



Daniel Echavarría Watenberg
Dirección De Acceso Al Mercado
Superintendencia Financiera De Colombia
Calle 7 No. 4 - 49
Bogotá, Colombia

23 de agosto de 2021

Respetado Sr. Echavarría,

Re: Confirmación de Calificación relacionada con las calificaciones de Títulos Hoteles Estelar (Títulos de Contenido Crediticio y Títulos de Contenido Participativo)

Esta carta es proporcionada en respuesta a la solicitud de confirmación de la calificación realizada por Fiducoldex el 9 de agosto de 2021 con respecto a los cambios que buscan implementar en el Prospecto de Información y el Contrato de Fiducia Mercantil, los cuales se señalan a continuación (*Los Cambios*):

- Posibilidad de realizar amortización de capital en montos parciales o totales con anterioridad a la Fecha de Vencimiento, bajo el siguiente marco de condiciones:
 - El Emisor podrá voluntariamente y sin lugar a penalidades realizar pagos anticipados de la totalidad o parte del capital representado en los Títulos de Deuda, en cualquier momento durante la vigencia de los mismos.
 - Cuando se trate de pagos anticipados de la totalidad del capital de los Títulos De Deuda, el Emisor hará el pago de los intereses que se hayan causado hasta la fecha del pago anticipado.
 - El Agente de Manejo deberá notificar a Deceval sobre el pago anticipado con diez días hábiles de anticipación a la fecha en que se estime realizar el pago anticipado correspondiente. Cada una de estas notificaciones será irrevocable y en ellas se especificará la fecha del pago anticipado y las sumas que serán pagadas anticipadamente.
 - El pago anticipado voluntario de la totalidad del capital de los Títulos de Deuda y de los intereses causados hasta dicha fecha extinguirá la obligación crediticia y, en consecuencia, dará lugar a la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento y a la liberación de las garantías reales, en particular sobre los Inmuebles Fontana e Inmuebles Hotel Intercontinental Cali.
 - El capital insoluto de los Títulos de Deuda se disminuirá en la misma proporción para todos los títulos de una misma subserie.
 - El Emisor a través de Deceval pagará los montos pagados anticipadamente a los tenedores de Títulos de Deuda de la forma descrita en la Sección 1.14 y 1.29 del Prospecto de Información.

FitchRatings

- En el evento en que el Fideicomiso Hoteles Estelar no realice alguna de las amortizaciones parciales en la fecha prevista para su pago, se continuarán causando intereses de plazo y la amortización parcial se pagará una vez el Fideicomiso cuente con los recursos necesarios para ello. Por consiguiente, en caso de que el Fideicomiso, durante la vigencia de los Títulos de Deuda, no realice las amortizaciones parciales en las fechas establecidas para ello, no se causarán ni pagarán intereses moratorios, ni se entenderá que el fideicomiso hoteles estelar ha incumplido (default) sus obligaciones.

Fitch (ver la definición más adelante) confirma en este acto que, con base en la información proporcionada, *Los Cambios* no resultarán en una disminución de las calificaciones asignadas por Fitch a los Títulos Hoteles Estelar (Títulos de Contenido Crediticio: 'A-(col)'/Perspectiva Estable - Títulos de Contenido Participativo: 'iBB+(col)'/Perspectiva Estable). La agencia considera que la posibilidad de hacer prepagos parciales o totales a la emisión está dentro de los parámetros considerados para otorgar las calificaciones, en cuando a que las propiedades cedidas (garantías) seguirán siendo propiedad del fideicomiso mientras existan obligaciones crediticias pendientes (capital o intereses) a los tenedores de los Títulos de Contenido Crediticio; los títulos continuarán considerando como evento de incumplimiento el no pago de la totalidad de las obligaciones crediticias en la fecha de vencimiento legal y no habrá cambios frente a la definición de esta fecha en los documentos. Es importante resaltar que el pago anticipado voluntario sobre la totalidad del capital de los Títulos de Deuda y los intereses adeudados a la fecha, extinguirá la obligación crediticia y dará lugar a un retiro de las calificaciones.

Esta confirmación de calificación(es) solo se enfoca en el efecto de *Los Cambios* en las calificaciones actuales asignadas por Fitch a Títulos Hoteles Estelar. Esta confirmación de calificación(es) no se pronuncia respecto a si *Los Cambios* están permitidos por los términos de los documentos. Esta confirmación de calificación(es) no se pronuncia respecto a si *Los Cambios* están en los mejores intereses de, o es perjudicial para, algunos o todos los tenedores de Títulos Hoteles Estelar.

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 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 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.

FitchRatings

Si podemos ayudarle de alguna otra forma, por favor, comuníquese con María Paula Moreno, Directora Ejecutiva, al +57 1 484-6775 o con Melissa Franco, Analista Sénior, al +57 1 443-3560.

Atentamente,



María Paula Moreno
Directora Ejecutiva