



Informe de Resultados

Primer Semestre 2019

Tin
Títulos
Inmobiliarios


Titularizadora
COLOMBIANA



AGENDA:

1

Resumen de Gestión

2

Portafolio Inmobiliario

3

Resultados Financieros

4

Mercado Inmobiliario

5

Hacia Dónde Vamos



1

Resumen de Gestión



Gestor - Administrador Maestro

- Estructuración financiera, jurídica y operativa del programa TIN.
- Administra y coordina todo el programa y las partes que en el intervienen



Estructurador y Gestor del Portafolio Inmobiliario

Estructuración de nuevos
negocios y gestión del
portafolio inmobiliario



Administrador Inmobiliario

Administración de los activos
inmobiliarios y los contratos de
explotación económica



Soporte Jurídico

Asesoría y acompañamiento jurídico en
todos los procesos de adquisición,
operación y titularización





\$ 180.615 millones
Activos administrados



21.536 m²
Área administrada



100%
Ocupación del
portafolio



6,69% EA
Rentabilidad por
rendimientos distribuibles



\$ 17.928 millones
Endeudamiento
financiero



6,10% EA
Costo promedio deuda



\$ 17.511 millones
Negociados en
mercado secundario



355
Inversionistas



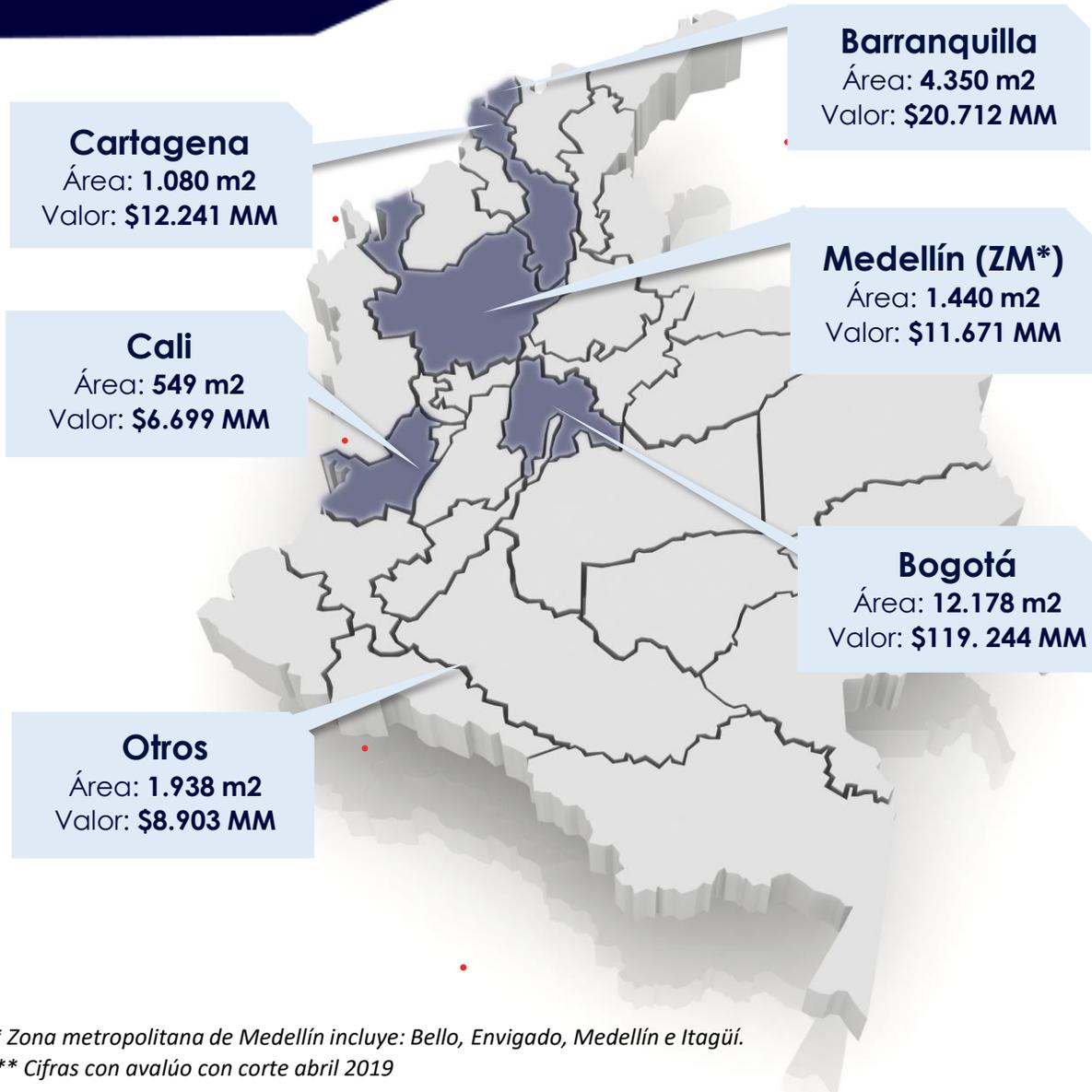
1,46%
Prima promedio por
transacción





2

**Portafolio
Inmobiliario**



Vr. Inmuebles Administrados**
\$179.470 millones

21.536 m²
 GLA (m²)

14 ciudades y municipios
 Presencia Nacional

1.320 millones
 Ingresos mensuales

45 Inmuebles

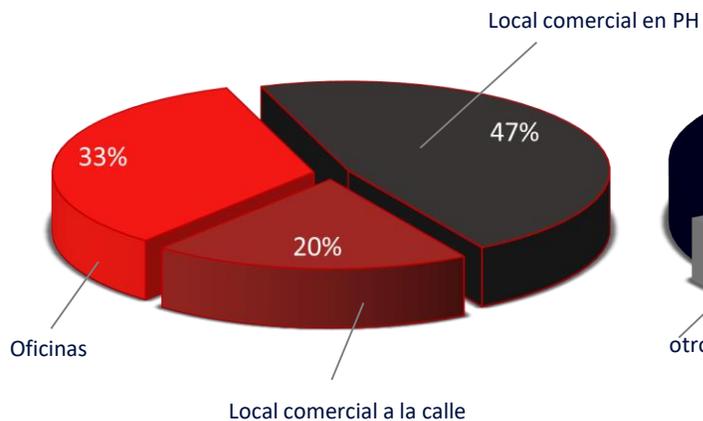
100%
 Ocupación del portafolio

7,94 años
 Promedio ponderado restante
 contratos de arrendamiento

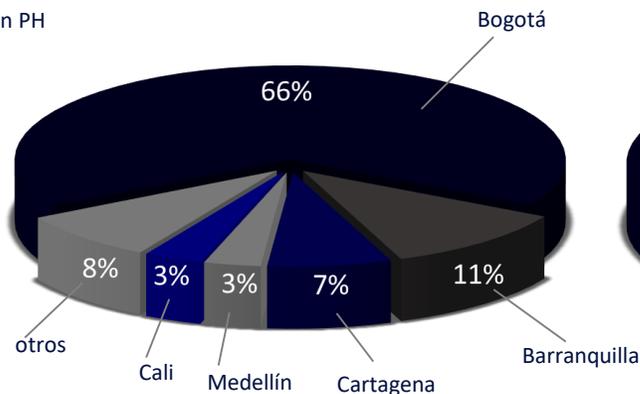
* Zona metropolitana de Medellín incluye: Bello, Envigado, Medellín e Itagüí.

** Cifras con avalúo con corte abril 2019

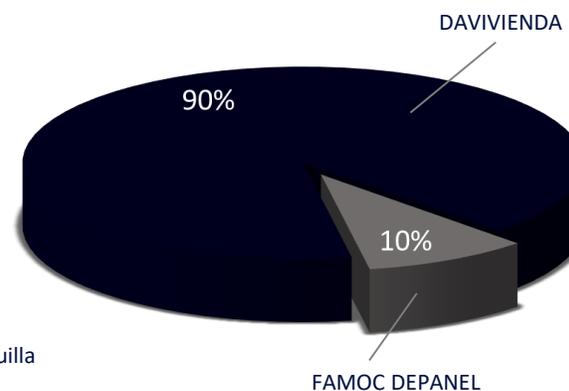
Por Tipo de Inmueble



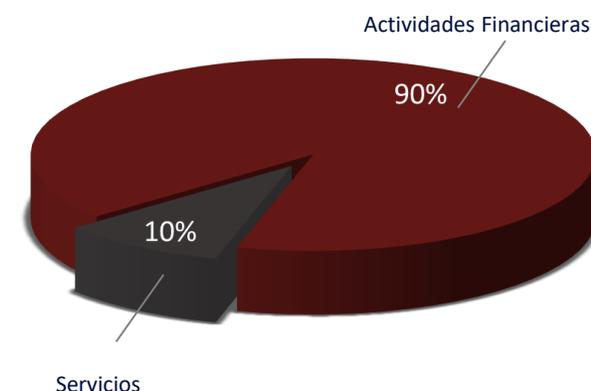
Por Ciudad



Por Arrendatario



Por Sector Económico



Vencimiento de Contratos



Plazo promedio ponderado restante de los contratos 7,94 años





Ciudad Empresarial Luis Carlos Sarmiento Angulo

T7 – T8 Pisos 13 y 14

Área: 2.023 m²

Valor de adquisición: \$16.550 millones

Ingreso Anual: \$1.520 millones

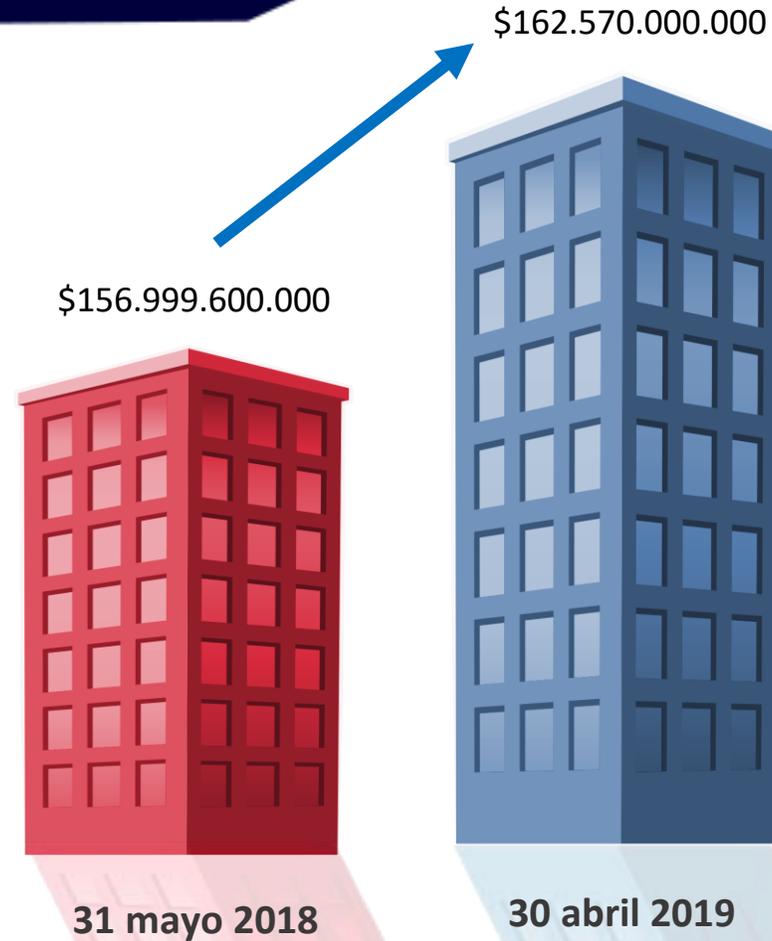
Arrendatario: Famoc Depanel



Ubicación: Bogotá – Av. El Dorado

Vigencia del contrato: 1 año prorrogable





Valorización del Portafolio: 3,55% (IPC del periodo + 0,56%)**

| Municipio | Valorización |
|----------------------|--------------|
| Barranquilla | 4,31% |
| Bogotá | 3,30% |
| Cali | 3,86% |
| Cartagena | 4,15% |
| Medellín* | 3,20% |
| Otros | 3,99% |
| Total general | 3,55% |

Avaluadores



* Incluye zona metropolitana.

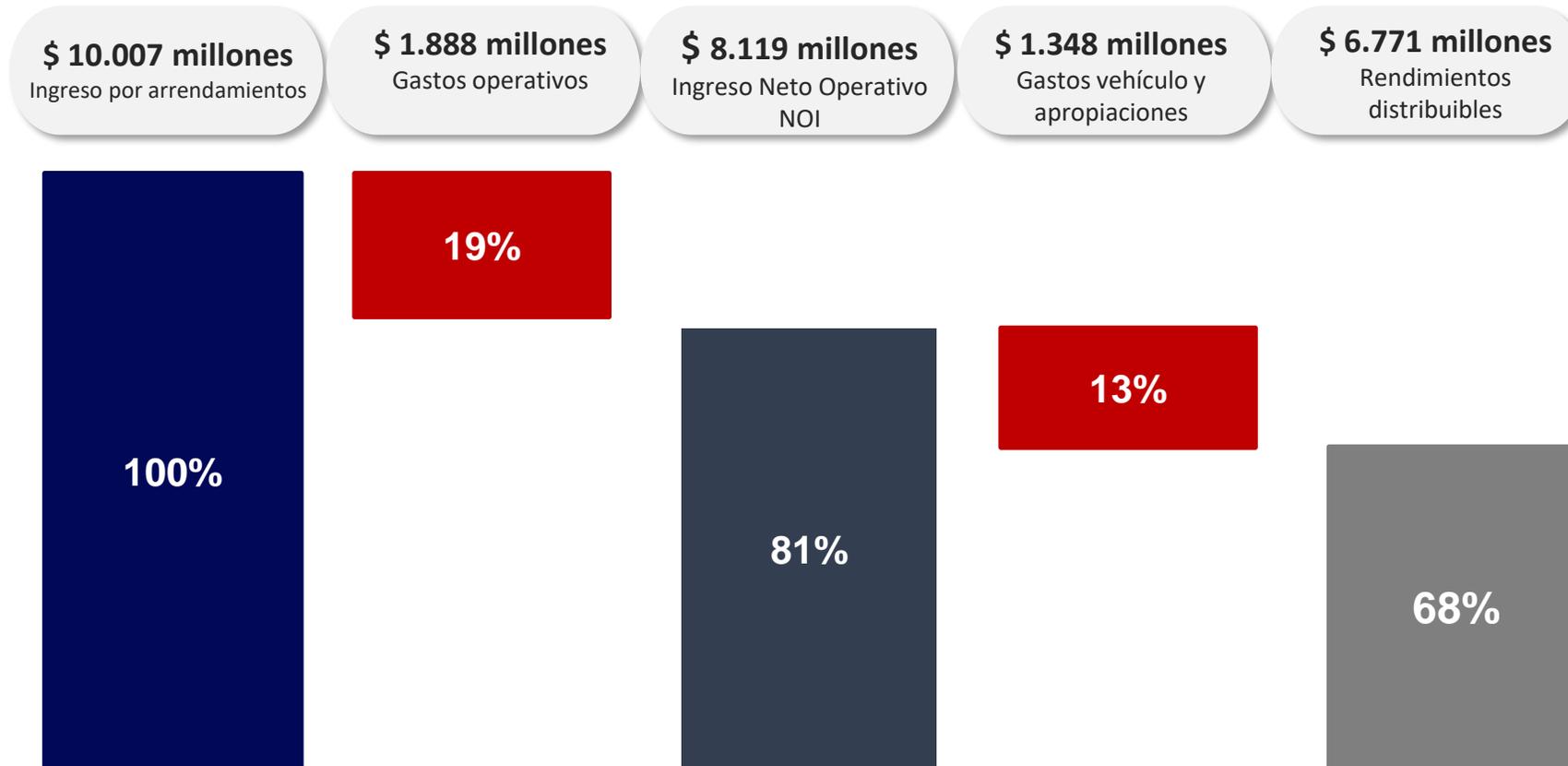
** IPC mayo 18 – abril 19: 2,99%



3

**Resultados
Financieros**

Indicadores Acumulados*



* Desde 25 de octubre de 2018 al 30 de junio de 2019

Porcentajes calculados en relación al ingreso por arrendamientos

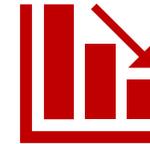


Principales Indicadores



\$17.928 MM

Deuda Financiera



6,10% EA

Costo ponderado de la deuda



9,93%

Endeudamiento Financiero

Vs



40%

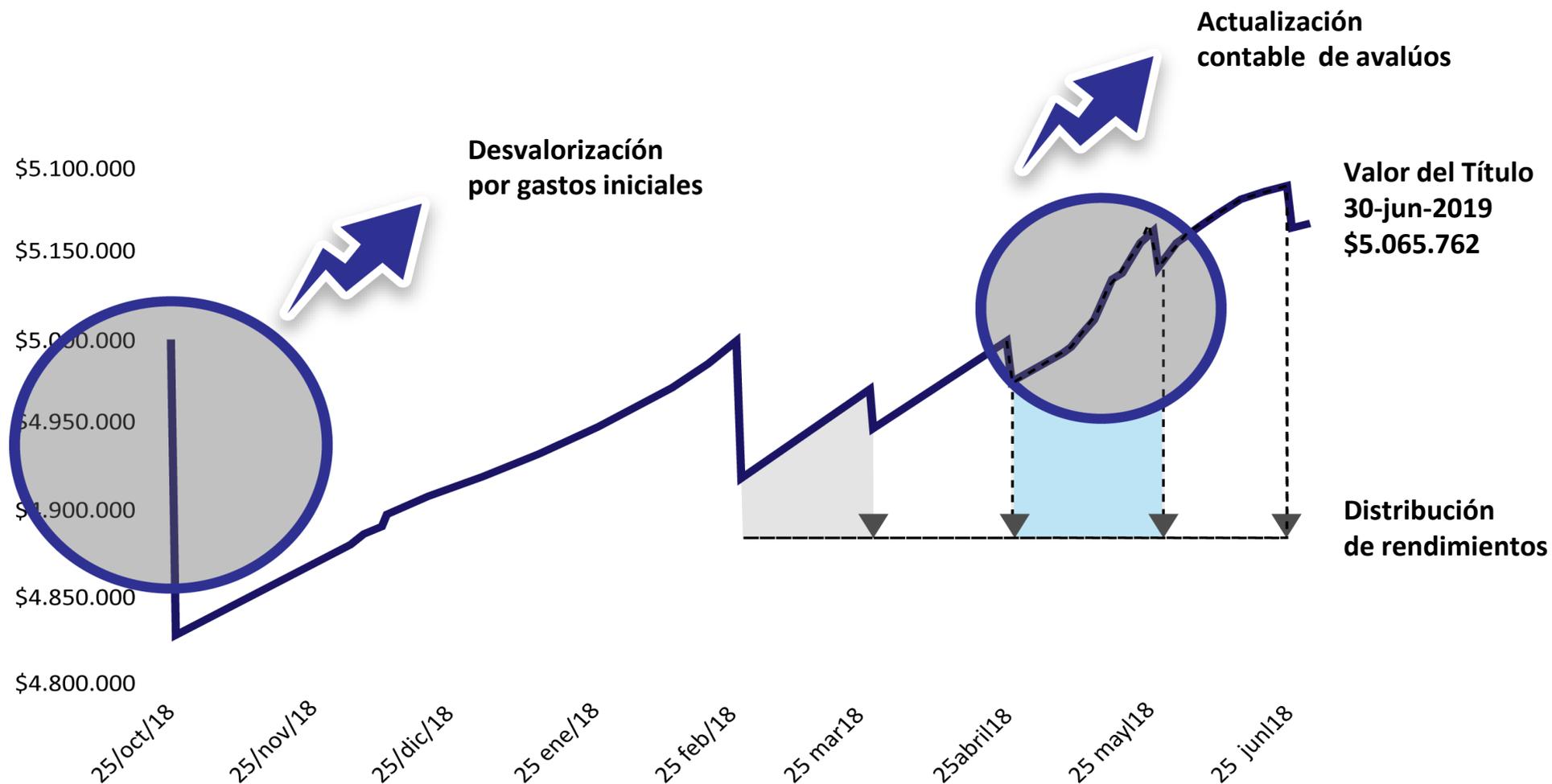
Límite Endeudamiento



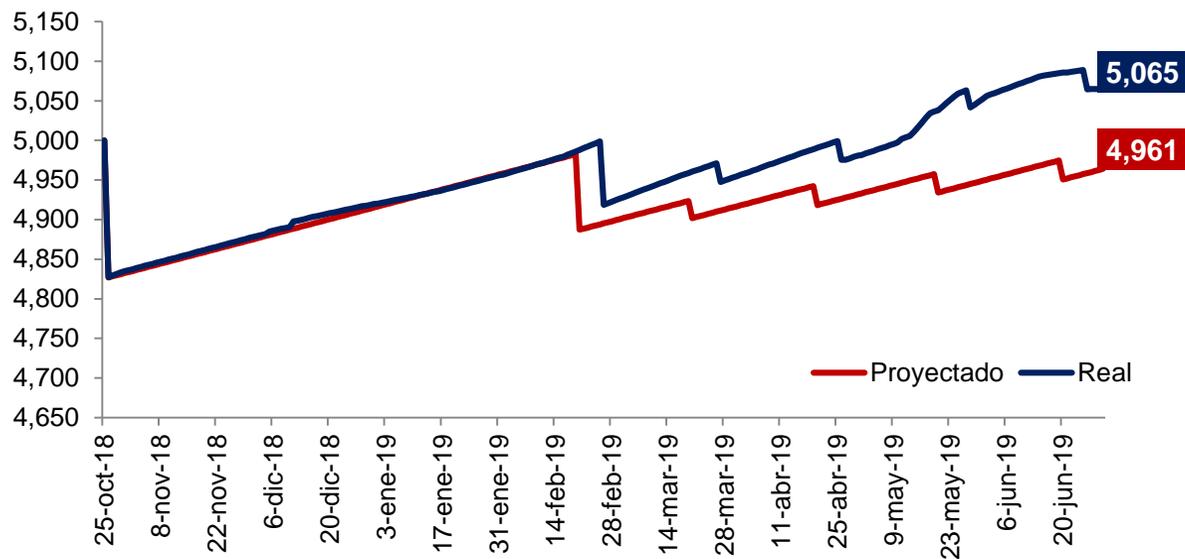
10 meses

Plazo restante promedio
de la deuda





Valor del Título TIN (Proyectado vs. Real) (Miles \$)



Ocupación 100%

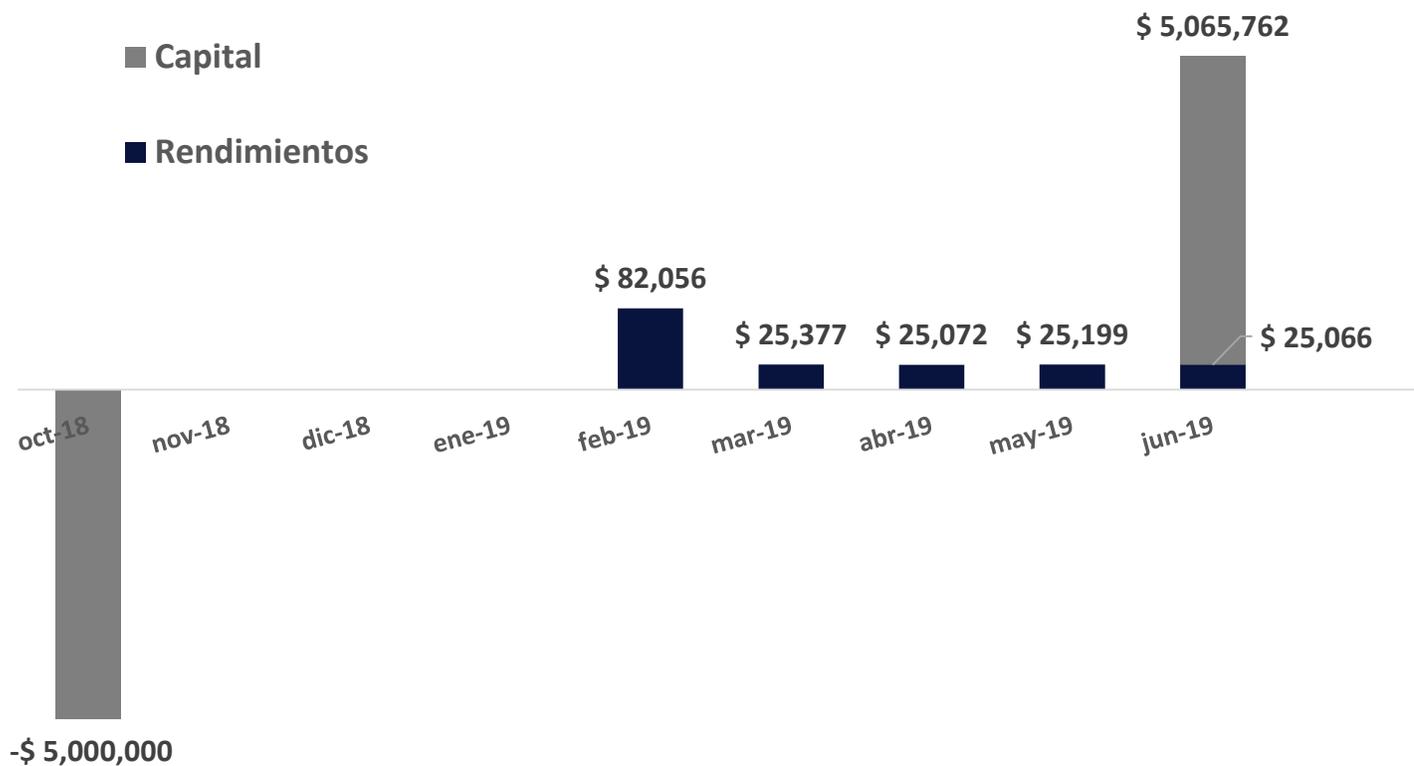
Menor gasto prediales

Actualización de avalúos

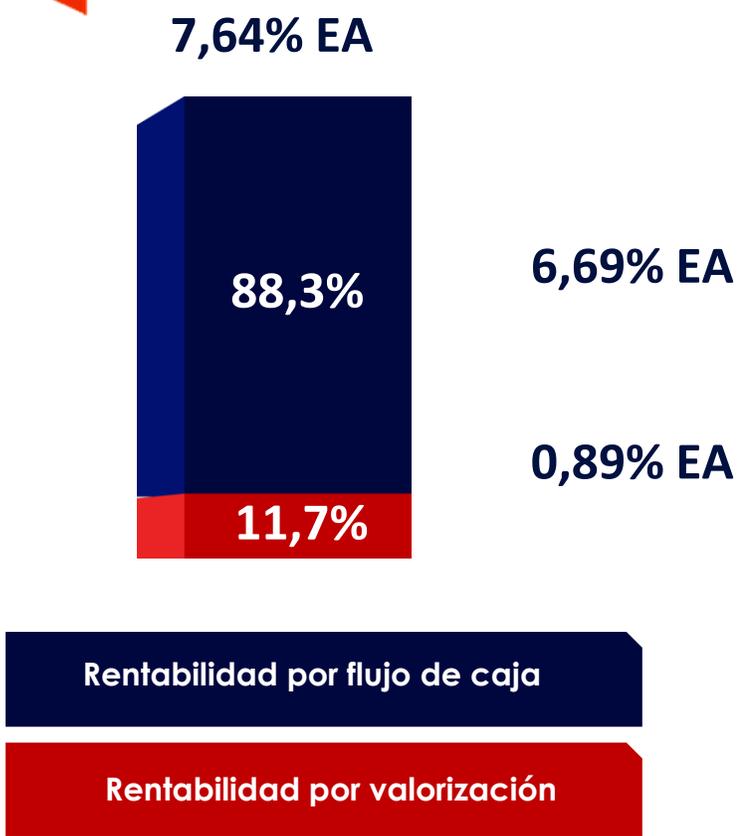
Endeudamiento Positivo

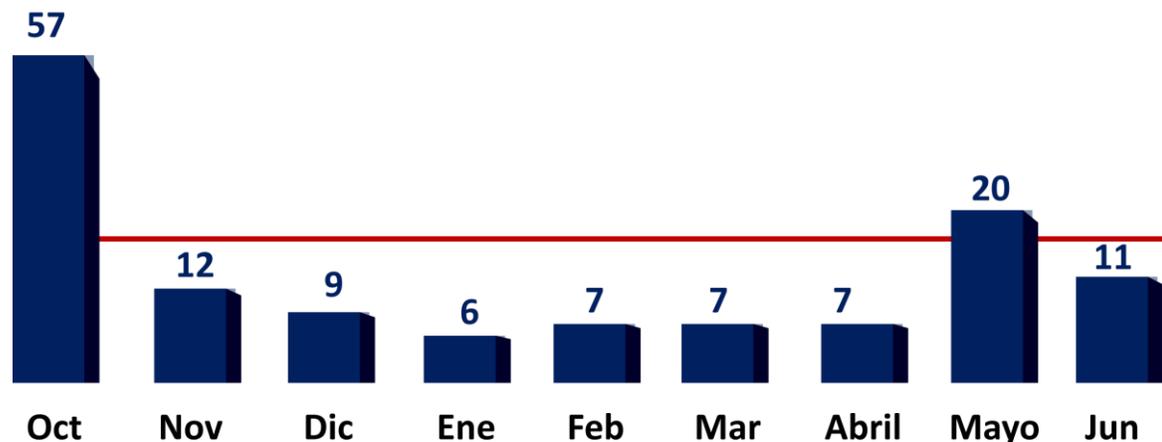


Comportamiento Rentabilidad Efectiva por Título



Composición de la Rentabilidad





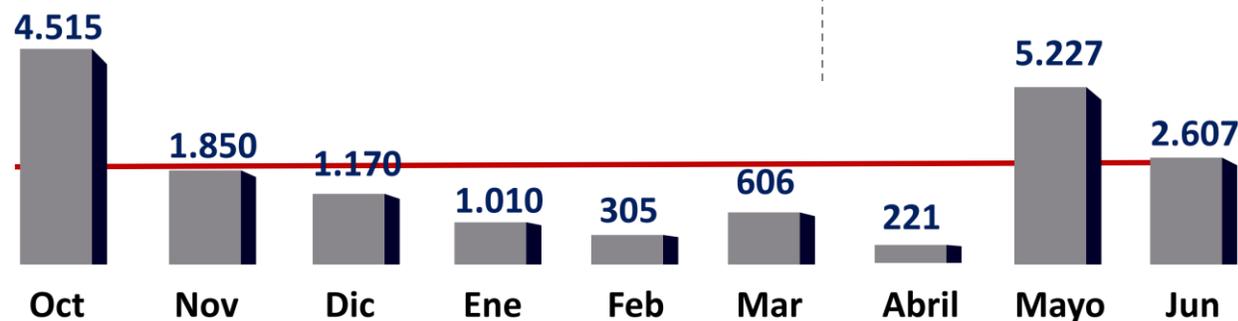
Promedio mensual
15

Monto Total Negociado
\$17.511 millones

2018

2019

Número de Operaciones
136



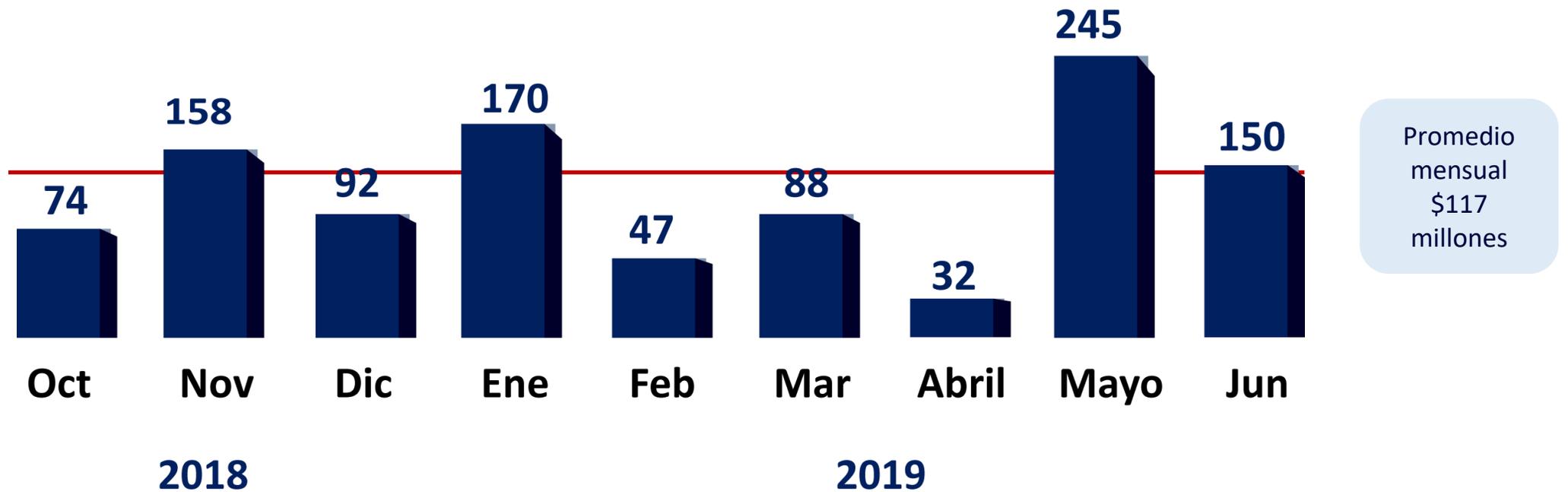
Promedio mensual
\$1.946 MM

2018

2019

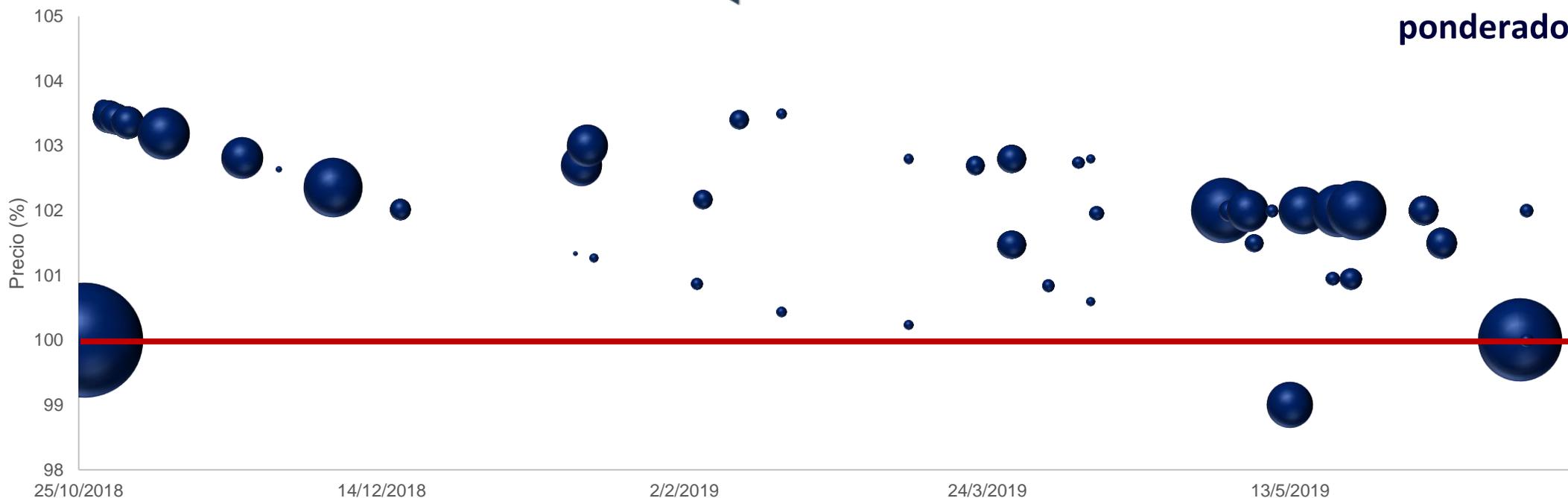
Monto Mensual Promedio por Negociación

(\$ Millones)



Precio de Negociación

Precio promedio ponderado del período:
101,46%



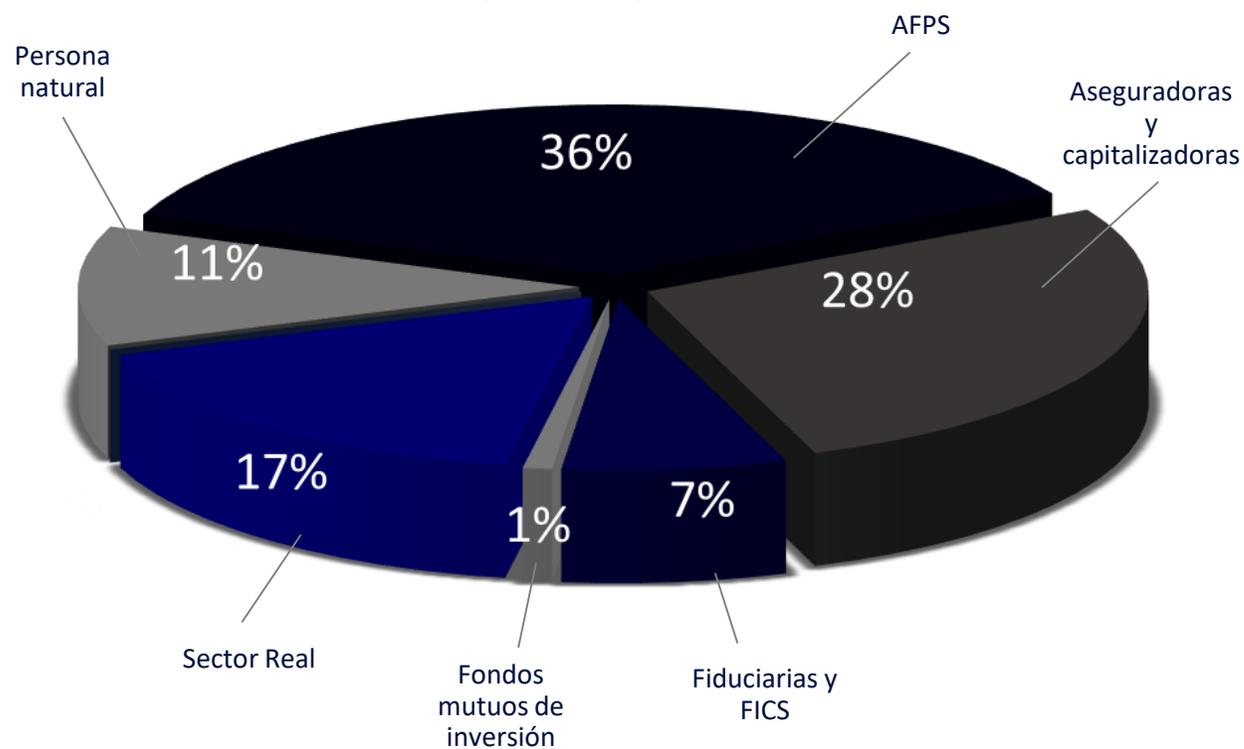
Volumen negociado 
 Valor de Referencia del Título 



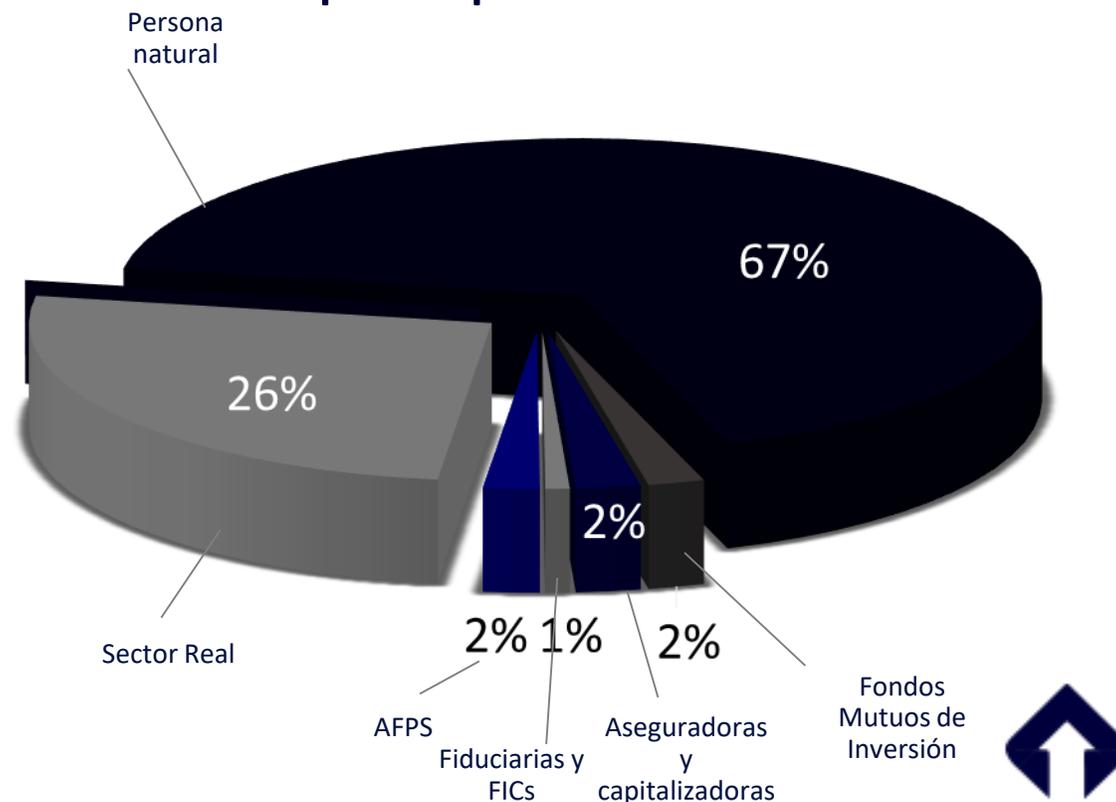
Composición por Inversionista

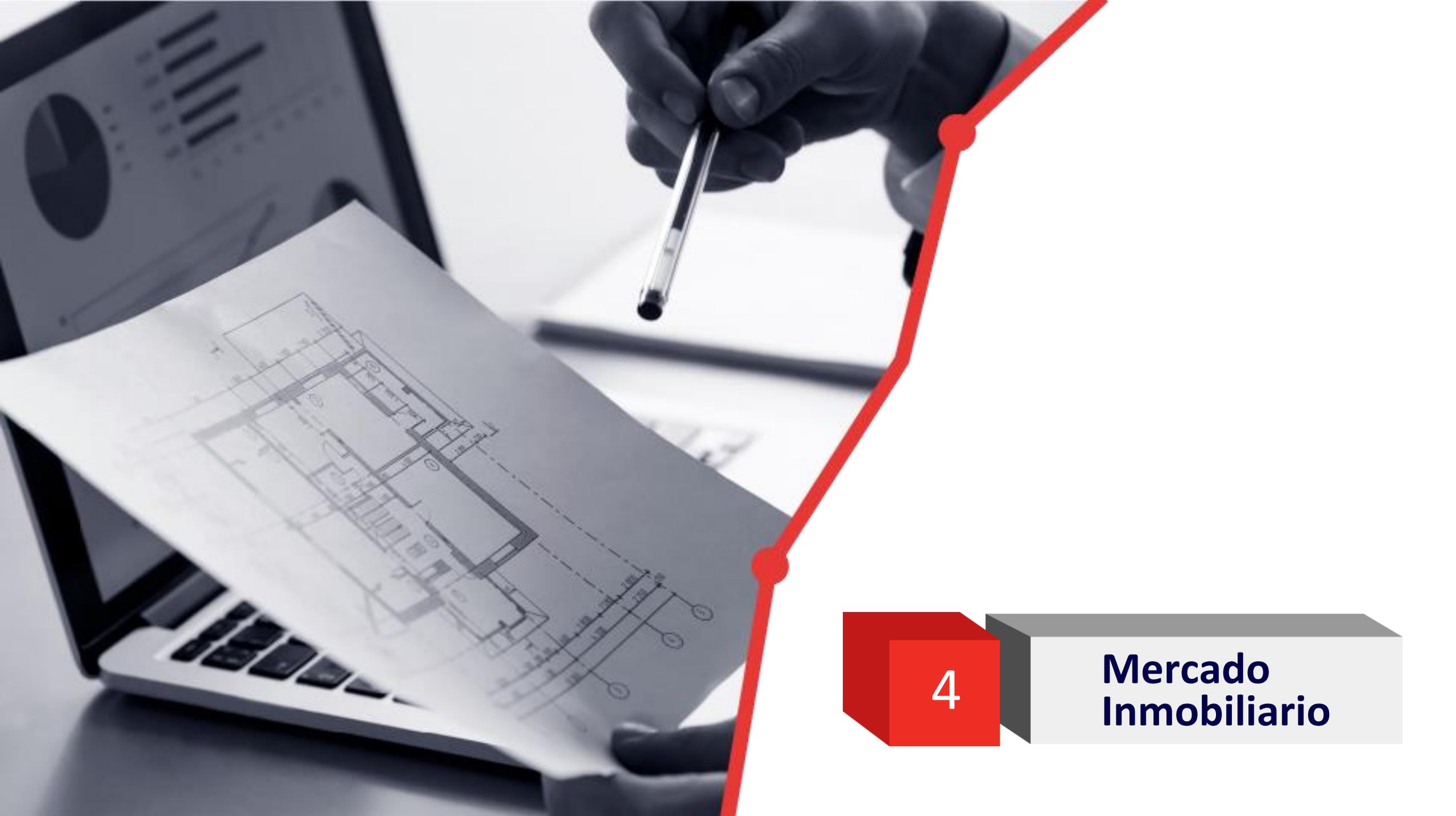
355 Inversionistas

Participación por monto



Participación por # inversionista





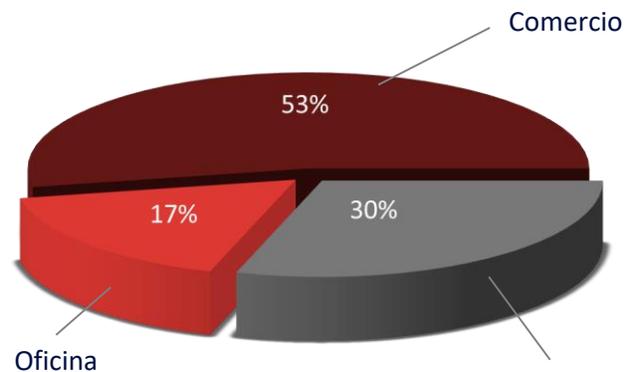
4

**Mercado
Inmobiliario**

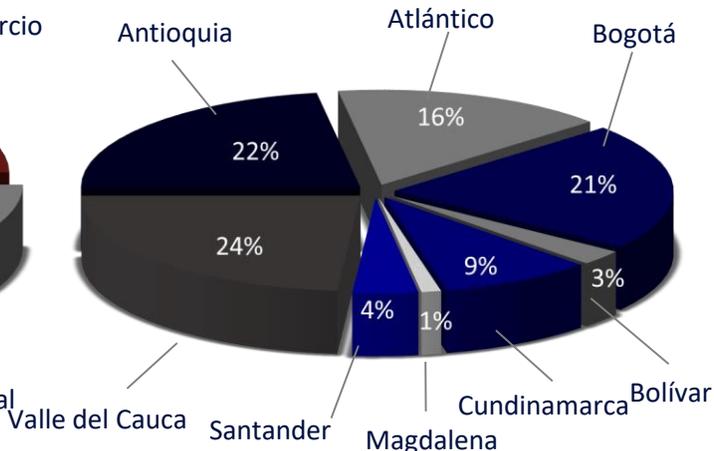
Mercado Inmobiliario

Comportamiento Licencias Industria, Oficinas y Comercio a junio 30

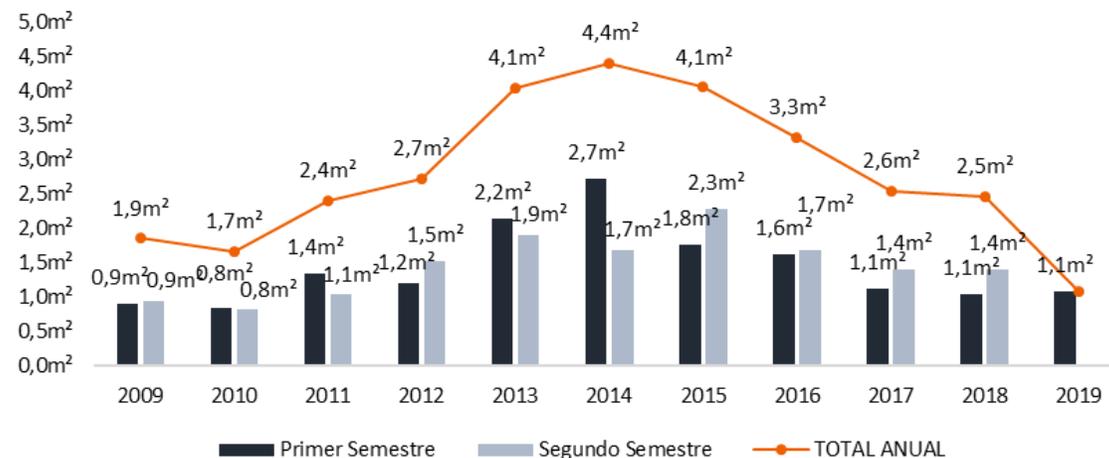
% de m² licenciados por uso



% de m² licenciados por departamento



Evolución del área aprobada a nivel nacional para los sectores Industrial, Oficinas y Comercio (MM de m²)



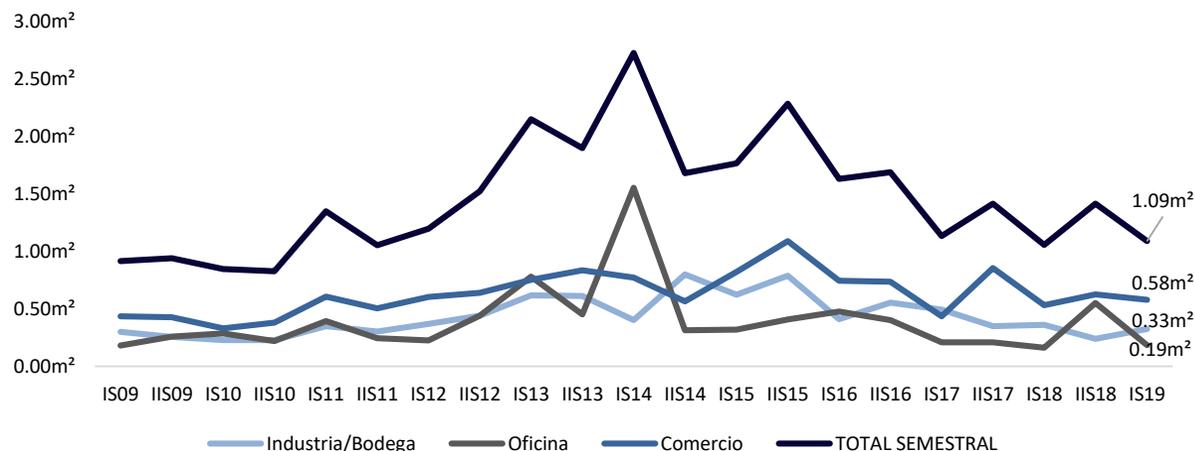
m² licenciados por uso

| Uso | Var % IS 2019 vs IS 2018 |
|--------------|--------------------------|
| Industrial | -9,9% |
| Oficina | 13,9% |
| Comercio | 8,9% |
| Total | 3,2% |

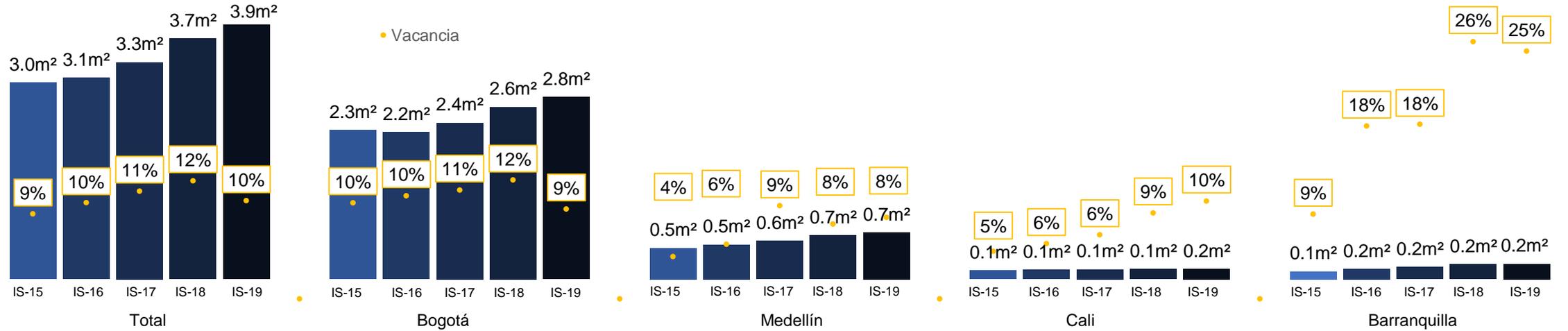
m² licenciados por departamento

| Departamento | Var % IS 2019 vs IS 2018 |
|-----------------|--------------------------|
| Antioquia | 24,7% |
| Atlántico | 113,2% |
| Bogotá | -19,1% |
| Bolívar | -37,0% |
| Cundinamarca | -67,0% |
| Magdalena | -23,7% |
| Santander | -14,2% |
| Valle del Cauca | 199,3% |
| Total | 3,2% |

Evolución del área aprobada a nivel nacional por sector (MM de m²)

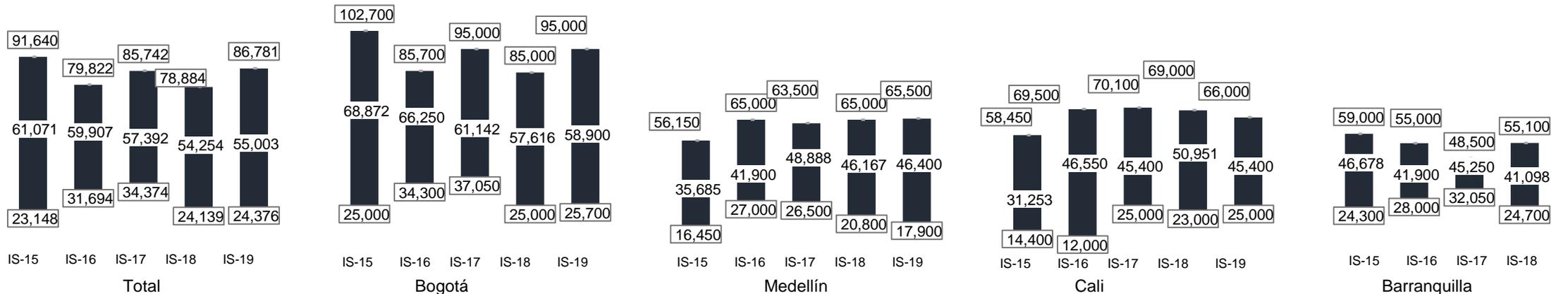


Inventario y vacancia de oficinas en los principales centro urbanos (MM de m2)

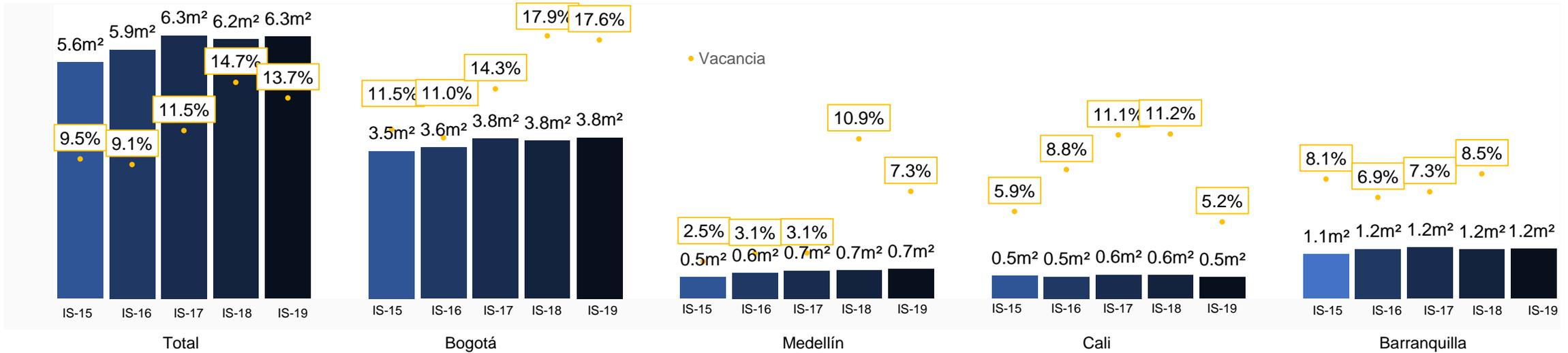


Fuente: Colliers International, Cálculos Péntaco

Canon de arrendamiento de oficinas en los principales centro urbanos (\$/m² mes)

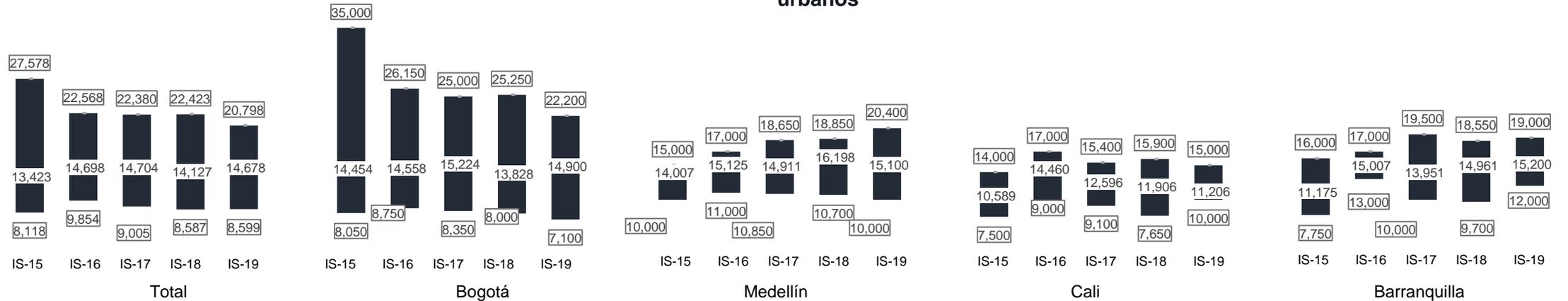


Inventario y vacancia de bodegas en los principales centro urbanos (MM de m2)



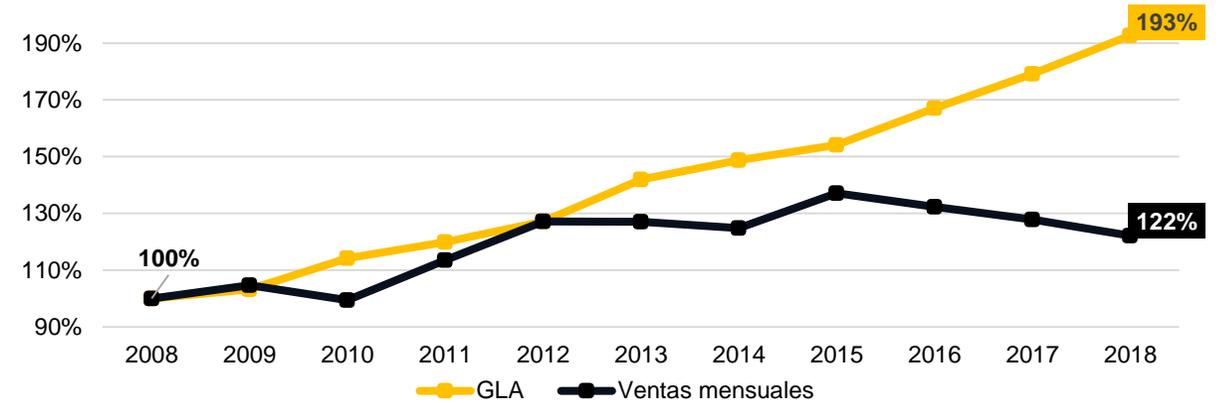
Inventario y vacancia de bodegas en las principales ciudades del país jun 2015 - jun 2019 (MM de m2)
Fuente: Colliers International, Cálculos Péntaco

Canon promedio de renta por m² por tipo de bodega en los principales centros urbanos

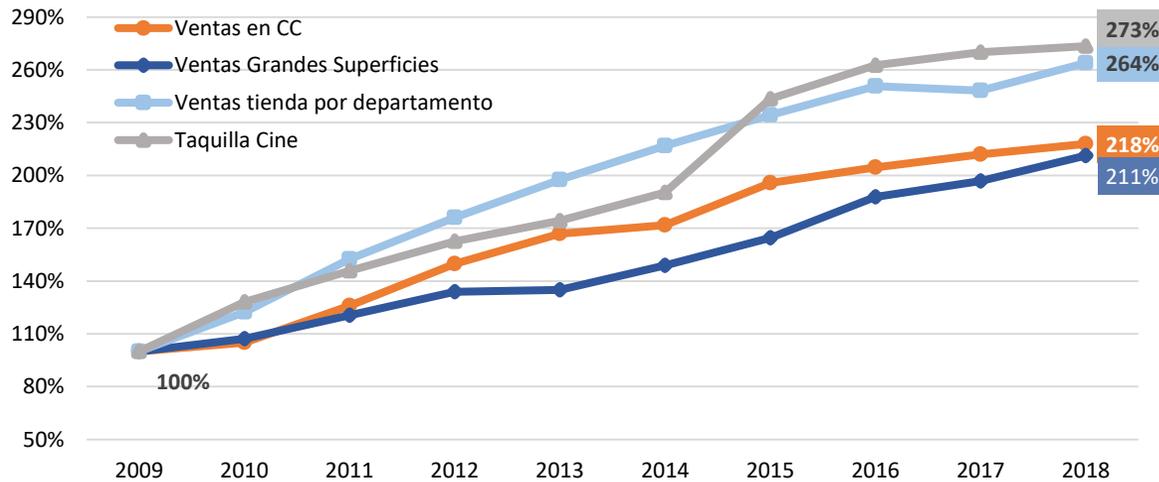


Fuente: Colliers International
1: Información actualizada a junio 2019

Evolución en Ventas en Centros Comerciales VS Evolución en GLA – 2008 = 100



Fuente: Ministerio de Cultura, Raddar, Superintendencia de Sociedades, cálculos de Péntaco

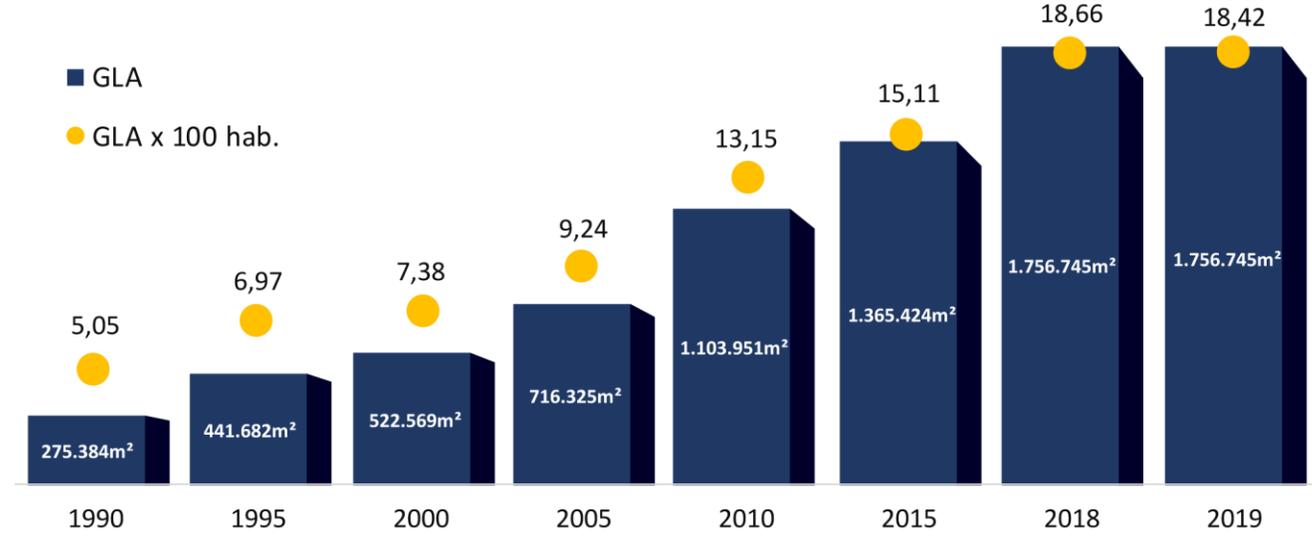


Evolución en ventas por tipo de establecimiento – 2009=100

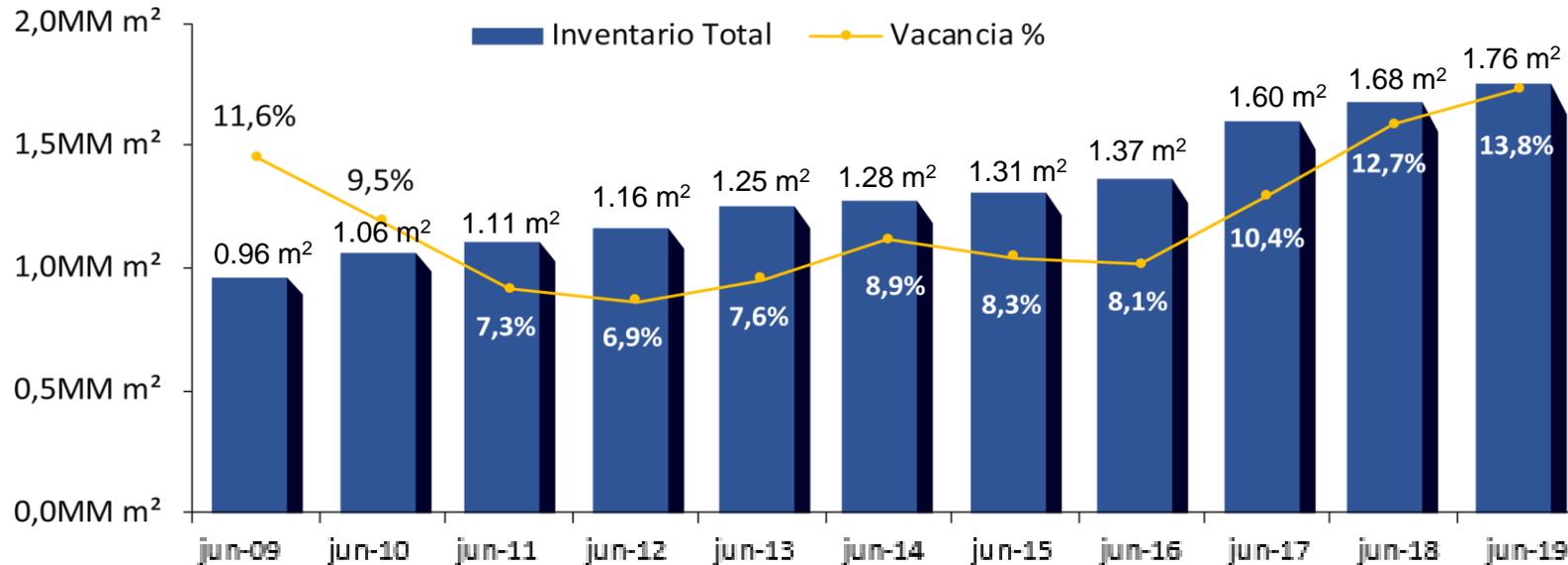
Fuente: Ministerio de Cultura, Raddar, Superintendencia de Sociedades, cálculos de Péntaco

* Información de Locales Comerciales en Centro Comercial

Composición del inventario y GLA x 100 habitantes



Inventario y vacancia de Centros Comerciales en Bogotá a junio 2019 (m2)
Fuente: Galería Inmobiliaria, ICSC y Cálculos Péntaco



◀ Inventario vs Vacancia a junio 2019



5

**Hacia Dónde
Vamos**

Portafolio Arroba Inversiones S.A

Área: 5.591 m2
 Valor de compra: \$40.302 MM
 Ingreso Anual: \$3.620 MM
 21 inmuebles - Locales comerciales



Portafolio Entidad Bancaria Internacional

Área: 4.401 m2
 Valor de compra: \$34.365 MM
 Ingreso Anual: \$3.162 MM
 7 inmuebles - Oficinas y locales

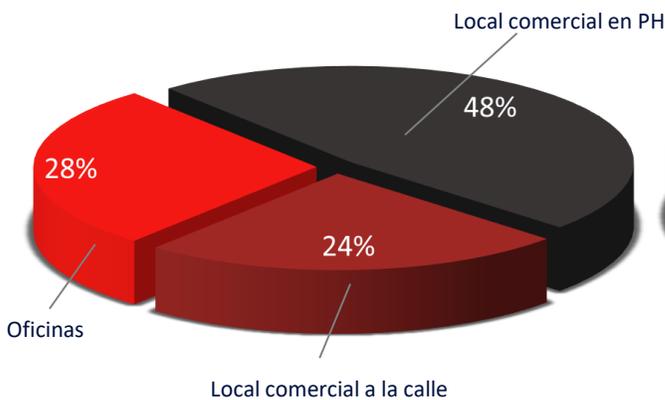


Proceso de adquisiciones

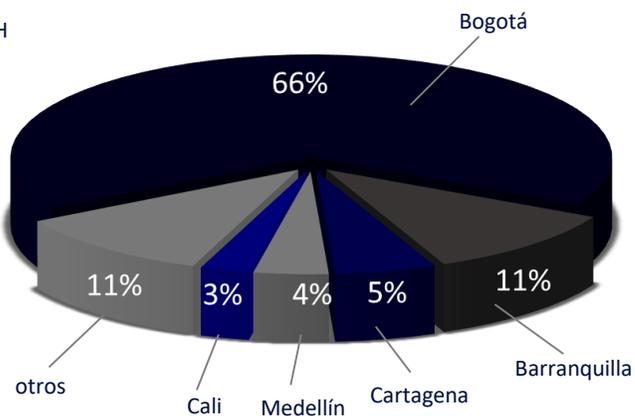
Número de Negocios Evaluados
de Oct 2018 a Jun 2019



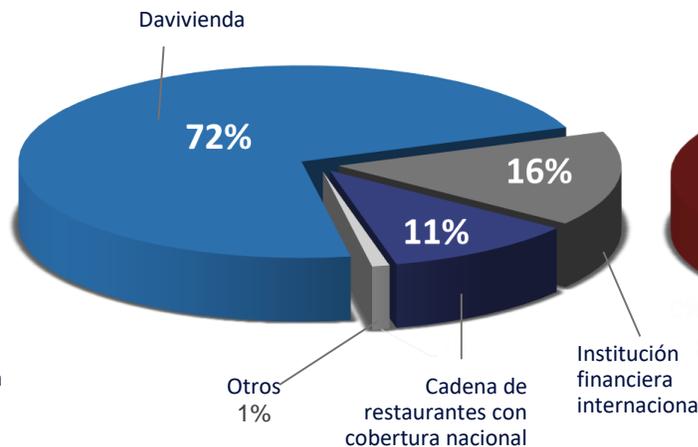
Por Tipo de Inmueble



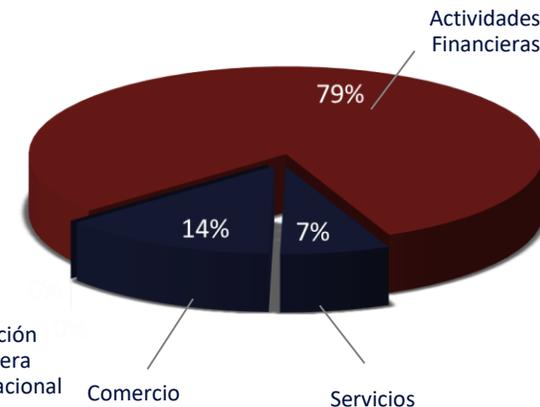
Por Ciudad



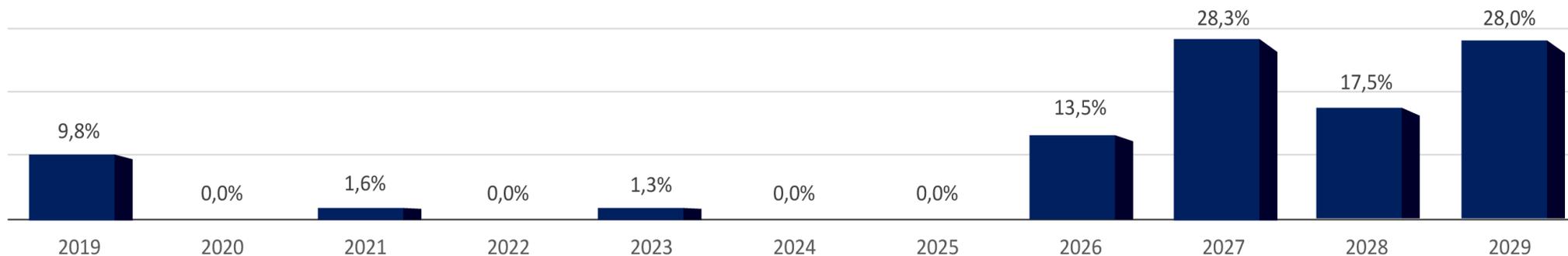
Por Arrendatario



Por Sector Económico



Vencimiento de Contratos



Plazo promedio ponderado restante de los contratos 8,02 años

Emisión Tramo 2

- Emisión Tramo 2 en el cuarto trimestre de 2019
- Monto estimado \$150.000 - \$200.000 millones de pesos

Migración de Títulos

- En evaluación con la BVC y la Superintendencia Financiera del proceso de migración de títulos de participación al módulo de renta variable



Gracias



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

Contamos con 62 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$23 billones emitidos en 18 años y \$4,8 billones de saldo administrado.

**1er emisor de renta fija
por monto emitido por la BVC periodo 2016 - 2018**

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



DAVIVIENDA



Bancolombia



Banco Caja Social
Más bancos. Más amigos.

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.

