

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

ACTA No.7 04 de abril de 2024

En la ciudad de Bogotá D.C., los 04 días del mes de abril de 2024, siendo las 9:00 a.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 en un diario de amplia circulación publicado en la página web de Valora ANALITIK, el día 9 de marzo de 2024, 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 las fechas 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:

NOMBRES	COEFICIENTE INDIVIDUAL
ASINEVA S.A.S	0.24%
BAUTISTA JAIMES FANNY YANETH	0.02%
CAPITALIZADORA COLMENA S.A.	0.47%
COLMENA SEGUROS DE VIDA SA	1.19%
FGA FONDO DE GARANTIAS S.A.	1.10%
FIDUCIARIA COLMENA FIDEICOMISOS	7.75%
FONDO DE CESANTIAS PORVENIR	2.77%
FONDO DE PENSIONES OBLIGATORIAS PORVENIR MODERADO	7.63%
FONDO DE PENSIONES VOLUNTARIAS PORVENIR	2.22%
FONDO ESPECIAL PORVENIR DE RETIRO PROGRAMADO	9.85%
FONDO PENSIONES OBLIGATOR. PORVENIR MAYOR RIESGO	0.69%
GOMEZ HERNANDEZ LYDA PAOLA	0.04%
IGLESIA COMUNIDAD CRISTIANA DE FE	0.10%
JAIMES JAIMES FABIO	0.02%
LA EQUIDAD SEGUROS DE VIDA O.C.	2.98%
LA EQUIDAD SEGUROS GENERALES O.C.	1.11%
MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.	4.14%
MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.	2.37%
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	3.39%
SEGUROS DEL ESTADO S A	5.18%
SURTIELECTRICOS DEL CARIBE LTDA.	0.46%
VARGAS JIMENEZ JUAN CAMILO	0.01%
RIESGOS LABORALES COLMENA SA CIA DE SEGUROS D VIDA	6.65%
UNIVERSITAS FIC ABIERTO CON PACTO DE PERMANENCIA	1.83%
VILLA ESPINAL JESUS HERNANDO	0.24%
TOTAL	62.41%

Se informó a los asistentes que se encontraban representados el 62,41% de los Tenedores de Títulos TIN relacionados anteriormente del total de títulos en circulación, 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. A continuación, se sometió a consideración de los Tenedores de Títulos TIN el orden del día de la reunión, el cual fue aprobado por el 93.44% de los presentes, tal y como se detalla a continuación:

SI	93.44%
NO	0.0 %
Abstención / no realiza voto	6.56%

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 2023 contentivo del Informe de Gestión Año 2023 y del Informe de Gobierno Corporativo.
6. Consideración para aprobación del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio.
7. Información Migración a la Rueda de Renta Variable
8. Información sobre el Plan estratégico de Inversión Inmobiliaria.

3. Nombramiento Presidente y Secretario de la Asamblea.

El doctor Luis Fernando Diaz del Castillo Román, 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 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su calidad de Representante Legal de los Tenedores de Títulos TIN, y el Secretario de la misma sería Rubén Darío Abril Carvajal, funcionario de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

4. Designación de la comisión aprobatoria del acta.

En este punto, el Doctor Ruben Darío Abril indicó que había dos postulaciones para integrar la Comisión Aprobatoria del Acta señalando que estas personas eran:

- Carlos Enrique Rodriguez, 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.
- Jose David Lopez, apoderado de MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A., MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.

Posteriormente, el Presidente de la Asamblea sometió a consideración la Comisión Aprobatoria del Acta, la cual fue aprobada por el 93.45% de los votos presentes en la reunión como se detalla a continuación en el resumen de la votación:

SI	93.45%
NO	0.0 %
Abstención / no realiza voto	6.55%

5. Consideración para aprobación del Informe periódico de Fin de Ejercicio 2023 contentivo del Informe de Gestión Año 2023 y del Informe de Gobierno Corporativo.

A continuación, el Presidente de la Asamblea se dirigió a ésta manifestando que el Informe periódico de Fin de Ejercicio 2023 contiene el Informe de Gestión Año 2023 y tanto el Informe de Gestión e Informe de Gobierno Corporativo para el año 2023 fue preparado por la Titularizadora Colombiana S.A. en su calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización, y estos estuvieron en 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.

Luego de la anterior introducción, el Doctor Andrés Lozano Umaña, Presidente de la Titularizadora Colombiana S.A., procede a hacer la síntesis de los principales aspectos de la Asamblea. De igual manera, Carolina Martínez, Gerente Inmobiliaria, Ana Maria Salcedo, Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercado junto con David Briceño, Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones de la Titularizadora Colombiana S.A. proceden a ilustrar a la Asamblea sobre los puntos más relevantes del mencionado Informe.

Complementariamente, Gabriel Flórez, Gerente General de la firma Fundamento S.A.S., titular de la marca Péntaco, presentará el aparte del Informe del Gestor del Portafolio Inmobiliario del Programa de Emisión TIN.

Finalmente, Rodrigo Estay, Asset & Property Management Director de CBRE, nos presentará el aparte del informe de Gestión de CBRE actuando en calidad de Administrador inmobiliario del Programa de Emisión TIN. El Informe presentado hace parte integrante de la presente Acta como **Anexo 1** de la misma.

Una vez finalizada la exposición, El Presidente de la Asamblea sometió a consideración el Informe periódico de Fin de Ejercicio 2023 contentivo del Informe de Gestión Año 2023 y del Informe de Gobierno Corporativo, el cual fue aprobado por el 91.47% de los votos presentes en la reunión como se detalla a continuación en el resumen de la votación:

SI	91.47%
NO	0.0 %
Abstención / no realiza voto	8.53%

El secretario antes de ir al siguiente punto informó que le daría la palabra a Andres Lozano, presidente de la Titularizadora Colombiana S.A. quien adelantó una intervención, en la cual señaló que, como parte del compromiso de la Titularizadora Colombiana S.A. con los Tenedores de Títulos y la rentabilidad del vehículo, era importante resaltar las acciones que se han tomado en el año de 2024 año en su calidad de Administrador Maestro del programa de Emisión y Colocación TIN. A continuación se enuncian dichas actividades:

- Se tomó la decisión de hacer un descuento del 8% sobre el total de la comisión de administración mensual el cual se implementó desde el mes de enero 2024, pagadero en febrero.
- Se informó que el mencionado descuento ha tenido un impacto favorable en el *Dividend Yield* de los Tenedores de Títulos de febrero y marzo el cual se incrementó en 13 pbs (puntos básicos porcentuales) en promedio en los dos meses, pasando de 3,56% en promedio en los dos meses a 3,69%. También se indicó que el referido descuento estará vigente por 12 meses o hasta que se alcance un *Dividend Yield* mensual anualizado del 5,5%.

Por otro lado, el presidente de la Titularizadora Colombiana S.A. informó que se está evaluando una serie de modificaciones al prospecto y reglamento que permitirán continuar alineando los intereses con los tenedores de Títulos, las cuales se resumen a continuación:

- Propuesta de modificación del límite de diversificación por tipo de inmueble
- Propuesta de modificación del límite de endeudamiento
- Propuesta de modificación de comisión de administración teniendo en cuenta nuevas tarifas aplicadas al NOI (*Net Operative Income*), un *cap* o tarifa máxima sobre el valor de los activos administrados y considerado también el flujo de caja distribuible.

En relación con las propuestas mencionadas el presidente de la Titularizadora Colombiana S.A. indicó que se tiene proyectado que sean sometidas a consideración de los Tenedores de Títulos, en una próxima reunión de asamblea extraordinaria de Tenedores que se llevaría a cabo en el segundo semestre de 2024, una vez se profundice en el desarrollo de las propuestas mencionadas para que sean sometidas a consideración de los Tenedores de Títulos.

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

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 2023 fue preparado por la firma Deloitte & Touche S.A.S., Auditor Externo de la Universalidad TIN. Adicionalmente, informó que este informe estuvo a consideración de Tenedores de Títulos TIN desde la convocatoria a la Asamblea, en la página Web de la Titularizadora Colombiana S.A. y de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y en las instalaciones de estas dos entidades, así como de la Superintendencia Financiera de Colombia y la Bolsa de Valores de Colombia.

A continuación, la Doctora Luisa Cristina Hurtado, Directora de Control Financiero de la Titularizadora Colombiana S.A. procedió a ilustrar a la Asamblea sobre los puntos más relevantes del mencionado informe y los estados financieros el cual hace parte del **Anexo 2** a la presente acta.

Finalizada la exposición, el Presidente de la Asamblea sometió a consideración el Informe del Estado del Ejercicio 2023 y los estados financieros, los cuales fueron aprobados por el 90.75% de los votos presentes en la reunión como se detalla a continuación en el resumen de la votación:

SI	90.75%
NO	1.03%
Abstención / no realiza voto	8.22%

7. Información Sobre La Estrategia De Migración A La Rueda De Renta Variable – Título Informativo

En este punto, el Presidente de la Asamblea, dio la palabra a la doctora Ana Maria Salcedo, Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercado, realiza la presentación correspondiente sobre el estado de la Migración a la Rueda de Renta Variable – presentación de tipo informativo. La presentación realizada hace parte integrante de la presente Acta como **Anexo 3** de la misma

8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria

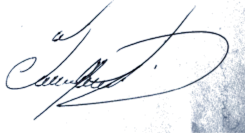
A continuación, el Presidente de la Asamblea, dio la palabra al Doctor Gabriel Florez Quatrini, Gerente General de la firma Fundamento S.A.S., titular de la marca Péntaco, en su calidad de Gestor Portafolio Inmobiliario del Programa de Emisión TIN, quien se dirigió a la Asamblea para realizar la presentación correspondiente. La presentación realizada hace parte integrante de la presente Acta como **Anexo 4** de la misma

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 11:28 am del jueves cuatro (04) de abril de 2024, se dio por terminada la reunión.

La anterior acta fue aprobada por Carlos Enrique Rodriguez, 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 Jose David Lopez, apoderado de 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



CARLOS ENRIQUE RODRIGUEZ

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

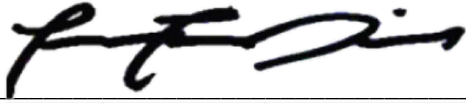
COMISION APROBATORIA DEL ACTA



JOSE DAVID LOPEZ

Apoderado de 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



RUBÉN DARÍO ABRIL
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.