



Títulos  
Inmobiliarios

# Asamblea Extraordinaria TIN 2022





**1. Verificación del Quórum**

**2. Lectura y aprobación del orden del día**

**3. Nombramiento del Presidente y del Secretario de la Asamblea**

**4. Designación de la Comisión Aprobatoria del Acta**

**5. Informe de Gestión Agosto 2022**

**6. Propuestas Asamblea Extraordinaria TIN 2022**

**7. Información Adicional: Planes a Ejecutar**



**Verificación del  
Quórum**





**Lectura y  
aprobación del  
orden del día**



**Nombramiento  
del Presidente y  
del Secretario de  
la Asamblea**





**Designación de la  
Comisión  
Aprobatoria del  
Acta**



**Informe de  
Gestión  
Agosto 2022**

**Sólido Gobierno Corporativo** como garantía de un proceso riguroso de adquisiciones y de una adecuada administración maestra del vehículo.

**Administración Maestra:** Supervisión y monitoreo.

**La Rentabilidad\*\* de TIN** se ha destacado desde el inicio del vehículo. A partir del 2020 hemos presentado una rentabilidad destacable frente a vehículos comprables. Aún con la coyuntura por el COVID-19, el vehículo cerró con una rentabilidad de 9,5% E.A. para el 31 de diciembre del 2021. Para 1S2022 la rentabilidad del año corrido fue del 19,69% E.A.

Distribución **mensual** de rendimientos.



Equipo de inmobiliarios **expertos e independientes.**



La coyuntura COVID-19 puso a prueba el vehículo, con una **afectación en ingresos, valorización y vacancia\*\*\*\* menor a la estimada inicialmente.** Actualmente la vacancia económica es del 0,83% y el indicador de cartera de 0,35%\*; informe Junio 2022.



**Alto estándar** de divulgación de información.



**Dividend Yield\*\*\* por encima del 6% (últimos 12 meses)** ha sido valioso para los inversionistas en un contexto de altas tasas de inflación y baja rentabilidad real.

Fuente: Titularizadora Colombiana  
Fecha de Información: 30/06/2022

\* Cartera vencida sobre ingresos operacionales de los últimos 12 meses

\*\* Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad

\*\*\* *Dividend Yield*: Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

\*\*\*\* Vacancia: inmuebles que se encuentran vacíos o en oferta para ser recolocados.





**\$468.261 Millones**  
Activos administrados



**85.549 m<sup>2</sup>**  
Área administrada



**99,14%**  
Ocupación económica  
del portafolio



Rentabilidad \*\*\*

**11,23% E.A.** Desde el Inicio  
**19,01% E.A.** Últimos 12 meses  
**20,61% E.A.** Año corrido



**6,10%\*\*\***  
Dividend Yield Promedio  
Año Corrido 2022



**0,12%\*\***  
Cartera vencida  
Agosto 2022



**\$143.082 millones**  
Endeudamiento financiero (Capital)



**11,82% E.A.**  
Costo promedio  
ponderado de la deuda.



**31,68% < Lim. 40%**  
Endeudamiento  
Financiero.

Fuente: Titularizadora Colombiana

Fecha de Información: 31/08/2022

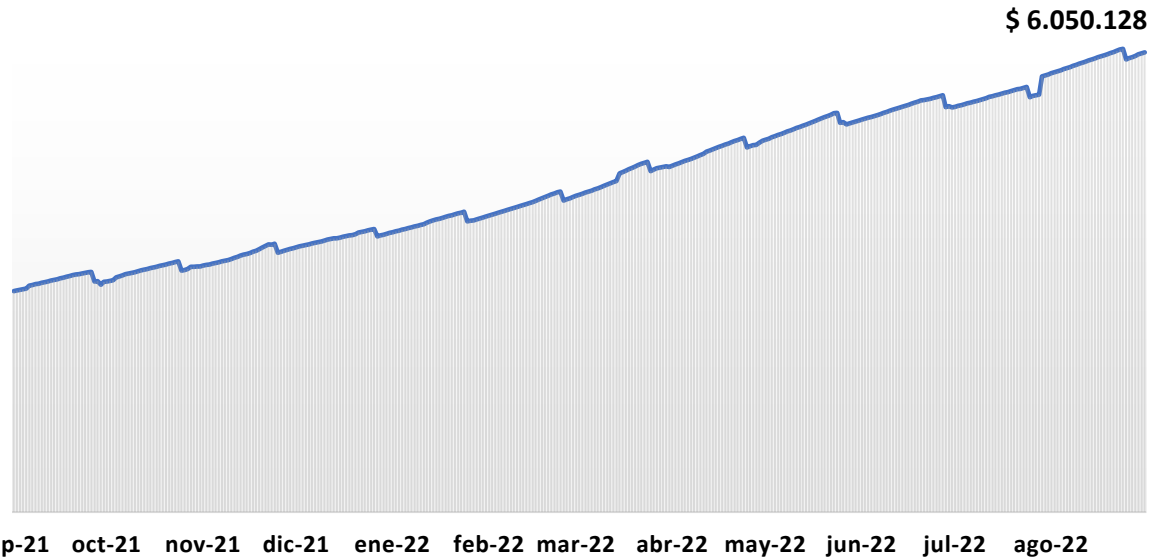
\*Indicadores con corte a 31 agosto de 2022

\*\*Cartera vencida sobre ingresos operacionales de los últimos 12 meses

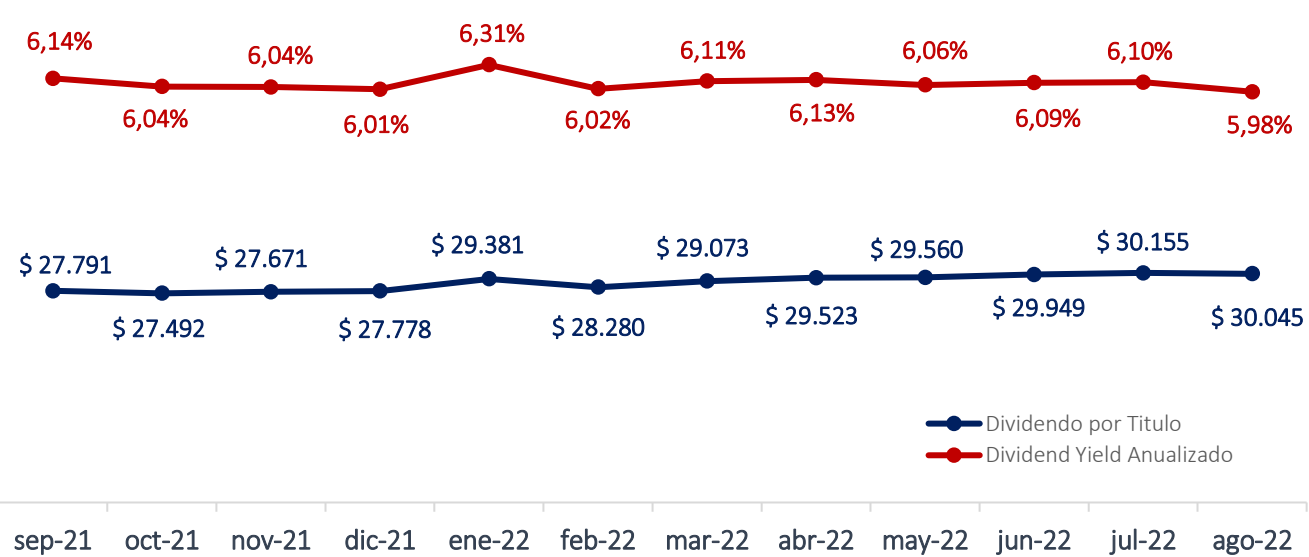
\*\*\*Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad

\*\*\*\* *Dividend Yield*: Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

### Valor del Título TIN



### Dividend Yield & Rendimientos



**6.050.128**

El valor del título al 31 de Agosto 2022.

**12%**

Incremento últimos 12 meses valor del título  
Vs \$5.400.498 (Valor Título 01/09/2021)



**5,98%**

DY Último mes:  
Agosto 2022



**6,10%**

DY Promedio YTD:  
01/2022 – 08/2022



**6,09%**

DY Promedio LTM:  
09/2021 – 08/2022

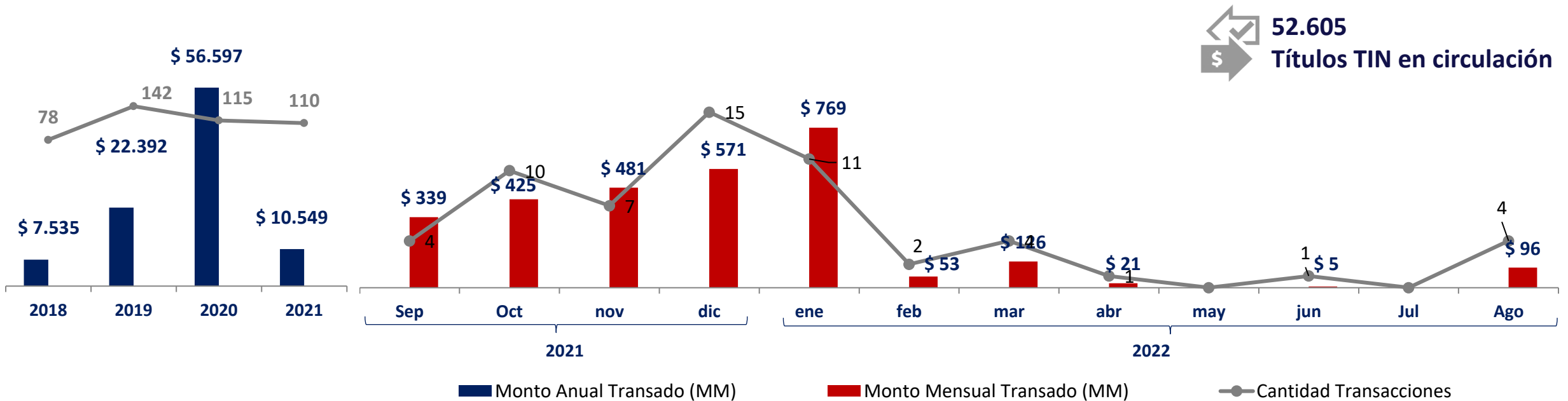


Fuente: Titularizadora Colombiana  
Fecha de Información: 31/08/2022  
Valores en Pesos Colombianos.

\*Dividend Yield o DY: Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

\*\*Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universidad





**Negociados 2022**  
**COP\$ 1.071**  
**Millones**



**89,2%\***  
**PPP operaciones en**  
**mercado secundario**  
**Ago. 2022**

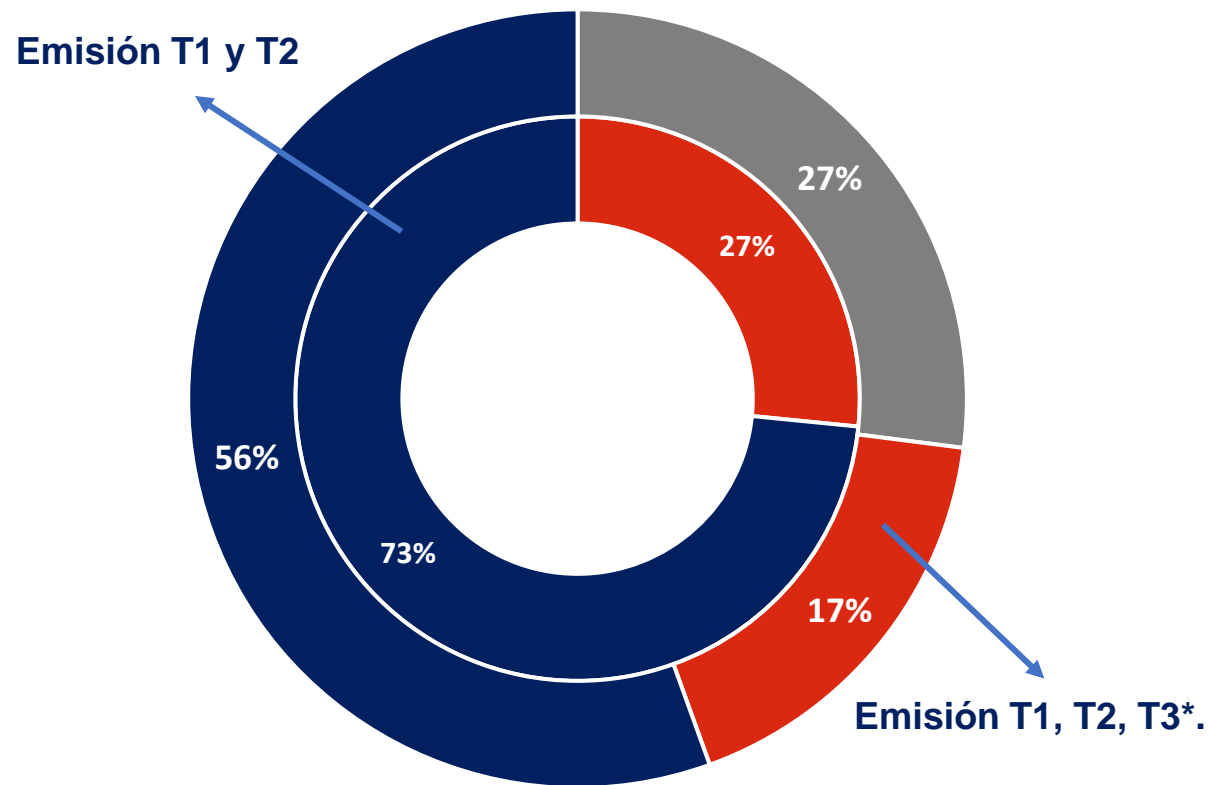


**100%**  
**Precio valoración\*\***

Fuente: Titularizadora Colombiana  
\*PPP: Precio promedio ponderado  
\*\* Precio de valoración de Precia a 31 agosto 2022

## Diversificación por Tipo de Inmuebles

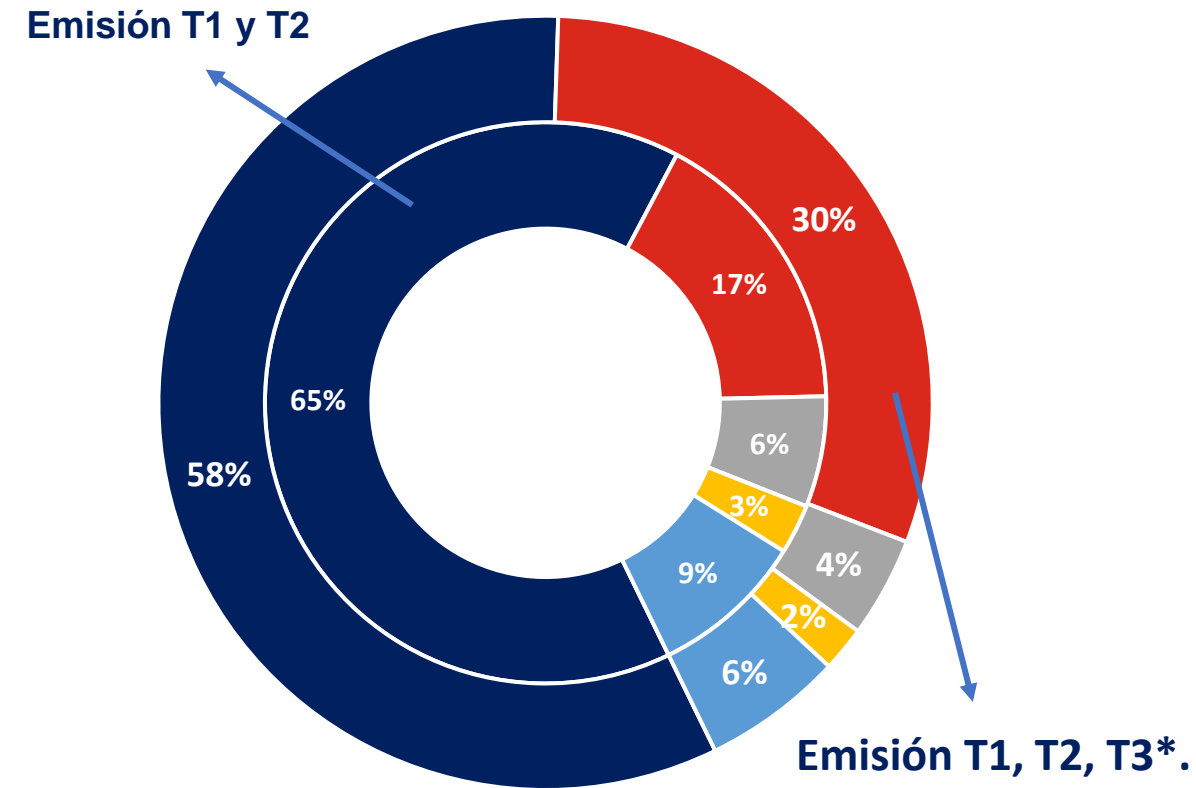
Límite Prospecto: 70% por tipo de activo.



- Bodega
- Oficina
- Local Comercial
  - Local en C.C.
  - Local Comercial PH
  - Local en Calle

## Diversificación por Ubicación

Límite Prospecto: >1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá). >500,000 hab. (hasta 30%). >300,000 hab. (hasta 20%). >Otras (hasta 15%)

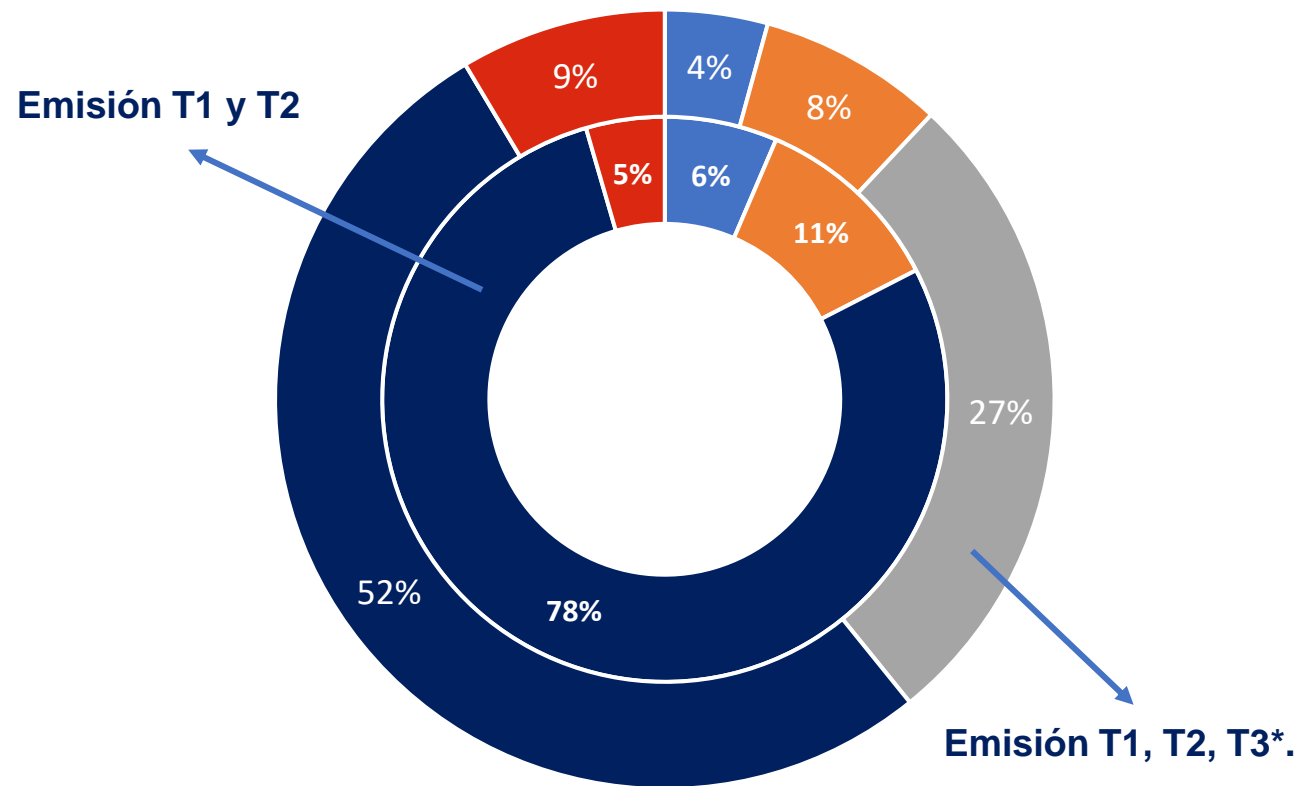


- Bogotá
- Costa Atántica
- Medellín
- Cali
- Otros



### Diversificación – Actividad Económica

Límite Prospecto: 50% por valor activos, código CIUU.



- Actividades inmobiliarias
- Expendio de alimentos
- Industria
- Intermediación financiera
- Otro

# Propuestas Asamblea Extraordinaria 2022



## 6.1

Modificación de la base de cálculo para la comisión de administración: de patrimonio a *NOI*\*. La tarifa aplicada al NOI depende de la rentabilidad real del título y de la valoración del mercado.

## 6.2

Mecanismo de Readquisición sobre el 10% de los títulos en circulación.

## 6.3

Ajustes de forma y numeración.





**Esquema de  
Comisión de  
Administración  
TIN**

## PROPOSITO

Alinear los intereses del Administrador Maestro con los de los Inversionistas con el fin de asegurar una gestión positiva del portafolio y su rentabilidad.

## BENEFICIOS



Busca que la gestión de vacancias\*, cartera y mantenimientos tenga un impacto directo en la comisión y ésta no se atribuya solo a la consecución de activos.



Revisa estrategias de endeudamiento para que no afecte negativamente la rentabilidad real que TIN ofrece a sus inversionistas.



Diferencia a TIN respecto del pago de comisiones de otros actores inmobiliarios en el mercado, poniendo énfasis en la importancia de la gestión del portafolio.



Busca que, en el momento de hacer adquisiciones, se observen altos estándares en la selección de arrendatarios de calidad, con el fin de disminuir riesgo de deterioro en la cartera.

## AJUSTE

### 📌 Nueva base de comisión

Se cambiará la base del cálculo de la comisión de administración de patrimonio a **NOI\* (INGRESO NETO OPERATIVO – Últimos 12 meses)** considerando que el cambio incentiva el cuidado de la vacancia\*\*\*, la cartera y la eficiencia operativa; y se desincentiva la adquisición de activos para incrementar la comisión.

#### Comisión Actual

$$\text{Comisión de Administración Mensual} = \frac{\text{Patrimonio corte mensual} * 1\%}{12}$$

#### Comisión Propuesta

$$\text{Comisión de Administración Mensual} = \% \text{ Tarifa definitiva aplicada al NOI} * \text{NOI últimos 12 meses.}$$

Fuente: Titularizadora Colombiana

\*NOI: Ingreso Operativo Neto

\*\*LTM: Últimos 12 meses

\*\*\*Vacancia: inmuebles que se encuentran vacíos o en oferta para ser recolocados.

Teorema de Proporcionalidad: Hace referencia a la proporcionalidad o equivalencia existente entre la comisión actual (Comisión TIN %) con la comisión propuesta (Equivalencia/NOI\*LTM\*\*), dependiendo del rango de rentabilidad que presente el vehículo.

Linealidad: Hace referencia a los puntos básicos que incrementa o disminuye la comisión dependiendo del rango de rentabilidad en que este el vehículo.

Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad

### 📌 Rango de Rentabilidad

El indicador del que parte la comisión será la **Rentabilidad Real del vehículo LTM\*\***. Dependiendo de esta, se aplicará un porcentaje (%) de comisión variable sobre el **NOI\* LTM\*\*** de manera proporcional. La tarifa equivalente NOI LTM tendrá un mínimo del 1,11% y un tope máximo de 1,67%. Con un escenario base equivalente a la comisión actual (1,39%). Los parámetros se calculan por teorema de proporcionalidad; la relación de linealidad base de 1pbs a 0,23pbs para el nuevo esquema.

Rentabilidad Real	Comisión TIN %	Equivalente / NOI* LTM**
< = 4,80%	0,80%	1,11%
5,00%	0,83%	1,16%
<b>6,00%</b>	<b>1,00%</b>	<b>1,39%</b>
7,00%	1,17%	1,62%
> = 7,20%	1,20%	1,67%

### Cambios Reglamento/Prospecto

**Secciones:** Comisión de Administración  
§12.1.2 Reglamento  
Flujo de Caja Distribuible  
§6.17.1.1 Prospecto y §7.3.5.1 Reglamento

**Definiciones:** 96. Rentabilidad Real





## Porcentaje de Ajuste por Valoración de Mercado

El nuevo esquema de comisión tiene en cuenta el valor del mercado reportado por los proveedores de precios diariamente. Se tomará el valor promedio del título LTM de los dos proveedores de precios para definir ajuste por valoración.

El ajuste por valoración se sumará/sustraerá a la tarifa obtenida a partir del rango de rentabilidad, entendida como Tarifa equivalente NOI LTM.

Con este valor promedio de mercado LTM reportado por los proveedores de precios, se calcula el ajuste por valoración a partir de la siguiente tabla. Tener en cuenta que los valores entre 50%-90% se calculan por el teorema de proporcionalidad.

Valor Promedio de Valoración		Ajuste por Valoración
Desde	Hasta	
0%	<50%	-0,050%
50%	<75%	-0,050%
75%	<90%	-0,025%
90%	100%	0,000%
>100%		0,050%

$$\% \text{ Tarifa Definitiva aplicada al NOI} = (\text{Tarifa equivalente NOI LTM}) + (\text{Ajuste por Valoración})$$

### Cambios Reglamento/Prospecto

**Secciones:** Comisión de Administración  
§12.1.2 Reglamento  
Flujo de Caja Distribuible  
§6.17.1.1 Prospecto y §7.3.5.1 Reglamento

**Definiciones:** 96. Rentabilidad Real

Fuente: Titularizadora Colombiana

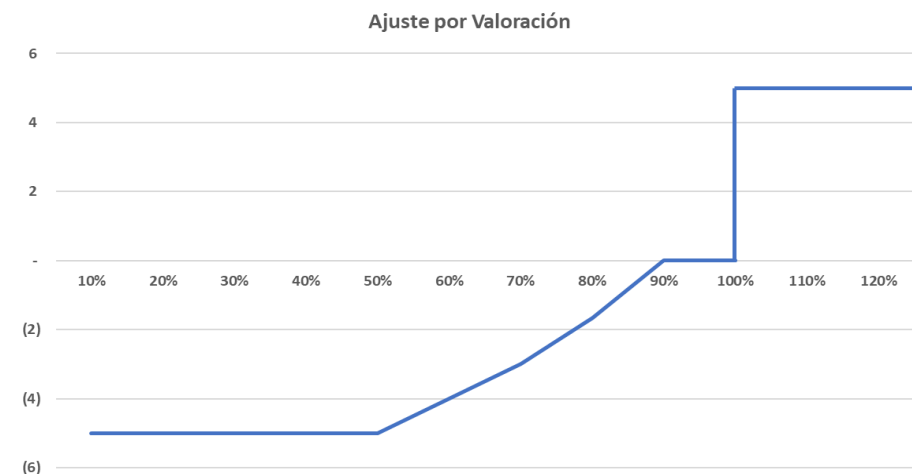
\*NOI: Ingreso Operativo Neto

\*\*LTM: Últimos 12 meses

\*\*\*Vacancia: inmuebles que se encuentran vacíos o en oferta para ser recolocados.

Teorema de Proporcionalidad: Ajuste relacionado en el Reglamento, descrito por fórmulas indicativas a cada rango

Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad





**Mecanismo de  
Readquisición TIN**

Mecanismo que permite al emisor adquirir hasta el 10% de los títulos en circulación con el fin de mejorar la valoración de mercado. Los títulos readquiridos se extinguirán y, por consiguiente, se disminuye el número total de títulos en circulación.



### Ventajas

- ◆ Confianza en el vehículo inmobiliario
- ◆ Aumento en la distribución de rendimientos por título con menor número de títulos
- ◆ Mayor liquidez del mercado secundario
- ◆ Aumento en el valor patrimonial y de mercado del título



### Alcance

- ◆ Monto máximo de adquisición correspondiente al 10% de los títulos en circulación. El porcentaje es acumulativo y las operaciones se podrán realizar durante la vigencia del vehículo, sin exceder este porcentaje en ningún momento
- ◆ En caso de nuevas emisiones, ese 10% incrementa proporcionalmente a los títulos de la nueva emisión



### Riesgos

- ◆ El endeudamiento financiero y los recursos destinados para el fondo de readquisición, aumentarían las apropiaciones. Como mitigante a este riesgo, el comité asesor hará un seguimiento riguroso con el fin que el valor de las apropiaciones no afecte negativamente el Dividend Yield\* por debajo del promedio histórico. Adicionalmente, la apropiación final requerida no podrá exceder el 30% del Flujo De Caja Distribuible de cada mes.



### Recursos

- ◆ Endeudamiento financiero con costo de deuda beneficioso para el Vehículo y que se contempla en el endeudamiento total
- ◆ Recursos por venta de activos
- ◆ Flujo de caja: Fondo de apropiaciones para readquisición. Como regla general, el valor de la apropiación no deberá afectar negativamente el Dividend Yield\* por debajo del promedio histórico. Sin embargo, el Comité Asesor tiene la facultad de autorizar la apropiación final requerida sin que esta pueda exceder el 30% del Flujo De Caja Distribuible de cada mes





## Definición de Precio de Readquisición

Es el valor de un Título a readquirir definido por el **Comité Asesor**, el cual se determina atendiendo principalmente los siguientes criterios:

- ◆ Valor Patrimonial
- ◆ Valor de mercado reportado por proveedores de Precios
- ◆ Mayor valor de mercado transado y demandado
- ◆ Precio de cierre BVC
- ◆ Condiciones de mercado y negociación de los títulos en el mercado secundario, con sujeción a las normas previstas por la BVC

El mecanismo se implementa en principio a través de sistemas transaccionales y, en casos excepcionales, a través de operaciones especiales.

En dichos casos excepcionales se podrá utilizar un Factor de Ajuste máximo del 10% calculado a partir del valor patrimonial, el endeudamiento financiero y el precio reportado por el proveedor de precios.



## Proceso

Este mecanismo será activado cuando el Comité Asesor lo considere necesario, teniendo en cuenta los indicadores del mercado secundario.

El mecanismo se revisará al menos una vez al año por el Comité Asesor.

### Comité Asesor:

- ◆ Análisis del precio de valoración del título en el mercado secundario
- ◆ Definición de activación del mecanismo de readquisición
- ◆ Definición de precio de readquisición y recursos para el fondo de readquisición

### Administrador Maestro:

- ◆ Publicación aviso de oferta con condiciones de readquisición
- ◆ Readquisición de Títulos
- ◆ Extinción de Títulos Readquiridos

## Cambios Reglamento/Prospecto

### Secciones:

#### § Prospecto y Reglamento

Sección	Definición
7.4.1	Opción de readquisición por solicitud de los Tenedores.
7.4.2	Readquisición por Decisión del Emisor.
7.4.3	Disposiciones comunes a la Readquisición de Títulos.
9.2.1	Junta Directiva
9.2.2.2	Funciones del Comité Asesor.

### Definiciones:

# Prospecto	Definición	# Reglamento
51.	Factor de Ajuste.	45.
93.	Precio de Mercado de Readquisición.	83.
94.	Precio Patrimonial.	84.
95.	Precio de Readquisición a Cargo del Emisor.	85.
101.	Readquisición por decisión del Emisor.	91.



**Modificaciones  
de Forma y  
Numeración**



### Fundamento

- Con el propósito de dar claridad a los documentos, se incluyen ajustes menores a lo largo de los mismos para efectos de presentar la información de manera clara a los Inversionistas.



### Alcance

- Ajustes en la Numeración del documento (referencias cruzadas).
- Actualización de datos básicos de Titularizadora.
- Revisión de diagramación y ajustes de forma



### Objetivo

- Facilitar la visualización y el acceso al interior de los documentos.
- Información actualizada y simple para los inversionistas.





**Planes a Ejecutar**



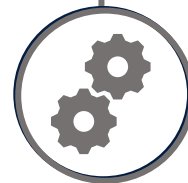
## Historia

Octubre 2018. Desde la creación TIN, los títulos participativos inmobiliarios se transan en el sistema de renta fija. La negociación de títulos en esta rueda hacía alusión a temas operativos, debido a que el sistema de renta variable estaba construido exclusivamente para acciones y no para los títulos participativos.



## Análisis

Por la naturaleza de los títulos TIN, estos se consideran de renta variable ya que su rendimiento no es constante ni está indexado a ningún indicador financiero.



## Transición

La BVC Con el Boletín normativo 039 del 27 de octubre de 2021, abrió la posibilidad para que los títulos migren voluntariamente de la rueda de renta fija a la de renta variable.



## Propuesta

La propuesta es migrar los TIN al sistema de negociación de Renta Variable y aprovechar las oportunidades que este mercado trae. Lo anterior con el fin de **potencializar a TIN** en el mercado y conseguir mejores resultados a sus inversionistas.



## Actualidad

Actualmente, se está revisando el alcance que tiene la migración a la rueda de renta variable en cuanto al mercado y la operación del vehículo. Si se considera apropiado, se pondrá a consideración de la Asamblea ordinaria de Tenedores en 2023.

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

Contamos con 70 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$24 billones emitidos en 20 años y \$3 billones de saldo administrado.



## 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 Inversionistas



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.