

**PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE  
 TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN DEL  
 PROGRAMA DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA  
 ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE TENEDORES DE TITULOS**

**ACTA No.10**

**20 de abril de 2025**

En la ciudad de Bogotá D.C., el día 20 de abril de 2026, siendo las 3:00 p.m., previa convocatoria escrita, efectuada por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su calidad de representante legal de los Tenedores de Títulos TIN emitidos con cargo a la Universalidad TIN, mediante aviso de prensa publicado en la página web de Valora ANALITIK, el día 25 de marzo de 2026 y de conformidad con lo establecido en el Reglamento y Prospecto de la emisión, se reunió de manera no presencial la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Títulos del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN del Programa de Titularización Inmobiliaria en los términos del artículo 19 de la ley 222 de 1995, modificado por el artículo 148 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 1 del Decreto 398 de 2021.

Se celebró la reunión Ordinaria de la Asamblea en Primera Convocatoria por un número plural de Tenedores que representaron en la fecha de la Asamblea por lo menos el 51% de la totalidad de los Títulos en circulación, conforme a lo dispuesto en el numeral 9.5.7 del Prospecto del Programa de Emisión TIN.

**1. Verificación del Quórum.**

Verificada la asistencia, se constató la presencia de los representantes legales o apoderados de los siguientes Tenedores de Títulos TIN:

<b>NOMBRES</b>	<b>COEFICIENTE INDIVIDUAL</b>
FONDO ESPECIAL PORVENIR DE RETIRO PROGRAMADO	9.8546%
FIDUCIARIA COLMENA FIDEICOMISOS	7.7464%
FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PORVENIR MODERADO	7.6286%
RIESGOS LABORALES COLMENA SA CIA DE SEGUROS D VIDA	6.6477%
SEGUROS DE VIDA ALFA S.A.	5.2809%
SEGUROS DEL ESTADO S A	5.1820%
MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.	4.1441%
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A	3.3894%
LA EQUIDAD SEGUROS DE VIDA O.C.	3.1140%
FONDO DE CESANTIAS PORVENIR	2.7735%
MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.	2.3686%
FONDO DE PENSIONES VOLUNTARIAS PORVENIR	2.2106%
UNIVERSITAS FIC ABIERTO CON PACTO DE PERMANENCIA	1.8287%
COLMENA SEGUROS DE VIDA SA	1.1900%
LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C.	1.0904%
PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA	0.7376%
FONDO PENSIONES OBLIGATOR. PORVENIR MAYOR RIESGO	0.6919%
CAPITALIZADORA COLMENA S.A.	0.4714%
VILLA ESPINAL JESUS HERNANDO	0.2395%
GALLÓN RAMÍREZ DIEGO ALEJANDRO	0.0077%
ANDERSON FABIAN MONDRAGON MONTANO	0.0064%
RODRIGUEZ QUIROGA FRANCISCO JAVIER	0.0028%

RAFAEL ORLANDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ	0.0026%
MORENO SOLANO JUSTIN THOMAS	0.0019%
ALAN MAURICIO SANTAMARIA MATEUS	0.0007%
JIMENEZ GONZALEZ GUSTAVO ADOLFO	0.0005%
GIRALDO AGUIRRE VICTOR DANILO	0.0005%
PARRA VARGAS ELVIS ANTONIO	0.0005%
PERALTA LOPEZ CLAUDIA MILENA	0.0002%
SUAREZ PEREZ MANUEL GONZALO	0.0001%
VILLA ORDONEZ DANIEL ANTONIO	0.0001%
JULIAN CAMAYO GUENGUE	0.0001%
RODRIGUEZ MARTINEZ JUAN GUILLERMO	0.0001%
<b>TOTAL</b>	<b>66.6141%</b>

Se informó a los asistentes que para el momento de la verificación del quorum se encontraban representados el 58.03% de los tenedores de títulos TIN sin perjuicio del 66.61% relacionado anteriormente del total de títulos en circulación asistentes a la Asamblea, existiendo por lo tanto quórum para deliberar y decidir válidamente.

## 2. Lectura y aprobación del orden del día.

Se procedió a dar lectura al Orden del Día propuesto para la Asamblea y, posteriormente se sometió a consideración de los Tenedores de Títulos TIN. El orden del día de la reunión fue aprobado por el 98.73% de los Tenedores presentes, conforme se detalla a continuación

SI	98.73%
NO	0.0%
Abstención / no realiza voto	1.27%

A continuación, se transcribe el Orden del Día aprobado por la Asamblea:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento del Presidente y del Secretario de la Asamblea.
4. Designación de la Comisión Aprobatoria del Acta.
5. Consideración para aprobación del Informe periódico de Fin de Ejercicio 2025 contenido del Informe de Gestión Año 2025 y del Informe de Gobierno Corporativo.
6. Consideración para aprobación del Informe Anual sobre el estado de ejercicio
7. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria 2026

## 3. Nombramiento Presidente y Secretario de la Asamblea.

El Señor Jose Yair Londoño Benavides, en representación de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., señaló que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9.6.1. del Prospecto del Programa TIN, la Asamblea sería Presidida por Luis Fernando Diaz del Castillo Roman, representante de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Títulos TIN, y el Secretario de esta sería Jose Yair Londoño Benavides, funcionario de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

## 4. Designación de la comisión aprobatoria del acta.

En este punto, El Secretario de la Asamblea indicó que se encontraban dos postulaciones para integrar la Comisión Aprobatoria del Acta señalando que estas personas eran:

- Maria Alejandra Muñoz - MAPFRE Colombia Vida Seguros S.A., MAPFRE Seguros Generales De Colombia S.A.
- Jorge Alfredo Bulla Agudelo - Fondo De Pensiones Obligatorias Porvenir Moderado, Fondo De Pensiones Obligatorias Porvenir Mayor Riesgo, Fondo Especial Porvenir De Retiro Programado, Fondo De Cesantías Porvenir, Fondo De Pensiones Voluntarias Porvenir

Posteriormente, el Presidente de la Asamblea sometió a consideración la Comisión Aprobatoria del Acta, la cual fue aprobada por el 98.72% de los votos presentes en la reunión, como se detalla a continuación en el resumen de la votación:

SI	98.72%
NO	0.0%
Abstención / no realiza voto	1.28%

#### **5. Consideración para aprobación del Informe periódico de Fin de Ejercicio 2025 contentivo del Informe de Gestión Año 2025 y el Informe de Gobierno Corporativo.**

En este punto, el Presidente de la Asamblea se dirigió a ésta manifestando que El Informe de Gestión e Informe de Gobierno Corporativo para el año 2025 fue preparado por la Titularizadora Colombiana S.A. en su calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización. El informe de gestión e informe de Gobierno Corporativo 2025, estuvieron a consideración de los Tenedores de Títulos TIN desde la convocatoria a la Asamblea, en la página Web de la Titularizadora Colombiana y de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., y fue remitido vía electrónica a la Superintendencia Financiera de Colombia y la Bolsa de Valores de Colombia.

El secretario de la Asamblea indicó que Andrés Lozano Umaña, presidente de la Titularizadora Colombiana realizaría una síntesis de los principales aspectos del informe. De igual manera, Carolina Martínez, Directora de Negocios Inmobiliarios y Ana Maria Salcedo, Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercado y Mauricio Cardona, Director de Control Financiero junto con David Briceño, Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones de la Titularizadora Colombiana S.A. ilustran a la Asamblea sobre los puntos más relevantes del mencionado Informe.

Patricia Ojeda, Property Manager de MTS, presenta el aparte del informe de Gestión de MTS actuando en calidad de Administrador inmobiliario del Programa de Emisión TIN.

Seguido de lo anterior, el Secretario de la Asamblea informó que el inversionista Víctor Alejandro Medellín, en representación de Universitas FIC Abierto con Pacto de Permanencia, realizó las siguientes preguntas:

“¿Cuáles son los factores específicos que se incorporan en el modelo de valoración para el cálculo del valor de la unidad? En particular, ¿se incluyen variables como la tasa de descuento aplicada a los flujos futuros de arriendo, la tasa de capitalización (cap rate) de los inmuebles, ajustes por vacancia, o algún índice de revalorización del activo subyacente?”

Así mismo, el inversionista Juan Guillermo Rodríguez manifestó que actualmente participa como inversionista persona natural y formuló las siguientes inquietudes:

“¿Qué otras modalidades de inversión en TIN se podrían realizar?, ¿hay algún otro fondo?, ¿cuál sería el monto mínimo de inversión?”

Atendiendo las preguntas planteadas, el Secretario de la Asamblea otorgó la palabra a Carolina Martínez, Directora de Negocios Inmobiliarios, y a Ana María Salcedo, Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercado.

Carolina Martínez dio respuesta a la primera inquietud, indicando que el modelo de valoración del valor de la unidad incorpora la indexación de los activos al Índice de Precios al Consumidor (IPC) de los últimos doce (12) meses, así como el proceso de actualización periódica de avalúos. Explicó que dicho proceso de avalúos considera tres metodologías que son comparables de mercado, capitalización directa y flujo de caja descontado, señalando que, para esta última, se aplican tasas de descuento en un rango aproximado entre 11,5% y 12%. Adicionalmente, indicó que las tasas de capitalización observadas en los avalúos se han ubicado entre 7,5% y 8%, y que la vacancia se ajusta conforme a la realidad de los contratos vigentes, considerando en proyecciones de largo plazo una vacancia económica cercana al 5%.

Por su parte, Ana María Salcedo dio respuesta a la segunda inquietud, precisando que TIN corresponde a un esquema de titularización y no a un fondo de inversión, por lo cual la modalidad de inversión se realiza a través de la compra de títulos en el mercado secundario, por intermedio de cualquier firma comisionista de bolsa. Indicó que la inversión mínima corresponde a un (1) título, cuyo valor depende del precio de mercado, el cual se encuentra actualmente alrededor de \$11.500 por título. Adicionalmente, mencionó que se viene estructurando una nueva emisión correspondiente al Tramo 3, la cual se espera llevar al mercado en los próximos meses, y que permitirá incrementar la rentabilidad para los inversionistas en la medida en que se amortiza la deuda del vehículo y los flujos de caja generados por los activos contribuyen a incrementar el Dividend Yield.

Una vez finalizada la exposición, El Presidente de la Asamblea sometió a consideración el Informe periódico de Fin de Ejercicio 2025 contentivo del Informe de Gestión Año 2025 y el Informe de Gobierno Corporativo, el cual fue aprobado por el 92.21% de los votos presentes en la reunión como se detalla a continuación en el resumen de la votación:

SI	92.21%
NO	0.00%
Abstención / no realiza voto	7.79%

**6. Consideración para aprobación del Informe Anual sobre el estado de ejercicio para 2025.**

A continuación, el Doctor Luis Fernando del Castillo Román se dirigió a la Asamblea indicando que El Informe Anual sobre el estado de ejercicio para el año 2025 comprende tanto un resumen del informe preparado por la firma Deloitte and Touche Ltda. En su calidad de Auditor Externo de la Universalidad TIN como la información financiera elaborada por la Titularizadora Colombiana y revisada por el Auditor Externo. Este informe y la información financiera estuvieron a consideración de Tenedores de Títulos TIN desde la convocatoria a la Asamblea, en la página Web de la Titularizadora Colombiana y de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. así como remitido vía electrónica a la Superintendencia Financiera de Colombia y la Bolsa de Valores de Colombia.

El Secretario de la Asamblea indicó que, Mauricio Cardona, Director de Control Financiero de la Titularizadora Colombiana S.A. ilustró los puntos más relevantes del mencionado informe y los estados financieros.

Finalizada la exposición, el Presidente de la Asamblea sometió a consideración el Informe del Estado del Ejercicio 2025 y los estados financieros, los cuales fueron aprobados por el 99.99% de los votos presentes en la reunión como se detalla a continuación en el resumen de la votación:

SI	99.99%
NO	0.00%
Abstención / no realiza voto	0.01%

**7. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria 2026.**

A continuación, el Presidente de la Asamblea, dio la palabra a Carolina Martínez, Directora de Negocios Inmobiliario de Titularizadora Colombiana en su calidad de Administrador Maestro y Gestor del Portafolio Inmobiliario del Programa de Emisión TIN, quien se dirigió a la Asamblea para realizar la presentación del plan estratégico de inversión inmobiliaria de 2026.

Seguido de lo anterior, el Secretario de la Asamblea realiza una intervención indicando que el inversionista, Gustavo Adolfo Jimenez Gonzalez, realizo la siguiente pregunta ¿Cuál fue la relación del Split realizado en 2025?

En respuesta, el secretario cede la palabra a Ana María Salcedo, Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercado, quien indica que la relación del Split fue 370:1, y el título tenía un valor \$8,022,127.50, y el 09 de mayo de 2025 quedo con un valor de \$21,681.00.

Agotado el orden del día, y no existiendo más asuntos por tratar, el Presidente de la Asamblea, Doctor Luis Fernando del Castillo Román, agradeció a los apoderados y Tenedores de Títulos TIN su asistencia.

Siendo las 4:17 pm del lunes 20 de abril de 2026, se dio por terminada la reunión.

A continuación, hojas de firmas.

La anterior acta fue aprobada por Jorge Alfredo Bulla Agudelo, apoderado de FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PORVENIR MODERADO, FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PORVENIR MAYOR RIESGO, FONDO ESPECIAL PORVENIR DE RETIRO PROGRAMADO, FONDO DE CESANTÍAS PORVENIR, FONDO DE PENSIONES VOLUNTARIAS PORVENIR., y Maria Alejandra Muñoz - MAPFRE Colombia Vida Seguros S.A., Mapfre Seguros Generales De Colombia S.A.; Integrantes de la Comisión Aprobatoria del Acta designada por la Asamblea, quienes la suscriben a continuación:

COMISION APROBATORIA DEL ACTA



\_\_\_\_\_  
JORGE ALFREDO BULLA AGUDELO  
FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PORVENIR MODERADO, FONDO DE PENSIONES  
OBLIGATORIAS PORVENIR MAYOR RIESGO, FONDO ESPECIAL PORVENIR DE RETIRO  
PROGRAMADO, FONDO DE CESANTÍAS PORVENIR, FONDO DE PENSIONES VOLUNTARIAS  
PORVENIR

---

COMISION APROBATORIA DEL ACTA

*Alejandra Muñoz*

---

MARIA ALEJANDRA MUÑOZ

MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.

**PRESIDENTE**



---

LUIS FERNANDO DIAZ DEL CASTILLO  
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

**SECRETARIO**



---

JOSE YAIR LONDOÑO BENAVIDES  
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.