



**Modificaciones Prospecto y
Reglamento TIN
Asamblea Ordinaria 2021**

Tin
Títulos
Inmobiliarios


Titularizadora
COLOMBIANA

Contenido:

1

Ajustes a la comisión del
Administrador Maestro

2

Ajustes al precio de suscripción
de nuevos tramos



1

**Ajustes a la comisión del
Administrador Maestro**

Propuesta de Modificación

Reconocimiento del servicio de administración maestra del vehículo calculada sobre los activos administrados y no sobre el saldo de los títulos

Fundamento

- El Administrador Maestro inicia su gestión de administración de los inmuebles desde el momento de la compra, independiente de la forma como han sido adquiridos (Pago en especie o deuda), sin embargo, actualmente la comisión por la administración de los mismos, no se está haciendo efectiva hasta tanto los inmuebles han sido titularizados
- El Administrador Maestro, promueve la adquisición de inmuebles previo a la emisión de un nuevo tramo (Pago en especie o deuda), impactando positivamente la rentabilidad del inversionista, a través de:
 - La oportunidad de mercado
 - El endeudamiento positivo
 - El potencial de valorización
- Alinea los intereses de los inversionistas y de los participantes del proceso de titularización en relación con la **diversificación, mayor rentabilidad y remuneración adecuada de los servicios prestados** (TC, CBRE y Péntaco).



Mecanismo de ejecución

1

- Calcular la comisión de Administración para el Administrador Maestro mes a mes, sobre el valor de los activos administrados y no sobre los títulos emitidos

2

- Durante los meses de adquisiciones, el cobro se haría proporcional a los días del mes en que se adquiriera y no el mes completo

3

- Hacer el ajuste en el Numeral 12.1.2 del Reglamento TIN



¿Qué es la Administración Maestra?

Es la Administración y coordinación de todo el programa y de las partes que en el proceso de **Títularización Inmobiliaria**
El administrador maestro es el responsable de la estructuración financiera, jurídica y operativa del programa

Gestión Inmobiliaria

Seguimiento y control Dual a todos los temas relacionados con el *Asset Manager* en la gestión, estructuración de nuevos negocios y control de la rentabilidad del portafolio y con el *Property Manager*, administrando los activos inmobiliarios, su recaudo, operación y mantenimiento

Gestión Financiera

- Administración de los recursos del vehículo y las nuevas adquisiciones
- Liquidación y pago de rendimientos
- Valoración diaria del título
- Planeación financiera de la Universalidad
- Control y registro contable de todos los movimientos financieros
- Gestión y respaldo a la deuda
- Atención a Inversionistas

Gestión Operativa

- Facturación y recaudo de las rentas
- Recepción e inventario de activos
- Reparaciones y mantenimientos
- Recolocación y comercialización de inmuebles vacantes
- Participación y representación en las Asambleas de Copropietarios
- Pago a proveedores y consultores
- Seguimiento, control y atención en todas las instancias del Gobierno Corporativo

¿Cuál es el Backtesting del cambio propuesto?

Simulación anual de la comisión de administración sobre Patrimonio (metodología aplicada actualmente) y sobre Activos (metodología propuesta) desde el inicio del vehículo (cifras en millones de pesos)

Año	Por Patrimonio	Por Activos* (Propuesta)	Diferencia
2018	\$ 266	\$ 263	\$ 3
2019	\$ 1,646	\$ 2,094	-\$ 448
2020	\$ 2,689	\$ 2,854	-\$ 165

Año	Ingresos por valorización Activos Tramo 2	Ingresos por endeudamiento positivo Activos Tramo 2	Total
2018	\$ 0	\$ 0	\$ 0
2019	\$ 1,384	\$ 410	\$ 1,794
2020	\$ 295	\$ 51	\$ 346

*Con corte a Diciembre 2020. Cifras en millones de pesos.



La rentabilidad del vehículo entre el periodo de mayo 2019 (cuando se empezaron a adquirir los portafolios del Tramo 2) y enero 2020 fue de **13% EA**. Si suponemos que los inmuebles sólo se hubieran comprado al momento de la emisión del Tramo 2 en el mes de febrero de 2020 y descontáramos los eventos asociados a la compra de inmuebles con deuda la rentabilidad habría sido del **9.4% EA**. **La rentabilidad habría sido más baja debido a que no habría tenido el impacto positivo de la oportunidad de mercado, valorización y endeudamiento positivo.**



¿Cuál es el impacto en Rentabilidad del cambio propuesto?



Las **rentabilidades esperadas** calculadas en el modelo para el Tramo 1 y Tramo 2 (IPC+6.33% e IPC+6.54%, respectivamente) **no se ven afectadas** porque las comisiones están calculadas sobre el valor de los activos.



Proyectando la rentabilidad en un escenario con emisiones anuales por \$250.000 millones y comprando los activos con deuda antes de la emisión entre 3 y 9 meses, la propuesta del cambio en el cálculo de la comisión de administración implicaría una reducción de la rentabilidad para el inversionista de entre -15 y -25 pbs en un periodo de 10 años.



La adquisición de activos previo a la emisión de títulos trae un **incremento en la rentabilidad al inversionista** por:

- 1) Oportunidad de mercado
- 2) Valorización de estos inmuebles desde la adquisición
- 3) Endeudamiento positivo





2

**Ajustes al precio de
suscripción de nuevos tramos**

Propuesta de Modificación

Fijación del precio de suscripción de nuevos tramos, teniendo en cuenta tanto al valor patrimonial como el valor de mercado

Fundamento

- Actualmente el precio de suscripción de nuevos tramos es igual al valor patrimonial del título del día hábil inmediatamente anterior a la fecha de publicación del Aviso de Oferta
- Es común en la renta variable la fijación de las condiciones de nuevos tramos considerando las condiciones vigentes en el mercado y la negociación de los títulos, no solamente las condiciones patrimoniales del vehículo
- Con la migración a renta variable de los títulos de participación **cambiará la metodología de valoración** de los títulos, pasando de valor patrimonial (proporcionado por el emisor) a **valor de mercado** (proporcionado conforme a una metodología por proveedores de precios)
- La metodología de los proveedores de precios considera, principalmente, las negociaciones de mercado secundario, con lo cual es importante tener como referencia no sólo el valor patrimonial, sino también el de mercado, para **promover el éxito de la operación, evitar volatilidad en la valoración y considerar las condiciones del mercado secundario**

Mecanismo de ejecución

1

- El valor del título será fijado por el Comité Asesor y podrá fijarse a prima o a descuento con respecto al patrimonial, con el fin de tener en cuenta el valor de mercado del título y las condiciones prevalentes en el mercado.

2

- Hacer el ajuste en el Numeral 7.1.2, 9.2.2.2 y 9.2.2.6 del Prospecto TIN y 7.6.2, 9.2.2.2 y 9.2.2.6 del Reglamento TIN



¿Qué impacto tiene sobre la rentabilidad de un inversionista actual?

1

Asumiendo el ejercicio del 90% del derecho de suscripción preferencial DSP (derecho vigente actualmente para los inversionistas), un patrimonio de \$280.000 millones, una emisión de \$100.000 millones y una inflación anual proyectada de 4%, **el impacto en rentabilidad de emitir a descuento o a prima es marginal** y viene dado principalmente por el **mayor/menor número de títulos que debe emitirse dependiendo del precio de emisión:**

	Descuento		Precio 100	Prima	
	-10%	-5%		5%	10%
Rentabilidad	9.90%	10.03%	10.15%	10.26%	10.36%
Variación pbs	- 25	- 12	-	11	21

Escenario Base (precio 100 y DSP = 90%)

¿Cuándo podría emitirse con descuento?

Quando el valor de mercado esté por debajo del valor patrimonial. El descuento puede ser menor al observado en el mercado secundario teniendo en cuenta el interés estratégico de las nuevas adquisiciones y la profundidad del mercado secundario

¿Cuándo podría emitirse con prima?

Quando el valor de mercado esté por encima del valor patrimonial. La prima puede ser menor a lo observado en el mercado secundario para evitar sobrevaloraciones y para promover el éxito de la emisión



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.

