



Informe de Gestión Titularizadora 2020

Tin
Títulos
Inmobiliarios


Titularizadora
COLOMBIANA



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

Contenido:

1

Indicadores de Desempeño

2

Relación con Inversionistas

3

Cambios Regulatorios 2020

4

Portafolio Inmobiliario

5

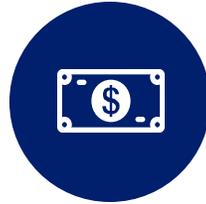
Anexos



1.1

Indicadores de Desempeño
Inmobiliarios

Valor Activos en Administración
COP\$ 289.907 MM



Área Total del Portafolio
35.572 m²



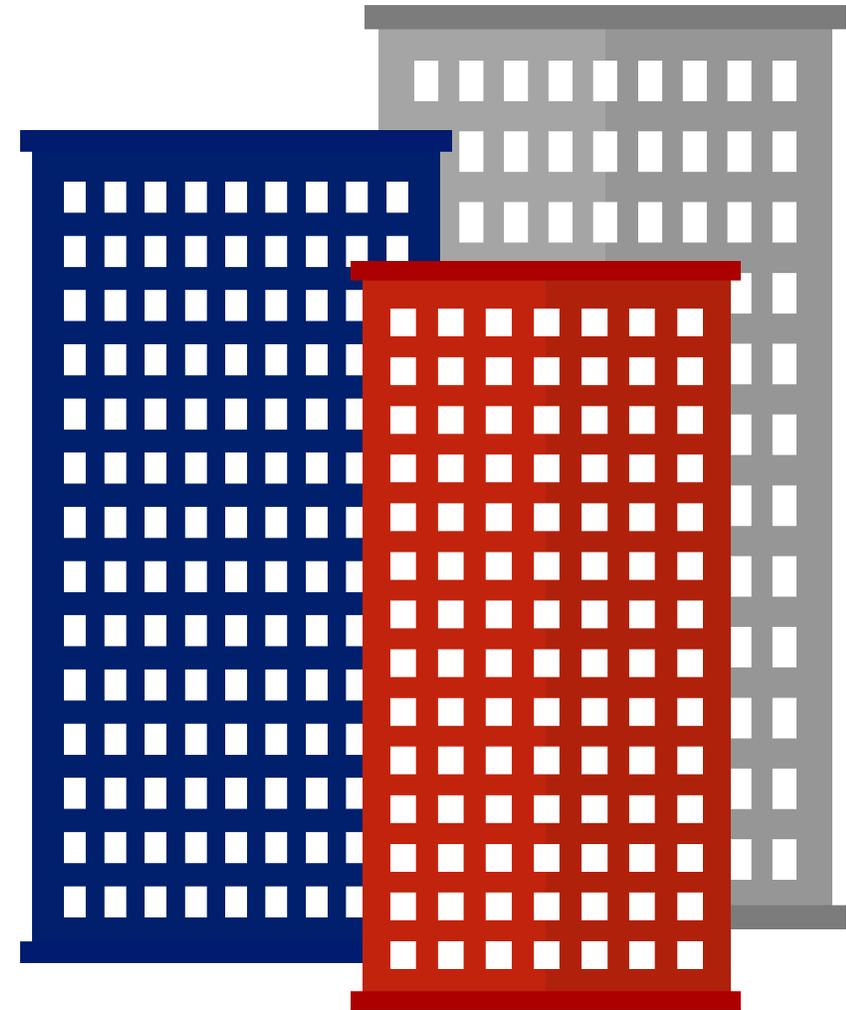
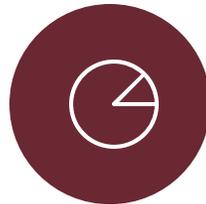
Número de Inmuebles
84



Cartera
0,19%



Ocupación
97,1%





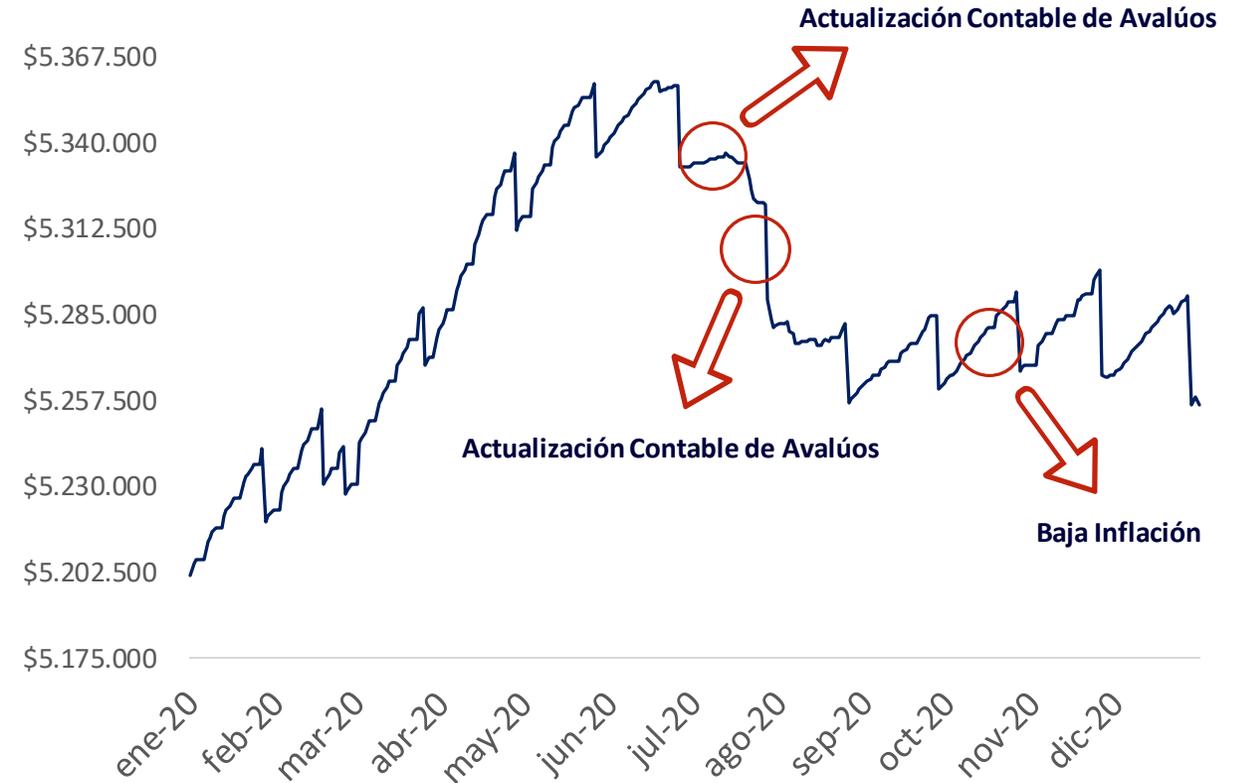
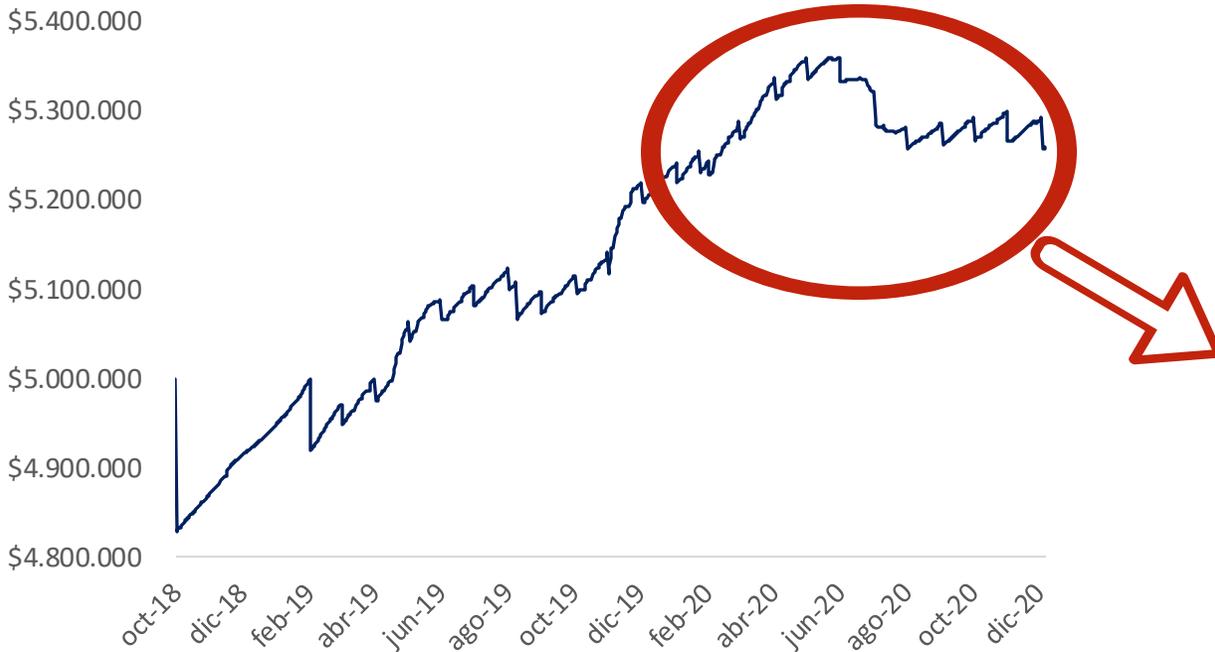


7

1.2

**Indicadores de Desempeño
Financieros**

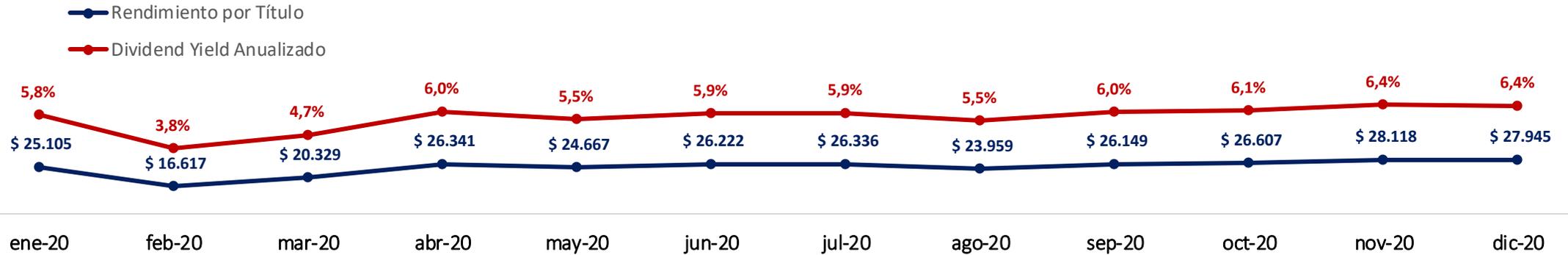
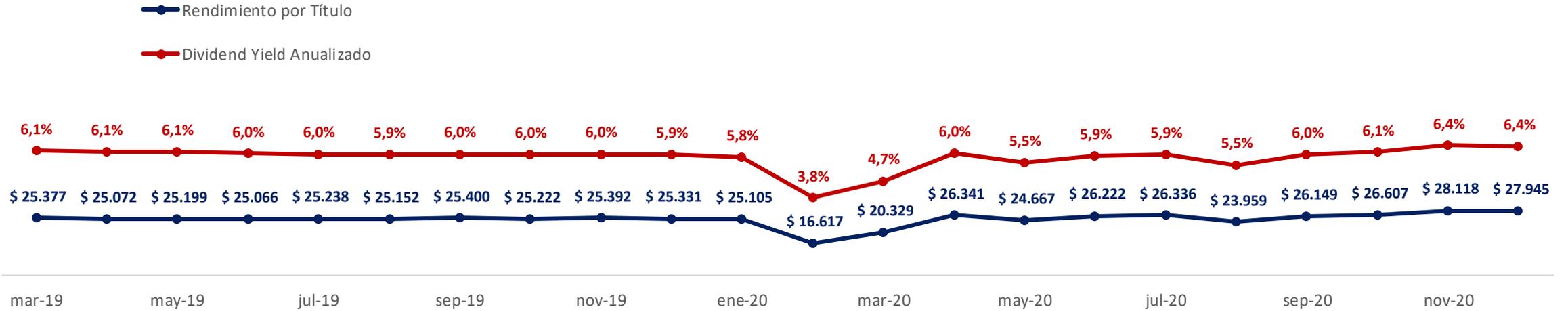
Valor del Título TIN (COP\$ M)



Valorización Histórica

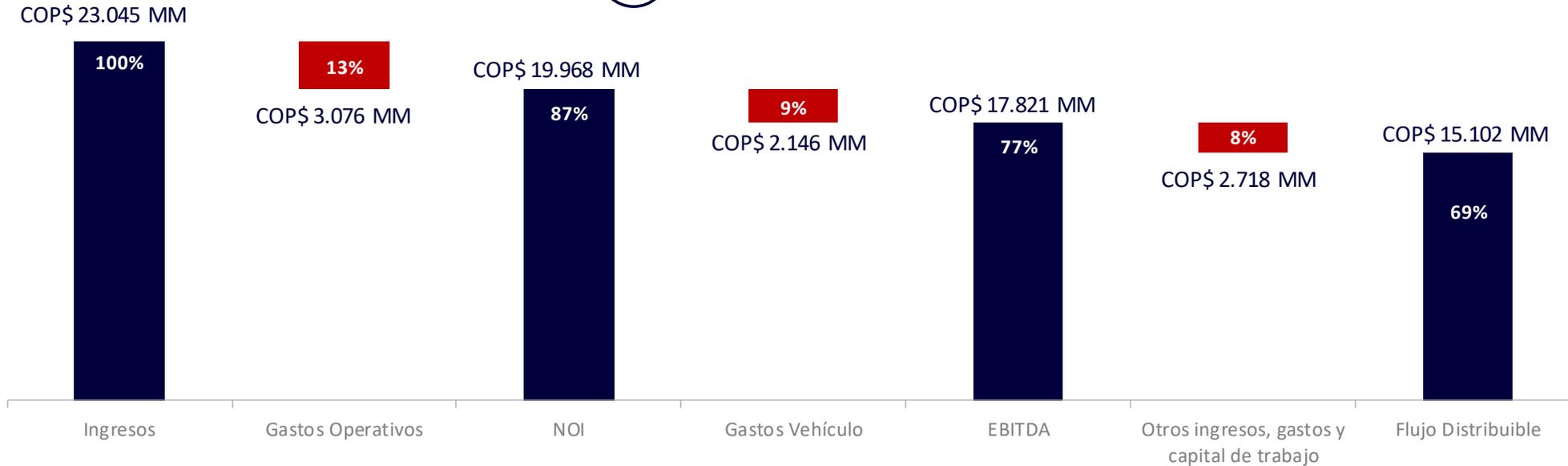
El valor del título refleja un comportamiento histórico positivo, si bien en el 2020, gracias a una coyuntura económica que impactó el sector inmobiliario de manera transversal, su valorización fue menor respecto a años anteriores

Dividend Yield* TIN Histórico & 2020



* Rentabilidad por dividendo

NOI & EBITDA*



Deuda

Saldo Deuda



COP\$ 11.540 MM

Costo de la Deuda



3.2%

Ingresos Operativos

COP\$ 23.045 MM



Rendimientos Distribuidos

COP\$ 15.102 MM



Rentabilidad (EA) 

Total		7.0%	(100%)
Flujo		5.7%	(83%)
Valorización		1.2%	(17%)

Dividend Yield**

6,2%



* **NOI**: Net Operating Income, Utilidad Neta Operativa **EBITDA**: Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization, Ganancias Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización.

** Rendimiento por Dividendo o Título en efectivo



1.3

Indicadores de Desempeño
Mercado Secundario

Monto Ofrecido:
Hasta **\$105.000** millones
Monto Adjudicado:
\$104.999 millones

11 de febrero, 2020

Primera Vuelta

(Clientes Inversionistas no Tenedores)

Monto Ofrecido:
\$10.497 millones
número de adjudicaciones: 153

Monto Demandado:
\$120.344 millones
número de demandas: 235

sobre demanda
11.5 veces
(bid to cover)*

13 de febrero, 2020

Segunda Vuelta

(Suscripción del Derecho Preferencial)

Monto Demandado y Adjudicado:
\$84.486 millones
número de demandas: 260

89% de derechos ejercidos

14 de febrero, 2020

Tercera Vuelta

(Público en General)

Monto Ofrecido:
\$10.015 millones
número de adjudicaciones: 123

Monto Demandado:
\$236.060 millones
número de demandas: 212

Sobre Demanda
23.6 veces
(bid to cover)



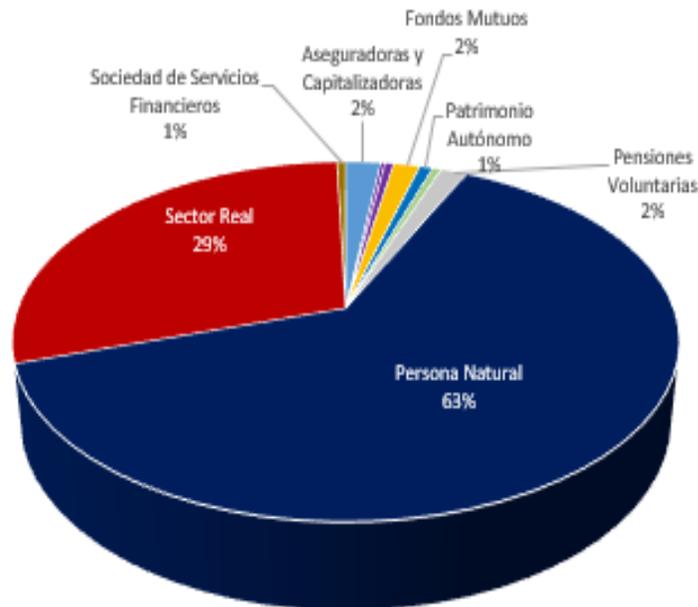
* Bid to cover: relación monto demandado con respecto al monto ofrecido

* Emisión de Tramo 2 - 2020

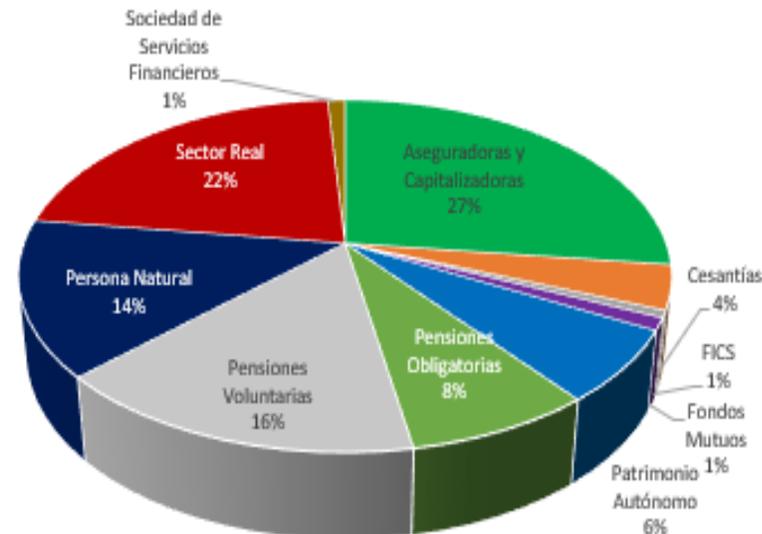
Sector	# Inversionistas dem.	# Inversionistas adj.	# Inversionistas nuevos
Aseguradoras y Capitalizadoras	8	8	1
Cesantías	1	1	0
FICS	2	2	1
Fondos Mutuos	6	6	0
Patrimonio Autónomo	3	3	2
Pensiones Obligatorias	2	2	0
Pensiones Voluntarias	6	6	3
Persona Natural	330	249	120
Sector Real	119	116	58
Sociedad de Servicios Financieros	2	2	2
Total	479	395	187

NUEVOS TENEDORES 187

Adjudicación Inversionistas por Número

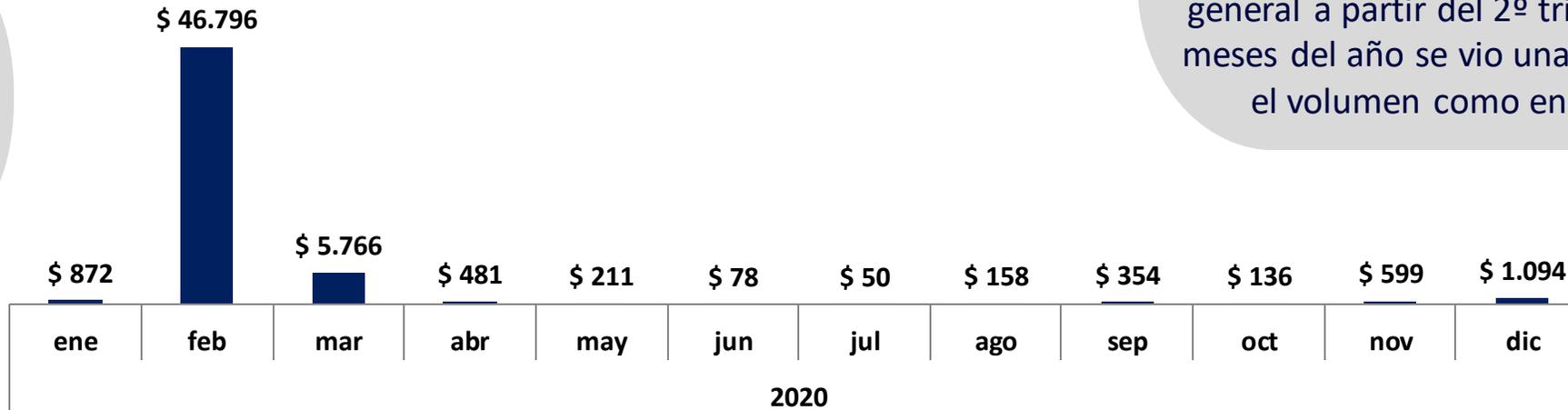


Adjudicación Inversionistas por Monto



Monto Total
Negociado
\$56.596
millones

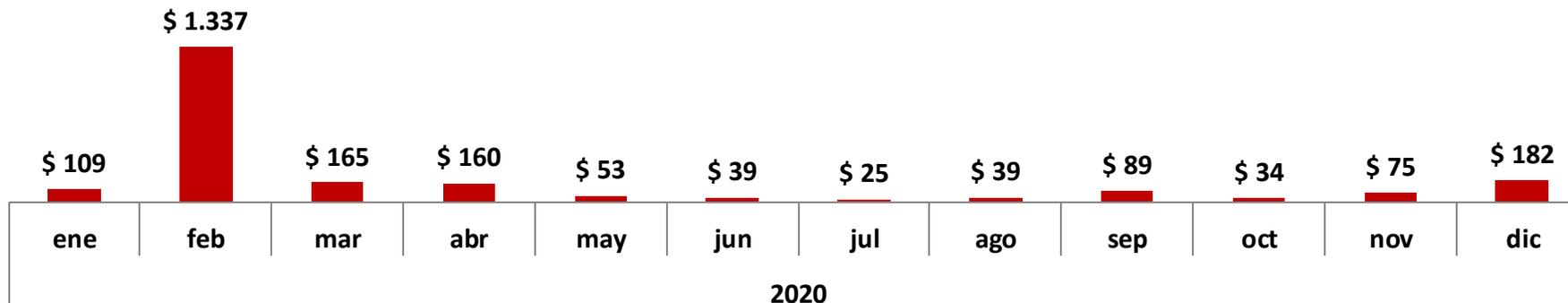
Monto Transado (COP Millones)



El volumen transado se incrementó con la emisión del Tramo 2 en febrero, sin embargo se vio afectado por la coyuntura del mercado en general a partir del 2º trimestre. En los últimos meses del año se vio una recuperación tanto en el volumen como en el precio transado

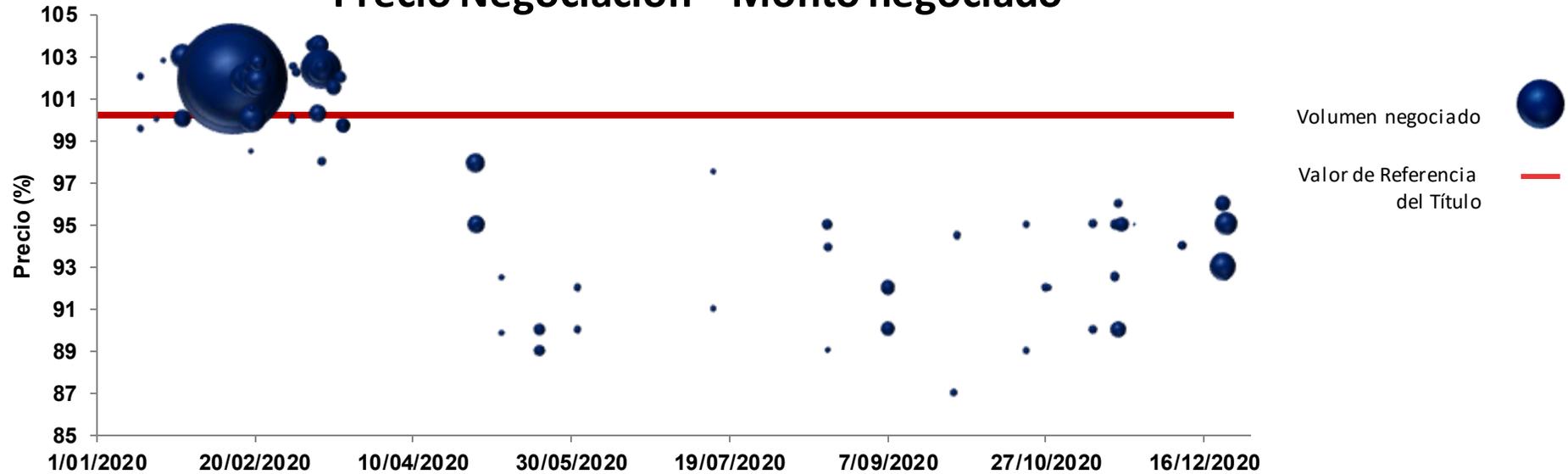
Monto Promedio
por transacción
\$492
millones

Monto Promedio por Transacción (COP Millones)

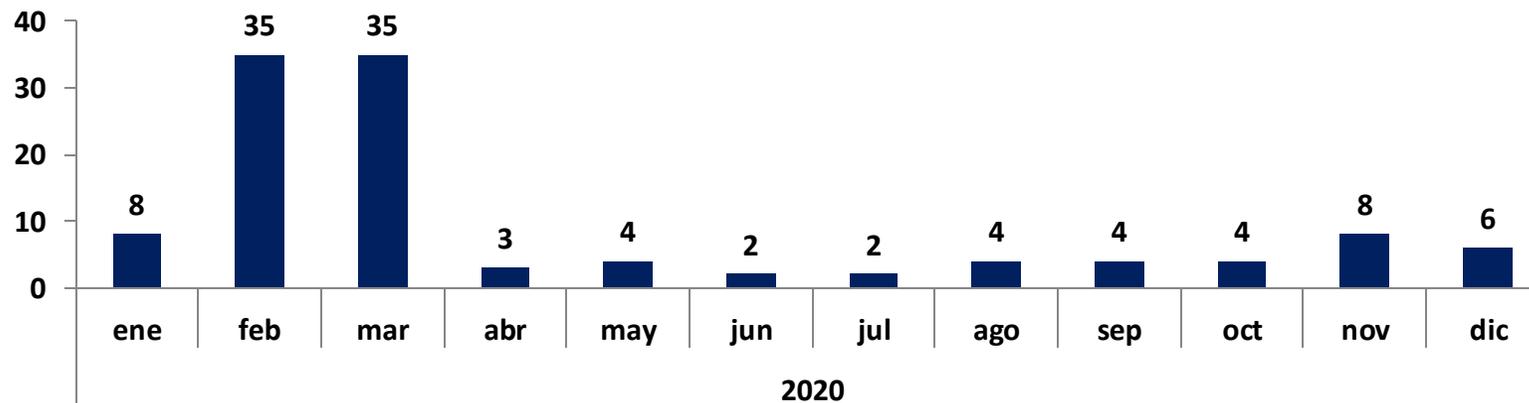


Precio Promedio Ponderado
101.45

Precio Negociación – Monto negociado



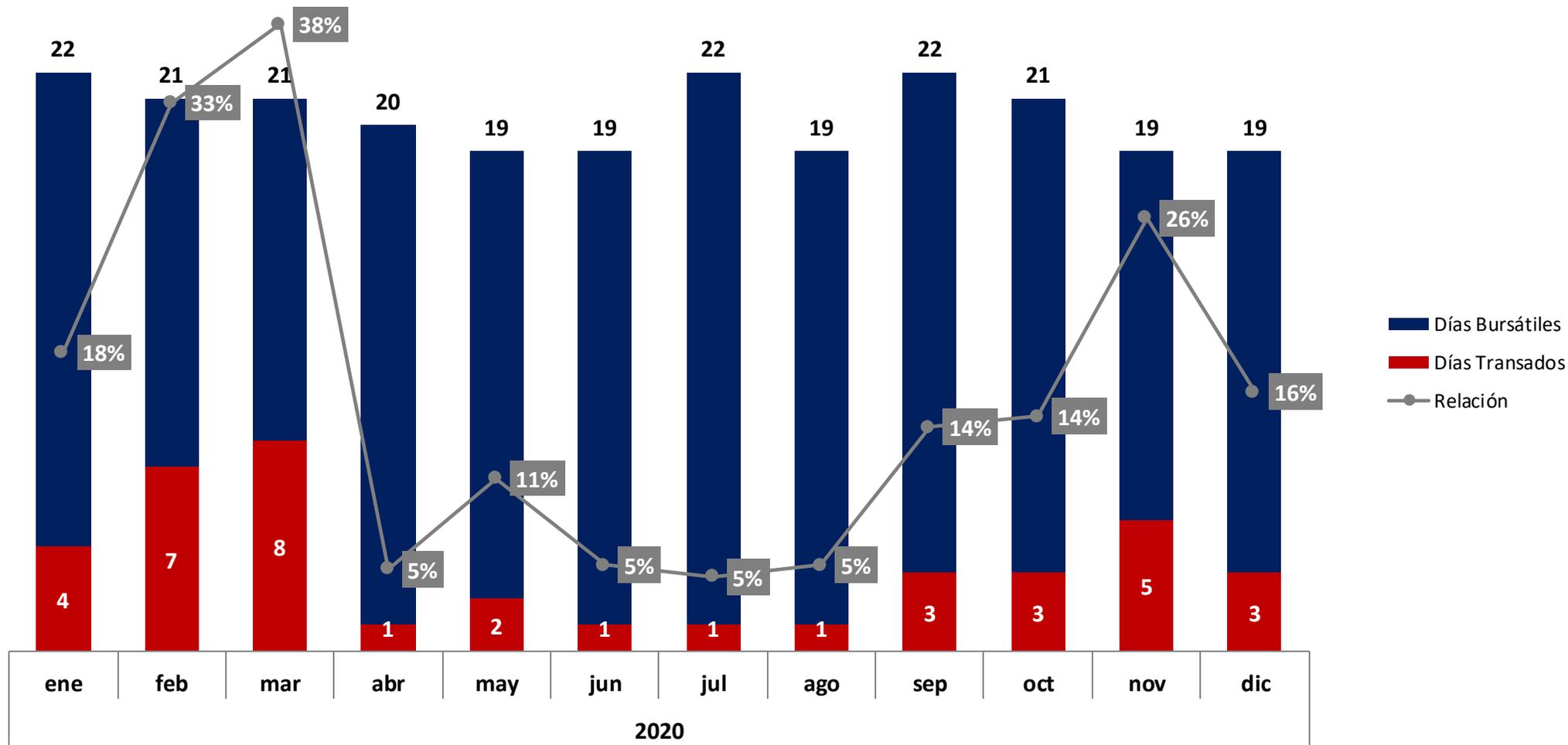
Número de Transacciones



115
Operaciones



Días Transados al Mes



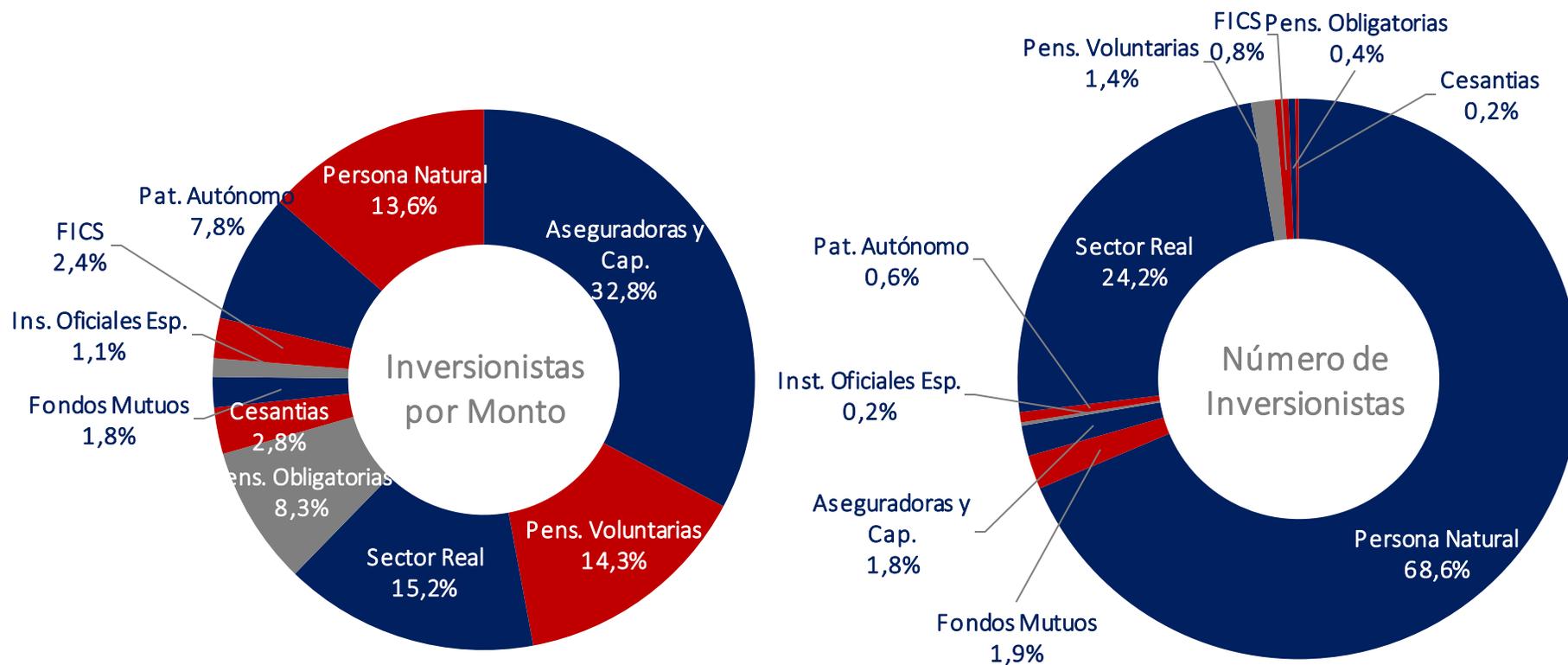


2

**Relación con
Inversionistas**

Composición por Inversionista

513 Inversionistas

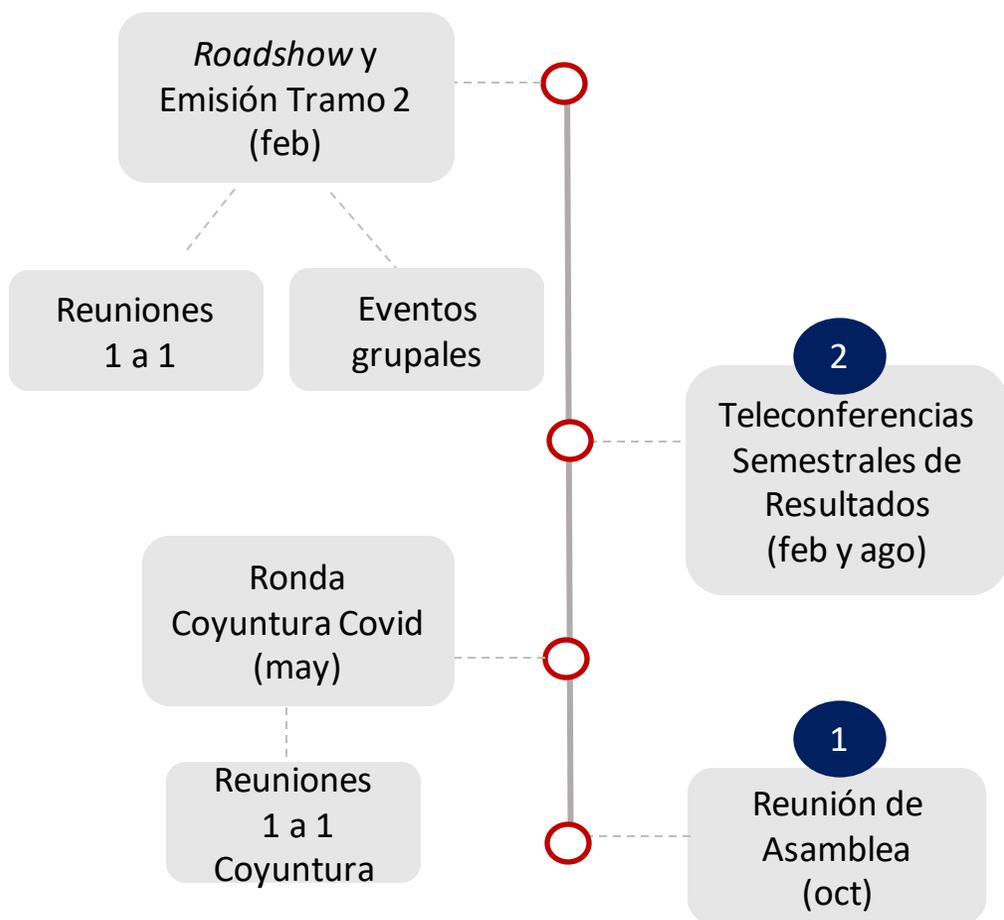


La emisión del Tramo 2 generó un aumento de los inversionistas de forma importante, pasando de 331 inversionistas a 31 dic 2019 a **513 a 31 dic 2020**.

En la **participación por monto** se vio una disminución de los segmentos de Pensiones Obligatorias, Voluntarias y Cesantías (-10,6%) y un aumento del segmento Aseguradoras (+4,8%), Personas Naturales (+2,6%), Fondos de Inversión (+1,4%) y Sector Real (+1,2%)



Gestión Comercial – Relación con Inversionistas



Mecanismos de Relación con Inversionistas



Página Web

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



Teleconferencia Semestral

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



Asamblea de Tenedores

- 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
 - Modificaciones de Prospecto y Reglamento TIN





3

**Cambios
Regulatorios 2020**

1

Emergencia Económica y Social COVID

i)

Se decretó la emergencia económica, social, ecológica y ambiental mediante el **Decreto 417 de 2020** y la emergencia sanitaria a través de la **Resolución 385 del 12 de marzo de 2020** (prorrogada por la **Resolución 2230 del 27 de noviembre de 2020** hasta el 28 de febrero de 2021). Bajo el marco anterior, se tomaron algunas medidas que generaron un impacto generalizado en la economía y en sus diferentes actores.

ii)

En lo que se refiere al aspecto corporativo, fueron expedidos los **Decretos 398 y 434 de 2020**, a través de los cuales se reglamentó lo referente a las reuniones no presenciales de las asambleas de accionistas, juntas directivas y demás cuerpos colegiados, para efectos de mitigar la propagación del Covid-19, normas que fueron tenidas en cuenta para el desarrollo de las reuniones de los distintos órganos corporativos durante el año 2020.

iii)

El **Decreto 797 de 2020** que reguló, extraordinaria y temporalmente, la terminación unilateral de los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuyos arrendatarios, como consecuencia de la crisis derivada del Covid-19, se encontraban en la imposibilidad de ejercer sus actividades económicas. El mencionado Decreto mantuvo su vigencia hasta el 17 de septiembre de 2020, debido a que fue declarado inexecutable por medio de la sentencia C-409 del 2020 de la Corte Constitucional.



2

Mercado de Valores

i)

El **Decreto 1235 de 2020** por medio del cual se modificó el **Decreto 2555 de 2010** en lo relacionado con las reglas para la emisión en el mercado de valores, permitiendo que los agentes colocadores e inversionistas obren como representantes legales de tenedores siempre que se releve y administre el conflicto de interés. Además, amplió el plazo de los programas de emisión y colocación a cinco (5) años.

ii)

El **Decreto 1291 del 2020** reduce los criterios que se deben acreditar para ser considerado como inversionista profesional, lo que permite que más personas puedan clasificar como tal. Igualmente, este Decreto permitió que el inversionista profesional pudiera solicitar asesoría, al igual que un cliente inversionista.

iii)

El **Decreto 1393** del mes de octubre de 2020, modificó el régimen de inversión de los fondos de pensiones obligatorias y cesantías, las entidades aseguradoras y las sociedades de capitalización eliminando el 30% como límite máximo de inversión en emisiones de títulos, permitiendo que ese límite fuera aprobado en la Política de Inversión por parte de la Junta Directiva, tanto para las AFP's como para las entidades aseguradoras y sociedades de capitalización.



3

Política Pública para un mayor desarrollo del sistema financiero 2020-2025

i)

En octubre de 2020 el Ministerio de Hacienda y Crédito Público compartió la Política Pública para un mayor desarrollo del sistema financiero, dentro de la cual se formularon los objetivos del Gobierno Nacional para el desarrollo del sistema financiero para el periodo 2020-2025.

ii)

Sobre el particular, a través de este documento se anticipan reformas normativas en:

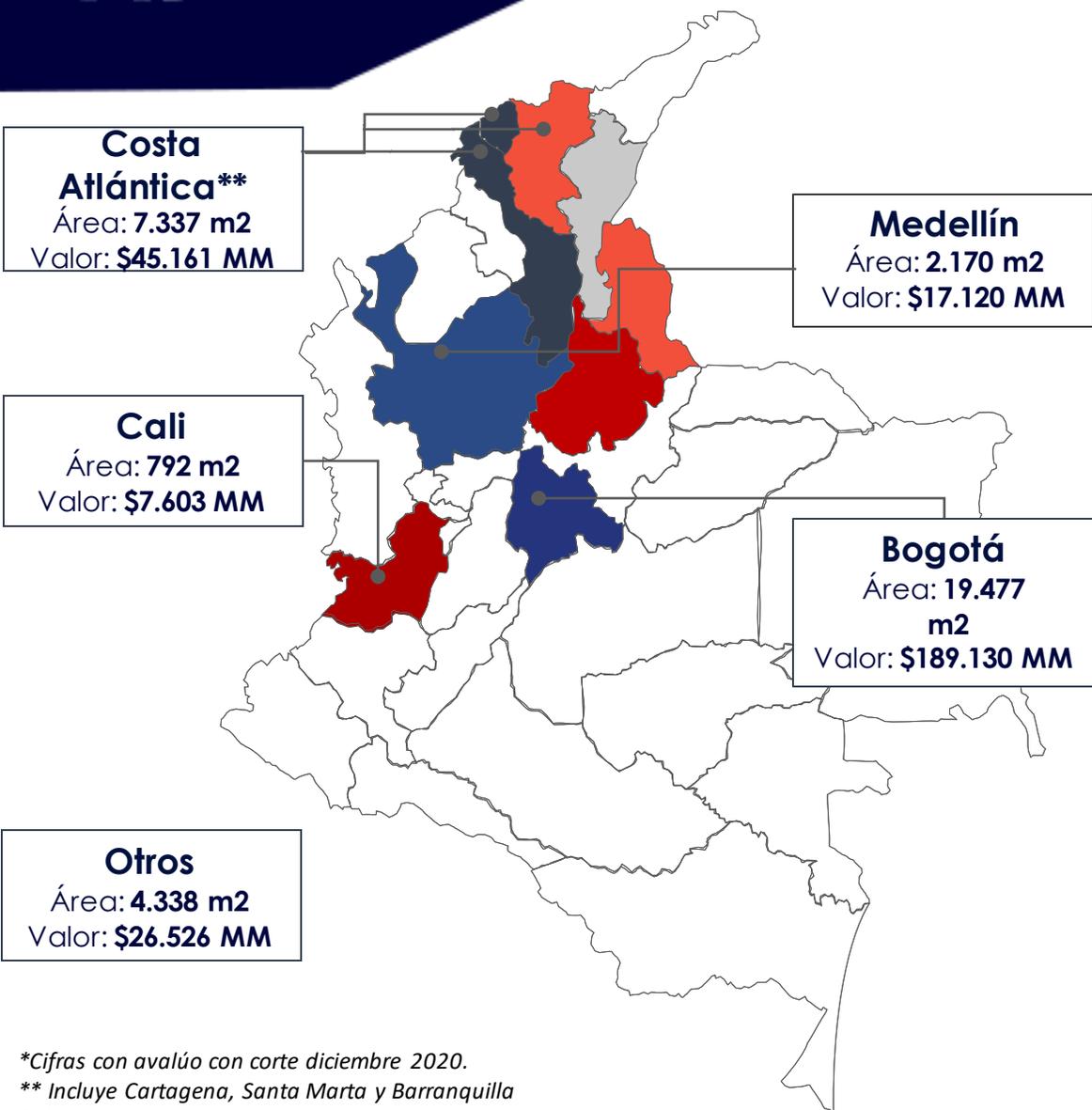
- Expedición de licencias,
- Reglas correspondientes a la emisión y oferta de valores,
- Régimen de inversiones de los Fondos de Pensiones Obligatorias,
- La integración de los mercados de los países miembro de la Alianza del Pacífico,
- Mecanismos de divulgación de información en el mercado de valores y
- Contribuciones para el funcionamiento de la Unidad de Regulación Financiera – URF





4

**Portafolio
Inmobiliario**



Valor Inmuebles Administrados

\$285.541 millones *

35.572m²
GLA (m²)

19 ciudades y municipios
Presencia nacional

1.982 millones
Ingresos mensuales***

84 Inmuebles

97,1%
Ocupación portafolio

6.8 años
Promedio ponderado restante
contratos de arrendamiento

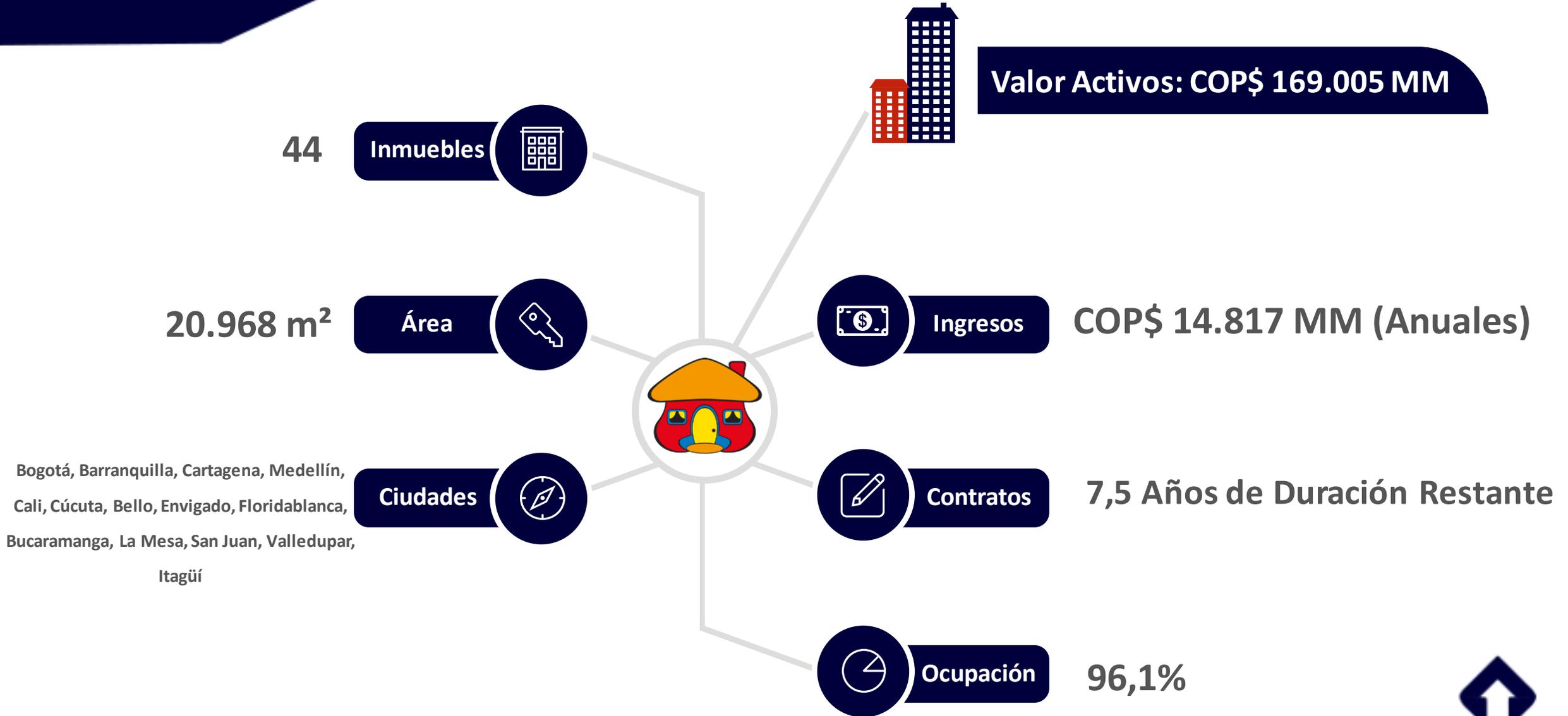
*Cifras con avalúo con corte diciembre 2020.

** Incluye Cartagena, Santa Marta y Barranquilla

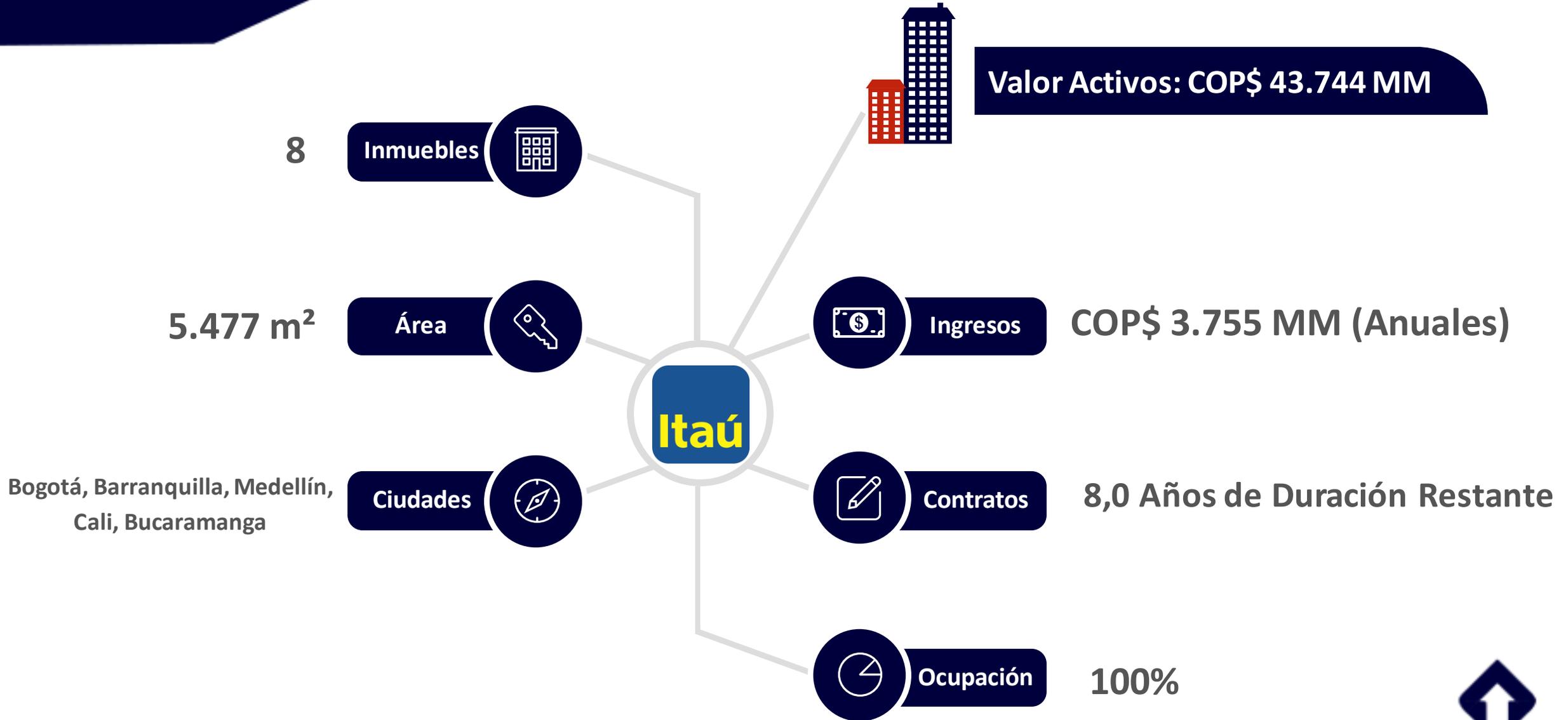
***Con corte diciembre del 2020

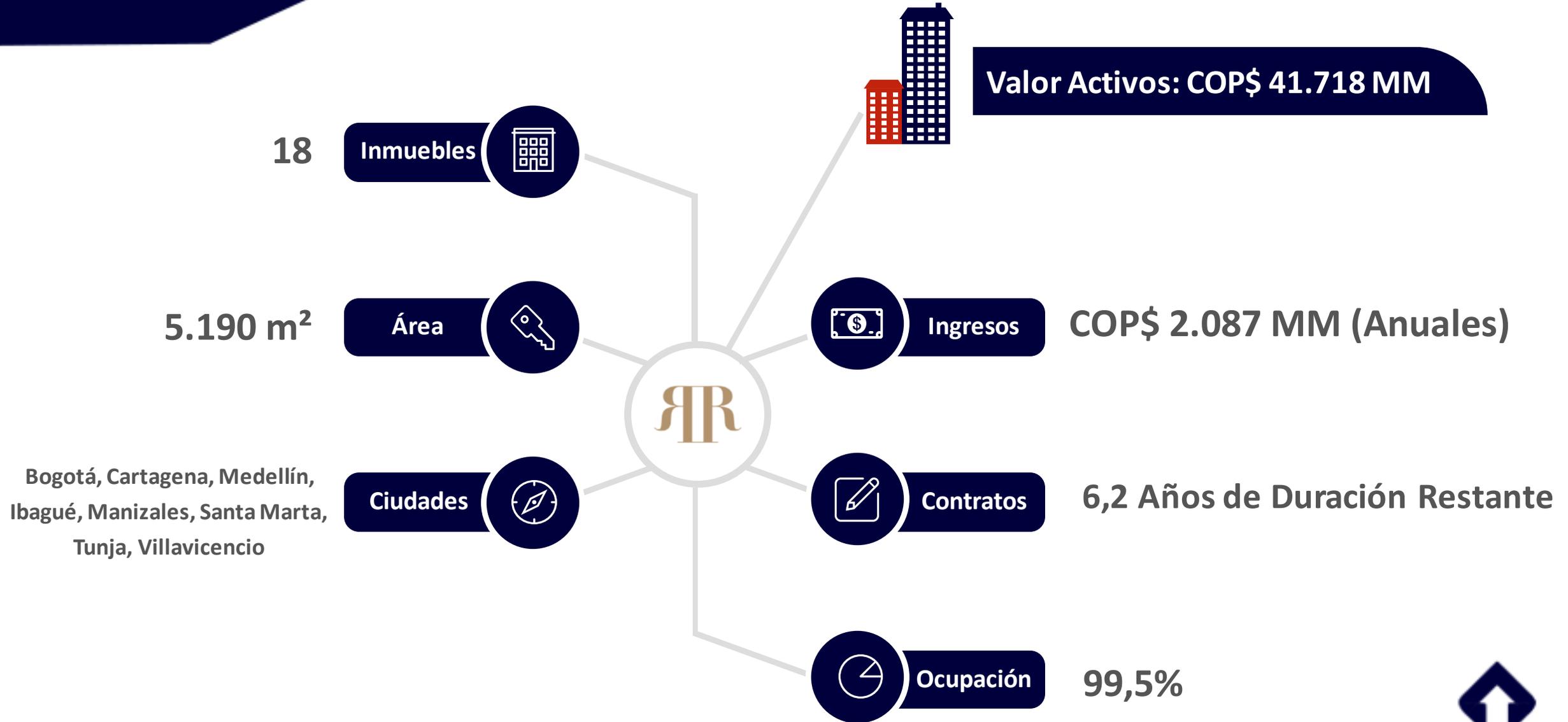
****Activos incluye Tramo 1 y Tramo 2





*42 inmuebles corresponden a Tramo 1 - 2 a Tramo 2

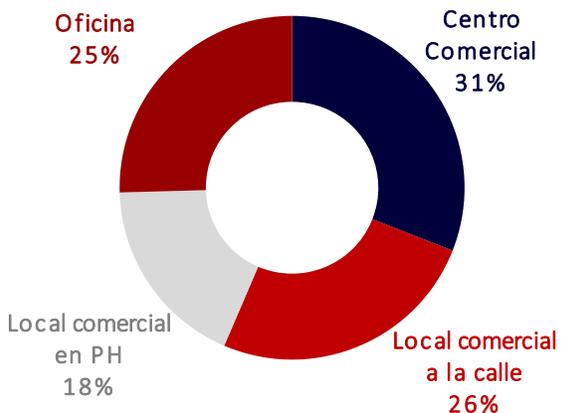




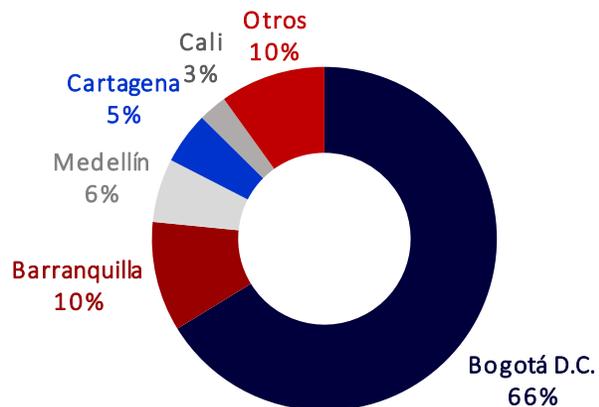




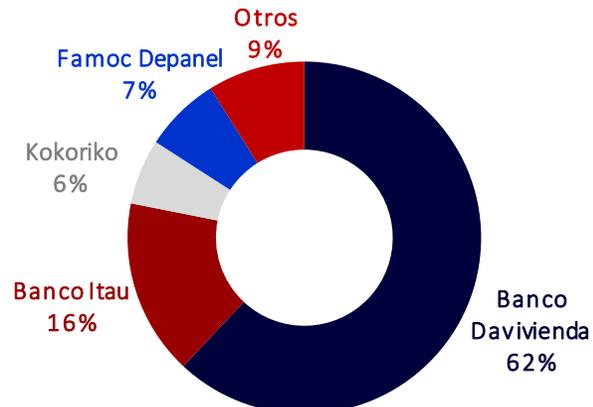
Distribución por tipo de inmueble (% Vr. Activos)



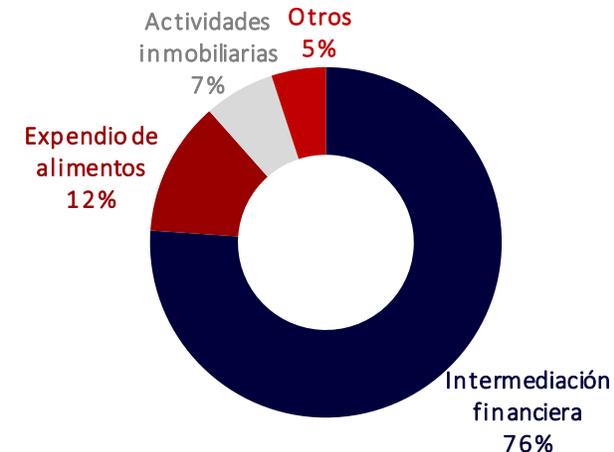
Distribución Geográfica (% Vr. Activos)



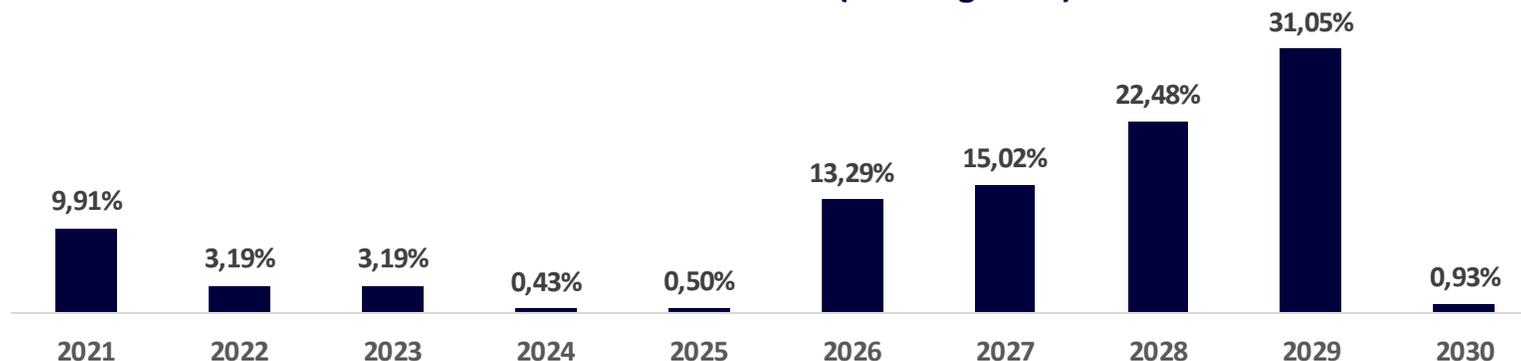
Distribución por Arrendatario (% Ingresos)



Distribución por sector económico (% Vr. Activos)



Vencimiento Contratos (% de Ingresos)



Plazo promedio ponderado restante de los contratos: 6,8 años



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



DAVIVIENDA



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.



