



**Informe Asamblea
de Tenedores
2019**

Tin
Titulos
Inmobiliarios


Titularizadora
COLOMBIANA

Contenido:

- 
- 1** Indicadores de Desempeño
 - 2** Cambios Regulatorios 2019
 - 3** Portafolio Inmobiliario
 - 4** Gobierno Corporativo
 - 5** Relación con Inversionistas
 - 6** Estados Financieros
 - 7** Anexos



1.1

**Indicadores de Desempeño
Inmobiliarios**

Valor Activos en Administración
COP\$ 272.297 MM



Área Total del Portafolio
32.410 m²



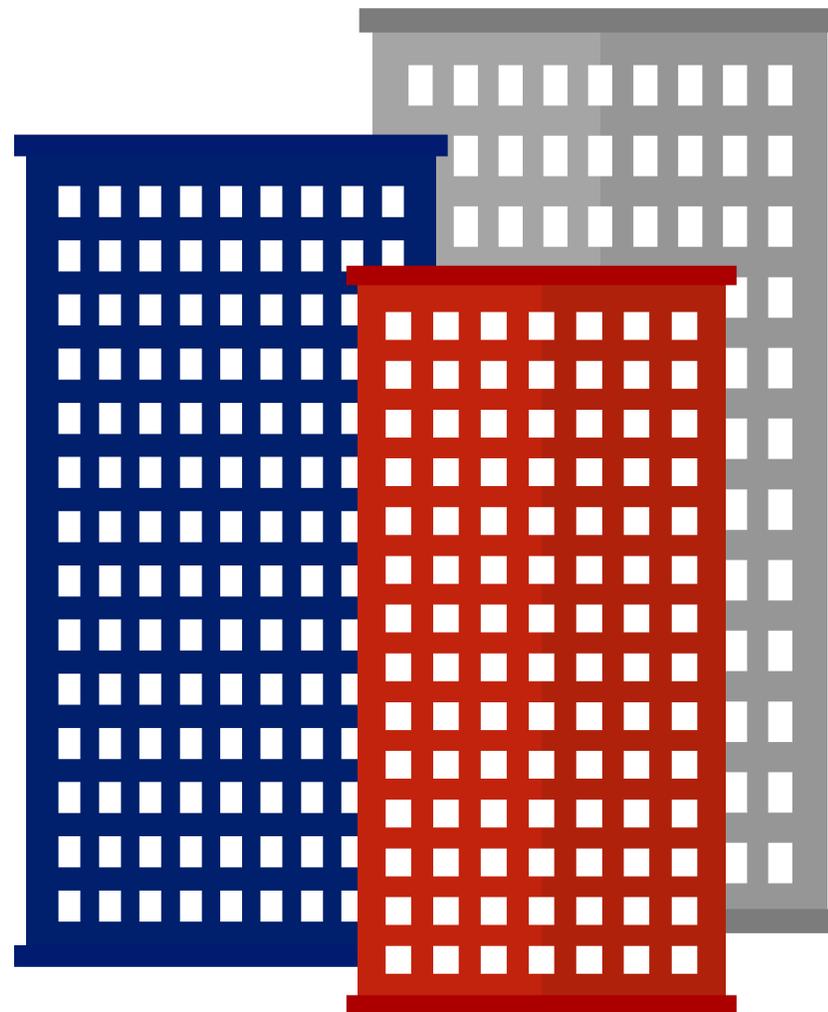
Número de Inmuebles
71



Cartera
0%



Ocupación
97.8%







7

1.2

**Indicadores de Desempeño
Financieros**

\$ NOI & EBITDA*

COP\$ 17.611 MM



Ingresos



Gastos Operativos

COP\$ 14.416 MM



NOI

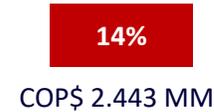


Gastos Vehículo

COP\$ 13.331 MM

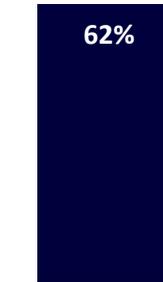


EBITDA



Capital de Trabajo y Otros

COP\$ 10.888 MM



Flujo Distribuible

Deuda

Saldo Deuda



COP\$ 99.364 MM

Costo de la Deuda



6.09%

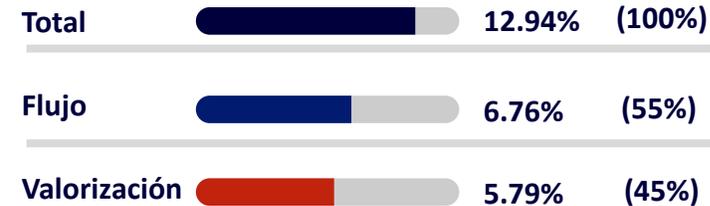
Ingresos Operativos
COP\$ 17.611 MM



Rendimientos Distribuidos
COP\$ 10.888 MM



Rentabilidad (EA)



Dividend Yield**

6,62%



* **NOI**: Net Operating Income, **EBITDA**: Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization

** Rendimiento por Dividendo o Título en efectivo

Valor del Título TIN (COP\$ M)



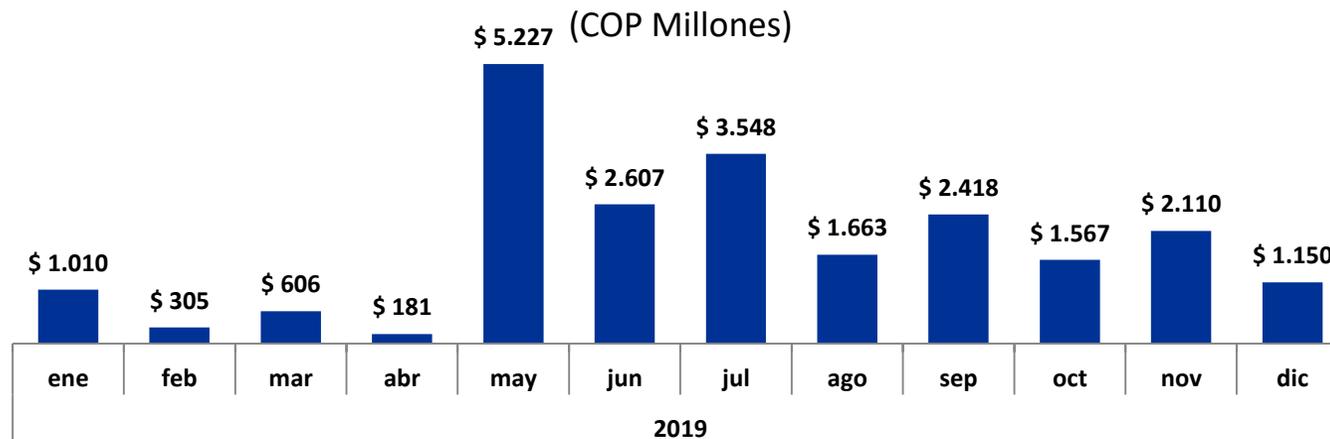


1.3

Indicadores de Desempeño
Mercado Secundario

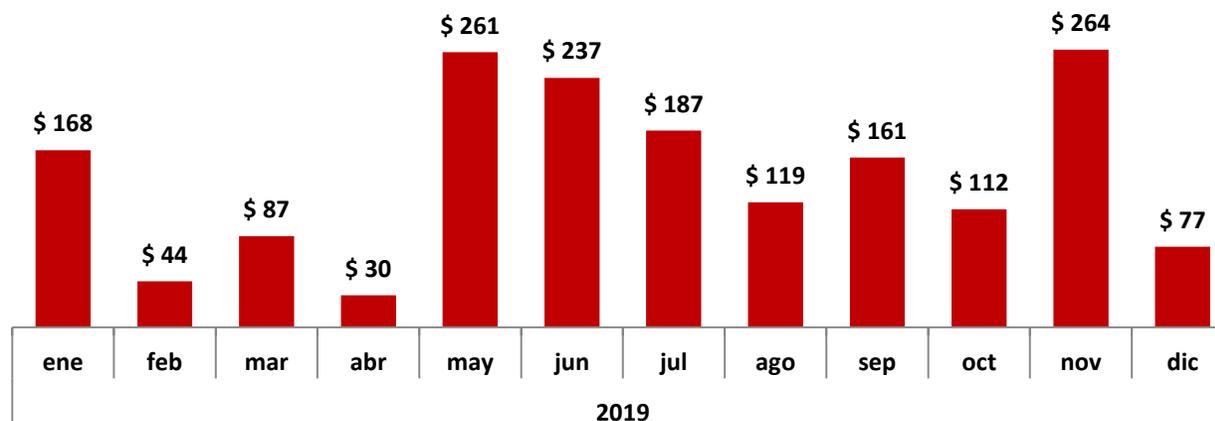
Monto Total
Negociado
\$22.392
millones

Monto Transado



Monto Promedio por Transacción

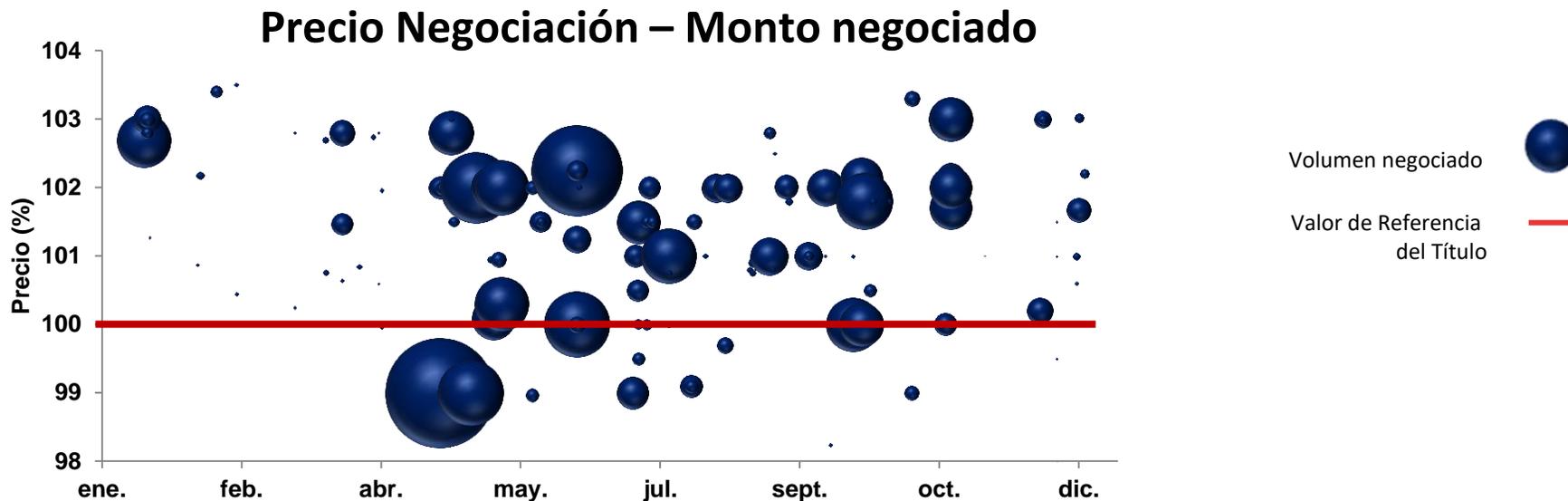
(COP Millones)



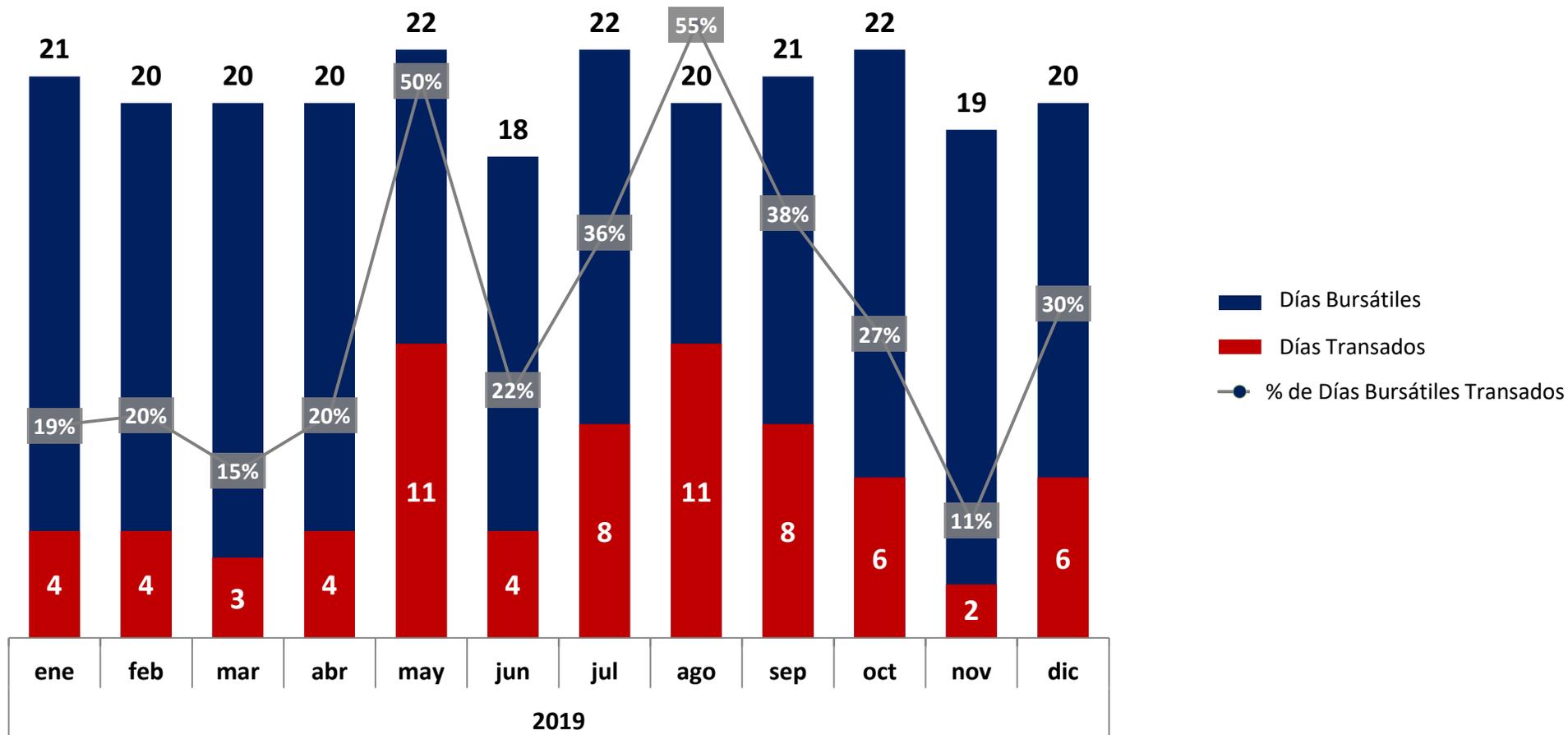
Monto Promedio
por transacción
\$157
millones



Precio Promedio Ponderado
101.25



Días Transados al Mes





2

**Cambios
Regulatorios 2019**

1

Ley de Crecimiento Económico

i)

Ley 2010 de 2019 numeral 22 Artículo 11 que modificó el artículo 476 del Estatuto Tributario donde se mantiene como servicios excluidos del impuesto a las ventas las comisiones pagadas por los servicios que se presten para el desarrollo de procesos de titularización de activos a través de universalidades o patrimonios autónomos cuyo pago se realice exclusivamente con cargo a los recursos de tales universalidades o patrimonios autónomos.

ii)

Ley 2010 de 2019 Parágrafo 7 Artículo 92 sobre tasa al sistema financiero, indicando que las instituciones financieras deberán liquidar unos puntos adicionales sobre el impuesto a la renta y complementarios en los siguientes términos: para el 2020, 4 puntos adicionales para un impuesto de renta total de 36%, para el 2021, 3 puntos adicionales para un impuesto de renta total de 34% y para el 2022, 3 puntos adicionales para un impuesto de renta total de 33%. Esta norma se encuentra pendiente de pronunciamiento de la Corte Constitucional sobre su exequibilidad.

iii)

Ley 2010 de 2019 artículo 82, mediante el cual se adicionó el literal f al artículo 18-1 del Estatuto Tributario. Se mantuvo el beneficio incorporado en la Ley de Financiamiento en virtud del cual cuando un inversionista extranjero obtenga un rendimiento como producto de la negociación de valores de renta fija pública o privada, la retención en la fuente aplicable a dicha operación corresponderá al 5% y no al 14% como se establecía anteriormente. Esta nueva tarifa de retención en la fuente se convierte en un incentivo para que inversionistas extranjeros participen en la compra de los títulos de renta fija emitidos en el mercado local.



2

Circulares Externas SFC

i)

Circular Externa 005 de 2019: por la cual la SFC impartió nuevas instrucciones para las entidades que hagan uso de servicios de computación en la nube para soportar sus procesos

ii)

Proyecto de Circular Externa No.25 de 2019: Por medio de la cual la SFC imparte instrucciones relativas a la negociación y valoración de títulos participativos inscritos en el RNVE y listados en bolsas de valores. Se refiere a la reglamentación de la implementación de la incorporación de los títulos de participación en el mercado de renta variable. Toda vez que la misma no se ha reglamentado estamos a la espera de la reglamentación correspondiente para llevar a cabo las actividades de migración correspondientes (Ajuste Prospecto y Reglamento)



3

Boletín Normativo BVC

i)

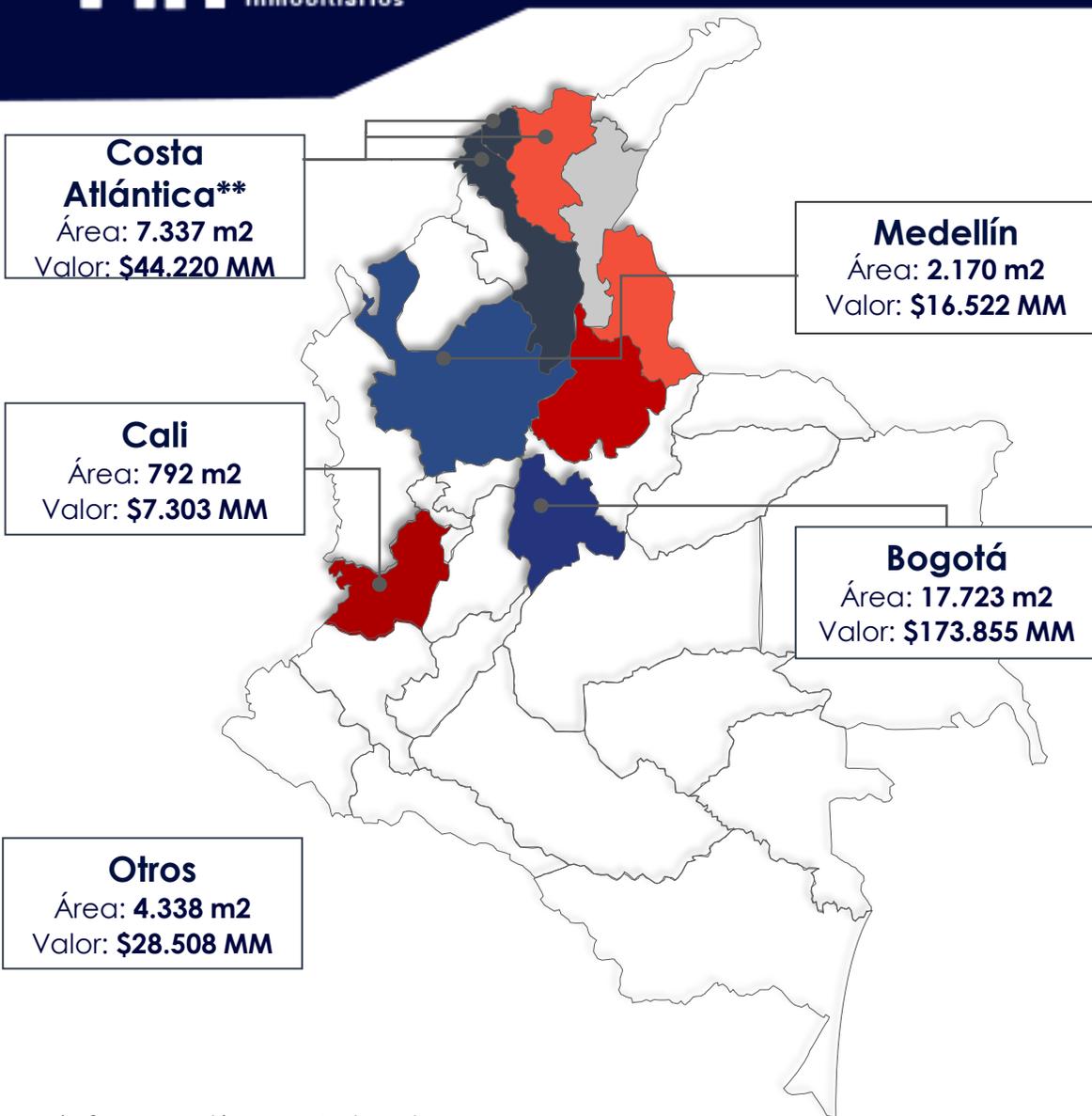
Boletín Normativo No.1 BVC del 17 de enero de 2020, mediante la cual la BVC presenta propuesta de modificación del régimen de transición de la negociación y registro de los títulos de participación en el sistema, ampliando el plazo hasta el 10 de septiembre de 2020. Lo anterior, en línea con el estudio de las implicaciones sobre la reglamentación por parte de la SFC sobre el asunto. Sobre el particular, estamos estudiando los ajustes a los documentos legales para llevar a cabo la migración.





3

**Portafolio
Inmobiliario**



Valor Inmuebles Administrados

\$264.491 millones *

32.410m²
GLA (m²)

19 ciudades y municipios
Presencia nacional

1.870 millones
Ingresos mensuales

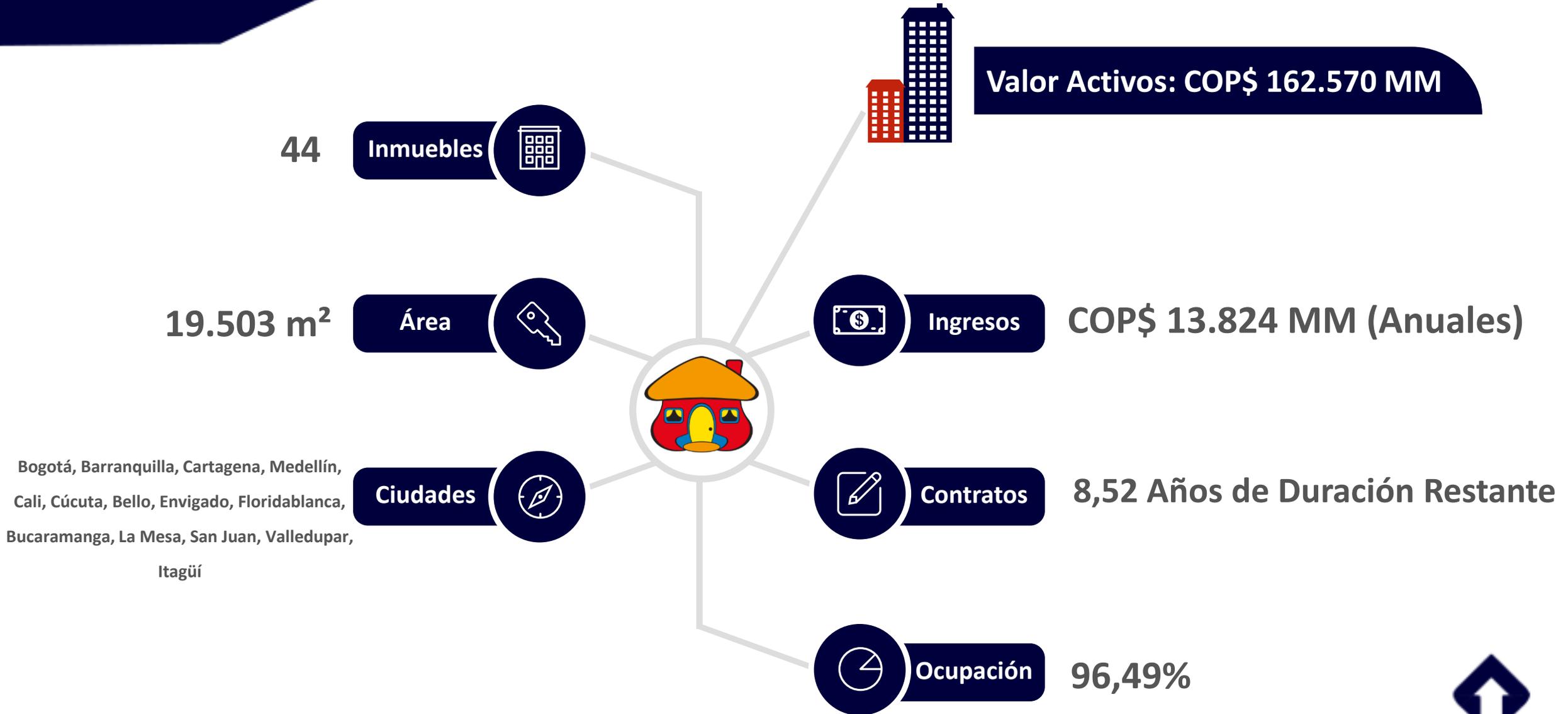
71 Inmuebles

97,8%
Ocupación portafolio

7.6 años
Promedio ponderado restante
contratos de arrendamiento

- *Cifras con avalúo con corte diciembre 2019.
- ** Incluye Cartagena, Santa Marta y Barranquilla







18

Inmuebles



5.407 m²

Área



Bogotá, Cartagena, Medellín,
Ibagué, Manizales, Santa Marta,
Tunja, Villavicencio

Ciudades



Valor Activos: COP\$ 41.456 MM



Ingresos

COP\$ 3.329 MM (Anuales)



Contratos

5.88 Años de Duración Restante



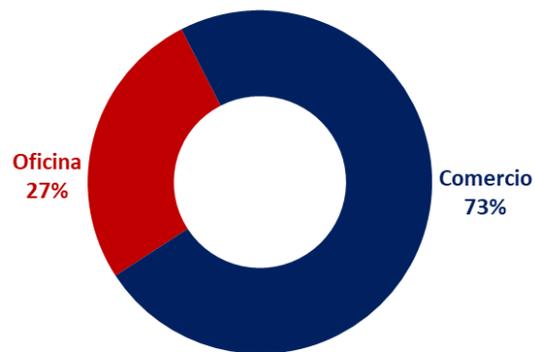
Ocupación

99,61%

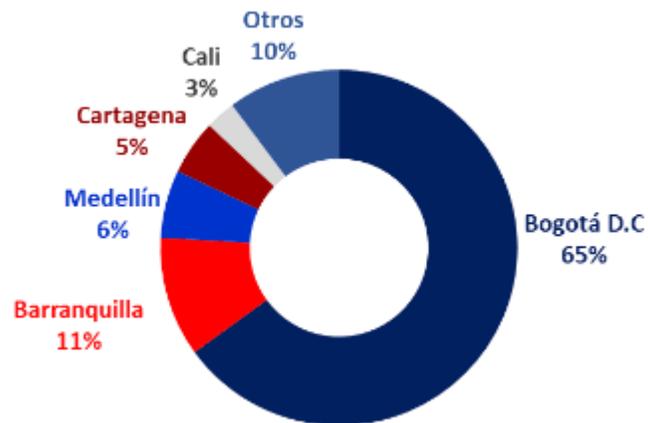




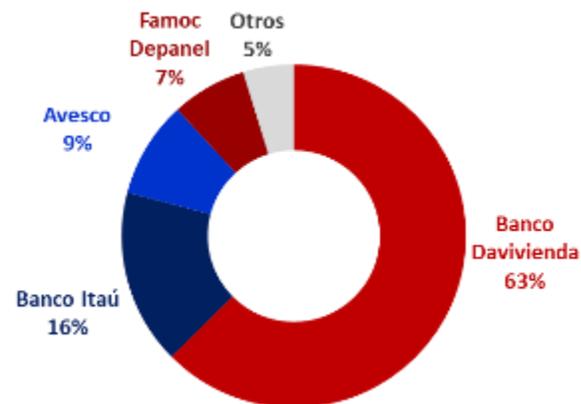
Distribución por tipo de inmueble (% Vr. Activos)



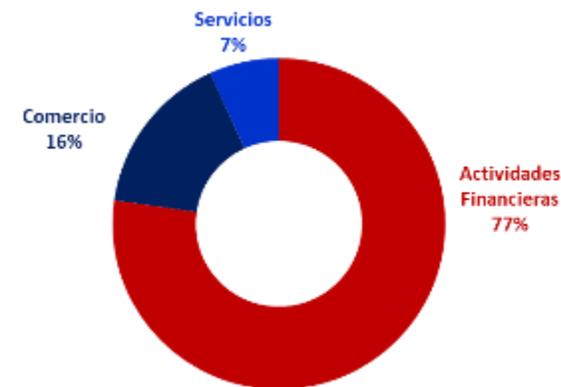
Distribución Geográfica (% Vr. Activos)



Distribución por Arrendatario (% Ingresos)



Distribución por sector económico (% Vr. Activos)



Vencimiento de los contratos (% ingreso)



Plazo promedio ponderado restante de los contratos:
7,6 años



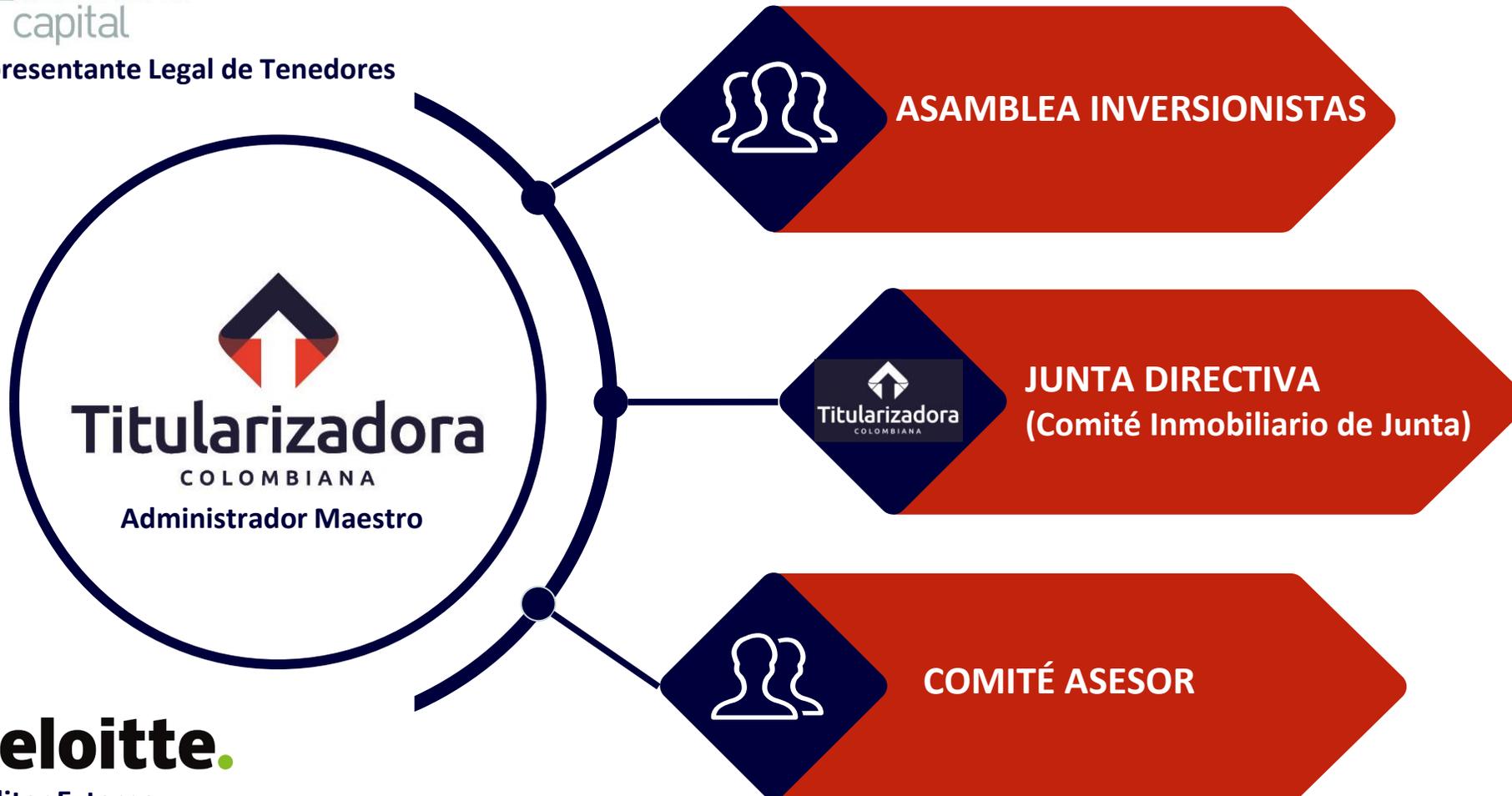


4

**Gobierno
Corporativo**



Representante Legal de Tenedores



La Titularizadora Colombiana, como administrador maestro del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios, cuenta con esta estructura de gobierno corporativo para efectos de contar con una óptima administración de la Universalidad de activos inmobiliarios

Deloitte.
Auditor Externo

Gestión 2019



Dentro de los temas que fueron abordados por parte de la Junta Directiva relacionados con el Proceso de Titularización Inmobiliaria durante el 2019, se destacan los siguientes:

- Aprobación de la realización de la Emisión del Tramo 2 del Programa de Emisión y Colocación de Titularización Inmobiliaria
- Aceptación renuncia miembro del Comité Asesor y designación de su reemplazo.
- Aprobación para celebrar Contratos de Inversión en activos inmobiliarios
- Durante el año 2019, se llevaron a cabo 12 reuniones de la Junta directiva de la Titularizadora.

Vinculados al Administrador Maestro



Alberto Gutiérrez

Presidente Titularizadora
Colombiana



**Juan Camilo
Ángel**

Presidente Banco AV Villas



Camilo Congote

Socio Múltiplo Gestión de
Proyectos

Independientes



Jaime Ruiz Llano

Junta Directiva Grupo Energía de
Bogotá



**Juan Antonio
Pardo**

Presidente & Socio Prodesa



Gestión 2019

Todos los miembros cumplen con los criterios de experiencia contenidos en los documentos de emisión

Los miembros del Comité Asesor cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines al proceso de titularización inmobiliaria.

Durante el año 2019, se llevaron a cabo 11 reuniones.
Recomendaciones a la junta directiva sobre negocios inmobiliarios
Aprobación de Informes de: Gestión 2018, Gobierno Corporativo y Estados Financieros
Aprobación de avalúos
Seguimiento a la gestión del Administrador Maestro, del Gestor Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario
Aprobación de Políticas de Administración Maestra

El Programa de Titularización Inmobiliaria cuenta con un órgano colegiado encargado de orientar la gestión de la Universalidad inmobiliaria, aprobar la estrategia, gestión, líneas de acción y planes específicos relacionados con la administración del portafolio de inmuebles, su composición y presupuesto anual.



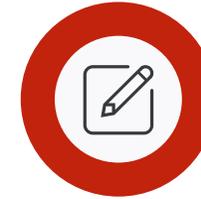
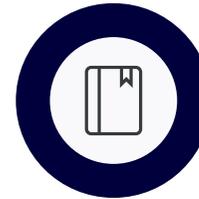
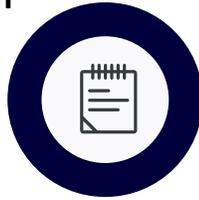
De acuerdo con lo dispuesto en el Prospecto de Información y Reglamento de Emisión, la Asamblea de Tenedores cuenta con las siguientes funciones:

Aprobar Informe de Gestión

Aprobar informe de Gobierno Corporativo

Aprobar Estados Financieros de la Universalidad

Aprobar cambios al prospecto y reglamento



Gestión 2019

Durante el 2019, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en segunda convocatoria el día 25 de abril de 2019. En la correspondiente Asamblea Se trataron los siguientes asuntos:

1

Aprobación Estados Financieros de la Universalidad a 31 de diciembre de 2018

2

Aprobación Informe de Gestión 2018

3

Aprobación informe de Gobierno Corporativo 2018

Al ser de segunda convocatoria, las deliberaciones se tomaron con la unanimidad de los 12 tenedores de títulos TIN que representaban el 51,99% de los títulos en circulación.



5

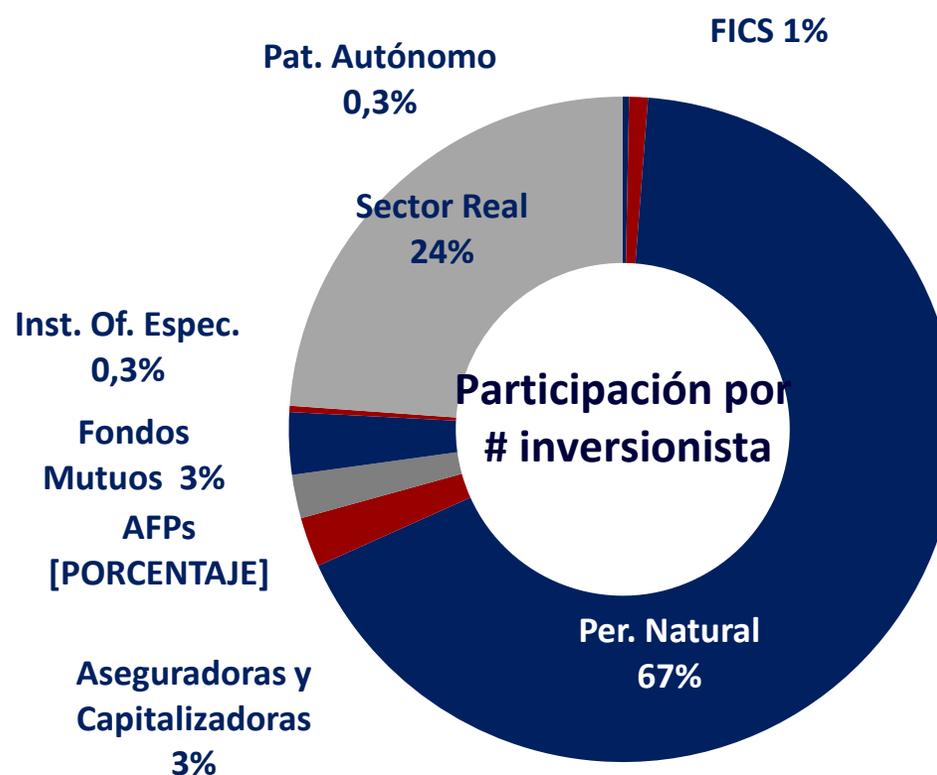
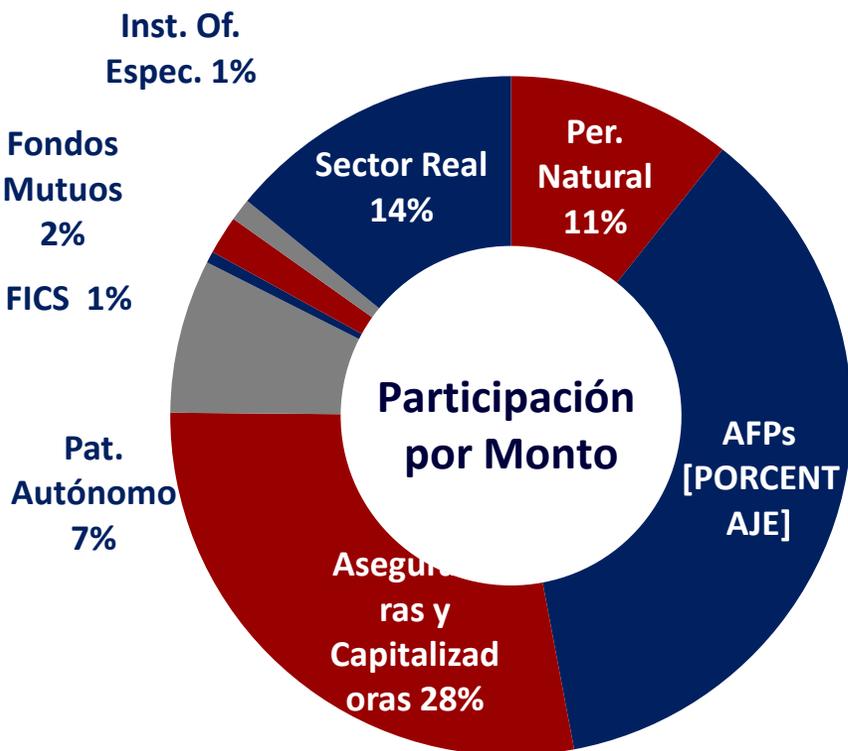
**Relación con
Inversionistas**

Composición por Inversionista

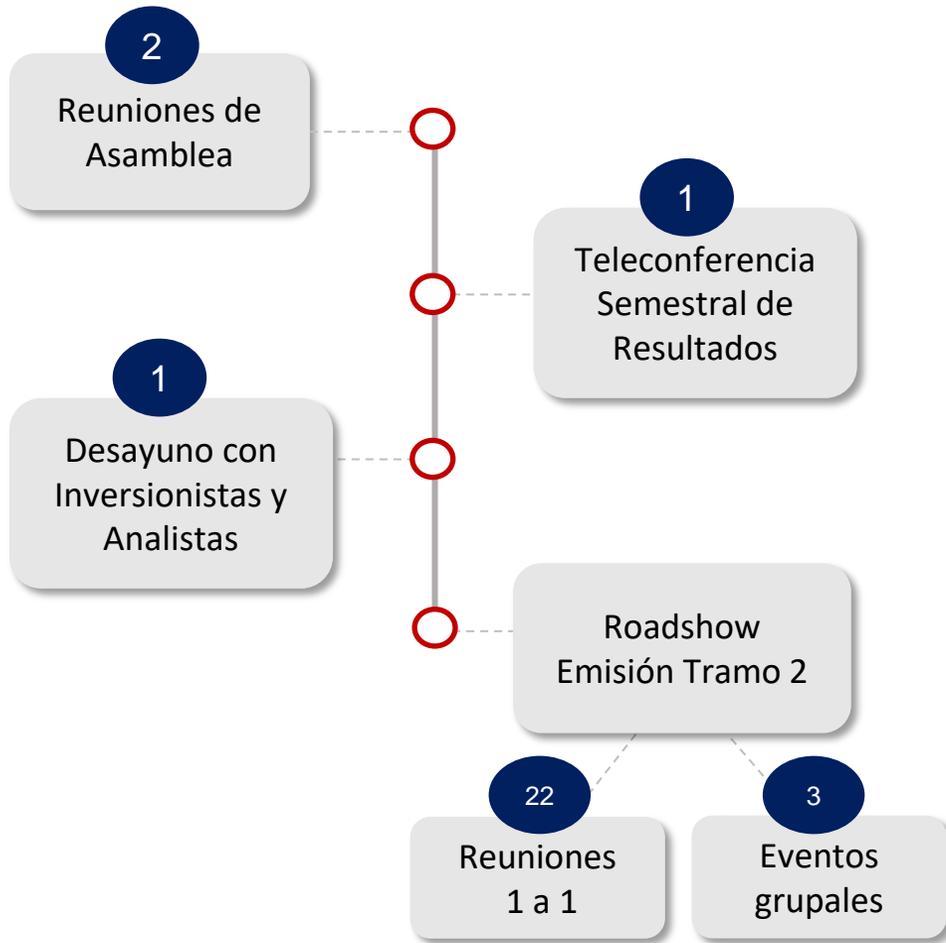
331 Inversionistas

La participación de inversionistas no tuvo cambios relevantes a lo largo de 2019:

En la **participación por monto** se vio una pequeña reducción del segmento de personas naturales (-2%) y sector real (-1%), incrementándose la participación de Instituciones Oficiales Especiales (+1%), Fondos Mutuos (+1%) y FICs (+1%)



Gestión Comercial – Relación con Inversionistas



Mecanismos de Relación con Inversionistas



- Portafolio de inmuebles
- Producto inmobiliario (incluyendo gobierno corporativo y política de inversión)
- Información del Programa de Emisión y Colocación
- Información de los títulos (rentabilidad, pago de rendimientos y valoración diaria)
- Informes periódicos de seguimiento
- Información relevante



Teleconferencia de resultados en agosto de 2019 para conocer los resultados financieros semestrales, evolución del mercado inmobiliario y la estrategia del vehículo



- Integrada por los inversionistas de los títulos
- Se presentará para aprobación:
 - Informe anual sobre el estado de ejercicio
 - Informe de Gestión
 - Informe de Gobierno Corporativo



6

**Estados
Financieros**

Gracias



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. UN SÓLIDO EMISOR EN EL MERCADO DE CAPITALES

Contamos con 66 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$24 billones emitidos en 18 años y \$5 billones de saldo administrado.

**1er emisor de renta fija
por monto emitido por la BVC periodo 2016 - 2019**

Fuente: Bolsa de Valores de Colombia BVC



Certificaciones y reconocimientos:

Calidad Emisor Conocido y Recurrente
(Superintendencia Financiera)



Certificación de Calidad Administración
Maestra Emisiones Hipotecarias



Mejores Prácticas Revelación de
Información y Relación con Inversoristas



Riesgo de Contraparte AAA

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

Nuestros accionistas



Titularizadora Colombiana S.A publica el presente documento con un carácter estrictamente informativo.

Este documento contiene proyecciones y expectativas del futuro, las cuales involucran elementos significativos de juicio subjetivo y de análisis que reflejan varios supuestos con respecto al desempeño de varios factores. Debido a que los juicios, análisis y supuestos están sujetos a incertidumbres en el negocio, incertidumbres económicas y competitivas más allá del control de la fuente, no puede garantizarse que los resultados serán de acuerdo con las proyecciones y expectativas futuras. La Titularizadora Colombiana S.A. no asume obligación alguna de actualizar o corregir la información contenida en esta presentación.

Esta presentación no reemplaza la información contenida en el prospecto de información ni en el reglamento de emisión, por lo que el prospecto de información y el reglamento de emisión deberán ser consultados por los inversionistas o futuros inversionistas, antes de tomar cualquier decisión de inversión.

La Titularizadora Colombiana S.A. no asume responsabilidad por la utilización que cualquier tercero pueda hacer del contenido plasmado en esta presentación y, por lo tanto, ellos deberán hacer su propio análisis y evaluación de la información acá recogida y serán responsables del análisis y las conclusiones que hagan sobre o con base en esta presentación.



