



**INFORME REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE TÍTULOS
PARTICIPATIVOS TIN DEL PROGRAMA DE EMISION Y COLOCACION DEL PROCESO DE
TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A – CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**

**CONTRATO DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN
DEL PROGRAMA DE EMISION Y COLOCACION DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN
INMOBILIARIA**

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su calidad de Representante Legal de Tenedores de Títulos, presenta el siguiente informe con fecha de 28 de octubre de 2022.

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA REPRESENTACIÓN

Nombre y Código	Contrato de Representación Legal de Tenedores de Títulos Participativos TIN del Programa de Emisión y Colocación del Proceso de Titularización Inmobiliaria Titularizadora Colombiana S.A – Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Tipo de Contrato	Representación Legal de Tenedores de Títulos
Vigencia	El Contrato entró en vigencia el 31 de agosto de 2018 (fecha de suscripción del mismo), y en razón a lo contemplado en la cláusula tercera denominada “Duración”, el contrato tendrá una duración igual al plazo comprendido entre la fecha de su otorgamiento y la fecha en que se rediman en su totalidad los títulos TIN.
Estado Actual	Vigente
Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. con respaldo exclusivo de la Universalidad TIN y sin garantía de su propio patrimonio
Representación Legal de Tenedores de Títulos	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.
Depositario y Administrador de pagos de la emisión TIN	Deceval S.A.
Bolsa de Valores	Bolsa de Valores de Colombia S.A (BVC)
Originador	Titularizadora Colombiana S.A.
Administrador Maestro del proceso de titularización	Titularizadora Colombiana S.A.
Gestor Portafolio Inmobiliario	Fundamento S.A.S., (“Péntaco”)
Administrador Inmobiliario	Commercial Real State Services – CBRE
Sociedad Calificadora de valores	Fitch Ratings Colombia S.A.
Auditor	Deloitte & Touche Ltda.
Tenedores	Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.

**CONTRATO DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN
DEL PROGRAMA DE EMISION Y COLOCACION DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN
INMOBILIARIA**

2. CONSIDERACIONES

- a) Que la Titularizadora es una sociedad anónima de servicios técnicos y administrativos, cuyo objeto consiste en la adquisición y movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios mediante su titularización a través de los sistemas establecidos en la Ley 546 de 1999, la Ley 964 de 2005, la Ley 1328 de 2009, la Ley 1753 de 2015 y el Decreto 2555 de 2010 y demás disposiciones que los modifiquen o reglamenten, incluyendo pero sin limitarse a la facultad de originar, estructurar, asesorar u obrar como administrador de procesos de titularización de activos hipotecarios y no hipotecarios y emitir valores y colocarlos mediante oferta pública o privada.
- b) Que la Fiduciaria es una sociedad de servicios financieros, constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia en los términos del artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, técnica y administrativamente idónea para desarrollar la gestión de Representación Legal de Tenedores de Títulos y las obligaciones a que se refiere el Contrato.
- c) Que la Fiduciaria no tiene ningún vínculo ni relación de subordinación o control con la Titularizadora razón por la cual está en capacidad de desarrollar su gestión con total independencia y autonomía.
- d) Que las emisiones de títulos no hipotecarios que realicen las sociedades titularizadoras en desarrollo de su objeto social deben contar con un representante legal de tenedores de títulos de conformidad con lo señalado en el artículo 5.6.11.2.3 del Decreto 2555 de 2010.
- e) Que de conformidad con lo establecido en la Ley 1328 de 2009 y en especial en el artículo 2.21.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010, los activos no hipotecarios que formen parte de los procesos de titularización que administren las sociedades titularizadoras deberán conformar universalidades separadas patrimonialmente de la sociedad titularizadora, en forma tal que tales activos y los flujos que generan, queden destinados de manera exclusiva al pago de los títulos emitidos y de los demás gastos y garantías inherentes al proceso, en la forma en que se establezca en el correspondiente reglamento de emisión.
- f) Que la Titularizadora de conformidad con las regulaciones aplicables realizó un proceso de titularización que se ha denominado Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN del Proceso de Titularización Inmobiliaria. Los activos titularizados en desarrollo de este Programa corresponderán a Activos Inmobiliarios, según este término se define en el Prospecto de Información y en el Reglamento de Emisión del proceso de titularización.
- g) Que el proceso de titularización descrito dentro del Programa consistió en la estructuración, con cargo a un cupo global, de emisiones de Títulos TIN, mediante la conformación de una universalidad separada y conformada por Activos Inmobiliarios denominada Universalidad TIN a partir de la cual se emitirán los títulos TIN.
- h) Para los efectos del Programa los activos descritos en el Reglamento de Emisión TIN se entienden separados patrimonialmente de los activos de la Titularizadora de conformidad con lo señalado en la Ley 1329 de 2009, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables.
- i) Que por virtud de la separación patrimonial mencionada, la Titularizadora no responde con su patrimonio por el pago de los TIN ni por el pago de los gastos relacionados con cada una de las emisiones de Títulos TIN, todos los cuales serán pagados con los recursos de la Universalidad conformada en los términos del Reglamento.

**CONTRATO DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN
DEL PROGRAMA DE EMISION Y COLOCACION DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN
INMOBILIARIA**

- j) Que la Fiduciaria acreditó el cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en la legislación aplicable como por la Titularizadora para el desempeño de la función de representación legal de tenedores de títulos no hipotecarios del Programa, producto de esto celebraron un contrato de que se rige por las cláusulas consagradas en el mismo y por las disposiciones legales aplicables a la materia que trata el contrato.

3. OBJETO

El objeto del presente informe consiste en dar una opinión como Representante Legal de Tenedores de Títulos Participativos TIN sobre las modificaciones al prospecto y al reglamento presentadas en informe adjunto por parte del Administrador Maestro de la Emisión que serán presentadas en la próxima Asamblea extraordinaria de Tenedores de Títulos TIN.

4. CONCEPTO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES

Conforme a la información presentada por el administrador maestro de la emisión frente a las modificaciones en el prospecto y el reglamento, respecto a (i) Modificación de la base de cálculo para la comisión de administración: de patrimonio a NOI, (ii) Mecanismo de Readquisición sobre el 10% de los títulos en circulación, y (iii) Ajustes de forma y numeración.

Credicorp Capital Fiduciaria S.A, actuando como representante legal de los tenedores de título participativos TIN, no presenta comentarios a las modificaciones propuestas en dichos documentos y considera que no se verán afectados de manera desfavorable los derechos de los tenedores de títulos con las modificaciones propuestas.

Se presenta modificación que ajusta la base de cálculo de la comisión del administrador maestro, la cual en la actualidad está motivada únicamente a la compra de activos sin considerar su vacancia; la propuesta presentada es que el nuevo cálculo se realice incorporando el Ingreso Neto Operativo (NOI) promediado de los doce meses anteriores multiplicado por una tabla de porcentajes propuestos, este último importe teniendo como valor mínimo de comisión 1.11% y como tope máximo 1.67%. Como Representante legal de los Tenedores de Títulos consideramos la propuesta consistente en la medida que la comisión del Administrador Maestro este ligada a la rentabilidad real del vehículo y motiva en todo caso una mejor gestión por parte del Administrador maestro ya que esto representaría un incremento en sus beneficios y por consiguiente mejores resultados para los tenedores finales de los títulos. Por otra parte, no evidenciamos que esto vaya en contravía de los intereses de los tenedores, sino que por el contrario vuelve más ecuánime la remuneración del Administrador de la Emisión sin verse afectada la rentabilidad esperada de cada tramo.

Con referencia al mecanismo de readquisición sobre el 10% de los títulos en circulación, se desea realizar con el fin de mejorar la valoración de los títulos en el mercado ya que los títulos readquiridos serán destruidos, lo que disminuye el número de títulos en circulación aumentando la distribución de rendimientos por cada título. Como Representantes de los Tenedores consideramos que esta propuesta de readquisición es razonable y trae consigo beneficios de liquidez y mejor valor de mercado, y no impactaría de forma negativa a los tenedores de títulos.

Por último y con referencia a los ajustes de forma y numeración, como Representantes de los Tenedores nos encontramos de acuerdo ya que son para dar claridad a los inversionistas y facilitara la visualización del contenido a los largo del prospecto y reglamento.

Cordialmente,

**CONTRATO DE REPRESENTACIÓN LEGAL DE TENEDORES DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN
DEL PROGRAMA DE EMISION Y COLOCACION DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN
INMOBILIARIA**



Representante Legal

Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Representante Legal Tenedores de Títulos TIN