



Camila Vásquez Villegas  
Gerente  
Itaú Asset Management Colombia S.A.  
Agente de Manejo  
Cra.7 # 99-53 Piso 14  
Bogotá, Colombia

3 de febrero de 2021

Estimada Sr. Vásquez,

**Re: Confirmación de Calificación relacionada con la calificación de la Titularización de Contenido Crediticio Inversiones La 14 2009-01**

Esta carta es proporcionada en respuesta a una solicitud de confirmación de la calificación con respecto al impacto en la calificación asignada a esta titularización que podrían generar los cambios propuestos al prospecto y reglamento de la emisión, así como al contrato de arrendamiento actual del inmueble Cosmocentro TP15, que es propiedad del Patrimonio Autónomo (PA) Inversiones la 14, los cuales serán puestos a consideración de la asamblea de tenedores e informados a la Superintendencia Financiera de Colombia. Los cambios propuestos evaluados (los Ajustes) se detallan a continuación:

- Realizar prepagos parciales a la Titularización de Contenido Crediticio Inversiones La 14 2009-01 (La Titularización), sin tener la necesidad de surtir primero un proceso para adelantar la compra de títulos en el mercado secundario, con los recursos disponibles, aquellos extraordinarios y/o con recursos adicionales aportados por la Originadora.
- Eliminar la opción de pagar 0,25% adicional a los tenedores de los títulos sobre el capital a prepagar.
- Una vez realizado el prepagado de COP 10.250 millones se propone ajustar el canon de arrendamiento a COP480 millones mensuales para 2021, año en el cual se espera se pague el total de la emisión.

Fitch (ver la definición más adelante) confirma en este acto que, con base en la información proporcionada, los Ajustes no resultarán en un retiro o una disminución de la calificación asignada por Fitch a La Titularización (actualmente 'AAA(col)' con Perspectiva Estable).

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

**Página 1 of 4**

Fitch Ratings Colombia  
Calle 69 A No. 9-85, Bogotá. Colombia  
T 484 67 70| F 347 45 74  
[www.fitchratings.com.co](http://www.fitchratings.com.co)



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.

Esta confirmación de calificación(es) solo se enfoca en el efecto de los Ajustes en las calificaciones actuales asignadas por Fitch a La Titularización. Esta confirmación de calificación(es) no se pronuncia respecto a si los Ajustes está permitido por los términos de los documentos. Esta confirmación de calificación(es) no se pronuncia respecto a si los Ajustes están en los mejores intereses de, o son perjudiciales para, algunos o todos los tenedores de La Titularización.

La(s) calificación(es) asignada(s) por Fitch se basan en los documentos e información proporcionada a Fitch por el emisor y otras partes, y está sujeta a la recepción de los documentos del cierre final. Al emitir y mantener sus calificaciones, Fitch se basa en la información factual que recibe de los emisores y compañías de seguros y de otras fuentes que Fitch considera fiables. Fitch realiza una investigación razonable de la información fáctica sobre la cual se basa, conforme a su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información por parte de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes están disponibles para un valor determinado o en una jurisdicción determinada.

La forma de la investigación factual de Fitch y el alcance de la verificación que obtenga por parte de un tercero, variará dependiendo de la naturaleza del valor calificado y de su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el valor calificado sea ofrecido y vendido y/o donde el emisor se localice, la disponibilidad y naturaleza de la información pública correspondiente, el acceso a la administración de la emisora y a sus consultores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes por parte de terceros, tales como informes de auditoría, cartas de procedimiento acordadas, valuaciones, informes de actuarios, informes de ingeniería, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación de terceros independientes y competentes con respecto al valor determinado o en la jurisdicción determinada del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por parte de terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que, por su naturaleza, no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos

**Página 2 of 4**

Fitch Ratings Colombia  
Calle 69 A No. 9-85, Bogotá. Colombia  
T 484 67 70| F 347 45 74  
[www.fitchratings.com.co](http://www.fitchratings.com.co)



actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación y, de manera periódica, actualiza las descripciones de estos aspectos en su sitio web para los títulos valores de un tipo específico. Los criterios y metodologías utilizados para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento en que se tomó la acción de calificación; para las calificaciones públicas, es la fecha en que se emitió el comentario de acción de calificación. Cada comentario de acción de calificación incluye información acerca de los criterios y la metodología utilizados para establecer la calificación indicada, lo cual puede variar respecto a los criterios y metodologías generales para el tipo de títulos valores publicados en el sitio web en un momento determinado. Por esta razón, siempre se debe consultar cuál es el comentario de acción de calificación aplicable para reflejar la información de la manera más precisa con base en la calificación pública que corresponda.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta, para usted u otra persona, para comprar, vender, hacer o mantener cualquier inversión, préstamo o valor o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión con respecto a cualquier inversión, préstamo o valor de cualquier emisor. Las calificaciones no comentan sobre la idoneidad del precio de mercado o de cualquier inversión, crédito o valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento contable y/o regulatorio), o de la naturaleza de exención de impuestos o la fiscalización de pagos realizados con respecto a cualquier inversión, crédito o valor. Fitch no es su asesor ni le está proveyendo a usted, ni a ninguna otra persona, asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una confirmación de calificación no debe ser vista como una sustitución de dicha consulta o servicios.

Las Calificaciones se basan en los criterios y metodologías establecidas que Fitch evalúa y actualiza de forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y las confirmaciones de calificación son un producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo o grupo de individuos es el único responsable por una calificación o una confirmación de calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones establecidas ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

Una confirmación de calificación por Fitch no constituye un consentimiento por Fitch del uso de su nombre como un experto en relación con cualquier declaración de registro u otros documentos presentados conforme a las leyes de valores de Estados Unidos, Reino Unido u otras. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en cualquier documento de oferta en cualquier instancia en la cual las leyes de valores de Estados Unidos, Reino Unido u otras, requieran dicha autorización. Fitch no autoriza la inclusión de cualquier carta escrita comunicando su acción de calificación en cualquier documento de oferta. Usted entiende que

**Página 3 of 4**

Fitch Ratings Colombia  
Calle 69 A No. 9-85, Bogotá. Colombia  
T 484 67 70| F 347 45 74  
[www.fitchratings.com.co](http://www.fitchratings.com.co)

# FitchRatings

Fitch no ha autorizado, y no autorizará, ser nombrado como un “experto” en relación con cualquier declaración de registro u otros documentos presentados conforme a las leyes de valores de Estados Unidos, Reino Unido u otras, incluyendo, pero no limitado a, la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un “suscriptor” o “vendedor” conforme a la definición de dichos términos en las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.


Fitch se basa en que el emisor y otras partes proporcionen de manera puntual a Fitch toda la información que pueda ser importante para la(s) calificación(es), para que la(s) misma(s) continúen siendo adecuada(s). Las calificaciones pueden ser aumentadas, disminuidas, retiradas o colocadas en Observación debido a cambios en, o adiciones en relación con, la precisión o la deficiencia de la información, o por cualquier otra razón que Fitch considere suficiente.

Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta, "**Fitch**" significa Fitch Ratings Colombia S.A. y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Si podemos ayudarle de alguna otra forma, por favor, comuníquese con Rene Ibarra al +52-81 4161 7030 o con Melissa Franco al +57 1 484-6770 extensión 1252.

Atentamente,



---

Rene Ibarra  
Director Sénior

**Página 4 of 4**

Fitch Ratings Colombia  
Calle 69 A No. 9-85, Bogotá. Colombia  
T 484 67 70| F 347 45 74  
[www.fitchratings.com.co](http://www.fitchratings.com.co)