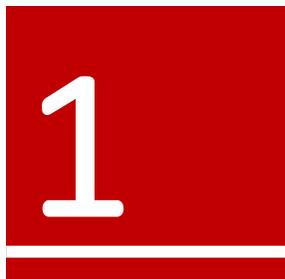


ÍNDICE



Verificación del
Quorum

ÍNDICE

2

Lectura y aprobación
del Orden del día

ÍNDICE

3

Nombramiento del Presidente y
del Secretario de la Asamblea

ÍNDICE

4

Designación de la Comisión
Aprobatoria del Acta



Modificaciones a Prospecto
Asamblea Extraordinaria 2024
Títulos Inmobiliarios

RENTABILIDAD

Últimos 4 años, con una rentabilidad destacada frente a vehículos inmobiliarios***

- ♦ Rentabilidad LTM: 12,90% E.A. (IPC + 6,39%)
- ♦ Rentabilidad desde el Inicio: 13,01% E.A.

Distribución mensual de rendimientos. Dividend Yield* de 3,99% LTM. Aspecto valioso para los inversionistas en medio de un impacto generalizado de este indicador en vehículos similares

VACANCIA Y CARTERA

Fortaleza operativa del vehículo:

- ♦ Vacancia económica: 2,30%
- ♦ Vacancia Física: 3,03%
- ♦ Indicador de Cartera: 0,04%**

COMISIONES

Alineadas con los intereses de nuestros inversionistas.

Descuento del 8%, implementado en enero 2024, ha tenido un impacto favorable en el dividend yield de los inversionistas el cual se incrementó en 17 pbs en promedio en el periodo. El descuento estará vigente por 12 meses o hasta que se alcance un DY mensual anualizado del 5,5%.



GOBIERNO CORPORATIVO

Solido Gobierno corporativo como garantía de un proceso riguroso de adquisición, desinversión y seguimiento a la gestión del vehículo.

Aliados estratégicos: expertos inmobiliarios en proceso de operación y estructuración del vehículo TIN– Pentaco, PGP y MTS

ADM. MAESTRA

Supervisión y monitoreo. Equipo de inmobiliarios expertos e independientes

INFORMACIÓN

Alto estándar de divulgación de información. Certificación IR a Emisores de Títulos de Participación. Certificado 2022 y renovado en 2023

GESTIÓN DE DEUDA

Activa y exitosa gestión de deuda con el fin de disminuir el gasto financiero y optimizar el dividend yield del vehículo

Condiciones de endeudamiento preferenciales por la solidez y el respaldo institucional de Titularizadora Colombiana S.A.



Propuestas

Asamblea Extraordinaria TIN 2024



01

Modificación de Límite de diversificación por Tipología de Activo

Actualmente en el 70% por Tipología de Activo sobre el Valor Total de los Activos Inmobiliarios

02

Modificación al Límite de Endeudamiento

Actualmente del 40% de los Activos Materiales de TIN

03

Modificación al Esquema de Comisión de Administración

- ^ FCD como un indicador para el cálculo de la comisión de administración
- ^ Tope a la comisión equivalente al 1,15% anual sobre AUM

04

Migración TIN a la Rueda de Renta Variable y Split

Referencia del mercado y pros y contras de la migración del vehículo a la rueda de renta variable



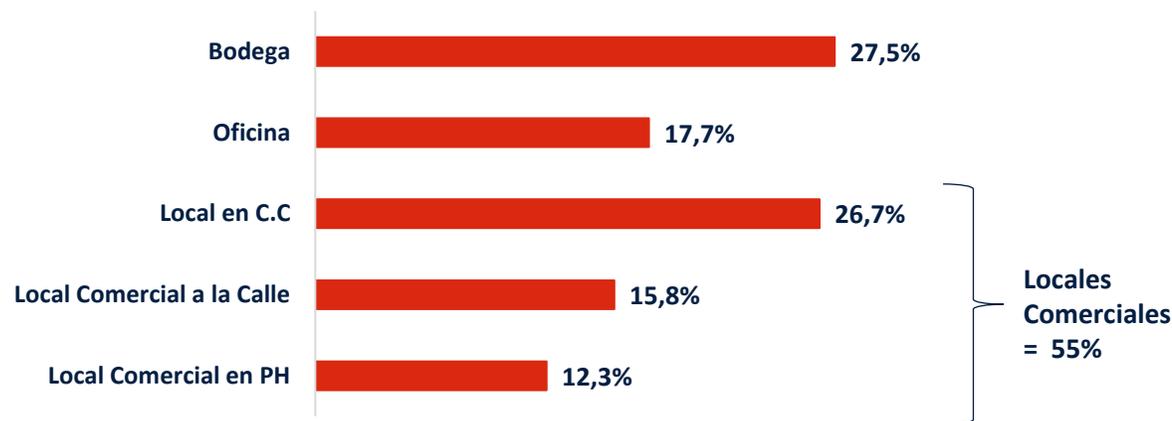
Propuesta Modificación Límite de
Diversificación por Tipología de Activo

Propuesta: Modificar los límites de estabilización por Tipo de Activo

Situación Actual

10.7.3 Nivel de Exposición

4. Tipología de activos: Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios y de Derechos Fiduciarios, esto es **comercial, industrial y oficinas**, el valor de estos no podrá superar el **setenta por ciento (70%)** del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios.



Propuesta

10.7.3 Nivel de Exposición

4. Tipología de activos: Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios y de Derechos Fiduciarios, esto es **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. El límite por tipología de activo propuesto se empezará a aplicar una vez se tenga la aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores de títulos TIN.

Cambios Reglamento/Prospecto

Secciones: La Universalidad – Política de Inversión
§10.7.3.4 Prospecto y Reglamento: Niveles de exposición por Tipología de Activo



Propuesta Modificación Límite de Endeudamiento

Propuesta: Modificación Límite de Endeudamiento proporcional al crecimiento del Portafolio TIN

Situación Actual



40%

Valor Activo Material

\$530.866.346.122 Valor Activo Material Agosto 2024

\$212.346.538.449 Limite 40%

\$135.757.519.948 (25,57%) Uso Actual

\$76.589.018.501 Disponible

Cambios Reglamento/Prospecto

Secciones: La Universalidad – Política de Inversión §10.7.5.4 Prospecto y Reglamento: Límite de Endeudamiento

Propuesta

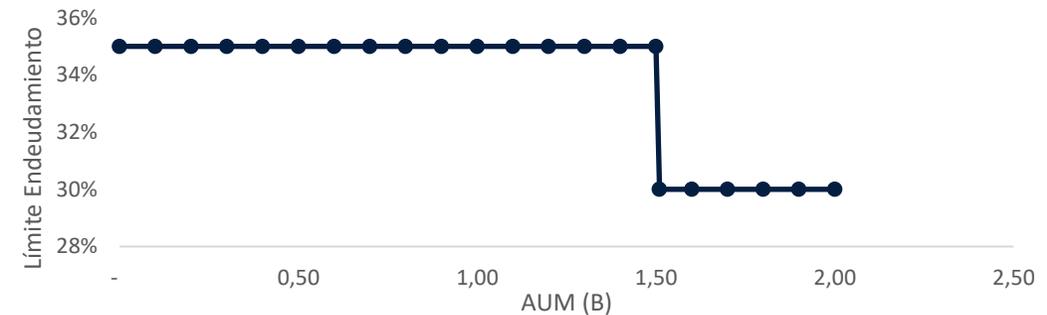
Rango 1

AUM* <= 1.5 B → Límite 35%

Rango 2

AUM* > 1.5 B → Límite 30%

Límite Endeudamiento vs AUM



Durante la vigencia del Programa de Emisión y Colocación en el caso en que por circunstancias de mercado u otras fuera de control del Administrados Maestro y el Gestor Inmobiliario, el Portafolio excede el límite de endeudamiento, el Comité Asesor deberá tomar las medidas necesarias para ajustar los niveles de exposición del Portafolio.

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.

El límite de endeudamiento propuesto se empezará a aplicar una vez se tenga la aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores de títulos TIN.



ÍNDICE



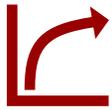
Propuesta Modificación Esquema
de Comisión de Administración

PILARES



Comisión Calculada sobre dos aspectos relevantes:

- ◆ Ingreso Neto Operativo (**NOI**) Últimos 12 meses
- ◆ Flujo de Caja Distribuible (**FCD**) Últimos 12 meses



Cap sobre AUM*:** Implementación de tarifa techo sobre el valor de los Activos Bajo Administración: Activos Inmobiliarios y derechos fiduciarios



Rentabilidad: No solo damos relevancia a la rentabilidad total y real del Vehículo, sino a la distribución de rendimientos que reciben los inversionistas, atando el cálculo de la comisión al FCD



Tarifa aplicada al NOI LTM tiene mayor peso que la aplicada al FCD LTM: Tanto los ingresos como los gastos operaciones son reflejo de la gestión como Administradores Maestros de la Universalidad TIN



Fuente: Titularizadora Colombiana

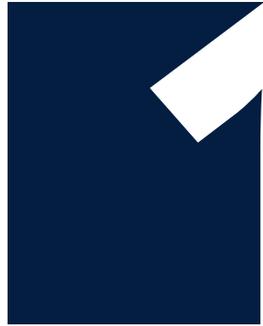
*NOI: Ingreso Operativo Neto

**LTM: Últimos 12 meses

***AUM: Para este caso se entiende como el valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios

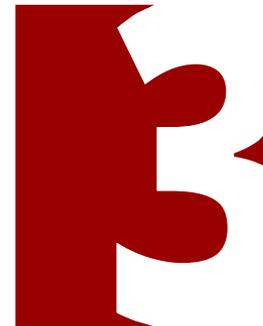
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad





BASE DE COMISIÓN

Comisión de Administración Mensual
 $= (\% \text{ Tarifa definitiva aplicada al NOI}$
 $* \text{ NOI últimos 12 meses}) [\text{Paso 2}] +$
 $(\% \text{ Tarifa aplicada al FCD}$
 $* \text{ FCD últimos 12 meses} [\text{Paso 3}])$



CÁLCULO TARIFA FCD LTM

El segundo indicador que hace parte de la comisión es el **Flujo de Caja Distribuible del vehículo LTM****. La tarifa aplicada será de **0,5%**.



CÁLCULO TARIFA NOI LTM

Indicador inicial: **Rentabilidad Real LTM****. Dependiendo de este, se aplica una tarifa de comisión variable sobre el **NOI* LTM****. Tarifa mínima de **0,79%** y máxima de **1,13%**. Escenario base equivalente a la comisión actual (**0,96%**). Los parámetros se calculan por teorema de proporcionalidad.



CAP SOBRE AUM

El esquema actual de comisión no cuenta con un límite máximo en relación con el valor de total activos bajo administración (AUM****). **La propuesta establece un límite del 1,15% sobre AUM de la fecha de corte de la comisión de administración**

Comisión de Administración Final Mensual = Mínimo entre:
(Comisión de Administración Mensual) (Paso 1)

o

$(1,15\% * AUM^{**})/12$ (Paso 4)**

Fuente: Titularizadora Colombiana

*NOI: Ingreso Operativo Neto

**LTM: Últimos 12 meses

*** FDC: Flujo de Caja Distribuible

****AUM: Para este caso se entiende como el valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios

Teorema de Proporcionalidad: Hace referencia a la proporcionalidad o equivalencia existente entre la comisión actual (Comisión TIN %) con la comisión propuesta (Equivalencia/NOI*LTM**), dependiendo del rango de rentabilidad que presente el vehículo

Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad



Propuesta

📌 Base de comisión

Comision de Administración Mensual

= % *Tarifa definitiva aplicada al NOI * NOI ultimos 12 meses*
+ % *Tarifa aplicada al FCD * FCD ultimos 12 meses.*

📌 Tarifa NOI LTM

El indicador del que parte la comisión es la **Rentabilidad Real del vehículo LTM****. Dependiendo de esta, se aplica un porcentaje (%) de comisión variable sobre el **NOI* LTM**** de manera proporcional. La tarifa equivalente NOI LTM tendrá un mínimo del **0,79%** y un tope máximo de **1,13%**. Con un escenario base equivalente a la comisión actual (**0,96%**). Los parámetros se calculan por teorema de proporcionalidad.

📌 Tarifa Aplicada FCD LTM

El indicador del que parte la comisión es el **Flujo de Caja Distribuible del vehículo LTM****. La tarifa aplicada será de **0,5%**.

Rentabilidad Real	Comisión NOI / LTM %	Ajuste / NOI* LTM**	Tarifa FCD LTM
< = 4,80%	0,96%	0,79%	+ 0,5%
6,00%	1,20%	0,96%	+ 0,5%
> = 7,20%	1,44%	1,13%	+ 0,5%

📌 CAP Sobre AUM

El esquema actual de comisión no cuenta con un límite máximo en relación con el valor de total activos bajo administración (AUM****), Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios. La propuesta establece un límite del **1,15%** sobre AUM**** de la fecha de corte de la comisión de administración.

Comision de Administración Final Mensual

$$= \text{Minimo} \left(\text{Comisión de Administración Mensual}; \frac{(1,15\% * AUM****)}{12} \right)$$

La aplicación del esquema propuesto se empezará a aplicar una vez se tenga la aprobación de la Asamblea de Tenedores de títulos TIN.

Cambios Reglamento/Prospecto

Secciones:	Comisión de Administración §12.1.2 Reglamento Flujo de Caja Distribuible LTM §6.17.1.1 Prospecto y §7.3.5.1 Reglamento
Definiciones:	97. Tarifa aplicada a FCD LTM

Fuente: Titularizadora Colombiana

*NOI: Ingreso Operativo Neto

**LTM: Últimos 12 meses

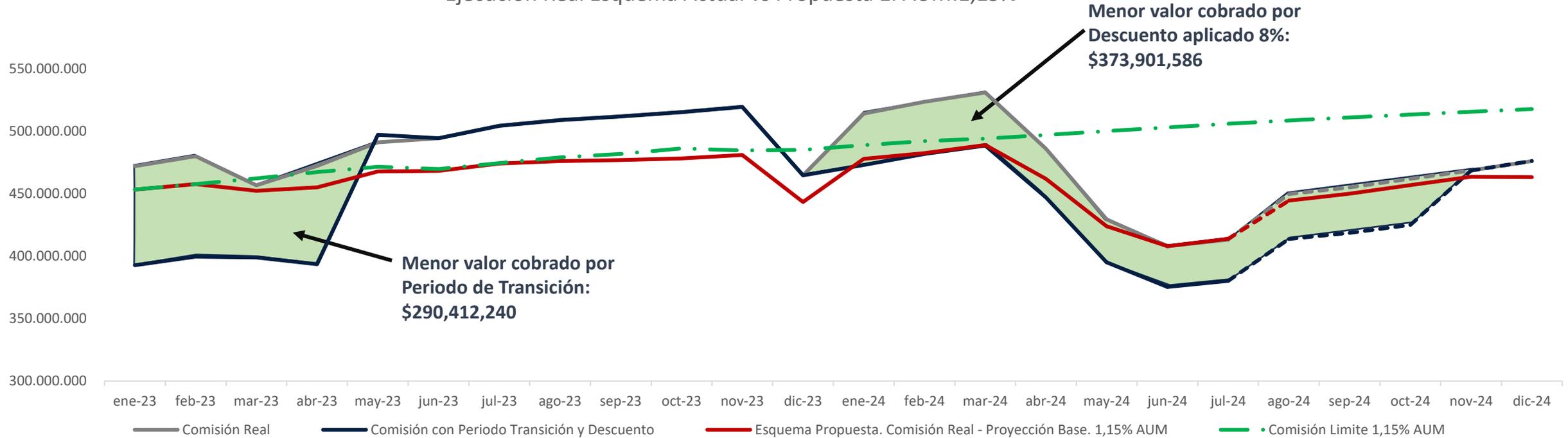
***Vacancia: inmuebles que se encuentran vacíos o en oferta para ser recolocados.

****AUM: Para este caso se entiende como el valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios

*Teorema de Proporcionalidad: Hace referencia a la proporcionalidad o equivalencia existente entre la comisión actual (Comisión TIN %) con la comisión propuesta (Equivalencia/NOI*LTM**), dependiendo del rango de rentabilidad que presente el vehículo*



Ejecución Real Esquema Actual vs Propuesta 1. AUM:1,15%



Comisión Causada Esquema Actual

2023: \$5,893,452,321 (\$491,121,027/mes)

2024: \$5,618,881,783 (\$468,240,149/mes)



Comisión Esquema Actual con Periodo de Transición y Descuento

2023: \$5,603,040,080 (\$466,920,007/mes)

2024: \$5,244,980,197 (\$437,081,683/mes)



Propuesta: AUM 1,15%

2023: \$5,585,969,423 (\$465,497,452/mes)

2024: \$5,437,134,255 (\$453,094,521/mes)

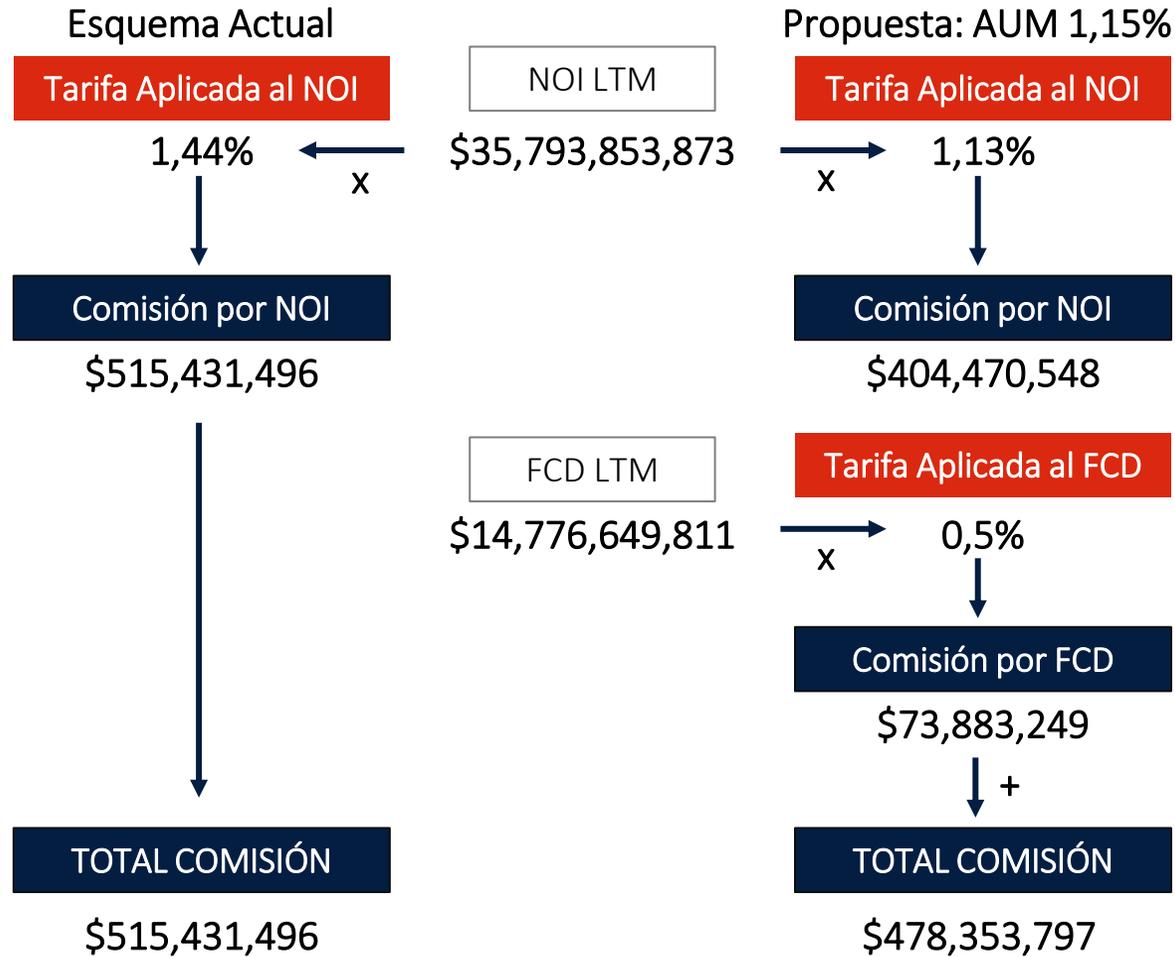
Dif. Esquema Actual 2023: \$307,482,898
(\$25,623,575/mes) (↓5.22%)

Dif. Esquema Actual 2024: \$181,747,528
(\$15,145,627/mes) (↓3.23%)

*AUM: Para este caso se entiende como el valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios
Fuente: Titularizadora Colombiana

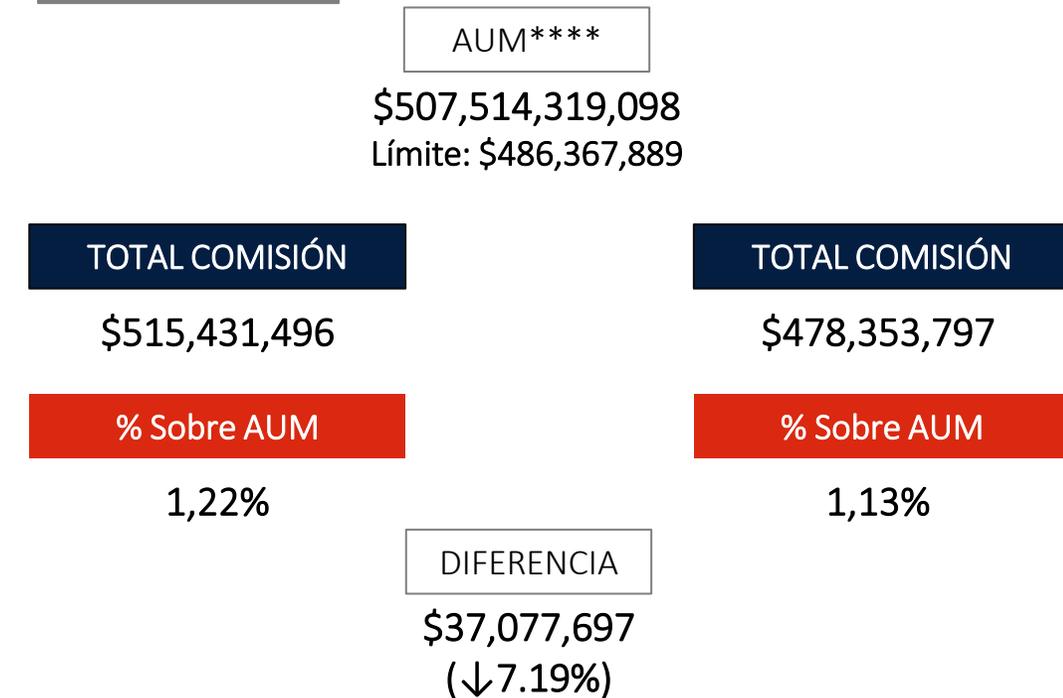


EJEMPLO: Octubre-2023



Rentabilidad Real	Comisión NOI / LTM %	Ajuste / NOI* LTM**	Tarifa FCD LTM
< = 4,80%	0,96%	0,79%	+ 0,5%
6,00%	1,20%	0,96%	+ 0,5%
> = 7,20%	1,44%	1,13%	+ 0,5%

CAP SOBRE AUM



Fuente: Titularizadora Colombiana *NOI: Ingreso Operativo Neto **LTM: Últimos 12 meses

Vacancia: inmuebles que se encuentran vacíos o en oferta para ser recolocados. *AUM: Para este caso se entiende como el valor total de los Activos Inmobiliarios y Derechos Fiduciarios

Teorema de Proporcionalidad: Hace referencia a la proporcionalidad o equivalencia existente entre la comisión actual (Comisión TIN %) con la comisión propuesta (Equivalencia/NOI*LTM**), dependiendo del rango de rentabilidad que presente el vehículo

Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad



ÍNDICE



Propuesta Migración Rueda
de Renta Variable

La migración a renta variable de los TPs sigue los estándares internacionales de este tipo de activos (FIBRAS, REITS) y permitiría aprovechar ventajas importantes de este mercado



Visibilidad: Alineación con estándares internacionales y del producto. Posibilidad de ingresar a **índices**



Mejor **Formación de precios** en el mercado. No es mercado OTC sino **transaccional**



Diversificación de inversionistas:

- Aumentar inversionistas locales
- Acceso a inversionistas extranjeros;
- Acceso a MILA



Búsqueda de mejores prácticas de gestión de vehículos listados en bolsa y más visibles a inversionistas internacionales



Mayor Liquidez y profundidad: la diversificación de inversionistas, mayor transaccionalidad y posibilidad de ingresar a índices potencialmente genera mayor liquidez secundaria y desarrollo del mercado de títulos

Los inversionistas están sujetos a algunos riesgos de los títulos listados en bolsa, sin embargo, estos están presentes también en la negociación en la rueda actual de renta fija



Riesgo de Mercado

Relacionado con la variación del precio de los títulos y la posibilidad de disminución por condiciones del mercado en el que transa, de la oferta y demanda de títulos. Implica la posibilidad de transar con descuento frente al valor de adquisición.



Riesgo de Liquidez

Si bien los títulos están inscritos en la bvc y serán transados en el mercado de valores, esto no garantiza un mercado secundario activo para los mismos



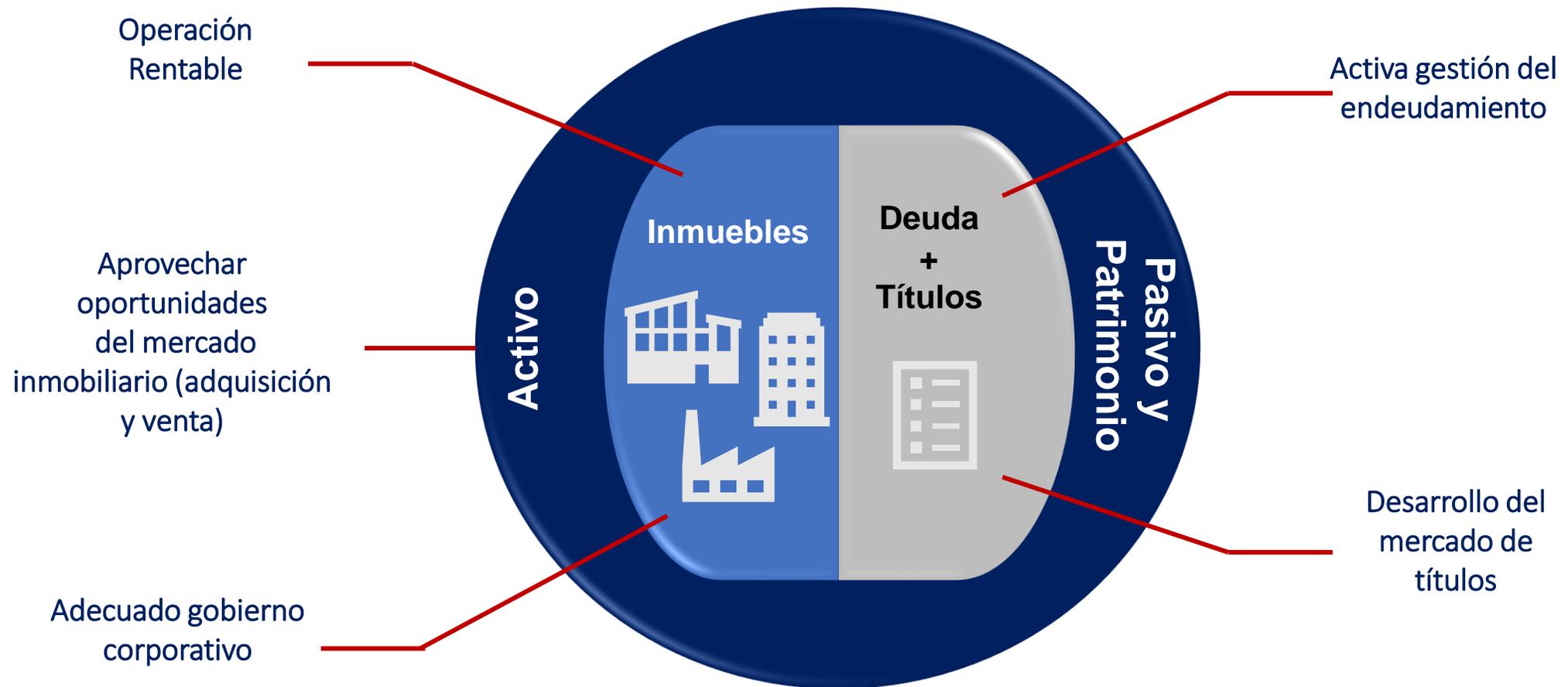
Riesgo Sistémico

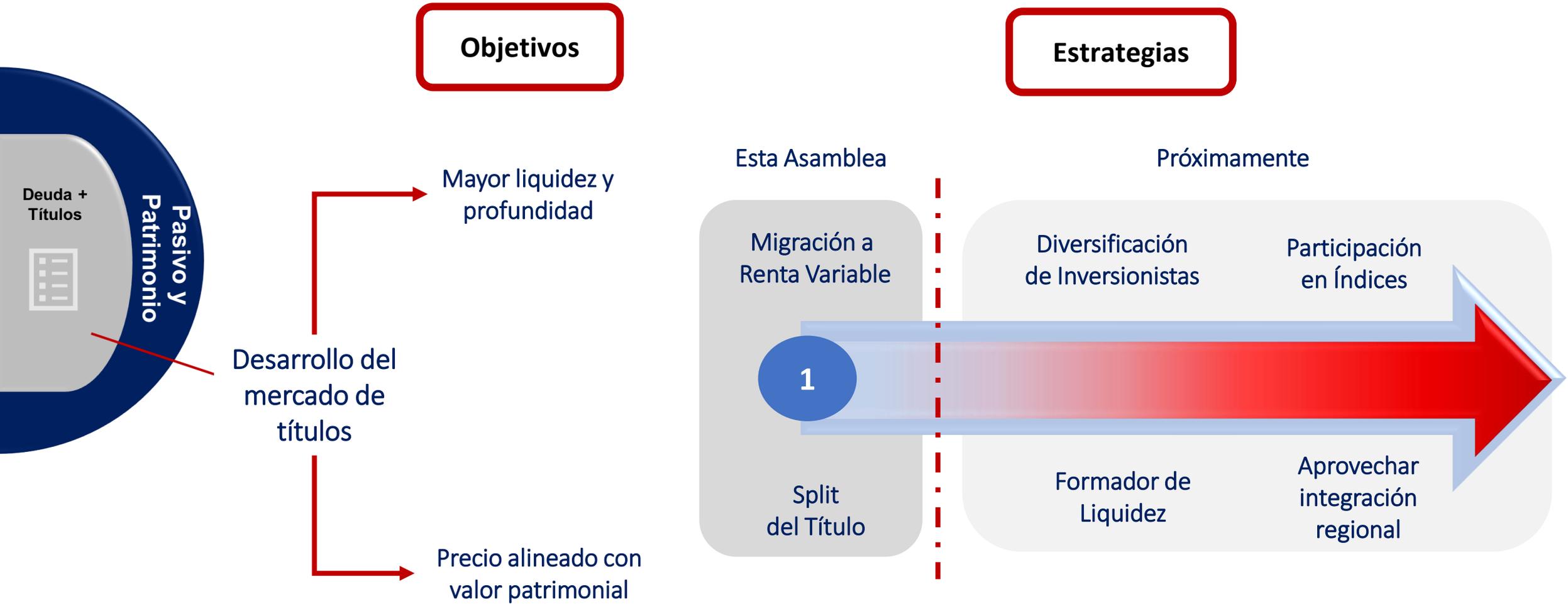
Riesgo común a todo el mercado y originado, entre otros, por cambios en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y microeconómicas, de estabilidad política del país, así como en el régimen regulatorio

Se pueden presentar variaciones en los comportamientos de los mencionados riesgos con motivo de la implementación de las modificaciones efectuadas (migración y split) dada la naturaleza del mercado, el volumen de operaciones y los valores de las mismas



La adecuada y rentable gestión de los activos, así como la activa gestión del endeudamiento han sido clave para aumentar la rentabilidad de los inversionistas, sin embargo, dificultades en el mercado de títulos no han permitido aprovechar al máximo la generación de valor





Propuesta

Someter a consideración de los inversionistas la migración de TIN a la rueda de Renta **Variable** teniendo en cuenta los beneficios potenciales de estar en dicha rueda, así como la naturaleza de los títulos

Iniciar la **gestión con los proveedores de infraestructura** (Bolsa de Valores, Deceval, Proveedores de Precios, etc) para solicitar la migración una vez sea aprobada por la Asamblea de Tenedores

La implementación de la migración a la rueda de renta variable está condicionado a la aprobación por parte de los tenedores de títulos del Split.

* **Tiempo estimado de implementación:** 3 meses luego de la aprobación. Término sujeto a validación de temas operativos regulatorios y aprobaciones correspondientes.



ÍNDICE



Propuesta Split

¿Qué es un SPLIT?

Un Split es una división en un factor definido; de tal manera que al aplicarlo a los títulos:

 Incrementa el total de unidades en circulación.

 Disminuye el valor nominal por unidad.

Esta operación **no impacta la rentabilidad del inversionista**, simplemente **facilita la negociación de títulos por los inversionistas, la posibilidad de acceso para nuevos inversionistas y mejora la liquidez en el mercado secundario** permitiendo liquidaciones parciales, hasta la inversión mínima, por parte de los actuales tenedores de títulos.

Adicionalmente, permite a TIN enmarcarse en los precios que se manejan en la rueda de renta variable.

Secciones: Valor Nominal de los Títulos
§ 6.2.2 Prospecto y § 7.3.8 Reglamento
Numero de Titulos a Emitir
§ 6.2.5 Prospecto y § 7.3.11 Reglamento
Riesgo de Mercado y de Liquidez
§ 12.2 Prospecto y § 8.2 Reglamento

Definiciones: Valor Nominal
#127. Prospecto y #116.Reglamento
Split
#114. Prospecto y #103.Reglamento

Cambio Reglamento y Prospecto

Propuesta para el Vehículo TIN

Este SPLIT le permite a **TIN poderse negociar a un precio más competitivo** frente a otros instrumentos de inversión del mercado de renta variable y permite una **mayor participación de inversionistas retail (personas naturales)**, que proporcionan liquidez en el mercado secundario.



370:1
Split TIN

	Razón 370:1	
	Antes Split	Luego Split
No. Títulos	1 TIN	370 TIN
Valor Nominal	\$ 5.000.000	\$ 13.514
Valor patrimonial Al 31 de Agosto de 2024	\$ 7.466.467	\$ 20.579

Factores determinantes SPLIT:

- ◆ Precio de las acciones más liquidas que se transan en el sistema de renta variable
- ◆ Precio de los instrumentos que transan en plataformas de compra y venta de títulos
- ◆ Capacidad de atraer nuevos inversionistas (retail e internacionales)



Los inversionistas están sujetos a algunos riesgos de los títulos listados en bolsa, sin embargo, estos están presentes también en la negociación en la rueda actual de renta fija



Riesgo de Mercado

Relacionado con la variación del precio de los títulos y la posibilidad de disminución por condiciones del mercado en el que transa, de la oferta y demanda de títulos. Implica la posibilidad de transar con descuento frente al valor de adquisición.



Riesgo de Liquidez

Si bien los títulos están inscritos en la bvc y serán transados en el mercado de valores, esto no garantiza un mercado secundario activo para los mismos



Riesgo Sistémico

Riesgo común a todo el mercado y originado, entre otros, por cambios en el entorno general de la economía, en las condiciones macro y microeconómicas, de estabilidad política del país, así como en el régimen regulatorio

Se pueden presentar variaciones en los comportamientos de los mencionados riesgos con motivo de la implementación de las modificaciones efectuadas (migración y split) dada la naturaleza del mercado, el volumen de operaciones y los valores de las mismas



Propuesta

Llevar a cabo un split de los títulos en el momento de la migración a la rueda de renta variable con el fin estar acorde con las condiciones del mercado de renta variable

La implementación del Split está condicionado a la aprobación por parte de los tenedores de títulos de la migración a la rueda de renta variable.

- * **Tiempo estimado de implementación:** 3 meses luego de la aprobación. Término sujeto a validación de temas operativos regulatorios y aprobaciones correspondientes.

