceso de reorganización por parte de Almacenes La 14 y de Calima Desarrollos Inmobiliarios, representa una baja afectación para el cumplimiento de las obligaciones de la Emisión, teniendo en cuenta la liquidez actual del Fideicomiso Emisor, que representa más del 70% del saldo a capital vigente, y que existe un mecanismo de soporte crediticio relacionado con la venta del inmueble.

Esta conclusión ha sido ratificada tanto en el (i) “non rating action” publicado por la calificadora FITCH el pasado (23) de Diciembre de 2020, y (ii) el comunicado de dicha entidad del diecisiete (17) de febrero de 2021, en la cual reitera que *“ninguno de estos eventos tiene un impacto sobre la calificación actual de la emisión debido a los mecanismos de soporte crediticio que incorpora su estructura financiera sustentan nuestra opinión de baja afectación para el cumplimiento de las obligaciones de la Emisión”*.

Cordialmente,

Cvasquez

Camila Vásquez Villegas

Representante legal

Itaú Asset Management Colombia S A. Sociedad Fiduciaria