

2019



**INFORME DE GOBIERNO
CORPORATIVO**



GOBIERNO CORPORATIVO

La Titularizadora Colombiana, como administrador maestro del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios, diseñó la siguiente estructura de gobierno corporativo para efectos de contar con una óptima administración de la Universalidad Inmobiliaria:



ASAMBLEA DE TENEDORES

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

- Aprobar Estados Financieros de la Universalidad
- Aprobar Informe de Gestión
- Aprobar informe de Gobierno Corporativo
- Aprobar cambios al prospecto y reglamento

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:

- Aprobación Estados Financieros de la Universalidad a 31 de diciembre de 2018
- Aprobación Informe de Gestión 2018
- Aprobación informe de Gobierno Corporativo 2018

Al ser reunión 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.

JUNTA DIRECTIVA

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Titularizadora Colombiana, la Junta Directiva está integrada por 5 miembros principales y 5 miembros suplentes. A 31 de diciembre de 2019, los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora fueron:

JUNTA DIRECTIVA		
REGLÓN	PRINCIPALES	SUPLENTES
1	José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias
2	Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago
3	*	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
4	Diego Fernando Prieto Rivera	Jorge Alberto Linares Alarcón
5	Juan Camilo Ángel	Jaime Alberto Upegui

* En el mes de marzo del año 2019, la doctora Ana Milena López renunció a su cargo en la Junta Directiva, por lo que ese cargo se encuentra sin designación.

- Temario programado.

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:

JUNTA DIRECTIVA
TEMARIO
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

COMITÉ ASESOR

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.

El Comité Asesor está integrado por 2 miembros vinculados al Administrador Maestro de Proceso de Titularización y 3 miembros independientes. A 31 de diciembre de 2019, los miembros que integraron el Comité Asesor fueron:

COMITÉ ASESOR	
VINCULADO AL ADMINISTRADOR MAESTRO	INDEPENDIENTE
Juan Camilo Ángel Mejía	Camilo Congote Hernández
Alberto Gutierrez Bernal	Jaime Ruiz Llano
	Juan Antonio Pardo*

*En el mes de mayo de 2019 la Junta Directiva aprobó la designación del doctor Juan Antonio Pardo como miembro del Comité Asesor Inmobiliario en reemplazo del doctor Jorge Londoño Saldarriaga.

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. Todos los miembros cumplen con los criterios de experiencia contenidos en los documentos de emisión, y su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com.

En el Prospecto de Información y Reglamento de Emisión se estableció que la sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A. sería el representante legal de tenedores para el Programa de Titularización Inmobiliaria. Para efectos de su designación, se tuvo en cuenta la idoneidad técnica y administrativa de la compañía, su independencia y ausencia de situaciones de conflictos de interés con la Titularizadora, sus accionistas y miembros del Comité Asesor, así como su trayectoria en la representación de tenedores de emisores institucionales. Esta entidad podrá asistir a todas las reuniones del Comité Asesor con voz pero sin voto.

- **Temario programado.**

Dentro de los temas que fueron abordados por el Comité Asesor durante el 2019, se destacan los siguientes:

COMITÉ ASESOR
TEMARIO
Aspectos relacionados con el funcionamiento del Comité Asesor
Seguimiento a la gestión del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, del Gestor Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario
Aprobación de Políticas de Administración Maestra
Recomendaciones a la Junta Directiva sobre negocios inmobiliarios
Aprobación del Informe de Gestión 2018, del Informe de Gobierno Corporativo 2018 y de los Estados Financieros de la Universalidad TIN a 31 de diciembre de 2018
Aprobación de avalúos practicados a los activos inmobiliarios que entrarían a incorporar el Tramo 2 del Programa de Titularización Inmobiliaria.

PREVENCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

Teniendo en cuenta la vital importancia que reviste para la Titularizadora Colombiana el proceso de titularización inmobiliaria, se consideró que el mismo debía sujetarse a los más altos estándares de gobierno corporativo.

En tal sentido, las actuaciones realizadas por parte del Comité Asesor en el 2019 se han llevado a cabo de acuerdo con lo señalado en Código de Buen Gobierno, y en el marco de gobierno corporativo del Programa TIN, de acuerdo con lo señalado en el reglamento interno del Comité Asesor del Proceso de Titularización Inmobiliaria, el cual regula el marco general para la toma de decisiones, y se adoptan reglas en materia de revelación de información y conflictos de interés.

INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

Durante el año 2019, la Titularizadora Colombiana adelantó una serie de actividades encaminadas a brindar una adecuada información a los inversionistas de los Títulos TIN en relación con el proceso de Titularización Inmobiliaria, entre las cuales se destacan:

- La publicación en la página de internet de la Titularizadora Colombiana de información relacionada con los siguientes aspectos:
 - Producto inmobiliario, incluyendo información del gobierno corporativo del vehículo, la política de inversión y el equipo de Titularizadora y de los aliados estratégicos Péntaco y CBRE
 - Portafolio de inmuebles desagregando la información por tipo de inmueble, arrendatario, sector y ubicación geográfica
 - Información del Programa de Emisión y Colocación y de los distintos tramos, incluyendo documentos de emisión como el Prospecto y el Reglamento, así como la presentación a Inversionistas y el Aviso de Oferta
 - Información de los títulos, incluyendo rentabilidad, pago de rendimientos y valoración diaria
 - Informes periódicos de seguimiento los cuales incluyen los estados financieros de la Universalidad, informe de calificación, informe mensual e informe anual, entre otros.
 - Calculadora de análisis en la cual el inversionista puede simular la rentabilidad, modificando variables como la inflación, vacancia y valorización de los inmuebles
 - Información relevante del producto de acuerdo a lo definido por la Superintendencia Financiera de Colombia
 - Calendario de eventos
 - Link de contacto
- La definición en el Prospecto de Información y Reglamento de Emisión establece que la Oficina de Atención a Inversionistas de la Titularizadora Colombiana, sería la dependencia encargada de atender y canalizar todas las solicitudes de los Inversionistas TIN.
- En línea con este aspecto, se definió igualmente la organización de dos (2) llamadas anuales para la presentación de los Estados Financieros, Estado de Flujo de Efectivo y, en general, resultados de la Universalidad TIN a todos los interesados. La presentación de los resultados semestrales lleva a cabo en los meses de agosto y febrero y será convocada por el Administrador Maestro del Proceso de Titularización a través de la página web y de los agentes colocadores del Programa de Emisión.

AUTOEVALUACIONES

El Comité Asesor del Proceso de Titularización Inmobiliaria, en cumplimiento de los lineamientos del Reglamento Interno, realiza anualmente una autoevaluación, a fin de establecer los niveles de eficiencia y efectividad en el cumplimiento de sus deberes y funciones, el logro de los objetivos y la observancia por parte de sus miembros de los principios y responsabilidades. Las autoevaluaciones del Comité Asesor del año 2019 se llevarán a cabo en la sesión del Comité Asesor del mes de marzo de 2020.