



Andrés Lozano
Presidente
Titularizadora Colombiana S.A.
Calle 72 No. 7-64 Oficina 401
Bogotá, Colombia

10 de febrero de 2023

Estimado Sr. Lozano,

Re: Confirmación de Calificación relacionada con las calificaciones de los tramos asociados a los títulos de participación inmobiliaria TIN (Tramo 1, 2 y 3 de los TIN)

Esta carta es proporcionada en respuesta a una solicitud de confirmación de la calificación con respecto al impacto que podrían generar algunos cambios propuestos al prospecto y el reglamento del programa, sobre la estabilidad en los rendimientos de los inversionistas de la titularización. Dichos cambios propuestos serán puestos a consideración en la próxima asamblea de tenedores de títulos, e informados a la Superintendencia Financiera de Colombia.

El cambio propuesto evaluado se detalla a continuación:

- Extensión término para alcanzar niveles de exposición:
 - o Ajuste a la Política de Inversiones, en el plazo para alcanzar los niveles de exposición señalados en la sección 10.7.3 (niveles de exposición) del prospecto, de 5 años a 7 años (18 de octubre de 2025, 2 años adicionales respecto al último plazo aprobado por la asamblea el 26 de octubre de 2020), en consideración a que, debido a la contingencia ocasionada por el Coronavirus y las repercusiones posteriores en el mercado de capitales colombiano que aún persisten, no será posible cumplir con el plazo pactado.

Dicha sección dentro de los documentos tiene como objetivo asegurar la diversificación del portafolio, la maximización de la rentabilidad, y la atomización del riesgo.

Cabe aclarar que la última revisión periódica de las calificaciones tuvo lugar el 28 de septiembre de 2022, en donde se afirmó la calificación de cada uno de los tramos en 'iAAA(col)', con perspectiva estable. El Tramo 3 fue inicialmente calificado el 6 de octubre de 2021, y a la fecha aún no ha sido colocado debido a condiciones de mercado. De presentarse cambios respecto a la composición del portafolio o los documentos del programa al cierre de la operación de la emisión de este último tramo las calificaciones podrían llegar a ser revisadas de



manera extraordinaria. De acuerdo a la información suministrada y las comunicaciones que se tuvieron con la Titularizadora Colombiana, la agencia reconoce como actualmente el nivel de endeudamiento del fondo está cercano al límite establecido, y como debido a la coyuntura actual del mercado, no se ha podido realizar la emisión del Tramo 3 TIN. Lo anterior ha generado que no se hayan realizado nuevas adquisiciones que permitan la estabilización de los niveles objetivo de diversificación del vehículo. Mas allá de esto, el gestor del fondo posee planes claros que ha venido ejecutando respecto a posibles nuevas adquisiciones (compra contra emisión), y a la realización de la emisión del Tramo 3 TIN para este año 2023. Además, existen medidas vigentes sólidas de respaldo adicionales (detalladas en el prospecto y reglamento), que cobijan escenarios dados por condiciones de mercado u otras, por fuera de control del gestor portafolio inmobiliario, en caso tal de que se excedan los niveles de exposición posterior al plazo establecido.

La agencia considera que el cambio propuesto brinda transparencia a los tenedores de títulos, está en línea con los parámetros del mercado actual, y promueve una adecuada administración del vehículo, otorgándole herramientas adicionales al fondo para proteger la rentabilidad esperada de los inversionistas frente a coyunturas económicas desfavorables. No esperamos ningún impacto sobre la estabilidad en los rendimientos a los inversionistas.

Fitch (ver la definición más adelante) confirma en este acto que, con base en la información proporcionada a Fitch, la modificación propuesta no resultará en un retiro o una disminución de la(s) calificación(es) asignada(s) por Fitch a los *Tramos de los Títulos TIN* (Tramo 1: 'iAAA(col)'/Perspectiva Estable – Tramo 2: 'iAAA(col)'/Perspectiva Estable – Tramo 3: 'iAAA(col)'/Perspectiva Estable).

Esta confirmación de calificación(es) solo se enfoca en el efecto de las modificaciones propuestas en las calificaciones actuales asignadas por Fitch a *los Tramos de los Títulos TIN*.

Esta confirmación de calificación(es) no se pronuncia respecto a si las modificaciones están permitidas por los términos de los documentos. Esta confirmación de calificación(es) no se pronuncia respecto a si las modificaciones están en los mejores intereses de, o es perjudicial para, algunos o todos los tenedores de *Tramos de los Títulos TIN*.

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.

FitchRatings

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.

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

FitchRatings

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. Sociedad Calificadora de Valores y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Si podemos ayudarle de alguna otra forma, por favor, comuníquese con XXX al XXX.

Atentamente,

Fitch Ratings Colombia S.A.
Sociedad Calificadora de Valores

Por:

Página 4 de 5
Fitch Ratings Colombia
Calle 69 A No. 9-85, Bogotá. Colombia
T 484 67 70 | F 347 45 74
www.fitchratings.com.co

FitchRatings

Maria Paula Moreno

BORRADOR / CONFIDENCIAL