



# Informe de Resultados

Primer Semestre 2020

**Tin**  
Titulos  
Inmobiliarios

  
**Titularizadora**  
COLOMBIANA



# AGENDA

1

Resumen de Gestión

2

Portafolio Inmobiliario

3

Resultados Financieros

4

COVID-19

5

Mercado Inmobiliario

6

Hacia Dónde Vamos



1

# Resumen de Gestión



## Emisor - 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



**\$ 295.520 millones**  
Activos administrados



**10,8% EA**  
Rentabilidad 1S 2020



**\$ 54.204 millones**  
Negociados en mercado secundario



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



**5,5%**  
Dividend Yield 1S 2020



**\$ 623 millones**  
Promedio mensual transado por operación



**97,6%**  
Ocupación del portafolio



**\$ 12.031 millones**  
Endeudamiento financiero



**520**  
Inversionistas



**0,71%\*\***  
Cartera vencida



**4,2% EA**  
Costo promedio deuda



**101,8%**  
Precio promedio ponderado del periodo ene-jun 2020



**52.605**  
Títulos TIN en circulación



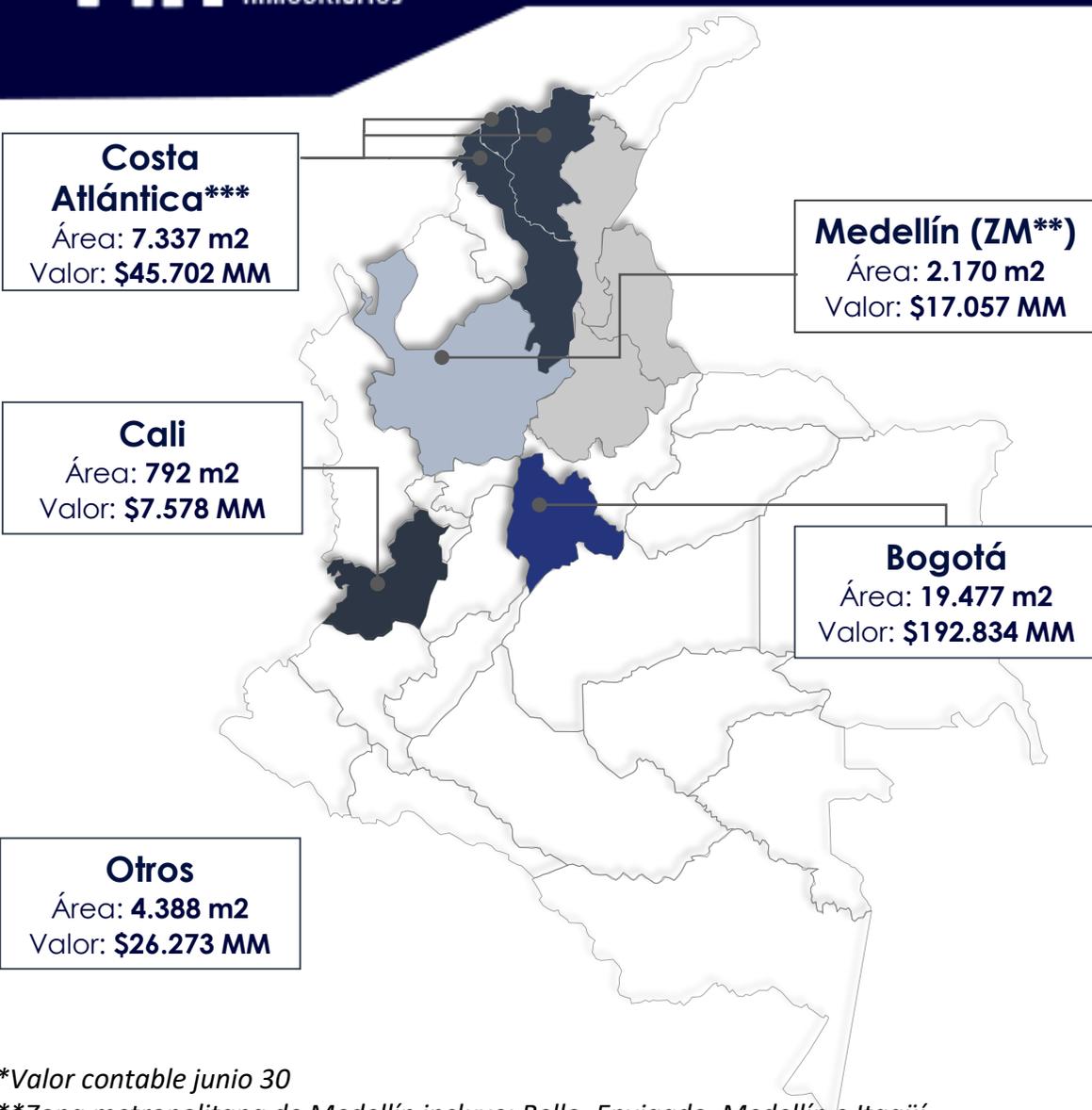
\* Indicadores con corte a 30 de junio de 2020

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



2

**Portafolio  
Inmobiliario**



## Valor Inmuebles Administrados

**\$289.444 millones\***

**35.572 m<sup>2</sup>**  
GLA (m<sup>2</sup>)

**22 ciudades y municipios**  
Presencia nacional

**2.065 millones**  
Ingresos Potenciales Mensuales

**84 Inmuebles**

**97,6%**  
Ocupación portafolio

**6,9 años**  
Promedio ponderado restante contratos de arrendamiento

**21**  
Arrendatarios



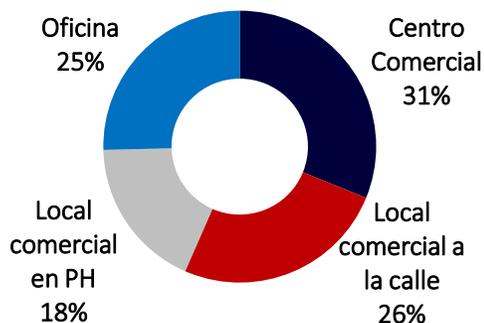
\*Valor contable junio 30

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

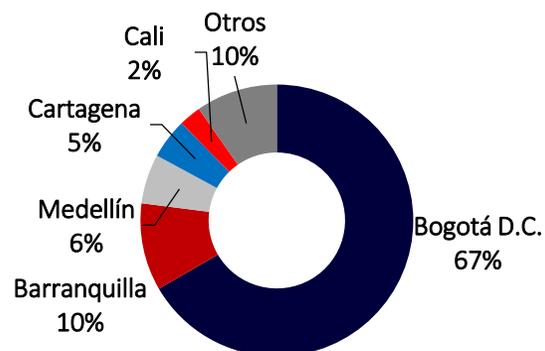
\*\*\* Incluye Cartagena, Santa Marta y Barranquilla

 **COP \$289.444 millones\***

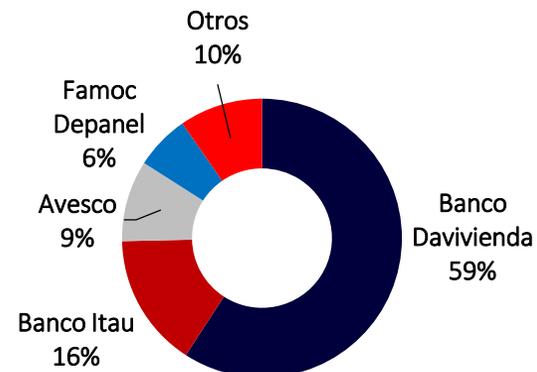
**Distribución por Tipo de Inmueble**  
(% Vr. Activos)



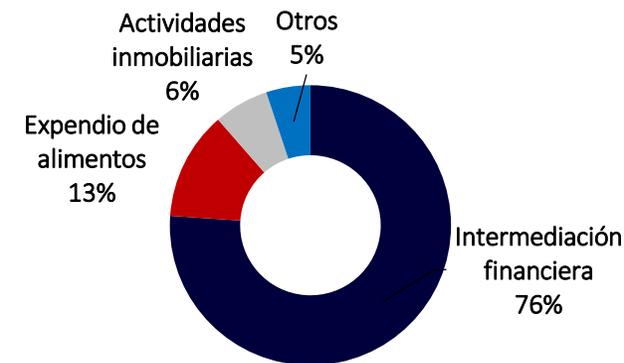
**Distribución Geográfica\*\***  
(% Vr. Activos)



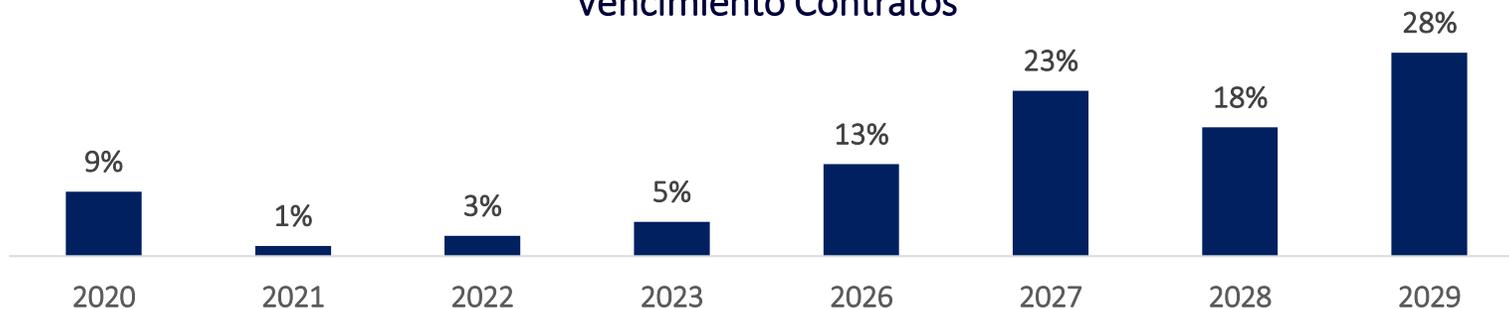
**Distribución por Arrendatario**  
(% Ingresos)



**Distribución por Sector Económico**  
(% Vr. Activos)



**Vencimiento Contratos**



**Plazo promedio ponderado restante de los contratos: 6,9 años**

\*Valor contable junio 30

\*\*Medellín incluye Bello, Envigado e Itagüí. Bogotá incluye Soacha y La Mesa.

Cálculos por tipo de inmueble, por ciudad y por sector económico sobre valor de los activos. Cálculos por arrendatario sobre ingreso de arrendamientos



## Portafolio Davivienda Tramo 2

### Locales comerciales



**Área:** 1.465 M2

**Valor de Adquisición:** COP\$ 3.005 MM

**Ingreso Anual:** COP\$ 280 MM

**Arrendatarios:**  
Davivienda

**Ubicación:**  
Ocaña y Sincelejo

**Vigencia:** 8,6 años (promedio ponderado)





## Portafolio Terreros

### Locales comerciales

**Área:** 1.914 M2

**Valor de Adquisición:** COP\$ 12.550 MM

**Ingreso Anual:** COP\$ 1.402 MM

#### **Arrendatarios:**

Colsubsidio, Crepes & Waffles, Frisby McDonalds, KFC, Qbano, Mis Carnes, La Olla Criolla, Shikoko, Harbin

#### **Ubicación:**

Soacha

**Vigencia:** 3 años (promedio ponderado)



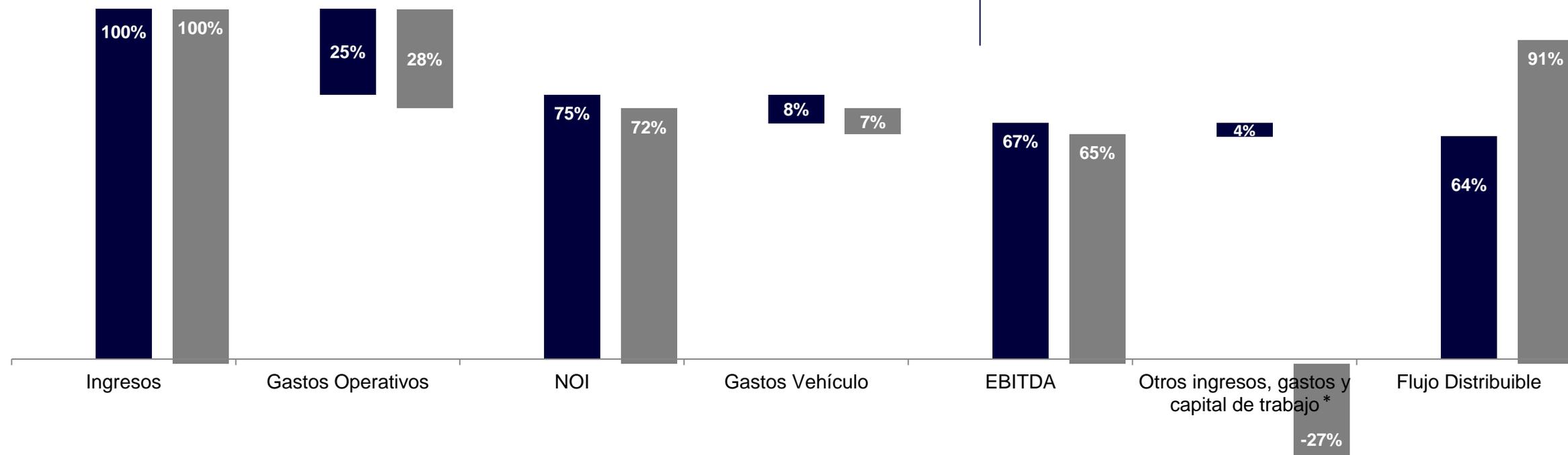


3

**Resultados  
Financieros**

En el 2020, se ha logrado una reducción en los gastos operativos del vehículo, alcanzando un mejor resultado operativo que, a pesar de un leve incremento en los gastos del vehículo, se ha traducido en un incremento del EBITDA. El flujo distribuible del 1S 2019 tuvo la particularidad de que incluyó los rendimientos de noviembre y diciembre del 2018, lo cual explica la liberación de caja (-27%)

**1S 2020**  
**1S 2019**



Porcentajes calculados con relación al ingreso por arrendamientos  
 El primer semestre incluye los gastos de predial, lo cual impacta el indicador del NOI  
 \* Incluye intereses financieros, apropiaciones y otros gastos e ingresos



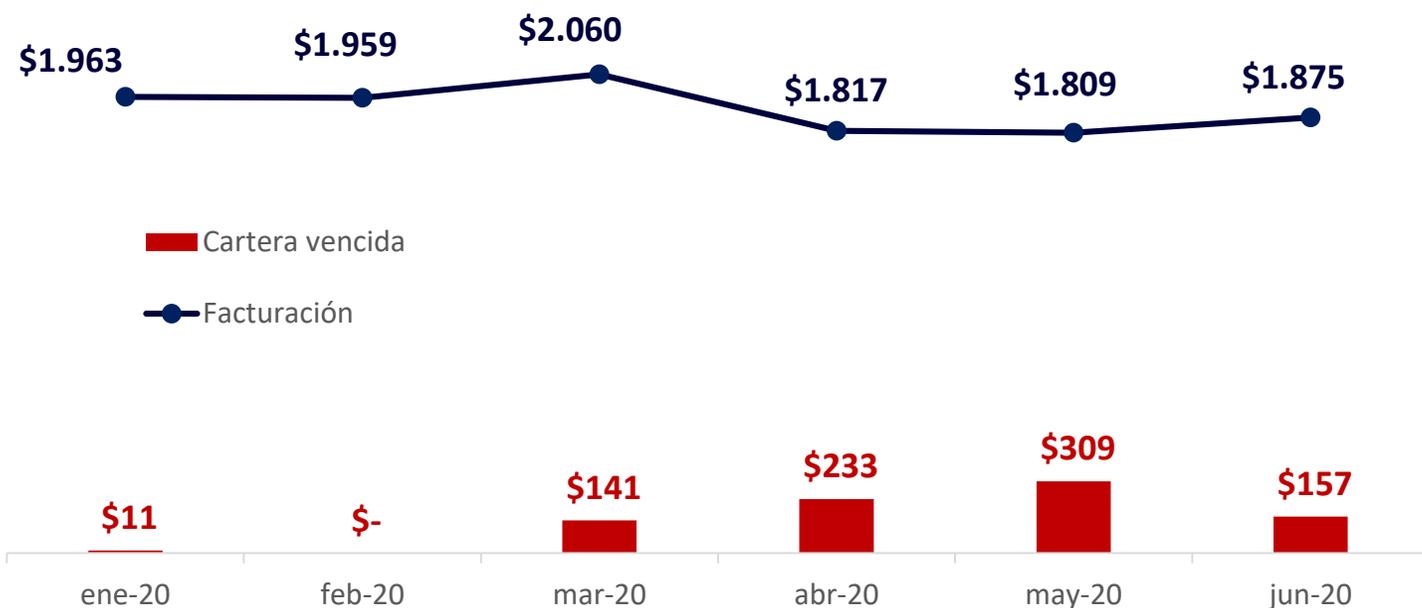
**\$ 157 millones**

Cartera vencida a  
junio 2020

**0,71%**

Sobre ingresos últimos  
12 meses

### Facturación vs Cartera Vencida\*



- El incremento de la cartera vencida a partir de marzo corresponde al inicio de la emergencia económica derivada del COVID-19
- La cartera vencida durante el 1S 2020 corresponde principalmente a arrendatarios del sector Retail y Restaurantes

\* Cifras en millones



### Principales Indicadores



**\$12.031 MM**  
Deuda Financiera



**4,2% EA**  
Costo ponderado de la deuda\*



**4,2%**  
Endeudamiento Financiero

Vs



**40%**  
Límite Endeudamiento

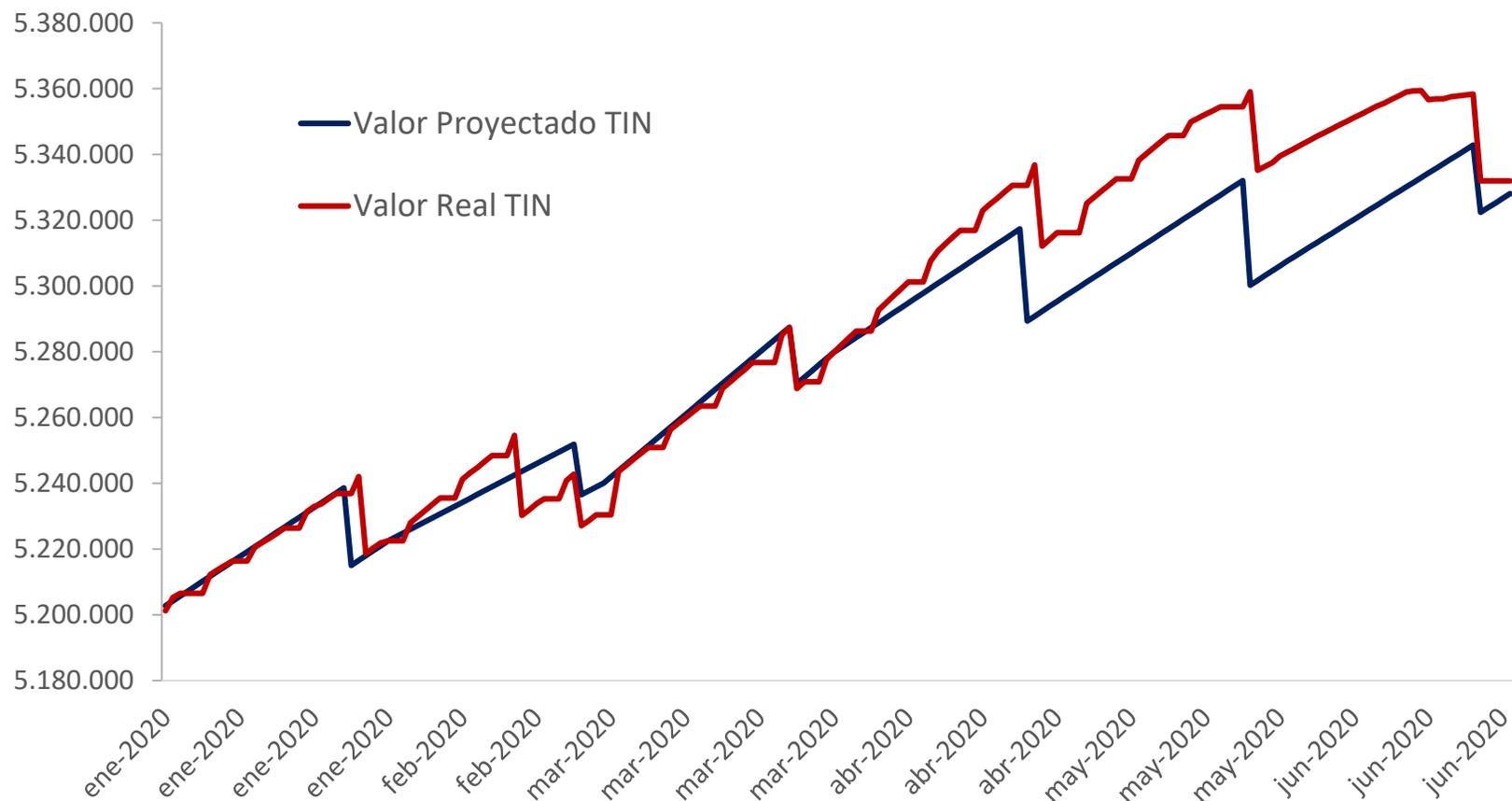


**7 meses**  
Plazo restante promedio  
de la deuda

\* 95% de la Deuda del vehículo está indexada con el IBR más un spread del 1,5%, el 5% restante indexada con tasa fija del 7,6%



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



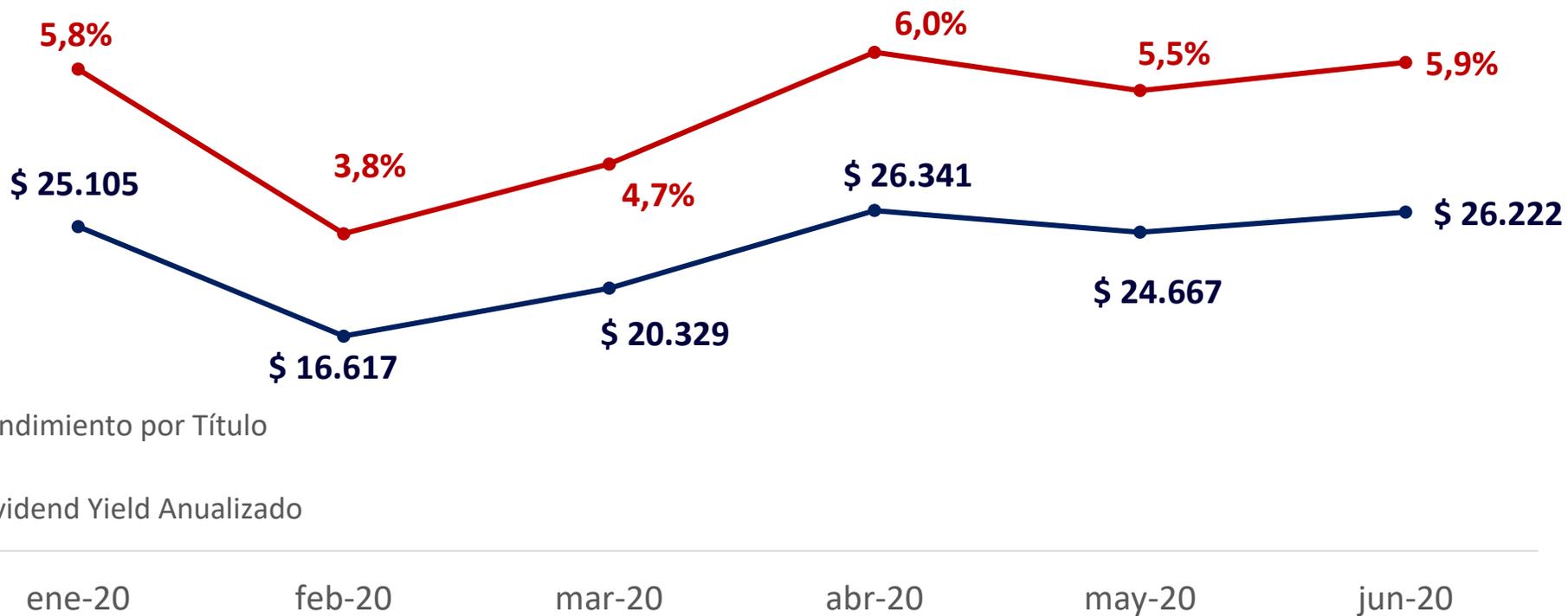
Alta inflación primeros meses

Menor ejecución de gastos operativos

Menores intereses financieros



**Dividend Yield 1S 2020**



● Rendimiento por Título

● Dividend Yield Anualizado

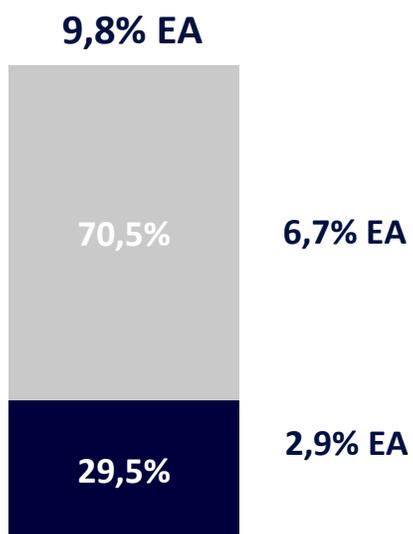
**Dividend Yield**

\$

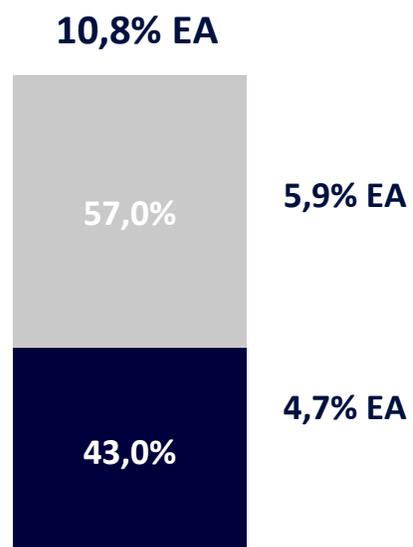
**5,5% Anual**



### Composición Rentabilidad Acumulada\*



### Composición Rentabilidad I Sem. 2020\*\*



Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

### Rentabilidad Desde el Inicio



9,8% EA

### Rentabilidad Año Corrido



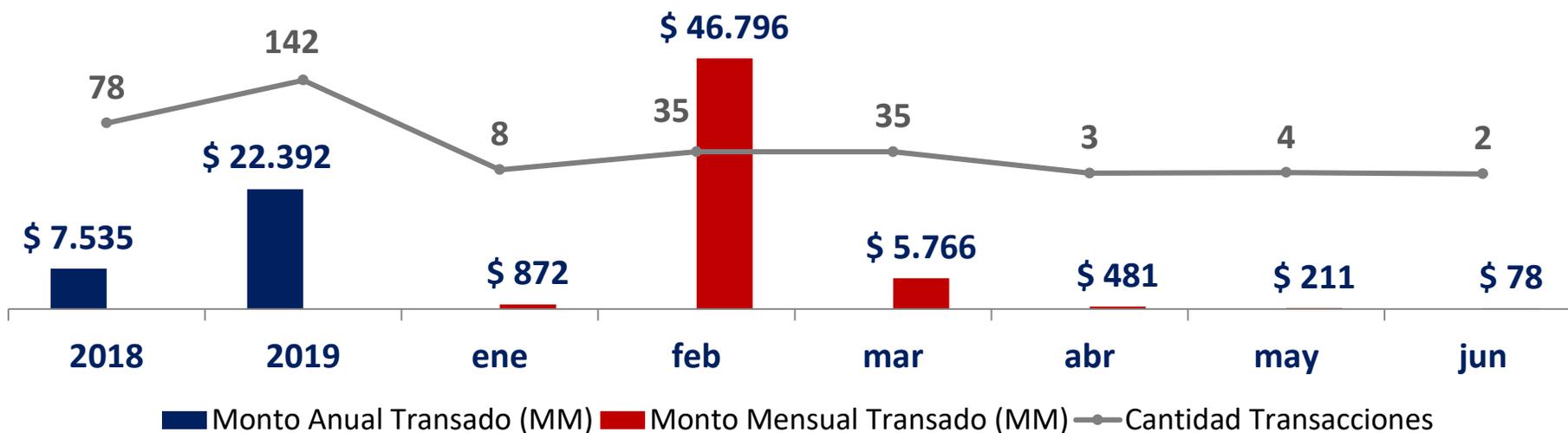
10,8% EA

\* Periodo desde el inicio del vehículo

\*\* Periodo de enero a junio 30 de 2020



Mercado Secundario TIN \*



Monto Total Negociado  
**\$54.204 millones**

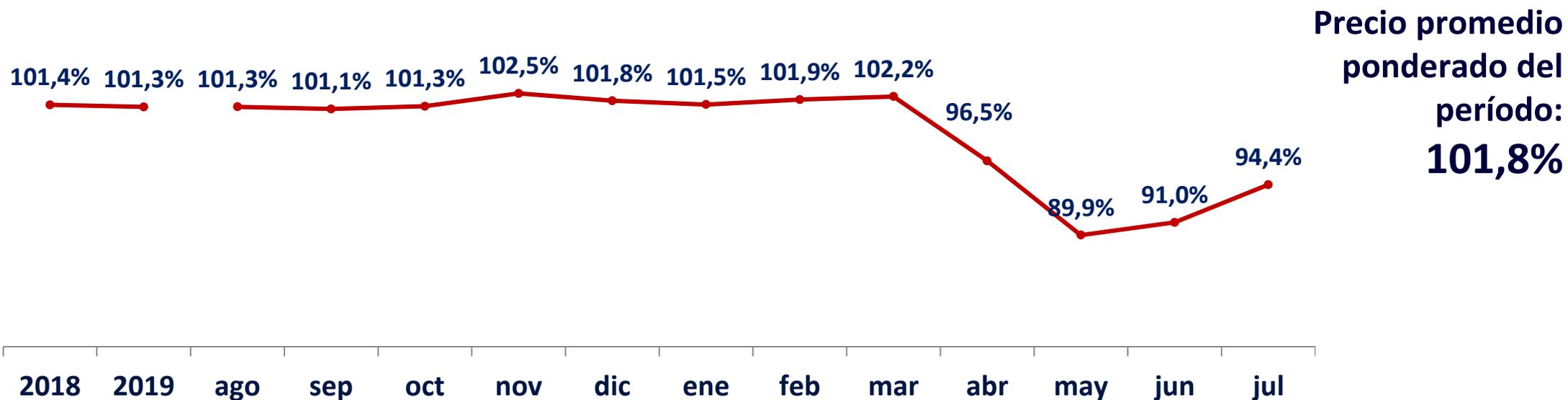
Promedio Mensual Negociado  
**\$9.034 millones**

Número de Operaciones  
**87**

Promedio mensual de Operaciones  
**14**

\* Cifras del período enero a junio de 2020  
Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana

### Precio de Negociación



### Composición por Inversionista

**520 Inversionistas**



#Inversionistas  
1S2020: 520  
Incremento  
Número de  
Inversionistas  
**+57%**  
**(+189 inv)**

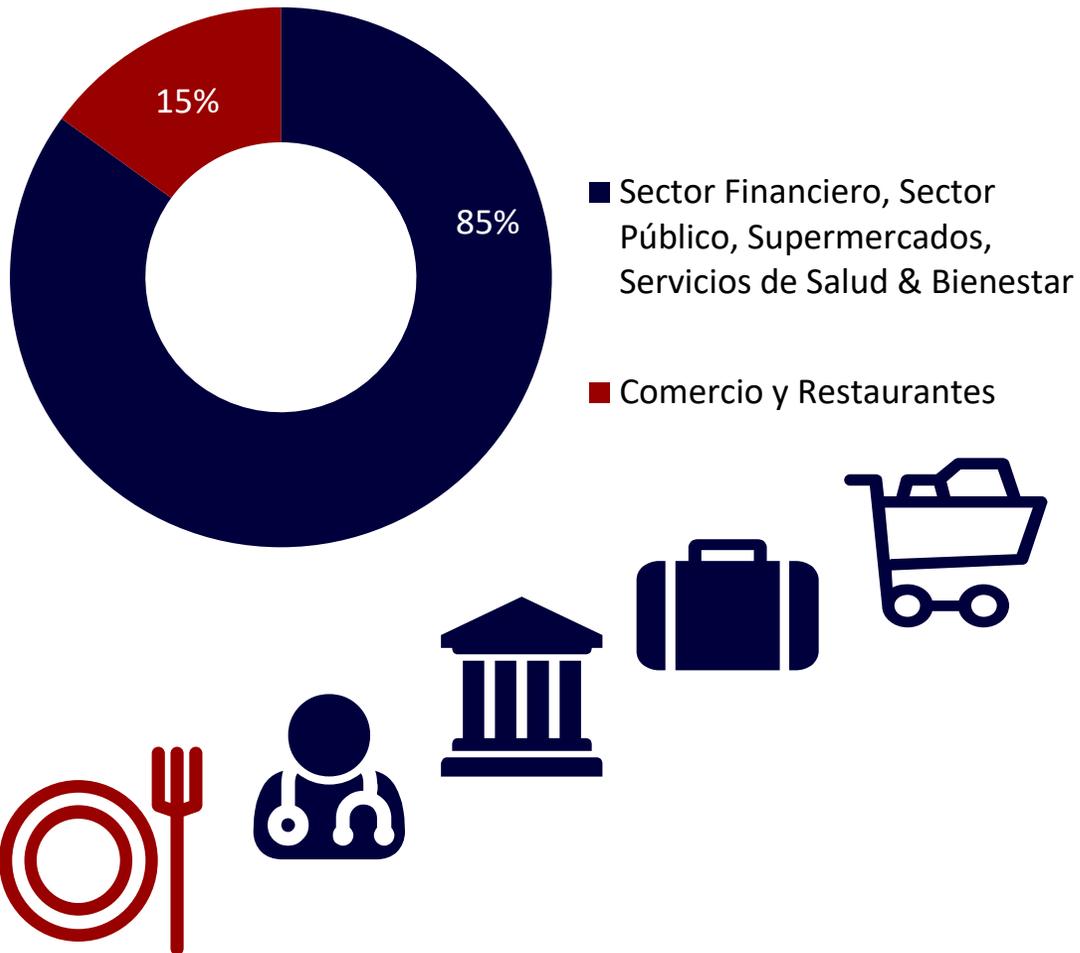




4

**COVID-19**

### Categorización de Impacto



#### Arrendatarios con Menor Impacto:



- Solidez financiera
- Actividad principal continúa en operación durante la coyuntura

#### Arrendatarios con Mayor Impacto:



- Solidez financiera
- Ingresos afectados por Decreto Nacional de Aislamiento Preventivo (ej. Centros Comerciales)
- Mecanismos de ingresos alternativos (on line y/o domicilios)

#### Ventajas:

- La Universalidad no está expuesta a sectores altamente comprometidos como: petrolero, turismo, entretenimiento
- Hasta el momento, los descuentos han representado únicamente el 3,4% de los ingresos de los últimos 12 meses

### Escenario Base

#### Rentabilidad (EA)

Total  10,4% (100%)

Flujo  6,3% (58%)

Valorización  3,9% (42%)

#### Yield

 6,3%

### Proyección COVID

#### Rentabilidad (EA)

Total  9,4% (100%)

Flujo  5,4% (52%)

Valorización  3,9% (48%)

#### Yield

 5,4%

### Resultados

#### Rentabilidad (EA)

Total  10,1% (100%)

Flujo  5,7% (58%)

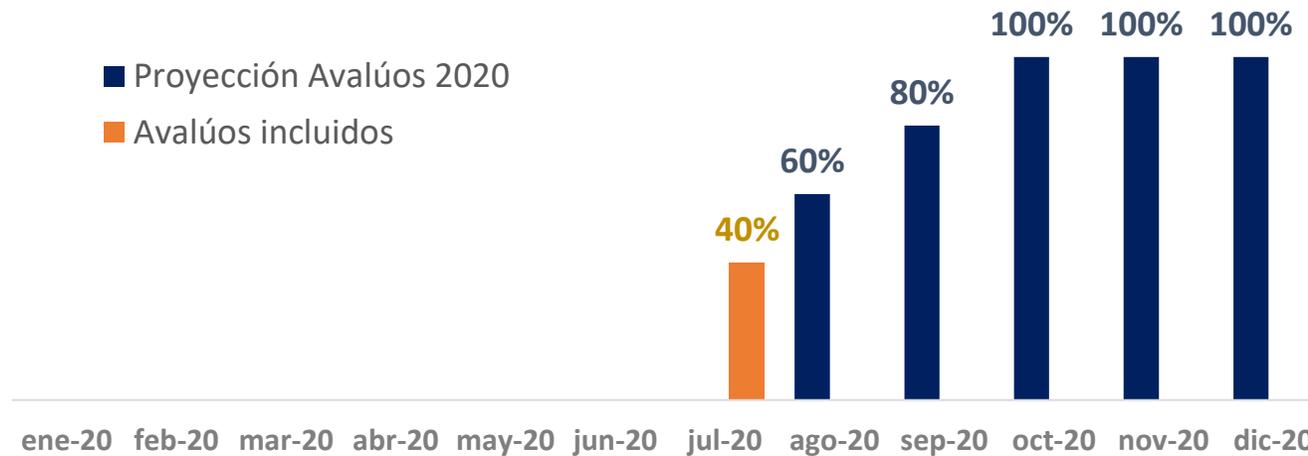
Valorización  4,2% (42%)

#### Yield

 5,8%

La rentabilidad real del vehículo ha demostrado resultados favorables a pesar de la coyuntura. Uno de los principales factores para la rentabilidad positiva ha sido el desempeño de los arrendatarios de impacto bajo, que han continuado pagando sus cánones y que, como se había proyectado, solo entre un 10%-15% de los ingresos, correspondiente a los arrendatarios de impacto alto, se han visto afectados

## Actualización de Avalúos



- Valorización del **2%** con respecto al 2019 de avalúos incluidos en julio
- Desvalorización real con corte a julio del **-0,6%** con respecto al total de los activos
- Rotación de evaluadores
- Pequeños aumentos en las tasas de descuento
- Ajuste del cronograma de avalúos





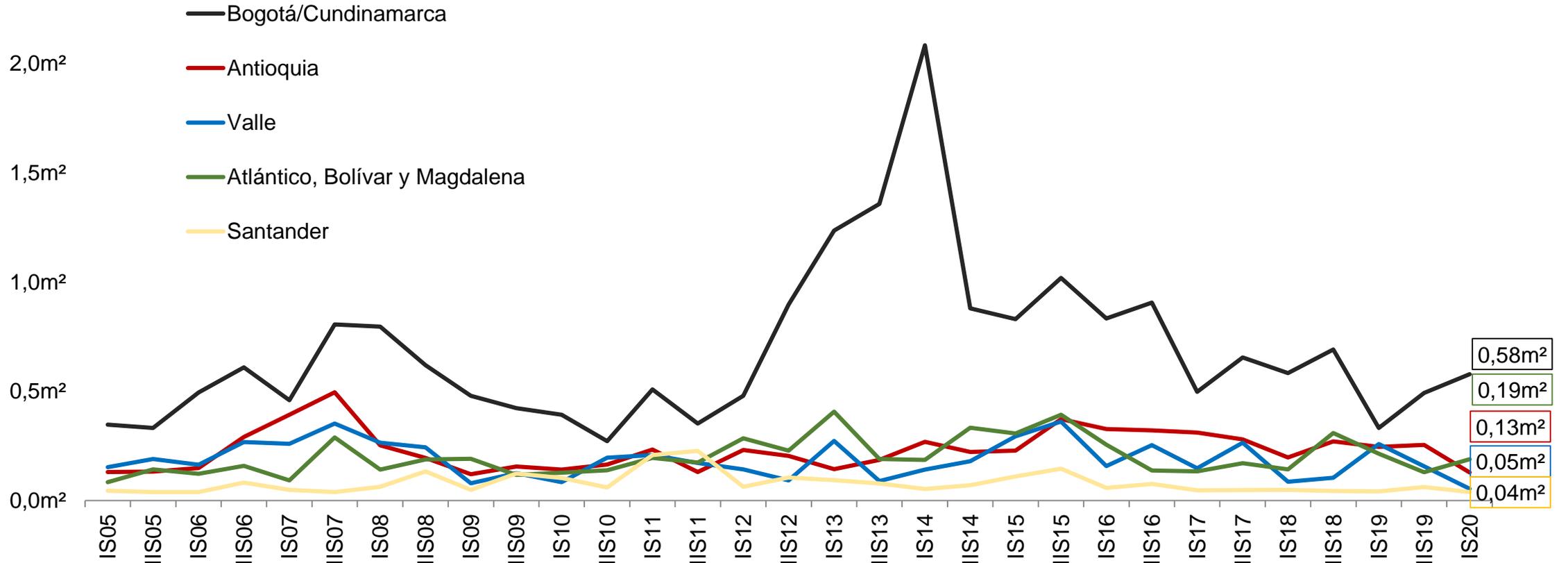
5

**Mercado  
Inmobiliario**

# Mercado Inmobiliario

## Evolución del área aprobada para licencias, por región (MM de m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

El aumento en el área licenciada de Bogotá se ha visto particularmente influenciada por el desarrollo de grandes complejos de centros comerciales, muchos de los cuales no abrirán este año debido a la pandemia. Se destaca también el desarrollo de centros comerciales en ciudades pequeñas e intermedias del país.



Fuente: DANE a 30 de junio de 2020. Cálculos Péntaco

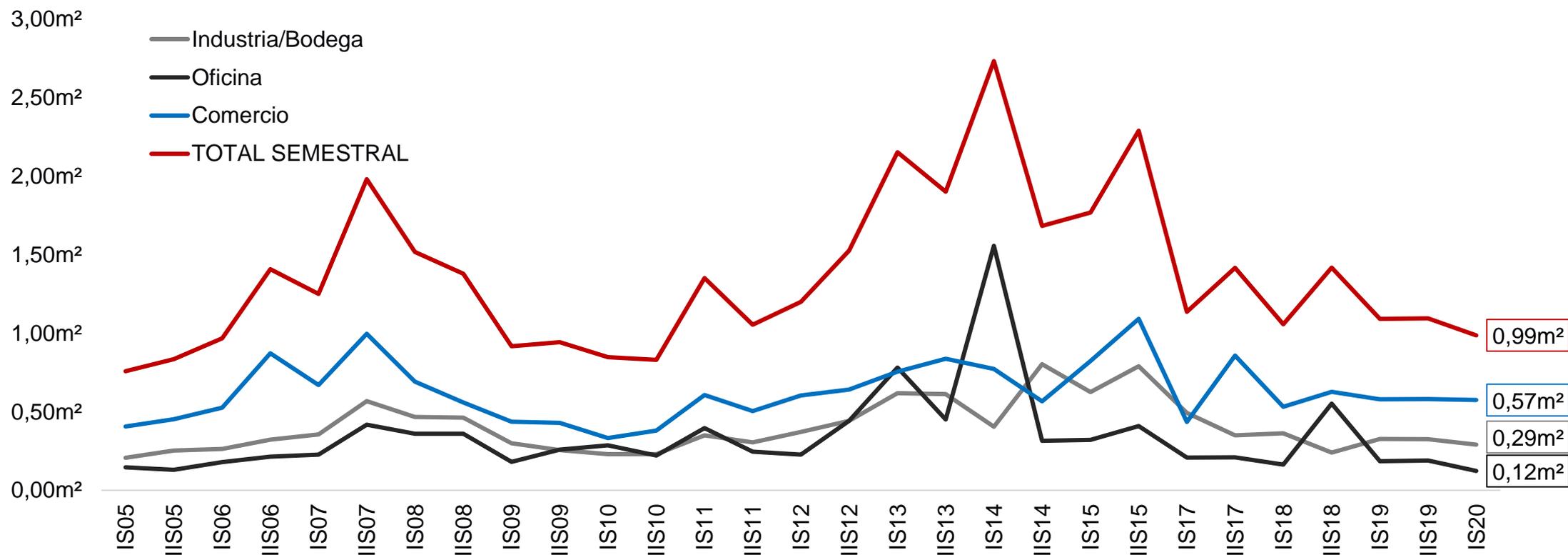
<sup>1</sup> Licencias para industria, oficinas y comercio



# Mercado Inmobiliario

## Evolución del área aprobada para licencias, por sector (MM de m2)

Para el 2020, la tendencia en centros comerciales es migrar hacia formatos de único dueño que permiten mayores eficiencias y por lo tanto mayores rentabilidades. En cuanto a oficinas, se prevé una demanda por espacios de menores especificaciones. En el sector logístico, la presión inmobiliaria por mayores densidades impulsará la recolocación de operaciones. Todo lo anterior claramente afectado por el contexto de la pandemia.



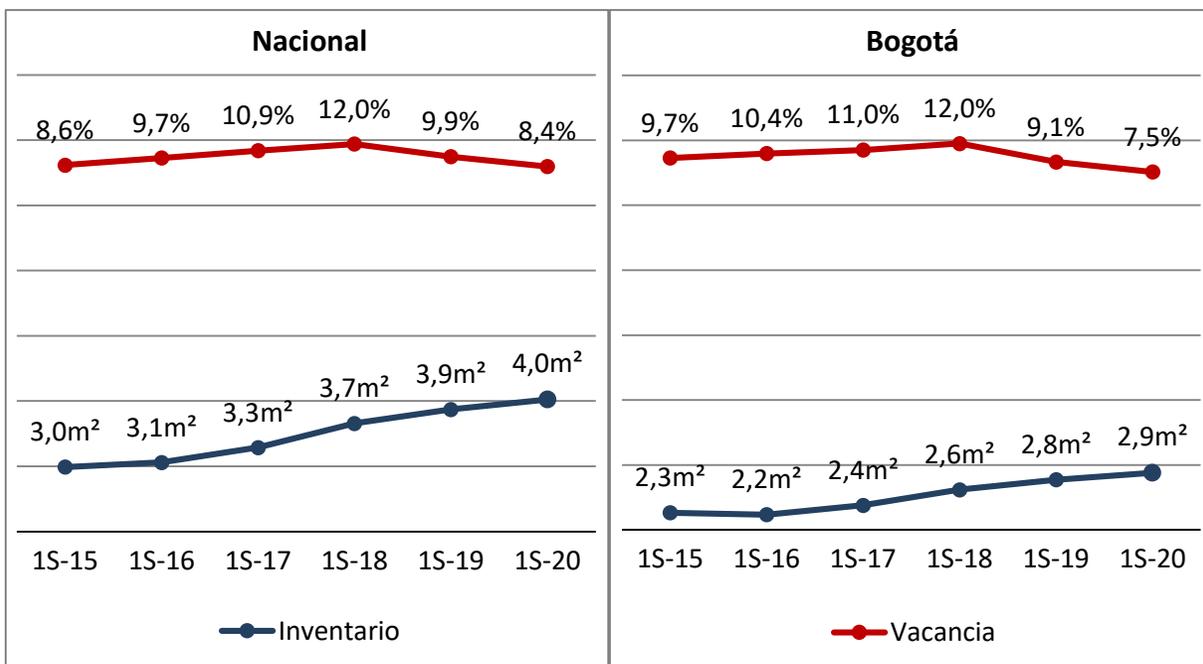
Fuente: DANE a 30 de junio de 2020. Cálculos Péntaco



Para el 1S 2020, no se evidencia el impacto del COVID-19 en la vacancia de oficinas debido a que los arrendadores y arrendatarios han llegado a acuerdos de pago y descuentos. Adicionalmente el Gobierno Nacional no ha emitido una resolución que permita la terminación de contratos.

A pesar de que los precios en Bogotá son más altos que el promedio nacional, estos han caído en cerca de un 1% y se espera que sigan presentando una tendencia a la baja, debido a una reducción en la demanda como efecto del COVID-19.

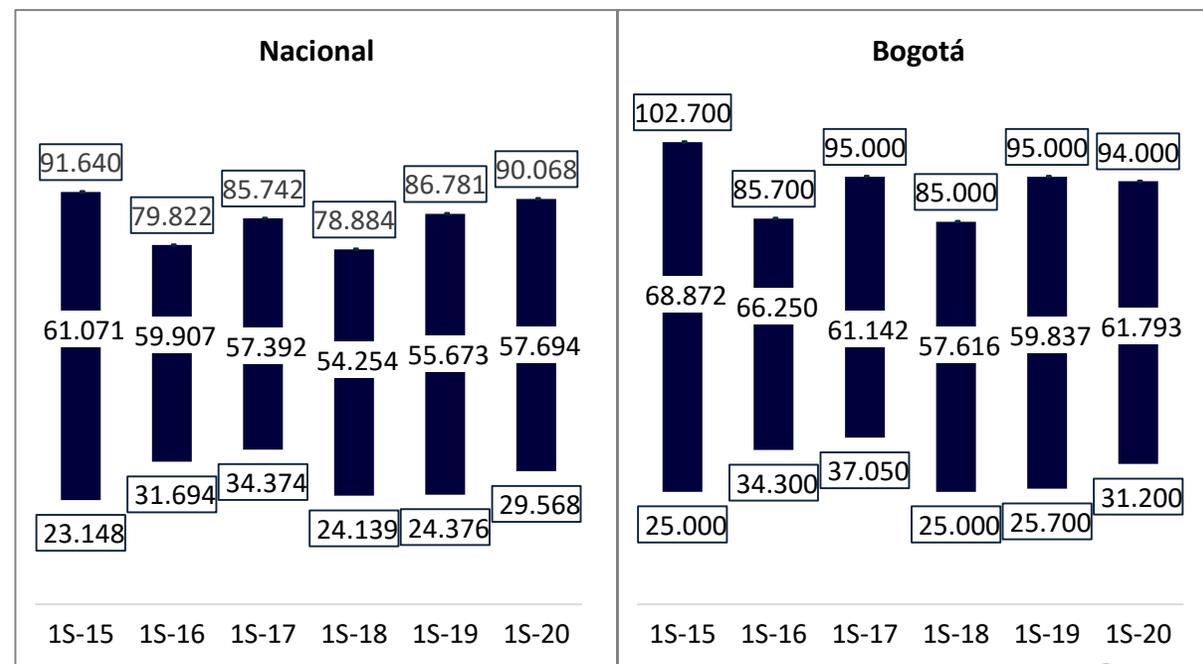
**Inventario y vacancia de oficinas (millones de m<sup>2</sup>)**



Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2020; Cálculos Péntaco

\* Datos presentados con corte a primer semestre de cada año

**Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m<sup>2</sup> mes)**

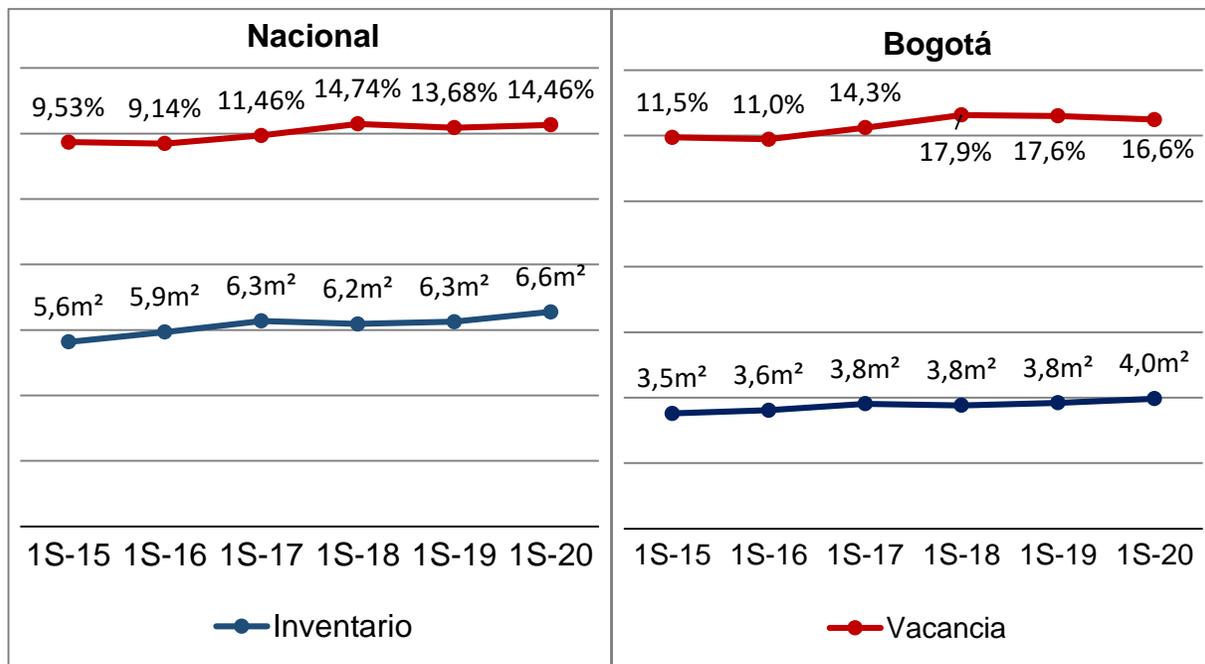


Fuente: Colliers, Reporte de mercado industrial Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2020; Cálculos Péntaco

A nivel nacional se evidencia un alza en la tasa de vacancia debido al impacto del COVID-19, pero también al incremento en el inventario total de m2 con respecto a años anteriores.

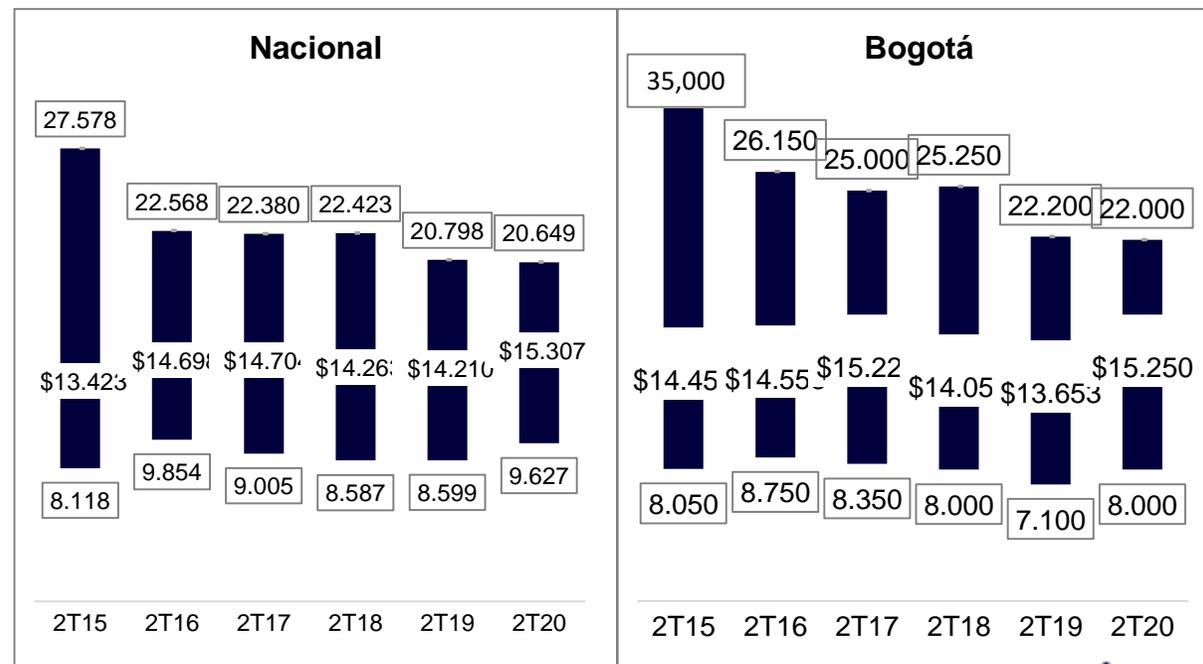
En general los precios de renta aún no se han visto drásticamente afectados por los efectos del COVID-19 en la economía. Esto debido a que el incremento en la vacancia del sector industrial ha sido moderado y a que se espera que el sector se normalice hacia el segundo semestre de 2020.

**Inventario y vacancia de bodegas (millones de m<sup>2</sup>)**



Fuente: Colliers, Reporte de mercado industrial Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2020; Cálculos Péntaco

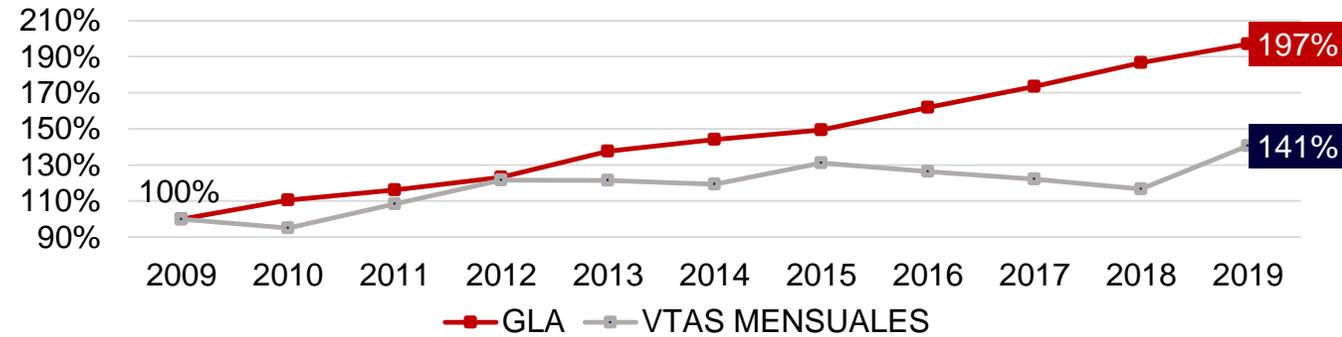
**Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m2 mes)**



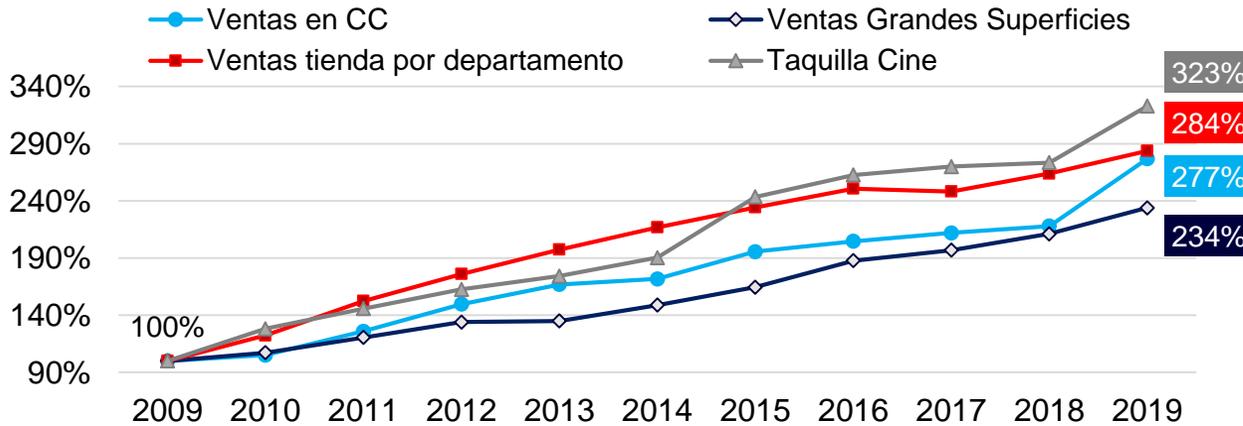
Fuente: Colliers, Reporte de mercado industrial Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2020; cálculos Péntaco

El GLA de centros comerciales se ha incrementado de manera acelerada, gracias a formatos como Único y Viva, que se expanden de manera regional y a nuevos grandes centros comerciales en ciudades capitales. Se espera que estos jugadores atraigan público no capturado por los centros comerciales existentes, cuyo crecimiento en facturación se ha basado principalmente en cine y ventas de tienda por departamentos.

**Evolución en ventas de centros comerciales vs evolución en GLA, base 2009**



Fuente: Datos Acecolombia. 2019. Cálculos Péntaco

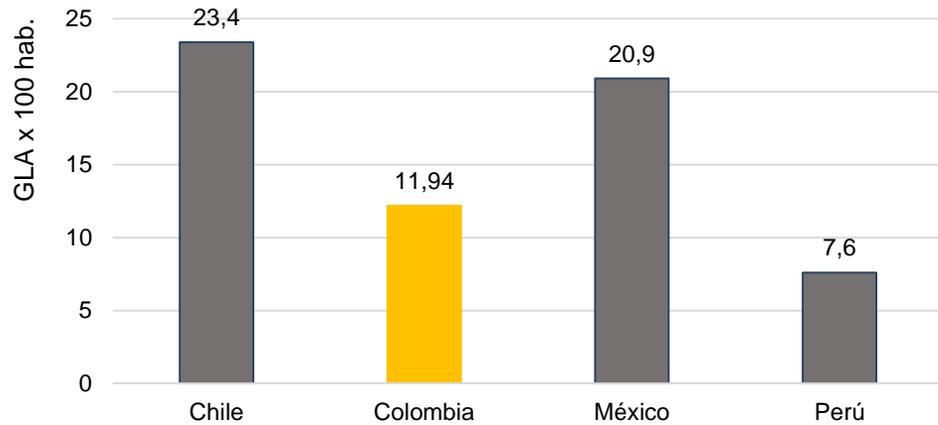


Fuente: Datos Acecolombia. 2019. Cálculos Péntaco

**Evolución en ventas por tipo de establecimiento, base 2009**

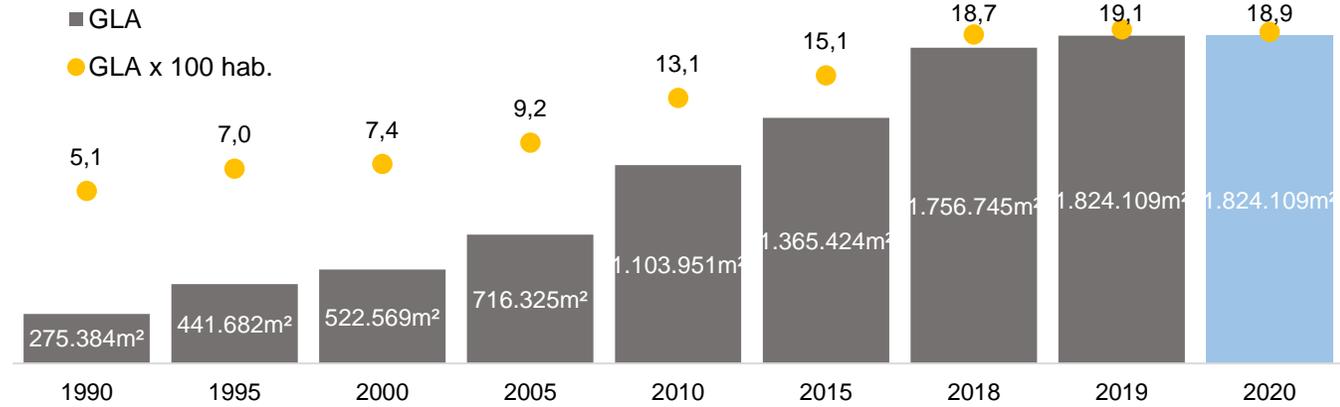
Para el año 2020, se proyecta que el inventario de m2 de área en centros comerciales en Bogotá se mantenga igual. Debido a la pandemia, se aplazaron las inauguraciones de los centros comerciales Paseo Villa del Río y Nuestro Bogotá.

**GLA de Centros comerciales – Latinoamérica 2019**

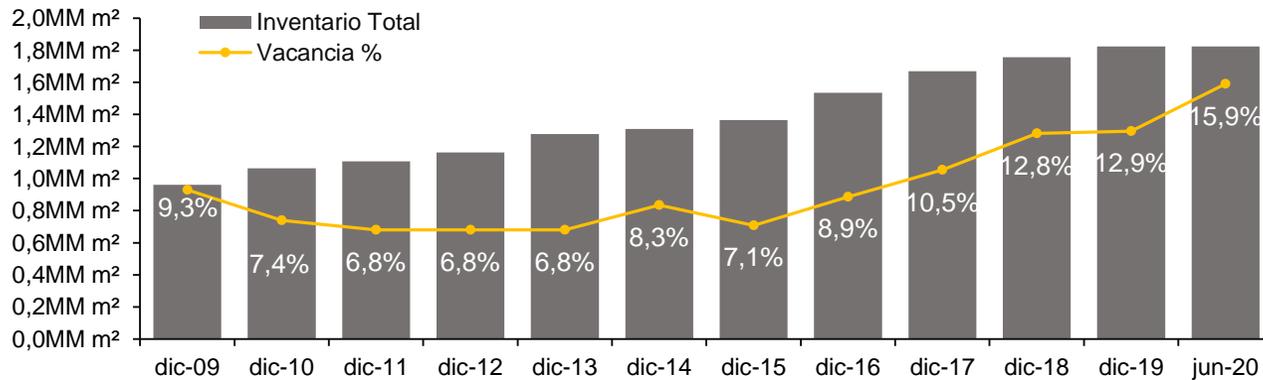


Fuente: Acecolombia. Cálculos Péntaco

**GLA de Centros comerciales y disponibilidad de GLA por cada 100 habitantes - Bogotá**



Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá. Cálculos Péntaco



Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá. Cálculos Péntaco

**GLA de centros comerciales (millones de m2) vs porcentaje de vacancia**



6

**Hacia Dónde  
Vamos**

## Proceso de Adquisiciones

Número de negocios evaluados de  
enero a junio 2020



<sup>1</sup>Negocios aprobados en 2019



## Migración de Títulos

- Revisión de **temas con BVC**: requisitos de inscripción de títulos de participación y umbral de marcación de precios
- Revisión de **temas con proveedores de precios**: metodología de valoración
- Revisión **Prospecto** sobre impacto de la migración de renta fija a renta variable
- Dificultad de la migración ante **condiciones de mercado** (incertidumbre en temas inmobiliarios y baja liquidez y profundidad de mercado secundario)

## Emisión Tramo 3

- Suspensión de procesos de adquisición de inmuebles en 2020 ante escenario incierto
- Se buscará continuar diversificando el vehículo y preservando la rentabilidad
- Posiblemente 2021



# 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 19 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



*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.*

