



**PROSPECTO DE INFORMACIÓN CONSTITUTIVO DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE  
TÍTULOS PARTICIPATIVOS TIN DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN INMOBILIARIA**

**TREINTA Y UNO (31) DE AGOSTO DE 2018**



**SECCIÓN 1**  
**PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS**

**1.1 Relación de Partes Intervinientes**

<b>Emisor:</b>	Titularizadora Colombiana S.A. (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad). Dirección: Carrera 9 A No. 99-02 Piso 7 Bogotá, Colombia. Tel. (57 1) 6183040. Página Web: <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>
<b>Administrador Maestro del Proceso de Titularización:</b>	Titularizadora Colombiana S.A. Dirección: Carrera 9 A No. 99-02 Piso 7 Bogotá, Colombia. Tel. (571) 6183040. Página Web: <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a>
<b>Gestor Portafolio Inmobiliario:</b>	Fundamento S.A.S., titular de la marca “Péntaco”. Dirección: Calle 97 A No. 8 – 10 Of. 403 Bogotá, Colombia. Tel: (571) 7454133. Página Web: <a href="http://www.pentaco.com.co">www.pentaco.com.co</a> .
<b>Administrador Inmobiliario</b>	Commercial Real State Services – CBRE. Dirección: Carrera 7 No. 75-51 Of 601 Edificio Terpel. Bogotá, Colombia. Tel:(571) 4918783. Página Web: <a href="http://www.cbre.com/latin-america-region/offices/colombia">www.cbre.com/latin-america-region/offices/colombia</a> .
<b>Depositario y administrador de pagos del Programa de Emisión y Colocación:</b>	Deceval. Dirección: Av. Calle 26 No. 59-51 Torre 3 Oficina 501 Bogotá, Colombia. Tel. 376540. Página Web: <a href="http://www.deceval.com">www.deceval.com</a>
<b>Agentes Colocadores</b>	Serán Agentes Colocadores las sociedades designadas por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y mencionadas en el respectivo Aviso de Oferta.
<b>Bolsa de Valores:</b>	Bolsa de Valores de Colombia S.A. Dirección: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Of. 1201 Bogotá, Colombia. Tel. (571) 3139800. Página Web: <a href="http://www.bvc.com.co">www.bvc.com.co</a>
<b>Originadores de los Activos Inmobiliarios:</b>	Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios a partir de los cuales se realiza el proceso de titularización.
<b>Sociedad Calificadora de Riesgos:</b>	FITCH RATINGS COLOMBIA S.A. Dirección: Calle 69 A No. 9 – 85 Bogotá, Colombia. Tel: (571) 4846770, Página Web: <a href="http://www.fitchratings.com.co">http://www.fitchratings.com.co</a>
<b>Representante Legal de Tenedores:</b>	Credicorp Capital Fiduciaria S.A. Dirección: Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia. Tel: (571) 3078047, Página Web: <a href="http://www.credicorpcapitalfiduciaria.com">www.credicorpcapitalfiduciaria.com</a>

<b>Tenedores:</b>	Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
<b>Auditor Externo</b>	Deloitte & Touche Ltda. Dirección: Carrera 7 No. 74 – 09, Edificio Deloitte Bogotá, Colombia; Tel: (571) 5461810; Página Web: www.deloitte.com/co
<b>1.2. Descripción general del Programa de Emisión y Colocación</b>	
<b>Denominación de los Títulos:</b>	Los Títulos estarán denominados en Pesos Colombianos.
<b>Página 68</b>	
<b>Destinatarios de la Oferta:</b>	Los Títulos serán ofrecidos al mercado principal, en particular a los clientes inversionistas y a los inversionistas profesionales, conforme se encuentran definidos en el Decreto 2555, incluyendo a los ahorradores, personas naturales, personas jurídicas, inversionistas institucionales, entidades oficiales y los fondos de pensiones y cesantías.
<b>Página 87</b>	
<b>Mercado al que se Dirige la Emisión:</b>	Los Títulos se ofrecerán en el mercado primario y en el principal.
<b>Página 87</b>	
<b>Modalidad de la Oferta:</b>	Corresponde a Oferta Pública de valores que hacen parte de un programa de emisión y colocación.
<b>Página 67</b>	
<b>Modalidad de Inscripción:</b>	Se trata de la inscripción automática en el Registro Nacional de Valores y Emisores prevista en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 para los títulos emitidos por emisores de valores que tienen la calidad de emisores conocidos y recurrentes.
<b>Página 94</b>	
<b>Régimen Legal:</b>	Los TIN son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5º del artículo 2 de la Ley 964 de 2005. Adicionalmente, están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en este Prospecto y en el Título Global.
<b>Página 67</b>	
<b>Clase de Títulos:</b>	El Emisor con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad emitirá títulos participativos TIN de serie única (los “Títulos”). El Inversionista no adquiere un título de rendimiento fijo sino que participa en utilidades o pérdidas que genere la Universalidad TIN.
<b>Página 67</b>	
<b>Ley de Circulación:</b>	Los Títulos emitidos bajo el Programa de Emisión y Colocación serán nominativos.
<b>Página 67</b>	
<b>Valor Nominal:</b>	Se emitirán Títulos con un valor nominal de cinco millones de pesos moneda legal colombiana (\$5.000.000).
<b>Página 68</b>	

Prospecto del Programa TIN

<b>Precio de Suscripción:</b>	El Precio de Suscripción corresponderá al que se indique en el Aviso de Oferta para el respectivo Tramo.
<b>Página 68</b>	
<b>Número de Títulos emitidos:</b>	El número de Títulos corresponderá al resultado de la división del monto autorizado para cada Tramo sobre el Precio de Suscripción de los Títulos.
<b>Página 68</b>	
<b>Plazo de los Títulos:</b>	Los Títulos estarán vigentes a partir de la Fecha de Emisión de cada Tramo y hasta la fecha de liquidación de la Universalidad, esto es 100 años, prorrogables en los términos señalados en el Prospecto.
<b>Página 138</b>	
<b>Monto del Tramo 1:</b>	El monto del Tramo 1 es de ciento sesenta y dos mil setecientos cincuenta millones de pesos (\$162.750.000.000,00) moneda legal colombiana.
<b>Inversión Mínima:</b>	El monto de inversión mínima en el mercado primario será de 1 Título. La negociación mínima en el mercado secundario será de 1 Título.
<b>Página 68</b>	
<b>Rentabilidad de los Títulos:</b>	Por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman la Universalidad.
<b>Página 72</b>	
<b>Derechos que incorporan los Títulos:</b>	<p>Todos los Títulos que hacen parte del presente Programa de Emisión y Colocación son fungibles y de rentabilidad variable independientemente del Tramo en el que hayan sido emitidos, y dan a sus Tenedores derecho a una parte o alícuota en la Universalidad, que le otorga el derecho a participar de las utilidades o pérdidas que se generen, de conformidad con los términos establecidos en el presente Prospecto.</p> <p>Adicionalmente, los Títulos incorporan el Derecho de Suscripción Preferencial, el cual podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el presente Prospecto. Este derecho de suscripción preferencial se podrá ver igualmente limitado hasta en un 20 por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión de un tramo con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.</p>
<b>Página 67</b>	
<b>Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación:</b>	El Programa de Emisión y Colocación tendrá un Cupo Global inicial de hasta dos billones de pesos (\$2.000.000.000.000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes por parte de los correspondientes órganos intervinientes en el Programa de Emisión y Colocación, tal y como se
<b>Página 68</b>	

	indica en este Prospecto; así como aquellas autorizaciones que puedan ser requeridas por parte de la Superintendencia Financiera.
<b>Emisión Desmaterializada:</b>	Los Títulos serán emitidos en forma desmaterializada, motivo por el cual los Tenedores renuncian a la posibilidad de materializar los Títulos. Los Tenedores consentirán en el depósito y administración por parte de Deceval, consentimiento que se entenderá dado con la suscripción de los Títulos. El costo de la desmaterialización de los Títulos es asumido por la Universalidad.
<b>Página 68</b>	
<b>Comisiones y Gastos del Suscriptor:</b>	Por la sola suscripción de los Títulos en el mercado primario no se generan comisiones o gastos conexos para el Tenedor.
<b>Página 69</b>	
<b>Bolsa de Valores donde están inscritos</b>	Los Títulos estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A.
<b>Página 70</b>	
<b>Calificación de los Títulos:</b>	<b>Fitch Ratings Colombia S.A.:</b>
<b>Página 142</b>	Otorgó una calificación 'iAAA(Col)' (Triple A), a la primera emisión del programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN
<b>Plazo de Colocación del Tramo 1:</b>	Corresponderá al que se establezca en el Aviso de Oferta.
<b>Página 84</b>	
<b>Término durante el cual podrán llevarse a cabo Emisiones con base en este Programa de Emisión y Colocación:</b>	De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3.1.1.3 del Decreto 2555, la inscripción de un Programa de Emisión permitirá la realización de varias Emisiones por un periodo de tres (3) años, sin perjuicio de su posibilidad de renovación de conformidad con la normatividad legal vigente.
<b>Página 84</b>	
<b>Vigencia de la Oferta:</b>	La vigencia de cada oferta se fijará por el Emisor en el Aviso de Oferta correspondiente.
<b>Página 84</b>	
<b>Fecha de Actualización de Información del Prospecto:</b>	La información financiera del presente Prospecto se encuentra actualizada a 30 de junio de 2018 . Así mismo, la información del sector inmobiliario contenida en la Sección 4 se encuentra actualizada a 30 de junio de 2018. A partir de esa fecha, la información financiera y toda información relevante del Emisor y de la Universalidad se encuentran a disposición de los interesados en el RNVE, en la BVC y en la página del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, y podrá ser consultada en la página web <a href="http://www.superfinanciera.gov.co">www.superfinanciera.gov.co</a> , en la página web <a href="http://www.bvc.com.co">www.bvc.com.co</a> y en la

	página web <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a> .
<b>Código de Buen Gobierno:</b>	El Emisor cuenta con un Código de Buen Gobierno adoptado por su Junta Directiva, el cual se encuentra a disposición del público en la página web <a href="http://www.titularizadora.com">www.titularizadora.com</a> .

### 1.3. Tipo de activos utilizados como subyacente del Programa de Emisión

<b>Universalidad TIN:</b>	La Universalidad TIN está integrada por Activos Subyacentes que comprenden Activos Inmobiliarios adquiridos con sujeción a la Política de Inversión prevista en la Sección 10.7 de este Prospecto. De igual manera, la Universalidad TIN estará conformada por los bienes, contratos, activos, derechos y obligaciones vinculados o relacionados con los Activos Inmobiliarios a los que se refiere la Sección 10.5 de este Prospecto
---------------------------	---

### 1.4. Activos utilizados como subyacente del Tramo 1

Las características de los Activos Inmobiliarios subyacente del Tramo 1 se resumen a continuación:

Tipo de Inmueble	Número Inmuebles	Valor	Área (m <sup>2</sup> )	Ubicación
Oficina	2	\$39,338,522,000	5,814	Bogotá, Barranquilla,
Local Comercial PH	28	\$84,050,078,000	7,909	Bogotá, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, ZM Medellín, Cúcuta, , La Mesa
LocalComercial	14	\$33,611,000,000	5,791	Bogotá, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Envigado, Valledupar, San Juan
<b>Totales</b>	<b>44</b>	<b>\$156,999,600,000</b>	<b>19,514</b>	

La información detallada de los Activos Inmobiliarios se incluye en la sección 11.4 del presente Prospecto de Información.

El Prospecto de Información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación se encuentra a disposición de los Inversionistas en las páginas web de la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co); en la página web de la BVC [www.bvc.com.co](http://www.bvc.com.co), y en la página web del Administrador Maestro del Proceso de Titularización [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com). La demás información de las emisiones derivadas del presente Programa de Emisión y Colocación (anexos, información financiera, entre otros) podrá ser puesta a disposición de los Inversionistas en el referido sitio de internet o en la oficina de atención al inversionista en los términos establecidos en este Prospecto de Información.

**Advertencias:**

**SE CONSIDERA INDISPENSABLE LA LECTURA DEL PROSPECTO PARA QUE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS PUEDAN EVALUAR ADECUADAMENTE LA CONVENIENCIA DE LA INVERSIÓN.**

**LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES Y EMISORES Y LA AUTORIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA, NO IMPLICA CALIFICACIÓN NI RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA ACERCA DE LAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS INSCRITAS NI SOBRE EL PRECIO, LA BONDAD O LA NEGOCIABILIDAD DEL VALOR O DE LA RESPECTIVA EMISIÓN, NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.**

**LOS TÍTULOS ESTARÁN INSCRITOS EN LA BVC, LO CUAL NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS TÍTULOS NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR POR PARTE DE ESTA ENTIDAD.**

**ADICIONALMENTE TODOS LOS PAGOS QUE ESTÉ OBLIGADO A REALIZAR EL EMISOR DE LOS TÍTULOS EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN, SE HARÁN ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE POR CONDUCTO DE DECEVAL. EL EMISOR NO REALIZARÁ PAGOS DIRECTOS Y EN TAL MEDIDA SE ENTIENDE QUE TODOS LOS ADQUIRENTES SON (O SERÁN AL MOMENTO DEL PAGO), DEPOSITARIOS DIRECTOS CON SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE VALORES O ESTÁN (O ESTARÁN AL MOMENTO DEL PAGO), REPRESENTADOS POR DEPOSITANTES DIRECTOS CON SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE VALORES.**

**SE ENTIENDE ADEMÁS, QUE EL ADQUIRENTE RENUNCIA A SU FACULTAD DE SOLICITAR A DECEVAL EL CERTIFICADO DE COBRO DE DERECHOS PARA EXIGIR EL PAGO DIRECTAMENTE DEL EMISOR.**

**LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS INTERESADOS EN ADQUIRIR LOS TÍTULOS OFRECIDOS DEBERÁN OBTENER PREVIAMENTE A SU ACEPTACIÓN, LAS AUTORIZACIONES QUE POR SUS CONDICIONES PARTICULARES SEAN REQUERIDAS POR LA LEGISLACIÓN COLOMBIANA Y/O POR LA LEY A QUE ESTÉN SOMETIDOS, INCLUYENDO LAS AUTORIZACIONES CORPORATIVAS O DE OTRA ÍNDOLE.**

**ESTE PROSPECTO DESCRIBE LAS CONDICIONES GENERALES DE LOS TÍTULOS. PARA CADA TRAMO DE LOS TÍTULOS QUE SEA OFRECIDO, LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSULTAR EL AVISO DE OFERTA CORRESPONDIENTE. EL INVERSIONISTA NO DEBERÁ ASUMIR QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO CORRESPONDE A UNA FECHA DIFERENTE A LA DE LA PORTADA DEL MISMO.**

**TODOS SUSCRIPTOR DE LOS TÍTULOS DEBERÁ SER O ESTAR REPRESENTADO POR**

**UN DEPOSITANTE DIRECTO QUE CUENTE CON EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE VALORES ANTE DECEVAL.**

**LAS OBLIGACIONES DE LA TITULARIZADORA EN DESARROLLO DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PROSPECTO DE CONSTITUCIÓN DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN, DE CUALQUIERA DE LAS EMISIONES QUE SE REALICEN CON CARGO AL CUPO GLOBAL, SON EXCLUSIVAMENTE DE MEDIO Y EN NINGÚN CASO DE RESULTADO.**

**FINALMENTE, EL RECONOCIMIENTO EMISORES – IR OTORGADO POR LA BOLSA DE VALORES DE COLOMBIA S.A. NO ES UNA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES INSCRITOS NI SOBRE LA SOLVENCIA DEL EMISOR.**

**Última actualización de este Prospecto: 31 de agosto de 2018**



**EMISOR Y ESTRUCTURADOR DE  
LA EMISIÓN Y ADMINISTRADOR  
MAESTRO DEL PROCESO DE  
TITULARIZACIÓN**



**GESTOR PORTAFOLIO  
INMOBILIARIO**



**ADMINISTRADOR  
INMOBILIARIO**



**ASESOR LEGAL**



## AUTORIZACIONES, INFORMACIONES ESPECIALES Y OTRAS ADVERTENCIAS GENERALES

### 1. Autorizaciones

- Autorizaciones Internas:

La Junta Directiva del Emisor aprobó la realización del presente Programa de Emisión y Colocación así como la realización de la primera emisión derivada de este Programa mediante Acta N°. 194 correspondiente a la reunión del día veintiséis (26) de julio de 2018. .

- Autorizaciones Autoridades Administrativas:

- El Emisor tiene la calidad de emisor conocido y recurrente, toda vez que la entidad cumple con los requisitos de los subnumerales 6.1. y 6.2. del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, conforme con lo contenido en los oficios 2015094578-005 del 23 de septiembre de 2015, 2017013994-004 del 17 de febrero de 2017 y 2018018134-004 del 1º de marzo de 2018 de la Superintendencia Financiera. De esta manera, la realización de las ofertas públicas que hacen parte del presente Programa de Emisión y Colocación, se llevará a cabo a través de la inscripción automática prevista en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 para los títulos emitidos por emisores de valores que tienen la calidad de emisores conocidos y recurrentes.

- De igual manera, el Emisor cumple con los criterios dispuestos por los artículos 6.3.1.1.3. y siguientes del Decreto 2555 para los programas de emisión.

La inscripción del Programa de Emisión y Colocación en el Registro Nacional de Valores y Emisores, permitirá la realización de varias emisiones de Títulos TIN hasta por el monto del cupo global y durante la vigencia de autorización de la Oferta Pública de Emisión y Colocación otorgada por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3.1.1.3 y 6.3.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010.

La Superintendencia Financiera autorizó el presente Programa de Emisión y Colocación mediante Oficio No. 2018117824-004-000 del siete (7) de septiembre de 2018 por un término de tres (3) años. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento.

- Ofertas Públicas, Privadas o en Trámite del Emisor:

No existen ofertas públicas vigentes adelantadas actualmente por el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, distintas a la presente Emisión.

### 2. Persona de Contacto para Información sobre el Prospecto

La persona autorizada para dar información o declaraciones sobre el contenido del presente Prospecto de Información es:

Nombre	Cargo	Teléfono
Ana Maria Salcedo	Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados	6183043
Sandra Moreno López	Relación con el Inversionista	6183030 ext. 258
Mónica Patricia Padilla Lozano	Relación con el Inversionista	6183030 ext. 214

**3. Información sobre las personas que han participado en la Tasación, Valoración o Evaluación de Activos o Pasivos del emisor que se haya tenido en cuenta para el reporte de información financiera del Emisor.**

Los inmuebles que hacen parte de la Universalidad al momento de la Emisión del Tramo 1 han sido valorados por Colliers International Colombia S.A. y Logan Valuación S.A.S., de forma independiente y autónoma. Estas sociedades avaluadoras mantienen una completa independencia de la Titularizadora y, en consecuencia, no existe ninguna relación de subordinación entre éstas.

**4. Información sobre vinculaciones entre el Emisor y sus asesores**

Ninguno de los asesores involucrados en la elaboración del presente Prospecto es una sociedad vinculada al Emisor.

**5. Intereses económicos existentes entre los Participantes**

Los Agentes Colocadores tienen un interés económico directo que depende de la colocación de los Títulos, de acuerdo con los términos del contrato de colocación al mejor esfuerzo suscrito con el Emisor.

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario también tienen un interés económico en tanto que recibirían comisiones en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.

La Titularizadora podrá adquirir con su propio patrimonio Títulos TIN en el mercado primario y secundario bajo su política de inversión hasta por el menor valor entre \$5.000 millones de pesos o el valor equivalente al veinte por ciento (20%) de su patrimonio disponible para invertir. Si bien la Titularizadora realiza estas operaciones con el objetivo de contribuir al desarrollo del mercado secundario de los Títulos TIN y fomentar la liquidez de los títulos, por lo que dichas operaciones no tendrán fines especulativos, la Titularizadora en la medida que adquiera Títulos TIN tendrá un interés económico frente al valor y el rendimiento de los Títulos en la medida que se puede ver afectada o beneficiada por el comportamiento de los Títulos TIN.

La Titularizadora llevó a cabo la adquisición de los Activos Inmobiliarios a partir de un proceso de “warehousing” que consiste en una especie de almacenamiento de activos con cargo al patrimonio de la sociedad titularizadora para generar un tamaño apropiado de activos admisibles para titularizar. Bajo el marco anterior, la Titularizadora adquirió del Banco Davivienda los inmuebles descritos en el numeral 11.4 de este Prospecto con el propósito de titularizarlos en el presente Programa de Emisión y Colocación mediante la suscripción de las escrituras públicas de compraventa el 29 de diciembre de 2016 y el 20 de diciembre de 2017. Las operaciones de compraventa se llevaron a cabo dentro de procesos competitivos en los que participaron en

igualdad de condiciones como oferentes varias entidades administradoras de vehículos de inversión inmobiliaria. El valor de compra correspondió al avalúo comercial realizado por Colliers International y Logan Valuation, firmas independientes del Banco Davivienda y de la Titularizadora, los cuales incluyeron metodologías aprobadas por la Titularizadora. Los avalúos de los Activos Inmobiliarios fueron revisados y aprobados por el Gestor Portafolio Inmobiliario y la Gerencia Inmobiliaria de la Titularizadora.

El valor de los Activos Inmobiliarios actualizado por avalúos comerciales al 31 de mayo de 2018, realizados por Colliers International y Logan Valuación S.A.S., firmas independientes de la Titularizadora, corresponderá al valor con el cual se llevará a cabo el registro contable de los Activos Inmobiliarios en la Universalidad y su separación patrimonial y aislamiento, los cuales fueron aprobados junto con su metodología por los miembros independientes del Comité Asesor. La Titularizadora tiene un interés económico frente al valor por el cual se realiza la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Inmobiliarios en la medida que las eventuales valorizaciones o desvalorizaciones que hayan tenido los Activos Inmobiliarios hasta el momento de separación y transferencia a la Universalidad TIN serán con cargo a su patrimonio.

## **6. Validez**

En el caso en que alguna de las disposiciones del Reglamento o del presente Prospecto fuere considerada ilegal, inválida o inejecutable por algún tribunal de jurisdicción competente, las demás disposiciones en tales documentos contenidas permanecerán con pleno vigor y efecto.

## **7. Información Adicional**

A continuación se relaciona la información adicional al Prospecto correspondiente al Programa de Emisión y Colocación todos los cuales pueden ser consultados en la Páginas Web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com):

- a) Reglamento.
- b) Código de Buen Gobierno del Emisor.
- c) Información financiera y contable de la Universalidad.

Adicionalmente, los siguientes documentos podrán ser consultados a través de la Oficina de Atención a Inversionistas:

- a) Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre el Emisor y el Auditor Externo.
- b) Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles, celebrado entre el Emisor y el Administrador Inmobiliario.
- c) Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio celebrado entre el Emisor y el Gestor Portafolio Inmobiliario.
- d) La demás información relacionada con el Programa de Emisión y Colocación en los términos señalados en el Reglamento.
- e) Contratos de Inversión de Activos Inmobiliarios del Tramo.

**SECCIÓN 2**  
**TABLA DE CONTENIDO**

<b>SECCIÓN 1</b>		
<b>PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS .....</b>		<b>2</b>
1.1	Relación de Partes Intervinientes .....	2
1.2.	Descripción general del Programa de Emisión y Colocación .....	3
1.3.	Tipo de activos utilizados como subyacente del Programa de Emisión .....	6
1.4.	Activos utilizados como subyacente del Tramo 1 .....	6
	AUTORIZACIONES, INFORMACIONES ESPECIALES Y OTRAS ADVERTENCIAS GENERALES .....	9
<b>SECCIÓN 2</b>		
<b>TABLA DE CONTENIDO.....</b>		<b>12</b>
<b>SECCIÓN 3</b>		
<b>GLOSARIO E INTERPRETACIÓN.....</b>		<b>20</b>
3.1.	GLOSARIO.....	20
3.2.	INTERPRETACIONES .....	33
<b>SECCIÓN 4</b>		
<b>SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA .....</b>		<b>34</b>
4.	RESUMEN DEL EJECUTIVO DEL SECTOR INMOBILIARIO .....	34
4.1.	HISTORIA DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS .....	34
4.2.	INVERSIONISTAS.....	38
4.3.	EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO .....	39
<b>SECCIÓN 5</b>		
<b>PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS .....</b>		<b>64</b>
<b>5.1. DESCRIPCIÓN .....</b>		<b>64</b>
5.2.	CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	64
5.3.	TRAMOS EN QUE SE DIVIDE EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN .....	65
5.4.	CLASE DE TÍTULOS.....	65
5.5.	OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN.....	65
5.6.	OBLIGACIONES DEL EMISOR .....	66
5.7.	ACRECENTAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD Y NUEVOS TRAMOS .....	66
<b>SECCIÓN 6</b>		
<b>DE LOS TÍTULOS .....</b>		<b>67</b>
6.1.	CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DE EMISIÓN .....	67
6.1.1.	Régimen Legal .....	67
6.1.2.	Clase de Valor Ofrecido.....	67
6.1.3.	Derechos que Incorporan los Títulos .....	67
6.1.4.	Ley de Circulación y Negociación en el Mercado Secundario .....	67

Prospecto del Programa TIN

6.2.	MONTO DEL CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA Y COLOCACIÓN, CANTIDAD DE TÍTULOS OFRECIDOS, VALOR NOMINAL, INVERSIÓN MÍNIMA, PRECIO DE SUSCRIPCIÓN Y NÚMERO DE TÍTULOS A EMITIR.....	68
6.2.1.	Cupo Global del Prospecto de Emisión y Colocación .....	68
6.2.2.	Valor Nominal de los Títulos .....	68
6.2.3.	Inversión Mínima .....	68
6.2.4.	Precio de Suscripción .....	68
6.2.5.	Número de Títulos a Emitir .....	68
6.3.	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TÍTULOS.....	68
6.4.	ASPECTOS RELACIONADOS CON LA REPOSICIÓN, FRACCIONAMIENTO Y ENGLOBE DE LOS TÍTULOS .....	68
6.4.1.	Desmaterialización de los Títulos.....	68
6.4.2.	Indivisibilidad de los Títulos .....	69
6.5.	FECHA DE EMISIÓN, DE SUSCRIPCIÓN Y DE EXPEDICIÓN DE LOS TÍTULOS.....	69
6.5.1.	Fecha de Emisión .....	69
6.5.2.	Fecha de Suscripción y Cumplimiento .....	69
6.5.3.	Fecha de Expedición.....	69
6.6.	COMISIONES Y GASTOS CONEXOS.....	69
6.7.	BOLSA DE VALORES EN LA CUAL ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS.....	70
6.8.	OBJETIVOS ECONÓMICOS DE LA EMISIÓN.....	70
6.9.	PUBLICIDAD E INFORMACIÓN PARA LOS TENEDORES.....	70
6.10.	RÉGIMEN FISCAL .....	70
6.11.	ENTIDAD QUE ADMINISTRA LA EMISIÓN DE LOS TÍTULOS .....	70
6.12.	GARANTÍAS O AVALES QUE RESPALDAN EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN .....	71
6.13.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE TÍTULOS.....	71
6.13.1.	Derechos de los Tenedores de Títulos .....	71
6.13.2.	Obligaciones de los Tenedores de Títulos.....	71
6.14.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN .....	71
6.15.	REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES.....	71
6.16.	OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS.....	71
6.17.	CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS TÍTULOS .....	72
6.17.1.	Rentabilidad de los Títulos.....	72
6.17.1.1.	Flujo de Caja Libre (FLC) o Rendimientos Distribuibles.....	72
6.17.1.2.	Reglas para el Pago de Rendimientos Distribuibles .....	74
6.17.2.	Devolución de Capital .....	74
6.17.2.1.	Reglas para la Devolución del Capital .....	74
6.17.3.	Lugar y Forma de Pago.....	75
6.18.	CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN .....	75

**SECCIÓN 7**

**DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y COLOCACIÓN DE LAS EMISIONES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN ..... 76**

7.1.	EMISIONES .....	76
7.1.1.	Emisión del Tramo 1.....	76
7.1.2.	Emisión de Nuevos Tramos.....	76
7.2.	ENAJENACIONES Y TRANSFERENCIAS .....	77
7.3.	MECANISMO DE SUSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS .....	77
7.3.1.	Mecanismo de Suscripción de los Títulos del Tramo 1 .....	77
7.3.2.	Mecanismo de Suscripción de los Nuevos Tramos .....	78
7.3.2.1.	Tramo con pago en dinero.....	78
7.3.2.2.	Tramo con Pago en Especie .....	80

Prospecto del Programa TIN

7.4.	READQUISICIÓN DE TÍTULOS .....	83
7.5.	CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN .....	84
7.5.1.	Plazo de Colocación de los Títulos y Vigencia de la Oferta .....	84
7.5.1.1.	Vigencia de la Autorización de la Oferta .....	84
7.5.1.2.	Plazo de Colocación de los Títulos .....	85
7.5.2.	Modalidad para Adelantar la Oferta .....	85
7.5.3.	Medios a Través de los Cuales se Formulará la Oferta .....	85
7.5.4.	Procedimiento de Colocación de la Emisión .....	85
7.5.5.	Condiciones de Adjudicación .....	86
7.5.6.	Prevención de actividades de LA/FT y cumplimiento FATCA .....	87
7.5.7.	Destinatarios del Programa de Emisión y Colocación .....	87
7.6.	MERCADO SECUNDARIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN .....	88
7.6.1.	Mercado secundario .....	88
7.6.2.	Metodología de valoración .....	88

**SECCIÓN 8**

**INFORMACIÓN DEL EMISOR .....** **89**

8.1.	CONSTITUCIÓN Y AUTORIZACIONES .....	89
8.2.	REFORMAS ESTATUTARIAS .....	89
8.3.	DOMICILIO SOCIAL Y DIRECCIÓN PRINCIPAL DEL EMISOR .....	90
8.4.	OBJETO SOCIAL PRINCIPAL.....	90
8.5.	CAPITAL SOCIAL.....	90
8.6.	COMPOSICIÓN ACCIONARIA .....	90
8.7.	RELACIONES DE SUBORDINACIÓN .....	90
8.8.	RESEÑA HISTÓRICA Y MISIÓN CORPORATIVA .....	91
8.9.	PRINCIPIOS Y DIRECTRICES.....	91
8.10.	ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN .....	91
8.10.1.	Estructura Orgánica .....	91
8.10.2.	Junta Directiva .....	92
8.10.2.1.	Composición Junta Directiva .....	92
8.10.2.2.	Funciones y Facultades .....	92
8.10.3.	Presidente de la Compañía y Suplentes.....	93
8.10.4.	Grupo de Estructuración General del Producto.....	93
8.10.5.	Grupo de Estructuración Financiera .....	93
8.10.6.	Grupo de Asesoría Legal .....	93
8.10.7.	Grupo de Administración del Programa de Emisión y Colocación .....	93
8.10.8.	Grupo de Desarrollo de Mercado de Títulos de Participación .....	94
8.11.	EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL .....	94
8.12.	INFORMACIÓN FINANCIERA.....	94
8.13.	POLÍTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO .....	94
8.14.	REVISORA FISCAL .....	94
8.15.	INFORMACIÓN SOBRE RELACIONES LABORALES .....	96
8.16.	EMISOR CONOCIDO Y RECURRENTE .....	96
8.17.	RECONOCIMIENTO IR.....	96
8.18.	CALIFICACIÓN .....	96

## SECCIÓN 9

### **PARTES Y ÓRGANOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN.....97**

9.1.	ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN.....	97
9.1.1.	Facultades del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.....	97
9.1.2.	Naturaleza de las Obligaciones del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.....	97
9.1.3.	Obligaciones a Cargo.....	97
9.1.4.	Derechos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.....	99
9.1.5.	Remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.....	100
9.2.	ÓRGANOS DEL ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN.....	100
9.2.1.	Junta Directiva.....	100
9.2.2.	Comité Asesor.....	101
9.2.2.1.	Miembros.....	101
9.2.2.2.	Funciones.....	102
9.2.2.3.	Reglamento del Comité Asesor.....	103
9.2.2.4.	Remuneración.....	103
9.2.2.5.	Nombramiento y remoción de los miembros.....	104
9.2.2.6.	Funcionamiento.....	104
9.3.	GESTOR PORTAFOLIO INMOBILIARIO.....	104
9.3.1.	Funciones.....	104
9.3.2.	Comisiones.....	105
9.3.3.	Remoción y sustitución del Gestor Portafolio Inmobiliario.....	105
9.4.	ADMINISTRADOR INMOBILIARIO.....	105
9.4.1.	Funciones.....	106
9.4.2.	Comisiones.....	106
9.4.3.	Remoción y sustitución del Administrador Inmobiliario.....	106
9.5.	ASAMBLEA DE TENEDORES DE TÍTULOS.....	106
9.5.1.	Reuniones Ordinarias.....	106
9.5.2.	Objeto de la Reuniones Ordinarias.....	107
9.5.3.	Reuniones Extraordinarias.....	107
9.5.4.	Convocatorias.....	107
9.5.4.1.	Convocatoria de Reuniones Ordinarias.....	107
9.5.4.2.	Convocatoria de Reuniones Extraordinarias.....	107
9.5.5.	Lugar de las Reuniones.....	108
9.5.6.	Calidad de Tenedor.....	108
9.5.7.	Quórum y Mayoría Ordinaria.....	108
9.5.8.	Mayoría Especial.....	109
9.5.9.	Funciones y Facultades.....	109
9.5.10.	Actas.....	110
9.6.	REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES.....	110
9.6.1.	Obligaciones del Representante Legal de los Tenedores.....	110
9.6.2.	Nombramiento y Renuncia.....	111
9.6.3.	Terminación.....	111
9.6.4.	Derechos del Representante Legal de los Tenedores.....	112
9.6.5.	Honorarios del Representante Legal de Tenedores.....	112
9.7.	AUDITOR EXTERNO.....	112
9.7.1.	Funciones.....	112
9.7.2.	Honorarios.....	113
9.7.3.	Remoción y Sustitución.....	113

Prospecto del Programa TIN

9.7.4.	Designación del nuevo Auditor Externo.....	114
9.8.	DEPÓSITO Y ADMINISTRACIÓN DE PAGOS DE LAS EMISIONES.....	114
9.8.1.	Derechos a favor de Deceval.....	114
9.8.2.	Obligaciones a cargo de Deceval.....	114
9.9.	RÉGIMEN DE CONFLICTOS DE INTERÉS.....	115
9.9.1.	Junta Directiva de la Titularizadora.....	115
9.9.1.1.	Marco Normativo.....	115
9.9.1.2.	Principios de Revelación y Abstención.....	115
9.9.1.3.	Administración del Conflicto.....	115
9.9.1.4.	Situaciones particulares generadoras de conflicto de interés.....	115
9.9.1.5.	Administración de Conflictos de Interés para Activos Inmobiliarios del Tramo 1.....	116
9.9.1.5.1.	En el proceso de adquisición.....	116
9.9.1.5.2.	En el proceso de desinversión.....	117
9.9.2.	Comité Asesor del Proceso de Titularización.....	117
9.9.2.1.	Marco Normativo.....	117
9.9.2.2.	Principios de Revelación y Abstención.....	118
9.9.2.3.	Administración del Conflicto.....	118
9.9.3.	Titularizadora Colombiana.....	118
9.9.3.1.	Titularizadora en el proceso de adquisición de Títulos TIN.....	118
9.9.3.2.	Titularizadora en el proceso de actualización de los avalúos comerciales de los Activos Inmobiliarios.....	119

**SECCIÓN 10**

**LA UNIVERSALIDAD ..... 120**

10.1.	LA UNIVERSALIDAD.....	120
10.2.	NORMAS APLICABLES.....	120
10.3.	SEPARACIÓN Y AISLAMIENTO PATRIMONIAL.....	120
10.4.	DESTINACIÓN ESPECÍFICA.....	121
10.5.	BIENES TITULARIZADOS.....	121
10.6.	BIENES QUE CONFORMAN LA UNIVERSALIDAD.....	121
10.7.	POLÍTICA DE INVERSIÓN.....	122
10.7.1.	Inversiones Admisibles.....	122
10.7.2.	Criterios de Inversión.....	124
10.7.3.	Niveles de Exposición.....	125
10.7.4.	Modalidades de Inversión.....	126
10.7.5.	Endeudamiento Financiero.....	127
10.7.6.	Pago en Especie.....	128
10.7.7.	Seguros.....	129
10.7.8.	Avalúos.....	129
10.7.9.	Plan Estratégico.....	130
10.7.10.	Presupuesto y Plan de Negocio.....	130
10.8.	POLÍTICA DE DESINVERSIÓN.....	130
10.9.	CONTABILIDAD INDEPENDIENTE.....	131
10.10.	INGRESO Y EGRESOS DE LA UNIVERSALIDAD.....	131
10.10.1.	Ingresos de la Universalidad.....	131
10.10.2.	Egresos de la Universalidad.....	132
10.10.2.1.	Costos.....	132
10.10.2.2.	Egresos Iniciales.....	133
10.10.2.2.1.	Condiciones de reembolso de los egresos iniciales a la Titularizadora.....	133



Prospecto del Programa TIN

10.10.2.3.	Egresos Periódicos .....	133
10.10.3.	Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad .....	135
10.10.4.	Prelación de Pagos .....	136
10.10.4.1.	Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos .....	137
10.10.5.	Cuentas Bancarias .....	137
10.11.	VALORACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD .....	138
10.11.1.	Valoración de los Activos Inmobiliarios .....	138
10.11.2.	Valoración de los Activos Financieros .....	138
10.11.3.	Valoración de los pasivos de la Universalidad .....	138
10.11.4.	Valoración de los Títulos Participativos o Patrimonio de la Universalidad .....	138
10.12.	TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA UNIVERSALIDAD .....	139
10.12.1.	Terminación Anticipada .....	139
10.12.2.	Reglas de Liquidación de la Universalidad .....	140
10.13.	SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS .....	140
10.14.	ACTUALIZACIONES Y MODIFICACIONES AL PROSPECTO .....	140
10.14.1.	Actualizaciones de la información contenida en el Prospecto .....	140
10.14.2.	Modificaciones al Prospecto .....	140

**SECCIÓN 11**

**EMISIÓN DEL TRAMO 1..... 142**

11.1.	PRECIO DE SUSCRIPCIÓN .....	142
11.2.	OBJETIVOS ECONÓMICOS DE LA EMISIÓN.....	142
11.3.	CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN .....	142
11.4.	ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL TRAMO 1 .....	143
11.4.1.	Descripción.....	143
11.4.2.	Términos y Condiciones de los Contratos .....	167
11.4.3.	Diversificación .....	168
11.5.	PROYECCIONES FINANCIERAS .....	170
11.5.1.	Estados Financieros Iniciales .....	171
11.5.2.	Parámetros.....	171
11.5.3.	Flujo de Caja Proyectado .....	172
11.5.3.1.	Estado de Resultados .....	172
11.5.3.2.	Balance General .....	172
11.5.3.3.	Flujo de caja .....	173
11.5.4.	Valoración .....	173
11.5.5.	Rentabilidad Esperada .....	173
11.5.6.	Sensibilidades.....	173
11.5.6.1.	Tasa de Vacancia .....	173
11.5.6.2.	Valorización Real .....	174
11.5.6.3.	Fondo de Readquisición .....	174
11.6.	PROCESOS PENDIENTES CONTRA LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS .....	175
11.7.	INFORMACIÓN SOBRE LA ADQUISICIÓN DE ALGUNOS INMUEBLES POR PARTE DE LA TITULARIZADORA PARA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN QUE TRATA EL PRESENTE PROSPECTO .....	175

**SECCIÓN 12**

**FACTORES DE RIESGO ..... 176**

12.1.	FACTORES MACROECONÓMICOS Y POLÍTICOS QUE AFECTAN LA RENTABILIDAD REAL DE LA INVERSIÓN .....	176
-------	---	-----

Prospecto del Programa TIN

12.2.	RIESGO DE MERCADO Y DE LIQUIDEZ .....	176
12.3.	LA NATURALEZA DEL SECTOR INMOBILIARIO Y EL NEGOCIO DE LA UNIVERSALIDAD .....	177
12.3.1.	Riesgo de Vacancia.....	177
12.3.2.	Riesgo de Mercado de los Activos Inmobiliarios.....	177
12.3.3.	Vencimiento de Contratos de Explotación Económicas Representativos.....	177
12.3.4.	Cambios Jurídicos.....	178
12.3.5.	Pérdidas por Sinistros de los Activos Inmobiliarios.....	178
12.3.6.	Riesgos por Remodelación.....	178
12.3.7.	Riesgos Relacionados con los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo .....	179
12.3.8.	Riesgo Crediticio .....	179
12.3.9.	Riesgos relacionados con las Inversiones de los Excedentes de Liquidez.....	179
12.4.	DEPENDENCIA EN PERSONAL CLAVE .....	179
12.5.	DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIO.....	180
12.6.	INTERRUPCIÓN DE LAS OPERACIONES POR FACTORES DIFERENTES A RELACIONES LABORALES .....	180
12.7.	AUSENCIA DE UN HISTORIAL RESPECTO DE LAS OPERACIONES DEL EMISOR, OCURRENCIA DE RESULTADOS OPERATIVOS NEGATIVOS, NULOS O INSUFICIENTES EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS, INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE PASIVOS BANCARIOS Y BURSÁTILES.....	180
12.8.	LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR Y LA ESTRATEGIA QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR .....	180
12.9.	RIESGOS GENERADOS POR CARGA PRESTACIONAL, PENSIONAL O SINDICATOS .....	181
12.10.	VULNERABILIDAD DEL EMISOR ANTE VARIACIONES EN LA TASA DE INTERÉS Y/O TASA DE CAMBIO.....	181
12.11.	DEPENDENCIA DEL NEGOCIO RESPECTO A LICENCIAS, CONTRATOS, MARCAS, PERSONAL CLAVE Y DEMÁS VARIABLES QUE NO SEAN DE PROPIEDAD DEL EMISOR.....	181
12.12.	SITUACIONES RELATIVAS A LOS PAÍSES DONDE OPERA EL EMISOR .....	181
12.13.	ADQUISICIÓN DE ACTIVOS DISTINTOS A LOS DEL GIRO NORMAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR .....	181
12.14.	VENCIMIENTO DE CONTRATOS DE ABASTECIMIENTO.....	181
12.15.	DILUCIÓN POTENCIAL DE LOS TENEDORES.....	182
12.16.	IMPACTO DE CAMBIOS EN LAS CONDICIONES REGULATORIAS DEL SECTOR FINANCIERO U OTROS SECTORES .....	182
12.17.	IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES .....	182
12.18.	EXISTENCIA DE CRÉDITOS QUE OBLIGUEN AL EMISOR A CONSERVAR DETERMINADAS PROPORCIONES EN SU ESTRUCTURA FINANCIERA.....	182
12.19.	EXISTENCIA DE DOCUMENTOS SOBRE OPERACIONES A REALIZAR QUE PODRÍAN AFECTAR EL DESARROLLO NORMAL DEL NEGOCIO, TALES COMO FUSIONES, ESCISIONES U OTRAS FORMAS DE REORGANIZACIÓN; ADQUISICIONES, O PROCESOS DE REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA, DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y/O CONCURSO DE ACREEDORES.....	182
12.20.	FACTORES POLÍTICOS, TALES COMO INESTABILIDAD SOCIAL, ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, ENTRE OTROS.....	183
12.21.	COMPROMISOS CONOCIDOS POR EL EMISOR, QUE PUEDEN SIGNIFICAR UN CAMBIO DE CONTROL EN SUS ACCIONES .....	183
12.22.	DEPENDENCIA EN PROVEEDORES CLAVE.....	183
12.23.	DESAPARICIÓN LEGAL, INSOLVENCIA, DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN, TOMA DE POSESIÓN O CIERRE DE LA TITULARIZADORA.....	183
12.24.	RIESGO INICIAL POR CONCENTRACIÓN DE ARRENDATARIO .....	184

**SECCIÓN 13**

	REQUISITOS FORMALES DE LA EMISIÓN.....	185
13.1.	APROBACIONES Y AUTORIZACIONES .....	185

<b>SECCIÓN 14</b>		
<b>CERTIFICACIONES .....</b>		<b>186</b>
14.1.	CERTIFICACIÓN DEL EMISOR .....	186
14.2.	CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES .....	187
14.3.	CERTIFICACIÓN DEL REVISOR FISCAL .....	188
<b>SECCIÓN 15 ANEXOS.....</b>		<b>189</b>
15.1.	REPORTE COMPLETO DE CALIFICACIÓN.....	189
15.2.	ESTADOS FINANCIEROS INICIALES .....	189
15.3.	ACTA DE JUNTA DIRECTIVA .....	189
15.4.	AVALÚOS COMERCIALES .....	189
15.5.	CONTRATOS DE COMPRAVENTA .....	189
15.6.	CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	189
15.7.	ESTUDIOS DE TÍTULOS DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1 .....	189
15.8.	CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1 .....	189
15.9.	PÓLIZAS DE SEGURO CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1.....	189

### SECCIÓN 3 GLOSARIO E INTERPRETACIÓN

#### 3.1. GLOSARIO

1. **“Activos”** Significa conjuntamente los Activos Inmobiliarios y los Activos Financieros.
2. **“Activos Financieros”** Significa la inversión en productos financieros ofrecidos por instituciones financieras.
3. **“Activo Inmobiliario”** Son los bienes inmuebles en los que invierte la Titularizadora de conformidad con la Política de Inversión, para que conformen el Portafolio de la Universalidad.
4. **“Activo Subyacente”** Son los activos que conforman la Universalidad TIN que incluyen sin limitación a: (a) los Activos Inmobiliarios, (b) Los Recursos de Operación, (c) los Excedentes de Liquidez, (d) los recursos del Fondo de Readquisición, (e) los derechos y obligaciones derivados de los Contratos, (f) las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión, (g) la Remuneración por Explotación, (h) los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad, (i) los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios, (j) los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura y (k) cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del Proceso de Titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.
5. **“Administrador Inmobiliario”** Es “Commercial Real State Services – CBRE”, quien tendrá a cargo la administración integral de los Contratos de Explotación Económica y la administración integral de los Activos Inmobiliarios correspondientes a bienes inmuebles, con el fin de mantener en el tiempo su capacidad productiva, así como las demás actividades definidas en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.
6. **“Administrador Maestro del Proceso de Titularización”** Es la Titularizadora Colombiana S.A., quien actúa conforme a los establecido en los artículos 2.21.2.1.2 y 5.6.11.2.1 del Decreto 2555,

Prospecto del Programa TIN

correspondiéndole, pero no limitándose, a la estructuración financiera, jurídica y operativa, el desarrollo de procesos que le permitan validar una adecuada administración de los Activos, la administración de la liquidez de la Universalidad, llevar a cabo las gestiones de administración contable y tributaria de la Universalidad y la gestión de revelación sistemática de información al público y a los Tenedores sobre las características y evolución del Programa de Emisión y Colocación.

- 7. “Año Fiscal”**

Es el período de doce (12) Meses transcurrido entre el primero (1) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de cada Año.
  
- 8. “Área Aprobada”**

Significa los proyectos que han sido presentados y/o aprobados por los curadores urbanos, las oficinas de planeación, o las entidades encargadas de la expedición de licencias las cuales son recopiladas y publicadas por el DANE.
  
- 9. “Área Neta Arrendable” o “GLA”**

Significa el área privada arrendable de un inmueble.
  
- 10. “Agentes Colocadores”**

Serán Agentes Colocadores las sociedades designadas por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y mencionadas en el respectivo Aviso de Oferta.
  
- 11. “Asamblea de Tenedores de Títulos”**

Es la asamblea integrada por los Tenedores con el quórum y en las condiciones previstas en este Prospecto.
  
- 12. “Auditor Externo”**

Es la sociedad Deloitte & Touche Ltda, a quien le corresponde realizar la auditoría externa de la Universalidad y emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad, de conformidad con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.
  
- 13. “Avalúo Comercial”**

Significa el avalúo de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles que será realizado de acuerdo con los métodos de reconocido valor técnico en Colombia y de acuerdo con los estándares internacionales de valuación (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) o International Valuation Standards Council (IVSC).
  
- 14. “Aviso de Oferta”**

Significa el aviso de oferta pública que se utiliza como mecanismo para dar a conocer una Oferta Pública a los destinatarios de la misma.
  
- 15. “Bolsa de Valores de Colombia” o**

Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

**“BVC”**

- 16. “Canon de Arrendamiento”** Es el precio que periódicamente paga el arrendatario al arrendador como contraprestación bajo un contrato de arrendamiento.
- 17. “Cap Rate” o “Tasa de Capitalización”** Significa la razón entre el Ingreso Neto Operativo (o NOI) y el precio de adquisición. Dicho factor se utiliza comúnmente en la industria y resume entre otros las calidades financieras e inmobiliarias del activo así como la madurez del mercado inmobiliario donde se encuentra.
- 18. “Capex”** Significa la inversión de recursos monetarios encaminados a la mejora de los Activos Inmobiliarios que incluyen entre otras la inversión en obras, remodelaciones, ampliaciones y/o obras mayores o sustanciales que extiendan la vida útil del activo. Estas nuevas mejoras se consideran un mayor valor del Activo Inmobiliario y se incorporan dentro de su valor.
- 19. “Circular Básica Contable”** Es la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.
- 20. Código de Buen Gobierno** Es el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, el cual podrá ser consultado en la página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)
- 21. “Colocación al Mejor Esfuerzo”** Es el mecanismo de colocación en el cual el colocador se compromete a realizar su mejor esfuerzo con el fin de colocar la totalidad o parte de una emisión de valores dentro de un plazo determinado.
- 22. “Colocación en Firme”** Es el mecanismo de colocación en el cual el colocador adquiere o suscribe la totalidad o parte de los valores que son emitidos, con la obligación de ofrecerlos al público inversionista al precio que se haya establecido y durante un plazo determinando.
- 23. “Colocación Garantizada”** Es el mecanismo de colocación en el cual el colocador garantiza al emisor la colocación de los valores dentro de un plazo determinado. En caso de no colocarse la totalidad de valores pactados, el colocador debe adquirir el remanente que no pudo ser colocado.
- 24. “Comité Asesor”** Es el órgano asesor de la Universalidad, de acuerdo con lo previsto en la Sección 9.2.2 de este Prospecto.

25. **“Contratos”** Significan conjuntamente los Contratos de Explotación Económica, los Contratos de Inversión o cualquier otro contrato que celebre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, que genere ingresos o que estén encaminados a generar ingresos a la Universalidad.
26. **“Contratos de Explotación Económica”** Son los contratos que celebrará o que le serán cedidos a la Titularizadora, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, con la finalidad de explotar económicamente los Activos Inmobiliarios y obtener rentas periódicas para ésta. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, arrendamiento y concesión de espacio.
27. **“Contrato de Depósito y Administración”** Es el contrato suscrito entre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en nombre de la Universalidad, y Deceval para la administración y depósito del Programa de Emisión y Colocación.
28. **“Contratos de Inversión”** Son los contratos que celebrará la Titularizadora en calidad de administrador y representante de la Universalidad, para hacer inversiones en Activos Inmobiliarios de conformidad con la Política de Inversión. Dichos contratos podrán ser de la naturaleza que permita la ley, incluyendo, pero no limitados a, promesas de compraventa, contratos de compraventa, y otros contratos permitidos por la legislación aplicable.
29. **“Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles”** Significa el contrato celebrado entre el Administrador Inmobiliario y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
30. **“Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa”** Es el contrato de prestación de servicios suscrito entre el Administrador Maestro del Proceso de Emisión, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, y el auditor externo que reglamenta los términos y condiciones en que se desarrollará la auditoría externa de la Universalidad.
31. **“Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio”** Significa el contrato celebrado entre el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

Prospecto del Programa TIN

- 32. “Contrato de Representación Legal de los Tenedores”** Significa el contrato suscrito entre el Representante Legal de los Tenedores y el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, el cual regula la gestión de representación legal de los Tenedores.
- 33. “Cupo Global”** Significa el monto del Programa de Emisión y Colocación aprobado por la Superintendencia Financiera, con cargo al cual se realizarán las Emisiones.
- 34. “Debida Diligencia”** Es el conjunto de estudios (i) técnico, (ii) financiero, (iii) legal, (iv) reputacional asociado con el lavado de activos, financiación del terrorismo, extinción del dominio y (v) cualquier otro adicional que se requiera, y que se realiza respecto de los Activos Inmobiliarios como parte del proceso de adquisición de los mismos.
- 35. “Deceval”** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A. o la entidad que actúe como tal.
- 36. “Decreto 2555”** Significa el Decreto 2555 de 2010 expedido por el Presidente de la República de Colombia, y demás normas que lo sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen.
- 37. “Depositante Directo”** Son las entidades, que de acuerdo con el reglamento de operaciones de Deceval aprobado por la Superintendencia Financiera, pueden acceder directamente a sus servicios y han suscrito el contrato de depósito de valores, bien sea en nombre y por cuenta propia y/o en nombre y por cuenta de terceros.
- 38. “Derecho de Suscripción Preferencial”** Es el derecho que tienen los Tenedores que figuren en el registro administrado por Deceval como propietarios de los Títulos, a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo, a suscribir preferencialmente los Títulos del nuevo Tramo en los términos previstos en el presente Prospecto. En tratándose de la suscripción de nuevos tramos, este derecho podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en el evento en que se realice la emisión con pago en dinero. Así mismo, se podrá ver limitado hasta en un 20 por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en el evento en que se realice la emisión con pago en especie en los términos establecidos en el presente Prospecto. De otra parte, y por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el presente Prospecto.



Prospecto del Programa TIN

39. **“Día Hábil”** Significa cualquier día de la semana, exceptuando los sábados, domingos y festivos establecidos de acuerdo con las leyes de la República de Colombia.
40. **“Directrices para la Administración del Portafolio”** Son las normas y procedimientos aprobadas por el Comité Asesor establecidas para el desarrollo de la gestión de administración del Portafolio que tiene como principales objetivos, la maximización de la rentabilidad del Portafolio y la mitigación de los riesgos asociados a la naturaleza de los activos en mención.
41. **“Egresos de la Universalidad”** Significa los egresos de la Universalidad previstos en la Sección 10.10.2 de este Prospecto.
42. **“Emisión”** Significa el proceso de emisión de Títulos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, que cuentan con características idénticas y que tienen como propósito, ser suscritos y puestos en circulación en el mercado de valores, en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
43. **“Emisor”** Significa la Titularizadora, en su condición de emisor de los Títulos con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad.
44. **“Endeudamiento Financiero”** Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo.
45. **“Endeudamiento Financiero de Corto Plazo”** Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, emisiones de títulos de contenido crediticio, operaciones transitorias de liquidez sobre inversiones admisibles, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo igual o inferior a un año.
46. **“Endeudamiento Financiero de Largo Plazo”** Significa el endeudamiento de la Universalidad adquirido en virtud de créditos bancarios, leasings financieros, emisiones de títulos de contenido crediticio, y cualquier otro instrumento u operación considerada como endeudamiento financiero, por un plazo superior a un año.
47. **“Estatutos”** Son los Estatutos de la Titularizadora incluyendo los ajustes y modificaciones que tenga de tiempo en tiempo, los cuales podrán ser consultados en la página web [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)
48. **“Excedentes de Liquidez”** Significa el remanente, luego de efectuar los pagos y provisiones previstos en la Sección 10.10.2 de este Prospecto.

Prospecto del Programa TIN

- 49. “Fecha de Emisión”** Tendrá el significado asignado en la Sección 6.5.1 del presente Prospecto.
- 50. “Fecha de Pago”** Para (i) la primera Fecha de Pago corresponderá al día veinticinco (25) del cuarto mes siguiente contado a partir de la Fecha de Emisión y; para (ii) las Fechas de Pago subsiguientes será el día veinticinco (25) de cada mes. Cuando el día definido como Fecha de Pago no corresponda a un Día Hábil, el pago se realizará el Día Hábil inmediatamente siguiente.
- 51. “Fecha de Pago Anticipado de la Emisión”** Es la fecha definida por la Titularizadora para realizar el prepago de la Emisión en desarrollo del procedimiento de terminación anticipada señalado en la Sección 10.12.1
- 52. “Fecha de Suscripción y Cumplimiento”** Tendrá el significado asignado en la Sección 6.5.2 del presente Prospecto.
- 53. “Flujo de Caja Libre” o “Rendimientos Distribuibles”** Significa el valor que se distribuye entre los Tenedores, de acuerdo con lo previsto en la Sección 6.17.1.1 de este Prospecto.
- 54. “Flujo Recaudado”** Corresponde a la totalidad de los recursos recaudados y recibidos por la Universalidad por concepto de Remuneración por Explotación o cualquier otro concepto derivado o relacionado con las Inversiones Admisibles, determinado a cierre de ejercicio para el Período de Recaudo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago. Hacen parte del Flujo Recaudado pero sin limitarse, las sumas correspondientes a (a) valores derivados de Contratos de Explotación Económica; (b) intereses de mora y sanciones; (c) recaudos por concepto de venta de Activos Inmobiliarios; (d) pagos de cuotas de administración recibidas (cuando no se paguen directamente a la copropiedad); (e) los pagos de indemnizaciones provenientes de seguros; (f) recaudos de valores por concepto de arras o cláusulas penales en desarrollo de los Contratos de Inversión; (g) recursos derivados de operaciones de cobertura; (h) préstamos bancarios; (i) ingresos provenientes del pago de títulos por emisiones de nuevos tramos; (j) recursos derivados de los Excedentes de Liquidez; y (k) cualquier otro derecho derivado, directa o indirectamente de las Inversiones Admisibles.
- 55. “Fondo de Readquisición”** Significa el fondo constituido con los recursos necesarios para que el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, pueda readquirir los Títulos, en los términos previstos en la Sección 7.4 de este Prospecto.

- 56. “Gestor Portafolio Inmobiliario” o “Péntaco”.** Fundamento S.A.S., titular de la marca Péntaco, a quien corresponderá la estructuración de negocios inmobiliarios, así como la gestión de administración del Portafolio, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio .
- 57. “Grandes Superficies”** Significan las tiendas y mercados de gran tamaño localizados en un edificio o recinto techado, por lo general de varios pisos, y que venden un variado tipo de productos; en el caso de la venta de alimentos o productos de limpieza de forma casi exclusiva se denominan hipermercados.
- 58. “Grupo de Inmuebles”** Significa dos o más inmuebles a ser adquiridos en conjunto a través de un Contrato de Inversión.
- 59. “Ingresos de la Universalidad”** Significa los ingresos previstos en la Sección 10.10.1 del presente Prospecto.
- 60. “Inventario”** Significa el inventario total de área arrendable para cada uno de los mercados en consideración (oficina, industrial y comercio)
- 61. “Inversiones Admisibles”** Tendrá el significado asignado a este término en la Sección 10.7.1 de este Prospecto
- 62. “Inversionistas”** Son las Personas con capacidad para adquirir o suscribir los Títulos.
- 63. “IPC”** Es la variación neta del Índice de Precios al Consumidor en Colombia, certificada y publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (“DANE”), expresada como una tasa efectiva anual para un periodo específico anterior a la fecha en que se vaya a realizar el cálculo. En el caso que eventualmente el gobierno elimine el IPC, éste será reemplazado por el indicador que el gobierno establezca para el mismo propósito.
- 64. “Junta Directiva”** Corresponde a la Junta Directiva de la Titularizadora Colombiana S.A.
- 65. “Lineamientos de Inversión”** Son el conjunto de normas que regulan la aplicación de la Política de Inversión, incluyendo las políticas de desinversión, y que son aprobados por la Junta Directiva.
- 66. “Locatario”** Significa de manera conjunta los arrendatarios, concesionarios y demás Personas con quien el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de

la Universalidad, celebre Contratos de Explotación Económica.

- 67. “Macrotítulo”** Significa el instrumento propio de emisiones desmaterializadas que comprende un conjunto de derechos anotados en cuenta, respecto de los cuales no se han emitidos títulos físicos individuales representativos de cada inversión en los TIN.
- 68. “Mercado Principal”** Es el mercado en el cual se dan las negociaciones de Títulos cuya inscripción en el RNVE se efectúa conforme a la Parte 5 Libro 2 Título 1 del Decreto 2555, en el cual los Títulos son ofrecidos al público en general.
- 69. “Monto Mínimo de Colocación”** Significa el monto mínimo que debe ser demandado por los Inversionistas por debajo del cual no se colocará el respectivo Tramo, previsto en el Aviso de Oferta correspondiente.
- 70. “Montos Parciales de Adjudicación”** Significan los montos parciales de adjudicación que se establecen en el Aviso de Oferta correspondiente a cada Tramo y que se aplicarán de acuerdo con lo establecido en la Sección 7.5.5 del presente Prospecto.
- 71. “Nave Industrial”** Significa la instalación física o edificación diseñada y construida para realizar actividades industriales de producción, transformación, manufactura, ensamble, procesos industriales, almacenaje y distribución.
- 72. “Oferta Pública”** Es la manifestación dirigida a Personas no determinadas o a cien o más Personas determinadas, con el fin de suscribir, enajenar o adquirir los Títulos.
- 73. “Oficina de Atención a Inversionistas”** Significa la dependencia en cabeza de la Dirección de Inversiones y Desarrollo de Mercado del Administrador Maestro del Proceso de Titularización encargada de atender y canalizar las solicitudes de los Tenedores.
- 74. “Operaciones de Cobertura”** Significa las operaciones con instrumentos financieros, para mitigar el riesgo de precios de variables como tasas de interés, tasas de cambio, etc, que le introducen volatilidad a los flujos de la Universalidad.
- 75. “Originadores de los Activos Inmobiliarios”** Son las Personas que transfieren a la Universalidad los Activos Inmobiliarios, a partir de los cuales se realiza el Proceso de Titularización.

- 76. “Página Web”** Significa la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)
- 77. “Pago en Especie”** Significa la potestad que tiene la Universalidad de pagar la transferencia de la propiedad de determinado Activo Inmobiliario o de parte de éstos, mediante la suscripción de Títulos por parte de la Persona Determinada, en los términos establecidos en este Prospecto.
- 78. “Partes Intervinientes”** Significa el Emisor, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario, el Administrador Inmobiliario, los Tenedores, el Representante Legal de Tenedores, Deceval, el Auditor Externo, los Agentes Colocadores, la BVC y la Sociedad Calificadora de Riesgos.
- 79. “Péntaco”** Significa la sociedad Fundamento S.A.S., titular de la marca “Péntaco”.
- 80. “Plan Estratégico”** Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida.
- 81. “Pesos” o “Pesos Colombianos”** Significa pesos colombianos, moneda de curso legal en Colombia.
- 82. “Periodo de Recaudo”** El primer periodo de recaudo será el transcurrido entre la Fecha de Emisión y el cierre del mes inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago y los siguientes periodos de recaudo serán los comprendidos entre el día siguiente a la fecha de terminación del Período de Recaudo inmediatamente anterior y el cierre de mes anterior a la siguiente Fecha de Pago.
- 83. “Persona”** Significa cualquier persona natural o jurídica, nacional o con domicilio en el extranjero, extranjeras o con domicilio en Colombia, incluyendo, pero sin limitarse a, sociedades comerciales y civiles, existentes o de hecho, corporaciones, fundaciones, patrimonios autónomos y cualquier otra entidad que tenga capacidad jurídica conforme a las leyes del lugar donde se encuentra organizada.

Prospecto del Programa TIN

- 84. “Persona Determinada”** Significa el propietario, de manera directa o indirecta, de un Activo Inmobiliario o de parte de éste, cuyo derecho de propiedad se transferirá a la Universalidad durante la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie.
- 85. “Política de Inversión”** Significa la Política de Inversión descrita en la Sección 10.7 de este Prospecto.
- 86. “Portafolio”** Significa el conjunto de Activos Inmobiliarios en los que la Universalidad tenga invertidos los recursos recibidos de los Inversionistas, en desarrollo de lo previsto en este Prospecto.
- 87. “Precio de Suscripción”** Significa el precio al cual puede comprarse uno o varios Títulos de una Emisión.
- 88. “Prelación de Pagos”** Es la prelación de pagos establecida en la Sección 10.10.4 del presente Prospecto.
- 89. “Proceso de Titularización”** Es el proceso realizado a partir de la Universalidad TIN en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
- 90. “Programa de Emisión y Colocación”** Significa el plan mediante el cual el Emisor estructura, con respaldo exclusivo en la Universalidad y con cargo a un Cupo Global, la realización de varias Emisiones de títulos de contenido participativo, mediante Oferta Pública, durante un término establecido.
- 91. “Prospecto” o “Prospecto de Información”** Significa el presente prospecto de información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos.
- 92. “Recursos de Operación”** Significa la caja operativa que debe mantener la Universalidad para cumplir con todas sus obligaciones y atender los costos y gastos a su cargo.
- 93. “Registro Nacional de Valores y Emisores” o “RNVE”** Significa el registro orientado a mantener un adecuado sistema de información e inscripción sobre los activos financieros que circulan y los emisores. Su funcionamiento está asignado a la Superintendencia Financiera, la cual es responsable de velar por la organización, calidad, suficiencia y actualización de la información que lo conforma.
- 94. “Reglamento”** Es el reglamento de emisión de los Títulos.

Prospecto del Programa TIN

- 95. “Remuneración por Explotación”** Significa cualquier remuneración, incluyendo el Canon de Arrendamiento y los Valores Mensuales de Concesión, que reciba la Universalidad como contraprestación bajo los Contratos de Explotación Económica.
- 96. “Reparación & Mantenimiento”** Significa las obras de mantenimiento y/o reparaciones y/o adecuaciones menores de los Activos Inmobiliarios.
- 97. “Representante Legal de Tenedores”** Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A. , o la entidad que seleccione la Asamblea de Tenedores de Títulos para reemplazarla.
- 98. “Riesgo Moderado-Conservador”** Significa para efectos de este Prospecto, aquellas inversiones donde en un escenario de 10 años la rentabilidad de las inversiones no es especulativa sino que proviene en su mayoría de la capacidad del activo para generar ingresos y en menor medida de la valorización de las mismas.
- 99. “Saldo Total de los Títulos”** Es la sumatoria de la totalidad de los Saldos de los Tenedores de los Títulos denominada en Pesos Colombianos.
- 100. “Saldo del Tenedor de los Títulos”** Es el valor total registrado en cuentas o subcuentas de depósito de cada Tenedor en Deceval por concepto del saldo de los Títulos.
- 101. “Sector Económico”** Son aquellas actividades económicas de acuerdo con lo definido en la clasificación CIU emitida por el DANE.
- 102. “Sociedad Calificadora de Riesgos”** Es Fitch Ratings Colombia S.A., entidad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, que se dedica profesionalmente a calificar valores o riesgos relacionados con la actividad financiera, aseguradora, bursátil y cualquier otra relativa al manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público, según lo previsto en el Decreto 2555.
- 103. “Sociedades Relacionadas”** Significa las sociedades matrices o controlantes y las filiales y subsidiarias de una sociedad, en los términos del código de comercio.
- 104. “Superintendencia Financiera”** Significa la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 105. “Tasa de Vacancia”** Significa la razón entre el espacio vacante o desocupado y el Inventario.
- 106. “Tenant Improvements” o “TIS”** Significa las modificaciones a un inmueble realizadas con cargo al propietario que se realizan para ajustar el espacio a las necesidades de un arrendatario. Dichas mejoras o adecuaciones pueden ocurrir en cualquier momento durante la vida de un

Prospecto del Programa TIN

contrato aunque usualmente se dan al momento del inicio de un contrato o de sus renovaciones.

- 107. “Tenedores”** Son los suscriptores o adquirentes de los Títulos.
- 108. “Titularizadora”** Significa Titularizadora Colombiana S.A.
- 109. “Títulos” o “Títulos TIN”** Significa los títulos participativos denominados Títulos TIN, emitidos por el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.
- 110. “Títulos Readquiribles”** Son los Títulos de propiedad de los Tenedores que podrá readquirir el Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, en los términos previstos en la Sección 7.4 de este Prospecto.
- 111. “Tramos”** Significa una Emisión de Títulos bajo el Programa de Emisión y Colocación, en los términos y condiciones previstos en este Prospecto.
- 112. “Universalidad” o “Universalidad TIN”** Es la universalidad TIN, conformada por los Activos Subyacentes a partir de la cual se emiten los Títulos.
- 113. “Valor de Mercado para Readquisición”** Significa el valor de un Título de acuerdo al valor promedio ponderado al que fueron transados los Títulos en los últimos tres meses. En caso de no existir transacciones en los últimos tres meses, se tomará el valor promedio ponderado al que fueron transados los Títulos en los últimos doce meses.
- 114. “Valor de Readquisición”** Significa el valor de readquisición de los Títulos Readquiribles, calculado en la forma prevista en la Sección 7.4 de este Prospecto.
- 115. “Valor de la Universalidad”** Significa la valoración del patrimonio de la Universalidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, procedimiento descrito en la Sección 10.11 de este Prospecto.
- 116. “Valor Nominal”** El valor nominal de los Títulos será de cinco millones de pesos (\$5.000.000) moneda legal colombiana.



### **3.2. INTERPRETACIONES**

Salvo que el contexto del presente Prospecto lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar el Prospecto:

1. Los significados establecidos para los términos definidos en este Prospecto serán aplicables tanto para el singular como el plural de cada uno de los términos definidos, y los términos definidos en masculino, femenino o neutro incluirán todos los géneros.
2. Todas las referencias en este Prospecto a secciones y anexos se refieren a secciones y anexos de este Prospecto, a menos que se especifique lo contrario.
3. Las palabras “este”, “el presente”, “en el presente” y “según el presente” y palabras similares al usarse en este Prospecto se referirán a este Prospecto como un todo y no a una disposición particular de este Prospecto.
4. Las referencias en este Prospecto a cualquier otro documento o contrato se interpretarán como referencias a dicho documento o contrato según haya sido enmendado, modificado, complementado o reemplazado de tiempo en tiempo de acuerdo con los términos de dicho documento o contrato, e incluirá cualquier anexo, acuerdo privado o relativo a dicho documento o contrato.
5. Las referencias a cualquier Persona serán interpretadas como referencia a dicha Persona y a cualquier sucesor o cesionario permitido de dicha Persona hasta donde lo permita el presente Prospecto.
6. La tabla de contenido y los títulos de las distintas secciones y sub-secciones de este Prospecto son para conveniencia de referencia únicamente y no afectarán de ninguna manera el significado y alcance de los términos y condiciones del mismo.
7. Las referencias a las palabras “incluir”, o “incluyendo” serán consideradas como si fueran seguidas por las palabras “sin limitación” o “pero no limitadas”, bien sea que estén seguidas o no por dichas frases o palabras de significado similar.
8. Las referencias a un número de días significarán días calendario a menos que se especifique que se trata de Días Hábiles.
9. Todos los términos contables que no se encuentren específicamente definidos en este Prospecto deberán ser interpretados de acuerdo con las leyes aplicables en Colombia.
10. Todas las referencias en este Prospecto a normas o artículos de leyes, decretos, o cualquier norma jurídica de carácter vinculante se interpretará con referencia a dicho artículo o norma, según haya sido enmendada, modificada, complementada o reemplazada de tiempo en tiempo.

## **SECCIÓN 4**

### **SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA**

#### **4. RESUMEN DEL EJECUTIVO DEL SECTOR INMOBILIARIO**

##### **4.1. HISTORIA DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIOS**

Los vehículos alternativos para inversión en el sector inmobiliario han existido formalmente hace más de 150 años. Hoy en día los Fondos de Capital Privado y los REITs por sus siglas en inglés (“Real Estate Investment Trusts”) son los vehículos predilectos para dichas inversiones. Dada la naturaleza de las titularizaciones inmobiliarias en Colombia y su semejanza a los REITs, nos limitaremos a analizar la historia de este tipo de vehículos y los fondos con características similares que respondan al modelo de negocio que se está buscando elaborar.

Las fiducias inmobiliarias, conocidas comúnmente como REITs son una figura que aparece en Estados Unidos a final del siglo XIX época en la cual las fiducias eran exentas del pago de impuestos en la medida que distribuyeran el flujo de las operaciones a los inversionistas. Sin embargo, hacia 1930 una decisión de la corte suprema obligó a cobrar impuestos a todos los vehículos de inversión pasivos que estuvieran organizados y manejados como una corporación lo cual afectó no sólo a los REITs. Con la finalización de la segunda guerra mundial y la necesidad de impulsar el crecimiento en Estados Unidos se renovó el interés por este tipo de vehículos alternativos de inversión y en 1960 el congreso de Estados Unidos aprobó la ley que da el nacimiento a los REITs tal y como los conocemos hoy en día.

Son vehículos alternativos de inversión cuyo objetivo es comprar, desarrollar, administrar y vender bienes inmuebles. Están conformados por un portafolio inmobiliario diversificado y gestionado permanentemente por un administrador profesional. Existen REITs privados y públicos, siendo estos últimos la gran mayoría, los cuales se transan en las Bolsas de Valores.

Los sectores principales de inversión de los vehículos inmobiliarios son el sector Industrial, Oficinas y Comercio. A corte de junio de 2018, estos sectores concentran el 55.4% de las inversiones de los REITs de Estados Unidos. La mayoría de estos vehículos se especializan según el sector de inversión, sin embargo, en mercados menos desarrollados donde la oferta de activos es menor, tienden a tener portafolios diversificados. Dentro del índice FTSE Emergente, más del 60% que lo componen son REITs diversificados.

Prospecto del Programa TIN

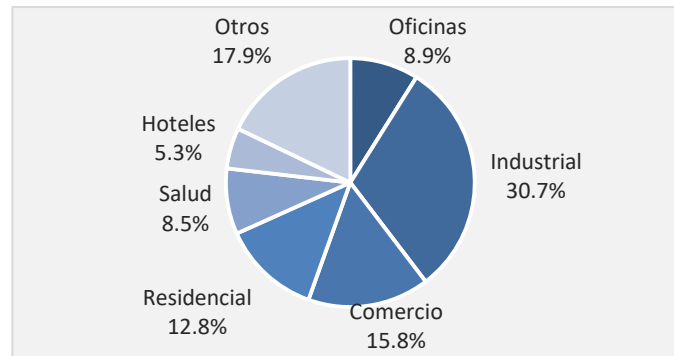


Gráfico 1. Participación de los REITS en los sectores inmobiliarios de acuerdo al patrimonio, Junio de 2018.  
Fuente: NA® REITWatch®

Los REITs presentan diferentes ventajas, tanto para los dueños de inmuebles como para los Inversionistas. A los dueños de los inmuebles, les permite liberar recursos invertidos en finca raíz y aprovecharlos en expandir su negocio. Por otro lado, a los Inversionistas de los REITs les brindan ventajas, algunas de las cuales enumeramos a continuación:

### 1. Correlación de los REITs con renta fija y variable

En el Gráfico 2 se puede ver la correlación entre los rendimientos de los Equity REITs y otras inversiones en un periodo de 30 años.

Russell 2000	S&P500	Nasdaq 100	Nasdaq Comp.	Dow Jones	Govt Bond
0.625	0.547	0.355	0.422	0.511	0.188

Gráfico 2. Correlación de inversión comparativa a 30 años de los Equity REITs versus otras inversiones, junio 2018  
Fuente: NAREIT® REITWatch

### 2. Flujo de caja superior al de otras inversiones

Los REITs, de forma consistente, tienen una rentabilidad por dividendo superior a otros títulos. Este indicador financiero nos permite comparar la rentabilidad que podemos esperar al poseer una acción versus los cupones que habríamos obtenido de haber elegido un bono, por ejemplo.

El indicador se calcula como el dividendo por acción repartido en un año entre el precio de la acción, y se entiende como el flujo de caja que obtendríamos por cada dólar invertido en la acción al precio y tasa de dividendos en la fecha de cálculo.

En la Gráfica 3 tenemos una comparación de cómo ha evolucionado a través del tiempo la rentabilidad de los dividendos para diferentes títulos en los últimos 10 años, y se debe resaltar como constantemente, los REITs tienen el mejor desempeño.

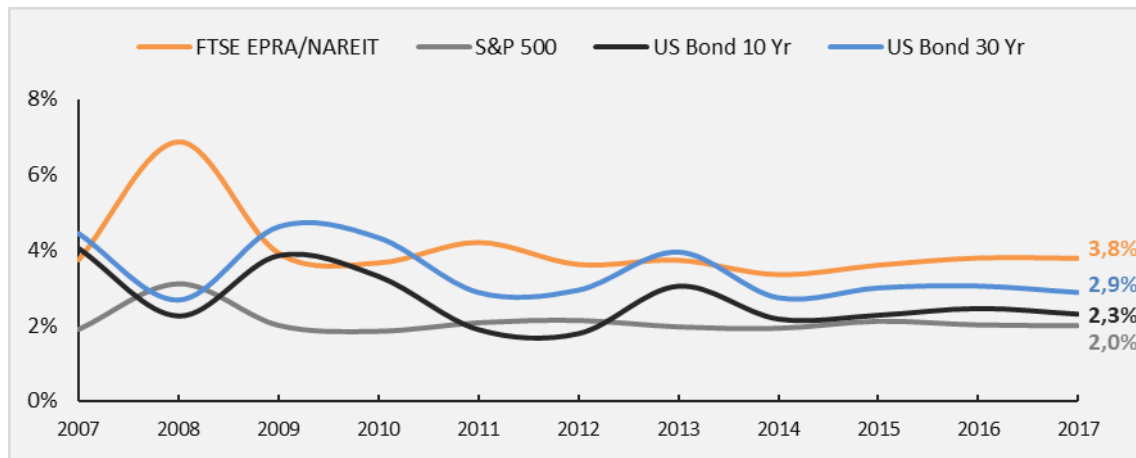


Gráfico 3. Comparación dividend yield S&P 500 y FTSE NAREIT versus yield curve de los bonos americanos a 10 años. Fuente: Bloomberg, NAREIT, US Treasury Department.

### 3. Ventajas Fiscales

Si bien cada uno de los países donde se han establecido REITs o vehículos de similares características han tratado de manera diferente los beneficios tributarios tanto para los vendedores de activos como para los inversionistas; una de las constantes ha sido que son vehículos “pass through” para sus inversionistas es decir que el sujeto de impuestos no es el vehículo sino los inversionistas de acuerdo con su condición tributaria.

#### REITs en Estados Unidos

Los REITs como los conocemos hoy en día surgieron en Estados Unidos en 1960 con el objetivo de que las inversiones a gran escala en bienes inmuebles fueran accesibles también a los clientes inversionistas.

Al 30 de junio de 2018 el índice de FTSE NAREIT All REIT cuenta con 225 REITs de los cuales 190 tranzan en la Bolsa de Valores de Nueva York, con una capitalización de mercado de más de US\$1.03 trillones y activos por más de US\$2.0 trillones. En el Gráfico 4 se pueden apreciar las cifras relevantes de algunos fondos diversificados de Estados Unidos:

millones de dólares (USD) excepto valores por acción y área	Simon Property	Prologis, Inc	General Growth	Vornado Realty Trust	Boston Properties, Inc
Activos	30,843	29,503	23,133	16,866	19,961
Pasivos	26,767	10,776	14,275	10,984	11,748
Patrimonio	4,077	18,727	8,857	5,882	8,213
Ingresos (Revenue) a Junio	2,788	1,315	1,157	1,078	1,305
Funds From Operation (FFO)	1,837	962	685	333	244
FFO por acción	5.85	1.51	0.71	1.63	1.58
Activos bajo manejo (m2)	17,755,305	33,687,292	11,376,906	2,802,141	4,102,005

Gráfico 4. Cifras relevantes REITs USA, junio 2018.

Fuente: Reporte de estados financieros de cada fondo.

## REITs en Latinoamérica

- Los REITs han estado presentes en la región desde la década de los 90 y se han venido desarrollando en varios países latinoamericanos. Los primeros vehículos semejantes a un REIT latinoamericano se constituyeron en Costa Rica en 1993, bajo la figura de Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (“SAFI”).
- En Chile, los primeros Fondos de Inversión Inmobiliarios (“FII”) se crearon en los noventa y estaban orientados a inversionistas institucionales y eran de rentabilidad a largo plazo.
- En Brasil, en 1993, fueron introducidos los “Fundo de Investimento Imobiliario”.
- En 1995, en Argentina, entró en vigencia la figura del Fideicomiso Financiero como lo más cercano a un REIT.
- En México se conocen como FIBRA y aparecieron en 2011, cuando Fibra Uno llevó a cabo su IPO en la Bolsa Mexicana de Valores y una colocación privada en mercados internacionales, convirtiéndose en la primer FIBRA en México.

A continuación, las cifras relevantes de algunos de los principales vehículos que se asemejan a los REITs en Latinoamérica:

Cifras en mill. de dólares (USD) excepto área	Fondo Cuatro Improsa Safi	FUNO (FIBRA Uno)	FIBRA Macquarie	BR Properties	Independencia Chile S.A.	Patrimonio Estrategias Inmobiliarias
Pais	Costa Rica	México	México	Brasil	Chile	Colombia
Activos	33.3	12,383	2,447	2,590	792	1,512
Pasivos	5	4,203	935	1,054	210	292
Patrimonio	28	8,180	1,511	1,535	582	1,220
Area bajo manejo (m2)	5,135,148	8,418,800	3,417,000	622,026	591,939	844,826
Oficinas	35%	13%	87%	85%	51%	44%
Industrial	32%	49%	0%	14%	18%	21%
Comercio	24%	38%	13%	1%	22%	31%
Otros	9%	0%	0%	0%	9%	4%
Vacancia	6.0%	5.4%	7.2%	31.3%	4.0%	3.5%

Gráfico 5. Cifras relevantes REITs LATAM, Junio 2018.<sup>1</sup>

Fuente: Reporte de estados financieros de cada fondo

Las fiducias inmobiliarias en Latinoamérica, si bien han alcanzado un desarrollo de mercado importante, al compararlos con sus homólogos estadounidenses se puede evidenciar un gran potencial de crecimiento.

<sup>1</sup> Fondo Independencia de Chile, cuenta con cifras actualizadas a marzo 2018

## Titularizaciones Inmobiliarias en Colombia

En Colombia no se ha creado una legislación que regule los REITs; sin embargo, han surgido vehículos alternativos de inversión en el sector inmobiliario a través de procesos de titularización inmobiliaria que han buscado recoger las principales características de los REITs.

A comienzos de la década de los 90 algunas compañías directamente y a través de terceros emprendieron procesos de titularización de sus activos. En este periodo se titularizaron activos únicos y no portafolios de activos. Algunos de los grandes inconvenientes encontrados en ese tipo de titularizaciones es la falta de mercado secundario para los títulos, la falta de diversificación, una duración limitada y corta en el tiempo y una administración no profesional.

En el año 2007 con la salida al mercado del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) aparecen en Colombia un tipo de vehículo que a través de una titularización inmobiliaria logra incorporar varias de las características de un REIT.

	Programa de Emisión de Títulos Participativos	REITs Internacionales	Titularización Inmobiliaria Tradicional
<b>Masa crítica</b>	Alta	Alta	Baja
<b>Administración</b>	Profesional	Profesional	No profesional
<b>Liquidez</b>	Alto Potencial	Alta	Baja/nula
<b>Diversificación</b>	Alta	Alta	Baja/nula
<b>Vigencia</b>	100 años (prorrogables)	Indefinida	7-10 años
<b>Activos/arrendatarios</b>	Primer nivel	Primer nivel	Diversos
<b>Optimización</b>	Vehículo dinámico	Vehículo dinámico	Vehículo estático

Gráfico 6. Características de las Titularizaciones y REITs.

## 4.2. INVERSIONISTAS

La importancia del mercado mundial de vehículos alternativos de inversión en el sector inmobiliario ha permitido atraer tanto a Clientes Inversionistas como Clientes Institucionales para que inviertan uno al lado del otro en el mismo tipo de vehículo. Este es una de las grandes fortalezas de este tipo de vehículo comparado con otros sectores donde las barreras de entrada son mayores y como consecuencia, el mercado secundario es menor. Dejando de lado a los Clientes Inversionistas es relevante hacer énfasis sobre los inversionistas institucionales que son uno de los principales inversionistas en el sector inmobiliario.

De acuerdo con el estudio realizado por Cornell University, la alocaación promedio proyectada de los fondos de pensiones al sector inmobiliario para 2018 supera el 10.0% de sus activos bajo manejo, mientras que en Colombia estamos en niveles cercanos al 2.0%. De los inversionistas institucionales mencionados en el estudio, aproximadamente el 27% tienen una alocaación promedio al sector inmobiliario entre 5% y 10%, y un 32% entre

10% y 15%. Igualmente, el 92% de los inversionistas invierten directamente en el sector inmobiliario, mientras que el 73% ha realizado inversiones a través de vehículos alternativos de inversión.

El camino para alcanzar una alocaación de por lo menos la mitad del promedio de los países del primer mundo es difícil pero lo que vale la pena resaltar son las posibilidades de crecimiento.

En Colombia, los fondos de pensiones invierten el 1,85% de sus activos bajo manejo en el sector inmobiliario. Esto representa una inversión de COP\$4.8 billones de pesos, que si bien es significativa, se encuentra lejos del 9.1% de alocaación promedio que manejaron los fondos a nivel internacional durante 2017 o el 10% que se proyecta en 2018. De estos COP\$4.8 billones invertidos por los fondos de pensiones el 0.8% está invertido en Titularizaciones de Contenido Crediticio cuyo subyacente son de naturaleza inmobiliaria, el 9.0% está invertido en Carteras Colectivas, el 43.5% en Títulos de Participación, el 9.5% en REITs internacionales, el 20.9% en Fondos de Capital Privado Nacionales y el 16.3% remanente en Fondos de Capital Privado Internacionales.

Si los fondos de pensiones colombianos alcanzaran una alocaación promedio del 5%, equivalente al 50% de la alocaación esperada en países como Estados Unidos para 2018, la inversión en pesos sería de COP\$13.1 billones, lo que representa una inversión adicional de COP\$8.2 billones de pesos. Como se puede evidenciar, el potencial de crecimiento de inversión en Colombia es muy alto.

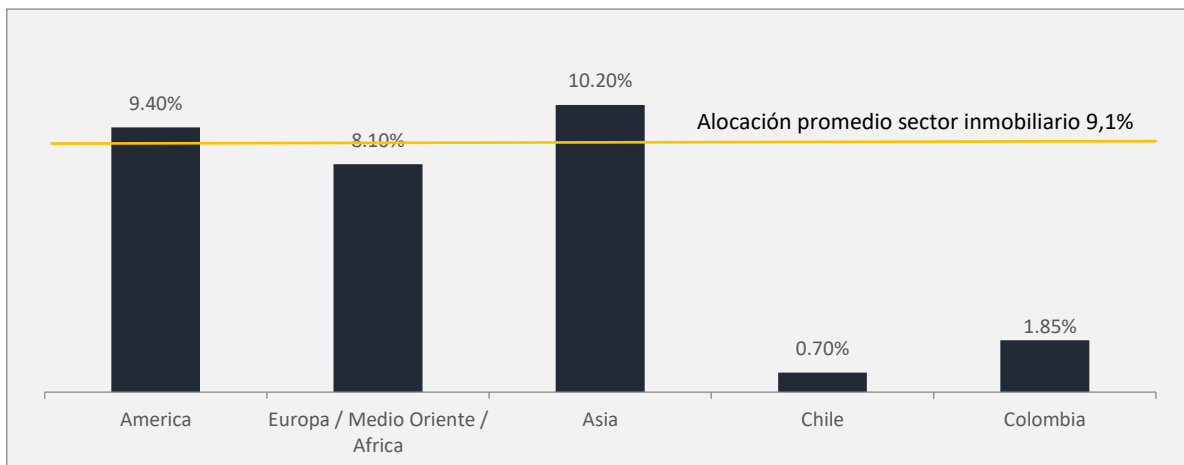


Gráfico 7. Comportamiento de las inversiones de los fondos de pensiones, diciembre de 2017 y junio 2018<sup>2</sup>

Fuente: Asset Allocation Monitor 2017 Cornell Weill & Associates, Superintendencia de Pensiones de Chile, Superintendencia Financiera de Colombia y cálculos Péntaco.

### 4.3. EVOLUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO

En los países desarrollados es común encontrar que el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios y la gran mayoría de los activos inmobiliarios ya existentes son mono propiedades y no copropiedades. Incluso hay casos

<sup>2</sup> Los cálculos para Colombia y Chile se basaron en cifras a junio 2018 mientras que las demás cifras son del estudio de Cornell Weill & Associates de 2017

donde si bien existen varios propietarios de un mismo activo, este es manejado por una sola entidad a manera de mono propiedad.

En Colombia durante muchas décadas y por diversas razones; la manera de operar de los desarrolladores ha sido la de estructurar proyectos para ser vendidos por unidades, contrario a los países desarrollados donde se busca mantener la unidad de la propiedad. Sin embargo, con la aparición de los vehículos alternativos de inversión para el sector inmobiliario, la llegada de los inversionistas internacionales, la modernización del sector financiero y la profesionalización de la industria entre otras, el modelo de mono propiedad ha vuelto a tomar fuerza.

En la última década se ha consolidado una industria de vehículos alternativos de inversión para el sector inmobiliario enfocados en sectores como industria, oficinas, comercio y desarrollo de vivienda que a junio de 2018 contaban con una capitalización de mercado que supera \$11,150,000 MM, lo que representa un 1.2% del PIB de 2017; muy lejos del 2.0% que representan las FIBRAS en México o el 5.5% que representan los REITs en EUA.

Es importante mencionar que en países donde la industria de vehículos alternativos de inversión para el sector inmobiliario está más desarrollada se observa una especialización de los fondos frente al tipo de propiedad, lugar de ubicación y estrategia de inversión. En lo que respecta los sectores donde se invierte, no sólo se invierte de manera general en oficinas, comercio o industria sino que se invierte en subtipos de estos sectores y sectores adicionales tanto en desarrollo y renta tales como salud, educación, almacenamiento (self storage), prisiones, publicidad y vivienda entre otros.

### Comportamiento del Sector Construcción e Inmobiliario en Colombia

La participación del sector construcción y actividades inmobiliarias dentro de las economías de los países desarrollados tiende a ser más estable comparado con los países en desarrollo. Mientras que en Alemania la participación del sector construcción y actividades inmobiliarias como porcentaje del PIB ha tenido un crecimiento anual compuesto desde el año 2000 de -0.77%, en países como Chile y Colombia durante el mismo periodo dicha participación presenta un crecimiento anual compuesto del 0.73% y 0.88% respectivamente.

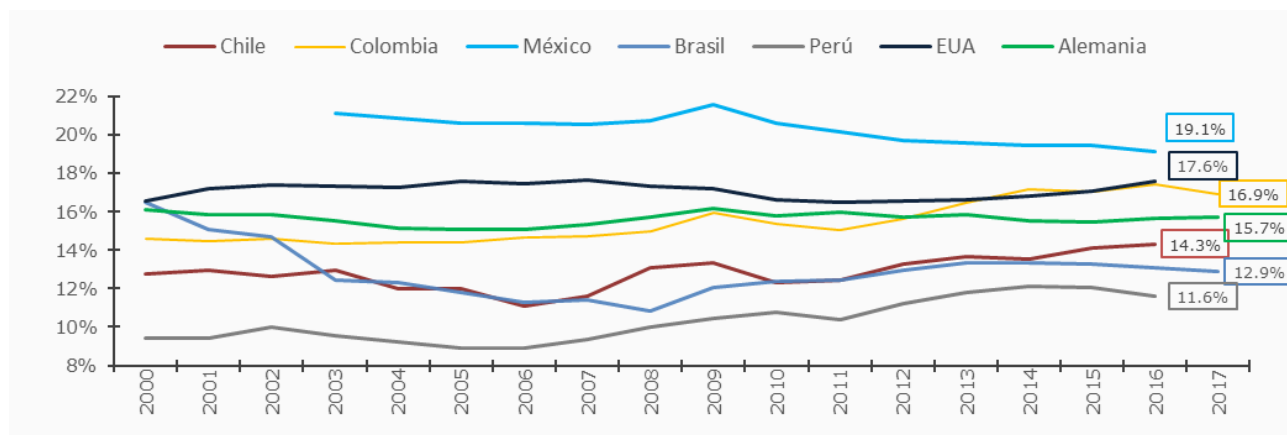


Gráfico 8. Evolución de la participación del sector construcción y de actividades inmobiliarias en el PIB  
Fuente: Agencias estadísticas



En Colombia dicha participación dentro del PIB alcanzó un 16.9% en 2017. La participación del sector construcción e inmobiliario se divide a su vez en dos, lo que aporta el sector construcción y lo que aporta el sector de actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda. Mientras que en el caso de países como Estados Unidos o Alemania el sector de actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda aportó en 2017 el 75.8% y el 68.6% respectivamente del total del rubro, en Colombia aportó únicamente el 47%.

Mientras que el peso de los diferentes sectores de la economía colombiana como parte del PIB han mostrado un crecimiento compuesto del 9% desde el año 2000, el sector construcción y de actividades inmobiliarias ha mostrado un crecimiento compuesto de más del 10% lo que comprueba la importancia que ha venido tomando este sector en el crecimiento del país.

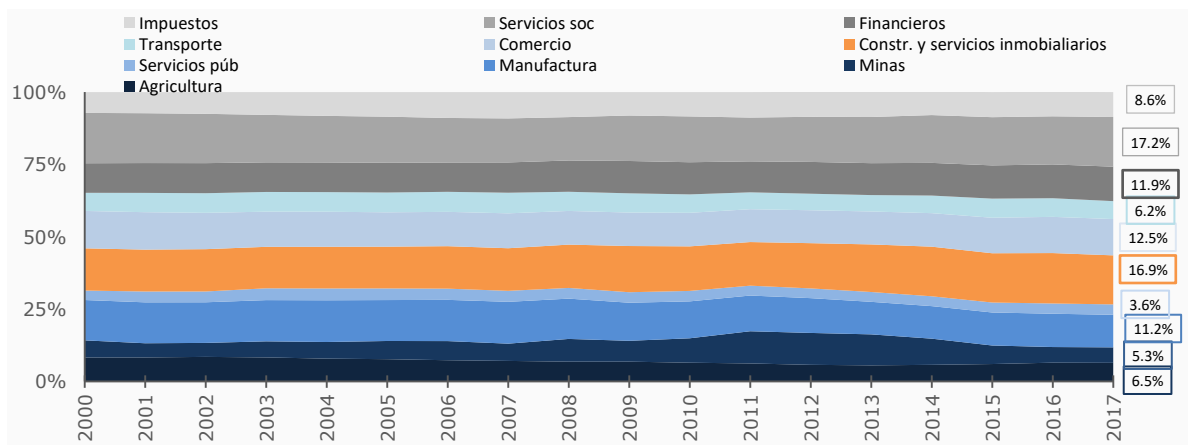


Gráfico 9. Participación en el PIB por sector económico  
Fuente: DANE

La relación que existe entre el Ingreso Neto Operativo (o NOI) de un activo y su precio de adquisición se denomina Tasa de Capitalización. Dicha tasa resume las calidades financieras e inmobiliarias del activo, así como la madurez del mercado inmobiliario donde se encuentra.

La tasa de capitalización de Latinoamérica a marzo 2015 se encuentra cerca al 9%, muy por encima de países y regiones del 1er mundo donde se observan tasas que rondan el 4%.

Prospecto del Programa TIN

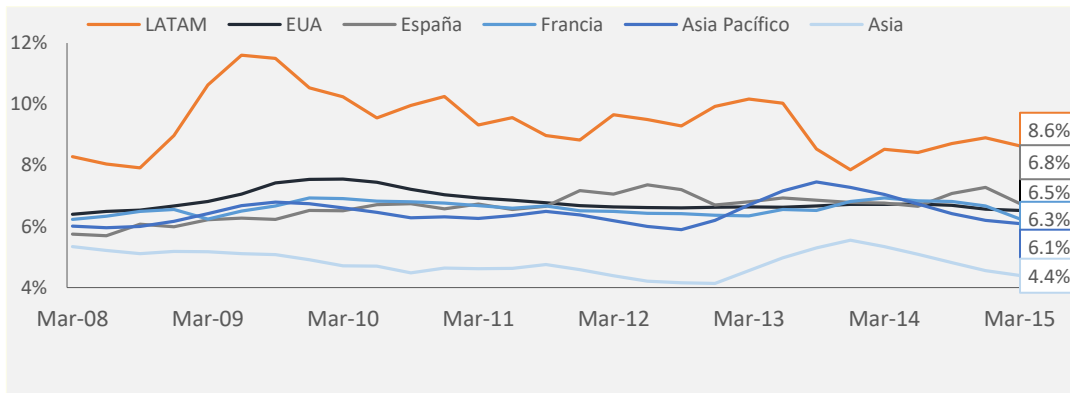


Gráfico 10. Tasa de capitalización países desarrollados y Latinoamérica, a corte de marzo de 2015  
Fuente: Real Capital Analytics

**Evolución de las Licencias de Construcción Aprobadas a junio 2018<sup>3</sup>**

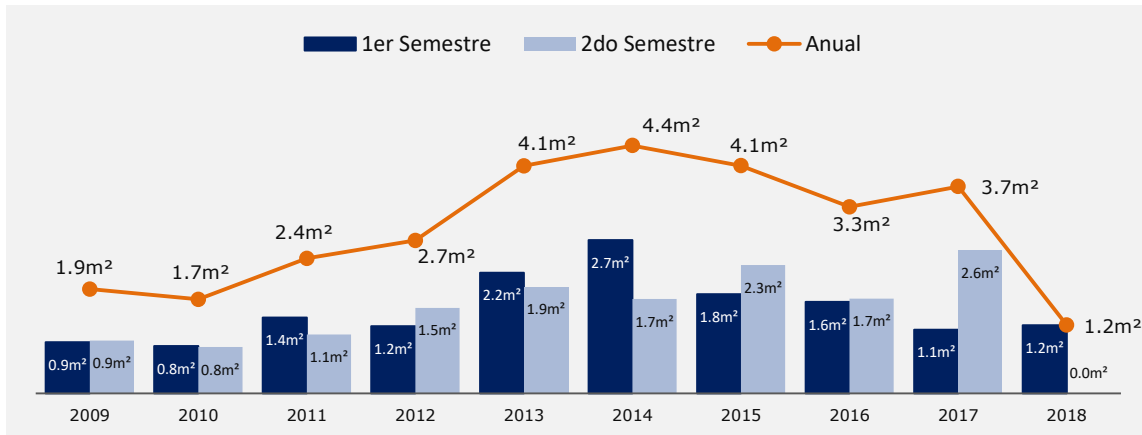


Gráfico 11. Evolución del área aprobada a nivel nacional para los sectores Industrial, Oficina y Comercio; mayo de 2018 (MM de m<sup>2</sup>). (Junio proyectado)  
Fuente: DANE y Cálculos Péntaco

Es importante anotar que, a pesar de factores externos como la desaceleración de la economía, la devaluación y las expectativas de las elecciones presidenciales que tuvieron lugar el primer semestre de 2018, el número de licencia aprobadas al cierre del año 2017 fue de 3,7MM m<sup>2</sup>, un 10.9% más que en 2016. El primer semestre de 2018 fue consecuente con los factores externos ya mencionados, pues se observó una caída del 52.2% en el número de licencias frente al semestre anterior y una caída del 26.1% frente al promedio del área aprobada en el mismo periodo durante los últimos 6 años. Existe una gran expectativa a corto plazo, ya que el ambiente de

<sup>3</sup> Las cifras del DANE sobre las licencias de construcción son a mayo 2018. Para efectos de este informe, se proyectaron las cifras a junio 2018

Prospecto del Programa TIN

incertidumbre ya mencionado afectó fuertemente el sector de la construcción por lo que se espera una recuperación en el segundo semestre frente a las cifras del primer semestre que, aunque se ubicaron un 7% por encima a las del primer semestre de 2017, continúan siendo uno de los semestres más bajos de los últimos 6 años.

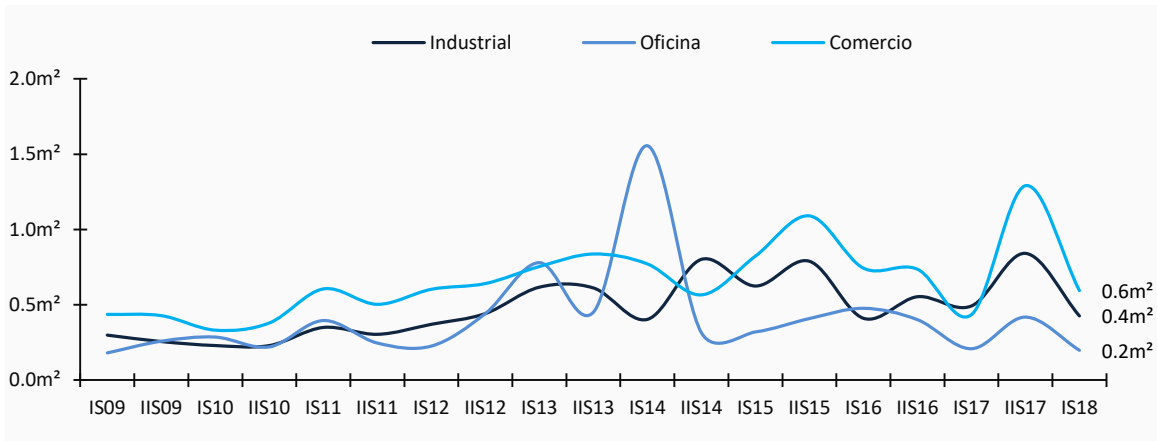


Gráfico 12. Evolución del área aprobada por sector a nivel nacional, mayo de 2018(MM de m<sup>2</sup>). (Junio proyectado)  
Fuente: DANE

El promedio del área aprobada en primer semestre durante los últimos 6 años (0.46MM m<sup>2</sup> para el sector Industrial/Bodegas, 0.52MM m<sup>2</sup> para el sector oficinas y 0.66MM m<sup>2</sup> para el sector comercio), resalta que los resultados del primer semestre se encuentran en promedio un 26.1% por debajo del promedio, presionado principalmente por la baja de un 61.9% del sector oficinas, seguido por el sector comercio con un 10.8% y por el sector Industrial/Bodegas con un 7.7%.

Es de resaltar que a junio de 2018 el sector que ha presentado la mayor diferencia frente al mismo periodo del 2017 es el Sector Comercio, con un aumento en el área licenciada de 36,81% o 0.16MM m<sup>2</sup>, mientras que los sectores Industrial/Bodegas y Oficina en el mismo periodo, registraron una disminución de 13.43% o 0.06MM m<sup>2</sup> y 5.02% 0.01MM m<sup>2</sup> respectivamente.

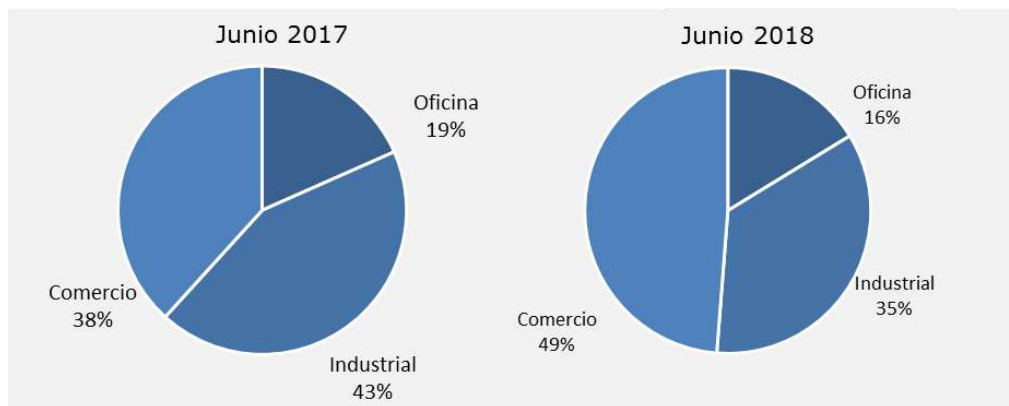


Gráfico 13. Participación área aprobada nacional por sector, acumulado a Diciembre 2017 y Mayo 2018. (Junio proyectado)  
Fuente: DANE

Proyecto del Programa TIN

Del área aprobada por centro urbano en el primer semestre de 2018 se puede ver que Bogotá-Cundinamarca, Antioquia y Valle del Cauca concentran el 82% del total a nivel nacional. El crecimiento del número de licencias aprobadas para uso comercial al que se hizo referencia anteriormente fue liderado por Bogotá donde se aprobaron 0.28MM m<sup>2</sup> lo que equivale a 0.19MM m<sup>2</sup> más que en el mismo periodo en 2017 o el equivalente a un aumento de 251.4% lo que permitió que Bogotá aumentara 9.4% en su participación del total de las licencias. En Antioquia por el contrario se observó una disminución del 39.4%, jalonado por una caída del 79.2% de las licencias en el sector Industrial/Bodegas.

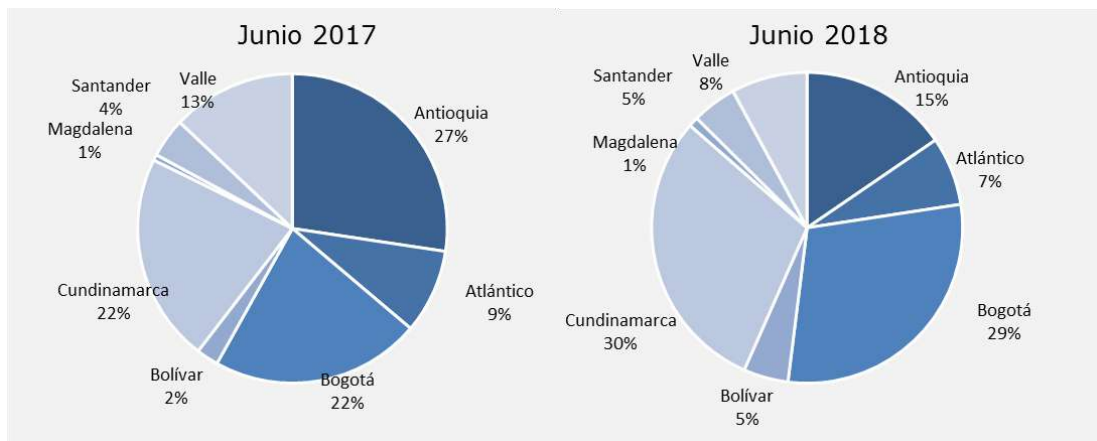


Gráfico 14. Participación área aprobada por centro urbano, acumulado a Junio 2017 y Mayo 2018. (Junio proyectado).  
Fuente: DANE

Dentro de los sectores de análisis, Medellín líder por primera vez el sector de Oficinas con un 40.9% del área aprobada a nivel nacional, mientras que dentro del sector Industrial/Bodegas, Cundinamarca lidera con el 60.8% del área aprobada a nivel nacional y finalmente en el sector Comercio lidera Bogotá con el 46.5% del área aprobada a nivel nacional.

Durante este primer semestre los destinos que más resaltan son Cundinamarca que ocupa el primer destino con 29.8% del área aprobada a nivel nacional, seguido por Bogotá con el 29.4% del área aprobada a nivel nacional y finalmente seguido por Antioquia con un 10.3% del área aprobada a nivel nacional.

Durante los últimos 10 años Bogotá ha representado en promedio el 37.6% de las licencias aprobadas durante el primer semestre de cada año. Se han observado picos como en el año 2014 donde el destino alcanzó el 65.3% de las licencias aprobados a nivel nacional durante el primer semestre y el primer semestre de 2017 donde Bogotá representó únicamente el 21.9% de las licencias.

Por otro lado, el sector Comercio continúa figurando en todos los centros urbanos como un sector relevante con una participación de área aprobada a nivel departamental por uso desde el 77.1% en Bogotá hasta Bolívar con un 18.3%. Al término del primer semestre 2018 el 59.2% de las licencias aprobadas a nivel nacional se concentraron en Bogotá y Cundinamarca.

Prospecto del Programa TIN

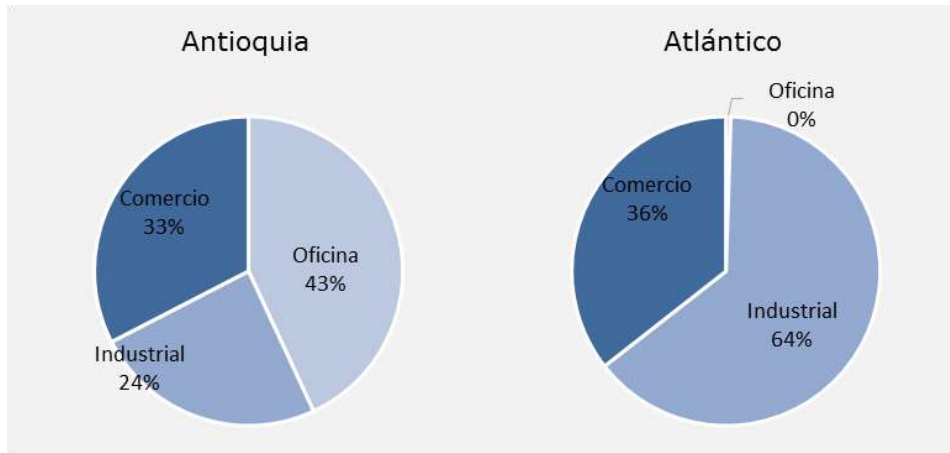


Gráfico 15. Área aprobada por destino en Antioquia y Atlántico, Mayo 2018. (Junio proyectado)

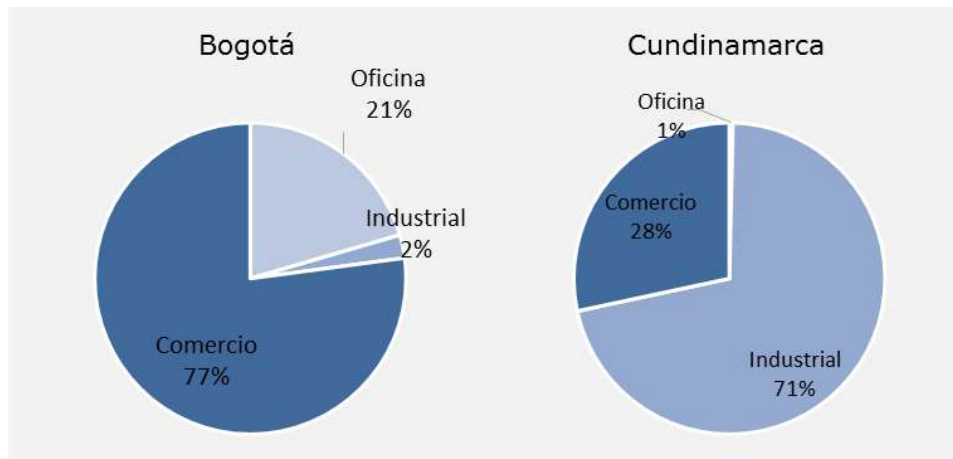


Gráfico 16. Área aprobada por destino en Bogotá y Cundinamarca, Mayo 2018. (Junio proyectado)

Prospecto del Programa TIN

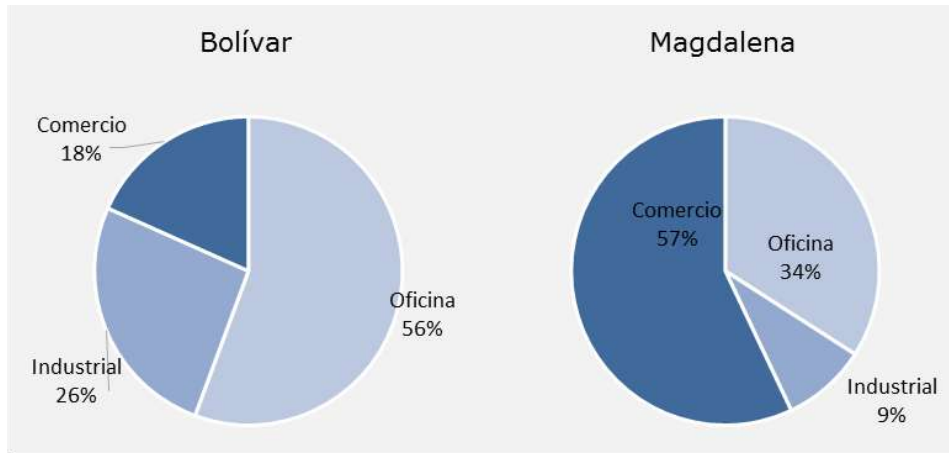


Gráfico 17. Área aprobada por destino en Bolívar y Magdalena, Mayo 2018. (Junio proyectado)

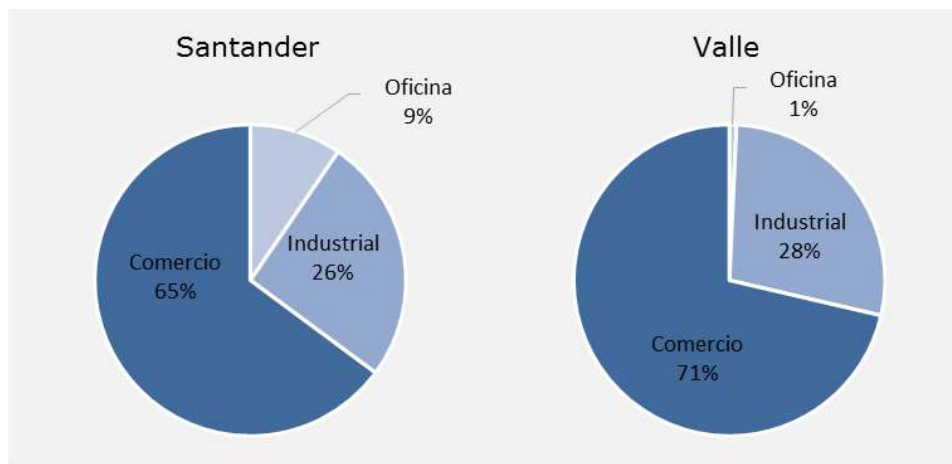


Gráfico 18. Área aprobada por destino en Santander y Valle del Cauca, Mayo 2018. (Junio proyectado).

### Mercado de Oficinas

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector de oficinas a junio de 2018.

**Nacional**

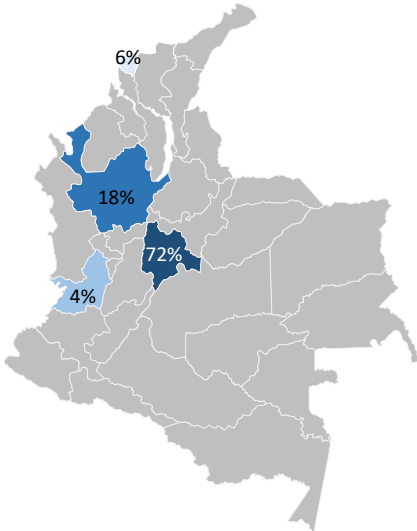


Gráfico 19. Distribución de oficinas, Junio 2018

En Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla el inventario arrendable alcanza 3.66MM de m<sup>2</sup>, de los cuales el 72% se encuentra ubicado en Bogotá, el 18% en Medellín, el 6% en Barranquilla y el 4% en Cali.

En un contexto donde todavía no se aprecia las consecuencias de las elecciones electorales y donde todavía se percibe la incertidumbre de las elecciones presidenciales, la implementación del proceso de paz y la devaluación de la moneda, las ciudades objeto del estudio al cierre del primer semestre 2018 presentaron una absorción de 111,597m<sup>2</sup>, mientras que comparativamente durante el primer y segundo semestre de 2017, alcanzaron una absorción de 91,032m<sup>2</sup> y 177,556m<sup>2</sup> respectivamente.

Medellín fue la ciudad donde más se redujo la vacancia en el presente año, debido a que en los últimos 6 meses el inventario aumentó sólo 4600 m<sup>2</sup> y el mercado absorbió 25,900m<sup>2</sup>. Barranquilla mantiene la vacancia más alta con una tasa del 26.1%, tendencia que se ha mantenido en este año, lo que lo sitúa desde hace 4 años como la ciudad en Colombia con la

mayor tasa de vacancia. Teniendo en cuenta que el promedio de absorción anual de los últimos 4 años en Barranquilla ha sido de 18,000m<sup>2</sup>, el espacio disponible al término del primer semestre de 2018 se demoraría 3.3 años en absorberse.

Entendiendo que dentro de los estándares de la industria se considera que un nivel aceptable de vacancia es entre el 8% y el 12%; la vacancia a nivel nacional de 11.9% que se observa al cierre de junio de 2018 se encuentra en el extremo del umbral, jalonado principalmente por Barranquilla (26.1%) y Bogotá (12.0%). Teniendo en cuenta que el promedio de absorción anual de los últimos 4 años a nivel nacional ha sido de 204,000m<sup>2</sup>, el espacio disponible al cierre del primer semestre 2018 para renta se demoraría 2.1 años en arrendarse.

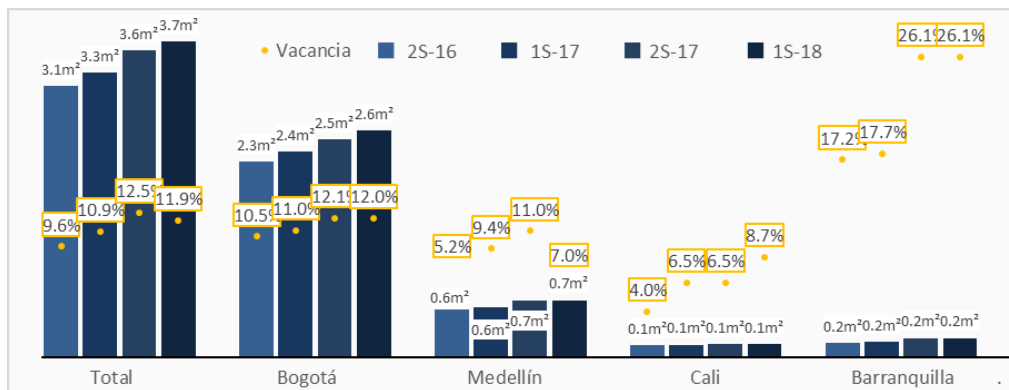


Gráfico 20. Inventario y vacancia de oficinas en las principales ciudades del país, 2015-Junio 2018 (MM de m<sup>2</sup>)  
Fuente: Colliers International

Los precios de arriendo tienen correlación con los niveles de vacancia, y se han venido modificando durante los últimos 18 meses en consecuencia y a nivel nacional han bajado cerca de un 8.9%. De acuerdo con Colliers, mientras que en Bogotá, Medellín y Barranquilla los precios de arriendo han disminuido 9.8%, 7.6% y 5.8% respectivamente a lo largo de los últimos 18 meses, en Cali ha aumentado 10.7%. Dado los bajos niveles de nuevo inventario en Cali, el aumento de precios en esta ciudad no es relevante.

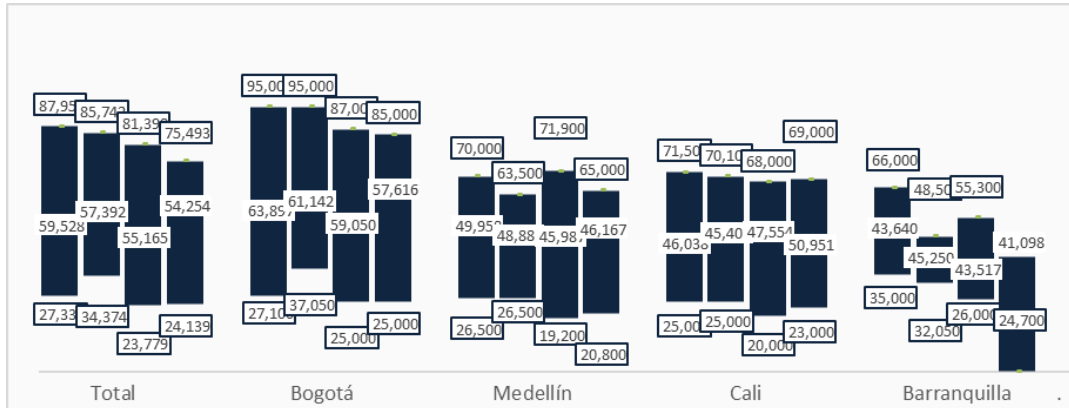


Gráfico 21. Precio de canon de arrendamiento a nivel nacional, 2015, 2016, 2017 y Junio 2018 (\$/m<sup>2</sup> mes)  
Fuente: Colliers International

## Bogotá

Debido a que Bogotá concentra el 72% del inventario nacional de oficinas es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

Durante los últimos 10 años el inventario de oficinas ha tenido un crecimiento compuesto anual de 9.7% pasando de 1.0MM m<sup>2</sup> al cierre del primer semestre 2008 a 2.6MM m<sup>2</sup> a junio de 2018. El segmento de Oficinas A ha sido el de mayor crecimiento en el mismo periodo con un crecimiento compuesto anual de 14.4%, seguido de las oficinas A+ con 10.2% y finalmente las oficinas tipo B que han tenido un crecimiento compuesto anual del 4.9%.

Las diferentes clases de oficinas se describen a continuación:

<p><u>Edificios Clase A+:</u> Significa los edificios que son considerados de altas especificaciones e incluyen: Un tiempo de construido menor o igual a 10 años, alturas entre piso y techo iguales o superiores a 3.5 metros, un espacio de parqueo por cada 40 metros cuadrados de oficina, sistemas avanzados de comunicaciones, de seguridad contra incendio y acceso.</p>	<p><u>Edificios Clase A:</u> Significa los edificios que poseen características que incluyen: Un tiempo de construido entre los 11 a 20 años, alturas entre piso y techo hasta los 3.0 metros, un espacio de parqueo por cada 50 metros cuadrados de oficina, sistemas de seguridad medio en acceso y contra incendio.</p>	<p><u>Edificios Clase B:</u> Significa los edificios que poseen características que incluyen: Un tiempo de construcción entre los 21 a 25 años, alturas sencillas hasta los 2.5 metros, un espacio de parqueo por cada 50 metros cuadrados de oficina o superior y sistemas de seguridad básicos de acceso y contra incendio.</p>
---	--	---



Prospecto del Programa TIN

Adicionalmente se consideran como variables importantes la ubicación, las vías de acceso al edificio y cercanía a centros importantes de la ciudad.		
Fuente: <i>Oficinas, Reporte de Mercado Segundo trimestre 2017</i> ; Colliers; Bogotá Colombia, 2017.		

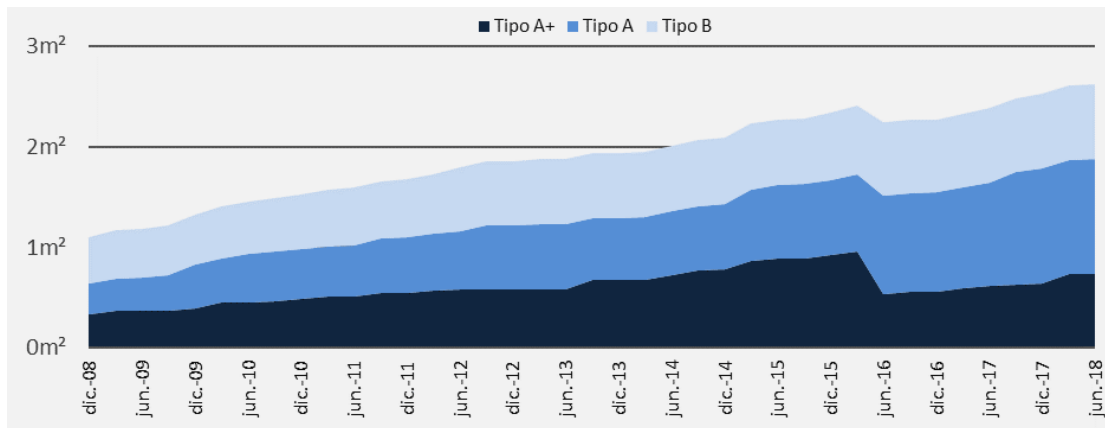


Gráfico 22. Evolución del inventario de oficinas en Bogotá<sup>4</sup>, Junio 2018 (MM de m<sup>2</sup>)  
 Fuente: Colliers International

De acuerdo con Colliers, a cierre de 2017 los proyectos de oficina que se están desarrollando suman un área arrendable de 0.7MM m<sup>2</sup> de los cuales un 58% está en construcción, un 26% son hechos a la medida y el 16% restante se encuentra en planos. Teniendo en cuenta la reclasificación hecha por Colliers, es importante resaltar que el área se incrementó en 242,800 m<sup>2</sup> con respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente, debido a aperturas de nuevos centros empresariales que se realizaron en los últimos 12 meses como Central Point, Midpoint 19, Plaza Claro Torre 2, entre otros.

<sup>4</sup> Durante 2016 y 2018 Colliers reclasifica una porción del inventario de oficinas en todo el país eliminando un número importante de oficinas y m<sup>2</sup> considerados no competitivos

Prospecto del Programa TIN

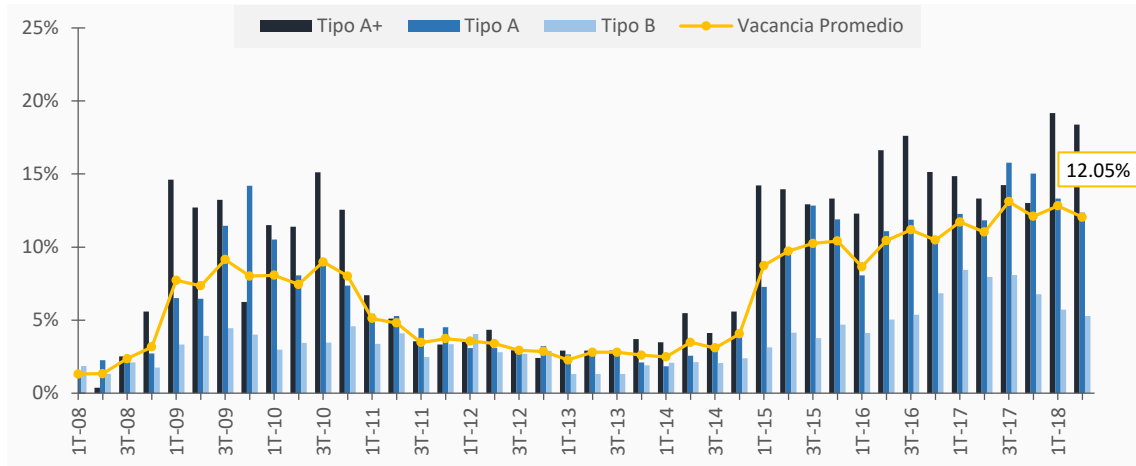


Gráfico 23. Evolución de la vacancia de oficinas en Bogotá por tipo de oficina, Junio 2018  
Colliers International

Con el aumento de la vacancia a partir del primer trimestre de 2014 se observa una disminución en los precios de arriendo que debería mantenerse en la medida en que la vacancia continúe dicha tendencia. De manera general los precios de renta bajaron en el último año, y mientras que al cierre de 2016 el precio promedio para una oficina era de \$63,900 x m<sup>2</sup>, al cierre de 2017 llegó a \$59,050 x m<sup>2</sup> y a Junio de 2018 continuó la tendencia alcanzando \$57,616 x m<sup>2</sup>.

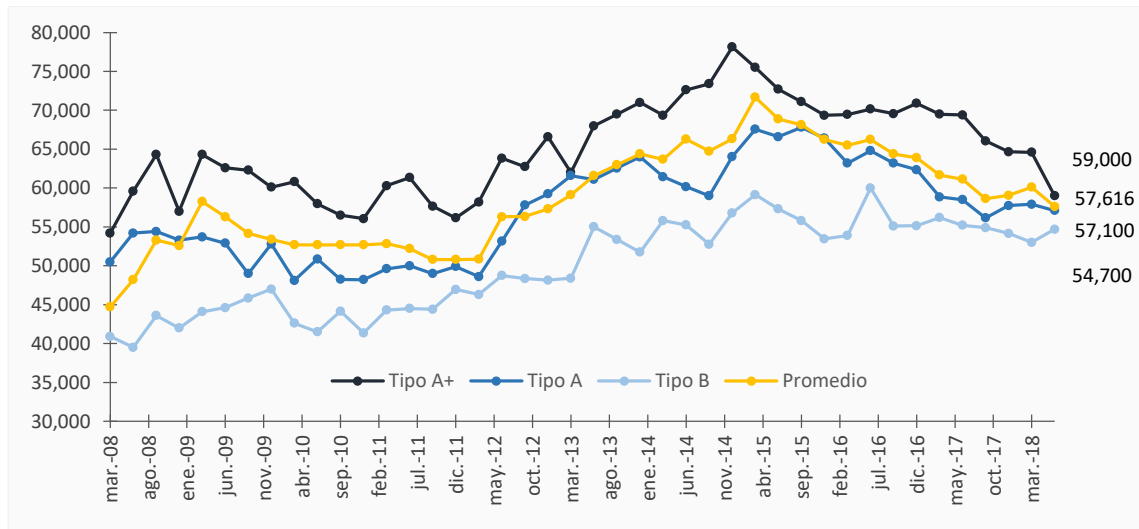


Gráfico 24. Evolución del inventario de oficinas en Bogotá, 2008 – Junio 2018 (\$/m<sup>2</sup>)  
Fuente: Colliers International

## Mercado Industrial

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector industrial a Junio de 2018.

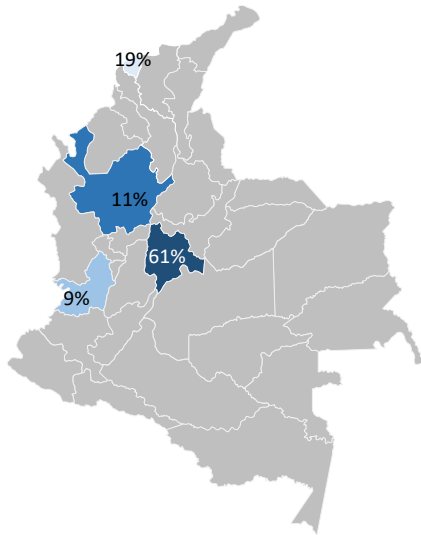


Gráfico 25. Distribución de bodegas a  
Junio 2018  
Fuente: Colliers International

De acuerdo con Colliers, las 4 principales ciudades de Colombia (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) cuentan con un inventario arrendable de 6.2MM<sup>5</sup> de m<sup>2</sup>, de los cuales 61% se encuentran ubicados en Bogotá, 19% en Barranquilla, 11% en Medellín, y 9% en Cali.

De manera general en todas las ciudades estudiadas, la vacancia ha sufrido un deterioro palpable en los últimos 18 meses pasando de 10% al 14.7%. Principalmente por el aumento del inventario a nivel nacional y una baja absorción que en los últimos 18 meses alcanzó un valor cercano a los 30,000m<sup>2</sup>.

De acuerdo con Colliers, los proyectos en desarrollo para los próximos años en las ciudades de estudio suman cerca de 4.8MM m<sup>2</sup> que de construirse en su totalidad aumentarían el inventario en cerca de un 78%. Respecto a la vacancia total en las ciudades de estudio, Barranquilla presenta el indicador de vacancia más bajo con 8.5%, seguido por Medellín con 10.9%, Cali con 11.2% y Bogotá con 17.9%, respectivamente, lo que evidencia un deterioro de más del 3% en los indicadores de vacancia en los últimos 24 meses.

Medellín se ha caracterizado históricamente por un desarrollo de bodegas realizado a la medida y en muchas ocasiones directamente por el usuario final y solamente en los últimos años se han comenzado a gestar proyectos especulativos como Nórtiko, Intercity y el Parque Industrial Elite II. Al término del primer semestre de 2018, el inventario de bodegas en Medellín alcanzó un área cercana a 677,000 m<sup>2</sup> y una vacancia del 10.9%. Los proyectos industriales en Medellín para los siguientes años alcanzan un área cercana a los 840,000m<sup>2</sup>, equivalente al 131% del inventario actual. Dada la baja absorción del mercado, resulta difícil pensar que la totalidad de los proyectos se llevarán a cabo por lo que creemos que un porcentaje alto de los mismos no serán construidos.

Cali por su lado, no ha tenido cambios significativos en más de 24 meses y respecto de la vacancia se observa un ligero incremento frente al mismo periodo de 2017 pasando de 11.1% a 11.2% o una absorción de 36,000m<sup>2</sup> aproximadamente en los últimos 12 meses.

<sup>5</sup> Durante 2016 y 2018 Colliers reclasifica una porción del inventario de bodegas en todo el país eliminando un número importante de bodegas y m<sup>2</sup> considerados no competitivos

Prospecto del Programa TIN

De acuerdo con Colliers en Barranquilla hay 1.8MM m<sup>2</sup> de proyectos para los siguientes años, que de ser terminados representaría un incremento del inventario actual del 153.8%. Aunque consideramos que no llegarán a construirse la totalidad de los proyectos antes mencionados, es claro que el inventario de bodegas en Barranquilla seguirá aumentado de manera importante, tanto con proyectos hechos a la medida, como con proyectos especulativos que seguirán presionando los niveles de vacancia que de por sí ya son importantes. Barranquilla ha mantenido una vacancia estable por encima del 6% y por debajo del 9% por más de 36 meses.

Bogotá debido a su importancia dentro de la economía nacional la analizaremos en detalle más adelante.

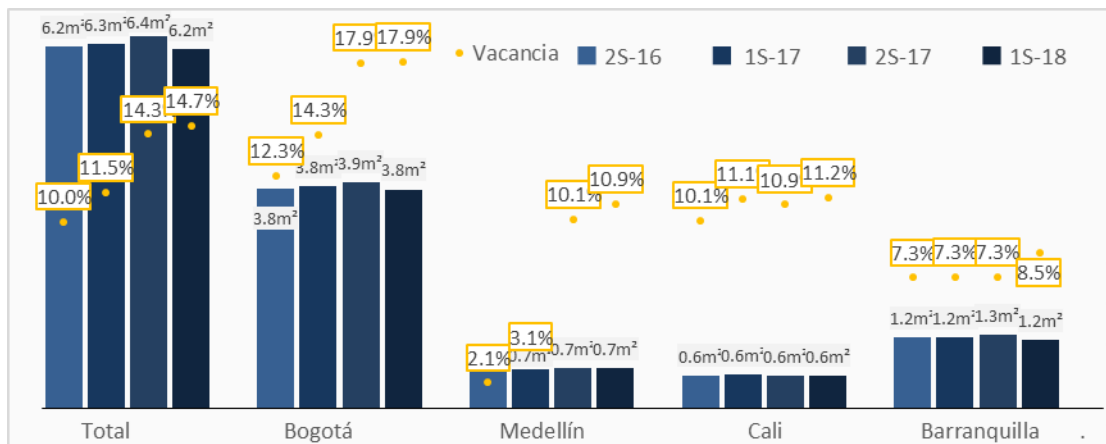


Gráfico 26. Inventario (MM m<sup>2</sup>) y vacancia de bodegas en las principales ciudades del país, 2016- 2018  
Fuente: Colliers International

El aumento de la vacancia en todas las clases de activos industriales a lo largo de los últimos 12 meses, debido a la alta oferta de inmuebles, al crecimiento económico lento y al ambiente de incertidumbre de los primeros 6 meses de 2018, ha presionado a la baja los precios de renta a nivel nacional en el primer semestre de 2018, sin embargo en el acumulado de los últimos 12 meses Barranquilla (7.24%) y Medellín (8.64%) registran variaciones positivas respecto al primer semestre de 2017, mientras que Bogotá (-9.17%) y Cali (-5.47%) han registrado caídas en el precio promedio de renta. Se espera que el mercado pueda recuperarse en el segundo semestre de 2018.

Prospecto del Programa TIN

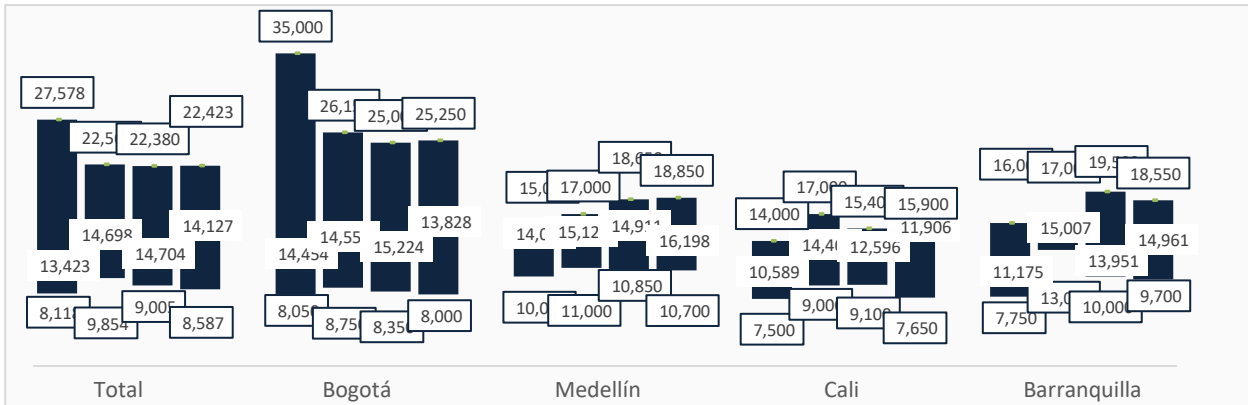


Gráfico 27. Precio de arrendamiento a nivel nacional a junio 2015 - 2018 (\$/m<sup>2</sup>)

Fuente: Colliers

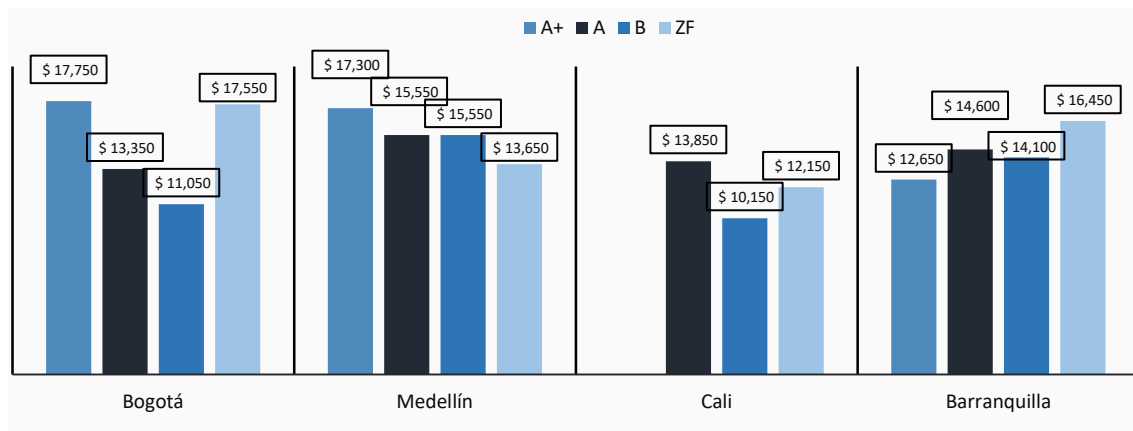


Gráfico 28. Precio de arrendamiento a nivel nacional por tipo de activo, Junio 2018 (\$/m<sup>2</sup> x mes)

Fuente: Colliers

### Bogotá

Debido a que Bogotá concentra el 61% del inventario nacional de bodegas es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

Prospecto del Programa TIN

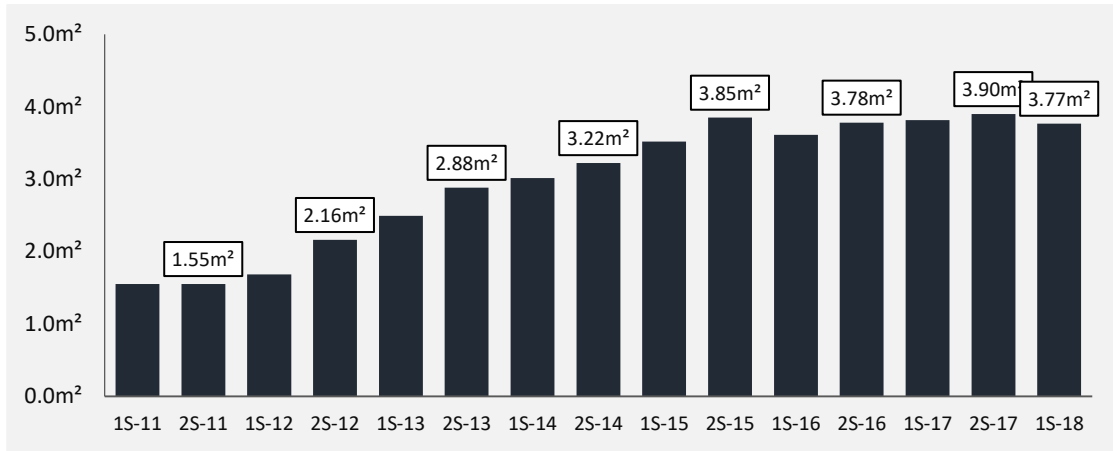


Gráfico 29. Evolución trimestral del inventario de bodegas en Bogotá, 2011-Junio 2018 (MM de m2).<sup>6</sup>  
Fuente: Colliers International.

El inventario de Bogotá ha tenido un crecimiento compuesto anual en los últimos 6 años del 16.0%, pasando de 1.68MM m<sup>2</sup> en junio de 2012 a 3.77MM m<sup>2</sup> a junio de 2018

Con la migración desde hace más de diez años de las zonas industriales hacia la periferia de la ciudad, se observó el desarrollo de los corredores Funza, Calle 80 y posteriormente Mosquera. En los últimos años hemos venido observando cómo ha comenzado a crecer Tocancipá y sus alrededores junto con las mejoras en infraestructura vial del país, y se espera que el desarrollo de este corredor tenga un ritmo acelerado.

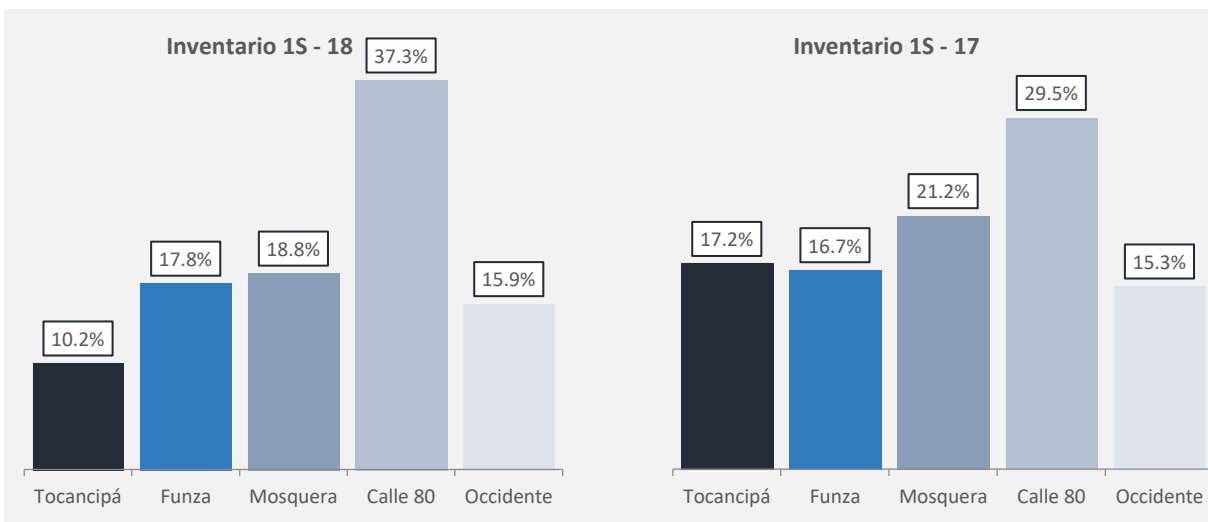


Gráfico 30. Concentración de inventario por corredor en Bogotá, 2017- Junio 2018.  
Fuente: Colliers International

<sup>6</sup> Durante 2016 y 2018 Colliers reclasifica una porción del inventario de bodegas en Bogotá, eliminando un número importante de bodegas y m<sup>2</sup> considerados no competitivos

Prospecto del Programa TIN

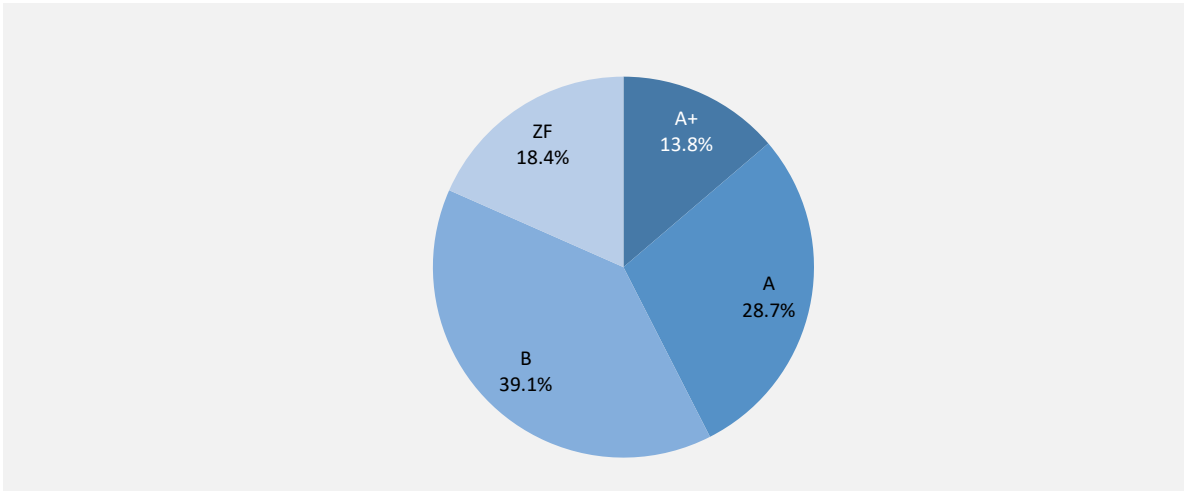


Gráfico 31. Concentración de inventario por tipo de bodega en Bogotá, Junio 2018.  
Fuente: Colliers International

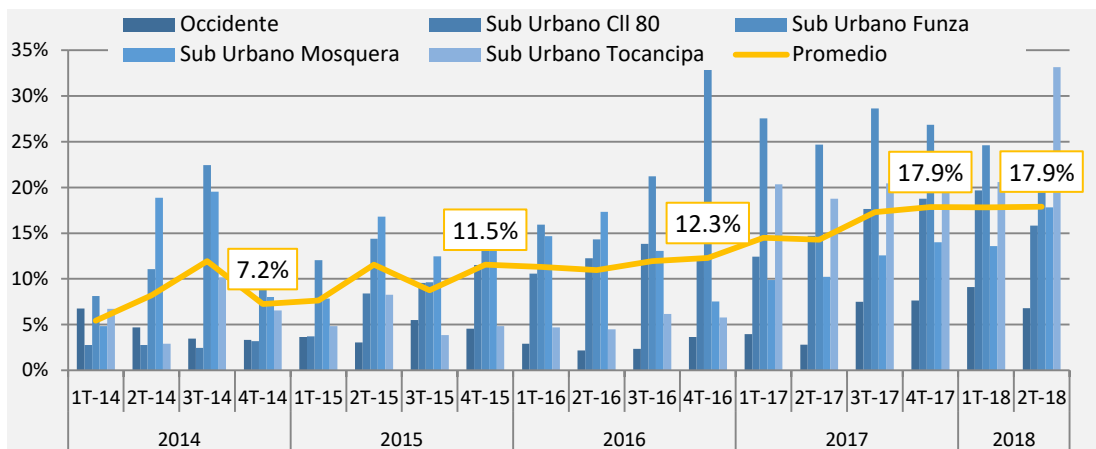


Gráfico 32. Evolución trimestral de vacancia de bodegas por corredor en Bogotá, 2014- Junio 2018  
Fuente: Colliers International

Bogotá pasó de tener 545,302 m<sup>2</sup> vacantes a junio de 2017 a tener más de 674,388 m<sup>2</sup> al cierre 2017, lo que equivale a una vacancia del 17.9%. Este incremento en vacancia se puede entender en parte por la consolidación de operaciones logísticas de gran escala, donde las compañías han desocupado bodegas que tenían dispersas en la sabana de Bogotá para consolidar su operación logística o de producción en una sola bodega hecha a la medida, eficiente y con altas especificaciones. En los últimos doce meses se ha observado una tendencia negativa en los indicadores vacancia sin importar el tipo de bodega, como se evidencia en la gráfica 33. Las mayores variaciones se observan en zonas francas (+9.9%) y categoría A (+4.3%).

De acuerdo con Colliers, los nuevos proyectos industriales en Bogotá y alrededores para los próximos años suman 1.9MM m<sup>2</sup> aproximadamente. La consolidación de Tocancipá es clave para el sector Industrial, ya que junto con Calle 80 concentran el 82% de la nueva oferta.

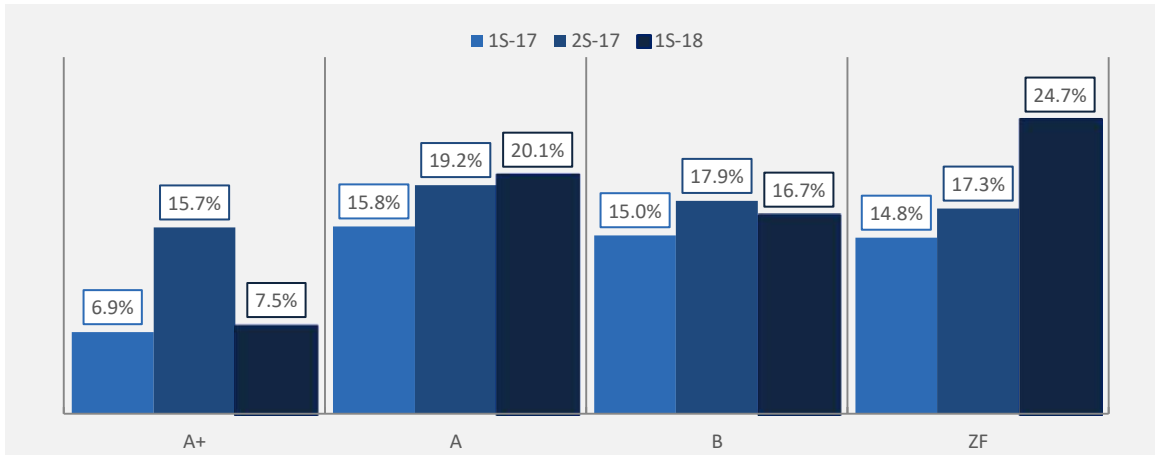


Gráfico 33. Vacancia por tipo de bodega en Bogotá, Junio 2017- Junio 2018.  
Fuente: Colliers International

Los precios de arriendo a junio de 2018 para los diferentes corredores de Bogotá en comparación a junio de 2017 se encuentran a la baja con excepción de Occidente (2.0%), vale la pena destacar que este corredor sigue contando con uno de los precios de renta más altos del país (18,200 x m<sup>2</sup>), un 18.2% por encima del precio promedio de renta en Bogotá para bodegas (15,400 x m<sup>2</sup>). La razón del alto precio de renta y la poca vacancia (6.8%) del corredor Occidente radica en la excelente posición logística en cuanto a qué está dentro del casco urbano de la ciudad y que no existe ninguna limitación para el uso de transporte pesado. Mientras tanto, el corredor de Mosquera (-23.8%) es el de mayor afectación negativa, seguido por Tocancipá (-14.3%) y Calle 80 (-9.8%). Para el segundo semestre se espera que el mercado retome una dinámica positiva y un leve incremento en los precios de renta de los activos industriales.



Prospecto del Programa TIN

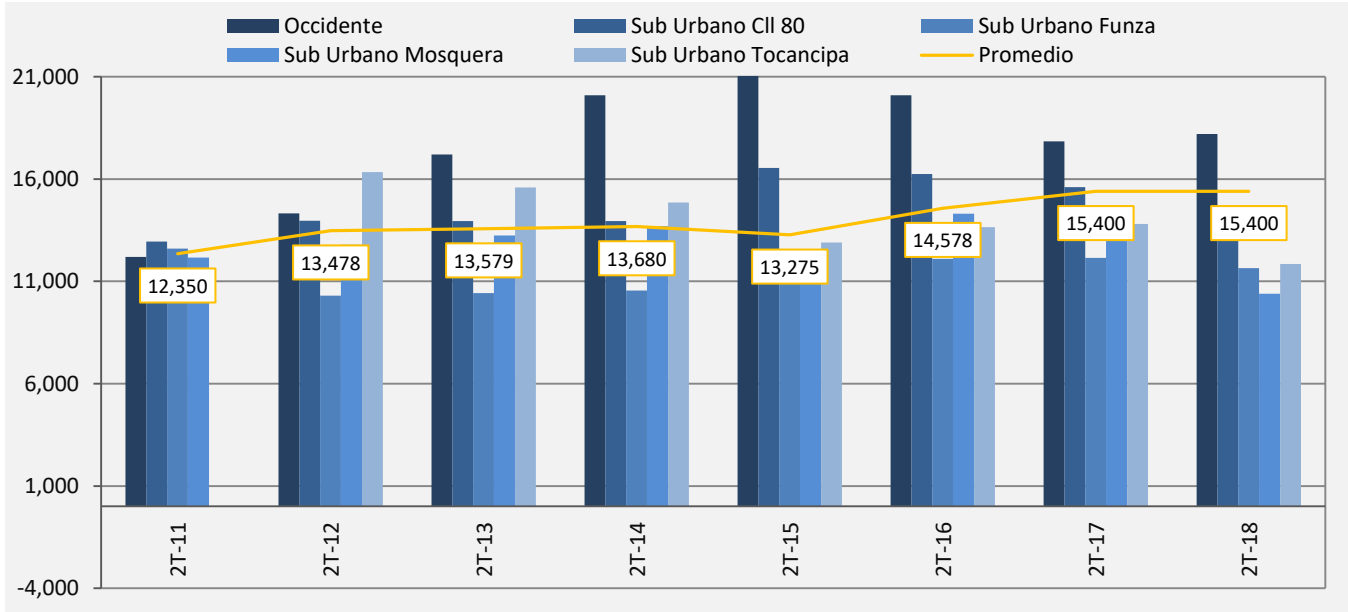
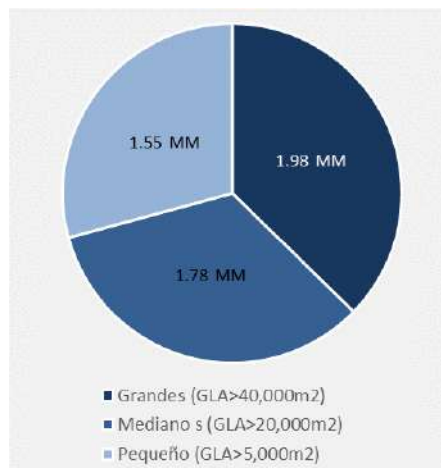


Gráfico 34. Precio de canon de arrendamiento por corredor, Junio 2011-Junio 2018 (\$/m<sup>2</sup>)

La cantidad de proyectos que se están desarrollando son la prueba de la apuesta que están haciendo tanto empresarios como desarrolladores en el sector; pero el deterioro de los indicadores de vacancia cercanos al 12% son una señal de cautela. Los últimos años han significado para Colombia un periodo de ajuste en el sector, con la construcción de bodegas de altas especificaciones y áreas más grandes para compañías consolidadas en el ámbito nacional e internacional, las cuales han mudado sus operaciones de bodegas medianas y pequeñas las cuales no contaban con todas las facilidades para su operación a bodegas que les permitan crecer y encontrar eficiencias en su operación, como se mencionó anteriormente, esto ha causado un fenómeno de movilidad ascendente dentro del mismo sector que provoca una disminución en la vacancia en bodegas A+ disminuya, a la vez que aumenta en las bodegas de menores especificaciones, en el tiempo sin embargo, se espera que estas bodegas sean absorbidas por la dinámica misma del crecimiento poblacional y económico.

## Sector Comercio

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Galería Inmobiliaria y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector comercio a diciembre de 2017.



### Nacional

El sector de Centros Comerciales en Colombia ha tenido un crecimiento sin precedente durante la última década, principalmente debido al rezago que tuvo este sector como consecuencia de la crisis de finales de los años noventa. En los últimos 9 años se ha comenzado a difundir el modelo americano de único propietario con la llegada de los fondos de inversión internacionales y algunos de los fondos nacionales que han buscado este tipo de esquema.

Durante los últimos 18 años, el GLA de los centros comerciales ha crecido un 324% o un crecimiento compuesto anual de 8.9% pasando de 1.25MM m<sup>2</sup> al cierre del año 2000 a 5.30MM de m<sup>2</sup> al cierre del 2017.

En las mismas fechas pasamos de tener 3.1m<sup>2</sup> a un aproximado de 10.7m<sup>2</sup> de GLA por cada 100 habitantes a nivel nacional. Este ratio es semejante al de otros países latinoamericanos como Perú (8.3 m<sup>2</sup>) o Brasil (7,0 m<sup>2</sup>) pero todavía lejanos a los de México o Chile donde el GLA por cada 100 habitantes asciende a 15,8m<sup>2</sup> y 20,1m<sup>2</sup> respectivamente.

Frente a las ventas en Centros Comerciales estas han tenido un crecimiento compuesto del 10.1% anual durante los últimos 9 años pasando de COP\$16.38 billones en 2008 a un estimado de COP\$38.9 billones al cierre de 2017. Si lo analizamos en relación a las ventas por m<sup>2</sup> de GLA, el crecimiento compuesto ha sido del 3.2%, pasando de ventas de COP\$461,535 x m<sup>2</sup> de GLA en 2008 a COP\$611,780<sup>7</sup> x m<sup>2</sup> de GLA al cierre de 2017. La diferencia del crecimiento compuesto radica en que el GLA ha crecido de manera más acelerada que las ventas

<sup>7</sup> El cálculo fue hecho por Péntaco teniendo en cuenta el inventario contabilizado por Acecolombia que incluye únicamente Centros Comerciales con un GLA mayor a 5,000m<sup>2</sup>.

Prospecto del Programa TIN

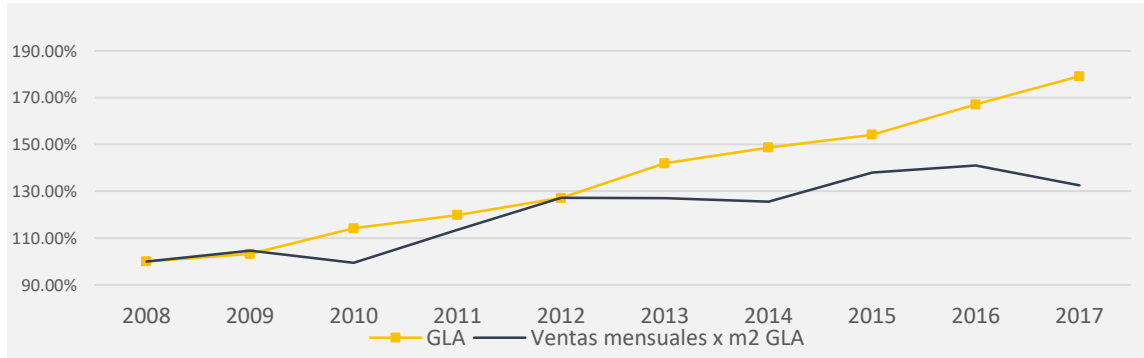


Gráfico 36. Crecimiento del GLA y de las ventas nacionales mensuales por m2 de GLA, 2008-2017  
Fuente: Acecolombia y cálculos de Péntaco

De acuerdo con Acecolombia en el 2018 deberían abrir sus puertas 22 nuevos Centros Comerciales que representan un GLA de 0.53MM m<sup>2</sup>. Si la totalidad de los proyectos se culminan de manera exitosa al cierre de 2018, el inventario de área arrendable superaría los 5.8MM m<sup>2</sup> o 11.7m<sup>2</sup> de GLA x 100 habitantes, un crecimiento del 10.0% del inventario en 1 año.

### Bogotá

Dado que Bogotá agrupa más del 30% del inventario de Centros Comerciales a nivel nacional, es válido entrar a analizar a mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

En los últimos 30 años el GLA de Centros Comerciales ha crecido un 6.79% anual pasando de un inventario de 0.22MM m<sup>2</sup> o 4.4 m<sup>2</sup> por cada 100 habitantes en 1987 a 1.68MM m<sup>2</sup> equivalentes a 17.9 m<sup>2</sup> por cada 100 habitantes al cierre del primer semestre 2018. Dicho inventario está representado en 50 Centros Comerciales con 11,538 locales aproximadamente.

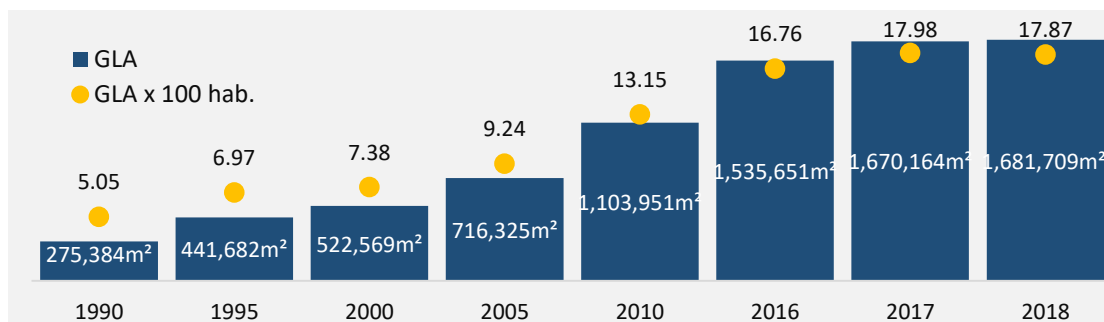
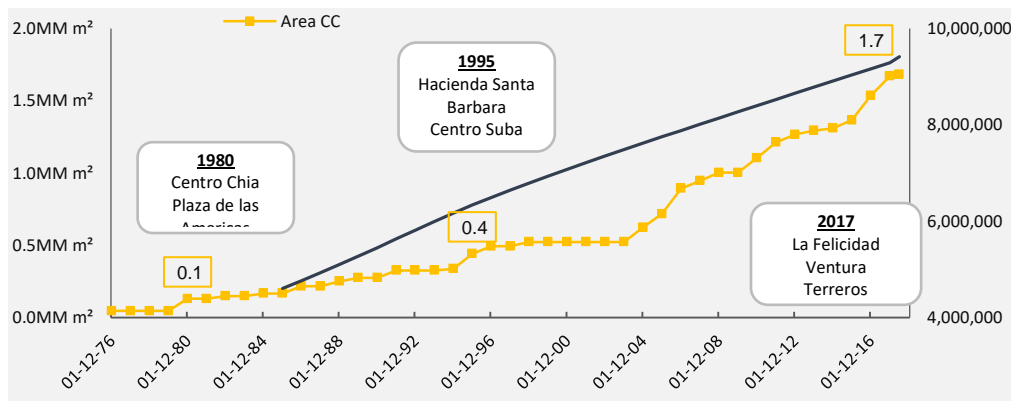


Gráfico 37. GLA vs GLA x 100 habitantes, 1990-junio 2018  
Fuente: Acecolombia, Galería Inmobiliaria, DANE y cálculos de Péntaco

El promedio mensual del área de las licencias aprobadas en el sector comercial en lo corrido de 2018 con respecto a 2017 ha bajado 52%. Mientras que en 2017 mensualmente se aprobaron en promedio 143,775 m<sup>2</sup>, en 2018 se han aprobado en promedio 74,474 m<sup>2</sup> al mes. Con respecto al inventario durante 2017 y lo corrido de 2018 ingresaron 146,000 m<sup>2</sup>, correspondientes al Centro Comercial Multiplaza La Felicidad del Grupo Roble, el Centro Comercial Ventura Terreros de Ospinas & Cia, Gran Plaza de Bosa de Pactia y el Centro Comercial Hacienda Casablanca desarrollado y vendido por Amarilo.



Dada la complejidad que implica determinar la renta dentro de un Centro Comercial en la que se debe tener en cuenta el área del local, su ubicación, el tamaño de su vitrina, la madurez del Centro Comercial entre otros no es posible extrapolar un precio por metro cuadrado que permita resumir a ciencia cierta un valor de renta único por m<sup>2</sup>. Sin embargo, hay tendencias que se han comenzado a adaptar en Colombia, que cada día son más frecuentes y que en la medida que el inventario crezca los comerciantes lo buscarán más debido a que el crecimiento de las ventas no ha sido igual de rápido al crecimiento de áreas comerciales que han aparecido en los últimos 16 años. En ese sentido nos referimos a contratos con un mínimo garantizado y porcentaje de ventas, contratos con un mínimo garantizado o porcentaje de ventas y contratos con porcentaje de ventas. El primero hace referencia a un arriendo fijo al que se le suma un porcentaje de ventas, el segundo hace referencia a una renta que es el mayor valor entre un valor fijo o un porcentaje de ventas y el tercero hacer referencia a un canon que se determina exclusivamente en función de un porcentaje de las ventas.

En los últimos 12 meses se lanzaron al mercado 21 proyectos de centros comerciales con un área superior a los 200,000 m<sup>2</sup> de GLA de los cuales se han vendido o comercializado en un 23%. De concretarse todos los proyectos lanzados deberían absorberse más o menos 174,000 m<sup>2</sup> para que la vacancia se mantenga en niveles similares a los observados hoy en día. De acuerdo con Galería Inmobiliaria, a cierre de junio de 2018 se encuentran en preventas y construcción un total de 10 proyectos de centros comerciales que suman un GLA de 130,000 m<sup>2</sup>.

El promedio de la vacancia de Centros Comerciales en Bogotá de los últimos 10 años puede estimarse alrededor del 9.0%, un valor que se encuentra dentro de los rangos de vacancia normales para este tipo de activo, aunque la vacancia actual del 12.7% supera los niveles normales y se le debe prestar atención, ya que sólo en los últimos 6 meses está ha aumentado más de 2.5%. Vale la pena mencionar que el negocio del comercio y por ende de los centros comerciales, es estacional y junio es un periodo del año donde las ventas son inferiores a las que se observan a partir de agosto; lo que puede implicar que la vacancia observada a junio ceda en los siguientes meses para terminar en valores similares a los observados al finalizar 2017.

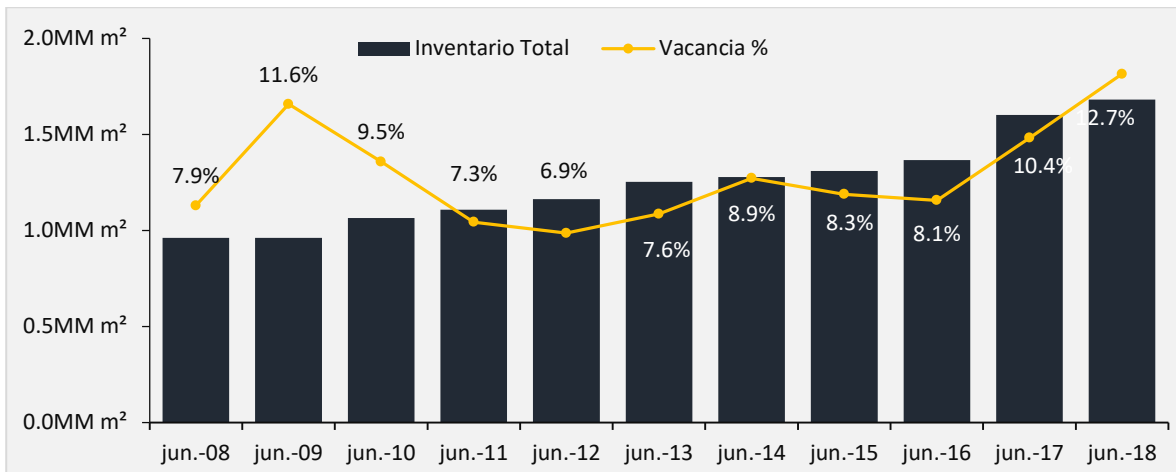


Gráfico 38. Inventario versus vacancia, junio 2008- junio 2017  
Fuente: Galería Inmobiliaria y cálculos de Péntaco

### Comercio Minorista

Dentro del PIB nacional a diciembre 31 2017, la actividad económica de “Comercio” tuvo una participación del 7.8% o COP\$72.6 billones de pesos de los cuales el sector de comercio minorista del que hacen parte las principales grandes superficies y tiendas por departamentos a nivel nacional representa el 55.9% con ventas por COP\$40.6 billones<sup>8</sup>.

Con la consolidación del comercio minorista durante lo corrido del siglo, la participación de esta actividad económica dentro del PIB de “Comercio” ha cambiado de manera importante; de 29.5% en el 2000 a 55.9% al cierre de 2017.

<sup>8</sup> En estos cálculos se incluye las ventas Homecenter donde están incluidas sin posibilidad de discriminarlas, las ventas de Constructor

Prospecto del Programa TIN

De los COP\$40.6 billones mencionados anteriormente, las ventas de las grandes superficies representan al cierre del 2017 el 83.4% mientras que las tiendas por departamentos representan el 16.6% restante.

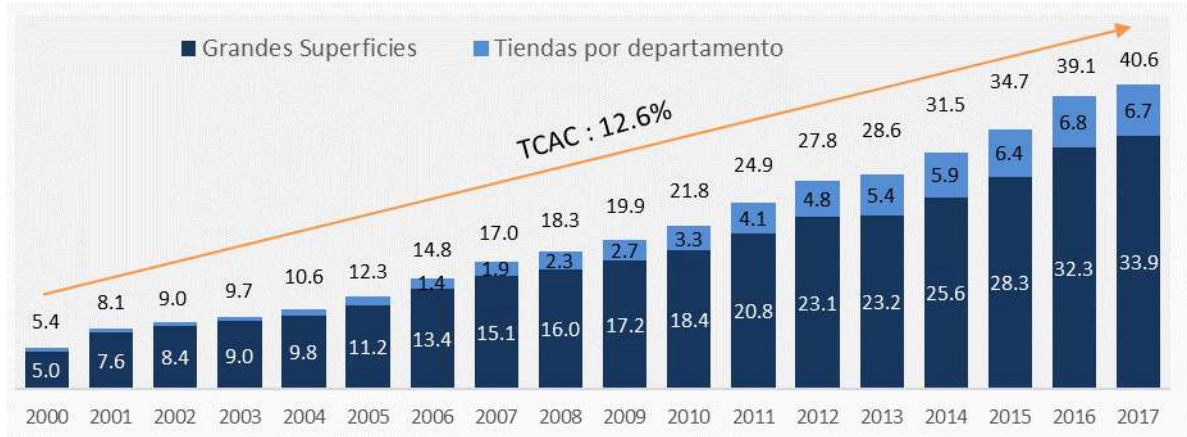
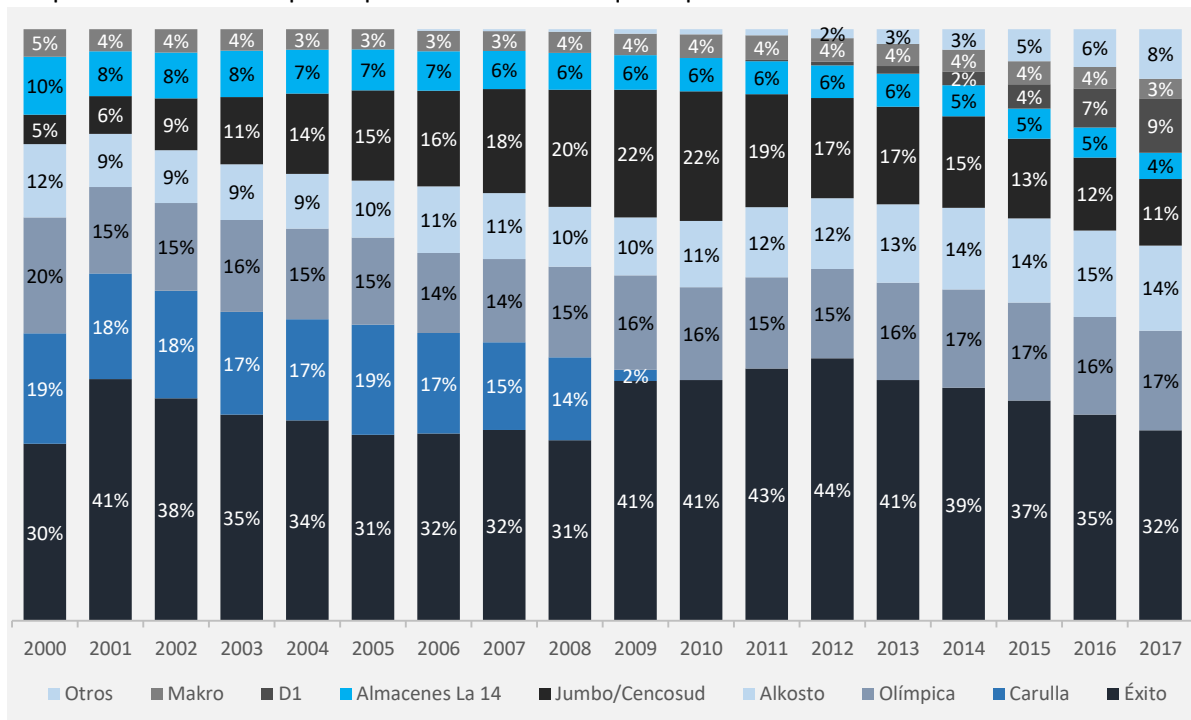


Gráfico 39. Venta (en billones) de las principales Grandes Superficies y Tiendas por departamento a nivel nacional  
Fuente: Superintendencia Financiera & Superintendencia de Sociedades

Los principales actores del sector de Grandes Superficies siguen siendo los mismos desde hace más de 20 años con una participación de mercado que al cierre de 2017 alcanza el 81% aproximadamente. Los nuevos formatos que han venido apareciendo en el país en los últimos 5 años con modelos de negocio traídos de Estados Unidos y Europa tales como PriceSmart, D1, Justo y Bueno han logrado restarles a los canales tradicionales una participación de mercado cercana al 19%. Vale la pena resaltar la evolución de D1, quién ha logrado después de 7 años una participación del mercado que supera el 9%.



Proyecto del Programa TIN

Gráfico 40. Participación de Mercado de Grandes Superficies a nivel nacional, 2000-2017.

Fuente: Superintendencia Financiera, Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco

El sector de las tiendas por departamento tal y como se conocen internacionalmente es pequeño y relativamente nuevo en Colombia, ya que si bien en el año 2000 existían formatos como Flamingo, los Tres Elefantes o Almacenes Only, solamente hasta el 2006 Falabella entró a Colombia. Por esta razón hemos tenido en cuenta para nuestros estudios compañías, que son competencia de las tiendas por departamento en algunos segmentos, tales como Homecenter, Panamericana y Pepe Ganga.

El sector tuvo ventas al cierre de 2017 de COP\$6.7 billones donde los dos principales actores con una participación de mercado del 75% son Homecenter y Falabella con ventas de COP\$3.4 billones y COP\$1.6 billones respectivamente. Homecenter propiedad de la Organización Corona y la organización Falabella llegó a Colombia en 1993 y cuenta hoy en día con 39 tiendas a nivel nacional. Falabella por su lado ha logrado convertirse en el segundo comerciante de su segmento después de Homecenter con un crecimiento compuesto anual de sus ingresos desde su primer año de operación del 50% y una participación de mercado del 23%. Al cierre de 2017 Falabella tenía 25 tiendas en 10 ciudades del país. Teniendo en cuenta que Falabella no es propietario de sus tiendas y que una tienda promedio tiene un área de venta aproximada de 7,500m<sup>2</sup>, Falabella ocupa el 3.5% del GLA de Colombia o lo mismo que un área arrendable de 187,500m<sup>2</sup>.

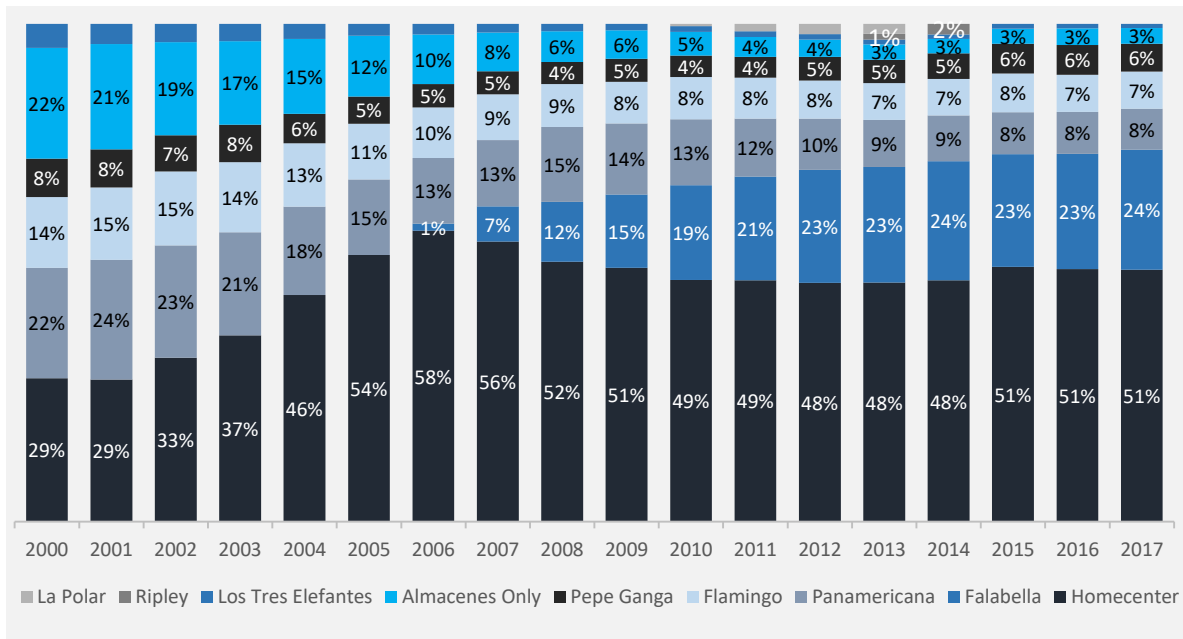


Gráfico 41. Participación de mercado de las principales Tiendas por departamento a nivel nacional, 2000-2017

Fuente: Superintendencia Financiera, Superintendencia de Sociedades y cálculos de Péntaco

## **SECCIÓN 5**

### **PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN DE TÍTULOS PARTICIPATIVOS**

#### **5.1. DESCRIPCIÓN**

El Proceso de Titularización que se emprende dentro del presente Programa de Emisión y Colocación consiste en estructurar, con cargo a un Cupo Global, la realización de Emisiones de Títulos TIN, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN, para ser colocados mediante Oferta Pública dirigida al público en general durante el término establecido para el efecto.

Para claridad, cada Emisión se sujetará a las reglas aplicables al Programa de Emisión y Colocación y se hará con cargo a la misma Universalidad TIN, la cual para su creación y funcionamiento se sujetará a lo establecido en la Ley 1328 de 2009, el Decreto 2555 y las demás normas que resulten pertinentes sobre titularización de activos no hipotecarios y titularización inmobiliaria. Así mismo, el presente Programa de Emisión y Colocación contempla o incorpora un esquema de acrecentamiento de la Universalidad, para lo cual cada Emisión atenderá lo dispuesto en el artículo 6.3.1.1.5. del Decreto 2555.

Los Títulos que se emitan en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación tienen características homogéneas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.6.11.2.4 del Decreto 2555, y su estructura financiera, legal, reglas y términos y condiciones comunes se revelan en el presente Prospecto.

#### **5.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES**

Los Activos Inmobiliarios que harán parte de la Universalidad cumplirán con lo dispuesto en el artículo 5.6.6.1.1 y siguientes del Decreto 2555 relacionados con la titularización de un inmueble.

De acuerdo con los artículos 5.6.5.1.1 y 5.6.6.1.1 del Decreto 2555, la titularización de Activos Inmobiliarios en el Mercado Principal cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Existirá un Avalúo Comercial actualizado de cada Activo Inmobiliario objeto de titularización, en los términos establecidos en el Decreto 2555. El evaluador será independiente de los Originadores de los Activos Inmobiliarios, del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
2. Los Activos Inmobiliarios estarán libres de gravámenes, condiciones resolutorias o limitaciones de dominio distintas de las derivadas del régimen de propiedad horizontal. Lo anterior se acreditará mediante el certificado de libertad y tradición del Activo Inmobiliario, acompañado del estudio del título respectivo.
3. Los Activos Inmobiliarios objeto de la titularización deberán permanecer asegurados contra riesgos de incendio y terremoto, durante la vigencia de la Universalidad.
4. En ningún caso, el valor de la Emisión excederá el 110% del Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios.



### **5.3. TRAMOS EN QUE SE DIVIDE EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN**

El Programa de Emisión y Colocación consta de la Emisión de Títulos con cargo al Cupo Global autorizado, el cual se dividirá en Tramos, cada uno de los cuales contará con las siguientes características generales:

1. Una sola Fecha de Emisión.
2. Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión y Colocación son fungibles por lo que todos tienen exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Títulos de todos los Tramos le otorgan al Tenedor un derecho o alícuota en la Universalidad equivalente a la división del número de Títulos adquiridos sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión y Colocación.
3. La Emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento de la Universalidad con respaldo de los nuevos Activos Inmobiliarios objeto de titularización bajo dichos nuevos Tramos, los cuales, junto con la totalidad de los Activos Inmobiliarios ya existentes, respaldarán a prorrata todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.
4. Dos o más Tramos no podrán estar en proceso de colocación al mismo tiempo.
5. El monto suscrito del Programa de Emisión y Colocación no superará el Cupo Global.
6. En ningún caso el valor de la Emisión excederá los límites previstos en el artículo 5.6.5.1.1 del Decreto 2555.

La Emisión de nuevos Tramos se realizará de acuerdo con los términos y condiciones descritos en la Sección 7.1.2 del presente Prospecto.

### **5.4. CLASE DE TÍTULOS**

Los valores emitidos dentro del proceso de Titularización que se adelanta a partir del presente Programa de Emisión y Colocación serán únicamente títulos de participación de serie única, los cuales son fungibles y por tanto otorgan exactamente los mismos derechos, independientemente del Tramo en el que se hayan emitido. Por lo anterior, los Tenedores adquieren un derecho o alícuota en la Universalidad equivalente a la división del número de Títulos de propiedad del Tenedor sobre el número total de Títulos en circulación del Programa de Emisión y Colocación. El Tenedor no adquiere un título de rendimiento fijo sino que participa en las utilidades o pérdidas que genere la Universalidad.

Los Títulos no otorgarán a los Tenedores el derecho de solicitar o iniciar procesos divisorios respecto de la Universalidad conformada por los Activos Subyacentes.

### **5.5. OBJETIVOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN**

Los recursos obtenidos por la suscripción de los Títulos TIN se destinarán principalmente a la compra de Activos Inmobiliarios descritos en la Política de Inversión que se encuentra en la Sección 10.7 de este Prospecto.

Los Activos Inmobiliarios generan rentas periódicas y valorizaciones que se utilizarán en primera instancia para atender los costos y gastos del Proceso de Titularización y el remanente será distribuido entre los Tenedores de conformidad con los términos y condiciones del Reglamento y lo previsto en el presente Prospecto.

## **5.6. OBLIGACIONES DEL EMISOR**

La Titularizadora Colombiana S.A., actúa en el presente Programa de Emisión y Colocación, en su condición de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad) y de Administrador Maestro del Proceso de Titularización en los términos de los artículos 2.21.2.1.2 y 5.6.11.2.1 del Decreto 2555 de 2010 y en esta última condición tiene a su cargo la administración de la Universalidad.

En desarrollo de lo establecido en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009 y en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, la Titularizadora en su calidad de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad ) no responderá, en ningún caso, con su propio patrimonio por el pago de los Títulos, de los derechos de las Partes Intervinientes ni de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad.

Las obligaciones de la Titularizadora en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado. Dichas obligaciones se encuentran señaladas en el numeral 9.1.3 del presente Prospecto.

## **5.7. ACRECENTAMIENTO DE LA UNIVERSALIDAD Y NUEVOS TRAMOS**

El Programa de Emisión y Colocación contempla un esquema de acrecentamiento y la realización de nuevos Tramos que deberán cumplir con lo señalado en la Sección 5.3 del Prospecto y el artículo 6.3.1.1.5. del Decreto 2555.

El acrecentamiento de la Universalidad se producirá con cada nuevo Tramo para lo cual la Titularizada en su condición de Emisor y Administrador Maestro del Programa deberá preparar las adendas correspondientes al Prospecto y al Reglamento, la documentación que acredite el acrecentamiento, tales como calificación, contratos, aviso de oferta pública y demás documentación que requiera la normatividad vigente y la SFC. De igual manera, la Titularizadora deberá remitir a la SFC con la antelación señalada por la normatividad aplicable a la publicación del Aviso de Oferta, la documentación que acredite el acrecentamiento, junto con las adendas del Prospecto y Reglamento, todo con el cumplimiento de los requisitos legales y contractuales correspondientes.

La adenda del Prospecto contendrá los temas referentes a la nueva Emisión y el acrecimiento correspondiente, así como aquellos otros temas que sean necesarios para poder realizar la nueva Emisión.

En relación con cada nuevo Tramo no se expedirá un nuevo Reglamento sino una adenda al Reglamento que contendrá información detallada de cada uno de los Activos Inmobiliarios que hacen parte del Tramo con el objeto de señalar las condiciones en que se hace la separación patrimonial y aislamiento en la Universalidad, así como la demás información que tenga relación con el acrecentamiento y Emisión. Bajo el marco anterior, cada nueva adenda al Reglamento que se expida con cada nuevo Tramo conllevará el acrecentamiento de la Universalidad.

## **SECCIÓN 6 DE LOS TÍTULOS**

### **6.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS, CONDICIONES Y REGLAS DE EMISIÓN**

#### **6.1.1. Régimen Legal**

Los TIN son valores y tienen el carácter y las prerrogativas de los títulos valores conforme lo establece el parágrafo 5º del artículo 2 de la Ley 964 de 2005. Adicionalmente, están sujetos a las reglas previstas en la ley, en el Reglamento, en este Prospecto y en el Título Global.

#### **6.1.2. Clase de Valor Ofrecido**

Los valores objeto del presente Programa de Emisión y Colocación son los títulos participativos TIN, los cuales son emitidos por el Emisor con cargo y respaldo exclusivo en la Universalidad, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, los artículos 2.21.2.1.3 y 5.6.11.1.1 y siguientes del Decreto 2555, así como los artículos 6.3.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 y demás normas concordantes.

#### **6.1.3. Derechos que Incorporan los Títulos**

Los derechos que incorporan los Títulos son:

1. Percibir el Flujo de Caja Libre.
2. Percibir el reembolso de los remanentes de la Universalidad al momento de su liquidación.
3. Negociar el Título de acuerdo con su ley de circulación.
4. Ofrecer al Emisor la readquisición de los Títulos en los términos indicados en la Sección 7.4 del presente Prospecto.
5. Participar y votar en las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos, en los términos señalados en la Sección 9.5 del presente Prospecto.
6. Ejercer el Derecho de Suscripción Preferencial conforme a los términos y condiciones establecidos en el presente Prospecto.
7. Tener acceso a la información que deba comunicarse a los Tenedores a través de los mecanismos para la divulgación de información.
8. Los demás derechos de los Tenedores que establecen la ley, el Reglamento y el presente Prospecto.

#### **6.1.4. Ley de Circulación y Negociación en el Mercado Secundario**

Los Títulos son nominativos y la transferencia de su titularidad se hará mediante anotación en cuenta de acuerdo con el reglamento de operaciones de Deceval y la ley.

Los Títulos serán ofrecidos mediante Oferta Pública, serán inscritos en la BVC y los Tenedores podrán negociarlos en el mercado secundario a través de los sistemas transaccionales o en el mercado OTC, según la normativa aplicable y los sistemas operativos o facilidades existentes.

El monto mínimo de traspaso será de 1 Título. No habrá restricciones para los traspasos de los Títulos.

## **6.2. MONTO DEL CUPO GLOBAL DEL PROGRAMA Y COLOCACIÓN, CANTIDAD DE TÍTULOS OFRECIDOS, VALOR NOMINAL, INVERSIÓN MÍNIMA, PRECIO DE SUSCRIPCIÓN Y NÚMERO DE TÍTULOS A EMITIR**

### **6.2.1. Cupo Global del Prospecto de Emisión y Colocación**

El Cupo Global del Programa de Emisión y Colocación es de hasta dos billones de Pesos Colombianos (\$2'000.000.000.000) moneda legal colombiana. Previo cumplimiento de las autorizaciones correspondientes, dicho monto podrá ser ampliado.

El aumento del Cupo Global podrá ser solicitado cuando el Cupo Global vigente haya sido colocado en forma total o al menos en un 50%, siempre que se encuentre vigente el plazo de la autorización de la oferta.

### **6.2.2. Valor Nominal de los Títulos**

El valor nominal de los Títulos será de cinco millones de pesos (\$5.000.000) moneda legal colombiana.

### **6.2.3. Inversión Mínima**

El monto de inversión mínima en el mercado principal será definido en el Aviso de Oferta del respectivo Tramo. La inversión mínima en el mercado secundario será de 1 Título.

### **6.2.4. Precio de Suscripción**

El precio de suscripción de los Títulos para cada Tramo se determinará de acuerdo con lo indicado en la sección 7.1 del presente Prospecto y cuyo valor se publicará en el respectivo Aviso de Oferta.

### **6.2.5. Número de Títulos a Emitir**

El número de Títulos correspondientes a cada Tramo, se definirá de acuerdo con lo establecido en la sección 7.1, del presente Prospecto, el cual será publicado en el respectivo Aviso de Oferta.

## **6.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS TÍTULOS**

Los Títulos que se ofrecerán son Títulos participativos, los cuales serán emitidos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad en virtud del Programa de Emisión y Colocación.

## **6.4. ASPECTOS RELACIONADOS CON LA REPOSICIÓN, FRACCIONAMIENTO Y ENGLOBE DE LOS TÍTULOS**

### **6.4.1. Desmaterialización de los Títulos**

La Emisión de los Títulos dentro del Programa de Emisión y Colocación será 100% desmaterializada y estará representada en un Macrotítulo, el cual tiene por objeto respaldar el registro o anotación de la Emisión en cuentas de depósito. El costo de la desmaterialización de los Títulos será asumido por la Universalidad. Las

enajenaciones y transferencias de los derechos individuales se harán mediante anotación en cuenta, siguiendo el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones de Deceval.

Al realizarse la totalidad de la Emisión en forma desmaterializada, los Tenedores renuncian a la posibilidad de materializar los Títulos emitidos o solicitar su reposición, fraccionamiento y englobe. Los Tenedores aceptan su depósito y administración por parte de Deceval, consentimiento que se entenderá dado con la suscripción de los Títulos.

#### **6.4.2. Indivisibilidad de los Títulos**

No se expedirán Títulos por fracciones. Los Títulos son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional un Título pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común y único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario del Título. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación a Deceval, este podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los titulares del Título que escoja.

#### **6.5. FECHA DE EMISIÓN, DE SUSCRIPCIÓN Y DE EXPEDICIÓN DE LOS TÍTULOS**

Para cada Tramo dentro del Programa de Emisión y Colocación, se deberán tener en cuenta las siguientes fechas:

##### **6.5.1. Fecha de Emisión**

Corresponde al Día Hábil señalado en el Aviso de Oferta de cada uno de los Tramos.

##### **6.5.2. Fecha de Suscripción y Cumplimiento**

Es la fecha en que debe ser pagado íntegramente cada Título, una vez hecho el ofrecimiento a través del Aviso de Oferta respectivo. Los Títulos deberán ser pagados íntegramente al momento de su suscripción.

##### **6.5.3. Fecha de Expedición**

Es el Día Hábil en el cual se registra la anotación en cuenta de la suscripción original de los Títulos o el Día Hábil en que se registran las transferencias electrónicas de los mismos.

#### **6.6. COMISIONES Y GASTOS CONEXOS**

Por la sola suscripción de los Títulos en el mercado primario no se generan comisiones o gastos conexos para el Tenedor.

Los Tenedores pueden estar sujetos al pago de impuestos, gravámenes y otros tributos derivados de la compra de los Títulos, algunos de los cuales, se encuentran descritos en la Sección 6.10 del presente Prospecto. Adicionalmente, dicha mención se realiza a título informativo y no se puede entender como una asesoría legal o contractual a los potenciales o respectivos Inversionistas quienes deberán adelantar su propio análisis fiscal, económico, financiero y regulatorio.

## **6.7. BOLSA DE VALORES EN LA CUAL ESTARÁN INSCRITOS LOS TÍTULOS**

Los Títulos objeto del presente Programa de Emisión y Colocación estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia.

## **6.8. OBJETIVOS ECONÓMICOS DE LA EMISIÓN**

Serán los señalados en la Sección 11.2 del presente Prospecto.

## **6.9. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN PARA LOS TENEDORES**

La Emisión de los Títulos que se está reglamentando, será objeto de Oferta Pública mediante publicación del Aviso de Oferta en un diario de amplia circulación nacional y en el boletín diario de la Bolsa de Valores de Colombia, en el cual se incluirá toda la información requerida por el Decreto 2555.

Igualmente, cualquier información referente a la Emisión que el Emisor o la Superintendencia Financiera consideren deban conocer los destinatarios de las Ofertas Públicas se dará a conocer a través del mecanismo de información relevante en la página web de la Superintendencia Financiera ([www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)) y en la Página Web de la Titularizadora ([www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)).

## **6.10. RÉGIMEN FISCAL**

Los rendimientos de los Títulos durante su vigencia están gravados con el impuesto sobre la renta y complementarios los cuales estarán a cargo de los Tenedores.

Cualquier rendimiento, incluyendo el Flujo de Caja Libre, que llegue a ser distribuido a los Tenedores de acuerdo con los parámetros señalados en el presente Prospecto estará sujeto a retención en la fuente, de acuerdo con las normas tributarias vigentes a la fecha de dichos pagos. La creación de nuevos impuestos por parte del gobierno que sean aplicables a los Títulos y al Programa de Emisión y Colocación, correrán a cargo de los Tenedores.

El pago de la retención en la fuente ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN- y la expedición de los certificados correspondientes será realizado por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

## **6.11. ENTIDAD QUE ADMINISTRA LA EMISIÓN DE LOS TÍTULOS**

Conforme con lo establecido por el numeral 2 del artículo 2.21.2.1.2 y el artículo 5.6.11.2.1 del Decreto 2555, la administración del presente proceso de titularización se encuentra a cargo de la Titularizadora, conforme se indica en la Sección 9.1.

Por su parte, el depósito, anotación en cuenta y administración de pagos será realizado por Deceval, con domicilio principal en la Calle 24 A No. 59-42 Torre 3 oficina 501 de la ciudad de Bogotá D.C., quien ejercerá

todas las actividades operativas derivadas del depósito del Programa de Emisión y Colocación, conforme a los términos indicados en la sección 9.8 del presente Prospecto.

## **6.12. GARANTÍAS O AVALES QUE RESPALDAN EL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN**

El Programa de Emisión y Colocación no contará con ningún tipo de garantía o aval.

## **6.13. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE TÍTULOS**

### **6.13.1. Derechos de los Tenedores de Títulos**

Los Tenedores tendrán los derechos que incorporan los Títulos, los cuales se encuentran indicados en la Sección 6.1.3 de este Prospecto.

### **6.13.2. Obligaciones de los Tenedores de Títulos**

Además de las obligaciones previstas en otras Secciones del presente Prospecto, y las que por ley le correspondan, los Tenedores tendrán las siguientes obligaciones:

1. Pagar totalmente el valor de los Títulos, de acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto.
2. Proporcionar la información necesaria para conocer si es sujeto de retención en la fuente o no, de acuerdo con lo establecido en el presente Prospecto.
3. Avisar oportunamente a Deceval sobre cualquier enajenación, gravamen o limitación al dominio sobre los Títulos adquiridos.
4. Registrar, a través de los Depositantes Directos, las transferencias de los Títulos, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de operaciones de Deceval.
5. Las demás que emanen de este Prospecto, el Reglamento o de la ley.

## **6.14. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN**

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización tiene a su cargo las obligaciones establecidas en la Sección 9.1.3 y los derechos establecidos en la Sección 9.1.4 del presente Prospecto.

## **6.15. REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES**

Credicorp Capital Fiduciaria S.A., actuará como Representante Legal de Tenedores para el Programa de Emisión y Colocación en los términos indicados en el presente Prospecto, y especialmente en los términos mencionados en la Sección 9.6 del mismo.

## **6.16. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS**

1. La prenda y embargo relacionada con los Títulos se perfeccionarán con la inscripción de dicha medida en los registros de Deceval, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 27 de 1990 y las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan y el reglamento de operaciones de Deceval.

2. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización tiene la obligación de mantener vigentes durante el transcurso del Programa de Emisión y Colocación los contratos necesarios para su correcto desarrollo y ejecución. En virtud de lo anterior, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá renovar todos los contratos que considere necesario o suscribir todo nuevo contrato que sea requerido para el correcto desarrollo y ejecución del Programa de Emisión y Colocación y del Proceso de Titularización, conforme a la regulación aplicable y dentro de los parámetros establecidos en el presente Prospecto y en el Reglamento.

## 6.17. CONDICIONES FINANCIERAS DE LOS TÍTULOS

### 6.17.1. Rentabilidad de los Títulos

Por tratarse de Títulos participativos, éstos no tendrán una rentabilidad garantizada sino que ésta dependerá del comportamiento de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio de la Universalidad. La rentabilidad de los Títulos estará dada por:

- a. El valor de los Rendimientos Distribuibles que se distribuye a los Tenedores y que corresponde al Flujo de Caja Libre explicado en el numeral 6.17.1.1, y
- b. La variación del valor patrimonial de los Títulos dado principalmente por la valoración de los Activos Inmobiliarios.

#### 6.17.1.1. Flujo de Caja Libre (FLC) o Rendimientos Distribuibles

El Flujo de Caja Libre es el valor disponible luego de pagar los costos y gastos, las obligaciones de la Universalidad y las apropiaciones que se requieran para el cumplimiento de la operación de la Universalidad.

Los valores de los Rendimientos Distribuibles a los Tenedores corresponden al Flujo de Caja Libre el cual se calcula de la siguiente manera:

$$FCL=(NOI + OI - GAU - OE)^1 \pm ACE \pm VAPC - FR - AP$$

En donde:

**NOI - Ingreso Neto Operativo:** Resulta de restar los gastos operativos a los ingresos operativos:

$$NOI = IO - GO$$

**IO - Ingresos Operativos de los Activos Inmobiliarios:** Son todos aquellos ingresos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios enumerados en la Sección 10.10.1 numerales a., b., c., e., y g.



**GO - Gastos Operativos de los Activos Inmobiliarios:** Son todos aquellos gastos que corresponden a la operación de los distintos Activos Inmobiliarios enumerados en la Sección 10.10.2.3 literales b., c., d., g., h., m., n. y o.

**GAU - Gastos de Administración de la Universalidad:** Son todos aquellos gastos de la Universalidad que no están relacionados con la operación de los Activos Inmobiliarios, enumerados en la secciones 10.10.2.2 Egresos Iniciales y 10.10.2.3 Egresos Periódicos literales a., e. y f. más el i.

**OI - Otros Ingresos:** Son todos aquellos ingresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios, descritos en la Sección 10.10.1 numerales d, f y h.

**OE - Otros Egresos:** Son todos aquellos egresos que no están asociados a la operación de los Activos Inmobiliarios, descritos en la Sección 10.10.2.3 numerales j., k., y l.,

<sup>1</sup>**UTILIDAD NETA:** Es la diferencia entre los ingresos y los egresos de la Universalidad. Resulta de sumarle al NOI los otros ingresos (OI) y restarle los gastos de la universalidad (GAU) y otros egresos (OE).

$$\text{UTILIDAD NETA: NOI + OI - GAU - OE}$$

**ACE - Ajustes para Conciliar el Ejercicio Neto:** Son las partidas que ajustan positiva o negativamente el estado de resultados porque no representan movimiento de caja.

**VAPC - Variación de Activos, Pasivos y Capital:** Corresponde a la variación positiva o negativa de las diferencias entre los activos y pasivos vinculados con la operación de la Universalidad (Sin incluir Caja). En estas variaciones quedan incluidos el Capex, la variación de capital de trabajo y el financiamiento neto procedente de la emisión o reembolso de instrumentos de capital.

**FR - Fondo de Readquisición de Títulos:** Corresponde a los recursos del Fondo de Readquisición conforme a lo establecido en la sección 7.4 de este Prospecto.

**AP - Apropriaciones:** Corresponde a los montos requeridos para reservar los recursos necesarios para el pago de gastos representativos para conservación y disponibilidad de los Activos Inmobiliarios conforme al presupuesto anual y lo establecido en la Sección 10.10.4 como destinación específica.

Para efectos del cálculo del Flujo de Caja Libre se aclara que cuando se realice la venta de un Activo Inmobiliario y se tome la decisión por parte del Comité Asesor de no reinvertir total o parcialmente dichos recursos en Activos Inmobiliarios, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en venta del Activo Inmobiliario se considera Rendimiento Distribuible. En caso que se requiera dar aplicación al literal (i) del numeral 6.17.2. del presente Prospecto, referido a las devoluciones de capital por haber transcurrido más de doce (12) meses desde la fecha de venta de un Activo Inmobiliario, sin que los recursos se hubieren reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios, la parte correspondiente a la valoración y utilidad en la venta del mencionado Activo Inmobiliario también se considerará Rendimiento Distribuible.

#### **6.17.1.2. Reglas para el Pago de Rendimientos Distribuibles**

Los pagos de Rendimientos Distribuibles de los Títulos se realizarán a los Tenedores (i) de forma mensual en cada Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión en Pesos Colombianos, de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive, de la Sección 10.10.4.

Si la Fecha de Pago o la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión no corresponden a un Día Hábil, el pago de los Rendimientos Distribuibles a los Tenedores se realiza en el Día Hábil inmediatamente siguiente sin que haya lugar al pago de intereses por los días transcurridos entre la Fecha de Pago o la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión y el Día Hábil inmediatamente siguiente.

El pago de Rendimientos Distribuibles a los Tenedores de Títulos, se establece como el resultado de multiplicar (i) el monto disponible para Rendimientos Distribuibles de los Títulos por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo del Tenedor de los Títulos, entre (y) el Saldo Total de los Títulos, en ambos casos a la Fecha de Pago.

#### **6.17.2. Devolución de Capital**

Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad de la Universalidad, podrán ser pagados a los inversionistas como devolución de capital en los siguientes eventos: (i) En el caso en que cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de la venta de un Activo inmobiliario, estos recursos no se hayan reinvertido en nuevos Activos Inmobiliarios que cumplan con los Lineamientos de Inversión, (ii) cuando el Comité Asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y conveniencia, y (iii) en el caso de la liquidación de la Universalidad. Cuando se realice una venta de un Activo Inmobiliario en los términos de los anteriores numerales, el costo de adquisición del Activo Inmobiliario definido en el numeral 10.10.2.1 será considerado como una devolución de capital que disminuye el Valor Nominal de los títulos emitidos.

##### **6.17.2.1. Reglas para la Devolución del Capital**

La devolución de capital de los Títulos, cuando haya lugar, se realizará a los Tenedores (i) en la Fecha de Pago o (ii) en la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión en Pesos Colombianos, de conformidad con la Prelación de Pagos una vez se hayan efectuado los pagos relacionados en los literales a. hasta t. inclusive, de la Sección 10.10.4 y en todo caso con sujeción a lo definido en el numeral 6.17.2.

Si la Fecha de Pago o la Fecha de Pago Anticipado de la Emisión no corresponde a un Día Hábil, la devolución del capital se realizará en el Día Hábil inmediatamente siguiente.

El monto a favor de los Tenedores por concepto de devolución del capital de los Títulos, se determina en Pesos Colombianos y se define como el monto total a pagar a los Tenedores, derivado de la ocurrencia de alguna o la totalidad de las condiciones de pago mencionadas al inicio de este numeral. De esta forma el monto de devolución de capital de los Títulos a favor de cada uno de los Tenedores se establece como el resultado de multiplicar (i) la devolución de capital por (ii) el porcentaje resultante de dividir (x) el Saldo del Tenedor de los Títulos entre (y) el Saldo Total de los Títulos, en ambos casos a la Fecha de Pago; para ser realizado en Pesos



## Prospecto del Programa TIN

Colombianos en cada Fecha de Pago teniendo en cuenta el valor del Título vigente en la Fecha de Pago correspondiente.

### **6.17.3. Lugar y Forma de Pago**

La devolución de capital y Rendimientos Distribuibles de los Títulos se realizarán a los Tenedores a través de Deceval mediante transferencia electrónica de fondos vía SEBRA a la cuenta designada por el Depositante Directo, con sujeción al reglamento de operaciones de Deceval. En aquellos casos en que el suscriptor de los Títulos sea depositante indirecto deberá indicar a Deceval el Depositante Directo que lo representará ante la entidad.

### **6.18. CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN**

La calificación del Programa de Emisión y Colocación será realizada por FITCH Ratings Colombia S.A. con una calificación inicial para cada Tramo y una actualización anual. Los Títulos de los diferentes Tramos del Programa de Emisión y Colocación tendrán la misma calificación por cuanto estarán respaldados por la totalidad de los Activos que conforman la Universalidad.

El reporte completo de la calificación se remitirá a la Superintendencia Financiera y podrá ser consultado en los archivos de esa entidad así como en su página web ([www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)) en el link de “información relevante” y se encuentra en el Anexo 15.1 del presente Prospecto.

## **SECCIÓN 7**

### **DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA Y COLOCACIÓN DE LAS EMISIONES DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN**

#### **7.1. EMISIONES**

##### **7.1.1. Emisión del Tramo 1**

Las condiciones sobre precio y número de Títulos respecto de la Emisión del Tramo 1 se establecerán como se describe a continuación:

1. Valor de la Emisión del Tramo 1: Será el que resulte de sumar el valor de los Activos Inmobiliarios que se prevén adquirir y son objeto de titularización y los costos y gastos de la Emisión. Valor que en todo caso no superará el ciento diez por ciento (110%) del valor del Avalúo Comercial de los Activos Inmobiliarios.
2. Precio de suscripción: Será el que determine el Emisor.
3. Número de Títulos a Emitir: El número de Títulos correspondientes al Tramo 1 se calculará dividiendo el Valor de la Emisión del Tramo 1 sobre el Precio de Suscripción.

##### **7.1.2. Emisión de Nuevos Tramos**

Con el objeto de mantener una relación justa y adecuada entre los Tenedores que suscriban Títulos en un nuevo Tramo y los Tenedores existentes, las condiciones sobre precio y número de Títulos respecto de la Emisión de un nuevo Tramo se determinará a partir del siguiente procedimiento:

1. Precio de Suscripción: Es igual al valor patrimonial de un (1) Título que se obtiene de dividir el Valor del Patrimonio de la Universalidad por el número de Títulos en circulación el Día Hábil inmediatamente anterior a la fecha de publicación del Aviso de Oferta del respectivo Tramo.
2. Valor de la Emisión de los Nuevos Tramos: Será el que resulte de sumar el valor de los Activos Inmobiliario del nuevo Tramo, el cual podrá incluir la inversión en Capex, cuando aplique, y los costos y gastos de la Emisión. Valor que en todo caso no excederá los límites previstos en el artículo 5.6.5.1.1 del Decreto 2555.
3. Número de Títulos a Emitir: El número de Títulos correspondientes al nuevo Tramo se calculará dividiendo el monto a ser colocado en el respectivo Tramo sobre el Precio de Suscripción determinado según el procedimiento descrito en esta Sección.

Adicionalmente, y sin perjuicio de lo anterior, los Tenedores existentes a las 00:00 horas del día de la publicación del Aviso de Oferta de un nuevo Tramo tienen un Derecho de Suscripción Preferencial de los Títulos del nuevo Tramo, descrito en la Sección 7.3.2 de este Prospecto, el cual les otorga la opción de adquirir preferencialmente Títulos en la Emisión de nuevos Tramos, en los términos y condiciones descritos en dichas

secciones. El Derecho de Suscripción Preferencial podrá ser limitado hasta en un diez por ciento (10%) en los términos establecidos en el numeral 7.3.2.1. del presente Prospecto. Así mismo, este derecho se podrá ver limitado hasta en un 20 por ciento (20%), treinta por ciento (30%) o cuarenta por ciento (40%) en los términos establecidos en el numeral 10.7.6 del presente Prospecto. Finalmente, por voluntad de la Asamblea de Tenedores de Títulos, podrá decidirse que los Títulos se coloquen sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial, de acuerdo con lo indicado en el numeral 9.5.8 de presente documento.

La Emisión de nuevos Tramos conlleva un aumento de los Títulos en circulación y a un acrecentamiento de la Universalidad con los nuevos Activos Inmobiliarios objeto de titularización los cuales, junto con la totalidad de los Activos Inmobiliarios ya existentes, respaldarán, a prorrata, todos los Títulos en circulación de todos los Tramos.

Conforme a lo indicado anteriormente, una vez colocados los Títulos correspondientes a un nuevo Tramo, dichos Títulos son fungibles con los demás Títulos emitidos y en circulación. De esta manera, todos los Títulos se encuentran respaldados por la totalidad de los Activos Inmobiliarios de la Universalidad y tienen los mismos derechos y participan a prorrata independientemente de las circunstancias que puedan afectar a la Universalidad o a los Activos Inmobiliarios o Activos Financieros o de nuevas Emisiones.

## **7.2. ENAJENACIONES Y TRANSFERENCIAS**

Las enajenaciones y transferencias de los derechos anotados en cuenta de depósito correspondientes a los Títulos sólo podrán incorporar unidades completas de valores.

## **7.3. MECANISMO DE SUSCRIPCIÓN DE LOS TÍTULOS**

Bajo el Programa de Emisión y Colocación la Emisión de los Títulos en cada Tramo podrá realizarse bajo la modalidad de Tramo con pago en dinero o Tramo con pago en especie, lo cual será informado a los Inversionistas en el Aviso de Oferta correspondiente. Según sea el caso, el mecanismo de suscripción de los Títulos se llevará a cabo en los términos mencionados a continuación:

### **7.3.1. Mecanismo de Suscripción de los Títulos del Tramo 1**

La suscripción de los Títulos del Tramo 1 de la Emisión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la presente Sección.

#### **1. Primera Vuelta – Oferta a clientes inversionistas:**

En la primera vuelta del Tramo 1, se ofrecerán hasta el veinte por ciento (20%) de los Títulos a clientes inversionistas, tal y como estos se definen en el artículo 7.2.1.1.1 del Decreto 2555, al precio y conforme a las condiciones de pago establecidas en el respectivo Aviso de Oferta.

#### **2. Segunda Vuelta – Colocación libre:**

El ochenta por ciento (80%) restante de los Títulos junto con aquellos no suscritos en la primera vuelta del Tramo 1 quedarán a disposición para ser suscritos libremente por el público en general, el Día Hábil

inmediatamente siguiente a aquel en que haya vencido el término de la primera vuelta del Tramo 1, y conforme a lo previsto en el Aviso de Oferta y en el boletín informativo de la BVC respectivo, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la primera vuelta del Tramo 1.

### **7.3.2. Mecanismo de Suscripción de los Nuevos Tramos**

En los Tramos subsiguientes la suscripción de los Títulos podrá llevarse a cabo mediante el pago en dinero o mediante el pago parcial o total en especie, tal y como se detalla en las siguientes secciones.

#### **7.3.2.1. Tramo con pago en dinero**

La suscripción de los Títulos que se emitan en los Tramos con pago en dinero se llevará a cabo en las siguientes vueltas y se regirá por las reglas que se indican a continuación:

1. Primera Vuelta – Oferta a clientes inversionistas que no sean Tenedores de Títulos:

En la primera vuelta de los Tramos subsiguientes con pago en dinero, se podrá ofrecer hasta el diez por ciento (10%) de los Títulos del respectivo Tramo a clientes inversionistas, tal y como estos se definen en el artículo 7.2.1.1.1 del Decreto 2555, que a las 00:00 horas del día de publicación del respectivo Aviso de Oferta no tengan la calidad de Tenedores. La oferta de suscripción de los Títulos se efectuará al precio y conforme a las condiciones de pago establecidas en el respectivo Aviso de Oferta. El término de vigencia de la primera vuelta será establecido en el respectivo Aviso de Oferta.

2. Segunda Vuelta – Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:

La totalidad de los Títulos emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera vuelta del respectivo Tramo, quedarán a disposición para ser suscritos, en la segunda vuelta, por los Tenedores que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por Deceval como propietarios de Títulos a las 00:00 horas del día de la publicación del respectivo Aviso de Oferta, quienes tendrán derecho a suscribir preferencialmente a partir de la fecha prevista en el Aviso de Oferta y boletín informativo respectivo, fecha que en todo caso no podrá exceder tres (3) Días Hábiles contados a partir del Día Hábil inmediatamente siguiente a aquél en que hubiera vencido el término de la Primera Vuelta, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:

Para realizar el cálculo del número de Títulos que podrán suscribir preferencialmente los Tenedores se tendrá en cuenta en primer lugar el factor de suscripción, el cual estará indicado en el boletín informativo de la BVC respectivo, y en la Página Web del Emisor [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com), y el cual se calculará de la siguiente manera:

FS: Factor de suscripción (con nueve decimales).

TN: Número de Títulos a ser emitidos de acuerdo con el Aviso de Oferta.

TSP: Número de Títulos suscritos en la primera vuelta.

TT: Número de Títulos en circulación al momento de la publicación del Aviso de Oferta.

Prospecto del Programa TIN

$$FS = \frac{(TN - TSP)}{TT}$$

Una vez se haya calculado el factor de suscripción, este deberá ser multiplicado por el número de títulos que posea el Tenedor a las 00:00 horas del día de la publicación del respectivo Aviso de Oferta de la siguiente forma:

DP: Número de Títulos a suscribir preferencialmente.

TE: Número de Títulos propiedad del Tenedor.

$$DP = TE * FS$$

Si al aplicar la proporción indicada anteriormente resultaren fracciones de derechos, éstas podrán ser negociadas o cedidas total o parcialmente a partir de la fecha de iniciación de la Segunda Vuelta y durante el término que se establezca para el efecto en el Aviso de Oferta respectivo pero en todo caso la suscripción se hará por un número entero de Títulos redondeado hacia abajo.

El Derecho de Suscripción Preferencial puede negociarse o cederse total o parcialmente a partir de la fecha de iniciación de la Segunda Vuelta y durante el término definido en el Aviso de Oferta del respectivo Tramo.

La negociación o cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el Aviso de Oferta, la cual podrá ser por intermedio del Depositante Directo de los Títulos o de los Agentes Colocadores (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto; o (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial.

El cumplimiento de la cesión del Derecho de Suscripción Preferencial se hará de conformidad con los mecanismos de compensación y liquidación de la BVC. El plazo máximo que se establezca para realizar la cesión del Derecho de Suscripción Preferencial obedecerá a los requerimientos técnicos de los mecanismos de compensación y liquidación de la BVC.

El cumplimiento de la negociación del Derecho de Suscripción Preferencial se hará de conformidad con las reglas que para el efecto se definan en el Aviso de Oferta el cual incluirá los mecanismos de compensación y liquidación que resulten aplicables.

Las condiciones especiales del Derecho de Suscripción Preferencial estarán fijadas en el Aviso de Oferta y en el boletín normativo de la BVC, según aplique, y preverá, por lo menos, el plazo para ejercer el derecho, la forma como éste debe ser ejercido, la fórmula para determinar el factor de suscripción y el Precio de Suscripción que tendrán los Títulos para los suscriptores que ejerzan el Derecho de Suscripción Preferencial mencionado.

La Asamblea de Tenedores de Títulos podrá aprobar la Emisión de Tramos sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial descrito en la presente Sección, de acuerdo con los términos del presente

Prospecto.

Los Tenedores que participen en la segunda vuelta únicamente recibirán los Títulos que expresamente hayan aceptado adquirir en dicha vuelta; sin perjuicio que éstos decidan participar en la tercera vuelta del respectivo Tramo.

3. Tercera Vuelta - Colocación libre:

La totalidad de los Títulos emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera y segunda vuelta del respectivo Tramo, quedarán a disposición para ser suscritos libremente por el público, a partir de la fecha prevista en el Aviso de Oferta y boletín informativo respectivo, fecha que en todo caso no podrá exceder tres (3) Días Hábiles contados a partir del Día Hábil inmediatamente siguiente a aquél en que hubiera vencido el término de la Primera Vuelta, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la segunda vuelta del Tramo.

**7.3.2.2. Tramo con Pago en Especie**

En el evento en que el Emisor, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, pretenda adquirir uno o varios Activos Inmobiliarios, o parte de éste o de éstos, mediante el pago con Títulos la proporción y forma de la oferta deberá ser la siguiente:

1. Primera Vuelta - Pago en Especie:

La primera vuelta del Tramo con Pago en Especie estará dirigida a la Persona Determinada, la cual deberá pagar los Títulos mediante la transferencia del dominio de los Activos Inmobiliarios que serán adquiridos por el Emisor en desarrollo del respectivo Tramo, de acuerdo con las condiciones de pago establecidas en el respectivo Aviso de Oferta. El número de Títulos que sean entregados como Pago en Especie deberá corresponder a una proporción del precio de los Activos Inmobiliarios, o de la parte de éstos, que permita suscribir un monto entero de Títulos. En ningún caso la suscripción se hará por un monto de Títulos que no sea entero y siempre deberá redondearse hacia abajo.

El valor máximo de los Pagos en Especie que podrán realizarse en cada Tramo es el fijado en la sección 10.7.6 del presente Prospecto.

Sin perjuicio de las condiciones especiales que se establezcan en el Aviso de Oferta respectivo, el siguiente será el procedimiento que se deberá seguir para la suscripción de los Títulos bajo la modalidad de Pago en Especie:

- a. El Emisor y la Persona Determinada suscribirán el correspondiente Contrato de Inversión sobre el Activo Inmobiliario que será transferido a la Universalidad bajo la modalidad de Pago en Especie. En el Contrato de Inversión se pactará que sobre los Títulos que reciba la Persona Determinada como parte del precio del Activo Inmobiliario, se constituirá una prenda a favor del Emisor, en calidad de administrador y representante de la Universalidad.



Prospecto del Programa TIN

- b. Se realizará la publicación del Aviso de Oferta respectivo, de acuerdo con los requisitos establecidos en la ley o en el presente Prospecto, el cual deberá contener como mínimo:
  - i. El plazo para la transferencia del dominio de los Activos Inmobiliarios, o de la parte de éstos, que adquirirá la Universalidad;
  - ii. La forma como debe realizarse el Pago en Especie; y
  - iii. El Precio de Suscripción que tendrán los Títulos, el cual de todos modos deberá calcularse de conformidad con lo establecido en la Sección 7.1.
- c. La Persona Determinada, vía su Depositante Directo, aceptará, de conformidad con los términos que se establezcan en el Aviso de Oferta, la oferta realizada por el Emisor.
- d. El día establecido en el Aviso de Oferta para llevar a cabo la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, la Persona Determinada suscribirá y remitirá al Emisor el contrato de prenda sobre los Títulos que sean adquiridos por la Persona Determinada con el fin de garantizar el cabal cumplimiento de lo pactado en el Contrato de Inversión.
- e. Una vez el Emisor reciba (i) la aceptación de la Oferta Pública de los Títulos, (ii) el contrato de prenda firmado y (iii) verifique que las condiciones establecidas en el Aviso de Oferta respectivo se cumplan, procederá a dar la orden a Deceval para que éste expida los Títulos y realice la respectiva anotación en cuenta a favor de la Persona Determinada.
- f. El mismo día en que sean expedidos los Títulos a favor de la Persona Determinada, el Depositante Directo de la Persona Determinada ordenará a Deceval anotar en cuenta la prenda de los Títulos adquiridos por la Persona Determinada, y proceder al bloqueo de los mismos. Los Títulos se mantendrán prendados hasta tanto no se registre en el respectivo folio de matrícula la escritura pública mediante la cual se transfiere la propiedad del respectivo Activo Inmobiliario, o la parte de éste, al Emisor en calidad de administrador y representante de la Universalidad. El bloqueo de los Títulos se realizará de acuerdo con lo establecido en el reglamento de operaciones de Deceval.
- g. La Persona Determinada tendrá el tiempo establecido en el respectivo Aviso de Oferta para realizar la tradición del Activo Inmobiliario. Dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que el Emisor quede registrado como propietario en el folio de matrícula del Activo Inmobiliario que fuere enajenado por la Persona Determinada, el Emisor enviará al Depositante Directo de la Persona Determinada el certificado de prenda expedido por Deceval debidamente firmado y por medio del cual autoriza el levantamiento de la prenda.
- h. Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a que el Depositante Directo de la Persona Determinada haya recibido el certificado de prenda debidamente suscrito por el Emisor, el Depositante Directo de la Persona Determinada deberá enviar una comunicación a Deceval por medio de la cual solicita el levantamiento de la prenda, adjuntando el mencionado certificado.

Prospecto del Programa TIN

La liquidación de las ofertas que contemplen el Pago en Especie se realizará bajo la modalidad de operaciones libres de pago. Así mismo, la compra de Activos Inmobiliarios mediante Pago en Especie estará sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en la Sección 10.7.6 del Prospecto.

El Emisor anunciará a la BVC el monto de las Títulos que no se hayan suscrito en la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, de conformidad con los términos señalados en el Aviso de Oferta respectivo.

2. Segunda Vuelta - Ejercicio del derecho de suscripción preferencial:

La totalidad de los Títulos emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, quedarán a disposición para ser suscritos, en la segunda vuelta, por los Tenedores que figuren en el registro de anotación en cuenta administrado por Deceval como propietarios de Títulos las 00:00 horas del día de publicación del respectivo Aviso de Oferta, quienes tendrán derecho a suscribir preferencialmente, desde el Día Hábil inmediatamente siguiente al día en que se haya vencido el término de vigencia de la primera vuelta del Tramo con Pago en Especie, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

Para realizar el cálculo del número de Títulos que podrán adquirir preferencialmente los Tenedores se calculará primero el factor de suscripción de la siguiente manera, el cual estará indicado dentro del Aviso de Oferta:

FS: Factor de suscripción.

TN: Número de Títulos a ser emitidos de acuerdo con el Aviso de Oferta.

TP: Número de Títulos suscritos como parte del Pago en Especie.

TT: Número de Títulos en circulación al momento de la publicación del Aviso de Oferta.

$$FS = \left( \frac{TN - TP}{TT} \right)$$

Una vez se haya calculado el factor de suscripción, este deberá ser multiplicado por el número de Títulos que posea el Tenedor de la siguiente forma:

DP: Número de Títulos a suscribir preferencialmente.

TE: Número de Títulos propiedad del Tenedor.

$$DP = TE * FS$$

Si al aplicar la proporción indicada anteriormente resultaren fracciones de derechos, éstas podrán ser negociadas o cedidas total o parcialmente a partir de la Fecha de Emisión y durante el término que se establezca para el efecto en el Aviso de Oferta respectivo pero en todo caso la suscripción se hará por un número entero de Títulos redondeado hacia abajo.

El Derecho de Suscripción Preferencial puede negociarse o cederse total o parcialmente sólo a partir de la Fecha de Emisión del respectivo Tramo con Pago en Especie.

La negociación o cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el Aviso de Oferta, la cual podrá ser por intermedio del Depositante Directo de los Títulos o de los Agentes Colocadores (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero o de fracciones de Derechos de Suscripción Preferencial de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto; o (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial.

El cumplimiento de la cesión del Derecho de Suscripción Preferencial se hará de conformidad con los mecanismos de compensación y liquidación de la BVC. El plazo máximo que se establezca para realizar la cesión del Derecho de Suscripción Preferencial obedecerá a los requerimientos técnicos de los mecanismos de compensación y liquidación de la BVC.

El cumplimiento de la negociación del Derecho de Suscripción Preferencial se hará de conformidad con las reglas que para el efecto se definan en el Aviso de Oferta el cual incluirá los mecanismos de compensación y liquidación que resulten aplicables.

Las condiciones especiales del Derecho de Suscripción Preferencial estarán fijadas en el Aviso de Oferta respectivo y preverá, por lo menos, el plazo para ejercer el derecho, la forma como éste debe ser ejercido, el factor de suscripción y el Precio de Suscripción que tendrán los Títulos para los suscriptores que ejerzan el Derecho de Suscripción Preferencial mencionado.

La Asamblea de Tenedores de Títulos podrá aprobar la emisión de Tramos con Pago en Especie sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencial descrito en la presente Sección, de acuerdo con los términos del presente Prospecto.

Los Tenedores que participen en la segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie únicamente recibirán los Títulos que expresamente hayan aceptado adquirir en dicha vuelta, sin perjuicio que éstos decidan participar en la Tercera Vuelta.

### 3. Tercera Vuelta - Colocación Libre:

La totalidad de los Títulos emitidos en el respectivo Tramo, menos los Títulos suscritos en la primera y segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie quedarán a disposición para ser suscritos libremente por el público, el Día Hábil inmediatamente siguiente a aquel en que haya vencido el término de la segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie y conforme a lo previsto en el Aviso de Oferta, al mismo precio y condiciones de pago establecidas para la segunda vuelta del Tramo con Pago en Especie.

## 7.4. READQUISICIÓN DE TÍTULOS

Los Tenedores tendrán la opción de ofrecerle sus Títulos al Emisor, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, para que éste los readquiera, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Cada Tenedor podrá solicitar la readquisición de hasta el 10% de los Títulos que haya adquirido y mantenido durante un periodo superior a 10 años consecutivos e ininterrumpidos, contados a partir de

- la Fecha de Adquisición (los “Títulos Readquiribles”).
2. La readquisición sólo podrá realizarse sobre unidades completas de Títulos.
  3. El valor de readquisición corresponderá al menor entre el valor de los Títulos publicado por el Emisor y el Valor de Mercado para Readquisición (de existir), previa deducción, a título de descuento, del 15% (el “Valor de Readquisición”). En caso de no existir transacciones sobre los Títulos en los últimos doce meses, que permitan establecer el Valor de Mercado para Readquisición conforme a lo definido en este Prospecto, se tomará exclusivamente el valor de los Títulos publicado por el Emisor. Los respectivos valores se calcularán en la fecha en la que se presente la solicitud de readquisición.
  4. El Tenedor interesado en que el Emisor readquiera sus Títulos Readquiribles, deberá enviarle al Emisor una comunicación escrita ofreciéndole los Títulos Readquiribles, con una anticipación de 180 días calendario a la fecha de la propuesta readquisición, siempre que a la fecha de la respectiva solicitud se cumplan con las condiciones mencionadas en el numeral 1 de la presente Sección.
  5. El Emisor readquirirá los Títulos Readquiribles 180 días calendario después de recibida la solicitud del Tenedor (o el Día Hábil siguiente), de acuerdo con los términos aquí previstos.

El Emisor provisionará, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, anualmente los recursos que la Junta Directiva considere necesarios para readquirir los Títulos Readquiribles (el “Fondo de Readquisición”), a partir del 5º año de operación de la Universalidad.

En el caso en el que haya un faltante entre el Fondo de Readquisición y el valor de los Títulos Readquiribles en determinado año, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización deberá provisionar con cargo a la Universalidad el faltante, si fuere posible, con anterioridad a la fecha de readquisición. De no ser posible provisionar la totalidad de los recursos, la Asamblea de Tenedores de Títulos, en su reunión ordinaria, tomará las medidas adecuadas para solucionar esta situación.

Conforme con lo establecido en el artículo 2 parágrafo 2 de la Ley 964 de 2005, cuando el Emisor readquiera Títulos Readquiribles, operará inmediatamente la confusión establecida en el artículo 1724 del Código Civil respecto de las obligaciones derivadas de los Títulos readquiridos.

## **7.5. CONDICIONES DE LA OFERTA Y DE LA COLOCACIÓN**

### **7.5.1. Plazo de Colocación de los Títulos y Vigencia de la Oferta**

#### **7.5.1.1. Vigencia de la Autorización de la Oferta**

Conforme con lo señalado en el artículo 6.3.1.1.3 del Decreto 2555, la autorización de la oferta pública de los Títulos tendrá una vigencia de tres (3) años contados a partir de la ejecutoria del acto que haya autorizado su inscripción.

En todo caso, el Emisor podrá solicitar por escrito a la Superintendencia Financiera la renovación del plazo, por periodos iguales, antes del vencimiento del mismo.

La vigencia de cada Oferta Pública se fijará por el Emisor en el Aviso de Oferta correspondiente.

#### **7.5.1.2. Plazo de Colocación de los Títulos**

En atención a que los Títulos serán expedidos por Tramos, el plazo de colocación de cada Tramo se establecerá en el Aviso de Oferta del respectivo Tramo.

#### **7.5.2. Modalidad para Adelantar la Oferta**

Las Ofertas Públicas podrán realizarse mediante el mecanismo de Colocación al Mejor Esfuerzo, Colocación en Firme o Colocación Garantizada.

#### **7.5.3. Medios a Través de los Cuales se Formulará la Oferta**

Los Avisos de Oferta de cada Tramo serán publicados en un diario de amplia circulación nacional y el boletín de la Bolsa de Valores de Colombia en el cual se incluirá toda la información requerida por el Decreto 2555. .

#### **7.5.4. Procedimiento de Colocación de la Emisión**

Los Títulos emitidos en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación serán colocados en el mercado principal a través de uno o más Agentes Colocadores, quienes se designarán por el Administrador Maestro del Programa de Emisión, y estarán inscritos en la BVC para todos los efectos de su negociación en el mercado secundario. Los horarios de suscripción de los Títulos en el mercado primario serán publicados en el respectivo Aviso de Oferta y en el boletín de la BVC.

La colocación y adjudicación de los Títulos se hará a través del mecanismo de “Demanda en Firme”, siendo la BVC la administradora del mecanismo de colocación y la encargada de realizar la adjudicación a través del referido mecanismo. En todo caso, deberá quedar constancia de la fecha y hora de recepción de las demandas y el revisor fiscal del Emisor deberá certificar el cumplimiento de los requisitos del procedimiento de adjudicación.

El Aviso de Oferta de cada Tramo señalará el número de fax, dirección o medio a través del cual se recibirán las demandas, hora de apertura y hora hasta la que se recibirán las mismas. Los resultados de la adjudicación serán dados a conocer al público por la BVC y a través de cada Agente Colocador una vez finalizada la vigencia de cada vuelta dentro de una oferta y/o el Tramo haya sido totalmente adjudicado.

Los Inversionistas afiliados al MEC podrán presentar sus demandas directamente ante la BVC, ingresando sus ofertas en el sistema electrónico de adjudicación que administra esta entidad, ya sea por cuenta propia o por cuenta de terceros, según se lo permita su objeto social y régimen legal en los términos que se indiquen en el Aviso de Oferta. Adicionalmente podrán presentar sus demandas a través de un Agente Colocador, quien a su vez debe ser afiliado al MEC. Los Inversionistas no afiliados al MEC podrán presentar sus demandas a través de algún Agente Colocador.

Las demandas podrán modificarse o eliminarse durante el horario estipulado, siendo su reenvío considerado un nuevo ingreso, anulando el envío anterior.

Las demandas se entenderán en firme por el solo hecho de haberlas presentado, hecho por el cual se entenderá que los Inversionistas aceptan las condiciones previstas en el Prospecto, el Reglamento, el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo de la BVC.

La cantidad total que un inversionista puede demandar no podrá ser superior a la cantidad total ofrecida en la respectiva vuelta, ni inferior al equivalente a un (1) título. El múltiplo nominal de colocación será equivalente a un (1) título. Las demandas deberán presentarse siempre en múltiplos del Precio de Suscripción, publicado por el Emisor en el Aviso de Oferta.

#### **7.5.5. Condiciones de Adjudicación**

La adjudicación de los Títulos se llevará a cabo de conformidad con las reglas señaladas en el Prospecto, en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que la BVC expida para el efecto.

En las Emisiones de Títulos que se realicen bajo el presente Programa de Emisión y Colocación, cuando el monto demandado sea inferior al Monto Mínimo de Colocación, (i) se declarará desierta la adjudicación, y (ii) se resolverán los contratos de suscripción de los Títulos celebrados en virtud de la Oferta Pública. Adicionalmente, para los nuevos Tramos, se extinguirán los efectos frente a la Universalidad de las cesiones de derechos de suscripción preferencial (incluidas las cesiones de fracciones de los cómputos que se realicen, de conformidad con lo establecido en cada Aviso de Oferta), por lo cual las cesiones realizadas no tendrán efectos respecto de Oferta Pública de Títulos bajo nuevos avisos de oferta. No obstante, los Títulos se podrán ofrecer en un nuevo Aviso de Oferta, durante el plazo de colocación del respectivo Tramo.

Cuando el monto total demandado sea superior al Monto Mínimo de Colocación, pero inferior al monto ofrecido, (i) se adjudicará el monto parcial de adjudicación más cercano inferior al monto demandado por orden de llegada o prorrateo según se establezca en el respectivo Aviso de Oferta, de conformidad con las reglas especiales de asignación que para tales efectos se indiquen en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que expida la BVC, y (ii) se resolverán los contratos de suscripción de los Títulos celebrados en virtud de la Oferta Pública que superen el monto parcial de adjudicación del Tramo correspondiente. Los Montos Parciales de Adjudicación se definirán previamente y se publicarán en el respectivo Aviso de Oferta.

Si la cantidad total demandada es igual al monto ofrecido se adjudicará este monto.

Con excepción a las vueltas que correspondan al derecho de preferencia, cuando la demanda supere la oferta, la adjudicación de los Títulos a los destinatarios se realizará por orden de llegada o prorrateo según se establezca en el respectivo Aviso de Oferta, de conformidad con las reglas especiales de asignación que para tales efectos se indiquen en el Aviso de Oferta y en el instructivo operativo que expida la BVC. Cada Inversionista por el solo hecho de presentar una demanda, reconoce que el número de Títulos que se le podrá adjudicar podrá ser inferior al número de Títulos por los cuales presentó una demanda.

En el evento en el cual no se presenten ofertas a la operación o cuando todas las demandas sean invalidadas, la BVC declarará desierta la colocación.

#### **7.5.6. Prevención de actividades de LA/FT y cumplimiento FATCA.**

Toda vez que la oferta es desmaterializada y colocada a través de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, el conocimiento de los inversionistas para efectos de la prevención y el control del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo corresponde a dichas entidades, de acuerdo con lo previsto en la Circular Externa 060 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que la modifiquen o sustituyan.

Los Agentes Colocadores darán cumplimiento a lo establecido en las normas legales sobre prevención de actividades delictivas contenidas en la Ley 190 de 1995, los Agentes Colocadores que intervengan en el proceso de colocación, deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de dicha norma y a lo reglamentado en el Capítulo IV, del Título IV, de la Parte I de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) de la Superintendencia Financiera y las demás normas que las sustituyan o modifiquen. Los Agentes Colocadores deberán dejar constancia de haber efectuado las actividades de control, las cuales podrán ser solicitadas en cualquier momento por la BVC y la Titularizadora.

Los inversionistas que se encuentren interesados en adquirir los Títulos para participar en el respectivo proceso de colocación deberán estar vinculados como clientes o diligenciar y entregar el formulario de vinculación con sus respectivos anexos, que será exigido por los Agentes Colocadores a través de los que se pretenda adquirir los Títulos.

El formulario de vinculación y sus anexos deberán entregarse a más tardar al momento de la aceptación de la oferta. El Inversionista que no haya entregado el formulario debidamente diligenciado y la totalidad de los anexos, no podrá participar en el proceso de adjudicación de los Títulos.

Igualmente, los Agentes Colocadores darán cumplimiento a las obligaciones que le correspondan de conformidad con el Acuerdo entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de los Estados Unidos de América para Mejorar el Cumplimiento Fiscal Internacional e Implementar el Intercambio Automático de Información respecto a la Ley sobre el Cumplimiento Fiscal relativo a Cuentas en el Extranjero (FATCA) firmado el 25 de marzo de 2015; en particular, se obliga a velar por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) que le resulten aplicables con ocasión de su relación con los Tenedores de la Universalidad. De igual manera, los Agentes Colocadores darán cumplimiento a lo establecido por la Resolución 119 de 2015 de la DIAN y las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan en desarrollo de la Ley 1661 de 2013, que se refiere al Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras (EIAI) en particular las disposiciones que le resulten aplicables en su relación con los inversionistas de la Universalidad.

#### **7.5.7. Destinatarios del Programa de Emisión y Colocación**

Los Títulos serán ofrecidos en el mercado principal, a los clientes inversionistas y a los inversionistas profesionales, conforme se encuentran definidos en el Decreto 2555, incluyendo, entre otros, a los ahorradores, personas naturales, personas jurídicas, inversionistas institucionales, entidades oficiales y los fondos de pensiones y cesantías.

## **7.6. MERCADO SECUNDARIO Y METODOLOGÍA DE VALORACIÓN**

### **7.6.1. Mercado secundario**

Los Títulos estarán inscritos en la BVC para todos los efectos de su negociación en el mercado secundario en los términos de la Sección 6.1.4.

### **7.6.2. Metodología de valoración**

La metodología de valoración de los Títulos es la indicada en la Sección 10.11.4.





Prospecto del Programa TIN

## **SECCIÓN 8 INFORMACIÓN DEL EMISOR**

La Titularizadora, actúa en el presente Programa de Emisión y Colocación, en su condición de Emisor con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad y de Administrador Maestro del Proceso de Titularización en calidad de administrador y representante de la Universalidad. En los términos del artículo 68 de la Ley 964 de 2006 y del artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, es la entidad expresamente facultada para constituir y administrar la Universalidad, a través de la cual la Titularizadora lleva a cabo la separación patrimonial de los Activos Subyacentes y canalización de los flujos de caja derivados de los mismos. En este sentido, éstos no constituirán prenda general de los acreedores y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento mercantil o de cualquier otra acción que pudiera afectarlos originada o relacionada con la Titularizadora o con los Originadores.

### **8.1. CONSTITUCIÓN Y AUTORIZACIONES**

Mediante Resolución N°. 300 del 31 de mayo de 2001, la Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) autorizó la constitución de la Corporación Hipotecaria Colombiana S.A Sociedad Titularizadora. Posteriormente, con fecha 13 de julio de 2001, se constituyó la Titularizadora mediante escritura pública N°. 2989 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá. La Superintendencia de Valores (hoy Superintendencia Financiera) expidió el Certificado de Autorización mediante Resolución 587 del 17 de agosto de 2001. Finalmente, el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 autorizó a las sociedades titularizadoras creadas por el artículo 14° de la Ley 546 de 1999 para realizar titularizaciones de activos no hipotecarios conforme lo previsto en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009. En razón de lo anterior, la razón social actual de la compañía es Titularizadora Colombiana S.A. –Hitos- Sociedad Titularizadora de Activos Hipotecarios y No Hipotecarios.

### **8.2. REFORMAS ESTATUTARIAS**

Los estatutos sociales de la Compañía han sido modificados mediante escrituras públicas Nos. 3264 del 25 de julio de 2001 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá (cambio de denominación social y aumento de capital autorizado), 1915 del 5 de octubre de 2001 (incorporación de normas de buen gobierno corporativo), 0136 del 25 de enero de 2002 (aumento de capital autorizado), 0650 del 3 de marzo de 2003 (capital autorizado), 1042 del 27 de mayo de 2003 (aumento de capital autorizado), 1958 del 27 de septiembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de anual a trimestral), 2501 del 10 de diciembre de 2004 (cambio de cierre de ejercicio de trimestral a anual), 2036 del 11 de noviembre de 2005 (incluye en la denominación social la posibilidad de utilizar la sigla Titularizadora Colombiana S.A.), 2385 del 26 de diciembre de 2005 (reduce el quórum deliberatorio de la Junta Directiva), 506 del 14 de marzo de 2006 (reglamentar el funcionamiento del Comité de Auditoría) 2640 del 16 de diciembre de 2008 (modificación objeto social) de la Notaría Quince del Círculo de Bogotá, 0108 del 22 de enero de 2010 (modificación ajuste del derecho de preferencia) de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, 0395 del 2 de marzo de 2010 (modificación objeto social) de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, 0222 del 3 de marzo de 2011 (Escisión) de la Notaría 71 del Círculo de Bogotá, 1693 del 22 de octubre de 2015 (ajuste denominación y ampliación del objeto social), 2081 del 23 de diciembre de 2015 (ajustes en materia de gobierno corporativo de acuerdo con el Nuevo Código País) de la Notaría 15 del Círculo de Bogotá, 394 del 11 de abril de 2017 y 486 del 5 de mayo de 2017 (ampliación duración de la Titularizadora) de la Notaría 15 del Círculo de Bogotá.

De acuerdo con los estatutos vigentes de la Titularizadora, esta sociedad tiene una duración de ciento veinte años (120) contados desde la fecha de la escritura de constitución.

Los estatutos sociales de la Titularizadora pueden ser consultados a en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

### 8.3. DOMICILIO SOCIAL Y DIRECCIÓN PRINCIPAL DEL EMISOR

El Emisor tiene su domicilio principal y la dirección principal de sus oficinas en la Carrera 9 A No. 99 – 02 Piso 7 en la ciudad de Bogotá D.C.

### 8.4. OBJETO SOCIAL PRINCIPAL

De acuerdo con los estatutos sociales, el objeto social principal de la Titularizadora es la movilización de activos hipotecarios y no hipotecarios, mediante su titularización, definidos como aquellos que se originan, derivan o tienen fundamento en operaciones realizadas a través de los sistemas establecidos en la ley y en especial en los señalados en el artículo 14 de la Ley 546 de 1999, en los artículos 71 y 72 de la Ley 1328 de 2009, en el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 y demás disposiciones que las modifiquen, complementen, adicionen y/o reglamenten.

### 8.5. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado equivale a \$80.252.796.000. El capital suscrito y pagado de la Titularizadora asciende a la suma de \$59.855.375.000.

### 8.6. COMPOSICIÓN ACCIONARIA

La composición accionaria de la Titularizadora es la siguiente:

<b>Accionista</b>	<b>Total acciones suscritas</b>	<b>Participación</b>
Bancolombia S.A.	16.151.497	26,98%
Banco Caja Social S.A.	16.072.773	26,85%
Banco Davivienda S.A.	16.072.773	26,85%
Banco Comercial AV Villas S.A.	7.570.225	12,65%
Banco Colpatría S.A.	3.800.369	6,35%
Compañía de Seguros Bolívar S.A.	78.723	0,13%
Compañía Inversora Colmena S.A.	78.723	0,13%
Seguros de Vida Alfa S.A.	30.292	0,05%
<b>Total</b>	<b>59.855.375</b>	<b>100%</b>

### 8.7. RELACIONES DE SUBORDINACIÓN

La Titularizadora no se encuentra en relación de subordinación ni es parte de ningún grupo empresarial.

## **8.8. RESEÑA HISTÓRICA Y MISIÓN CORPORATIVA**

La Titularizadora Colombiana es una sociedad titularizadora de activos hipotecarios y no hipotecarios, creada en el año 2001 con el objeto inicial de promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia a través de la emisión de títulos que permitieran canalizar buena parte del ahorro institucional hacia el financiamiento de la vivienda. A su vez, la Titularizadora fue habilitada por el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 – Plan Nacional de Desarrollo – para llevar a cabo titularizaciones de activos no hipotecarios como mecanismo de fondeo en el mercado de capitales, lo que amplía su actividad, marco de actuación y le permite fortalecer su rol como emisor del mercado de valores.

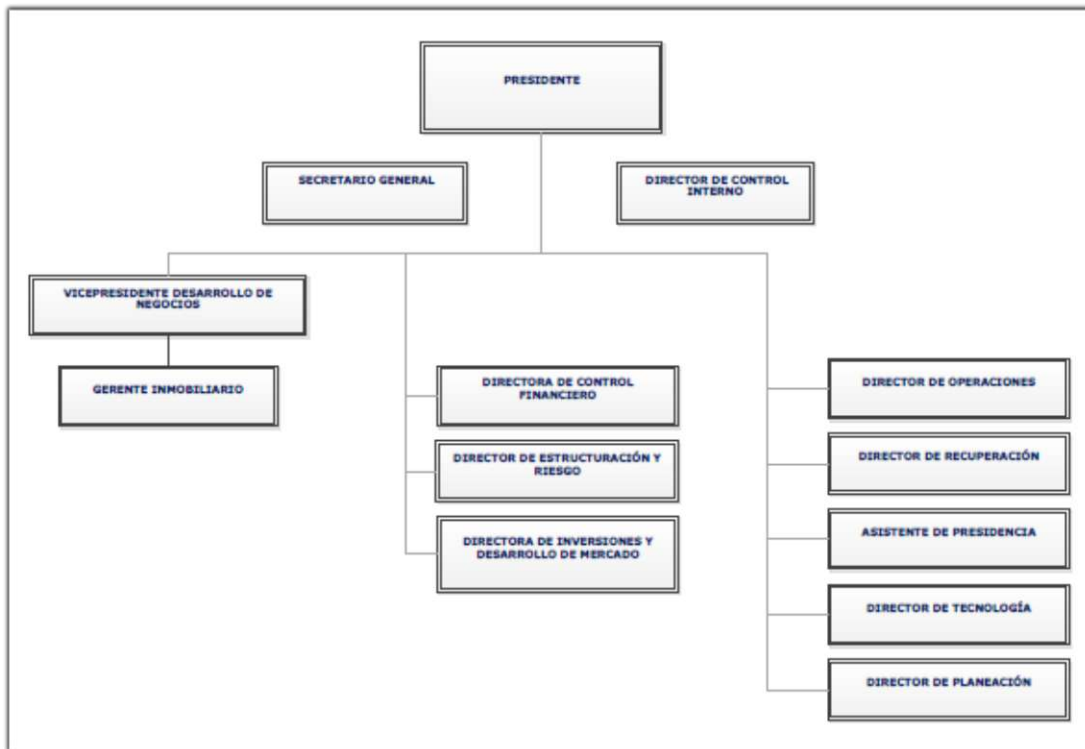
## **8.9. PRINCIPIOS Y DIRECTRICES**

La Titularizadora debe operar con base en principios de prudencia y generación de utilidades con un alto grado de transparencia; no conducir sus operaciones para el beneficio exclusivo de uno o más de los accionistas de la compañía; conducir sus operaciones y negocios con debida diligencia y eficiencia y de conformidad con prácticas financieras y de negocios razonables manteniendo adecuadas coberturas de seguros que reflejen estándares prudenciales y prácticas de negocios aplicables en compañías similares; velar porque los recursos de inversiones realizadas en ella se apliquen exclusivamente para sus operaciones; mantener un sistema de control de contabilidad y costos, un sistema de información gerencial y libros de contabilidad y demás registros requeridos, los cuales en conjunto reflejen adecuada y verazmente la condición financiera de la compañía y los resultados de sus operaciones de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados; conducir sus negocios de conformidad con las normas aplicables, así como en cumplimiento de las normas ambientales, de salud y seguridad ocupacional establecidas por la legislación colombiana; obtener y mantener vigentes todas las autorizaciones requeridas para el desarrollo de sus operaciones y negocios en Colombia; desarrollar y cumplir todas las condiciones y restricciones impuestas a la Compañía por las autorizaciones correspondientes; presentar todas las declaraciones tributarias que le correspondan y pagará los impuestos que se deriven a su cargo; igualmente implementará las medidas necesarias para constituir las reservas requeridas para el pago de sus obligaciones tributarias, cuando sea del caso.

## **8.10. ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN**

### **8.10.1. Estructura Orgánica**

Prospecto del Programa TIN



## 8.10.2. Junta Directiva

La Junta Directiva se compone de cinco (5) miembros con sus respectivos suplentes elegidos por la Asamblea General de Accionistas para un periodo de dos (2) años, los cuales son reelegibles indefinidamente.

### 8.10.2.1. Composición Junta Directiva

La Junta Directiva por el período 2017-2019 está compuesta por las siguientes personas, debidamente autorizadas para el ejercicio de sus cargos por la Superintendencia Financiera:

Principales	Suplentes
José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias
Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago
Milena López Rocha	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Diego Fernando Prieto Rivera	Jorge Alberto Linares Alarcón
Juan Camilo Ángel Mejía	Jaime Alberto Upegui

### 8.10.2.2. Funciones y Facultades

Las funciones y facultades de la Junta Directiva se encuentran establecidas en los Estatutos y en el Código de Buen Gobierno, los cuales pueden ser consultados en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

Los miembros de Junta Directiva no desempeñan otros cargos al interior de la sociedad. Los miembros de la Junta Directiva en su totalidad son considerados independientes de acuerdo con la definición contenida en el párrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005.

### **8.10.3. Presidente de la Compañía y Suplentes**

El Presidente de la Titularizadora es el doctor Alberto Gutiérrez Bernal. Los representantes legales suplentes son la doctora Adriana Martínez Antorveza y el doctor Ricardo Molano León, Vicepresidente de Desarrollo de Negocios y Secretario General de la Titularizadora, respectivamente.

### **8.10.4. Grupo de Estructuración General del Producto**

Vicepresidente Desarrollo de Negocios	Adriana Martinez Antorveza
Analista Desarrollo de Mercados	Robinson Oviedo Sanchez

### **8.10.5. Grupo de Estructuración Financiera**

El grupo de estructuración financiera está conformado por:

Director de Planeación	Diego Rojas Ortega
Analista Financiero	Laura Polania Ruiz

Con el apoyo del señor Gabriel Florez Quatrini, Gerente General Péntaco.

### **8.10.6. Grupo de Asesoría Legal**

El grupo de asesoría legal está conformado por:

Secretario General	Ricardo Molano León
Coordinador Jurídico de Estructuración de Emisiones	Jorge Andrés Montero Corredor
Coordinador Jurídico de Administración de Emisiones	Bibiana Marcela Novoa Medina
Abogado Secretaría General	Nicolás Jaramillo Pineda

Para la elaboración del presente prospecto de información se contó con el acompañamiento de la firma de abogados Garrigues.

En relación con las operaciones sobre los Activos Inmobiliarios participan asesores legales externos con experiencia y trayectoria, los cuales son definidos por la Titularizadora.

### **8.10.7. Grupo de Administración del Programa de Emisión y Colocación**

El grupo de administración del Programa de Emisión y Colocación está conformado por:

Vicepresidente de Desarrollo de Negocios	Adriana Martínez Antorveza
--	----------------------------

Gestión de Control Administración Maestra	Carlos Gaviria Arango
Director de Operaciones	Silvio Eduardo Benavides Reyes
Directora de Control Financiero	Myriam Stella Carillo Ortegón

#### 8.10.8. Grupo de Desarrollo de Mercado de Títulos de Participación

Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercado	Ana Maria Salcedo Ospina
Analista Inversiones y Desarrollo de Mercado	Sandra Moreno Lopez
Analista Inversiones y Desarrollo de Mercado	Mónica Padilla Lozano

#### 8.11. EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL

La información corporativa y financiera, así como su evolución, puede ser consultado en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com)

#### 8.12. INFORMACIÓN FINANCIERA

La información financiera de la Titularizadora exigida por el artículo 5.6.11.3.1 y siguientes del Decreto 2555, así como aquella que resulte aplicable a la Titularizadora como entidad emisora con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, puede ser consultada en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

#### 8.13. POLÍTICAS DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

Los requerimientos y prácticas de buen gobierno de la Titularizadora están recogidos tanto en los Estatutos como en el Código de Buen Gobierno; éste último fue aprobado por la Junta Directiva mediante Acta No. 011 del 17 de abril de 2002 y sus modificaciones mediante Acta No. 016 del 7 de noviembre de 2002, Acta No. 078 del 24 de junio de 2008, Acta No. 094 del 21 de enero de 2010, Acta No. 123 del 26 de julio de 2012, Acta No. 138 del 21 de noviembre de 2013, Acta No. 139 del 12 de diciembre de 2013, Acta N°. 162 del 10 de diciembre de 2015, Acta N° 163 del 21 de enero de 2016, Acta No. 173 del 17 de noviembre de 2016 y Acta No. 176 del 28 de febrero de 2017. El Código de Buen Gobierno puede ser consultado en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

#### 8.14. REVISORA FISCAL

La revisoría fiscal es nombrada por un periodo de dos (2) años y es ejercida actualmente por la firma Deloitte & Touche Ltda. La persona designada para ejercer el cargo de Revisor Fiscal Principal es la señora Mayra Tatiana Nova Briceño, mientras que el cargo de Revisor Fiscal Suplente es ejercido por la señora Floralba Rojas Espitia.

Los datos de las personas que ejercen la Revisoría Fiscal en la Titularizadora Colombiana S.A. son los siguientes:

**Nombre: Mayra Tatiana Nova Briceño**

**Identificación: CC 1.049.628.328 de Tunja, Boyacá**

**T.P.:** 2000045-T

**Estudios Realizados:** Contaduría Pública

**Otros:** Especialista en Finanzas – Universidad Santo Tomas; Certificado en presentación de información financiera internacional- Association of Chartered Certified Accountants

**Antigüedad en Deloitte:** 3 años

**Entidades donde ha ejercido o ejerce como revisor fiscal:**

Heller International S.A., Revisor Fiscal; Industrial Farmacéutica Unión de Vértices de Tecnofarma S.A., Revisor Fiscal; Central Termoeléctrica El Morro 2 S.A. E.S.P., Revisor Fiscal Suplente; Termoyopal Generación 2 S.A. E.SP, Revisor Fiscal Suplente; TY Gas S.A. E.SP., Revisor Fiscal Suplente; Titularizadora Colombiana S.A, Revisor Fiscal.; Cámara de Compensación de divisas de Colombia S.A., Revisor Fiscal Suplente

**Otras:**

Macrofinanciera S.A. CF, Asistente de la Revisoría Fiscal; Banco de Comercio Exterior de Colombia - Bancoldex S.A, Senior de la Revisoría Fiscal; Leasing Bancoldex S.A. Compañía de Financiamiento, Senior de la Revisoría Fiscal;

**Nombre: Floralba Rojas Espitia**

**Identificación:** CC 53.068.683 de Bogotá

**T.P.:** 180873-T

**Estudios Realizados:** Contadora Pública

**Otros:** Especialista en Auditoría Forense – Universidad Externado de Colombia

**Antigüedad en Deloitte:** 8 años

**Entidades donde ha ejercido o ejerce como revisor fiscal:**

Corporación Autorregulador del Mercado de Valores AMV, Revisor Fiscal Principal; Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores, Revisor Fiscal Suplente; Almacenes Generales de Depósito de Café S.A. – Almacafé S.A. Revisor Fiscal Suplente.

**Otras:**

Fondo Nacional del Ahorro, Senior Auditoria; Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A Bancóldex, Senior Auditoria; Macrofinanciera S.A. CF, Senior Auditoria; Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. - Fiduagraria S.A. Senior Auditoria; Banco Agrario Asistente Auditoria Deloitte & Touche Ltda. Senior División de Auditoría; Deloitte & Touche Ltda. Asistente División de Auditoría

#### **8.15. INFORMACIÓN SOBRE RELACIONES LABORALES**

Las relaciones laborales se rigen por las leyes colombianas vigentes sobre la materia. No existe en la compañía organización sindical ni existe ningún proceso por reclamaciones de orden laboral contra la Titularizadora. La sede principal está ubicada en la ciudad de Bogotá, D.C., Colombia y no tiene sucursales ni agencias.

#### **8.16. EMISOR CONOCIDO Y RECURRENTE**

La Titularizadora ha sido reconocida como emisor conocido y recurrente en virtud del cumplimiento de los requisitos señalados en el numeral 6 del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, motivo por el cual las emisiones de la Titularizadora Colombiana S.A. gozan de la aplicación del régimen de inscripción automática previsto en los artículos 5.2.2.1.12 y 5.2.2.1.13 del Decreto 2555.

#### **8.17. RECONOCIMIENTO IR**

La BVC le ha otorgado a la Titularizadora el reconocimiento IR (Investor Relations) por la adopción de mejores prácticas en materia de revelación de información y relación con inversionistas.

Dicho reconocimiento ha sido otorgado por el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Revelar información adicional a la requerida de forma ordinaria, en inglés y español en el sitio web, manteniendo la misma oportunamente actualizada.
- Publicar estados financieros (balance general y estado de resultados) e información de las emisiones de forma periódica.
- Contar con un representante para atender las consultas de los inversionistas, tanto en idioma español como idioma inglés.

#### **8.18. CALIFICACIÓN**

La Titularizadora cuenta con una calificación de riesgo de contraparte Triple A (AAA) otorgada por BRC Investor Services S.A. vigente a la Fecha de Emisión. El reporte de calificación puede ser consultado en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).



## **SECCIÓN 9**

### **PARTES Y ÓRGANOS INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN**

#### **9.1. ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN**

La Titularizadora, en su condición de Administrador Maestro del Proceso de Titularización en los términos del artículo 5.6.11.2.1 del Decreto 2555 tiene a su cargo la administración del Proceso de Titularización derivado del presente Programa de Emisión y Colocación, y por lo tanto, la administración y representación de la Universalidad.

##### **9.1.1. Facultades del Administrador Maestro del Proceso de Titularización**

La Titularizadora cuenta con las más amplias facultades de decisión y disposición con sujeción a la ley, el Prospecto y el Reglamento del presente Programa de Emisión y Colocación para el desarrollo de su gestión en calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización. Así mismo, cuenta con la capacidad requerida para ejercer directamente o a través de terceros las actuaciones y acciones que sean convenientes, necesarias o requeridas para la adecuada protección de los Activos Subyacentes y en general de la totalidad de los derechos de la Universalidad y de los Tenedores.

##### **9.1.2. Naturaleza de las Obligaciones del Administrador Maestro del Proceso de Titularización**

**Las obligaciones del Administrador Maestro del Proceso de Titularización en desarrollo de lo establecido en el Reglamento y en el presente Prospecto, son exclusivamente de medio y en ningún caso de resultado.**

##### **9.1.3. Obligaciones a Cargo**

En desarrollo de lo aquí establecido y sin perjuicio de las demás funciones y deberes a su cargo señalados en el respectivo Reglamento, en el Prospecto y en la ley aplicable, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización estará sujeto a las siguientes obligaciones, actuando, en calidad de administrador y representante de, y con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad:

- a. Realizar las Emisiones con cargo al Cupo Global de conformidad y en cumplimiento de las condiciones señaladas en el respectivo Reglamento y en el presente Prospecto.
- b. Administrar tanto el Proceso de Titularización como la Universalidad, de conformidad con las estipulaciones contenidas en el respectivo Reglamento, en el presente Prospecto, y con la misma prudencia, diligencia y dedicación que aplica para la administración de sus propios negocios.
- c. Mantener los Activos Subyacentes separados de los activos propios de la Titularizadora y de los que correspondan a otras universalidades que existan o llegaran a existir, o que la Titularizadora pudiera llegar a conformar o a administrar.
- d. Llevar la contabilidad y preparar los estados financieros de la Universalidad de conformidad con los principios y normas aplicables.

Prospecto del Programa TIN

- e. Pagar el Flujo de Caja Libre a los Tenedores, con los recursos de la Universalidad, en las Fechas de Pago.
- f. Pagar con sujeción a la Prelación de Pagos las obligaciones a cargo de la Universalidad definidas en la contabilidad de la Universalidad.
- g. Realizar inversiones en los términos y condiciones establecidos en el Reglamento y en el presente Prospecto.
- h. Ejercer en beneficio de la Universalidad los derechos consagrados en los Contratos de Inversión y cumplir con las obligaciones correspondientes.
- i. Ejercer en beneficio de la Universalidad los derechos consagrados en los Contratos de Explotación Económica, con el fin de obtener ingresos por la explotación económica de los Activos Inmobiliarios y cumplir con las obligaciones correspondientes.
- j. Suscribir, ejecutar, realizar y hacer cumplir todos aquellos actos y contratos necesarios para el desarrollo del Programa de Emisión y Colocación y la adecuada administración de la Universalidad, así como cumplir con las obligaciones correspondientes.
- k. Realizar todas las gestiones requeridas y a su alcance en su calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización y de la Universalidad para la protección y defensa de los Activos Subyacentes.
- l. Rendir cuentas de su gestión en los términos previstos en este Prospecto.
- m. Transferir la administración de la Universalidad al agente de manejo que designe la Asamblea de Tenedores en caso de que haya lugar a la remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización en los términos establecidos en el numeral 9.1.5 de este Prospecto.
- n. Poner a disposición del Auditor Externo la información contable de la Universalidad a efectos de que realice su revisión y emita su opinión sobre los estados financieros de la Universalidad.
- o. Para el cumplimiento de su gestión, sujetarse a las reglas contenidas en el respectivo Reglamento, el presente Prospecto, y en los demás contratos suscritos en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación.
- p. Ejercer la administración y representación de la Universalidad.
- q. Presentar mensualmente al Comité Asesor un informe sobre las actividades realizadas, los resultados de su labor de administración maestra en relación con los Activos Inmobiliarios.
- r. Poner en conocimiento del Representante Legal de Tenedores los hechos o circunstancias que en su criterio puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Programa de Emisión y Colocación y solicitarle las autorizaciones a que haya lugar en los términos del Reglamento y este Prospecto.

- s. Suministrar la información y documentos que le solicite el Representante Legal de Tenedores para el desempeño de sus funciones, en desarrollo de lo previsto en el Reglamento, la ley aplicable, el Prospecto y en el contrato celebrado con el Representante Legal de Tenedores.
- t. Dar cumplimiento a las obligaciones de información a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y que se derivan de la inscripción de los Títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- u. Emitir los Títulos en desarrollo del Programa de Emisión y Colocación, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Prospecto y en el Reglamento.
- v. Adquirir Endeudamiento Financiero siguiendo los lineamientos y políticas previstas en este Prospecto y en el Reglamento, previa autorización de la Junta Directiva.
- w. Celebrar, modificar o terminar el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles y el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio.
- x. Proponer el Plan Estratégico para aprobación del Comité Asesor.

#### **9.1.4. Derechos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización**

Además de los derechos previstos en la ley y de los otros establecidos en el Reglamento y en el Prospecto, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización tiene los siguientes derechos:

- a. Por el desarrollo de su gestión en su condición de Emisor (con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad) y Administrador Maestro del Proceso de Titularización, la Titularizadora tiene el derecho de recibir una remuneración a título de comisión cuyo pago se realizará con cargo a la Universalidad, en los términos del Reglamento, con sujeción a la Prelación de Pagos, por los siguientes conceptos: i) comisión de estructuración, y ii) comisión de administración del Programa de Emisión y Colocación.
- b. Ceder la administración de la Universalidad, así como todos los derechos y obligaciones adquiridos en su condición de Emisor con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, cuando así lo estime conveniente, a una entidad que se encuentre en condiciones de cumplir con las obligaciones y compromisos del presente Proceso de Emisión y Colocación, con la autorización previa de la Asamblea de Tenedores. Dicha cesión se realizará dentro del término y en las condiciones que para el efecto se señalen en el documento de cesión correspondiente, el cual deberá contemplar una rendición de cuentas a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y la transferencia de la administración del Proceso de Emisión y Colocación y de la Universalidad a la entidad designada.

### **9.1.5. Remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización**

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá ser removido de su gestión por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos tomada con la mayoría especial prevista en el la Sección 9.5.8 de este Prospecto, exclusivamente por las causales de remoción previstas a continuación:

1. En caso de que se declare mediante decisión judicial en firme que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización (i) ha incurrido en dolo, culpa o incumplimiento grave de sus funciones como Administrador Maestro del Proceso de Titularización y; (ii) que como consecuencia de ello se ha afectado de manera grave el cumplimiento de las obligaciones a favor de los Tenedores, las Partes Intervinientes o aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad en desarrollo del Proceso de Titularización.
2. Por la disolución, la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

Cuando en desarrollo de alguno de los casos aquí señalados, la Asamblea de Tenedores de Títulos apruebe su remoción, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización (i) preparará y entregará la rendición de cuentas del Programa de Emisión y Colocación y de la Universalidad al Representante Legal de Tenedores y a la sociedad que asuma la condición de nuevo Administrador Maestro del Proceso de Titularización y que sea designada por la Asamblea de Tenedores, y (ii) transferirá la administración del Programa de Emisión y Colocación y de la Universalidad a la entidad que designe la Asamblea de Tenedores de Títulos para el efecto. Dicha transferencia se realizará dentro del término y en las condiciones que para el efecto señale la Asamblea de Tenedores de Títulos.

## **9.2. ÓRGANOS DEL ADMINISTRADOR MAESTRO DEL PROCESO DE TITULARIZACIÓN**

### **9.2.1. Junta Directiva**

La Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización tendrá a su cargo las siguientes funciones, así como las expresamente indicadas en este Prospecto, en el Reglamento o en la ley aplicable:

1. Aprobar el Programa de Emisión y Colocación y la realización de Tramos con cargo al Cupo Global, para lo cual no se requerirá de la aprobación de la Asamblea de Tenedores o del Representante Legal de Tenedores.
2. Designar y remover a los miembros del Comité Asesor.
3. Aprobar la celebración de los Contratos de Inversión en Activos Inmobiliarios, así como los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dichas inversiones, con base en la opinión favorable del Comité Asesor emitida para el efecto.
4. Aprobar las directrices y cada una de las operaciones de Endeudamiento Financiero a cargo de la Universalidad, en los términos del presente Prospecto.
5. Aprobar las modificaciones a la Política de Inversión.
6. Definir los Lineamientos de Inversión.
7. Aprobar el aprovisionamiento de recursos para el Fondo de Readquisición en los términos estipulados en el presente Prospecto.

8. Resolver las situaciones de conflicto de interés que puedan afectar a la mayoría de los miembros del Comité Asesor.
9. Aprobar la realización de operaciones de desinversión con el concepto previo y favorable del Comité Asesor.
10. Asignar y delegar al Comité Asesor las funciones que estime pertinentes relacionadas con el Programa, las Emisiones y el Proceso de Titularización.
11. Determinar qué Parte Interviniente deberá cumplir con actividades o funciones que no han sido expresamente asignadas en los documentos del Proceso de Titularización.
12. Las demás contempladas en el presente Prospecto de Información.

En el evento que respecto de alguna de estas funciones se presente una situación de conflicto de interés aparente, material o potencial que afecte a la mayoría de los miembros de la Junta Directiva, la decisión final sobre dicho tema corresponderá al Comité Asesor.

### **9.2.2. Comité Asesor**

La Universalidad contará con un Comité Asesor, el cual se integrará, funcionará y tendrá las facultades que a continuación se describen.

#### **9.2.2.1. Miembros**

El Comité Asesor estará compuesto por 5 miembros con derecho a voz y voto. Los miembros serán designados por la Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización atendiendo lo siguiente:

1. 2 miembros vinculados al Administrador Maestro del Proceso de Titularización; y
2. 3 miembros independientes

Los miembros del Comité Asesor deberán cumplir con los siguientes criterios de experiencia:

- a. Serán personas con experiencia mínima de 10 años en Colombia y/o en el exterior en (i) el sector inmobiliario, constructor, o (ii) fondos de capital privado cuyo enfoque de inversión sea inmobiliario, o (iii) en banca de inversión, o (iv) como parte de la alta gerencia de compañías exitosas, o (v) empresarios con una amplia trayectoria en su respectivo campo, y reconocidos en el medio en que se desempeñan.
- b. Que el candidato posea un título universitario a nivel de maestría, en las áreas de finanzas, administración de empresas, derecho, ingeniería industrial, economía y/o afines, o una experiencia profesional de al menos 10 años en alguna de estas áreas.
- c. No podrán ser miembros del Comité Asesor quienes estén sujetos a un proceso de insolvencia.
- d. Que el candidato no haya sido sancionado penal o administrativamente por delitos o infracciones administrativas relacionadas con el patrimonio económico de terceros de forma previa o durante el ejercicio de su cargo.

- e. No podrán ser miembros del Comité Asesor quienes sean funcionarios o directivos de entidades que administren o gestionen vehículos de inversión similares a los del presente Prospecto, cuyo activo subyacente sean bienes inmuebles.
- f. No podrán ser miembros de Comité Asesor quienes sean funcionarios o directivos del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario, ni haya tenido tal calidad durante cinco (5) años inmediatamente anteriores a su elección.
- g. Los miembros independientes deberán cumplir con los criterios de independencia señalados en el artículo 44 de la Ley 964 respecto del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y del Gestor Portafolio Inmobiliario.

El Representante Legal de los Tenedores podrá asistir a todas las reuniones del Comité Asesor y tendrá en ellas voz, pero no voto.

Los miembros del Comité Asesor únicamente podrán ser elegidos o removidos por la Junta Directiva. No obstante lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá solicitar la remoción de cualquier miembro del Comité Asesor en caso de que se presente una causal objetiva que afecte las calidades mínimas exigidas para su designación.

#### **9.2.2.2. Funciones**

Serán funciones del Comité Asesor:

1. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Lineamientos de Inversión así como de otros asuntos que sean requeridos por la Junta Directiva.
2. Aprobar las Directrices para la Administración del Portafolio.
3. Aprobar y dar seguimiento al Plan Estratégico.
4. Aprobar la composición del Portafolio de la Universalidad a partir de la Política de Inversión señalada en la Sección 10.7 de este Prospecto y de los Lineamientos de Inversión.
5. Emitir su opinión, dirigida a la Junta Directiva, respecto de los Contratos de Inversión que se planeen celebrar, los contratos de desinversión de los Activos Inmobiliarios, así como de los Contratos de Explotación Económica inicial relacionados con dicha inversión.
6. Aprobar la celebración, modificación y terminación de los Contratos de Explotación Económica salvo aquellos cuya celebración inicial deba ser aprobada por la Junta Directiva.
7. Aprobar todo acto o contrato, gravamen, disposición o limitación del dominio que verse sobre los Activos Inmobiliarios y que exceda el equivalente a 400 salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre que el mismo no deba ser aprobado por la Junta Directiva.
8. Aprobar su reglamento de funcionamiento interno.
9. Monitorear el resultado de la rentabilidad del Portafolio.
10. Aprobar el destino y el manejo de los ingresos extraordinarios de la Universalidad, conforme a lo previsto en la Política de Inversión.
11. Conocer y administrar los conflictos de interés entre la Universalidad y las Partes Intervinientes.

12. Elaborar el informe anual de gobierno corporativo para la Universalidad para aprobación de la Asamblea de Tenedores.
13. Aprobar el presupuesto anual del Portafolio.
14. Hacer las recomendaciones que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización solicite en relación con el desarrollo del producto y su mercado.
15. En el caso en que la Universalidad tenga que ser liquidada, aprobar el plan de liquidación que le presente el Administrador Maestro del Proceso de Titularización e informar acerca de dicho plan a la Asamblea de Tenedores de Títulos y obtener su ratificación.
16. Ejercer las funciones que le sean delegadas por la Junta Directiva.
17. Ordenar la devolución de capital de acuerdo con lo establecido en la Sección 6.17.2 del presente Prospecto de Información.
18. Evaluar los informes periódicos que le sean remitidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario.
19. Las demás contenidas en el presente Prospecto de Información.

Sin perjuicio de la diligencia requerida respecto del Comité Asesor y sus miembros, las obligaciones del Comité Asesor y de sus miembros son obligaciones de medio y no de resultado y, por lo tanto, aun cuando el Comité Asesor y sus miembros harán el mejor esfuerzo en su gestión, no pueden garantizar una rentabilidad o resultado financiero específico a los Tenedores.

No serán responsabilidad del Comité Asesor o sus miembros las consecuencias que traigan para la Universalidad: (i) el caso fortuito, (ii) la fuerza mayor, (iii) fenómenos de mercado, incluyendo, pero sin limitarse a, la devaluación, revaluación, inflación, desvalorizaciones en los Títulos, oscilaciones de mercado, congelación, o variaciones en las tasas de interés o de rendimientos, (iv) actos de autoridad, (v) alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada y (vi) la desvalorización de los Activos Inmobiliarios por los eventos mencionados anteriormente.

#### **9.2.2.3. Reglamento del Comité Asesor**

El Comité Asesor tendrá un reglamento interno que facilite la operatividad del mismo, el cual deberá ser conocido y de cumplimiento estricto por parte de todos sus miembros, sin que requiera, para su aplicación, de más formalismos que la aprobación por parte de dicho órgano. En el citado reglamento interno se establecerá su organización así como las responsabilidades de sus miembros y los mecanismos y herramientas para el adecuado manejo de los conflictos de interés.

#### **9.2.2.4. Remuneración**

Los miembros vinculados laboralmente con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización no tendrán remuneración. A los demás miembros se les reconocerán honorarios con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad para cada una de las sesiones a las que asistan. Dichos honorarios serán establecidos por la Titularizadora y serán en condiciones y montos competitivos en el mercado.

#### **9.2.2.5. Nombramiento y remoción de los miembros**

Los miembros del Comité Asesor serán nombrados por la Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización por periodos de 2 años prorrogables indefinidamente.

Los cambios en la composición del Comité Asesor serán divulgados a través de la Página Web y como información relevante en el RNVE.

#### **9.2.2.6. Funcionamiento**

1. El Comité Asesor se reunirá de manera ordinaria 1 vez al mes y de manera extraordinaria cuando así lo solicite por escrito cualquiera de sus miembros con un antelación de al menos cinco (5) días comunes a la fecha prevista para la reunión. El Comité Asesor también podrá reunirse sin previa convocatoria y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros.
2. El Comité Asesor designará un secretario con las funciones estándar para dicho cargo.
3. El quórum deliberatorio se constituirá con la presencia de por lo menos 3 de sus miembros y la mayoría decisoria requerirá por lo menos 3 votos favorables de los cuales por lo menos 2 votos favorables deben ser de miembros independientes.
4. El Comité Asesor también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito todos sus miembros expresen el sentido de su voto. Si los miembros del Comité Asesor hubieren expresado el sentido de su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término no superior a un mes contado a partir de la primera comunicación recibida.
5. De las reuniones se elaborarán actas de acuerdo con los requisitos establecidos en el Código de Comercio para la elaboración de actas de asambleas y/o juntas directivas de las sociedades anónimas.
6. Los miembros del Comité Asesor tendrán las responsabilidades establecidas para los administradores en el artículo 23 de la ley 222 de 1995.

### **9.3. GESTOR PORTAFOLIO INMOBILIARIO**

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá contar con los servicios de un Gestor Portafolio Inmobiliario, para que con su experiencia, capacidad y conocimiento, se encargue de la estructuración de inversiones inmobiliarias, así como de la gestión financiera del Portafolio. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de estas actividades se encuentran contenidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio.

#### **9.3.1. Funciones**

En desarrollo de sus funciones el Gestor Portafolio Inmobiliario realizará, entre otras, las siguientes actividades:



1. Elaborar el plan anual de inversiones del negocio inmobiliario de acuerdo con la Estrategia de Inversión aprobada por el Comité Asesor. Dicho plan anual habrá de ser presentado al Administrador Maestro del Proceso de Titularización para su validación y visto bueno y posteriormente deberá presentarse al Comité Asesor para su aprobación.
2. Revisar, dar su concepto técnico y proponer modificaciones, complementos y opciones de mejora al Plan Estratégico, cuando así se lo solicite el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
3. Monitorear y analizar permanentemente el mercado objetivo de inversiones de la Universalidad, de conformidad con el Plan Estratégico y las Políticas de Inversión y realizar la búsqueda de inversiones potenciales.
4. Monitorear permanentemente el Portafolio e identificar, medir y administrar sus riesgos conforme a las directrices definidas por el Comité Asesor.
5. Estructurar inversiones inmobiliarias.
6. Adelantar toda su gestión con el objetivo de generar la rentabilidad esperada del Portafolio.
7. Presentar mensualmente al Comité Asesor un informe de rentabilidad del Portafolio y un informe de su gestión como Gestor Portafolio Inmobiliario.
8. Coordinar la cesión o celebración y la negociación de los Contratos de Inversión y los Contratos de Explotación Económica, luego de coordinar y validar los estudios de Debida Diligencia, de acuerdo con las directrices impartidas por el Comité Asesor.
9. Ejercer las funciones que le sean delegadas por el Comité Asesor.

### **9.3.2. Comisiones**

Las comisiones del Gestor Portafolio Inmobiliario, definidas en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio, serán a cargo de la Universalidad y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos.

### **9.3.3. Remoción y sustitución del Gestor Portafolio Inmobiliario**

En los términos previstos en el contrato de prestación de servicios celebrado entre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario, el primero podrá terminar el contrato de prestación de servicios por iniciativa propia o por solicitud de la Asamblea de Tenedores de Títulos. En cualquier caso, la terminación del contrato de prestación de servicios con el Gestor Portafolio Inmobiliario, así como la designación de su reemplazo, deberá ser decidida por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y no requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

## **9.4. ADMINISTRADOR INMOBILIARIO**

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá contar con los servicios de un Administrador Inmobiliario, para que con su experiencia, capacidad y conocimiento, se encargue de la administración integral de los Contratos de Explotación Económica y de los Activos Inmobiliarios correspondiente a bienes inmuebles, así como para la prestación del servicio de acompañamiento comercial y financiero requerido para la administración, operación y explotación de los bienes inmuebles. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de estas actividades se encuentran contenidos en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.

#### **9.4.1. Funciones**

En desarrollo de sus funciones el Administrador Inmobiliario realizará, entre otras, las siguientes actividades:

1. Llevar a cabo las actividades relacionadas con la administración de los Activos Inmobiliarios que correspondan a bienes inmuebles.
2. Realizar el proceso de recepción física de los Activos Inmobiliarios que correspondan a bienes inmuebles.
3. Negociar las prórrogas de los Contratos de Explotación Económica a partir de su primer vencimiento, teniendo en cuenta los parámetros definidos por el Gestor Portafolio Inmobiliario.
4. Digitalizar la documentación prevista en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles..
5. Realizar un registro en el aplicativo inmobiliario de todas las actividades relacionadas con la administración integral de los Activos Inmobiliarios que correspondan a bienes inmuebles y los Contratos.
6. Administrar el riesgo de crédito de las contrapartes de los Contratos de Explotación Económica.
7. Presentar informes al Administrador Maestro del Proceso de Titularización y a las demás Partes Intervinientes entre otros, sobre la gestión integral del Administrador Inmobiliario.

#### **9.4.2. Comisiones**

Las comisiones del Administrador Inmobiliario, definidas en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles, serán a cargo de la Universalidad y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos.

#### **9.4.3. Remoción y sustitución del Administrador Inmobiliario**

En los términos previstos en el contrato celebrado entre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Administrador Inmobiliario, el primero podrá terminar el contrato por iniciativa propia o por solicitud de la Asamblea de Tenedores de Títulos. En cualquier caso, la terminación del contrato con el Administrador Inmobiliario, así como la designación de su reemplazo, deberá ser decidida por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y no requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

### **9.5. ASAMBLEA DE TENEDORES DE TÍTULOS**

La Asamblea de Tenedores de Títulos estará integrada por los Tenedores con el quórum y las condiciones previstas en este Prospecto y en el Reglamento, las cuales serán aplicables para todos los Tramos del Programa de Emisión y Colocación. A la Asamblea de Tenedores de Títulos asistirá el Representante Legal de Tenedores.

#### **9.5.1. Reuniones Ordinarias**

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.

### **9.5.2. Objeto de la Reuniones Ordinarias**

En las reuniones ordinarias de la Asamblea de Tenedores de Títulos, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización presentará a la Asamblea, para su aprobación, (i) un informe anual sobre el estado del ejercicio, (ii) un informe de gestión de la Universalidad del año anterior, y (iii) el informe de gobierno corporativo. Adicionalmente, se presentará para información de los Tenedores el Plan Estratégico. En el evento en que se vaya a liquidar la Universalidad, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización presentará para aprobación de la Asamblea de Tenedores de Títulos el Plan de Liquidación.

Así mismo, se presentarán aquellos temas que sean relevantes del Proceso de Titularización según considere el Administrador Maestros del Proceso de Titularización.

### **9.5.3. Reuniones Extraordinarias**

La Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera extraordinaria cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes de la Universalidad, por convocatoria que haga el Representante Legal de Tenedores, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización o los Tenedores que representen por lo menos el 10% de la totalidad de los Títulos a la fecha de convocatoria de la reunión.

### **9.5.4. Convocatorias**

#### **9.5.4.1. Convocatoria de Reuniones Ordinarias**

El Representante Legal de Tenedores efectuará la convocatoria para las reuniones ordinarias con por lo menos 15 Días Hábiles de anticipación, mediante la publicación de la convocatoria en un diario de amplia circulación nacional. Para la contabilización de este plazo no se tomará en consideración ni el Día Hábil en que se realice la publicación, ni el Día Hábil de celebración de la Asamblea de Tenedores de Títulos. Como complemento de lo anterior, se podrá emplear cualquier otro medio idóneo que tenga por finalidad garantizar la más amplia difusión de la convocatoria, tal como solicitar el apoyo de Deceval para que informe de la convocatoria a los Depositantes Directos, a fin de que éstos informen a los Tenedores de los Títulos.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea de Tenedores de Títulos de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Tenedores de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por Deceval; y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Tenedores de Títulos son oponibles y obligatorias para los Tenedores ausentes y disidentes.

#### **9.5.4.2. Convocatoria de Reuniones Extraordinarias**

Las reuniones extraordinarias de la Asamblea de Tenedores de Títulos serán convocadas con 5 días comunes de anticipación, mediante la publicación de la convocatoria en un diario de amplia circulación nacional. Para la

contabilización de este plazo no se tomará en consideración el día de celebración de la reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos. Como complemento de lo anterior, se podrá emplear cualquier otro medio idóneo que tenga por finalidad garantizar la más amplia difusión de la convocatoria, tal como solicitar el apoyo de Deceval para que informe de la convocatoria a los Depositantes Directos, a fin de que éstos informen a los Tenedores de los Títulos.

En la convocatoria se deberá incluir como mínimo (i) el nombre de la entidad o entidades que realizan la convocatoria; (ii) si se trata de reunión de Asamblea extraordinaria de Tenedores de Títulos de primera, segunda o tercera convocatoria; (iii) el lugar, fecha y hora de la reunión; (iv) el orden del día de la reunión; (v) la indicación a los Tenedores de la necesidad de acreditar su condición directamente o a través de sus apoderados con el certificado para el ejercicio de derechos sociales emitido por Deceval; y (vi) que las decisiones de la Asamblea de Tenedores de Títulos son oponibles y obligatorias para los Tenedores ausentes y disidentes.

#### **9.5.5. Lugar de las Reuniones**

La Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá en la ciudad de Bogotá en el lugar, día y hora que se indique en la respectiva convocatoria. Sin embargo, la Asamblea podrá reunirse y decidir válidamente sin previa convocatoria en cualquier sitio, cuando se encuentren presentes o representados la totalidad de los Tenedores.

#### **9.5.6. Calidad de Tenedor**

Para participar en la Asamblea de Tenedores de Títulos, los Tenedores deberán acreditar tal calidad mediante la verificación que haga el Representante Legal de Tenedores en el certificado global para el ejercicio de derechos sociales expedido por Deceval o el documento que haga sus veces según lo informe esta entidad. La citada acreditación se realizará el día en que se lleve a cabo la respectiva Asamblea de Tenedores de Títulos.

El certificado global para el ejercicio de derechos sociales deberá ser expedido por Deceval una vez haya cerrado la sesión de negociación de los Títulos en la Bolsa de Valores de Colombia para el día inmediatamente anterior al día en que se vaya a llevar a cabo la Asamblea de Tenedores de Títulos, salvo que Deceval establezca otra cosa en su reglamento. Para acreditar que la persona que asiste a la Asamblea de Tenedores de Títulos es quien está registrado en el certificado global para el ejercicio de derechos sociales expedido por Deceval o quien representa a la persona registrada en dicho certificado, el Representante Legal de Tenedores podrá solicitar a los Tenedores o a sus representantes, el documento de identificación que considere pertinente para este propósito.

#### **9.5.7. Quórum y Mayoría Ordinaria**

La Asamblea de Tenedores de Títulos deliberará con un número plural de Tenedores que representen por lo menos el 51% de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la respectiva reunión.

Las decisiones se tomarán por la mitad más uno de los votos favorables de los Tenedores presentes en la reunión de la Asamblea de Tenedores de Títulos. En el evento en que para la fecha y hora previstas para llevar a cabo una reunión de la Asamblea de Tenedores de Títulos no existiere el quórum deliberatorio descrito en el párrafo anterior, el Representante Legal de Tenedores podrá citar a una nueva reunión en la forma indicada en

este Prospecto para las convocatorias de la Asamblea de Tenedores de Títulos. En dicha reunión bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores para deliberar y decidir válidamente, hecho sobre el cual deberá advertirse claramente en el aviso de citación.

#### **9.5.8. Mayoría Especial**

La Asamblea de Tenedores de Títulos requerirá el voto afirmativo de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores presentes y el 80% de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de la reunión para tomar las siguientes decisiones:

1. La liquidación de la Universalidad.
2. La renuncia al Derecho de Suscripción Preferencial contenido en el presente Prospecto.
3. La remoción del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y designar a la entidad que vaya a continuar administrando el Programa de Emisión y Colocación, en los términos del numeral 9.1.5.
4. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción de alguno de los miembros del Comité Asesor, por el acaecimiento de una causal objetiva que no permita que el mismo pueda seguir ejerciendo su cargo en los términos de la Sección 9.2.2.1
5. Sugerir al Administrador Maestro del Proceso de Titularización la remoción del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario en los términos de las Secciones 9.3.3 y 9.4.3, respectivamente.

Si no hubiera quórum para deliberar y decidir en la reunión de primera convocatoria respecto a estos temas, podrá convocarse a una segunda reunión, en la cual se podrá decidir válidamente con el voto favorable de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores presentes y el cuarenta por ciento (40%) de la totalidad de los Títulos en circulación a la fecha de dicha reunión. La convocatoria para esta reunión deberá hacer expresa mención al quórum decisorio de la misma. Si no hubiere quórum para deliberar y decidir en la reunión de segunda convocatoria, podrá citarse a una nueva reunión, en la cual bastará la presencia de cualquier número plural de Tenedores para deliberar y decidir válidamente, circunstancia sobre la cual deberá avisarse a los Tenedores en la convocatoria.

#### **9.5.9. Funciones y Facultades**

Adicionalmente a las mencionadas en la sección anterior, son funciones y facultades de la Asamblea de Tenedores de Títulos tomar las siguientes decisiones, sin necesidad de contar con mayorías especiales para su aprobación:

1. Aprobar las cuentas que la Titularizadora presente en su calidad de Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
2. Remover en cualquier tiempo al Representante Legal de Tenedores y designar su reemplazo.
3. Aprobar el aumento del Cupo Global.
4. Las demás que le correspondan por ley.

#### **9.5.10. Actas**

El Representante Legal de Tenedores llevará las actas de las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos en orden cronológico. Las actas se firmarán por el presidente y secretario nombrados para la respectiva reunión. El secretario deberá certificar en el acta respectiva que se cumplieron debidamente las prescripciones sobre convocatoria.

#### **9.6. REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES**

Credicorp Capital Fiduciaria S.A. actuará como Representante Legal de Tenedores para el Programa de Emisión y Colocación, en tal carácter, deberá ejercer los derechos y defender los intereses comunes o colectivos de los Tenedores de acuerdo con las disposiciones del Decreto 2555, este Prospecto, el Reglamento y el Contrato de Representación Legal de los Tenedores.

##### **9.6.1. Obligaciones del Representante Legal de los Tenedores**

El Representante Legal de los Tenedores realizará todos los actos que sean necesarios para el ejercicio de los derechos y la defensa de los intereses comunes de los Tenedores, incluyendo pero sin limitarse a las siguientes actividades:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para la defensa de los intereses comunes de los Tenedores ante el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, autoridades administrativas o judiciales y demás terceros cuando a ello hubiere lugar, incluyendo el ejercicio de la representación judicial de los Tenedores. En desarrollo de esta facultad el Representante Legal de los Tenedores deberá actuar en nombre de los Tenedores en los procesos que se adelanten como consecuencia de la liquidación, la toma de posesión de los bienes y haberes o la intervención administrativa de que sea objeto el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
2. Solicitar y recibir del Comité Asesor y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización la información que sea relevante para los Tenedores en relación con el Programa de Emisión y Colocación.
3. Velar por el cumplimiento oportuno de los términos del Prospecto, el Reglamento y de los contratos que se celebren para el desarrollo del Programa de Emisión y Colocación, realizando entre otras, las siguientes actividades:
  - a. Solicitar al Administrador Maestro del Proceso de Titularización, a la Auditoría Externa y, en caso de considerarlo necesario, a la Superintendencia Financiera los informes que considere necesarios y las revisiones de los registros contables y demás documentos de soporte de la situación financiera de la Universalidad.
  - b. Verificar el pago de las obligaciones a cargo de la Universalidad.
  - c. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Maestro del Proceso de Titularización de sus obligaciones de revelación de información relevante, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555.
4. Informar a los Tenedores y a la Superintendencia Financiera, a la mayor brevedad posible, máximo dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al conocimiento del hecho, y por medios idóneos, sobre cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización y

demás Partes Intervinientes. Esta obligación se entiende sin perjuicio de la obligación de revelación de información relevante establecida en el artículo 5.2.4.1.6 del Decreto 2555, la cual se deberá cumplir de conformidad con lo expuesto en el Decreto 2555 y las demás Leyes aplicables.

5. Elaborar y Publicar un informe semestral con destino a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo del Programa de Emisión y Colocación, sobre las gestiones adelantadas para la representación y defensa de los intereses de los Tenedores y los demás hechos relevantes para los Tenedores en relación con el Programa de Emisión y Colocación. Dicho informe deberá ponerse a disposición de los Tenedores a través de los mecanismos de divulgación de información establecidos en este Prospecto y en las normas aplicables.
6. Suministrar, por solicitud de los Tenedores, del Administrador Maestro del Proceso de Titularización o de la Superintendencia Financiera cuando a ello hubiere lugar los informes adicionales que se requieran para mantener adecuadamente informados a los Tenedores sobre el comportamiento y desarrollo del Programa de Emisión y Colocación, así como cualquier otro hecho que pueda afectar sus derechos como Tenedores.
7. Intervenir con voz pero sin voto en las reuniones del Comité Asesor.
8. Convocar y presidir, en los términos establecidos en el presente Prospecto, la Asamblea de Tenedores de Títulos.
9. Llevar el libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Tenedores de Títulos.
10. Las demás funciones que le asigne la Asamblea de Tenedores de Títulos o que le correspondan según este Prospecto, el Reglamento, el Contrato de Representación Legal de Tenedores y las normas aplicables.
11. Aprobar las modificaciones del Prospecto y del Reglamento en los términos de la Sección 10.14 del presente Prospecto.

### **9.6.2. Nombramiento y Renuncia**

El Representante Legal de Tenedores es designado por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización por un término indefinido, sin perjuicio de que la Asamblea de Tenedores de Títulos pueda reemplazarlo en cualquier momento.

El Representante Legal de Tenedores podrá renunciar a su cargo cuando se presenten graves motivos calificados por la Superintendencia Financiera. Una vez renuncie el Representante Legal de Tenedores este convocará a la Asamblea de Tenedores de Títulos para que decida sobre su reemplazo y, en todo caso, no cesará en sus funciones hasta tanto la Asamblea de Tenedores de Títulos elija su reemplazo.

### **9.6.3. Terminación**

Además de las causales de ley, el Contrato de Representación Legal de los Tenedores terminará también por las siguientes circunstancias:

1. La completa ejecución de las obligaciones derivadas del mismo.
2. El mutuo acuerdo de las partes intervinientes en el Contrato de Representación Legal de los Tenedores.
3. El incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones principales de una de las partes, siempre y cuando la otra haya cumplido cabalmente sus obligaciones o se haya allanado a cumplirlas, evento en el

cual la terminación surtirá efecto una vez quien incumple reciba la comunicación escrita remitida por quien ha cumplido.

4. La remoción del Representante Legal de Tenedores decidida por la Asamblea de Tenedores de Títulos.
5. Las causales previstas en el Decreto 2555 o por aquellas normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan para el efecto.
6. La renuncia del Representante Legal de los Tenedores en los términos establecidos en la Sección 9.6.2 del presente Prospecto.

#### **9.6.4. Derechos del Representante Legal de los Tenedores**

El Representante Legal de Tenedores tendrá derecho a:

1. Solicitar del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, del Gestor Portafolio Inmobiliario, del Administrador Inmobiliario, de los Agentes Colocadores y del Comité Asesor los reportes y documentos que juzgue razonablemente necesarios o convenientes para la ejecución del Contrato de Representación Legal de los Tenedores.
2. Percibir los honorarios pactados por la prestación de sus servicios en el contrato celebrado con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

#### **9.6.5. Honorarios del Representante Legal de Tenedores**

Los honorarios del Representante Legal de Tenedores estarán a cargo de la Universalidad y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos. El régimen de honorarios del Representante Legal de Tenedores y sus condiciones de pago se encuentra regulado en el Contrato de Representación Legal de Tenedores documento que puede ser consultado en en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

### **9.7. AUDITOR EXTERNO**

La Universalidad contará durante su vigencia con un Auditor Externo. Los términos y condiciones estipulados para el desarrollo de la Auditoría Externa de la Universalidad se encuentran contenidos en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa suscrito entre el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Auditor Externo, documento el cual puede ser consultado en en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

#### **9.7.1. Funciones**

En desarrollo de sus funciones el Auditor Externo realizará entre otras las siguientes actividades:

1. Realizar la auditoría externa de la Universalidad conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia.
2. Emitir una opinión sobre los estados financieros de la Universalidad a treinta y uno (31) de diciembre de cada año.
3. Evaluar y determinar los riesgos y efectuar la evaluación del sistema de control interno del Administrador Maestro del Proceso de Titularización relativos a la Universalidad.



4. Evaluar los elementos de la infraestructura de administración del Proceso de Titularización (políticas, procesos, estructura, reportes, metodología, sistemas y datos, entre otras) en desarrollo de la emisión; al igual que el riesgo asociado al manejo de la Universalidad (crédito, operacional, legal y de mercado).
5. Verificar el cumplimiento por parte del Administrador Maestro del Proceso de Titularización de la normatividad legal y la regulación vigente respecto de la administración de la Universalidad.
6. Verificar la calidad y existencia del Activos de la Universalidad y sus mecanismos de cobertura.
7. Verificar la separación patrimonial de los Activos de la Universalidad de aquellos del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
8. Verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización por cuenta de la Universalidad en relación con las Partes Intervinientes en la emisión en los términos del Reglamento y de los contratos correspondientes.
9. Suministrar al Representante Legal de Tenedores, la información que le soliciten relacionada con el desempeño de la Universalidad.
10. Proponer y llevar a cabo conjuntamente con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización un cronograma de actividades para el desarrollo de la auditoría externa.

#### **9.7.2. Honorarios**

Los honorarios a favor del Auditor Externo serán a cargo de la Universalidad de conformidad con los términos del Reglamento y del Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa y su pago se sujetará en todos los casos a la Prelación de Pagos. Los incrementos en el valor de honorarios de la Auditoría Externa se registrarán por lo señalado en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa. Cualquier otro incremento o modificación en el valor de los honorarios de la Auditoría Externa no contemplado en el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa requerirá en todos los casos la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores previa verificación de los motivos y fundamentos que dan lugar a dicho incremento o modificación, los cuales deberán ser definidos y sustentados por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización para tal efecto.

#### **9.7.3. Remoción y Sustitución**

Habrà lugar a la remoción y sustitución del Auditor Externo con sujeción a los términos contemplados en el respectivo Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa, por solicitud del Representante Legal de Tenedores correspondiente, o de la Titularizadora. Cuando la remoción sea solicitada por la Titularizadora se requerirá concepto previo favorable del respectivo Representante Legal de Tenedores. Para tal efecto, la Titularizadora presentará una solicitud al Representante Legal de Tenedores para la remoción del Auditor Externo expresando las razones de conveniencia para la Universalidad que da lugar a la solicitud.

Ahora bien, la sustitución del Auditor Externo podrá ser efectuada directamente por la Titularizadora, sin necesidad de concepto previo favorable del Representante Legal de Tenedores correspondiente, cuando la Titularizadora decida no prorrogar el Contrato de Prestación de Servicios de Auditoría Externa en los términos señalados para el efecto en dicho contrato.

#### **9.7.4. Designación del nuevo Auditor Externo**

La designación de la nueva entidad encargada de la Auditoría Externa requerirá la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores correspondiente. Para tal efecto la Titularizadora deberá presentar a consideración del Representante Legal de Tenedores su recomendación particular sustentada para la designación del nuevo Auditor Externo, a partir del proceso de selección previa que haya adelantado para el efecto.

En dicho proceso de selección la Titularizadora tendrá en consideración exclusivamente las propuestas que sean presentadas por firmas nacionales o internacionales de auditoría de reconocido nivel y trayectoria. La evaluación de las propuestas tendrá en consideración aquellas que integralmente sean más favorables para la Universalidad por proporcionar un mayor valor agregado en la supervisión y seguimiento de la Universalidad teniendo en cuenta entre otros factores, experiencia nacional e internacional en auditorías de procesos de titularización, herramientas de informática y el monto de los honorarios propuestos.

#### **9.8. DEPÓSITO Y ADMINISTRACIÓN DE PAGOS DE LAS EMISIONES**

El depósito y administración de pagos de las Emisiones serán realizados por Deceval quien además realizará las actividades operativas derivadas del depósito de las Emisiones y actuará como agente de pago conforme a los términos del Contrato de Depósito y Administración de las Emisiones suscrito entre la Titularizadora y Deceval. El Contrato de Depósito y Administración de las Emisiones puede ser consultado en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

##### **9.8.1. Derechos a favor de Deceval**

En virtud del Contrato de Depósito y Administración de las Emisiones, Deceval tiene el derecho a recibir una remuneración por la administración de la emisión.

##### **9.8.2. Obligaciones a cargo de Deceval**

Son obligaciones a cargo de Deceval, las previstas en el respectivo contrato celebrado con el Administrador Maestro del Proceso de Titularización. y entre otras las siguientes:

1. Registrar el Macrotítulo, obligación que comprende el registro contable de cada Emisión, la custodia, administración y control del Macrotítulo, incluyendo el control sobre el saldo circulante de las Emisiones, el monto emitido, colocado, en circulación, cancelado y anulado de los títulos;
2. Registrar y anotar en cuentas o subcuentas de depósito de los Tenedores en Deceval la información sobre la colocación de los derechos sobre los títulos, las enajenaciones, transferencias, anulaciones, pignoraciones y gravámenes, y los saldos en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta;
3. Cobrar al Administrador Maestro del Proceso de Titularización, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, los derechos patrimoniales de los títulos representados por anotaciones en cuenta a favor de los Tenedores dando aplicación al procedimiento señalado para el efecto en el Contrato de Depósito y Administración de las Emisiones.
4. Atender la obligación de pago de los títulos por cuenta del Administrador Maestro del Proceso de Titularización;

5. Registrar electrónicamente en cuentas o subcuentas de depósito las transacciones que se realicen respecto de los Títulos;
6. Remitir informes mensuales al Administrador Maestro del Proceso de Titularización entre otros, sobre los pagos efectuados a los Tenedores y los saldos de las Emisiones depositadas;
7. Expedir y entregar las constancias de depósito de los títulos a favor de los Tenedores;
8. Actualizar el Macrotítulo por encargo del Administrador Maestro del Proceso de Titularización a partir de las operaciones de expedición y cancelación al vencimiento de los títulos, según se requiera.

## **9.9. RÉGIMEN DE CONFLICTOS DE INTERÉS**

En la presente Sección se establecen los parámetros y criterios destinados a garantizar la debida prevención y administración de los eventuales conflictos de interés que se puedan presentar en el Proceso de Titularización con respecto a la Junta Directiva, el Comité Asesor y la Titularizadora.

### **9.9.1. Junta Directiva de la Titularizadora**

#### **9.9.1.1. Marco Normativo**

El marco general para la toma de decisiones de la Junta Directiva en el Proceso de Titularización se encuentra en los Estatutos y el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora, los cuales se encuentran disponibles en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com), así como en los parámetros especiales contenidos en el Prospecto y Reglamento.

#### **9.9.1.2. Principios de Revelación y Abstención**

El miembro de Junta Directiva que se encuentre en una situación de conflicto de interés deberá revelarlo a la Junta Directiva tan pronto como tenga conocimiento de la situación constitutiva del mismo y abstenerse de actuar y participar en la decisión correspondiente. En tal sentido, dicho miembro deberá retirarse de la respectiva reunión de Junta Directiva, al momento en el que se aborde el asunto en relación con el cual tiene el conflicto de interés, y no podrá emitir concepto alguno ni votar en la toma de decisión correspondiente.

#### **9.9.1.3. Administración del Conflicto**

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros de la Junta Directiva la decisión sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros de la Junta Directiva que no estén incurso en la situación de conflicto de interés. En el caso que el conflicto de interés afecte a un número de miembros de la Junta Directiva que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá al Comité Asesor.

#### **9.9.1.4. Situaciones particulares generadoras de conflicto de interés**

Además de las situaciones que de conformidad con la normatividad vigente constituyan conflicto de interés, se considerarán situaciones de conflicto de interés respecto de los miembros de Junta Directiva las siguientes:

- 9.9.1.4.1.** cuando el originador, vendedor, comprador o arrendatario de los Activos Inmobiliarios sea una entidad con la que el miembro de Junta Directiva tenga alguna vinculación laboral o sea una entidad que haga parte del conglomerado financiero o del grupo empresarial con el que se encuentra vinculada la entidad en la que el miembro de Junta Directiva tiene un vínculo laboral. En el evento de presentarse una situación generadora de conflicto de interés como la descrita, el miembro de Junta Directiva incurso en dicha situación deberá dar aplicación a los principios de revelación y abstención y se dará aplicación a los parámetros señalados para la administración de conflictos de interés previstos en esta Sección.
- 9.9.1.4.2.** cuando se presenten operaciones de crédito en la que el prestamista propuesto sea una entidad con la que el miembro de Junta Directiva se encuentra vinculado laboralmente o sea una entidad que haga parte del conglomerado financiero o del grupo empresarial con el que se encuentra vinculada la entidad en la que el miembro de Junta Directiva tiene un vínculo laboral. En el evento de presentarse una situación generadora de conflicto de interés como la descrita, el miembro de Junta Directiva vinculado a la entidad prestamista deberá abstenerse de participar en la decisión.

**9.9.1.5. Administración de Conflictos de Interés para Activos Inmobiliarios del Tramo 1**

**9.9.1.5.1. En el proceso de adquisición**

Los Activos Inmobiliarios que hacen parte del Tramo 1 del Programa de Emisión y Colocación y que se señalan en la Sección 11 de este Prospecto fueron adquiridos al Banco Davivienda y arrendados a dicha entidad, en operaciones que tuvieron lugar el 29 de diciembre de 2016 y el 20 de diciembre de 2017. El Banco Davivienda es una entidad accionista de la Titularizadora y en su Junta Directiva uno (1) de los cinco (5) renglones está conformado por personas que se encuentran vinculadas laboralmente a dicho establecimiento de crédito. Dentro del proceso de adquisición se observaron los siguientes parámetros:

- El proceso de adquisición se llevó a cabo dentro de un proceso competitivo en el que fueron invitados a participar diversos vehículos de administración inmobiliario con quienes la Titularizadora compitió en igualdad de condiciones.
- La estructuración de las condiciones financieras y legales de la operación y de los Contratos fueron desarrolladas por el Gestor Portafolio Inmobiliario y la Gerencia Inmobiliaria de la Titularizadora.
- El Comité Asesor dio su opinión favorable en relación con la operación de adquisición que se llevó a cabo el 20 de diciembre de 2017. En relación con la operación que tuvo lugar el 29 de diciembre de 2016 el Comité Asesor no emitió opinión alguna en la medida que no se encontraba constituido.
- Finalmente, para efectos de administrar el conflicto de interés por parte del originador de los Activos Subyacentes de la primera emisión, debe señalarse que la Junta Directiva de la Titularizadora aprobó las operaciones de adquisición de los Activos Inmobiliario realizadas el 29 de diciembre de 2016 y el 20 de diciembre de 2017 sin que participaran en la reunión, ni en las deliberaciones ni decisiones los

miembros de Junta que se encuentran vinculados laboralmente con el Banco Davivienda, en cumplimiento de los principios establecidos para la administración de conflictos de interés.

#### **9.9.1.5.2. En el proceso de desinversión**

En caso que se lleve a cabo un proceso de desinversión con respecto a los Activos Inmobiliarios que hacen parte del Tramo 1 del Programa de Emisión y Colocación y que los mismos se encuentren todavía arrendados en favor del Banco Davivienda, para administrar los conflictos de interés que se puedan derivar de dicho proceso dada la participación que tienen personas que se encuentran vinculadas laboralmente a dicho establecimiento de crédito en uno (1) de los cinco (5) renglones de la Junta Directiva y la existencia de un derecho de preferencia para la venta en favor del Banco Davivienda, se tiene previsto el siguiente procedimiento:

El Gestor Portafolio Inmobiliario tiene la responsabilidad de estructurar las condiciones de salida de la operación de conformidad con lo establecido en la Sección 10.8 del Prospecto.

El Comité Asesor deberá emitir su opinión en relación con los términos y condiciones de contratos de desinversión. En el caso que la opinión no sea favorable la operación de desinversión no se podrá llevar a cabo. Si la opinión es favorable la operación de desinversión pasará a consideración de la Junta Directiva.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de decidir si aprueba la operación de desinversión con base en el concepto favorable del Comité Asesor. En estos casos, los miembros de Junta Directiva vinculados laboralmente al Banco Davivienda deberán dar aplicación al principio de revelación y abstención con el objeto de que no participen en la decisión. Los miembros de la Junta Directiva que no estén incurso en la situación de conflicto de interés serán quienes podrán deliberar y decidir sobre la operación de desinversión. En el caso que el conflicto de interés afecte a un número de miembros de la Junta Directiva que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá al Comité Asesor

Se precisa que la administración de los conflictos de interés señalados para los Activos Inmobiliarios del Tramo 1 coincide con lo establecido en el Prospecto y Reglamento, y los Estatutos y Código de Buen Gobierno de la Titularizadora, los cuales se encuentran disponibles en la página web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

#### **9.9.2. Comité Asesor del Proceso de Titularización**

##### **9.9.2.1. Marco Normativo**

El marco general para la toma de decisiones del Comité Asesor en el Proceso de Titularización se encuentra en su reglamento interno, el cual se encuentra disponible en la Página Web de la Titularizadora [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com), así como en los parámetros especiales contenidos en el Prospecto y Reglamento.

### **9.9.2.2. Principios de Revelación y Abstención**

El miembro del Comité Asesor que se encuentre en una situación de conflicto de interés deberá revelarlo al Comité Asesor y abstenerse de actuar y participar en la decisión correspondiente. En tal sentido, dicho miembro deberá retirarse de la respectiva reunión del Comité Asesor al momento en que se aborde el asunto en relación con el cual tiene el conflicto de interés, y no podrá emitir concepto alguno ni votar en la toma de decisión correspondiente.

### **9.9.2.3. Administración del Conflicto**

En caso de conflicto de interés de uno de los miembros del Comité Asesor, la decisión sobre el conflicto de interés y sobre el tema que genere la situación de conflicto corresponderá exclusivamente a los demás miembros del Comité Asesor que no estén incurso en la situación de conflicto de interés. En caso que el conflicto de interés afecte a un número de miembros del Comité Asesor que impida tomar la decisión de acuerdo con el quórum y mayoría decisoria requeridos, la decisión final sobre dicho tema corresponderá a la Junta Directiva. En este último supuesto, la Junta aplicará para la toma de la decisión correspondiente los parámetros que le resultan aplicables para la administración de conflictos de interés.

## **9.9.3. Titularizadora Colombiana**

### **9.9.3.1. Titularizadora en el proceso de adquisición de Títulos TIN**

La Titularizadora se encuentra habilitada para adquirir con su propio patrimonio títulos derivados de sus propias emisiones, debiendo para tales efectos sujetarse a los límites establecidos en su política de inversión. En este sentido, la Titularizadora podrá adquirir Títulos TIN en el mercado primario y secundario hasta por un valor correspondiente al menor valor entre \$5.000 millones o el valor equivalente al veinte por ciento (20%) de su patrimonio disponible para invertir, de conformidad con la política de inversión. La Titularizadora realiza estas operaciones con el objetivo de contribuir al desarrollo del mercado secundario de los Títulos TIN y fomentar la liquidez de los títulos y por lo tanto, dichas operaciones no tendrán fines especulativos.

Para prevenir los posibles conflictos de interés que se puedan presentar en los procesos de compra o venta de Títulos TIN, la Titularizadora ha previsto los siguientes mecanismos: (i) las operaciones se deberán realizar en condiciones de mercado; (ii) el área responsable de las operaciones de compra y venta de los Títulos TIN es la Dirección de Inversiones de la Titularizadora la cual es un área independiente y con autonomía en la toma de decisiones de inversión que no tiene participación en las áreas o comités que toman decisiones estratégicas sobre los Activos Inmobiliarios y los Contratos, no interviene en el proceso de valoración de los Títulos TIN, ni en la determinación y pago de los Rendimientos Distribuibles, ni en el proceso de generación de información relevante para los Inversionistas que puede tener impacto en las decisiones de inversión o desinversión en los Títulos TIN; (iii) la Dirección de Inversiones no será la responsable del manejo del endeudamiento de la Universalidad TIN; y (iv) se ha previsto que la Dirección de Inversiones suspenderá la realización de operaciones de compra o venta en el mercado secundario entre el momento en que tenga información detallada del

portafolio a titularizar para una nueva emisión y el cierre del proceso de emisión correspondiente, dada la fungibilidad de los títulos.

Finalmente, los funcionarios de la Dirección de Inversiones autorizados para realizar las operaciones en caso de la existencia de un conflicto de interés se encuentran sujetos al principio de revelación y abstención. De igual manera, los funcionarios de la Dirección de Inversiones autorizados para realizar operaciones están sujetos a la prohibición de utilizar información privilegiada.

Por otro lado, todos los funcionarios de la Titularizadora están sujetos a la prohibición de comprar títulos TIN tanto en el mercado primario, como secundario.

### **9.9.3.2. Titularizadora en el proceso de actualización de los avalúos comerciales de los Activos Inmobiliarios**

La Titularizadora llevó a cabo la adquisición de los Activos Inmobiliarios a partir de un proceso de “warehousing” que consiste en una especie de almacenamiento de activos con cargo al patrimonio de la sociedad titularizadora para generar un tamaño apropiado de activos admisibles para titularizar. Bajo el marco anterior, la Titularizadora adquirió del Banco Davivienda los inmuebles descritos en el numeral 11.4 de este Prospecto con el propósito de titularizarlos en el presente Programa de Emisión y Colocación mediante la suscripción de las escrituras públicas de compraventa el 29 de diciembre de 2016 y el 20 de diciembre de 2017. Las operaciones de compraventa se llevaron a cabo dentro de procesos competitivos en los que participaron en igualdad de condiciones como oferentes varias entidades administradoras de vehículos de inversión inmobiliaria. El valor de compra correspondió al avalúo comercial realizado por Colliers International y Logan Valuation, firmas independientes del Banco Davivienda y de la Titularizadora, los cuales incluyeron metodologías aprobadas por la Titularizadora. Los avalúos de los Activos Inmobiliarios fueron revisados y aprobados por el Gestor Portafolio Inmobiliario y la Gerencia Inmobiliaria de la Titularizadora.

Para realizar la Emisión del Tramo 1 el valor de los Activos Inmobiliarios debe ser objeto de actualización. En razón de lo anterior, la Titularizadora tiene un interés económico frente al valor por el cual se realiza la primera Emisión en la medida que las eventuales valorizaciones o desvalorizaciones que hayan tenido los Activos Inmobiliarios hasta el momento de separación y transferencia a la Universalidad TIN serán con cargo a su patrimonio.

Para administrar el conflicto de interés generado por esta situación, la Junta Directiva determinó que se abstendría de participar en la determinación del valor de los Activos Inmobiliarios para el Tramo 1 y que por lo tanto dicho valor, la metodología de los avalúos comerciales, las firmas evaluadoras y demás condiciones fueran definidas y aprobadas por los miembros independientes del Comité Asesor.

## **SECCIÓN 10**

### **LA UNIVERSALIDAD**

#### **10.1. LA UNIVERSALIDAD**

Los Títulos son emitidos con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, la cual es creada por la Titularizadora en ejercicio de sus facultades legales y estatutarias mediante la expedición del Reglamento. La Universalidad está conformada al momento de su creación con los Activos Subyacentes. A la fecha de expedición del Reglamento, la Titularizadora ha separado completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes, los cuales por virtud del Reglamento son aislados para conformar la Universalidad.

#### **10.2. NORMAS APLICABLES**

La creación y funcionamiento de la Universalidad está regulada por las disposiciones contenidas en el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, la Ley 964 de 2005, el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015, el Decreto 2555, la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, la Ley 1314 de 2009, el Decreto 2420 de 2015 actualizado por el Decreto 2496 del 2015 y por las demás disposiciones que las modifiquen, sustituyan, desarrollen o complementen.

#### **10.3. SEPARACIÓN Y AISLAMIENTO PATRIMONIAL**

En desarrollo de lo señalado por el Artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555, la Titularizadora a partir de la fecha de expedición del Reglamento separó y aisló completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes con sujeción a los términos y condiciones del Reglamento. Tales Activos Subyacentes una vez separados y aislados pasaron a conformar la Universalidad TIN.

La separación y aislamiento patrimonial de los Activos Subyacentes en los términos aquí definidos implica que la totalidad de los derechos de propiedad, beneficios y obligaciones sobre cada uno de los Activos Subyacentes pertenecen a la Universalidad TIN. A partir de la expedición del Reglamento, la Titularizadora implementó un sistema de información contable para la Universalidad independiente y totalmente separado de los sistemas de información contable de sus propios activos, así como de las demás universalidades que haya creado o vaya a crear en el futuro.

Como consecuencia de la creación de la Universalidad TIN y la separación patrimonial realizada, la Titularizadora no tiene, en ningún evento, el derecho de disponer en su beneficio de los Activos Subyacentes, ni usufructuarlos, gravarlos, usarlos o darles cualquier destinación diferente a la señalada en el Prospecto y el Reglamento, toda vez que tales Activos Subyacentes a partir de la fecha de suscripción del Reglamento, y todos los demás Activos Subyacentes que ingresen a la Universalidad mientras la misma exista, han sido o están separados y aislados del patrimonio de la Titularizadora.

Finalmente, en ningún evento los Activos Subyacentes podrán ser restituidos al patrimonio de la Titularizadora. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.21.2.1.3 del Decreto 2555, como consecuencia de la separación patrimonial los Activos Subyacentes en ningún caso forman parte de la prenda general de los



acreedores de la Titularizadora, por lo que no pueden ser afectados por, o vinculados a, ningún proceso de naturaleza concursal o liquidatorio de la entidad.

Tampoco habrá lugar, en los términos del artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, a que los Tenedores inicien o soliciten procesos divisorios en relación con la Universalidad y/o los Activos Subyacentes.

#### **10.4. DESTINACIÓN ESPECÍFICA**

En cumplimiento de lo señalado por el Artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, en el artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.21.2.1.3. del Decreto 2555 de 2010, los Activos Subyacentes estarán destinados exclusivamente al pago de los derechos consagrados a favor de los Tenedores, de las Partes Intervinientes y de todos aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad en desarrollo del Proceso de Titularización, en los términos y condiciones señalados en el Prospecto y el Reglamento, atendiendo la Prelación de Pagos.

La Universalidad TIN tiene por objeto la separación patrimonial y aislamiento de los Activos Subyacentes para su titularización mediante la emisión de los Títulos TIN. La Titularizadora en su calidad de Emisor únicamente podrá realizar con los Activos Subyacentes las gestiones indicadas en este Prospecto y en el Reglamento, tendientes al cumplimiento del objeto del Programa de Emisión.

#### **10.5. BIENES TITULARIZADOS**

El Emisor podrá titularizar bienes inmuebles que se describen en la sección 11.4 del presente Prospecto (los “Activos Inmobiliarios”). El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá adquirir dichos Activos Inmobiliarios individualmente o en común y pro indiviso. En este último caso, se contará con un acuerdo de comunidad en el que se regulen las relaciones entre los comuneros.

#### **10.6. BIENES QUE CONFORMAN LA UNIVERSALIDAD**

La Universalidad estará constituida por los siguientes bienes:

1. Los Activos Inmobiliarios.
2. Los derechos y obligaciones derivados de los Contratos.
3. Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los Títulos en el Mercado Principal una vez se haya constituido la Universalidad y después de realizada la primera Emisión.
4. Las Inversiones Admisibles que, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad, adquiera el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.
5. La Remuneración por Explotación.
6. Los rendimientos, intereses, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los Activos que conforman la Universalidad.
7. Los derechos que directa o indirectamente permitan participar en los ingresos y/o valoración de los Activos Inmobiliarios
8. Los rendimientos generados por las Operaciones de Cobertura.
9. Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba la Universalidad.

10. Cualquier otro activo adquirido por la Universalidad de acuerdo con la Política de Inversión o que haya adquirido la misma a cualquier título en virtud del proceso de titularización o cualquier otro derecho derivado de los Activos Inmobiliarios o del proceso de titularización.

### **10.7. POLÍTICA DE INVERSIÓN**

La Universalidad busca conformar un portafolio de Activos Inmobiliarios generadores de renta con volatilidad y Riesgo Moderado-Conservador. El tipo de Activo Inmobiliario, su Locatario así como su localización serán variables y dependerán de las oportunidades y demás factores que se observen en el mercado al momento de concretar las adquisiciones.

El Portafolio de la Universalidad será diversificado por tipo de Activo Inmobiliario, estrategia de inversión, localización, Locatario y sector económico, siempre buscando un Portafolio balanceado que maximice la rentabilidad de los Tenedores y mantenga el perfil de riesgo.

Los Lineamientos de Inversión constituyen directrices para el manejo de la Universalidad. En el caso en que en un momento determinado el Portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustarlo a la Política de Inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible. De no ser posible realizar los ajustes, se le informará al Representante Legal de Tenedores para que convoque a una reunión extraordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos, la cual tomará los correctivos del caso.

#### **10.7.1. Inversiones Admisibles**

La Universalidad podrá invertir únicamente en las “Inversiones Admisibles” tal y como se describen a continuación:

##### **10.7.1.1. Activos Inmobiliarios**

Se realizará inversiones en Activos Inmobiliarios estabilizados que presenten las siguientes características:

- Inmuebles con contrato(s) de arrendamiento vigente(s) a la firma de la escritura de compraventa o en el momento de adquisición, o Grupo de Inmuebles que tengan un índice de vacancia igual o inferior al quince por ciento (15%).
- Con potencial de generación de renta y valorización.
- Con buenas especificaciones.

De manera general el Portafolio debe observar las siguientes características:

- Una mezcla de alto perfil de arrendatarios.
- Una composición diversificada y balanceada.
- Un Perfil del portafolio de volatilidad y Riesgo Moderado – Conservador.
- Tipos de Inmuebles: comercial, industria y oficinas.
- Localización: Diversificación geográfica zonas con potencial de valorización.

En procesos de adquisición de paquetes de inmuebles, especialmente en paquetes de inmuebles comerciales con contratos de arrendamiento vigentes, podrían entrar algunos arrendatarios con perfiles diferentes al definido como política y serán aprobados únicamente si cumplen los parámetros de riesgo de crédito para aprobación de arrendatarios.

La Universalidad podrá invertir en Activos Inmobiliarios que por su localización, potencial de generación de rentas, potencial de valorización u otras condiciones particulares resulten atractivos según el criterio del Comité Asesor. Los Activos Inmobiliarios que hacen parte de las Inversiones Admisibles se han separado por tipos de Inmuebles objeto de Inversión:

1. Comercial (Retail):

- a. Locales comerciales: Inmuebles con un área construida inferior a 2.000 metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio, servicios o entretenimiento.
- b. Locales de Mayor superficie: Locales comerciales con un área construida superior a 2.000 metros cuadrados dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
- c. Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.

2. Industrial

- a. Bodegas individuales o dentro de parques industriales: inmuebles que tengan altas especificaciones de calidad y seguridad.
- b. Parques Industriales: conjunto de bodegas con altas especificaciones de calidad y seguridad.

3. Oficinas

- a. Oficinas con buenas especificaciones de calidad y seguridad.

**10.7.1.2. Excedentes de Liquidez**

Los Excedentes de Liquidez se invertirán en Activos Financieros de conformidad con los siguientes requisitos:

**1. Recursos de corto plazo**

Se entienden como recursos de corto plazo aquellos compuestos por los Excedentes de Liquidez para el pago de rendimientos, Gastos de la Universalidad, recursos para la compra de Activos Inmobiliarios, recursos provenientes del pago de seguros y cualquier otro Excedente de Liquidez. Estos podrán invertirse en Activos Financieros.

Las inversiones podrán realizarse en Activos Financieros que cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Si se trata de inversiones en fondos de inversión colectiva, que estos sean abiertos, que tengan la más alta calificación de riesgo de crédito o de administración y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
- b. Si se trata de depósitos a la vista, estos deberán ser invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
- c. Las calificaciones de los emisores y de los fondos de inversión colectiva en que se realicen las inversiones deben haber sido emitidas por una sociedad calificadoradora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera.

## **2. Recursos de Mediano Plazo**

Se entienden como recursos de mediano plazo aquellos que deban ser invertidos por la Universalidad en períodos superiores a 6 meses. Estas podrán invertirse en Activos Financieros.

Las inversiones podrán realizarse en Activos Financieros con un plazo máximo de 360 días siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Que se trate de títulos desmaterializados inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.
- b. Que se trate de títulos de alta liquidez en el mercado y que tengan la más alta calificación en riesgo de crédito.
- c. Que sean títulos emitidos por un emisor calificado con la más alta calificación de riesgo de crédito de corto plazo.
- d. Si se trata de inversiones en fondos de inversión colectiva, que estos sean abiertos, que tengan la más alta calificación de riesgo de crédito o de administración y tengan como máximo riesgo de mercado moderado.
- e. Si se trata de depósitos a la vista que sean invertidos en entidades con la más alta calificación crediticia de corto plazo.
- f. Podrán realizarse operaciones repo garantizadas por TES.
- g. Las calificaciones de los emisores y de los títulos en que se realicen las Inversiones deben haber sido emitidas por una sociedad calificadoradora de valores debidamente autorizada para operar en Colombia por la Superintendencia Financiera.

## **3. Fondo de Readquisición**

Se constituirá y se invertirá en Activos Financieros, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

### **10.7.2. Criterios de Inversión**

1. Se buscará el perfil de Riesgo Moderado - Conservador invirtiendo en Activos Inmobiliarios con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido.
2. El Portafolio concentrará un alto porcentaje de sus inversiones en las ciudades con más de 1 millón de personas (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y un porcentaje menor será dedicado a ciudades con una publicación superior a 300.000 e inferior a 1.000.000 habitantes. Se podrán

adquirir Activos Inmobiliarios en ciudades con una población inferior a 300.000 habitantes, si se cuenta con la autorización expresa y previa por parte del Comité Asesor.

### **10.7.3. Niveles de Exposición**

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 tercer (3er) año de operación del Programa de Emisión y Colocación contado a partir de la primera Emisión.

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.

#### **Niveles de Exposición:**

Frente a la concentración del Portafolio aplicarán las siguientes reglas:

##### **1. Sector Económico**

El valor de los Activos Inmobiliarios pertenecientes al mismo sector económico de los arrendatarios no podrá superar el 50% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.

##### **2. Localización**

La concentración de Activos Inmobiliarios por zonas geográficas se calcula de acuerdo con el valor de los Activos Inmobiliarios. Para efectos del cálculo se tiene en cuenta tanto ciudades como áreas metropolitanas.

Para todos los efectos, hay cuatro categorías de ciudades o áreas metropolitanas:

- a. Ciudades o áreas metropolitanas con más de 1.000.000 de habitantes.
- b. Ciudades con más de 500.000 y menos de 1.000.000 habitantes.
- c. Ciudades con más de 300.000 y menos de 500.000 habitantes.
- d. Otras ciudades con una población menor a 300.000 habitantes.

Santa Marta, Barranquilla y Cartagena en conjunto conforman un área metropolitana para efectos de esta política.

**Para efectos de la concentración por zonas geográficas aplicarán los siguientes límites:**

- a. Frente a la concentración geográfica en áreas metropolitanas se determina que en Bogotá no hay límite debido a la relevancia económica y geográfica. Para cada una de las demás áreas metropolitanas se establece un límite del 50% del valor de los Activos Inmobiliarios.
- b. El valor de los Activos Inmobiliarios ubicados en ciudades con más de 500.000 habitantes y menos de 1.000.000 de habitantes, no podrá ser superior al 30% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.
- c. El valor de los Activos Inmobiliarios ubicados en ciudades con más de 300.000 habitantes y menos de 500.000 habitantes, no podrá ser superior al 20% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.
- d. Para inversión en otras ciudades el Comité Asesor tendrá la potestad de autorizar de manera previa y expresa las inversiones hasta por un 15% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.

**3. Arrendatario**

Un sólo arrendatario y sus sociedades relacionadas no podrá representar más del 30% de los ingresos de la Universalidad durante un año calendario.

**4. Tipología de activos**

Frente a la concentración del Portafolio en una determinada tipología de Activos Inmobiliarios, esto es comercial, industrial y oficinas, el valor de los mismos no podrá superar el 70% del valor de la totalidad de los Activos Inmobiliarios.

**5. Valor mínimo de Inversión:**

El monto mínimo determinado por inversión en un inmueble o paquete de inmuebles será de \$10.000 millones. En el caso de inmuebles dentro de paquetes, el valor mínimo por inmueble podrá ser inferior. Las excepciones a esta definición deberán ser autorizadas por el Comité Asesor.

**10.7.4. Modalidades de Inversión**

Para la adquisición de los Activos Inmobiliarios que harán parte del proceso de titularización, se podrán utilizar diferentes modalidades de inversión para adquirir la propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que en las modalidades de inversión que se lleven a cabo la Universalidad no podrá asumir en ningún caso el riesgo de construcción.

### **10.7.5. Endeudamiento Financiero**

El Endeudamiento Financiero es comúnmente usado en los negocios inmobiliarios y es utilizado de manera general para incrementar la rentabilidad de los Activos y por ende de los Tenedores, cubrir necesidades de liquidez y garantizar el funcionamiento adecuado de la Universalidad.

#### **1. Aspectos Generales**

La Universalidad podrá endeudarse, en pesos colombianos u otra moneda, en los siguientes términos:

##### **Finalidad**

- a. La adquisición de Activos Inmobiliarios.
- b. La realización de obras de Reparación & Mantenimiento y Remodelación.
- c. La realización de obras de Capex.
- d. Las necesidades de liquidez temporales para hacer frente a Gastos de la Universalidad.

##### **Tipo de operaciones**

- a. Créditos Bancarios con entidades locales e internacionales.
- b. Operaciones de leasing financiero.
- c. Emisiones de títulos de contenido crediticio locales o internacionales.
- d. Operaciones transitorias de liquidez sobre Inversiones Admisibles.
- e. Otros instrumentos u operaciones considerados como Endeudamiento Financiero y que sean aprobados por la Junta Directiva.

##### **Tipo de Acreedores**

- a. Entidades financieras locales
- b. Entidades financieras internacionales
- c. Inversionistas
- d. La Titularizadora

#### **2. Término**

En el caso de la financiación de los Gastos de la Universalidad, la Universalidad sólo podrá contraer Endeudamiento Financiero de Corto Plazo. En los demás casos, la Universalidad podrá adquirir Endeudamiento Financiero de Corto Plazo o Endeudamiento Financiero de Largo Plazo dependiendo de la estrategia financiera que se haya definido al momento de la toma de decisión del endeudamiento. Dicha estrategia podrá variar en el tiempo dependiendo de las condiciones del mercado, y otras condiciones que la Junta Directiva considere que ameriten un cambio.

### 3. Condiciones del Endeudamiento Financiero

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización negociará las condiciones financieras del Endeudamiento Financiero (valor e intereses), garantías, terminación y renovación entre otras, de acuerdo con las directrices de la Junta Directiva que a su vez podrán ser generales o específicas.

La Universalidad podrá garantizar el pago del Endeudamiento Financiero mediante la imposición de gravámenes sobre los Activos Subyacentes de la Universalidad, siempre que el valor total de los Activos Subyacentes de propiedad de la Universalidad sometidos a gravámenes que garanticen el pago no exceda el 40% del valor total de los Activos Inmobiliarios.

### 4. Límite de Endeudamiento

El Endeudamiento Financiero que puede contraer la Universalidad, tiene un único límite general del 40% del valor total de los Activos Inmobiliarios. La distribución entre Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y Endeudamiento Financiero de Corto Plazo será establecida por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización de acuerdo con las necesidades del Portafolio. Dicha estrategia buscará la atomización del riesgo y la maximización de la rentabilidad.

Las operaciones de Endeudamiento Financiero deberán efectuarse conforme a condiciones y tasas de mercado vigentes en el momento de la operación.

Las operaciones de Endeudamiento Financiero exceptuando la que se describe a continuación, deberán contar con aprobación de la Junta Directiva.

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización podrá realizar operaciones de Endeudamiento Financiero de Corto Plazo sin necesidad de autorización de la Junta Directiva, cuando el total de dichas operaciones no sobrepase el 2% del valor de los Activos al cierre del trimestre calendario inmediatamente anterior en los casos en que los recursos obtenidos se destinen a pago de Gastos de la Universalidad.

#### 10.7.6. Pago en Especie

Respecto al uso del Pago en Especie como proporción de un Tramo, se observarán los siguientes límites:

<b>Valor Patrimonial Universalidad COPMM</b>	< 300,000	< 500,000	> 500,000
<b>Límite Pago en Especie por Tramo</b>	20%	30%	40%

Dichos límites hacen referencia al valor patrimonial de la Universalidad al día antes de la publicación del Aviso de Oferta.



### **10.7.7. Seguros**

Los Activos Inmobiliarios de la Universalidad deberán estar asegurados por una o más aseguradoras de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, será designado como el único asegurado y beneficiario de dichas pólizas respecto a su interés asegurable en los Activos Inmobiliarios. Los Activos Inmobiliarios de propiedad de la Universalidad deben contar con una póliza todo riesgo daños materiales y una póliza de responsabilidad civil extracontractual.

Con la póliza todo riesgo daños materiales se aseguran, con sujeción a los términos y condiciones descritos en dicha póliza, los daños o pérdidas materiales que sufran los Activos Inmobiliarios como consecuencia de la realización de los riesgos amparados.

Por su parte la póliza de responsabilidad civil extracontractual tiene como objeto indemnizar, con sujeción a las condiciones establecida en dicha póliza, los perjuicios que cause la Universalidad a terceros, los cuales estén cubiertos por la póliza de responsabilidad civil extracontractual.

Adicionalmente, el Comité Asesor podrá solicitarle al Gestor Portafolio Inmobiliario que exija a cada Locatario que tome una póliza de cumplimiento de pago de Remuneración por Explotación con una compañía aseguradora colombiana de reconocida reputación en el mercado asegurador colombiano. El Emisor, en calidad de administrador y representante de la Universalidad, será designado como único beneficiario de las pólizas respecto a su interés asegurable.

### **10.7.8. Avalúos**

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización, en calidad de administrador y representante de la Universalidad deberá realizar en forma anual Avalúos Comerciales de todos los Activos Inmobiliarios del Portafolio, con el fin de actualizar el valor de estos activos en los estados financieros de la Universalidad y proceder así mismo con el correcto proceso de aseguramiento de los mencionados activos (obtención y renovación), para protegerlos íntegramente.

El Administrador Maestro podrá realizar avalúos de los Activos Inmobiliarios con una periodicidad inferior a la mencionada en el párrafo anterior en caso de que detecte cambios importantes en las tendencias económicas y considere que puedan afectar el mercado inmobiliario.

Los Avalúos Comerciales podrán ser realizados por una Lonja de Propiedad Raíz, un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Evaluadores. Los evaluadores estarán sujetos a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad.

El evaluador no debe tener relación, ni intereses con los Activos Inmobiliarios o las transacciones que serán valoradas.

Se podrán establecer contratos globales con las compañías encargadas de la realización de los Avalúos Comerciales por un término de hasta 3 años para asegurar la continuidad en la metodología de valoración, asegurar el costo de los avalúos y facilitar el ingreso de nuevos activos al Portafolio.

Las metodologías de los avalúos así como la contratación del proveedor de Avalúos Comerciales deben ser aprobadas por el Comité Asesor.

Dado el conjunto de Activos que van a estar sujetos al proceso de avalúos, se evitará la concentración de dicho proceso en un momento específico del tiempo, para lo cual se definirán fechas distribuidas en el transcurso del respectivo año para su realización.

#### **10.7.9. Plan Estratégico**

Significa el plan estratégico anual de inversión en Activos Inmobiliarios del Programa de Emisión y Colocación elaborado en conjunto por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización y el Gestor Portafolio Inmobiliario y que tiene como objetivo establecer los esquemas, métodos y en general, la guía para lograr las inversiones en Activos Inmobiliarios de acuerdo con la Política de Inversión establecida. El Plan Estratégico será aprobado por el Comité Asesor y será presentado a la Asamblea de Tenedores de Títulos.

#### **10.7.10. Presupuesto y Plan de Negocio**

El Gestor Portafolio Inmobiliario deberá realizar una vez al año un presupuesto del Portafolio existente que contenga la proyección de los flujos provenientes de los Contratos, los gastos asociados a los Activos Inmobiliarios, los Gastos de la Universalidad y los planes de negocios que consideren apropiados sobre el portafolio actual.

Se realizará una proyección detallada a 1 año que permita darle seguimiento a los ingresos y gastos del año y un plan de negocios a 10 años que permita darle seguimiento a la rentabilidad ofrecida a los Tenedores.

El Plan de negocios del Portafolio hace parte del Plan Estratégico.

### **10.8. POLÍTICA DE DESINVERSIÓN**

La política de desinversión tendrá como finalidad orientar los procesos de venta de los Activos Inmobiliarios.

Las decisiones de venta de los Activos Inmobiliarios tendrán entre otros, los siguientes parámetros:

- Las expectativas de valorización previstas para los siguientes años, se estiman inferiores a las establecidas en la rentabilidad objetivo del Proceso de Titularización, para el activo inmobiliario en estudio.
- La renta esperada para los siguientes años, se encuentra por debajo de la esperada en la rentabilidad objetivo y no se ha encontrado viable un proceso de repotenciación del Activo Inmobiliario.

- Existen indicios sustentables sobre una disminución importante de la demanda por el Activo Inmobiliario que afecten de manera importante la renta y la futura valorización del inmueble, incluyendo causas como el deterioro de la zona donde se encuentra, cambios de tendencia de uso del inmueble, entre otros.
- Oferta atractiva de compra del Activo Inmobiliario que genere oportunidades de liquidar utilidades que se consideren superiores a la rentabilidad que podrá seguir reportando dicho Activo Inmobiliario como parte del Portafolio.

En el evento que los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios sean reinvertidos en nuevos Activos Inmobiliarios, únicamente podrán ser invertidos en Activos Inmobiliarios que se enmarquen dentro de la Política de Inversión.

#### **10.9. CONTABILIDAD INDEPENDIENTE**

La Universalidad TIN cuenta con sistemas de información contable y financiera independientes y totalmente separados de aquellos establecidos para la Titularizadora o las demás universalidades que ésta haya creado o vaya a conformar en el futuro en desarrollo de su objeto social. A partir de dichos sistemas de información la Titularizadora llevará la contabilidad y preparará y emitirá los estados financieros de la Universalidad TIN, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y en consideración con el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2784 de 2012 de conformidad con lo previsto en el parágrafo 2° del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012, modificado por el artículo 1° del Decreto 3024 de 2013, la Ley 134 de 2009, el Decreto 2420 de 2015 actualizado por el Decreto 2496 del 2015. La información contable y financiera de la Universalidad TIN será publicada en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com) en donde podrá ser consultada por los interesados.

Los estados financieros de la Universalidad TIN se emitirán con una periodicidad mensual y en ellos se reflejarán el resultado de los movimientos de la Universalidad TIN al cierre del respectivo mes y acumulado por el Año Fiscal correspondiente. Dichos estados financieros estarán acompañados de los indicadores financieros que permitan establecer y evaluar el comportamiento de la Emisión.

#### **10.10. INGRESO Y EGRESOS DE LA UNIVERSALIDAD**

A continuación se realiza una discriminación de los ingresos y egresos de la Universalidad, para lo cual se han agrupado los beneficios que percibe y los cargos operativos o financieros en que incurre la Universalidad en el desarrollo de su propósito. Para claridad, los ingresos y egresos que acá se detallan corresponden a cuentas contables que estarán registradas en el estado de resultado de la Universalidad.

##### **10.10.1. Ingresos de la Universalidad**

Los ingresos de la Universalidad estarán conformados por las siguientes partidas:

- a. Los valores o sumas derivados de los Contratos de Explotación Económica.

- b. Las sanciones o intereses de mora de los Contratos de Explotación Económica.
- c. La utilidad que se obtenga en la venta de Activos Inmobiliarios.
- d. Los rendimientos de los Excedentes de Liquidez.
- e. Los ingresos por indemnizaciones de seguros.
- f. Los ingresos por Operaciones de Cobertura.
- g. Otros ingresos provenientes de los Activos Inmobiliarios. (Incluye valorizaciones)
- h. Otros ingresos no provenientes de los Activos Inmobiliarios

#### **10.10.2. Egresos de la Universalidad**

Los egresos de la Universalidad se dividen en costos, egresos iniciales y egresos periódicos; y su pago se sujeta a las reglas que se señalan a continuación, en todos los casos en cumplimiento y de conformidad con la Prelación de Pagos:

##### **10.10.2.1. Costos**

Para los efectos de este Prospecto son costos todas las erogaciones que son necesarias para comprar los Activos Inmobiliarios y para añadir valor a los mismos, de conformidad con la siguiente relación:

- a. El valor de adquisición de los Activos Inmobiliarios.
- b. Los gastos notariales, impuesto de registro, registro y todos los impuestos departamentales requeridos para legalizar la compra de los Activos Inmobiliarios.
- c. Las sumas pagadas por los Avalúos Comerciales iniciales.
- d. Los gastos de Debida Diligencia sobre los Activos Inmobiliarios.
- e. Las comisiones de estructuración interna y externa.
- f. Las comisiones de intermediarios inmobiliarios, cuando se requiera su pago para la compra de Activos Inmobiliarios.
- g. Cualquier otro proceso de evaluación, análisis o servicios que hagan parte del proceso de adquisición de los Activos Inmobiliarios.

- h. Las obras de Capex.

#### **10.10.2.2. Egresos Iniciales**

Para los efectos de este Prospecto son egresos iniciales de la Universalidad los gastos iniciales de estructuración y oferta pública de la Emisión, necesarios para realizar la Emisión de cada tramo de la Universalidad, incluyendo:

- a. Los derechos de inscripción de los títulos en el Registro Nacional de Valores y Emisores cuando a ello hubiere lugar y en la BVC, así como los derechos de oferta pública que se deriven del proceso de Emisión.
- b. Los honorarios a favor de la Sociedad Calificadora de Valores por la calificación inicial del tramo.
- c. Los gastos para la divulgación de la calificación del tramo.
- d. Los gastos de comercialización de la Emisión y publicación del Aviso de Oferta de Pública.
- e. La comisión de colocación de la Emisión.
- f. Los gastos para el análisis, la elaboración y/o legalización de todos los contratos que se celebren en desarrollo de la Emisión y sus respectivos tramos.
- g. Los honorarios por servicios legales incurridos para el análisis, preparación y documentación de los Contratos.
- h. Los honorarios del Comité Asesor causados hasta la fecha de la primera Emisión.
- i. Cualquier otro gasto que hagan parte del proceso de Emisión.

##### **10.10.2.2.1. Condiciones de reembolso de los egresos iniciales a la Titularizadora**

Para el caso del Tramo 1 los pagos por concepto de egresos iniciales que hayan sido soportados por la Titularizadora, serán reembolsados a ésta con cargo a la Universalidad, y en todos los casos, con sujeción a la Prelación de Pagos.

Los egresos iniciales correspondientes a los tramos subsiguientes serán asumidos por la Universalidad de conformidad con las condiciones establecidas en los contratos o documentos que dan lugar al pago correspondiente y con sujeción a la Prelación de Pagos. La Universalidad podrá endeudarse para financiar los egresos iniciales, en cualquier caso, a tasas de mercado.

##### **10.10.2.3. Egresos Periódicos**

Para los efectos de este Prospecto son egresos periódicos de la Universalidad los siguientes rubros que se ejecutan durante la administración de la emisión:

- a. La Comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión
- b. La Comisión de administración del Gestor del Portafolio Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el contrato.

Prospecto del Programa TIN

- c. La Comisión de administración del Administrador Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el contrato.
- d. La Comisiones de intermediarios inmobiliarios. Procederá su pago cuando se haga uso de estos servicios en la adquisición o disposición de Activos Inmobiliarios o para su arrendamiento.
- e. La Comisión mensual de custodia documental a favor de los custodios designados. Procederá su pago cuando el costo de la custodia de la documentación no se incluya dentro de las comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión.
- f. Los honorarios del Comité Asesor.
- g. Los gastos de administración operativos de los Activos Inmobiliarios de conformidad con la siguiente relación:
  - i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios.
  - ii) Los gastos por concepto de aseguramiento de las Activos Inmobiliarios.
  - iii) Los gastos por mantenimiento, reparación y conservación de los Activos Inmobiliarios.
  - iv) La actualización de los Avalúos Comerciales de los Activos Inmobiliarios y avalúos de reposición cuando sea el caso.
  - v) Los gastos relacionados con servicios y administración de Activos Inmobiliarios vacantes.
  - vi) Los gastos relacionados con cuotas extraordinarias de administración.
  - vii) Los honorarios o gastos en que deba incurrirse para la recuperación de la cartera morosa, independiente de la labor que realiza el Gestor Portafolio Inmobiliario.
  - viii) Los honorarios profesionales para estudios específicos que requieran los Activos Inmobiliarios para su mejoramiento y colocación en el mercado.
  - ix) Los honorarios, gastos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir el Administrador Maestro del Proceso de Titularización para la defensa de los Activos Inmobiliarios, cuando las circunstancias así lo exijan.
  - x) Los gastos de viaje relacionados con la gestión y administración inmobiliaria.
  - xi) Los gastos en que se incurran en la reconstrucción delos Activos Inmobiliarios en caso de siniestro
- h. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios y las adecuaciones TIS para mercadeo de Activos Inmobiliarios.
- i. Los gastos de administración de la Universalidad de conformidad con la siguiente relación:
  - i) Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar la Universalidad. Los impuestos que llegaren a causarse con ocasión, como consecuencia, o en virtud de cualquiera de las operaciones, transacciones, contratos o actividades realizadas en virtud o en desarrollo de la Emisión.
  - ii) Los pagos por concepto de cuotas de sostenimiento periódicas por la inscripción de los títulos en la BVC.

Prospecto del Programa TIN

- iii) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto del depósito y administración de la Emisión.
  - iv) La remuneración periódica que deba pagarse a Deceval por concepto de la administración y custodia de valores.
  - v) Los honorarios del Representante Legal de Tenedores.
  - vi) Los honorarios de la Sociedad Calificadora de Valores por concepto de revisión periódica de la calificación del Programa de Emisión y Colocación.
  - vii) Los honorarios de Auditoría Externa de la Emisión.
  - viii) Los gastos de Debida Diligencia de los Activos Inmobiliarios cuando los mismos no lograron ser adquiridos para hacer parte de la Universalidad.
  - ix) Los gastos de preparación, publicación y envío de informaciones y reportes periódicos y/o eventuales a los Tenedores, al Representante Legal de Tenedores, al Comité Asesor, a la Superintendencia Financiera, a la BVC, a Deceval y a la Sociedad Calificadora de Valores, incluyendo los gastos incurridos en la convocatoria y reunión de la Asamblea de Tenedores de títulos.
  - x) Los gastos que sean necesarios para la administración de los Títulos y los originados en las transacciones financieras que deban realizarse en desarrollo de la Emisión.
  - xi) Los honorarios, gastos de arbitramento o procesos judiciales en que deba incurrir el Administrador Maestro del Proceso de Titularización para la defensa de los bienes e intereses de la Universalidad, cuando las circunstancias así lo exijan.
  - xii) Los demás que sean inherentes o se causen en desarrollo de la Emisión incluidos aquellos necesarios para llevar a cabo su liquidación en los eventos señalados para el efecto en este Prospecto.
- j. Los gastos financieros derivados del Endeudamiento Financiero.
- k. Los gastos ocasionados por Operaciones de Cobertura.
- l. Las comisiones causadas en favor de comisionistas de bolsa, generadas por negociaciones de compra y venta de valores para el desarrollo del objeto de la Universalidad.
- m. La pérdida en la enajenación de Activos.
- n. Las provisiones.
- o. Los gastos de depreciación, el deterioro, la obsolescencia o el desgaste de los equipos de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio.

### **10.10.3. Fuente de pago de las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad**

Las obligaciones de pago a cargo de la Universalidad en los términos relacionados en la Prelación de Pagos tendrán como fuente de pago el producto del Flujo Recaudado.

#### **10.10.4. Prelación de Pagos**

Los recursos de la Universalidad se ejecutarán en el orden de Prelación de Pagos que se señala en la presente sección. En todo caso, y para claridad del presente Prospecto, se debe tener en cuenta que la Universalidad tendrá unos recursos con destinación específica los cuales corresponden a aquellos recursos no ejecutados provenientes de desembolsos de créditos, emisiones de nuevos tramos o venta de Activos Inmobiliarios que se destinarán para un propósito específico como es la adquisición de Activos Inmobiliarios, la realización de obras de Capex y cualquier otro destino que defina el Comité Asesor o la Junta Directiva, razón por la cual dichos recursos no participaran en el orden de la Prelación de Pagos.

La Prelación de Pagos tendrá el siguiente orden:

- a. Los costos descritos en el numeral 10.10.2.1 literales a hasta g.
- b. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar los Activos Inmobiliarios y las apropiaciones que se definan para estos conceptos.
- c. Los impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen que afecte o llegare a afectar la Universalidad. Los impuestos que llegaren a causarse con ocasión, como consecuencia, o en virtud de cualquiera de las operaciones, transacciones, contratos o actividades realizadas en virtud o en desarrollo de la Emisión.
- d. El Reembolso a terceros por concepto de mayores valores recibidos por inconsistencias en el proceso de recaudo de los valores derivados de los contratos de explotación incluyendo el reembolso de pagos que hayan sido desembolsados en exceso.
- e. Los egresos iniciales de conformidad con los numerales 10.10.2.2 y 10.10.2.2.1 del Prospecto.
- f. La comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión.
- g. La comisión de administración del Administrador Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el Contrato Complementario del Proyecto de Titularización “Programa de Emisión y Colocación” Administración de Bienes Inmuebles.
- h. La comisión de administración del Gestor del Portafolio Inmobiliario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Prestación de Servicios de Estructuración de Negocios Inmobiliarios y Gestión de Portafolio.
- i. Las comisiones de intermediarios inmobiliarios. Procederá su pago cuando se haga uso de estos servicios en la adquisición o disposición de Activos Inmobiliarios.
- j. La comisión mensual de custodia documental a favor de los custodios designados. Procederá su pago cuando el costo de la custodia de la documentación no se incluya dentro de las comisión de administración del Administrador Maestro del Programa de Emisión.



- k. Los honorarios del Comité Asesor.
- l. Los gastos de administración operativos de los Activos Inmobiliarios señalados en los literales (ii.) al (xi.) del numeral g. de los egresos periódicos relacionados en el 10.10.2.3 del Prospecto.
- m. Los gastos de comercialización relacionados con la venta de los Activos Inmobiliarios y las adecuaciones TIS para mercadeo de Activos Inmobiliarios.
- n. Los gastos de administración de la Universalidad señalados en los literales (ii.) al (xii.) del numeral i. y el numeral l. de los egresos periódicos relacionados en el 10.10.2.3. del Prospecto en el orden en que se vayan causando.
- o. Los pagos derivados del Endeudamiento Financiero: capital, intereses y demás gastos asociados al pago del endeudamiento.
- p. Los gastos ocasionados por Operaciones de Cobertura.
- q. Las costos relacionados en el numeral 10.10.2.1 literal h.
- r. La reserva de las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición.
- s. Devolución de capital de los títulos conforme a las normas establecidas para el pago en el numeral 6.17.2 de este Prospecto.
- t. Los Rendimientos Distribuibles determinados a partir del flujo de caja libre conforme a lo establecido en el numeral 6.17.1.1.

#### **10.10.4.1. Orden de aplicación de pagos en desarrollo de la Prelación de Pagos**

Los pagos que deban realizarse de conformidad con la Prelación de Pagos se aplicarán para cada uno de los conceptos relacionados en los literales a. hasta v. de la Prelación de Pagos de conformidad con el siguiente orden de aplicación de pagos en cada Fecha de Pago: (i) primero a los pagos vencidos no realizados causados en Períodos de Recaudo anteriores al Período de Recaudo corriente y; (ii) posteriormente a los pagos causados en el Período de Recaudo corriente.

#### **10.10.5. Cuentas Bancarias**

Con el fin de administrar los ingresos de la Universalidad, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización recaudará la totalidad de los Ingresos de la Universalidad y depositará todos los ingresos en una cuenta bancaria, sin perjuicio de que el Administrador Maestro del Proceso de Titularización pueda abrir otras cuentas bancarias y/o cuentas contables.

Se tendrá una cuenta, donde se provisionarán anualmente las sumas requeridas para el Fondo de Readquisición, de acuerdo con las instrucciones de la Junta Directiva.

### **10.11. VALORACIÓN DE LA UNIVERSALIDAD**

El procedimiento de valoración de la Universalidad se sujetará con las Normas Internacionales de Información Financiera, y en consideración con el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2784 de 2012 de conformidad con lo previsto en el párrafo 2° del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012, modificado por el artículo 1° del Decreto 3024 de 2013 y demás normas que las reglamente, complementen, modifiquen o sustituyan. Se establecerá el valor razonable de los activos, de los pasivos y del patrimonio de la Universalidad.

#### **10.11.1. Valoración de los Activos Inmobiliarios**

Para el caso de los Activos Inmobiliarios que corresponda a bienes inmuebles, el valor razonable estará dado por su último Avalúo Comercial, con un incremento por valorización del IPC desde la fecha en que se realizó el avalúo hasta el día anterior a la fecha del siguiente Avalúo Comercial. Ningún Avalúo Comercial podrá tener una vigencia superior a 12 meses. Cualquier diferencia positiva o negativa entre el valor comercial de los Activos Inmobiliarios y su valor contable será registrada como un ingreso o gasto por valorización.

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización presentará el resultado de los Avalúos Comerciales al Comité Asesor, como parte del proceso de adquisición de Activos Inmobiliarios y, una vez adquiridos dichos Activos Inmobiliarios, presentará los resultados de los Avalúos Comerciales en la medida en que vayan siendo actualizados a lo largo del año.

#### **10.11.2. Valoración de los Activos Financieros**

Para el caso de los Activos Financieros se sujetará a las Normas Internacionales de Información Financiera, estableciendo el valor razonable de cada uno de ellos definidos en las políticas contables.

#### **10.11.3. Valoración de los pasivos de la Universalidad**

El registro contable de la valoración de los pasivos de la Universalidad se realizará con sujeción a los parámetros y en consideración con el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2784 de 2012 de conformidad con lo previsto en el párrafo 2° del artículo 1 del Decreto 2784 de 2012, modificado por el artículo 1° del Decreto 3024 de 2013, dependiendo del tipo de endeudamiento que se trate, la Ley 134 de 2009, el Decreto 2420 de 2015 actualizado por el Decreto 2496 del 2015 y por las demás disposiciones que las modifiquen, sustituyan, desarrollen o complementen.

#### **10.11.4. Valoración de los Títulos Participativos o Patrimonio de la Universalidad**

La valoración de los Títulos Participativos o patrimonio de la Universalidad se establecerá en forma diaria y su cálculo está dado a partir de la diferencia entre la valoración de los Activos de la Universalidad y los pasivos de la Universalidad.

De acuerdo con lo anterior, los Inversionistas obtienen el valor razonable de sus inversiones de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VR = Q * P$$

Dónde:

VR: Valor Razonable.

Q: Cantidad de valores participativos que tenga el inversionista.

P: Precio determinado por el Emisor y publicado por el proveedor de precios de valoración para los Títulos.

Por lo tanto:  $P = VR / Q$

Con el valor de activos y pasivos de la universalidad y el número de títulos se calcula en forma diaria el Valor de los títulos.

## **10.12. TÉRMINO DE VIGENCIA DE LA UNIVERSALIDAD**

La Universalidad tendrá un término de vigencia de cien (100) años. En todo caso, el término de vigencia de la Universalidad podrá ser prorrogado por la Titularizadora en los casos en que sea necesario para la terminación del Proceso de Titularización o por decisión de la Asamblea de Tenedores de Títulos y de la Titularizadora. Los Títulos se redimirán cuando se extinga la Universalidad.

### **10.12.1. Terminación Anticipada**

**Serán causales de terminación anticipada de la Universalidad:**

1. La determinación de autoridad competente.
2. La imposibilidad absoluta de realizar la finalidad propuesta.
3. La decisión de un número plural que represente la mayoría numérica de los Tenedores presentes y el 80% de la totalidad de los Títulos en circulación en la fecha en que se adopte la decisión.
4. Cuando a juicio de la Titularizadora o del Representante Legal de Tenedores se afecten o puedan llegar a afectar sustancialmente y de manera adversa y material los pagos correspondientes a los títulos, su valor de mercado para los Inversionistas y en general el comportamiento de cualquiera de las Emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global, en todos los casos previa decisión de la Asamblea de Tenedores en los términos del Reglamento y este Prospecto.

**No serán consideradas causales de terminación anticipada de la Universalidad:**

1. La desaparición legal, insolvencia, disolución, liquidación, toma de posesión o cierre de la Titularizadora. En cualquiera de los eventos mencionados, la Asamblea de Tenedores de Títulos podrá designar una nueva sociedad autorizada por ley para administrar titularizaciones, a la cual la Titularizadora le cederá la Universalidad con cargo a los recursos de la misma Universalidad. En caso de no existir una sociedad Titularizadora, la Asamblea de Tenedores podrá designar a una sociedad fiduciaria autorizada por ley para administrar titularizaciones, evento en el cual la Titularizadora deberá ceder la totalidad de los activos, pasivos y contratos que conforman la Universalidad a ese nuevo vehículo de propósito especial que será administrado por la sociedad fiduciaria, todo lo cual deberá surtir los trámites y autorizaciones que resulten aplicables de conformidad con la normativa vigente.

2. La liquidación del Gestor Portafolio Inmobiliario o del Administrador Inmobiliario. En cualquiera de estos casos, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización designará a la nueva Persona que cumplirá con las funciones y actividades que han sido asignadas a cualquiera de los actores antes mencionados.

#### **10.12.2. Reglas de Liquidación de la Universalidad**

Las reglas de liquidación de la Universalidad se encuentran definidas para el efecto en el Reglamento, el cual puede ser consultado en la Página Web.

#### **10.13. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

La solución de las controversias o diferencias que se llegaren a presentar entre la Titularizadora y cualquiera de las Partes Intervinientes, Inversionistas o demás terceros, que tengan derechos o participen en el Proceso de Titularización, por razón o con ocasión de lo establecido en el Reglamento, en el presente Prospecto de Constitución del Programa de cualquiera de las emisiones que se realicen con cargo al Cupo Global, se sujetarán al procedimiento de solución de controversias establecido en el Reglamento.

#### **10.14. ACTUALIZACIONES Y MODIFICACIONES AL PROSPECTO**

##### **10.14.1. Actualizaciones de la información contenida en el Prospecto**

En los términos del artículo 5.6.11.3.1 del Decreto 2555, el presente Prospecto deberá ser actualizado en la medida en que se presenten modificaciones a la información y datos aquí contenidos. En todo caso la información financiera relativa a la Titularizadora, a la Universalidad y la información relativa al desempeño de los Activos Subyacentes se actualizará periódicamente a través del sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

##### **10.14.2. Modificaciones al Prospecto**

Salvo en los casos relacionados en el numeral 10.14.1, así como el de las adendas al Prospecto que se hagan para la realización de nuevas Emisiones con cargo al Cupo Global aprobadas en los términos del numeral 9.2.1, el Prospecto sólo podrá ser modificado por escrito con la aceptación de la Titularizadora y de la Asamblea de Tenedores de los Títulos. Sin perjuicio de lo anterior, la modificación al Prospecto podrá ser realizada con la aprobación previa del Representante Legal de Tenedores, sin necesidad de la aprobación de la Asamblea de Tenedores, si la modificación a realizar (i) es simplemente formal o (ii) pretende la aclaración, reglamentación o complementación de aspectos de procedimiento o (iii) la aclaración, regulación o complementación de algún tema no previsto en este Prospecto pero que por su naturaleza tenga o pueda tener incidencia en el Proceso de Titularización, siempre que la modificación de que se trate no implique (x) cambio alguno en la estructura del Proceso de Titularización o de la Universalidad o; (y) la alteración de los derechos de los Tenedores, de las Partes Intervinientes o de aquellos que tengan derechos exigibles contra la Universalidad en desarrollo del Proceso de Titularización en los términos señalados en el respectivo Reglamento.

Con el fin de modificar el Prospecto en cualquiera de los puntos cuya decisión está reservada a la Junta Directiva del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, se requerirá previamente de su aprobación



Prospecto del Programa TIN

en relación con la modificación propuesta.

**En todos los casos en que haya lugar a la modificación de este Prospecto, se deberá informar a la Superintendencia Financiera, a la Sociedad Calificadora de Valores y al público mediante la publicación de la modificación correspondiente en el sitio de internet [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).**

## **SECCIÓN 11**

### **EMISIÓN DEL TRAMO 1**

#### **11.1. PRECIO DE SUSCRIPCIÓN**

El Precio de Suscripción de los Títulos para el Tramo 1 será su Valor Nominal. El Precio de Suscripción para los Tramos subsiguientes será determinado de acuerdo con el procedimiento establecido en la Sección 7.1.2 del presente Prospecto.

#### **11.2. OBJETIVOS ECONÓMICOS DE LA EMISIÓN**

El 96.49% por ciento de los recursos que se obtengan por la colocación del tramo serán destinados a la adquisición de los Activos Inmobiliarios, de conformidad con lo previsto en la sección 11.4 de este prospecto, y 3.51% por ciento de dichos recursos se reservarán para pagar los Costos y Gastos de la Emisión.

#### **11.3. CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS DEL PROGRAMA DE EMISIÓN Y COLOCACIÓN**

**FITCH RATINGS COLOMBIA S.A.**, otorgó una calificación 'iAAA(col)' (Triple A) con Perspectiva Estable a la primera emisión por COP162.750 millones del programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos Inmobiliarios TIN por hasta COP2.000.000 millones, el día 31 de agosto de 2018. La calificación se sustenta en "la experiencia del administrador inmobiliario, la calidad de los activos y la diversificación del portafolio, factores que generan estabilidad en los flujos que percibirán los inversionistas."

A continuación, se presenta una síntesis de la calificación emitida por la Sociedad Calificadora de Valores. El reporte completo de la calificación se remitirá a la Superintendencia Financiera y podrá ser consultado en los archivos de esa entidad, así como en su página web ([www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)) en el link de "información relevante" y se encuentra en el Anexo 15.1 del presente Prospecto.

"La emisión está respaldada por un portafolio de activos inmobiliarios y la calificación asignada aborda, de forma relativa, la capacidad la Universalidad para preservar el capital y entregarle un rendimiento al inversionista, de acuerdo con los términos de la emisión.

#### **Factores Clave de la Calificación**

**Calidad y Características de los Activos:** Los activos que respaldan el Tramo 1 tienen atributos que están alineados con las categorías de fortaleza alta de calificación y que son coherentes con factores fundamentales de localización, características de las propiedades, duración de los contratos de arrendamiento y el perfil del arrendatario. La mayoría de las propiedades se distribuyen en diferentes ciudades de Colombia y en lugares estratégicos cerca de las vías principales de acceso. El portafolio actual está totalmente arrendado, con un plazo mínimo de 10 años, a Banco Davivienda S.A. (Davivienda), uno de los bancos más grandes e importantes del país con un perfil sólido de crédito. Estas características brindan estabilidad a los flujos de transacción.

**Experiencia del Administrador Inmobiliario:** Fitch considera que el conocimiento y la experiencia de CB Richard Ellis (CBRE), una de las compañías más grandes a nivel mundial en servicios inmobiliarios, son factores

Prospecto del Programa TIN

clave que respaldan la transacción. Además, Péntaco como administrador del portafolio, con más de 8 años de experiencia, a través de su equipo directivo, estructurando y administrando vehículos de inversión inmobiliaria, buscará potencializar su rendimiento. La gestión adecuada de las propiedades y del portafolio permitirá una generación de flujo estable que logrará una valoración de los activos a lo largo del tiempo.

**Diversificación del Portafolio:** El portafolio actual de activos está compuesto por 44 propiedades distribuidas principalmente en Bogotá, Barranquilla, Cartagena y otras 11 ciudades. Los documentos legales de la titularización establecen límites de concentración según industria, ubicación geográfica, ingresos que puede representar un arrendatario en un año, tipo de propiedad y valor mínimo de inversión; todos alineados con el “Criterio de Títulos Participativos Respaldados por Activos Inmobiliarios-Colombia” de Fitch y mitigan contingencias específicas de la industria en períodos económicos adversos. El portafolio inmobiliario actual no cumple con esos límites ya que después de la primera emisión, el programa tiene 3 años para alcanzarlos.

**Estructura Legal Adecuada de la Transacción:** La emisión de los Títulos TIN es estructurada de conformidad con el artículo 72 de la Ley 1328 de 2009, el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 y las normas de titularización previstas en el Decreto 2555 de 2010. Los activos inmobiliarios son objeto de separación y aislamiento patrimonial en la Universalidad. Lo ingresos actuales provenientes de la explotación económica de los inmuebles aseguran la cobertura de los costos operacionales y administrativos de las propiedades, el pago de comisiones, entre otros, e incluyen un rendimiento para los inversionistas. Además, el flujo de caja proyectado contempla un presupuesto para realizar mejoras en las propiedades, lo que vela por la conservación de los inmuebles y busca brindar una estabilidad mayor en los rendimientos.”

#### 11.4. ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL TRAMO 1

##### 11.4.1. Descripción

<p><b>Nombre :</b> Avenida Tercera <b>Ciudad:</b> Cartagena</p>	
<p><b>Imagen del Inmueble</b></p>  <p>Fuente Google Earth</p>	<p><b>Localización Inmueble</b></p>  <p>Fuente Google Earth</p>
<p><b>Arrendatario:</b> Banco Davivienda S.A. <b>Barrio:</b> Bocagrande <b>Dirección:</b> Carrera 3 No. 4 - 39 <b>Uso:</b> Local Comercial <b>Descripción de la Edificación :</b> El edificio es una sucursal bancaria, cuenta con espacios de caja y atención al cliente.</p>	<p><b>Area Arrendable :</b> 800 m2 <b>Año de Construcción :</b> 1990 <b>Número de Parqueaderos:</b> Tres parqueaderos <b>Numero de Pisos :</b> Inmueble en dos pisos. <b>Tipo de Construcción:</b> Estructura en concreto reforzado</p>

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Calle 141

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** El Cedrito

**Dirección:** Avenida Carrera 19 No. 143A-14 Urbanización Los Cedros

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Es un local dividido en dos niveles donde el primer nivel funciona como área de atención al cliente y el segundo nivel áreas internas del banco. Cuenta con todos lo requerimientos necesarios para un óptimo funcionamiento.

**Area Arrendable :** 492,63 m2

**Año de Construcción :** 1997

**Número de Parqueaderos:** Cuatro estacionamientos comunales

**Numero de Pisos :** Dos pisos.

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado

**Nombre :** Calle 24 Centro Norte

**Ciudad:** Cali

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** San Vicente

**Dirección:** Calle 24 Norte No. 4 N - 44 Local 1

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se ubica en una zona generalmente comercial. El acceso y visibilidad del predio es bueno.

**Area Arrendable :** 160 m2

**Año de Construcción :** 1977

**Número de Parqueaderos:** no tiene

**Numero de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de bloque ladrillo estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.



Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Calle 51 Carrera 34  
**Ciudad:** Bucaramanga

**Imagen del Inmueble**



Fuente Google Earth

**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Cabecera del Llano

**Direccion:** Calle 51 No. 33 - 22/32

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se ubica en una zona generalmente comercial. El acceso y visibilidad del predio es bueno.

**Area Arrendable :** 232 m2

**Año de Construcción :** 1976

**Número de Parqueaderos:** no tiene

**Numero de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de bloque ladrillo estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

**Nombre :** Carrera 42 Envigado

**Ciudad:** Medellín

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Envigado

**Direccion:** Carrera 42 No. 36 - 26 Sur - Envigado

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Local comercial que funciona como sucursal bancaria y atención al cliente en la zona sur de Medellín en Envigado cuenta con buena visibilidad ya que es una propiedad ubicada en un sector comercial.

**Area Arrendable :** 400 m2

**Año de Construcción :** 2000

**Número de Parqueaderos:** No tiene

**Numero de Pisos :** Inmueble en un piso.

**Tipo de Construcción:** Estructura de acero soportado de cerchas y de vigas.

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Central de Abastos Mayorista

**Ciudad:** Medellin

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Itagui

**Direccion:** Calle 84 A No. 47 - 50 Galpón 14

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El local ubicado en la Central Mayorista Medellín está construida mediante el sistema de pórticos (Vigas y Columnas en concreto reforzado con placas aligeradas de entrepiso). El local cuenta con dos plantas arquitectónicas con un área de 138.5 mts 2 de área privada en el primer piso y 69 mts2 en el segundo piso.

**Area Arrendable :** 207 m2

**Año de Construcción :** 1975

**Número de Parqueaderos:** Compartidos en la calle

**Numero de Pisos :** Local en dos pisos

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado

**Nombre :** Centro Comercial Centro Uno

**Ciudad:** Cartagena

**Imagen del Inmueble**



Fuente Google Earth

**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** La Matuna

**Direccion:** Avenida Venezuela Centro Comercial Centro Uno Local 108

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se trata de un edificio Comercial desarrollado para albergar 113 locales comerciales en donde se encuentran algunos locales a la calle, entre ellos el local 108 para uso de la Entidad Bancaria Davivienda, en donde a nivel 0 a la calle se encuentra un acceso peatonal, un área conexas para un (1) cajero Automático

**Area Arrendable :** 251 m2

**Año de Construcción :** 1998

**Número de Parqueaderos:** No tiene parqueaderos

**Numero de Pisos :** Inmueble en un piso.

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado

Proyecto del Programa TIN

<p><b>Nombre :</b> Centro Comercial Bocagrande Plaza  <b>Ciudad:</b> Cartagena</p>	
<p><b>Imagen del Inmueble</b></p>  <p style="text-align: center;">Fuente Google Earth</p>	<p><b>Localización Inmueble</b></p>  <p style="text-align: center;">Fuente Google Earth</p>
<p><b>Arrendatario:</b> Banco Davivienda S.A.  <b>Barrio:</b> Bocagrande  <b>Dirección:</b> Carrera 01 No. 12 - 118 Local 1  <b>Uso:</b> Local Comercial</p>	<p><b>Area Arrendable :</b> 220 m2  <b>Año de Construcción :</b> 2014  <b>Número de Parqueaderos:</b> Comunes compartidos  <b>Numero de Pisos :</b> Inmueble en dos pisos.  <b>Tipo de Construcción:</b> Estructura en concreto reforzado</p>
<p><b>Descripción de la Edificación :</b> El inmueble se trata de un edificio Comercial desarrollado para albergar locales comerciales en donde se encuentran algunos locales a la calle, entre ellos los locales 01-02 y 03 donde funciona una oficina del Banco Davivienda, en el nivel de la calle se encuentra un acceso peatonal.</p>	

<p><b>Nombre :</b> Centro Comercial Cañaveral  <b>Ciudad:</b> Floridablanca</p>	
<p><b>Imagen del Inmueble</b></p>  <p style="text-align: center;">Fuente Google Earth</p>	<p><b>Localización Inmueble</b></p>  <p style="text-align: center;">Fuente Google Earth</p>
<p><b>Arrendatario:</b> Banco Davivienda S.A.  <b>Barrio:</b> Cañaveral - Floridablanca  <b>Dirección:</b> Carrera 30 No. 25 - 71 Locales 101-132  <b>Uso:</b> Local Comercial</p>	<p><b>Area Arrendable :</b> 242 m2  <b>Año de Construcción :</b> 1988  <b>Número de Parqueaderos:</b> 2 parqueaderos  <b>Numero de Pisos :</b> 1 piso .  <b>Tipo de Construcción:</b> Muros estructurales en mampostería tradicional de bloque ladrillo estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.</p>
<p><b>Descripción de la Edificación :</b> Local comercial ubicado en el centro comercial Cañaveral. Funciona como sucursal bancaria y atención al cliente cuenta con buena visibilidad.</p>	

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Centro Comercial Centro Mayor

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Villamayor Oriental

**Dirección:** Calle 38 A Sur No. 34 D - 50, Local 1-086

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Local comercial ubicado en el centro comercial Centro Mayor. Funciona como sucursal bancaria y atención al cliente cuenta con buena visibilidad.

**Area Arrendable :** 304 m2

**Año de Construcción :** 2008

**Número de Parqueaderos:** Comunes del centro comercial

**Numero de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo prensado y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

**Nombre :** Centro Comercial Centro Suba

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Suba - Campiña

**Dirección:** Calle 145 No. 91-19 Local 3-113 Urbanización Villa Elisa.

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Local de un piso, se encuentra ubicado en el tercer piso del centro comercial . Cuenta con 3 puntos de pago, servicio al cliente y zona de cajeros automatico.

**Area Arrendable :** 220,1 m2

**Año de Construcción :** 1994

**Número de Parqueaderos:** Comunes del Centro Comercial

**Numero de Pisos :** Centro Comercial en tres pisos.

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Centro Comercial Galerias

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Galerias

**Direccion:** Calle 53B No. 25-21 , Local 1-130

**Uso:** Local Comercial

**Tipo de Construcción:** Estructura en Concreto reforzado..

**Descripción de la Edificación :** Locales dentro del Centro comercial Galerias. En total son 5 locales que son usados para conformar un solo local de uso servicios financieros. Todos cuentan con un piso más mezzanine, los locales se consideran como duplex.

**Area Arrendable :** 388 m2

**Año de Construcción :** 1986

**Número de Parqueaderos:** Comunales del centro comercial

**Numero de Pisos :** Local en un piso

**Tipo de Construcción:** Estructura en Concreto reforzado..

**Nombre :** Centro Comercial Gran Estación

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Salitre

**Direccion:** Avenida 26 No. 60-47, Local 1-66

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Local de un piso, se encuentra ubicado en el primer piso del centro comercial sobre un pasillo principal. Cuenta con 4 puntos de pago, 3 servicio al cliente y 2 cajeros

**Area Arrendable :** 230 m2

**Año de Construcción :** 2007



**Número de Parqueaderos:** Comunales del Centro Comercial

**Numero de Pisos :** Local en un piso.

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado.

Prospecto del Programa TIN

<p><b>Nombre :</b> Centro Comercial Hayuelos <b>Ciudad:</b> Bogotá</p>	
<p><b>Imagen del Inmueble</b></p> 	<p><b>Localización Inmueble</b></p>  <p>Fuente Google Earth</p>
<p><b>Arrendatario:</b> Banco Davivienda S.A. <b>Barrio:</b> Hayuelos <b>Dirección:</b> Calle 20 No. 82-52 <b>Uso:</b> Local Comercial <b>Descripción de la Edificación :</b> Local de un piso, se encuentra ubicado en el primer piso del centro comercial sobre la entrada principal. Cuenta con 5 puntos de pago, 4 servicio al cliente y 5 cajeros. Cuenta con area interior para los empleados</p>	<p><b>Area Arrendable :</b> 246 m2 <b>Año de Construcción :</b> 2008 <b>Número de Parqueaderos:</b> Comunales del Centro Comercial <b>Numero de Pisos :</b> Un piso . <b>Tipo de Construcción:</b> Estructura en Concreto reforzado..</p>

<p><b>Nombre :</b> Centro Comercial Monterrey <b>Ciudad:</b> Medellín</p>	
<p><b>Imagen del Inmueble</b></p> 	<p><b>Localización Inmueble</b></p>  <p>Fuente Google Earth</p>
<p><b>Arrendatario:</b> Banco Davivienda S.A. <b>Barrio:</b> Manila <b>Dirección:</b> Calle 14 No. 48 - 33 <b>Uso:</b> Local Comercial <b>Descripción de la Edificación :</b> Local comercial ubicado en el centro comercial Monterrey. Funciona como sucursal bancaria y atención al cliente cuenta con buena visibilidad.</p>	<p><b>Area Arrendable :</b> 284 m2 <b>Año de Construcción :</b> 1986 <b>Número de Parqueaderos:</b> Dos parqueaderos privados <b>Numero de Pisos :</b> Local en un piso <b>Tipo de Construcción:</b> Estructura en concreto reforzado</p>

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Centro Comercial Niza

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



Fuente Google Earth

**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Niza Norte

**Dirección:** Transversal 60 #127-45 Locales 3-5-7

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se ubica en una zona generalmente comercial. El acceso y visibilidad del predio es bueno.

**Area Arrendable :** 171 m2

**Año de Construcción :** 1978

**Número de Parqueaderos:** No tiene

**Numero de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo prensado y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

**Nombre :** Centro Comercial Portal 80

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Bochica

**Dirección:** Av. Calle 80 No. 100-52 local N1-082

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El local está localizado en un punto estratégico del centro comercial con triple fachada hacia zonas de alto tráfico del centro, sobre corredor de paso obligado para quien circula entre las puertas 1 y 3.

**Area Arrendable :** 215 m2

**Año de Construcción :** 2004

**Número de Parqueaderos:** Comunales del Centro Comercial

**Numero de Pisos :** Un piso y mezzanine.

**Tipo de Construcción:** Estructura en Concreto reforzado..

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Centro Comercial Puerta del Norte  
**Ciudad:** Bello - Antioquia

Imagen del Inmueble



Localización Inmueble



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Niquia

**Dirección:** Diagonal 55 No. 34-67, Local 1-208

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se ubica en una zona generalmente comercial. El acceso y visibilidad del predio es bueno.

**Area Arrendable :** 236 m2

**Año de Construcción :** 2009

**Número de Parqueaderos:** Comunes del Centro Comercial

**Numero de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo prensado y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

**Nombre :** Centro Comercial Santa Fé

**Ciudad:** Bogotá

Imagen del Inmueble



Localización Inmueble



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Tejares del Norte

**Dirección:** Calle 185 No. 45-03, Local N1-02

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Local de un piso, se encuentra ubicado en el primer piso del centro comercial sobre la entrada principal. Cuenta con 6 puntos de pago, 4 servicio al cliente y 4 cajeros. Cuenta con área interior para los empleados

**Area Arrendable :** 314 m2

**Año de Construcción :** 2006

**Número de Parqueaderos:** Comunales del Centro Comercial

**Numero de Pisos :** Local en un piso

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado.



Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Centro Comercial Unicentro Cali III

**Ciudad:** Cali

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Multicentro

**Dirección:** Cra.100 No. 5 - 169 Local 201-202

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El local ubicado en el centro comercial Unicentro Cali está construido mediante el sistema de pórticos (Vigas y Columnas en concreto reforzado con placas aligeradas de entrepiso). El local cuenta con dos plantas arquitectónicas

**Área Arrendable :** 241 m<sup>2</sup>

**Año de Construcción :** 1980

**Número de Parqueaderos :** Comunes del Centro Comercial

**Número de Pisos :** Inmueble en un piso.

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado

**Nombre :** Centro Comercial Ventura Plaza

**Ciudad:** Cucuta

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Centro

**Dirección:** Calle 10 y 11 entre Avenida 0 y 1 este, Local 158

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Local comercial ubicado en el centro comercial Ventura Plaza. Funciona como sucursal bancaria y atención al cliente cuenta con buena visibilidad.

**Área Arrendable :** 270 m<sup>2</sup>

**Año de Construcción :** 2000

**Número de Parqueaderos :** Comunes del Centro Comercial

**Número de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de bloque ladrillo estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Centro de Recaudo y Pago Calle de Jesús

**Ciudad:** Barranquilla

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Centro

**Direccion:** Calle 37 No. 43 - 47/53/57

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Es un Local Comercial a la calle, Localizado sobre la calle 37

**Area Arrendable :** 194 m2

**Año de Construcción :** 1964

**Número de Parqueaderos:** No tiene

**Numero de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

**Nombre :** Ciudad Jardín

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Ciudad Jardín sur

**Direccion:** Avenida Calle 20 Sur No. 12A-57

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble esquinero hace parte de un englobe que es utilizado como sucursal bancaria, tiene una distribución cuadrada en sus dos pisos, donde mantiene 5 puntos de cajeros, 3 puntos de atención al cliente, 2 baños, y los diferentes espacios estandarizados en las sucursales de Davivienda (Archivo, Deposito, Cafetería, cuarto de Aire Acondicionado, Etc.)

**Area Arrendable :** 283 m2

**Año de Construcción :** 2000

**Número de Parqueaderos:** un parqueadero

**Numero de Pisos :** Inmueble en dos pisos.

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado

Prospecto del Programa TIN

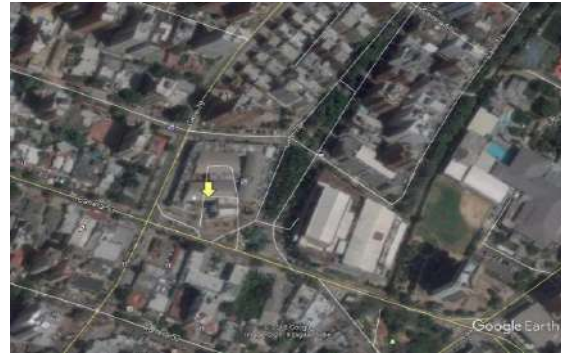
**Nombre :** Country Plaza Barranquilla

**Ciudad:** Barranquilla

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Villa Country

**Dirección:** Carrera 53 No. 78 - 10

**Uso:** ATM Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble es un cajero automatico localizado en el Centro Comercial Country Plaza

**Area Arrendable :** 9 m2

**Año de Construcción :** 1991

**Número de Parquederos:** No tiene

**Numero de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Muros en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura metálica con ventanería en aluminio.

**Nombre :** Cusezar

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Parque Central Bavaria

**Dirección:** Carrera 13 A No. 28 - 21, Locales 101-102-106

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Local comercial ubicado en el Conjunto Museo Parque Central I Etapa Torre B Urbanización San Martín.

**Area Arrendable :** 462 m2

**Año de Construcción :** 2010

**Número de Parquederos:** diez (10) parquederos privados

**Numero de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo prensado y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Edificio Davivienda Barranquilla Local

**Ciudad:** Barranquilla

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Villa Country

**Dirección:** Carrera 58 # 75 - 158

**Uso:** Oficinas y Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El edificio tiene 11 pisos de oficinas, tres locales comerciales, parqueaderos en sótano, y una casa comercial. Se adquirieron los pisos 3,4,8,9 y 11, los 3 locales comerciales, 2 depósitos, 25 parqueaderos en sótano y una casa comercial aladaña donde funciona una oficina de Davivienda.

**Área Arrendable :** 471 m<sup>2</sup>

**Año de Construcción :** 1995

**Número de Parqueaderos:** 25

**Numero de Pisos :** 11 (total edificio)

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado.

**Nombre :** Edificio Davivienda Barranquilla Oficina

**Ciudad:** Barranquilla

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Villa Country

**Dirección:** Carrera 58 # 75 - 158

**Uso:** Oficinas y Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El edificio tiene 11 pisos de oficinas, tres locales comerciales, parqueaderos en sótano, y una casa comercial. Se adquirieron los pisos 3,4,8,9 y 11, los 3 locales comerciales, 2 depósitos, 25 parqueaderos en sótano y una casa comercial aladaña donde funciona una oficina de Davivienda.

**Área Arrendable :** 2.273 m<sup>2</sup>

**Año de Construcción :** 1995

**Número de Parqueaderos:** 25

**Numero de Pisos :** 11 (total edificio)

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado.

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** El Prado

**Ciudad:** Barranquilla

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** El Prado

**Direccion:** Carrera 54 No. 70-189

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Se encuentra en el cruce de la Carrera 54 con Calle 70 en un lugar emblemático para la ciudad. Tanto por su acervo histórico, como por su localización estratégica. Su fachada está constituida por cerramiento de muro en mampostería, pañete y pintura, fachada en concreto abusardado, cerramiento en pizarra y vidrio templado en 10 mm.

**Area Arrendable :** 734 m2

**Año de Construcción :** 1992

**Número de Parqueaderos:** diez estacionamientos.

**Numero de Pisos :** Inmueble en tres pisos.

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado

**Nombre :** Ilarco

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



Fuente Google Earth

**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Ilarco

**Direccion:** Avenida Suba 115-04, Edificio Ilarco 2 P.H., Local 18

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Es un Local Comercial a la calle, sometido al régimen de propiedad horizontal en el Edificio Ilarco 2 P.H.. Localizado en el costado oriental sobre la Avenida Suba.

**Area Arrendable :** 188 m2

**Año de Construcción :** 2005

**Número de Parqueaderos:** no tiene

**Numero de Pisos :** 1 piso

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado. La Cubierta es en placa de concreto reforzado con manto impermeable.

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** La Magdalena

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Sagrado Corazón

**Dirección:** Carrera 13 # 36 -60 / Edificio Colgas

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Es un predio esquinero con terreno plano, en el barrio La Magdalena, zona consolidada de la ciudad, con accesibilidad por la Av. Carrera 7, vía de 2 calzadas de 4 carriles vehiculares con separador arborizado y andenes en muy buen estado, es accesible igualmente por la Av. Carera 13.

**Area Arrendable :** 550 m2

**Año de Construcción :** 1980

**Número de Parqueaderos:** No tiene parqueaderos

**Numero de Pisos :** Un piso y sótano.

**Tipo de Construcción:** Estructura en Concreto reforzado..

**Nombre :** La Mesa

**Ciudad:** La Mesa

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Centro

**Dirección:** Calle 8 No. 18 - 02/10/14/22

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se ubica en una zona generalmente comercial. El acceso y visibilidad del predio es bueno.

**Area Arrendable :** 262 m2

**Año de Construcción :** 1986

**Número de Parqueaderos:** no tiene

**Numero de Pisos :** 2 pisos .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo prensado y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Oficina Davivienda Loperena

**Ciudad:** Valledupar

**Imagen del Inmueble**



Fuente Google Earth

**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Loperena

**Dirección:** Calle 16 No. 12 - 83

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se ubica en una zona generalmente comercial. El acceso y visibilidad del predio es bueno.

**Área Arrendable :** 778 m<sup>2</sup>

**Año de Construcción :** 1991

**Número de Parqueaderos:** No tiene

**Numero de Pisos :** 2 pisos .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de bloque ladrillo estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

**Nombre :** Museo del Oro

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Veracruz

**Dirección:** Carrera 6 No. 14-92, Local Comercial 103

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble es una sucursal bancaria, que cuenta con 3 espacios de caja y 3 puntos de atención al cliente divididos en niveles. A su vez la propiedad cuenta con los diferentes inmuebles requeridos por Davivienda. (Archivo, Depósito, Cuarto de equipos y Aire Acondicionado)

**Área Arrendable :** 254 m<sup>2</sup>

**Año de Construcción :** 1969

**Número de Parqueaderos:** No tiene parqueaderos

**Numero de Pisos :** Inmueble en tres pisos.

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** North Point

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Barrancas

**Dirección:** Carrera 7 No. 156 - 56 , Torre 3 , Local 101

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se ubica un conjunto empresarial de varios edificios de oficinas en una zona comercial. El acceso y visibilidad es bueno.

**Área Arrendable :** 176 m<sup>2</sup>

**Año de Construcción :** 2009

**Número de Parqueaderos:** dos (2) parqueaderos

**Numero de Pisos :** 1 piso mas Mezzanine.

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado.

**Nombre :** Paralelo 108

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Pasadena

**Dirección:** Av Cra 45 No. 108 - 28

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble está ubicado en Centro Empresarial Paralelo 108, en la Autopista Norte con calle 108. El inmueble se encuentra en la plataforma del nivel superior del Edificio luego de subir por las escaleras eléctricas que posee el inmueble en su parte del exterior.

**Área Arrendable :** 227 m<sup>2</sup>

**Año de Construcción :** 2010

**Número de Parqueaderos:** Un (1) parqueadero privado

**Numero de Pisos :** Un piso

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado



Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Plaza La Libertad  
**Ciudad:** Medellín

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** La Alpujarra

**Dirección:** Carrera 55 No. 42 - 180, Local 203, Edificio Centro Civico de Antioqui

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se ubica en una zona generalmente comercial. El acceso y visibilidad del predio es bueno.

**Area Arrendable :** 338 m2

**Año de Construcción :** 2011

**Número de Parqueaderos:** no tiene

**Numero de Pisos :** 2 pisos .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de bloque ladrillo estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

**Nombre :** Quinta Paredes

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



Fuente Google Earth

**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Quinta Paredes

**Dirección:** Carrera 42 B No. 22 - 47

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Es un Local Comercial a la calle, Localizado en el sobre la carrea 42 a una cuadra de Corferias.

**Area Arrendable :** 444 m2

**Año de Construcción :** 2009

**Número de Parqueaderos:** Comunes frente a edificación

**Numero de Pisos :** 2 pisos .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** San Juan del Cesar

**Ciudad:** San Juan del Cesar

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Centro

**Dirección:** Calle 5 No. 5 - 121

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se ubica en una zona generalmente comercial. El acceso y visibilidad del predio es bueno.

**Area Arrendable :** 180 m2

**Año de Construcción :** 2005

**Número de Parqueaderos:** no tiene

**Numero de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo prensado y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

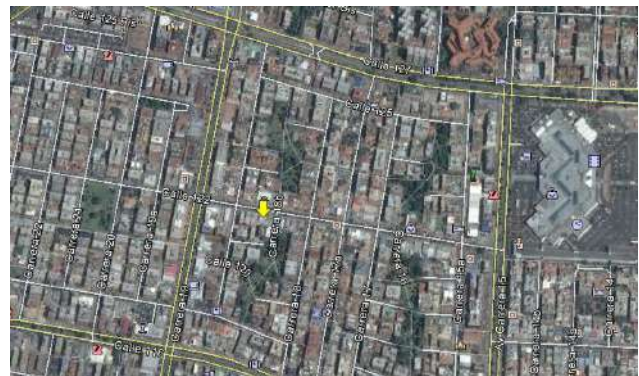
**Nombre :** Santa Barbara

**Ciudad:** Bogotá

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Santa Barbara

**Dirección:** Calle 122 No. 25-15 Urbanización Santa Bárbara Central

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** Es un predio con terreno plano, en el barrio Santa Barbara, zona consolidada del norte de la ciudad, con accesibilidad por la Calle 122, vía de 2 calzadas de 4 carriles vehiculares con separador arborizado y andenes en muy buen estado, es accesible igualmente por la Carrera 19.

**Area Arrendable :** 321 m2

**Año de Construcción :** 2002

**Número de Parqueaderos:** Un parqueadero

**Numero de Pisos :** Un piso.

**Tipo de Construcción:** Estructura en Concreto reforzado..

Prospecto del Programa TIN

**Nombre :** Seminario

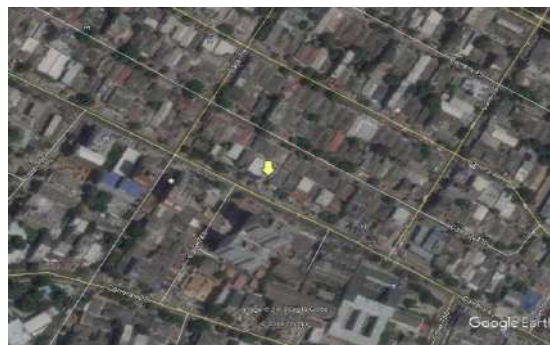
**Ciudad:** Barranquilla

**Imagen del Inmueble**



Fuente Google Earth

**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** El Porvenir Distrito Especial y Portuario

**Dirección:** Carrera43 No. 76 - 152

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble se ubica en una zona generalmente comercial. El acceso y visibilidad del predio es bueno.

**Area Arrendable :** 667 m2

**Año de Construcción :** 2002

**Número de Parqueaderos:** Seis parqueaderos en sótano

**Numero de Pisos :** 2 pisos y sótano.

**Tipo de Construcción:** El inmueble es una construcción aporticada de tres plantas donde se desarrollan los espacios y áreas requeridas para el funcionamiento de una oficina bancaria.

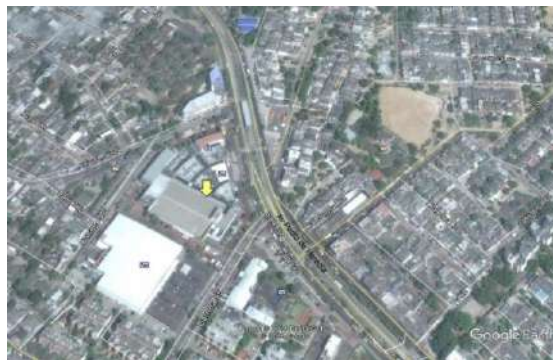
**Nombre :** Sta Lucia Ejecutivos

**Ciudad:** Cartagena

**Imagen del Inmueble**



**Localización Inmueble**



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Los Ejecutivos.

**Dirección:** Avenida Pedro de Heredia con Cra 59 , Super Centro Los Ejecutivos.

**Uso:** ATM Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble son dos cajeros automaticos localizados en el Supercentro Los Ejecutivos

**Area Arrendable :** 6,1 m2

**Año de Construcción :** 2000

**Número de Parqueaderos:** No tiene

**Numero de Pisos :** 1 piso .

**Tipo de Construcción:** Estructura metálica

Proyecto del Programa TIN

**Nombre :** Torre Central

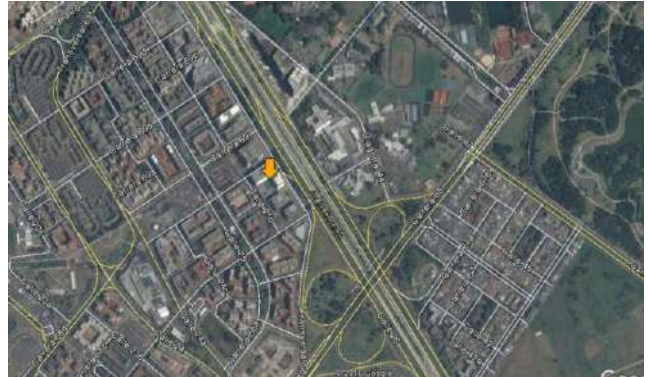
**Ciudad:** Bogotá

Imagen del Inmueble



Fuente Google Earth

Localización Inmueble



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Ciudad Salitre

**Dirección:** Avenida El Dorado No. 68 C - 61

**Uso:** Oficinas

**Descripción de la Edificación :** El edificio Torre Central corresponde a uno de los edificios del corredor empresarial Salitre de mayor consolidación urbanística en el sector, que por sus especificaciones técnicas y arquitectónicas lo clasifican como un edificio A+, uno de los más altos estándares para las edificaciones de oficinas en Colombia.

**Área Arrendable :** 3.530 m<sup>2</sup> / Adicionalmente cuenta con 413 m<sup>2</sup> de terraza común de uso exclusivo.

**Año de Construcción :** 2006

**Número de Parqueaderos:** 83

**Numero de Pisos :** Oficina Piso 8, Oficinas Piso 9 y Piso 10

**Tipo de Construcción:** Muros estructurales en mampostería tradicional y estructura en marcos ortogonales de perfiles metálicos y vigas y columnas de concreto reforzado.

**Nombre :** Veinte de Julio

**Ciudad:** Bogotá

Imagen del Inmueble



Localización Inmueble



Fuente Google Earth

**Arrendatario:** Banco Davivienda S.A.

**Barrio:** Veinte de Julio

**Dirección:** Carrera 6 No. 20 A - 03 Sur

**Uso:** Local Comercial

**Descripción de la Edificación :** El inmueble es una sucursal bancaria, cuenta con los diferentes espacios requeridos por Davivienda. (Archivo, Deposito, Cuarto de equipos y Aire Acondicionado)

**Área Arrendable :** 435 m<sup>2</sup>

**Año de Construcción :** 2014

**Número de Parqueaderos:** cuatro parqueaderos

**Numero de Pisos :** Inmueble en dos pisos y semisotano.

**Tipo de Construcción:** Estructura en concreto reforzado

Prospecto del Programa TIN

<b>Nombre :</b> Zona Industrial	
<b>Ciudad:</b> Bogotá	
<b>Imagen del Inmueble</b>	<b>Localización Inmueble</b>
	
Fuente Google Earth	
<b>Arrendatario:</b> Banco Davivienda S.A.	<b>Area Arrendable :</b> 603 m2
<b>Barrio:</b> Puente Aranda	<b>Año de Construcción :</b> 1975
<b>Dirección:</b> Avenida Calle 13 No. 62 - 60, Locales 63-04 y 63-12	<b>Número de Parqueaderos:</b> no tiene
<b>Uso:</b> Local Comercial	<b>Numero de Pisos :</b> 2 pisos .
<b>Descripción de la Edificación :</b> Es un Local Comercial a la calle, Localizado sobre la calle 13.	<b>Tipo de Construcción:</b> Muros estructurales en mampostería tradicional de ladrillo tipo Santafé y estructura en marcos ortogonales de concreto reforzado.

### Valores Actualizados Activos Inmobiliarios

A continuación se discrimina el valor de los Activos Inmobiliarios del primer paquete de inmuebles del Tramo 1 del Programa de Emisión y Colocación, de acuerdo con el avalúo actualizado a Mayo 31 de 2018:

INMUEBLE	TIPO	MUNICIPIO	FECHA AVALÚO	Vr. AVALÚO
AVENIDA TERCERA	LOCAL COMERCIAL	CARTAGENA	31-may-18	\$ 5.524.000.000
CALLE 141	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 5.520.000.000
CALLE 24 CENTRO NORTE	LOCAL COMERCIAL	CALI	31-may-18	\$ 298.000.000
CALLE 51 CARRERA 34	LOCAL COMERCIAL	BUCARAMANGA	31-may-18	\$ 670.000.000
CARRERA 42 ENVIGADO	LOCAL COMERCIAL	ENVIGADO	31-may-18	\$ 2.255.000.000
CENTRAL DE ABASTOS MAYORISTA	LOCAL COMERCIAL PH	ITAGÜI	31-may-18	\$ 971.000.000
CENTRO COMERCIAL CENTRO UNO	LOCAL COMERCIAL PH	CARTAGENA	31-may-18	\$ 2.713.000.000
CENTRO COMERCIAL BOCAGRANDE PLAZA	LOCAL COMERCIAL PH	CARTAGENA	31-may-18	\$ 3.294.000.000
CENTRO COMERCIAL CAÑAVERAL	LOCAL COMERCIAL PH	FLORIDABLANCA	31-may-18	\$ 2.150.000.000
CENTRO COMERCIAL CENTRO MAYOR	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 5.959.000.000
CENTRO COMERCIAL CENTRO SUBA	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 2.127.000.000

Prospecto del Programa TIN

INMUEBLE	TIPO	MUNICIPIO	FECHA AVALÚO	Vr. AVALÚO
CENTRO COMERCIAL GALERÍAS	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 4.832.000.000
CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 5.537.000.000
CENTRO COMERCIAL HAYUELOS	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 3.719.000.000
CENTRO COMERCIAL MONTERREY	LOCAL COMERCIAL PH	MEDELLÍN	31-may-18	\$ 2.897.000.000
CENTRO COMERCIAL NIZA	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 2.616.000.000
CENTRO COMERCIAL PORTAL 80	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 2.430.000.000
CENTRO COMERCIAL PUERTA DEL NORTE	LOCAL COMERCIAL PH	BELLO	31-may-18	\$ 2.475.000.000
CENTRO COMERCIAL SANTAFÉ	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 7.957.000.000
CENTRO COMERCIAL UNICENTRO CALI III	LOCAL COMERCIAL PH	CALI	31-may-18	\$ 6.152.000.000
CENTRO COMERCIAL VENTURA PLAZA	LOCAL COMERCIAL PH	CÚCUTA	31-may-18	\$ 2.752.000.000
CENTRO DE RECAUDO Y PAGO CALLE DE JESÚS	LOCAL COMERCIAL	BARRANQUILLA	31-may-18	\$ 449.000.000
CIUDAD JARDÍN	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 1.203.000.000
COUNTRY PLAZA BARRANQUILLA	LOCAL COMERCIAL PH	BARRANQUILLA	31-may-18	\$ 310.600.000
CUSEZAR	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 5.347.000.000
EDIFICIO DAVIVIENDA BARRANQUILLA LOCAL	LOCAL COMERCIAL PH	BARRANQUILLA	31-may-18	\$ 1.888.478.000
EDIFICIO DAVIVIENDA BARRANQUILLA OFICINA	OFICINA	BARRANQUILLA	31-may-18	\$ 8.888.522.000
EL PRADO	LOCAL COMERCIAL	BARRANQUILLA	31-may-18	\$ 5.468.000.000
ILARCO	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 1.355.000.000
LA MAGDALENA	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 4.085.000.000
LA MESA	LOCAL COMERCIAL PH	LA MESA	31-may-18	\$ 592.000.000
LOPERENA	LOCAL COMERCIAL	VALLEDUPAR	31-may-18	\$ 1.856.000.000
MUSEO DEL ORO	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 913.000.000
NORTH POINT	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 2.297.000.000
PARALELO 108	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 2.923.000.000
PLAZA LA LIBERTAD	LOCAL COMERCIAL PH	MEDELLÍN	31-may-18	\$ 2.711.000.000
QUINTA PAREDES	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 1.936.000.000
SAN JUAN DEL CESAR	LOCAL COMERCIAL	SAN JUAN	31-may-18	\$ 541.000.000
SANTA BÁRBARA	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 3.589.000.000
SEMINARIO	LOCAL COMERCIAL	BARRANQUILLA	31-may-18	\$ 2.851.000.000
STA LUCIA EJECUTIVOS	LOCAL COMERCIAL PH	CARTAGENA	31-may-18	\$ 222.000.000
TORRE CENTRAL	OFICINA	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 30.450.000.000
VEINTE DE JULIO	LOCAL COMERCIAL	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 1.451.000.000
ZONA INDUSTRIAL	LOCAL COMERCIAL PH	BOGOTÁ D.C.	31-may-18	\$ 2.825.000.000
<b>TOTAL VALOR INMUEBLES</b>				<b>\$ 156.999.600.000</b>

#### 11.4.2. Términos y Condiciones de los Contratos

El término de los contratos de arrendamiento de los Activos Inmobiliarios que conforman el Tramo 1 del Programa de Emisión y Colocación se resumen a continuación:

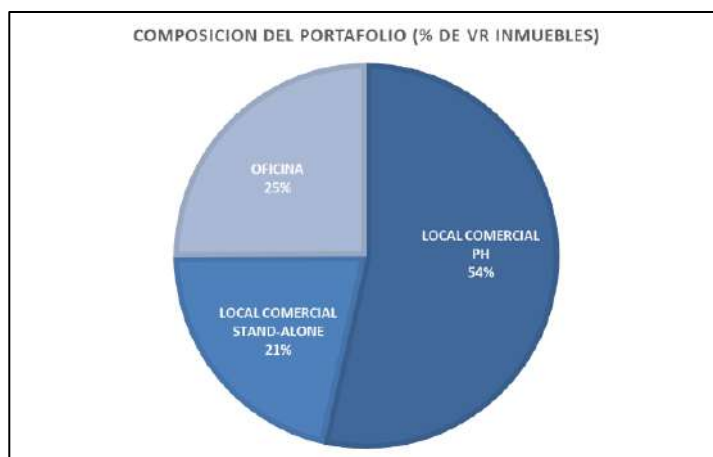
Inmueble	TIPO	Fecha Inicio contrato	Término Contrato	Incremento Anual	Renta Anual 2018
AVENIDA TERCERA	LOCAL COMERCIAL	29-dic-16	10	IPC	\$ 525.138.204
CALLE 141	LOCAL COMERCIAL	29-dic-16	12	IPC	\$ 471.085.524
CALLE 24 CENTRO NORTE	LOCAL COMERCIAL	20-dic-17	12	IPC	\$ 27.982.656
CALLE 51 CARRERA 34	LOCAL COMERCIAL	20-dic-17	12	IPC	\$ 66.955.200
CARRERA 42 ENVIGADO	LOCAL COMERCIAL	1-jun-18	10	IPC	\$ 201.321.120
CENTRAL DE ABASTOS MAYORISTA	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	12	IPC	\$ 89.927.484
CENTRO COMERCIAL CENTRO UNO	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	10	IPC	\$ 258.914.292
CENTRO COMERCIAL BOCAGRANDE PLAZA	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 311.226.240
CENTRO COMERCIAL CAÑAVERAL	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 181.596.000
CENTRO COMERCIAL CENTRO MAYOR	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 504.126.480
CENTRO COMERCIAL CENTRO SUBA	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	10	IPC	\$ 177.642.900
CENTRO COMERCIAL GALERÍAS	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	10	IPC	\$ 432.325.308
CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	10	IPC	\$ 506.190.912
CENTRO COMERCIAL HAYUELOS	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	12	IPC	\$ 309.504.528
CENTRO COMERCIAL MONTERREY	LOCAL COMERCIAL PH	1-jun-18	10	IPC	\$ 265.993.728
CENTRO COMERCIAL NIZA	LOCAL COMERCIAL PH	1-jul-18	11	IPC	\$ 228.926.400
CENTRO COMERCIAL PORTAL 80	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	12	IPC	\$ 214.768.056
CENTRO COMERCIAL PUERTA DEL NORTE	LOCAL COMERCIAL PH	1-jun-18	10	IPC	\$ 215.938.800
CENTRO COMERCIAL SANTAFÉ	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	10	IPC	\$ 686.815.380
CENTRO COMERCIAL UNICENTRO CALI III	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	12	IPC	\$ 494.802.000
CENTRO COMERCIAL VENTURA PLAZA	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 242.885.760
CENTRO DE RECAUDO Y PAGO CALLE DE JESÚS	LOCAL COMERCIAL	20-dic-17	12	IPC	\$ 39.064.896
CIUDAD JARDÍN	LOCAL COMERCIAL	29-dic-16	12	IPC	\$ 104.071.968
COUNTRY PLAZA BARRANQUILLA	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 27.084.000
CUSEZAR	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 446.793.648
EDIFICIO DAVIVIENDA BARRANQUILLA LOCAL	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	12	IPC	\$ 172.148.760
EDIFICIO DAVIVIENDA BARRANQUILLA OFICINA	OFICINA	29-dic-16	12	IPC	\$ 776.658.396
EL PRADO	LOCAL COMERCIAL	29-dic-16	11	IPC	\$ 470.500.800
ILARCO	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 118.118.208
LA MAGDALENA	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	10	IPC	\$ 369.712.680
LA MESA	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	11	IPC	\$ 48.967.992

Prospecto del Programa TIN

Inmueble	TIPO	Fecha Inicio contrato	Término Contrato	Incremento Anual	Renta Anual 2018
LOPERENA	LOCAL COMERCIAL	20-dic-17	11	IPC	\$ 200.930.496
MUSEO DEL ORO	LOCAL COMERCIAL PH	29-dic-16	12	IPC	\$ 86.753.592
NORTH POINT	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 196.986.816
PARALELO 108	LOCAL COMERCIAL PH	1-jun-18	10	IPC	\$ 268.780.512
PLAZA LA LIBERTAD	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 244.910.400
QUINTA PAREDES	LOCAL COMERCIAL	20-dic-17	12	IPC	\$ 173.529.408
SAN JUAN DEL CESAR	LOCAL COMERCIAL	20-dic-17	11	IPC	\$ 44.366.400
SANTA BÁRBARA	LOCAL COMERCIAL	29-dic-16	12	IPC	\$ 338.358.276
SEMINARIO	LOCAL COMERCIAL	20-dic-17	12	IPC	\$ 229.548.000
STA LUCIA EJECUTIVOS	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 20.157.600
TORRE CENTRAL	OFICINA	29-dic-16	11	IPC	\$ 2.719.946.160
VEINTE DE JULIO	LOCAL COMERCIAL	20-dic-17	12	IPC	\$ 119.411.136
ZONA INDUSTRIAL	LOCAL COMERCIAL PH	20-dic-17	12	IPC	\$ 242.392.920
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 13.873.260.036</b>

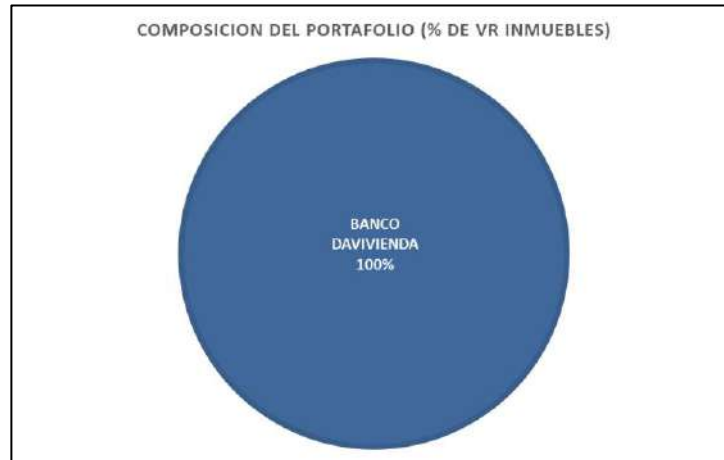
### 11.4.3. Diversificación

#### 1. Composición por tipo de activo

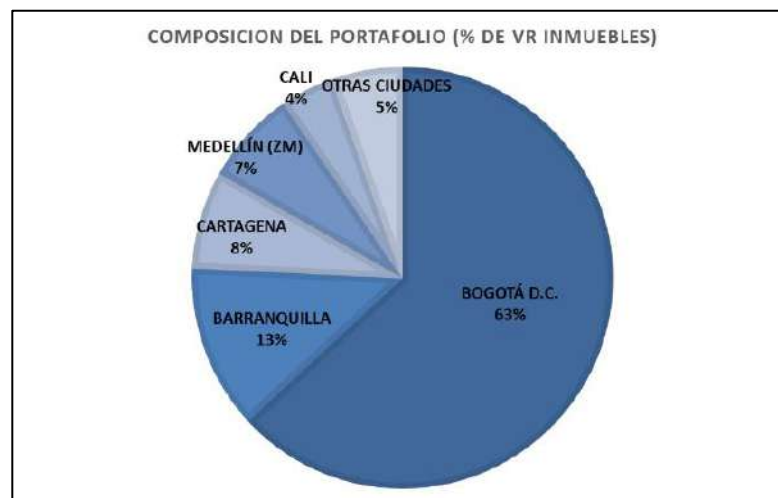




## 2. Composición por arrendatarios

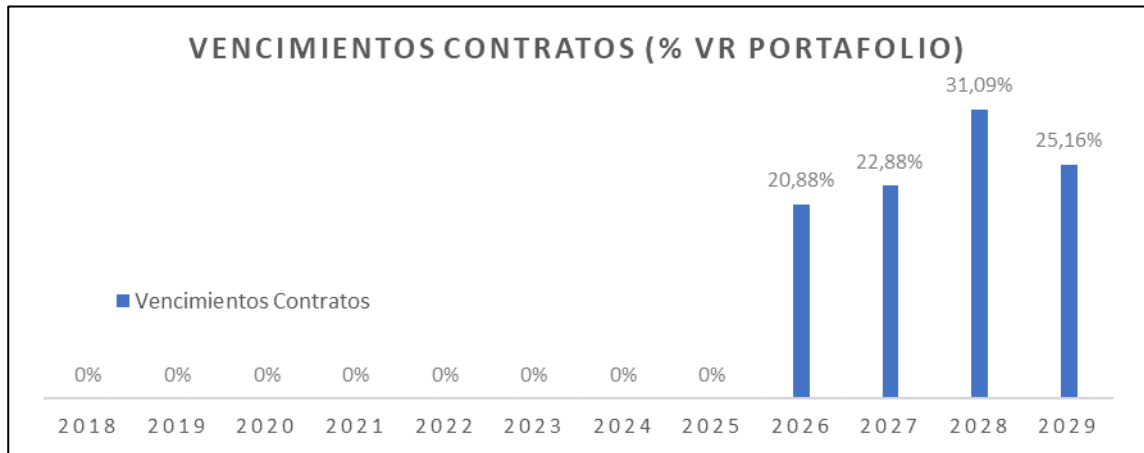


## 3. Composición por ciudad



Otras ciudades incluye: Bucaramanga, Cúcuta, Floridablanca, La Mesa, San Juan del Cesar y Valledupar.

#### 4. Vencimiento de los contratos en el tiempo



El saldo del término de vencimiento ponderado de los contratos de arrendamiento con corte a 30 de junio de 2018, de los Activos Inmobiliarios que conforman el Tramo 1 del Programa de Emisión y Colocación es de **10.06** años.

#### 11.5. PROYECCIONES FINANCIERAS

Las proyecciones financieras que se presentan a continuación tienen como único objetivo, servir de referencia a los Inversionistas que estén interesados en este proceso de titularización. Ni los parámetros, ni las proyecciones, ni los resultados, comprometen a ninguna de las partes intervinientes en el presente proceso. Por lo tanto, dichas proyecciones no constituyen de manera alguna compromisos en cuanto a rentabilidades futuras de los Títulos.

Adicionalmente, al tratarse de un Programa de Emisión y Colocación, la Universalidad será un vehículo dinámico que podrá ampliar su Portafolio con la emisión de nuevos Tramos hasta completar su cupo autorizado. Es por esto que para esta simulación solamente se tomaron en cuenta las Inversiones Admisibles actuales y aquellas que conforman el Tramo 1, no obstante, a medida que se emitan nuevos Tramos, estos resultados se actualizarán.

Finalmente, las proyecciones fueron efectuadas con base en los parámetros que a la Fecha de Emisión del Tramo 1 estaban acordes con la realidad macroeconómica, social y financiera del país. Dichos parámetros pueden sufrir alteraciones que pueden afectar las proyecciones y sus resultados, particularmente la rentabilidad esperada, sin que estos cambios comprometan de forma alguna a las partes intervinientes en el presente proceso.

### 11.5.1. Estados Financieros Iniciales

El balance inicial proyectado de la Universalidad al momento de su creación es el siguiente (cifras expresadas en pesos):

Activos		Patrimonio y Pasivo	
Activos	159.549.732.197	Patrimonio	162.750.000.000
		Gastos emisión	3.200.267.803
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>159.549.732.197</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>159.549.732.197</b>

### 11.5.2. Parámetros

A continuación se presenta, a manera de ejemplo, un resumen de los principales parámetros para las proyecciones financieras para un horizonte de 10 años.

**Supuestos Macroeconómicos:** se presentan a continuación los Supuestos Macroeconómicos utilizados para el modelo financiero.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Inflación	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
DTF	IPC+0.5%	IPC+0.5%	IPC+0.5%	IPC+0.5%	IPC+0.5%	IPC+0.5%	IPC+0.5%	IPC+0.5%	IPC+0.5%	IPC+0.5%
Crec. Económico	2.50%	3.00%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
Tasa de Cambio	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000

**Estados Financieros:** Los valores empleados como saldos iniciales para la elaboración del modelo financiero corresponden a los estados financieros de la Universalidad TIN emitidos por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización con corte a 27 de septiembre de 2018, que podrán ser consultados en la siguiente página web: [www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com).

**Ingresos por Explotación Económica:** Los ingresos provenientes de la gestión del Portafolio están proyectados con base en los contratos de arrendamiento, concesión o cualquier tipo contractual susceptible de generar renta pactados actualmente, asumiendo una renovación automática a precios de mercado para aquellos contratos que se vencen durante el período de la proyección. Adicionalmente los ingresos estarán dados por aquellos relacionados en el capítulo 10.10.1 de este prospecto.

**Tasa de Vacancia:** Se proyecta a partir de estudios sectoriales que indican los resultados de la vacancia observada por tipo de inmueble contenido en el portafolio, que incluye locales comerciales y oficinas. A continuación se muestran los niveles de vacancia proyectados a 10 años.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Vacancia	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

**Costos de Emisión:** Los costos de emisión descritos en el presente Prospecto se calcularon de acuerdo con las tarifas vigentes a la fecha del RNVE, la BVC, la sociedad calificadoradora, notariado y registro, y las condiciones pactadas en los contratos de colocación y estructuración.

**Gastos:** Los Gastos descritos en el presente Prospecto de Información se pueden clasificar en dos categorías:

Proyecto del Programa TIN

1. Gastos Operacionales: Relacionados directamente con los activos inmobiliarios, su gestión, mantenimiento y relativos a su adquisición y trámites de compra. Entre estos gastos se encuentran impuestos, tasas, primas de seguro, reparaciones para mantenimiento y conservación de los activos y otros descritos en la Sección 10.10.2.1 del presente Prospecto
2. Gastos de Administración de la Universalidad: Relacionados con el funcionamiento de la Universalidad para la gestión y administración de los activos Inmobiliarios y los títulos emitidos en cada tramo del programa, entre ellos comisiones de administración, honorarios, gastos bancarios, gastos de viaje y otros descritos en la Sección 10.10.2.3 del presente Prospecto.

### 11.5.3. Flujo de Caja Proyectado

A continuación se presenta un breve resumen de los estados financieros proyectados y el resultante Flujo de Caja.

#### 11.5.3.1. Estado de Resultados

	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-26	31-dic-27
Ingresos de Caja	13,920	14,476	15,055	15,658	16,284	16,935	17,613	18,317	19,050	19,812
Valorización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vacancia	754	724	753	783	814	847	881	916	952	991
<b>INGRESO TOTAL</b>	<b>13,166</b>	<b>13,752</b>	<b>14,303</b>	<b>14,875</b>	<b>15,470</b>	<b>16,088</b>	<b>16,732</b>	<b>17,401</b>	<b>18,097</b>	<b>18,821</b>
Gastos Operacionales	2,440	2,394	2,484	2,577	2,675	2,776	2,881	2,990	3,104	3,743
<b>NOI</b>	<b>10,726</b>	<b>11,358</b>	<b>11,819</b>	<b>12,297</b>	<b>12,795</b>	<b>13,313</b>	<b>13,851</b>	<b>14,411</b>	<b>14,994</b>	<b>15,079</b>
Gastos Administrativos	1,788	1,856	1,927	2,000	2,077	2,156	2,238	2,324	2,414	2,506
<b>EBITDA</b>	<b>8,937</b>	<b>9,502</b>	<b>9,892</b>	<b>10,297</b>	<b>10,719</b>	<b>11,157</b>	<b>11,613</b>	<b>12,087</b>	<b>12,580</b>	<b>12,572</b>
<b>EGRESO TOTAL</b>	<b>4,228</b>	<b>4,250</b>	<b>4,411</b>	<b>4,578</b>	<b>4,751</b>	<b>4,931</b>	<b>5,119</b>	<b>5,314</b>	<b>5,517</b>	<b>6,249</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>8,937</b>	<b>9,502</b>	<b>9,892</b>	<b>10,297</b>	<b>10,719</b>	<b>11,157</b>	<b>11,613</b>	<b>12,087</b>	<b>12,580</b>	<b>12,572</b>

#### 11.5.3.2. Balance General

	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-26	31-dic-27
<b>ACTIVOS</b>										
PP&E	163,297	169,845	176,655	183,737	191,101	198,759	206,723	215,004	223,616	232,572
Cuentas por Cobrar										
Caja	1,955	2,045	2,128	2,214	2,303	2,396	2,493	2,594	2,699	2,807
Activo Diferido										
Apropiaciones										
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>165,251</b>	<b>171,891</b>	<b>178,783</b>	<b>185,951</b>	<b>193,404</b>	<b>201,155</b>	<b>209,216</b>	<b>217,598</b>	<b>226,315</b>	<b>235,379</b>
<b>PASIVO</b>										
Pasivos Operativos	1,170	1,217	1,266	1,317	1,369	1,424	1,481	1,541	1,602	1,667
Pasivo Financiero	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,170</b>	<b>1,217</b>	<b>1,266</b>	<b>1,317</b>	<b>1,369</b>	<b>1,424</b>	<b>1,481</b>	<b>1,541</b>	<b>1,602</b>	<b>1,667</b>
<b>PATRIMONIO</b>										
Títulos	163,281	169,812	176,605	183,669	191,016	198,656	206,602	214,867	223,461	232,400
Utilidades del Periodo	41	42	44	46	47	49	51	53	55	57
Utilidades Acumuladas	759	819	869	920	972	1,026	1,081	1,138	1,196	1,256
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>164,081</b>	<b>170,673</b>	<b>177,517</b>	<b>184,634</b>	<b>192,035</b>	<b>199,731</b>	<b>207,735</b>	<b>216,057</b>	<b>224,712</b>	<b>233,713</b>
<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>165,251</b>	<b>171,891</b>	<b>178,783</b>	<b>185,951</b>	<b>193,404</b>	<b>201,155</b>	<b>209,216</b>	<b>217,598</b>	<b>226,315</b>	<b>235,379</b>

### 11.5.3.3. Flujo de caja

	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20	31-dic-21	31-dic-22	31-dic-23	31-dic-24	31-dic-25	31-dic-26	31-dic-27
NOI	10,726	11,358	11,819	12,297	12,795	13,313	13,851	14,411	14,994	15,079
EBITDA	8,937	9,502	9,892	10,297	10,719	11,157	11,613	12,087	12,580	12,572
<b>Flujo de Operación</b>	<b>8,937</b>	<b>9,502</b>	<b>9,892</b>	<b>10,297</b>	<b>10,719</b>	<b>11,157</b>	<b>11,613</b>	<b>12,087</b>	<b>12,580</b>	<b>12,572</b>
<b>Flujo de Caja Neto</b>	<b>8,937</b>	<b>9,502</b>	<b>9,892</b>	<b>10,297</b>	<b>10,719</b>	<b>11,157</b>	<b>11,613</b>	<b>12,087</b>	<b>12,580</b>	<b>12,572</b>
Rendimientos Distribuibles	8,937	9,502	9,892	10,297	10,719	11,157	11,613	12,087	12,580	12,572
Dividend Yield	5.51%	5.60%	5.60%	5.61%	5.61%	5.62%	5.62%	5.63%	5.63%	5.41%

### 11.5.4. Valoración

	0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Valor del Título Método Contable	5.00	5.10	5.31	5.52	5.74	5.97	6.21	6.46	6.72	6.99	7.27
Valorización del Título		2.1%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%

### 11.5.5. Rentabilidad Esperada

Con base en los parámetros señalados anteriormente, se calculó la rentabilidad esperada para un horizonte de diez (10) años asumiendo para el caso base un precio de suscripción de cinco millones (\$5.000.000) moneda legal colombiana y una valorización real de los Activos Inmobiliarios del 0%. Con base en esto, el caso base arroja una rentabilidad anual para los inversionistas que ingresan en el Tramo 1 es de IPC + 6.33%.

<b>Rentabilidad Promedio Esperada</b>	
Flujo	58%
Valorización	42%
<b>Retorno Anual</b>	<b>IPC + 6.33%</b>

Es importante resaltar que de la rentabilidad esperada un 58% proviene de la rentabilidad obtenida por el Flujo de Caja Libre y el remanente proviene de la rentabilidad por valorización.

### 11.5.6. Sensibilidades

Se realizaron sensibilidades a los factores críticos para determinar su incidencia en la rentabilidad esperada. Entre las variables que se sensibilizaron están la tasa de vacancia, la valorización esperada de los Activos Inmobiliarios y el Fondo de Readquisición.

#### 11.5.6.1. Tasa de Vacancia

El caso base contempla una tasa de vacancia igual a la que se muestra en la tabla de la Sección 11.5.2 del presente Prospecto. Actualmente, se asume una tasa de vacancia desde el año 1 de 5%. Para las sensibilidades se utilizó un rango entre 0 y 2.5 veces la tasa de vacancia contemplada en el caso base.

<b>Tasa de Vacancia</b>	<b>Rentabilidad Esperada</b>
0.0 x	IPC + 6.85%
0.5 x	IPC + 6.59%
<b>1.0 x (Caso base)</b>	<b>IPC + 6.33%</b>

Prospecto del Programa TIN

1.5 x	IPC + 6.08%
2.0 x	IPC + 5.82%
2.5 x	IPC + 5.56%

Se observa que el incrementar o disminuir en 0.5x la tasa de vacancia proyectada para el caso base tiene un impacto negativo y positivo aproximado de 28pbs sobre la rentabilidad esperada respectivamente.

#### 11.5.6.2. Valorización Real

Aunque en el largo plazo los Activos Inmobiliarios tienden a valorizarse en términos reales por sus altas especificaciones, para el caso base se asume una valorización real del 0% a lo largo de la proyección, y se realizaron sensibilidades a variaciones de  $\pm 2.0\%$ .

Valorización Real	Rentabilidad Esperada
2.0%	IPC + 8.77%
1.5%	IPC + 8.14%
1.0%	IPC + 7.52%
0.5%	IPC + 6.92%
<b>0.0% (Caso Base)</b>	<b>IPC + 6.33%</b>
-0.5%	IPC + 5.77%
-1.0%	IPC + 5.22%
-1.5%	IPC + 4.70%
-2.0%	IPC + 4.19%

Una variación de medio punto (0.5%) anual en la valorización/desvalorización de los Activos Inmobiliarios tiene un impacto aproximado de 60pbs en la rentabilidad esperada. Con estas sensibilidades inmobiliarias se observa que la rentabilidad esperada podría variar entre IPC + 4.19% e IPC + 8.77% anual, con el caso base de IPC + 6.33%.

#### 11.5.6.3. Fondo de Readquisición

En el caso base no se están provisionando recursos para el Fondo de Readquisición puesto que este es un mecanismo de último recurso que provee liquidez pero a un descuento significativo sobre el valor del Título y por consiguiente es muy probable que no se llegue a utilizar.

Fondo de Readquisición	Rentabilidad Esperada
<b>0% (Caso base)</b>	<b>IPC + 6.33%</b>
5.0%	IPC + 6.12%
10.0%	IPC + 5.89%

El principal impacto del Fondo de Readquisición es la disminución del Flujo de Caja Libre. Si se provisiona el 5% del Flujo de Caja Libre durante los últimos 5 años, la rentabilidad esperada bajaría del IPC + 6.33% al IPC + 6.12%. En este escenario la rentabilidad proveniente del Flujo de Caja Libre sería del 56% de la rentabilidad esperada.

Sin embargo, en caso de presentarse la readquisición de Títulos, la rentabilidad de los Títulos aumenta puesto que se adquieren a un descuento que genera una ganancia para la Universalidad.

#### **11.6. PROCESOS PENDIENTES CONTRA LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS**

A la fecha de publicación del presente Prospecto no existen procesos judiciales que hayan sido notificados al Emisor en relación con los Activos Inmobiliarios que integran la Universalidad.

#### **11.7. INFORMACIÓN SOBRE LA ADQUISICIÓN DE ALGUNOS INMUEBLES POR PARTE DE LA TITULARIZADORA PARA EL PROCESO DE TITULARIZACIÓN QUE TRATA EL PRESENTE PROSPECTO**

La Titularizadora llevó a cabo la adquisición de los Activos Inmobiliarios a partir de un proceso de “warehousing” que consiste en una especie de almacenamiento de activos con cargo al patrimonio de la sociedad titularizadora para generar un tamaño apropiado de activos admisibles para titularizar. Bajo el marco anterior, la Titularizadora adquirió del Banco Davivienda los inmuebles descritos en el numeral 11.4 de este Prospecto con el propósito de titularizarlos en el presente Programa de Emisión y Colocación mediante la suscripción de las escrituras públicas de compraventa el 29 de diciembre de 2016 y el 20 de diciembre de 2017. Las operaciones de compraventa se llevaron a cabo dentro de procesos competitivos en los que participaron en igualdad de condiciones como oferentes varias entidades administradoras de vehículos de inversión inmobiliaria. El valor de compra correspondió al avalúo comercial realizado por Colliers International y Logan Valuación S.A.S., firmas independientes del Banco Davivienda y de la Titularizadora, los cuales incluyeron metodologías aprobadas por la Titularizadora. Los avalúos de los Activos Inmobiliarios fueron revisados y aprobados por el Gestor Portafolio Inmobiliario y la Gerencia Inmobiliaria de la Titularizadora.

El valor de los Activos Inmobiliarios actualizado por avalúos comerciales al 31 de mayo de 2018, realizados por Colliers International y Logan Valuación S.A.S., firmas independientes de la Titularizadora, corresponderá al valor con el cual se llevará a cabo el registro contable de los Activos Inmobiliarios en la Universalidad y su separación patrimonial y aislamiento, los cuales fueron aprobados junto con su metodología por los miembros independientes del Comité Asesor.

En desarrollo de este proceso, la Titularizadora ha fondeado con créditos y recursos propios la adquisición de los inmuebles y ha asumido hasta la fecha de emisión los gastos financieros, administrativos y operativos que los mismos generan, todo con cargo a su patrimonio. Así mismo, la Titularizadora ha recibido los ingresos de los arrendamientos generados por los inmuebles y recibirá en este proceso la valorización que hayan tenido los Activos Inmobiliarios hasta su separación y aislamiento patrimonial en la Universalidad TIN.

## **SECCIÓN 12**

### **FACTORES DE RIESGO**

Antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Títulos Inmobiliarios TIN, los potenciales inversionistas deben considerar los siguientes factores de riesgo. En todo caso se aclara que hacia adelante podrían surgir nuevos riesgos sobre los cuales no es posible predecir los eventos, ni establecer cómo podrían afectar el valor económico de los Activos Inmobiliarios, su generación de rentas o el nivel de gastos asociados a su mantenimiento.

#### **12.1. FACTORES MACROECONÓMICOS Y POLÍTICOS QUE AFECTAN LA RENTABILIDAD REAL DE LA INVERSIÓN**

La economía colombiana está sujeta a factores macroeconómicos inciertos, incluidos los cambios en política monetaria, cambiaria, comercial, fiscal y regulatoria que podrían afectar el entorno económico en general en Colombia, que a su vez se puede traducir en la desvalorización de los Activos Inmobiliarios por factores económicos adversos y es muy poco posible mitigarlo desde la administración del proceso de titularización, toda vez que depende de factores externos tales como desaceleración del sector de la construcción, las condiciones del mercado inmobiliario local, en especial un exceso de la oferta y una disminución de la demanda de inmuebles del mismo tipo que afectan los precios de los Activos Inmobiliarios y generen fluctuaciones adversas en los Cánones de Arrendamiento, comportamientos de la tasa de interés, inflación, devaluación, desarrollo económico, así como en general cambios adversos en las condiciones sociales, económicas, políticas, y de orden público, entre otros.

De igual manera, existe la posibilidad de riesgo sistémico entendido como un 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 y de estabilidad política del país, así como en el régimen regulatorio. Por su naturaleza imprevisible el riesgo sistémico no se encuentra cubierto ni garantizado por lo cual no se estructura ni se ofrece ningún mecanismo de cobertura para mitigar este. En tal sentido el riesgo sistémico en caso de presentarse será asumido en su totalidad por los Tenedores .

#### **12.2. RIESGO DE MERCADO Y DE LIQUIDEZ**

El valor de mercado de los Títulos puede ser afectado de manera adversa por las condiciones generales del mercado, el atractivo de los Títulos en comparación con otros valores (incluyendo valores emitidos por fondos de capital privado inmobiliarios, sociedades o vehículos similares), el desempeño histórico de los Títulos, el comportamiento de títulos con características y activo subyacente similares y las condiciones generales del mercado de valores.

Por otra parte, el hecho de que exista un mercado secundario para los Títulos que por sus características se puede considerar en desarrollo y limitado, constituye un riesgo para los Tenedores. Si bien los Títulos estarán inscritos en la BVC y serán transados en el mercado de valores, esto no garantiza un mercado secundario activo para los mismos. Igualmente, el Emisor no puede asegurar que el precio de enajenación de dichos valores en el mercado secundario sea igual o superior al precio de adquisición inicial.



De igual manera, los Títulos se pueden ver afectados de manera adversa por riesgo de liquidez, el cual se define como el riesgo de incurrir en pérdidas por la enajenación de activos a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones contractuales.

### **12.3. LA NATURALEZA DEL SECTOR INMOBILIARIO Y EL NEGOCIO DE LA UNIVERSALIDAD**

Las inversiones en Activos Inmobiliarios están sujetas a varios riesgos, fluctuaciones y ciclos de demanda y de valor, muchos de los cuales se encuentran fuera del control del Gestor Portafolio Inmobiliario y del Administrador Maestro del Proceso de Titularización.

Los principales riesgos de un Activo Inmobiliario están relacionados con:

#### **12.3.1. Riesgo de Vacancia**

El riesgo de vacancia se relaciona con la imposibilidad temporal de que un Activo Inmobiliario no sea arrendado y por ende no genere, en un lapso de tiempo, flujo de caja derivado de ingresos por Explotación Económica. Este riesgo se mitiga a través de una estrategia de diversificación del portafolio Inmobiliario y de la existencia de una capacidad de gestión comercial del Gestor Portafolio Inmobiliario para recolocar en arrendamiento los Activos Inmobiliarios a la mayor brevedad posible.

#### **12.3.2. Riesgo de Mercado de los Activos Inmobiliarios**

El valor de mercado de los Activos Inmobiliarios se puede ver afectado de manera adversa por: (i) El riesgo de desvalorización de los inmuebles por condiciones de mercado, por las condiciones intrínsecas del inmueble o por cambios materiales de demanda del tipo de inmueble; (ii) por no encontrar un comprador para el Activo Inmobiliario cuando se tome la decisión de realizar su venta y (iii) cuando habiéndose vendido el inmueble no se puede encontrar un inmueble que cumpla las políticas de inversión de manera oportuna y se incurra en una disminución de la rentabilidad temporal.

Este riesgo se mitiga a través de la diversificación del portafolio inmobiliario, de un proceso metódico de adquisición y de una buena gestión de administración de los inmuebles.

#### **12.3.3. Vencimiento de Contratos de Explotación Económicas Representativos**

La rentabilidad de los Títulos está ligada a los flujos recibidos por la Universalidad en virtud de los Contratos de Explotación Económica. El vencimiento de dichos Contratos y la imposibilidad de renovación en condiciones similares puede generar la disminución de la rentabilidad obtenida por los Tenedores.

Este riesgo se mitiga a través de la diversificación del portafolio inmobiliario, de un proceso metódico de adquisición y de una buena gestión de administración de los inmuebles.

#### **12.3.4. Cambios Jurídicos**

Los cambios jurídicos pueden generar un impacto adverso sobre los Activos Inmobiliarios como es el caso de los supuestos que se describen a continuación:

- Modificaciones en la regulación urbanística pueden afectar el desempeño de las inversiones inmobiliarias por la posible generación de restricciones o cambios en los usos del suelo o de los Activos Inmobiliarios.
- Incrementos de los gravámenes a las transacciones inmobiliarias o a los inmuebles ocasionados por cambios en la reglamentación tributaria, de escrituración o beneficencia y registro puede afectar la rentabilidad de los Títulos emitidos.
- Cambios en la legislación ambiental pueden afectar la generación de rentas o aumentar los costos de operación en detrimento de la rentabilidad de los Títulos.
- Acciones del gobierno tales como expropiaciones o afectaciones para infraestructura que afectan la rentabilidad de los Títulos emitidos.
- En general, la promulgación de legislación u otro tipo de desarrollo del marco regulatorio que pueda afectar de manera adversa a la Universalidad o la industria.

#### **12.3.5. Pérdidas por Siniestros de los Activos Inmobiliarios**

La ocurrencia de eventos por desastres naturales, incendio, guerra, actos de terrorismo y otros actos de terceros sobre los Activos Inmobiliarios.

Este riesgo se mitiga a través de un proceso de contratación de seguros que permita evaluar y escoger los niveles de coberturas más convenientes para los Activos Inmobiliarios.

#### **12.3.6. Riesgos por Remodelación**

La remodelación de Activos Inmobiliarios expone a la Universalidad a ciertos riesgos que son, en la mayoría de los casos, diferentes y con complejidades adicionales y en algunos casos pueden resultar mayores a los relacionados con la adquisición de propiedades en operación, incluyendo, sin limitación:

- Los riesgos asociados a la obtención oportuna de permisos de construcción o el inicio de las operaciones.
- Los riesgos asociados a el costo y la terminación oportuna de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá del control del Gestor Portafolio Inmobiliario, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y sobrecostos de construcción).
- Los riesgos asociados a la disponibilidad y costo de la financiación así como que los mismos se obtengan en condiciones favorables.
- Los riesgos asociados a la capacidad para alcanzar un nivel aceptable de ocupación y rentas en el momento de terminación para lograr que la propiedad sea rentable.

Se buscará mitigar los riesgos tramitando oportunamente los permisos de construcción y fijando los precios de construcción mediante la firma de contratos globales de construcción que incluyan techos al

presupuesto. Asegurando previamente al inicio de las obras la aprobación de los cupos de crédito, si se requiere este tipo de apalancamiento, y las condiciones de estos, para que se ajusten a los presupuestos proyectados. Anticipar a la terminación de las obras la oferta de las áreas arrendables en las nuevas condiciones físicas de los inmuebles, y en valores de rentas de mercado

#### **12.3.7. Riesgos Relacionados con los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo**

Se presenta al adquirir una propiedad a un tercero que la adquirió con recursos provenientes de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo o por celebrar un Contrato de Explotación Económica con un tercero que haya estado relacionado con actividades relacionadas con delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Este riesgo se mitigará con la aplicación de las normas SARLAFT expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia..

#### **12.3.8. Riesgo Crediticio**

El riesgo de crédito se entiende como la posibilidad de que la Universalidad incurra en pérdidas, como consecuencia del incumplimiento de obligaciones económicas de un Locatario. El procedimiento para identificar y mitigar el riesgo de crédito se enfoca en la evaluación periódica de la naturaleza y situación financiera de las contrapartes y el continuo proceso de gestión de cartera en el tiempo, a partir del cual se define cómo proceder cuando un Locatario incumple con sus obligaciones contractuales de pago oportuno del Canon de Arrendamiento establecido en el Contrato de Explotación Económica. Adicionalmente, se podrá exigir seguros de arrendamiento, depósitos, anticipos o cualquier otra clase de garantía.

#### **12.3.9. Riesgos relacionados con las Inversiones de los Excedentes de Liquidez**

La Política de Inversión definida en la Sección 10.7 del presente Prospecto, igualmente incluye la posibilidad de invertir los Excedentes de Liquidez. Estas inversiones pueden traer consigo riesgos que estarán asociados a la naturaleza y particularidades de dichos activos, tales como:

- El incumplimiento de las obligaciones de pago por parte del deudor de las operaciones de inversión de los Excedentes de Liquidez, ya sea que se realicen a través de vehículos o títulos.
- La afectación de la inversión por exposición al riesgo de mercado o riesgo de liquidez, en la medida en que el respectivo título de inversión o vehículo, no cuente con un mercado líquido en el cual se puedan liquidar fácilmente las inversiones, y no se presente una debida formación de precios de mercado.

#### **12.4. DEPENDENCIA EN PERSONAL CLAVE**

El Emisor y Estructurador de la Emisión quien a su vez es el Administrador Maestro del Proceso de Titularización, ha diseñado una estructura organizacional que permite la segregación de funciones y actividades para la operación y administración del Emisor, lo cual disminuye el riesgo de dependencia en personal clave.

De igual manera, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización tiene definido procedimientos para la selección y contratación de empleados, que permite garantizar personal competente y calificado en todos los niveles de la organización y tiene definido ejecutivos que reemplacen de manera inmediata la desvinculación.

#### **12.5. DEPENDENCIA EN UN SOLO SEGMENTO DE NEGOCIO**

Los negocios de la Universalidad están enfocados exclusivamente en el sector inmobiliario en el marco de la Política de Inversión definida en la Sección 10.7 del Prospecto. La Política de Inversión establece una diversificación por sectores y tipo de Activos Inmobiliarios que busca mitigar el riesgo de dependencia en un solo segmento de negocio.

#### **12.6. INTERRUPCIÓN DE LAS OPERACIONES POR FACTORES DIFERENTES A RELACIONES LABORALES**

El Emisor no ha tenido interrupciones en el desarrollo de sus actividades y tampoco ha sido objeto de decisión judicial o administrativa alguna, ni de otra circunstancia que haya interrumpido su operación. No obstante, por hechos no conocidos e inciertos, por fuerza mayor o caso fortuito respecto de los cuales no tenga control el Emisor, existe el riesgo en el futuro de una eventual interrupción de su operación. Para mitigar dicho riesgo, el Emisor cuenta con estrategias tecnológicas, de proceso, infraestructura, gestión humana, entre otras, que le permiten enfrentar las contingencias mencionados con el objeto de mantener la continuidad del negocio.

#### **12.7. AUSENCIA DE UN HISTORIAL RESPECTO DE LAS OPERACIONES DEL EMISOR, OCURRENCIA DE RESULTADOS OPERATIVOS NEGATIVOS, NULOS O INSUFICIENTES EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS, INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE PASIVOS BANCARIOS Y BURSÁTILES**

La Universalidad tiene como única finalidad la Emisión de los Títulos en el marco del Programa de Emisión y Colocación, por lo tanto carece de un historial de operaciones. Debido a esto, no es posible contar con datos financieros y operativos históricos que permitan evaluar su desempeño futuro. No obstante, cabe resaltar que la falta de historial con respecto a las operaciones de la Universalidad es una característica propia de cualquier proceso de titularización toda vez que para dichos procesos se crea un vehículo de propósito especial para su desarrollo, el cual está completamente aislado de su patrimonio y de otras universalidades que haya creado en desarrollado de otros procesos de titularización.

En todo caso, el Emisor cuenta con un historial verificable en relación a la realización de emisiones hipotecarias y no hipotecarias en el mercado de capitales que ha permitido la creación de universalidades separadas e independientes y una labor adecuada como Administrador Maestro de dichas emisiones.

#### **12.8. LA NATURALEZA DEL GIRO DEL NEGOCIO QUE REALIZA O QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR Y LA ESTRATEGIA QUE PRETENDE REALIZAR EL EMISOR**

El Proceso de Titularización tiene como única finalidad la Emisión de los Títulos en el marco del Programa de Emisión y Colocación de acuerdo con los preceptos establecidos en el Prospecto, a partir de la titularización de Activos Inmobiliarios bajo el marco definido en la Política de Inversión, con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN siendo este tipo de inversiones generalmente establece en sus ingresos y de Riesgo Moderado - Conservador, sin que sea posible, en todo caso, eliminar la posibilidad de incurrir en pérdidas o generar rendimientos inferiores a los esperados o proyectados dada la naturaleza propia de los títulos al ser

títulos participativos, así como las particularidades propias del negocio inmobiliario, riesgos que se mitigan con una gestión desarrollada por una estructura sólida de expertos inmobiliarios así como con el proceso de monitoreo permanente y riguroso por parte del Administrador Maestro sobre los procesos adelantados por los operadores del programa con el ánimo de validar el cumplimiento de las políticas, normas y procesos establecidos.

#### **12.9. RIESGOS GENERADOS POR CARGA PRESTACIONAL, PENSIONAL O SINDICATOS**

El Emisor no tiene ninguna organización sindical ni ningún proceso por reclamaciones de orden laboral en su contra. En todo caso, la carga prestacional o pensional del Emisor está a cargo exclusivamente de éste sin afectación de los recursos de la Universalidad dada la separación y aislamiento patrimonial de la misma .

#### **12.10. VULNERABILIDAD DEL EMISOR ANTE VARIACIONES EN LA TASA DE INTERÉS Y/O TASA DE CAMBIO**

El Endeudamiento Financiero puede ser utilizado dentro del giro normal de los negocios y actividades de la Universalidad bajo el marco señalado en el Prospecto, por lo cual existe un riesgo ante variaciones en la tasa de interés. De igual forma, si el endeudamiento se contrae en moneda extranjera puede existir un riesgo frente a la variación del tipo de cambio, en los casos en los cuales no se hayan efectuado coberturas cambiarias.

#### **12.11. DEPENDENCIA DEL NEGOCIO RESPECTO A LICENCIAS, CONTRATOS, MARCAS, PERSONAL CLAVE Y DEMÁS VARIABLES QUE NO SEAN DE PROPIEDAD DEL EMISOR**

El Emisor no tiene dependencia en licencias, contratos y marcas o demás variables que no sean de su propiedad. Los Contratos de Inversión y los Contratos de Explotación Económica han sido estructurados bajo los parámetros legales correspondientes para su cumplimiento.

#### **12.12. SITUACIONES RELATIVAS A LOS PAÍSES DONDE OPERA EL EMISOR**

El Emisor, en relación con la Universalidad, no tiene ni tendrá operaciones en otros países, por lo tanto no existe un riesgo para los Tenedores diferente a aquel de las operaciones del Emisor en Colombia.

#### **12.13. ADQUISICIÓN DE ACTIVOS DISTINTOS A LOS DEL GIRO NORMAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR**

El Emisor, en relación con la Universalidad, no adquirirá activos distintos a los mencionados como Inversiones Admisibles en la Política de Inversión establecida en la Sección 10.7 del presente Prospecto.

#### **12.14. VENCIMIENTO DE CONTRATOS DE ABASTECIMIENTO**

El Emisor no tiene actualmente ningún contrato de abastecimiento, y por la naturaleza de su negocio no celebrará contratos de abastecimiento que puedan significar un riesgo para los Tenedores de Títulos.

### **12.15. DILUCIÓN POTENCIAL DE LOS TENEDORES**

Los Tenedores tendrán un Derecho de Suscripción Preferencial en relación con las nuevas Emisiones, no obstante lo cual los Tenedores se encuentran expuestos a un riesgo de dilución de su participación en los siguientes casos:

1. En la medida que el Derecho de Suscripción Preferencial podría no aplicar sobre el 100% de los títulos que se van a emitir en los términos señalados en la Sección 7.3; si los inversionistas no logran hacerse a un número suficiente de títulos en la Vuelta de Colocación Libre estarán expuestos al riesgo de dilución.
2. En el caso en que se hagan Emisiones sin sujeción al Derecho de Suscripción Preferencia en los términos señalados en este Prospecto o en el evento en que el Tenedor decida no ejercerlo.
3. Cuando haya tramos con Pago en Especie en los términos señalados en la Sección 7.3.2.2 los Tenedores estarán expuestos al riesgo de dilución.

### **12.16. IMPACTO DE CAMBIOS EN LAS CONDICIONES REGULATORIAS DEL SECTOR FINANCIERO U OTROS SECTORES**

La posibilidad de cambios en las condiciones regulatorias del sector financiero, del sector inmobiliario o de cualquier otro sector bien sea por la expedición de leyes, decretos, reglamentaciones, pronunciamientos o fallos judiciales o administrativos, entre otros, y los efectos que estos cambios tengan sobre las actividades que desarrolla el Emisor y la Universalidad y los Activos que la componen genera un riesgo sobre la rentabilidad para los Tenedores.

### **12.17. IMPACTO DE DISPOSICIONES AMBIENTALES**

La posibilidad de cambios en las normas ambientales de las zonas donde se encuentre determinado Activo Inmobiliario de la Universalidad pueda afectar su uso, destinación o explotación, lo cual puede afectar la rentabilidad de los Inversionistas

### **12.18. EXISTENCIA DE CRÉDITOS QUE OBLIGUEN AL EMISOR A CONSERVAR DETERMINADAS PROPORCIONES EN SU ESTRUCTURA FINANCIERA**

La Universalidad a la fecha de constitución no cuenta con un historial y no sha constituido, ni tiene obligaciones o compromisos crediticios que pudieran obligarla a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera. Durante la vida de la Universalidad el Endeudamiento Financiero se sujetará a los términos y condiciones establecidos en el Prospecto.

### **12.19. EXISTENCIA DE DOCUMENTOS SOBRE OPERACIONES A REALIZAR QUE PODRÍAN AFECTAR EL DESARROLLO NORMAL DEL NEGOCIO, TALES COMO FUSIONES, ESCISIONES U OTRAS FORMAS DE REORGANIZACIÓN; ADQUISICIONES, O PROCESOS DE REESTRUCTURACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA, DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y/O CONCURSO DE ACREEDORES**

La Titularizadora, con la expedición del Reglamento, separa y aísla completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes que componen la Universalidad TIN, los cuales en ningún caso forman parte de la prenda general de los acreedores de la Titularizadora o del Vendedor Autorizado, por lo que no

pueden ser afectados por, o vinculados a, ningún proceso de naturaleza concursal, liquidatorio o de reestructuración de dichas entidades. Por otra parte, la Titularizadora en la fecha del presente Prospecto no tiene conocimiento de la existencia de documentos sobre operaciones que puedan afectar el desarrollo normal de su negocio, tales como fusiones, escisiones u otras formas de reorganización

#### **12.20. FACTORES POLÍTICOS, TALES COMO INESTABILIDAD SOCIAL, ESTADO DE EMERGENCIA ECONÓMICA, ENTRE OTROS.**

Los cambios en la dinámica de los eventos sociales, políticos y económicos del país pueden conllevar alteraciones en el desempeño macroeconómico, el comportamiento del mercado inmobiliario y la regulación colombiana, que a su vez pueden generar un riesgo sobre la capacidad de generar rentabilidades reales esperadas para los inversionistas. Entre estos factores, se encuentran la inestabilidad social y el estado de emergencia económica, los cuales son muy poco posible mitigarlos desde la administración del proceso de titularización.

#### **12.21. COMPROMISOS CONOCIDOS POR EL EMISOR, QUE PUEDEN SIGNIFICAR UN CAMBIO DE CONTROL EN SUS ACCIONES**

La Titularizadora, con la expedición del Reglamento, separa y aísla completamente de su patrimonio la totalidad de los Activos Subyacentes que componen la Universalidad, los cuales en ningún caso forman parte de la prenda general de los acreedores de la Titularizadora o del Vendedor Autorizado, por lo que no pueden ser afectados por, o vinculados a, ningún proceso de naturaleza concursal, liquidatorio o de reestructuración de dichas entidades. Por otra parte, la Titularizadora en la fecha del presente Prospecto no tiene conocimiento de la existencia de compromisos que puedan significar un cambio de control de sus acciones.

#### **12.22. DEPENDENCIA EN PROVEEDORES CLAVE**

El Administrador Maestro del Proceso de Titularización ha celebrado contratos de prestación de servicios con prestadores calificados y con profesionales con amplia experiencia, tales como el Gestor Portafolio Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario. Sin embargo, la indebida ejecución de sus funciones o la terminación de las relaciones contractuales con alguno de los proveedores puede afectar el desempeño de la Universalidad.

En todo caso, el Administrador Maestro del Proceso de Titularización ha establecido procesos de seguimiento a la labor de dichos proveedores, así como para la selección y reemplazo oportuno de proveedores con el fin de sustituir oportunamente a un proveedor en caso de ser necesario.

#### **12.23. DESAPARICIÓN LEGAL, INSOLVENCIA, DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN, TOMA DE POSESIÓN O CIERRE DE LA TITULARIZADORA.**

De conformidad con lo indicado en la sección 10.12.1, los supuestos de desaparición legal, insolvencia, disolución, liquidación, toma de posesión o cierre de la Titularizadora no serán considerados causales de terminación anticipada de la Universalidad TIN. En caso que alguna de las situaciones aquí planteadas llegara a materializarse, la Asamblea de Tenedores de Títulos podrá designar a una sociedad autorizada por ley para administrar titularizaciones para que administre los Activos Subyacentes que conforman la Universalidad TIN, procedimiento que se llevará a cabo con cargo a los recursos de la misma Universalidad.



## Prospecto del Programa TIN

Para efectos de lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá designar una sociedad titularizadora, a la cual se le deberá ceder la Universalidad TIN. En caso de no existir una nueva sociedad titularizadora, la Asamblea de Tenedores podrá designar a una sociedad fiduciaria autorizada por ley para administrar titularizaciones, evento en el cual la Titularizadora deberá ceder la totalidad de los activos, pasivos y contratos que conforman la Universalidad a ese nuevo vehículo de propósito especial que será administrado por la sociedad fiduciaria. Las condiciones de autorización por parte de la Superintendencia Financiera, trámites de publicidad y formalización de la transferencia de los Activos Subyacentes al nuevo vehículo de propósito especial, entre otros, en tratándose del segundo supuesto aquí planteado, podrán implicar gastos adicionales que deberán ser igualmente asumidos por la Universalidad TIN, los cuales podrían llegar a generar una disminución temporal en los Rendimientos Distribuibles.

### **12.24. RIESGO INICIAL POR CONCENTRACIÓN DE ARRENDATARIO**

En la medida en que el Tramo 1 está compuesto por Activos Inmobiliarios con contrato de arrendamiento al Banco Davivienda en un 100%, se genera una concentración temporal por arrendatario, siendo el Banco Davivienda el tercer Banco de mayor tamaño en el país, medido por nivel de Activos, con Calificación AAA por FITCH Ratings a Junio de 2018, características que denotan un muy buen riesgo de crédito. Esta concentración se disminuye a través de la adquisición de inmuebles con diferentes arrendatarios, proceso de diversificación que está orientado a cumplir los límites de concentración establecidos como parte de la Política de Inversión, que tienen una vigencia a partir del cuarto año contado desde la fecha de emisión del Tramo 1. Actualmente la Titularizadora tiene procesos de adquisición en curso, en oficinas, bodegas y locales comerciales que disminuirían sustancialmente dicha concentración en el corto plazo.





Prospecto del Programa TIN

## **SECCIÓN 13**

### **REQUISITOS FORMALES DE LA EMISIÓN**

#### **13.1. APROBACIONES Y AUTORIZACIONES**

La Junta Directiva del Emisor aprobó la realización del presente Programa de Emisión y Colocación así como la realización de la primera emisión derivada de este Programa mediante Acta N°194 correspondiente a la reunión del día 26 de julio de 2018.

La inscripción del Programa de Emisión y Colocación en el Registro Nacional de Valores y Emisores, permitirá la realización de varias emisiones de Títulos TIN hasta por el monto del cupo global y durante la vigencia de autorización de la Oferta Pública de Emisión y Colocación otorgada por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3.1.1.3 y 6.3.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010.

La Superintendencia Financiera autorizó el presente Programa de Emisión y Colocación mediante Oficio No. 2018117824-004-000 del siete (7) de septiembre de 2018 por un término de tres (3) años. Este plazo podrá renovarse por períodos iguales antes de su vencimiento.



Prospecto del Programa TIN

## **SECCIÓN 14 CERTIFICACIONES**

### **14.1. CERTIFICACIÓN DEL EMISOR**

El suscrito Representante Legal de la Titularizadora Colombiana S.A., certifica dentro de su competencia, que ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del presente Prospecto, en forma tal que verifica la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros Tenedores.

En constancia de lo anterior, se expide en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de agosto de 2018.

*Original Firmado*

**Alberto Gutiérrez Bernal**

Representante Legal

Titularizadora Colombiana S.A.



Prospecto del Programa TIN

#### **14.2. CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES**

El suscrito Representante Legal de Credicorp Capital Fiduciaria S.A., certifica dentro de su competencia, que ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del presente Prospecto, en forma tal que verifica la veracidad del mismo y que en éste no se presentan omisiones de información que revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros Tenedores.

En constancia de lo anterior, se expide en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de agosto de 2018

*Original Firmado*

**Ernesto Villamizar Mallarino**

Representante Legal

Credicorp Capital Fiduciaria S.A.



## Prospecto del Programa TIN

### 14.3. CERTIFICACIÓN DEL REVISOR FISCAL

El suscrito Revisor Fiscal de la Titularizadora Colombiana S.A., hace constar que, dentro de su competencia, se ha empleado la debida diligencia en la verificación del contenido del presente “Prospecto de Información constitutivo del Programa de Emisión y Colocación de Títulos No Hipotecarios de Participación TIN”. Como resultado de lo anterior, certifico la veracidad y la no existencia de omisiones de información que a mi juicio revistan materialidad y puedan afectar la decisión de los futuros Tenedores.

En constancia de lo anterior, se expide en Bogotá D.C., a los treinta y un (31) días del mes de agosto de 2018.

*Original Firmado*

**Mayra Tatiana Nova Briceño**

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 200045-T

Deloitte & Touche Ltda.

**SECCIÓN 15**  
**ANEXOS**

- 15.1. REPORTE COMPLETO DE CALIFICACIÓN**
- 15.2. ESTADOS FINANCIEROS INICIALES**
- 15.3. ACTA DE JUNTA DIRECTIVA**
- 15.4. AVALÚOS COMERCIALES**
- 15.5. CONTRATOS DE COMPRAVENTA**
- 15.6. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**
- 15.7. ESTUDIOS DE TÍTULOS DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1**
- 15.8. CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1**
- 15.9. PÓLIZAS DE SEGURO CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO DE LOS INMUEBLES DEL TRAMO 1**