

**EXTRACTO DEL ACTA No. 194
JUNTA DIRECTIVA – 26 DE JULIO DE 2018
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A.**

En la ciudad de Bogotá, siendo las 5:30 p.m. del día 26 de julio de 2018, previa convocatoria escrita formulada de acuerdo con los estatutos sociales, se llevó a cabo en las instalaciones de la Compañía ubicadas en la Carrera 9A No. 99-02 oficina 702, la reunión de Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A., con la asistencia de los señores Directores principales Diego Fernando Prieto, Milena López y Juan Camilo Ángel y de los señores Directores suplentes Hernán Alzate (vía telefónica), Oscar Eduardo Gómez y Jorge Alberto Linares.

Igualmente asistieron a la reunión los doctores Alberto Gutiérrez Bernal, Adriana Martínez Antorveza, Ana María Salcedo, Diego Rojas y Ricardo Molano León, en su calidad de Presidente, Vicepresidente de Desarrollo de Negocios, Directora de Inversiones, Director de Planeación y Secretario General de la entidad, respectivamente.

Actuó como Presidente el doctor Diego Fernando Prieto por decisión unánime de los miembros presentes y como Secretario el doctor Ricardo Molano León.

A. Orden del día

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
- (...)
7. Aprobación Emisión Titularización Inmobiliaria
- (...)

B. Desarrollo del orden del día

1. Verificación del quórum

Se verificó la existencia del quórum suficiente para deliberar y decidir de conformidad con lo dispuesto en el artículo trigésimo primero de los estatutos sociales, quedando compuesto por los señores Directores Diego Fernando Prieto, Milena López y Juan Camilo Ángel.

2. Lectura y aprobación del orden del día

Fue puesto a consideración de los señores Directores el orden del día de la reunión el cual fue aprobado por unanimidad.

3. Lectura y aprobación del acta No. 193 del 21 de Junio de 2018

Fue presentada a consideración de la Junta Directiva el acta No. 193 correspondiente a la reunión del día 21 de junio de 2018, sobre la cual no se recibieron comentarios y fue aprobada por unanimidad de los señores Directores.

(...)

7. Aprobación Emisión Titularización Inmobiliaria

Se presentó para aprobación de la Junta las principales características del programa de emisión y colocación del proceso de titularización inmobiliaria TIN, los actores intervinientes y sus nombres, las principales actividades de la junta directiva de la Titularizadora y comité asesor, así como las políticas de inversión y de endeudamiento que tendría el programa de titularización inmobiliaria, el perfil de riesgo que tendría el programa el cual corresponde a moderado-conservador y la periodicidad de pago de los rendimientos que sería mensual. Así mismo, se presentó para aprobación el Tramo 1 correspondiente a la emisión TIN hasta por un valor de \$170.000 millones de pesos.

La Junta señaló que dado el interés económico que tiene la Titularizadora en relación con el valor de los avalúos de los activos inmobiliarios que se tendrán en cuenta para el primer tramo, en la medida que las eventuales valorizaciones o desvalorizaciones que hayan tenido dichos activos inmobiliarios hasta el momento de separación y transferencia a la Universalidad TIN serán con cargo a su patrimonio, se abstenía de tomar decisiones sobre dichos avalúos. Para el efecto, señaló que con el objeto de administrar la situación de conflicto de interés generada por esta circunstancia delegaba en los miembros independientes del Comité Asesor la aprobación de las metodologías de los avalúos, las firmas evaluadoras y los avalúos de los activos inmobiliarios que se tendrán en cuenta para el primer tramo y para su aislamiento patrimonial en la Universalidad TIN. Bajo el marco anterior, y una vez analizada y discutida la información presentada, la Junta aprobó por unanimidad el programa de emisión y colocación del proceso de titularización inmobiliaria TIN y el Tramo 1 en los términos propuestos y autorizó a la Administración para celebrar e implementar todos los actos y contratos requeridos para su realización. Se incluye como **Anexo 5** de la presente acta las condiciones específicas de la aprobación dada por la Junta Directiva.

(...)

No siendo otro el objeto de la reunión y una vez agotado el orden del día se levantó la sesión siendo las 8.00 p.m.

En constancia se firma como aparece,

Original firmado
Diego Fernando Prieto
Presidente

Original firmado
Ricardo Molano León
Secretario

**Anexo 5
Programa de Emisión y Colocación Títulos Inmobiliarios TIN y Tramo 1**

Se puso a consideración de la Junta Directiva la solicitud de aprobación de las características generales del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN (el “Programa”).

Para el efecto, se señalaron los siguientes aspectos que harían parte del Programa: (i) el cupo global del programa será de dos billones de pesos, que se podrá aumentar en el tiempo con la autorización correspondiente; (ii) la modalidad de la oferta será a través de tramos que permiten el acrecentamiento de la Universalidad del Programa; (iii) se emitirán títulos de participación que serán fungibles con ocasión del proceso de acrecentamiento de la Universalidad; (iv) el plazo de los títulos del Programa será de 100 años; (v) los destinatarios de la oferta serán los clientes inversionistas y los inversionistas institucionales y (vi) el perfil de riesgo del Programa será moderado – conservador, ofreciendo una rentabilidad estable para los inversionistas.

El Programa tendrá una estructura que incluya los siguientes órganos de gobierno: (i) la asamblea de tenedores; (ii) la junta directiva de la Titularizadora Colombiana; (iii) el comité asesor; (iv) el representante legal de tenedores; (v) la Titularizadora como administrador maestro; y (vi) el auditor externo.

Las principales funciones de la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana serán: (i) aprobar el Programa y la realización de tramos con cargo al cupo global, para lo cual no se requerirá de la aprobación de la asamblea de tenedores o del representante legal de tenedores; (ii) designar y remover a los miembros del comité asesor; (iii) aprobar la celebración de los contratos de inversión en activos inmobiliarios, así como los contratos de explotación económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del comité asesor emitida para el efecto; (iv) aprobar las directrices y cada una de las operaciones de endeudamiento financiero a cargo de la Universalidad, en los términos del Prospecto; (v) aprobar las modificaciones a la política de inversión; (vi) definir los lineamientos de inversión; (vii) aprobar el aprovisionamiento de recursos para el fondo de readquisición; (viii) resolver las situaciones de conflicto de interés que puedan afectar a la mayoría de los miembros del comité asesor; (ix) aprobar la realización de operaciones de desinversión con el concepto previo favorable del comité asesor; (x) asignar y delegar al comité asesor las funciones que estime pertinentes relacionadas con el Programa, las emisiones y el proceso de titularización; (xi) determinar qué parte interviniente deberá cumplir con actividades o funciones que no han sido expresamente asignadas en los documentos del proceso de titularización; y (xii) las demás contempladas en la normatividad aplicable, el prospecto y el reglamento.

Las principales funciones del Comité Asesor serán: (i) emitir su opinión, dirigida a la junta directiva, respecto de los lineamientos de inversión así como de otros asuntos que sean requeridos por la junta directiva; (ii) aprobar las directrices para la administración del portafolio inmobiliario; (iii) aprobar y dar seguimiento al plan estratégico; (iv) aprobar la composición del portafolio de la Universalidad a partir de la política de inversión y de los lineamientos de inversión; (v) emitir su opinión, dirigida a la junta directiva, respecto de los contratos de inversión que se planeen celebrar, los contratos de desinversión de los activos inmobiliarios, así como de los contratos de explotación económica inicial relacionados con dicha inversión; (vi) aprobar la celebración, modificación y terminación de los contratos de explotación económica salvo aquellos cuya celebración inicial deba ser aprobada por la junta directiva; (vii) aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que verse sobre los activos inmobiliarios y que exceda el equivalente a 400

Extracto del Acta No. 194 Junta Directiva
26 de Julio de 2018
Titularizadora Colombiana S.A.

salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre que el mismo no deba ser aprobado por la junta directiva; (viii) aprobar su reglamento de funcionamiento interno; (ix) monitorear el resultado de la rentabilidad del portafolio; (x) aprobar el destino y el manejo de los ingresos extraordinarios de la Universalidad, conforme a lo previsto en la política de inversión; (xi) conocer y administrar los conflictos de interés entre la Universalidad y las partes intervinientes; (xii) elaborar el informe anual de gobierno corporativo para la Universalidad para aprobación de la asamblea de tenedores; (xiii) aprobar el presupuesto anual del portafolio; (xiv) hacer las recomendaciones que el administrador maestro del proceso de titularización solicite en relación con el desarrollo del producto y su mercado; (xv) en el caso en que la Universalidad tenga que ser liquidada, aprobar el plan de liquidación que le presente el administrador maestro del proceso de titularización e informar acerca de dicho plan a la asamblea de tenedores de títulos y obtener su ratificación; (xvi) ejercer las funciones que le sean delegadas por la junta directiva; y (xvii) las demás contempladas en la normatividad aplicable, el presente prospecto o el reglamento.

El Programa estará operado por: (i) La Titularizadora Colombiana como estructurador del Programa, emisor y administrador maestro y será el administrador de la Universalidad frente a entes reguladores, terceros e inversionistas, así como líder del proceso de colocación; (ii) La sociedad Fundamento SAS propietaria de la marca Péntaco como gestor de portafolio inmobiliario quien estructura negocios inmobiliarios y administra el portafolio inmobiliario; (iii) CBRE Colombia SAS administrador inmobiliario quien desarrolla la administración operativa de los inmuebles y la administración de los contratos de arrendamiento; (iv) Fiduciaria Fiducorp como representante legal de tenedores de títulos; (v) Deloitte como auditor externo; y (iv) estructuradores externos de negocios inmobiliarios, quienes serán seleccionados por la Titularizadora Colombiana como aliados permanentes para estructurar negocios inmobiliarios de acuerdo con la política de inversión y la estrategia de inversión.

La política general de inversión del Programa tendrá como objetivo conformar un portafolio balanceado y diversificado por localización, tipo de activo inmobiliario, sector económico, locatario, con activos inmobiliarios con baja volatilidad y riesgo, buscando maximizar la rentabilidad de los tenedores. Serán inversiones admisibles:

(a) por tipo de inmueble: (i) oficinas – inmuebles que tengan buenas especificaciones de calidad y seguridad; (ii) comercio – locales comerciales con áreas menores a 2.000m2 dedicados a actividades de comercio y entretenimiento. Locales de mayor superficie dedicados a comercio mayorista o minorista y centros comerciales con áreas superiores a 2.000 m2 y (iii) industrial – bodegas y parques industriales con altas especificaciones de calidad y seguridad; y

(b) por tipo de activos; (i) activos estabilizados, con locatario en el momento de la adquisición; (ii) activos terminados, con contrato de arrendamiento; (iii) activos inmobiliarios con un máximo del 15% de desocupación al momento de la adquisición; y (iv) activos para remodelar, con un máximo de inversión del 30% de su valor.

Por otra parte, los límites del portafolio serán: (i) el portafolio debe tener estabilizados todos sus límites, a partir del vencimiento de los 3 años del Tramo 1; (ii) la concentración en un solo arrendatario deberá ser inferior al 30% del valor de los ingresos anuales de la universalidad; (iii) por sector económico, la concentración debe ser inferior al 50% del valor de los activos inmobiliarios; (iv) por localización, la ciudad de Bogotá no tiene límites de concentración del valor de los activos inmobiliarios. Las ciudades con más de un millón de habitantes no podrán superar por ciudad el 50% del valor del portafolio de activos inmobiliarios. En otras ciudades con habitantes entre 500 mil y 1 millón, hasta 30% de la totalidad de los activos inmobiliarios. En ciudades con habitantes

Extracto del Acta No. 194 Junta Directiva
26 de Julio de 2018
Titularizadora Colombiana S.A.

entre 300 mil y 500 mil, hasta 20% de la totalidad de los activos inmobiliarios. En otras ciudades con habitantes menores a 300 mil, hasta el 15% de la totalidad de los activos inmobiliarios por ciudad; y (v) por valor, se podrán adquirir activos inmobiliarios con valor comercial superior a \$10.000 millones. Para negociación de paquetes de inmuebles el valor comercial de cada inmueble podrá ser inferior, siempre y cuando el paquete cumpla la condición mínima de valor mínimo de negociación.

Para la adquisición de los Activos Inmobiliarios que harán parte del proceso de titularización, se podrán utilizar diferentes modalidades de inversión para adquirir la propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que en las modalidades de inversión que se lleven a cabo la Universalidad no podrá asumir en ningún caso el riesgo de construcción.

En cuanto al endeudamiento financiero tendrá como objeto la adquisición de activos inmobiliarios, la realización de obras de reparación & mantenimiento y capex, la realización de obras de remodelación y el cubrimiento de necesidades de liquidez temporales para gastos de operación. Los medios de endeudamiento podrán ser (i) créditos bancarios; (ii) operaciones de leasing financiero; (iii) emisiones de títulos de contenido crediticio; (iv) operaciones transitorias de liquidez sobre inversiones admisibles; y (v) otras operaciones de endeudamiento aprobadas por la junta directiva.

Los términos y condiciones serán: (i) límite máximo del 40% del valor de los activos inmobiliarios; (ii) endeudamiento a corto y largo plazo; y (iii) gravámenes hasta por el 40% del valor de los activos inmobiliarios. Toda operación debe ser autorizada por la junta directiva excepto endeudamiento menor al 2,0% del valor de los activos.

En relación con las comisiones que se cargarán a la Universalidad en virtud del proceso de titularización se establece una comisión de estructuración referida a la gestión relacionada con la estructuración de negocios inmobiliarios correspondiente al 1,25% del valor al que se adquieren los activos inmobiliarios que ingresen efectivamente a la Universalidad y otra comisión por la administración de Programa la cual se causará mensualmente y que equivalente al 1% anual calculado sobre el saldo total de los Títulos TIN en cada fecha de liquidación.

Seguidamente, se puso a consideración de la Junta los términos del primer tramo en los que se señaló que la primera emisión será hasta por un valor de \$170.000 millones de pesos, el cual incluirá el valor de los activos inmobiliarios y los costos y gastos de la emisión sujetos a los límites establecidos por la normatividad aplicable. Los activos inmobiliarios se seleccionarán de los inmuebles que fueron adquiridos al Banco Davivienda en los meses de diciembre de 2016 y 2017 y serán separados patrimonialmente y aislados completamente del patrimonio de la Titularizadora con la expedición del reglamento de emisión para conformar la Universalidad TIN.

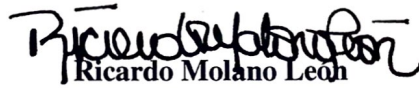
La Junta señaló que dado el interés económico que tiene la Titularizadora en relación con el valor de los avalúos de los activos inmobiliarios que se tendrán en cuenta para el primer tramo del Programa en la medida que las eventuales valorizaciones o desvalorizaciones que hayan tenido dichos activos inmobiliarios hasta el momento de separación y transferencia a la Universalidad TIN serán con cargo a su patrimonio se abstendrá de tomar decisiones sobre dichos avalúos. Para el efecto, señaló que con el objeto de administrar la situación de conflicto de interés generada por esta circunstancia, delegaba en los miembros independientes del Comité Asesor la aprobación de las metodologías de los avalúos, las firmas avaluadoras y los avalúos de los activos inmobiliarios que se tendrán en cuenta para el primer tramo y para su aislamiento patrimonial en la Universalidad TIN.

**Extracto del Acta No. 194 Junta Directiva
26 de Julio de 2018
Titularizadora Colombiana S.A.**

Una vez analizada por la Junta Directiva la solicitud presentada a su consideración por unanimidad se impartieron las siguientes autorizaciones: (i) aprobación de las características generales del Programa y del primer tramo presentadas para ser incorporadas en el Prospecto, Reglamento y demás documentos de la emisión que lo requieran; (ii) facultad al representante legal para suscribir los contratos con el gestor de portafolio inmobiliario, el administrador inmobiliario, el representante legal de tenedores, el auditor externo, agentes colocadores, BVC, Deceval, sociedades calificadoras y los demás participantes del Programa, así como para negociar y definir los términos y condiciones contractuales; (iii) realizar la oferta pública de los títulos TIN e inscribirlos en la BVC; (iv) facultad a la Administración para definir todos los demás aspectos que tengan que ver con el Programa y el primer tramo para ser incorporadas en el Prospecto, Reglamento y demás documentos de la emisión que lo requieran, lo cual incluye la determinación de los costos y gastos de emisión dentro de los límites normativos; (v) facultad al representante legal para expedir y suscribir el reglamento de emisión correspondiente y el prospecto del Programa en cumplimiento de las disposiciones aplicables; y (vi) en general todos los requeridos para llevar a cabo la emisión incluyendo pero sin limitarse a la suscripción de contratos y actos jurídicos y llevar a cabo los trámites y gestiones necesarios para poder adelantar el proceso de titularización inmobiliaria.

El suscrito Secretario de la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A. certifica que el acta antes transcrita fue aprobada en la reunión de la Junta Directiva realizada el 18 de agosto de 2018.

Dada en Bogotá D.C., a los veintinueve (29) días del mes de agosto de 2018.


Ricardo Molano León
Secretario