



**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 enero de 2025.

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, 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 1328 de 2009, la Ley 964 de 2005, el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables.

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

- 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.
- 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 sometió a aprobación el ajuste a la comisión de administración, la cual, ajusta la fórmula del cálculo respecto a la remuneración por los activos que se van adquiriendo previos a la emisión, sin embargo, 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, llevadas a cabo los días 12 y 14 de diciembre de 2022, el Administrador Maestro de la emisión sometió a consideración la modificación al prospecto y reglamento, en cuanto al ajuste y modificación de la base del cálculo de la comisión de administración, lo cual fue aprobado por el 50.44% de los asistentes, adicionalmente se sometió 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%. Finalmente en la misma sesión, 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 sometió 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.
- o) El día 04 de abril de 2024 se realizó Asamblea ordinaria de Tenedores de Títulos, en la cual, el administrador maestro de la emisión, informó a los miembros de la asamblea el comportamiento de la emisión durante el año 2023, exponiendo el informe de fin de ejercicio, el Informe de Gestión Año 2023 y el Informe de Gobierno Corporativo; adicionalmente se dió a conocer a los miembros,

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

lo siguientes informes: -Información Migración a la Rueda de Renta Variable e - Información sobre el Plan estratégico de Inversión Inmobiliaria.

- p) Que en la Asamblea extraordinaria de Tenedores de Títulos, del 02 de diciembre de 2024, se sometió a consideración la modificación al prospecto y reglamento frente al límite de diversificación por tipología de activo, el límite de endeudamiento, la modificación de la base de cálculo para la Comisión de administración, ajustes relacionados con la Migración a la Rueda de Renta Variable, y ajustes relacionados con Split como factor divisorio del valor actual del título en renta fija, las propuestas mencionadas fueron aprobadas por los asistentes, con una votación superior al 90%, para cada una de las modificaciones propuestas.
- q) A su turno, el Administrador Maestro de la emisión, presentará en la Asamblea Ordinaria del año 2025, algunas modificaciones al prospecto y reglamento con relación al ajuste del Plazo de Estabilización de los Niveles de Exposición, y la ii) Modificación a la fecha de realización de la Asamblea Ordinaria como a continuación se enuncia.

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.

4. CONCEPTO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES

Conforme a la información presentada por el Administrador Maestro de la emisión frente a modificación al prospecto y el reglamento, consistentes en:

- i) Modificación del Plazo de Estabilización de los Niveles de Exposición, el cual, se encuentra actualmente en 7 años contados a partir de la primera Emisión y pasará a 10 años y
- ii) Modificación a la fecha de realización de la Asamblea Ordinaria, a fin de que no se lleve a cabo dentro del primer trimestre del año sino dentro de los 4 primeros meses del año.

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 el plazo de estabilización de los niveles de exposición de 7 a 10 años ya que con este cambio se busca minimizar el riesgo de un posible incumplimiento en la proyección de adquisiciones, que dada la coyuntura actual del país y los altos costos financieros podría materializarse, además de poder asegurar mayor diversificación del portafolio con esta modificación.

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

Igualmente, el Representante Legal de Tenedores de Títulos esta conforme frente a la modificación a la fecha de realización de la Asamblea Ordinaria, pues esto permite optimizar el tiempo de reacción y organización a nivel operativo, además de que dicho cambio permite contar con un mes adicional para las firmas y aprobaciones necesarias para la convocatoria.

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