



**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 corte a 31 de agosto de 2024.

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.

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

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

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, la realización 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

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

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.

- 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 que se rige por las cláusulas consagradas en el mismo y por las disposiciones legales aplicables a la materia que trata el contrato.
- k) Que en la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN llevada a cabo el 26 de octubre del 2020, el administrador maestro de la emisión sometió a consideración de este órgano, modificar el prospecto y reglamento respecto al plazo para lograr niveles de exposición de 3 a 5 años, fundamentando su solicitud en la coyuntura generada por medidas de control del COVID 19. La asamblea aprobó esta solicitud con el 67.83% de favorabilidad.
- l) Que en la Asamblea ordinaria de Tenedores de Títulos, del 31 de mayo de 2021, se sometió a consideración la modificación del prospecto y reglamento por el administrador maestro de la emisión, respecto al ajuste al precio de suscripción para la emisión de tramos subsiguientes al Tramo 1, para lo cual la asamblea aprobó esta noción con el 97,2187% de favorabilidad, y adicionalmente somete a aprobación el ajuste a la comisión de administración, la cual ajusta la formula del calculo respecto a la remuneración por los activos que se van adquiriendo previos a la emisión, esta propuesta no fue aprobada por el 55,9777% de los asistentes de la asamblea.
- m) Que en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos, del 12 y 14 de diciembre de 2022, el administrador maestro de la emisión sometió a consideración la modificación al prospecto y reglamento respecto al ajuste y modificación de la base del cálculo de la comisión de administración, lo cual fue aprobada por el 50.44% de los asistentes, adicionalmente se somete a consideración la aprobación para el ajuste respecto a la readquisición de títulos por parte del emisor, propuesta que fue aprobada por el 52,54%, y por último la asamblea aprobó con el 99,96% ajustes de forma y numeración al prospecto y reglamento.
- n) Que en la Asamblea ordinaria de Tenedores de Títulos, del 30 de marzo de 2023, se somete a consideración la modificación al prospecto y reglamento frente a la extensión del plazo de estabilización de la política de inversión, propuesta que fue aprobada por el 96,82% de los asistentes.

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 reglamento presentadas en informe adjunto por parte del Administrador maestro de la emisión.

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

4. CONCEPTO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES

Conforme a la información presentada por el administrador maestro de la emisión frente a modificaciones al prospecto y el reglamento, respecto al i) ajuste del límite de diversificación por tipología de activo ii) modificación al límite de endeudamiento, iii) modificación al esquema de comisión de administración y iv) migración TIN a la rueda de renta variable.

En consecuencia, Credicorp Capital Fiduciaria S.A, actuando como representante legal de los tenedores de títulos 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 este cambio.

El Representante Legal de Tenedores de Títulos se encuentra de acuerdo con modificar los límites de estabilización por tipo de activo, en el cual y frente a la concentración del Portafolio, en el sector comercial, industrial y oficinas, el valor de estos no podrá superar el sesenta por ciento (60%) del valor de la totalidad de los activos inmobiliarios y derechos fiduciarios, entendemos que esto no va en contra de los intereses de los tenedores teniendo en cuenta que el objeto es diversificar el portafolio de activos que actualmente tiene la titularización.

Igualmente, el Representante Legal de Tenedores de Títulos esta conforme frente a la modificación del límite de endeudamiento proporcional al crecimiento del Portafolio TIN, en donde el rango de AUM¹'s sea inferior o igual a COP 1.500.000.000.000, el límite será del 35%, y si el rango es superior a COP 1.500.000.000.000, el límite será del 30%, esto teniendo en cuenta que el comité asesor contará con 12 meses para realizar dicho ajuste y en el caso en el que no pueda realizarlo al finalizar el término establecido, el Representante Legal de Tenedores de Títulos deberá citar una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos para determinar la forma como se solucionará el incumplimiento de la política o presentar el tema en una reunión ordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos con el mismo propósito, respecto a esto no encontramos que esta modificación impacte de forma negativa a los inversionistas, puesto que lo que busca es ajustar los niveles de endeudamiento frente al uso actual del valor del activo material vigente, ya que actualmente el límite de endeudamiento tiene un único límite general del 40% del valor total de los Activos Inmobiliarios, nivel que no se alcanza actualmente.

Por otro lado, Credicorp Capital Fiduciaria S.A, actuando como representante legal de los tenedores de títulos participativos TIN acepta la modificación al esquema de comisión de administración, en la cual la base será igual al porcentaje de la tarifa definitiva aplicada al NOI² * NOI de los últimos 12 meses, más el porcentaje de la tarifa aplicada al FCD³ * FCD de los últimos 12 meses, esto se sumara con el porcentaje de la tarifa aplicada al flujo de caja distribuible – FCD * el FCD de los últimos 12 meses; teniendo un límite de 1,15% sobre AUM en la fecha de corte de la comisión de administración.

¹ AUM (Assets Under Management) o activos bajo gestión.

² NOI (Ingreso Operativo Neto)

³ FCD (Flujo de Caja Distribuible)

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

El cálculo de la tarifa NOI, dependerá del indicador “rentabilidad real LTM⁴”, en el cual se aplicará una tarifa de comisión variable entre 0,79% y 1,13%; adicionalmente y respecto al indicador de “Flujo de caja distribuible del vehículo LTM”, la tarifa aplicable es 0,5%.

Teniendo en cuenta lo anterior 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.

Y por último el Representante Legal de Tenedores de Títulos está conforme con la migración de los títulos Participativos a Renta Variable, ya que en la actualidad los mismos son transados en el sistema de renta fija, sin embargo, el Administrador Maestro ve nuevas oportunidades de mercado de renta variable presentando ventajas en términos de consistencia con la práctica internacional, mayor liquidez, visibilidad, mejor formación de precios y diversificación de inversionistas y con esto la modificación del Split 370:1, el cual busca al vehículo ser más competitivo frente a otros instrumentos de inversión, además de permitir una mayor participación de inversionistas retail, teniendo en cuenta la representación en títulos y el valor nominal que actualmente se encuentra de 1 Título TIN y \$ 5.000.000 respectivamente, versus la que se pretende tener de 370 Títulos TIN y \$ 13.514 como valor nominal; como Representantes de los Tenedores consideramos que estos cambios son razonables en la medida que los títulos estarían más acorde en esta rueda de negociación y se presentarían mejores oportunidades de diversificación de inversionistas, adicionalmente no se evidencia ningún riesgo nuevo asociado a esta modificación ya que el riesgo de mercado que se tiene en la rueda de renta fija se trasladaría en las mismas condiciones a la rueda de renta variable además consideramos que esta modificación no impacta la rentabilidad de los inversionistas, por el contrario, facilita el acceso para nuevos inversionistas y mejora la liquidez en el mercado secundario.

Estas modificaciones serán presentadas en la próxima asamblea extraordinaria de tenedores.

Por lo anterior, el Representante legal de títulos certifica dentro de su competencia, que ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido de la propuesta de modificación al Prospecto y Reglamento, en forma tal que verifica la veracidad de la misma y que en ésta no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los actuales y futuros tenedores.

Cordialmente,



SILVIA RUTH PALOMINO JEREZ

Representante Legal

Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Representante Legal Tenedores de Títulos TIN

⁴ LTM (últimos 12 meses)