

---

# Informe explicativo de modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN- Asamblea Ordinaria 2025<sup>1</sup>

---

Este informe explicativo (el “Informe”) detalla las modificaciones propuestas al Prospecto y Reglamento del programa de colocación y emisión de títulos inmobiliarios TIN, las cuales se someterán a aprobación de los inversionistas en la próxima Asamblea Ordinaria TIN 2025.

## 1. Modificación de Plazo de Estabilización

Este plazo de estabilización se encuentra contenido en los numerales 10.7.3 del Prospecto y Reglamento: La Universalidad – Política de Inversión – Niveles de Exposición y Reglas de Funcionamiento de la Universalidad TIN – Política De Inversión – Nivel de Exposición, respectivamente.

Teniendo en cuenta la coyuntura de tasas y el alto costo financiero por la situación macroeconómica, el Administrador Maestro logro proteger el Flujo de Caja Distribuible de los inversionistas, suspendiendo las adquisiciones con un costo de deuda elevado. Por consiguiente, al no tener nuevos activos inmobiliarios en el portafolio, los límites de estabilización no se han cumplido a la fecha de este informe. Teniendo en cuenta que las tasas de interés tienen un comportamiento bajista pero aun alto y en aras de seguir distribuyendo un dividendo destacado en el mercado, se solicita una ampliación al plazo de estabilización de 7 a 10 años; 3 años adicionales.

**Versión Actual:** Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el séptimo (7°) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.

**Modificación propuesta:** Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el décimo (10°) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.

Tal como está actualmente, es importante tener en cuenta el siguiente extracto del Prospecto, que se mantiene con ocasión a la modificación propuesta sobre los Niveles de Exposición previstos en el numeral 10.7.3 del Prospecto y Reglamento:

---

<sup>1</sup> Para ilustrar con mayor facilidad los cambios propuestos, como Anexo No. 1 al Informe un cuadro comparativo, el cual contiene la relación de cambios efectuados al Prospecto; y como Anexo No. 2 al Informe un cuadro comparativo con la relación de cambios efectuados al Reglamento.

*Durante la vigencia del Programa de Emisión y Colocación en el caso en que por circunstancias de mercado u otras fuera de control del Gestor Portafolio Inmobiliario, el Portafolio excede los niveles de exposición fijados en este Prospecto, 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.*

## Implementación

La implementación de este nuevo plazo de estabilización se empezará a aplicar una vez se tenga la aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN.

## 2. Modificación Fecha de Realización Asambleas Ordinarias

La fecha de realización de Asambleas Ordinarias se encuentra contenida en el numeral 9.5.1 del Prospecto y 10.10.1 del Reglamento: Partes y Órganos Intervinientes en el proceso de Titularización - Asamblea de Tenedores de Títulos – Reuniones Ordinarias y Reglas de Funcionamiento de la Universalidad TIN – Regulaciones especiales en relación con la Asamblea de Tenedores TIN – Reuniones Ordinarias, respectivamente .

**Versión Actual:** Las Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera ordinaria por lo menos una vez al año dentro de los 3 meses siguientes al vencimiento del año calendario, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea de Tenedores de Títulos, ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá por derecho propio el 1er Día Hábil del mes de abril a las 10:00 a.m. en las oficinas principales del domicilio del Representante Legal de Tenedores que se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia.

**Modificación propuesta:** Ampliar el plazo para la realización de la asamblea ordinaria de 3 a 4 meses por temas operativos y de instancias aprobatorias.

Así las cosas, la nueva redacción propuesta es la siguiente:

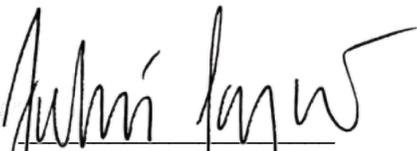
*Las Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera ordinaria por lo menos una vez al año **dentro de los 4 meses siguientes al vencimiento del año calendario**, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea de Tenedores de Títulos, ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá por derecho propio el 1er Día Hábil del mes de mayo a las 10:00 a.m. en las oficinas principales del domicilio del Representante Legal de Tenedores que se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia.*

## Implementación

La propuesta de modificación a la fecha de realización de Asambleas Ordinarias propuesta al límite de endeudamiento propuestas se empezará a aplicar una vez se tenga la aprobación por parte de la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN.

El presente informe se suscribe en la ciudad de Bogotá el 6 de marzo de 2025.

Cordialmente,



Andrés Lozano Umaña

Representante Legal Titularizadora Colombiana S.A.

En su condición de Administrador Maestro del Proceso de Titularización Inmobiliaria TIN

Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN

ANEXO 1 - ADENDA No.8  
 DEL [\*] ([\*]) DE [\*] DE 2025

 PROSPECTO DE EMISIÓN PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN  
 DEL TREINTA Y UNO (31) DE AGOSTO DE 2018

De conformidad con la decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN de fecha veintiséis (26) de marzo de 2025, el suscrito representante legal suplente de la Titularizadora Colombiana S.A., procede a través del presente documento a modificar el Prospecto de Información del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN del Proceso de Titularización Inmobiliaria del treinta y uno (31) de agosto de 2018 en los siguientes términos:

Asunto	Texto anterior	Texto modificado
Modificación al Plazo para la Estabilización del Portafolio	<b>SECCIÓN 10 LA UNIVERSALIDAD</b>	
	<p><b>10.7.3 Nivel de Exposición</b></p> <p>Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. <b>Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el séptimo (7°) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.</b></p> <p>Durante la vigencia del Programa de Emisión y Colocación en el caso en que por circunstancias de mercado u otras fuera de control del Gestor Portafolio Inmobiliario, el Portafolio excede los niveles de exposición fijados en este Prospecto, el Comité Asesor deberá tomar las medidas necesarias para ajustar los niveles de exposición del Portafolio.</p> <p>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.</p>	<p><b>10.7.3 Nivel de Exposición</b></p> <p>Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. <b>Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el décimo (10°) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.</b></p> <p>Durante la vigencia del Programa de Emisión y Colocación en el caso en que por circunstancias de mercado u otras fuera de control del Gestor Portafolio Inmobiliario, el Portafolio excede los niveles de exposición fijados en este Prospecto, el Comité Asesor deberá tomar las medidas necesarias para ajustar los niveles de exposición del Portafolio.</p> <p>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.</p>
Modificación del plazo para la realización de Asamblea Ordinaria	<b>SECCIÓN 9 PARTES Y ÓRGANOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN</b>	
	<p><b>9.5. Asamblea de Tenedores de Títulos</b></p> <p><b>9.5.1. Reuniones Ordinarias</b></p> <p>Las Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera ordinaria por lo menos una vez al año <b>dentro de los 3 meses siguientes al vencimiento del año calendario</b>, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea de Tenedores de Títulos, ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá por derecho propio el 1er Día Hábil del mes de abril a las 10:00 a.m. en las oficinas principales del domicilio del Representante Legal de Tenedores que se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia.</p>	<p><b>9.5. Asamblea de Tenedores de Títulos</b></p> <p><b>9.5.1. Reuniones Ordinarias</b></p> <p>Las Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera ordinaria por lo menos una vez al año <b>dentro de los 4 meses siguientes al vencimiento del año calendario</b>, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea de Tenedores de Títulos, ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá por derecho propio el 1er Día Hábil del mes de abril a las 10:00 a.m. en las oficinas principales del domicilio del Representante Legal de Tenedores que se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia.</p>

ANEXO 2 - ADENDA No. 7  
 DEL [\*] ([\*]) DE [\*] DE 2025

 REGLAMENTO DE EMISIÓN PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN  
 DEL TREINTA Y UNO (31) DE AGOSTO DE 2018

De conformidad con la decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN de fecha veintiséis (26) de marzo de 2025, el suscrito representante legal suplente de la Titularizadora Colombiana S.A., procede a través del presente documento a adicionar el Reglamento de Emisión del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN del treinta y uno (31) de agosto de 2018 en los siguientes términos:

Asunto	Texto anterior	Texto modificado
Modificación al Plazo para la Estabilización del Portafolio	<b>CAPÍTULO DÉCIMO</b> <b>REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD TIN</b>	
	<p><b>10.7 Política de Inversión</b></p> <p><b>10.7.3 Nivel de Exposición</b></p> <p>Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. <b>Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el séptimo (7°) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.</b></p> <p>Durante la vigencia del Programa de Emisión y Colocación en el caso en que por circunstancias de mercado u otras fuera de control del Gestor Portafolio Inmobiliario, el Portafolio excede los niveles de exposición fijados en este Prospecto, el Comité Asesor deberá tomar las medidas necesarias para ajustar los niveles de exposición del Portafolio.</p> <p>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.</p>	<p><b>10.7 Políticas de Inversión</b></p> <p><b>10.7.3 Nivel de Exposición</b></p> <p>Para asegurar la diversificación del Portafolio, la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad, el Portafolio cumplirá con unos niveles de exposición tal y como se define a continuación. <b>Dichos niveles se deben alcanzar al finalizar el décimo (10°) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.</b></p> <p>Durante la vigencia del Programa de Emisión y Colocación en el caso en que por circunstancias de mercado u otras fuera de control del Gestor Portafolio Inmobiliario, el Portafolio excede los niveles de exposición fijados en este Prospecto, el Comité Asesor deberá tomar las medidas necesarias para ajustar los niveles de exposición del Portafolio.</p> <p>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.</p>
Modificación del plazo para la realización de Asamblea Ordinaria	<b>CAPÍTULO DÉCIMO</b> <b>REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD TIN</b>	
	<p><b>10.10. Regulaciones especiales en relación con la Asamblea de Tenedores TIN</b></p> <p><b>10.10.1 Reuniones Ordinarias</b></p> <p>Las Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera ordinaria por lo menos una vez al año <b>dentro de los 3 meses siguientes al vencimiento del año calendario</b>, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea de Tenedores de Títulos, ésta no se reuniera o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá por derecho propio el 1er Día Hábil del mes de abril a las 10:00 a.m. en las oficinas principales del domicilio del Representante Legal de Tenedores que se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia.</p>	<p><b>10.10. Regulaciones especiales en relación con la Asamblea de Tenedores TIN</b></p> <p><b>10.10.1 Reuniones Ordinarias</b></p> <p>Las Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera ordinaria por lo menos una vez al año <b>dentro de los 4 meses siguientes al vencimiento del año calendario</b>, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea de Tenedores de Títulos, ésta no se reuniera o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá por derecho propio el 1er Día Hábil del mes de abril a las 10:00 a.m. en las oficinas principales del domicilio del Representante Legal de Tenedores que se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia.</p>