



# Informe de Resultados

Segundo Semestre 2020

**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



## 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



**\$ 289.907 millones**  
Activos administrados



**7,0% EA**  
Rentabilidad 2020



**\$ 2.392 millones**  
Negociados en mercado  
secundario per jun-dic 2020



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



**5,7%**  
Dividend Yield 2020



**513**  
Inversionistas



**97,1%**  
Ocupación del portafolio



**\$ 11.540 millones**  
Endeudamiento financiero



**93,2%**  
Precio promedio ponderado  
del periodo jun-dic 2020



**0,19%\*\***  
Cartera vencida



**3,2% EA**  
Costo promedio deuda



**52.605**  
Títulos TIN en  
circulación



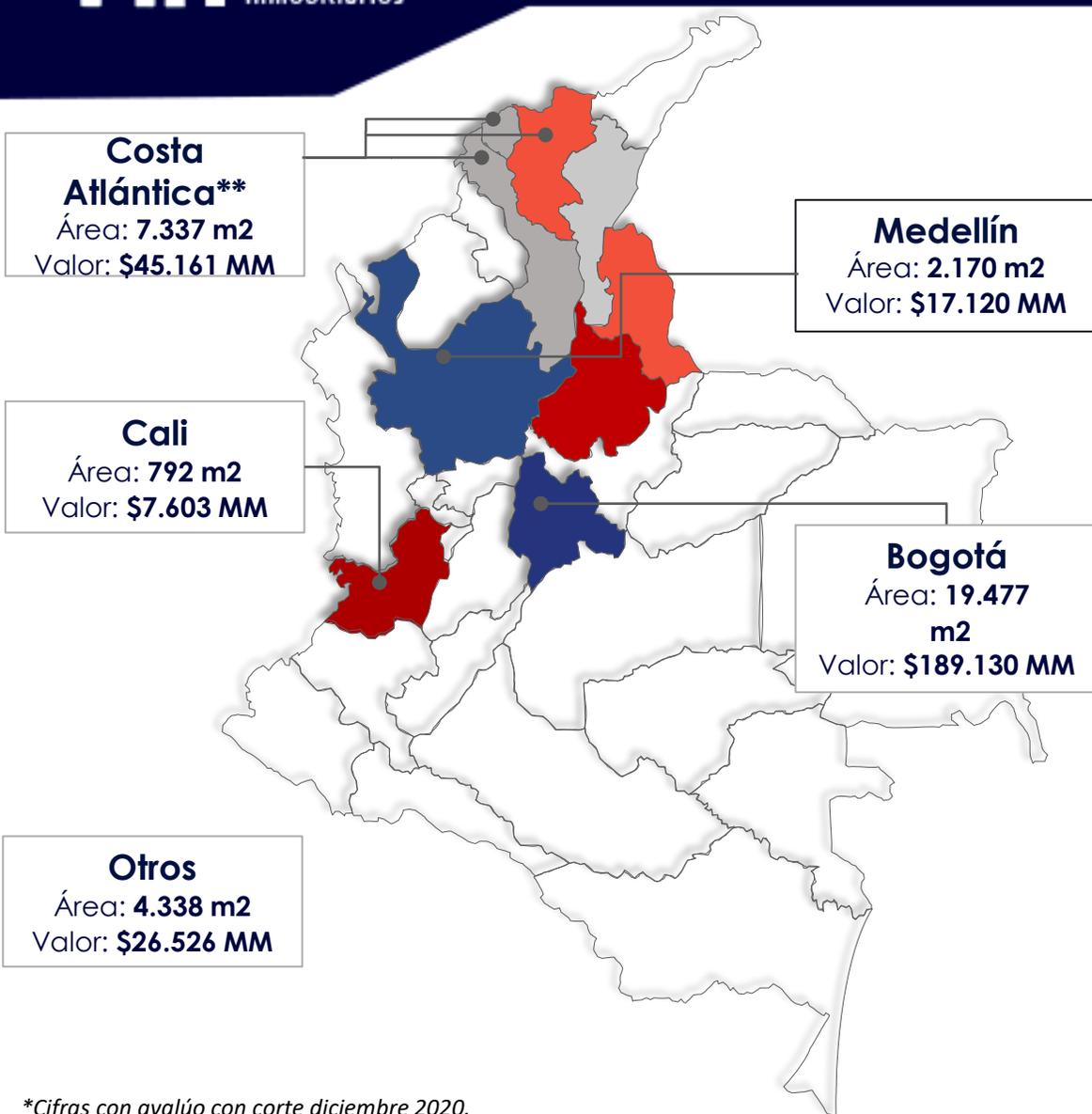
\* Indicadores con corte a 31 de diciembre de 2020

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



2

**Portafolio  
Inmobiliario**



### Valor Inmuebles Administrados

**\$285.541 millones \***

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

**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.

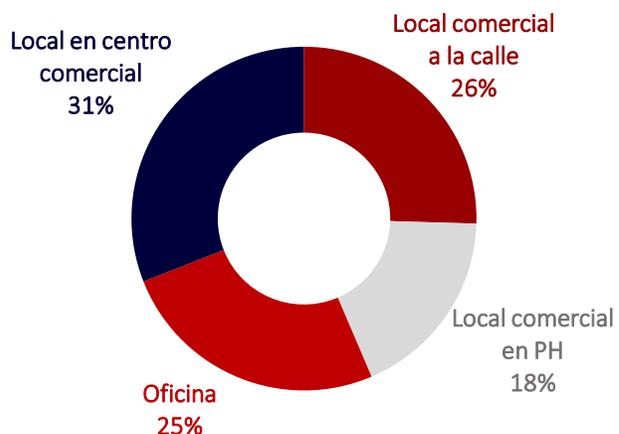
\*\* Incluye Cartagena, Santa Marta y Barranquilla

\*\*\*Con corte diciembre del 2020

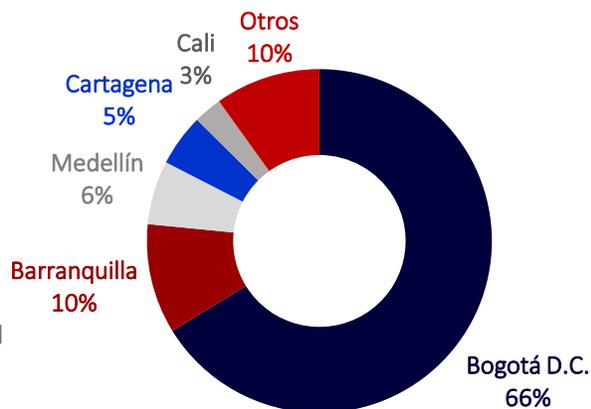


 **COP \$289.907 millones\***

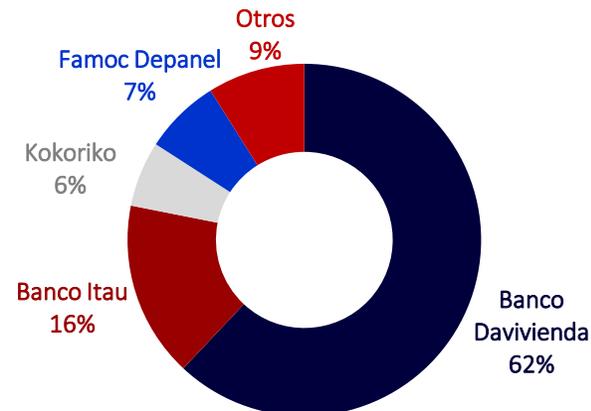
**Distribución por tipo de inmueble (% Vr. Activos)**



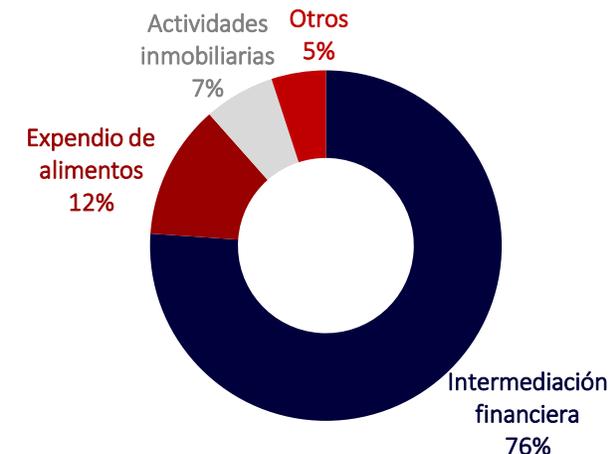
**Distribución Geográfica (% Vr. Activos)**



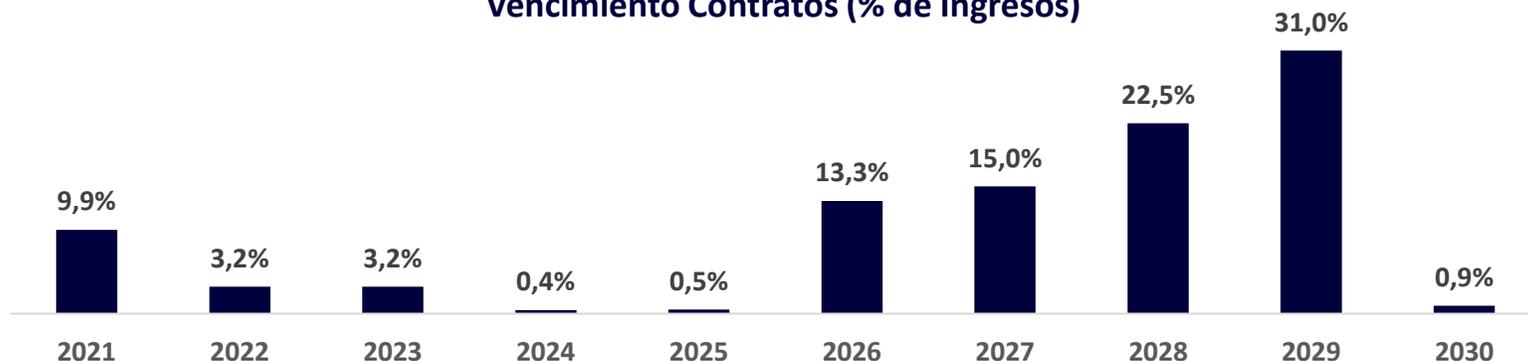
**Distribución por Arrendatario (% Ingresos)**



**Distribución por sector económico (% Vr. Activos)**



**Vencimiento Contratos (% de Ingresos)**

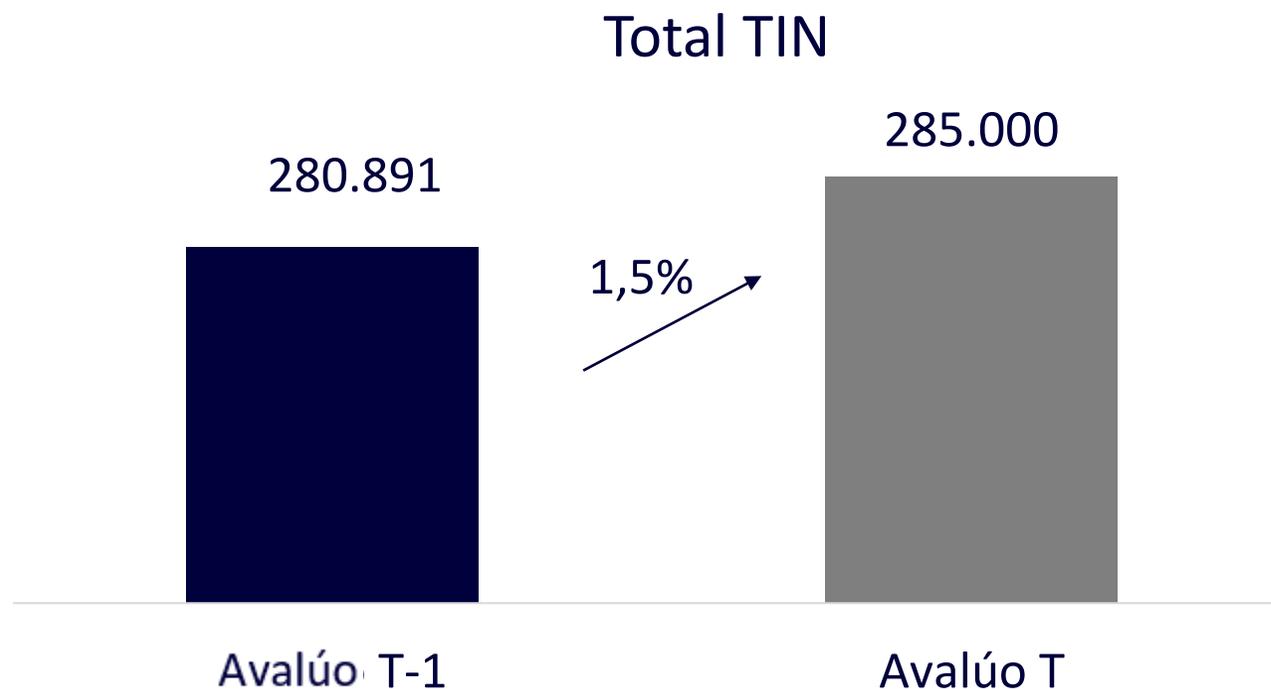


**Plazo promedio ponderado restante de los contratos: 6,8 años**

\*Valor contable diciembre 2020

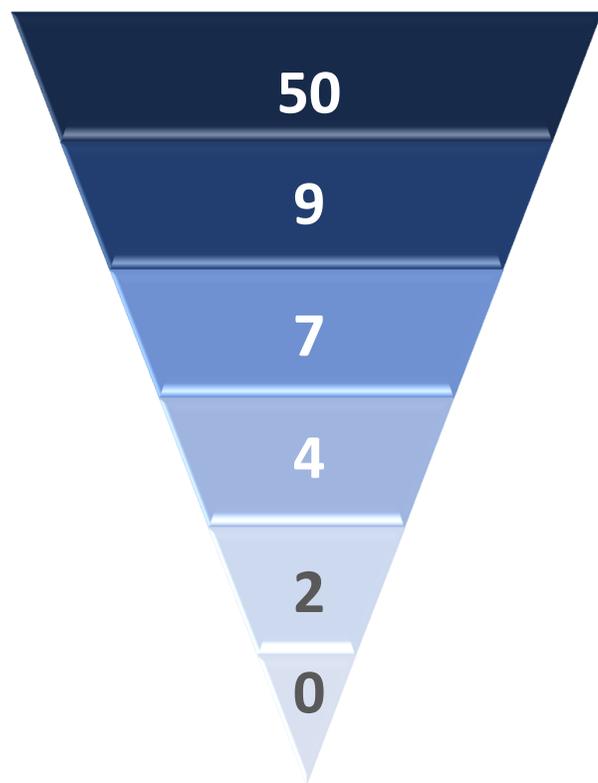


## Resultados Avalúos (COP\$ MM)



- La actualización de avalúos reflejó un crecimiento del 1,5% para todo el portafolio, demostrando una valorización, si bien ésta fue inferior a la inflación del periodo para los diferentes portafolios. Los principales factores de este comportamiento fue el incremento de las tasas de descuento y cap rates para los diferentes activos, así como las caídas en precios de renta para algunos segmentos.





### Destacados gestión 2020

- Negociación con una cadena de retail AAA para el local de la 143
- Se prevé la entrega del local en febrero 2021
- El arrendatario invertirá más de \$1,000MM y las mejoras son propiedad de la Universalidad
- Con la colocación de este activo, la vacancia del portafolio sería inferior al 1%



### Principales Indicadores

**19**

Arrendatarios

**90**

Contratos



#### Consejos de Administración

**5**

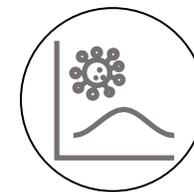
Consejos de Administración



#### Asambleas

**28**

Asambleas Ordinarias



#### Negociaciones COVID

**83**

Negociaciones Comerciales

**43**

Reuniones de Consejo

**5**

Asambleas Extraordinarias

**36**

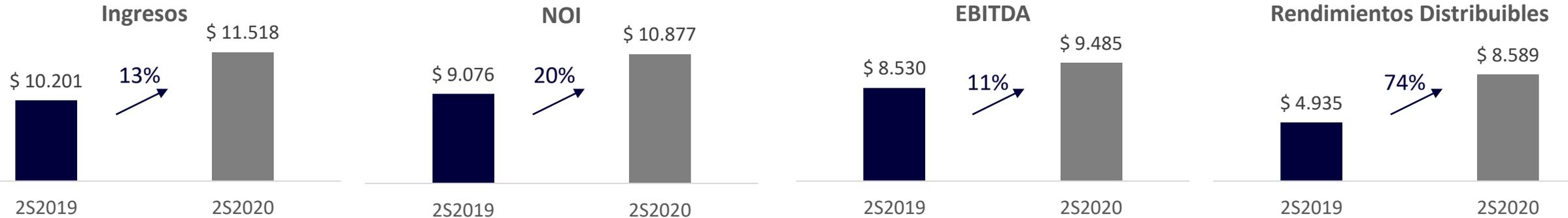
Otrosíes



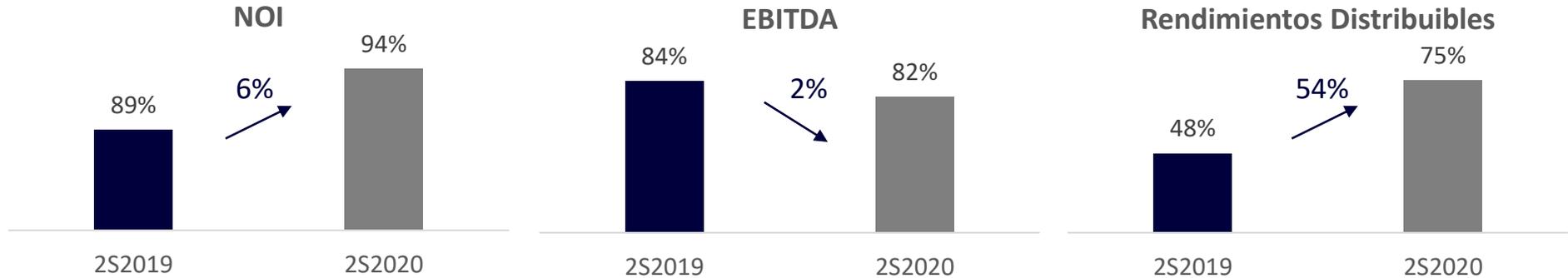
3

**Resultados  
Financieros**

### Resultados Financieros (COP\$ MM)

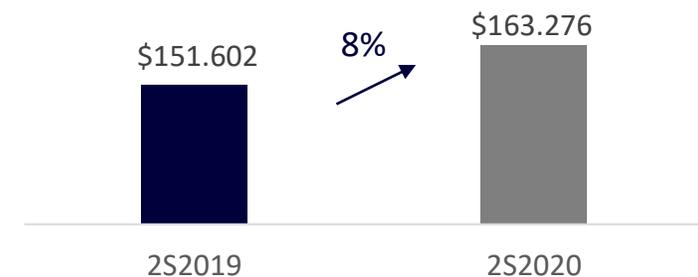


### Márgenes



- Durante el segundo semestre del 2019, gracias a la adquisición de los portafolios de Arroba e Itaú con deuda, los ingresos de la universalidad por título fueron mayores frente al segundo semestre del 2020. Sin embargo, los rendimientos distribuidos por título fueron mayores en el 2S 2020, dada una mayor eficiencia operativa y la caída en las tasas de interés frente al mismo periodo del año pasado.

### Rendimientos Distribuibles / Título



	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Ingresos Pre-Covid
<b>TOTAL</b>	\$ 1.903	\$ 1.922	\$ 1.938	\$ 1.969	\$ 1.953	\$ 1.982	\$ 2.069
	92%	93%	94%	95%	94%	96%	

- Frente a los ingresos pre-covid de COP\$2.069 MM, la Universalidad vio un impacto reducido en el nivel de ingresos percibido, con un **recaudo promedio del 94%** frente a los ingresos contractuales, lo cual refleja la fortaleza del vehículo frente a la coyuntura COVID y su capacidad de mantener un ingreso contundente para los inversionistas TIN
- Esto, además, refuerza el comportamiento de la cartera, que como observamos, se encontraba con corte diciembre del 2020 en un **0.19% de los ingresos anuales del vehículo**



### Principales Indicadores



**\$11.540 MM**  
Deuda Financiera



**3,2% EA**  
Costo ponderado de la deuda\*



**4,0%**  
Endeudamiento Financiero

Vs



**40%**  
Límite Endeudamiento

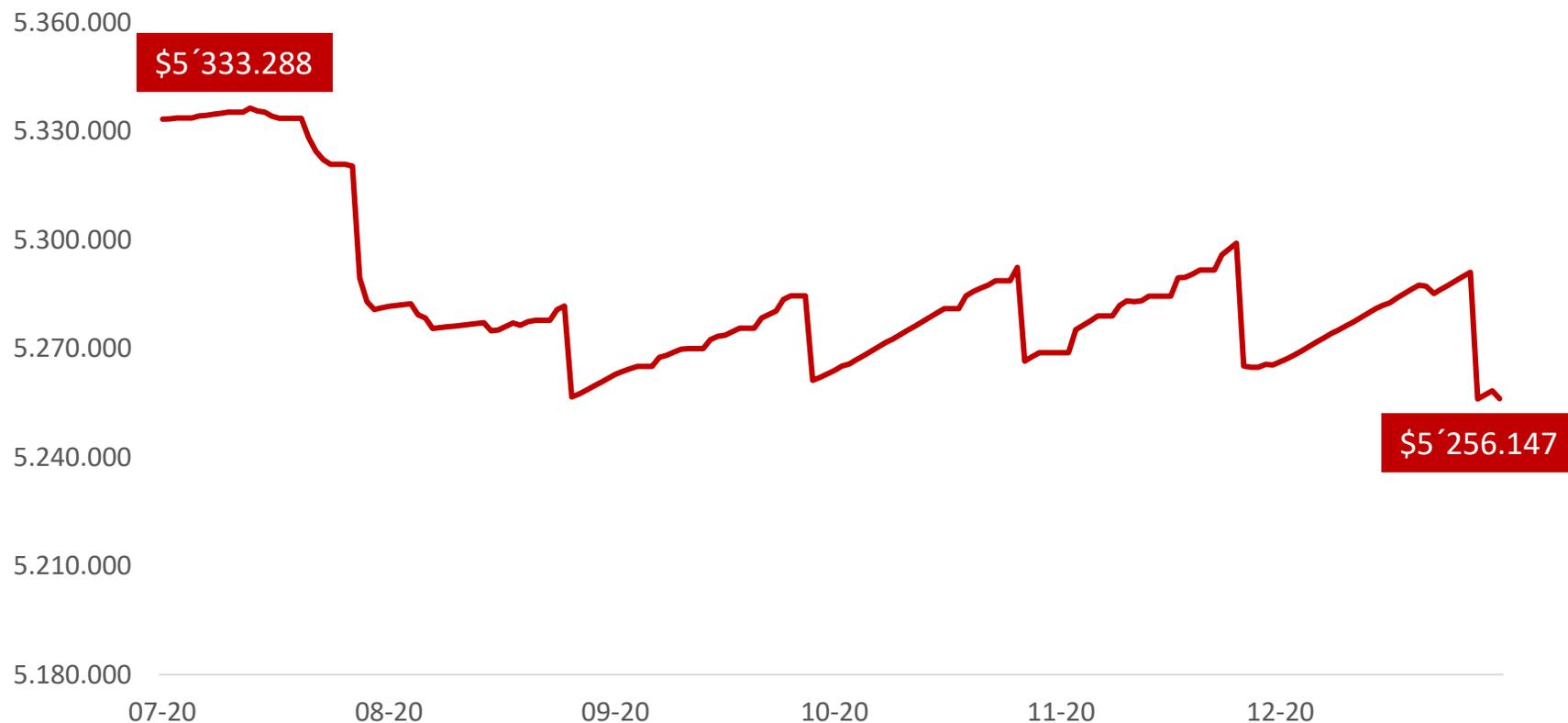


**2 meses**  
Plazo restante promedio  
de la deuda

\* La deuda está indexada con el IBR más un spread del 1,5%



Valor del Título TIN (\$)



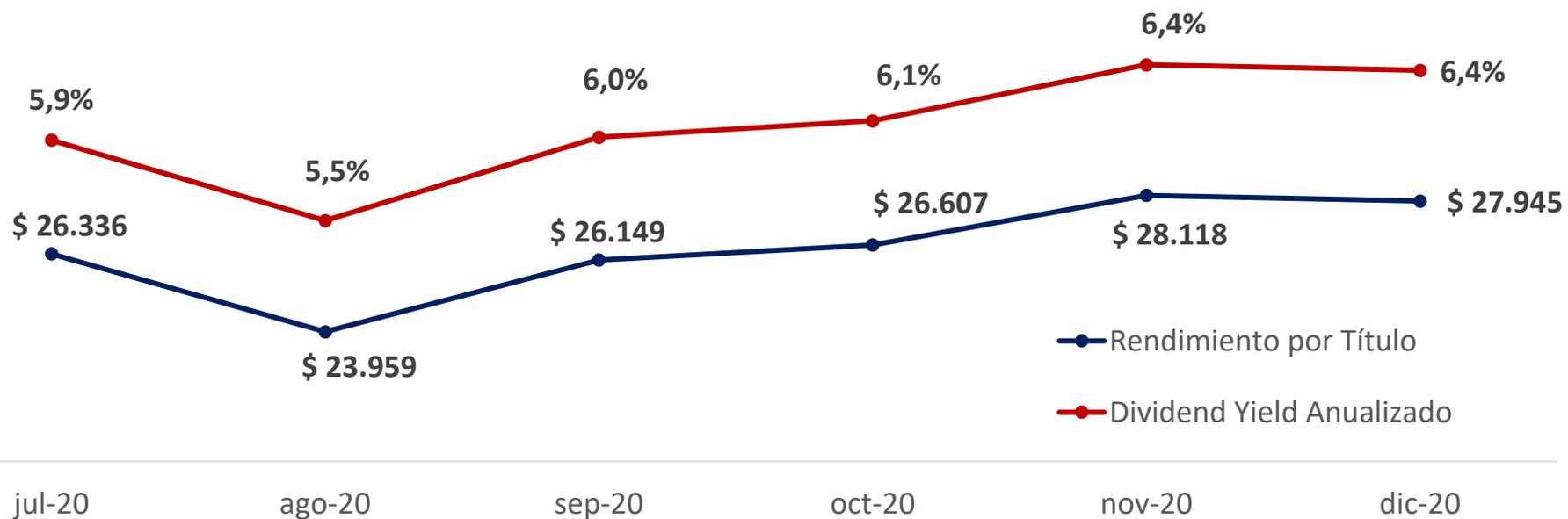
Avalúos con  
valorización inferior  
a la inflación

Baja inflación

Menores ingresos a  
raíz de la pandemia



### Dividend Yield 2S 2020



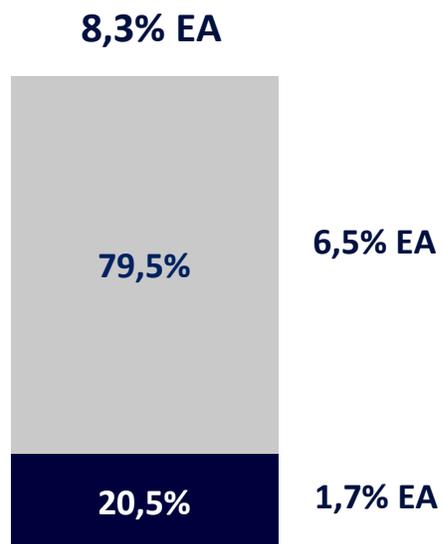
### Dividend Yield



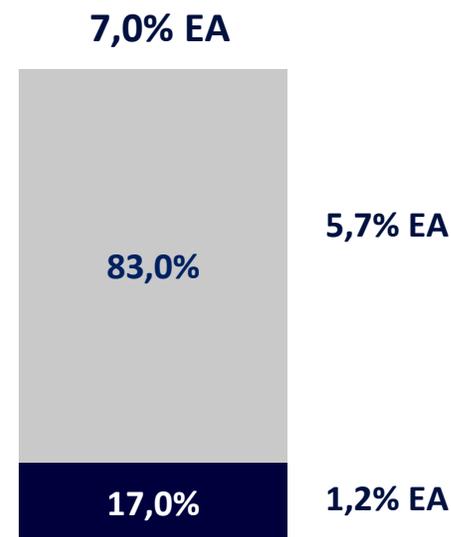
**5,7% Anual**  
**Año 2020**



Composición Rentabilidad Acumulada\*



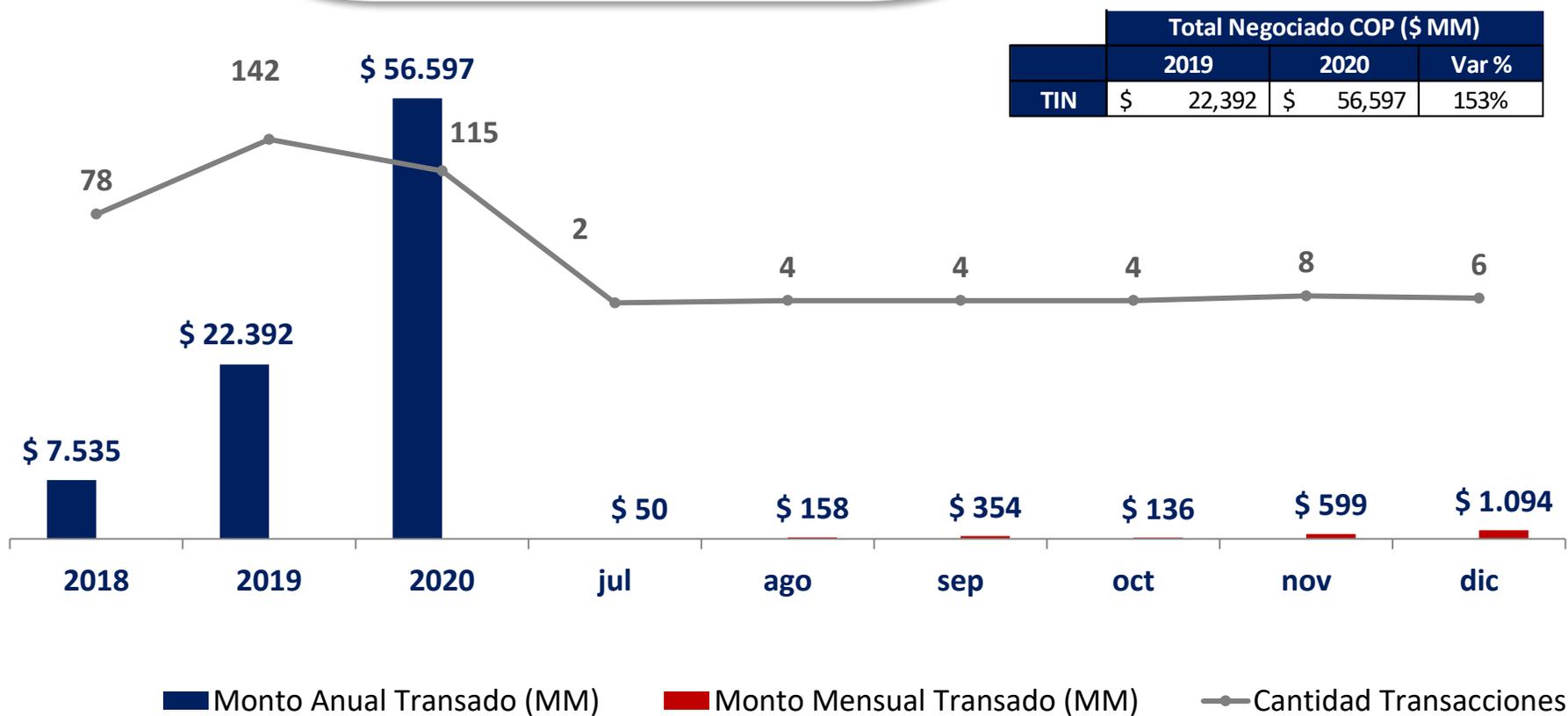
Composición Rentabilidad 2020\*\*



\* Periodo desde el inicio del vehículo  
 \*\* Periodo enero a diciembre 31 de 2020



Mercado Secundario TIN \*



Monto Total Negociado  
**\$2.392 millones**

Promedio Mensual Negociado  
**\$398 millones**

Número de Operaciones  
**28**

Promedio mensual de Operaciones  
**4**

\* Cifras del período jul-dic de 2020  
Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana

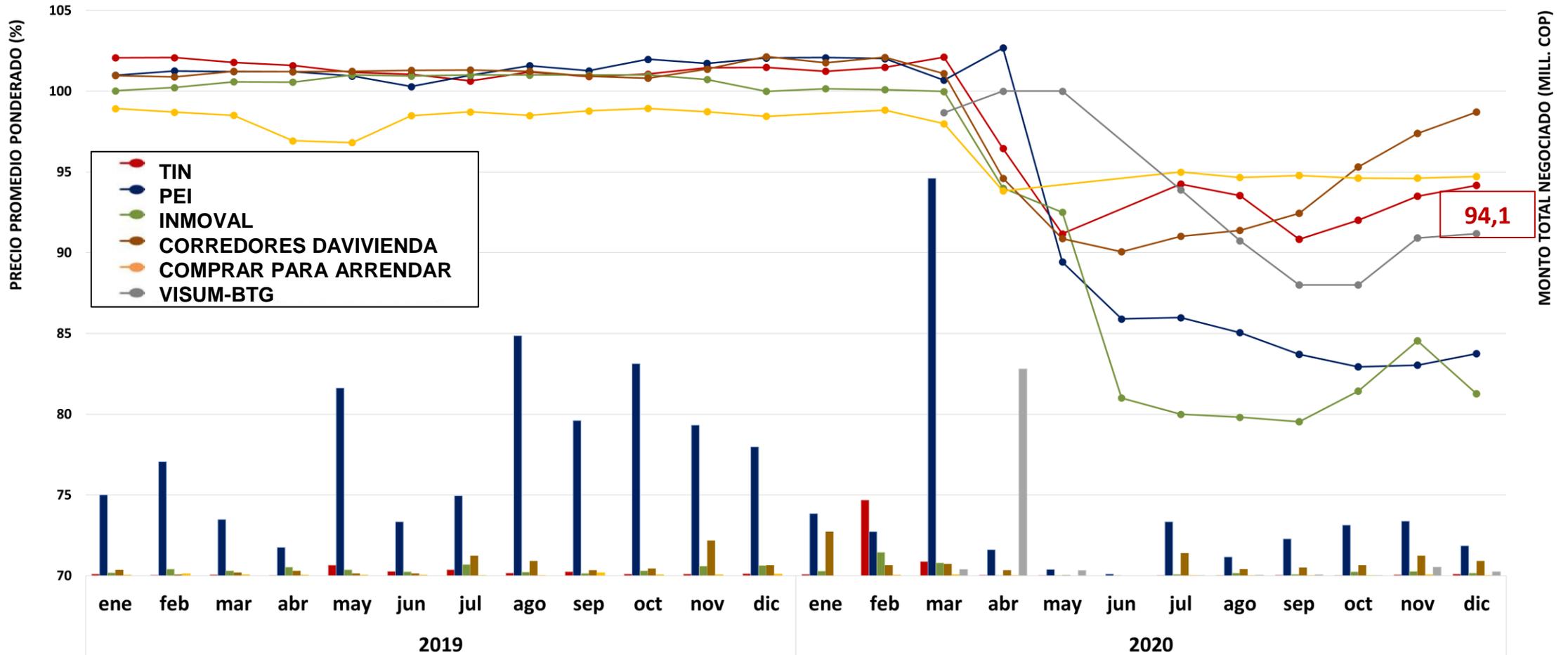
### Precio de Negociación



Precio promedio ponderado del II Semestre: **93,2%**

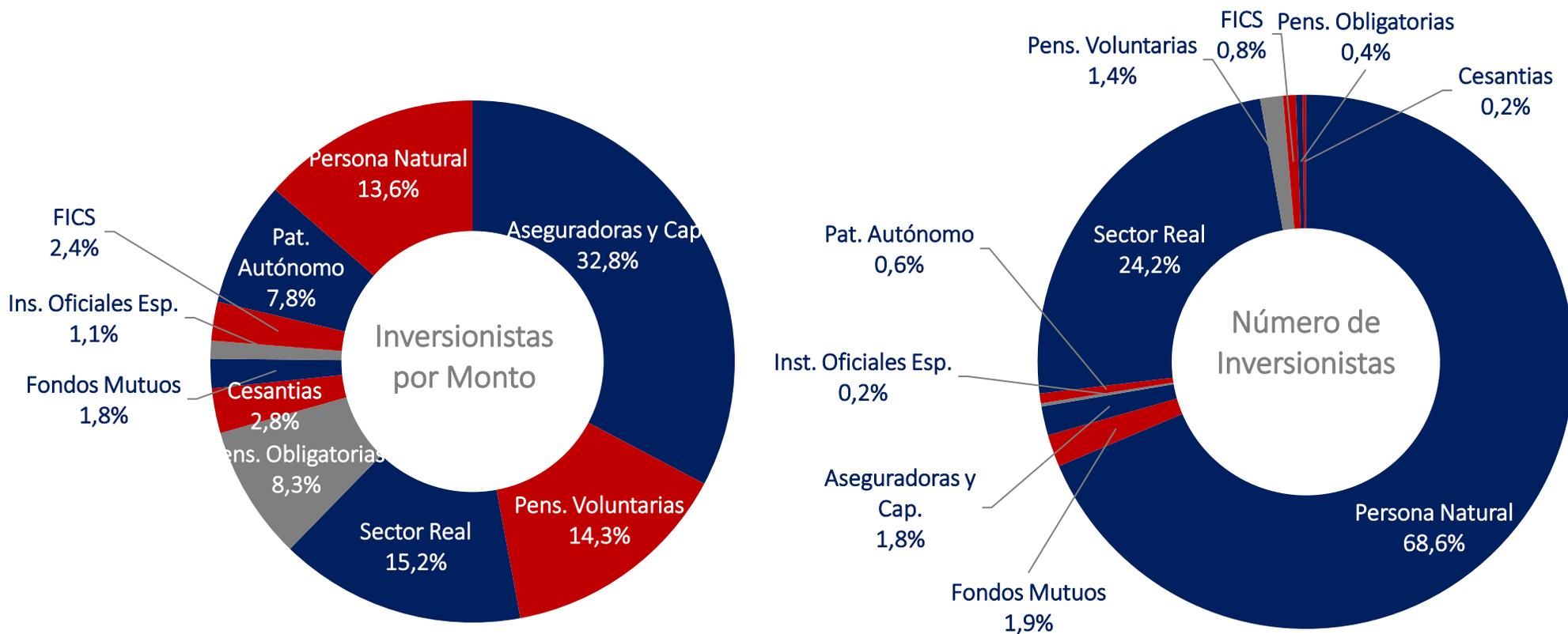
Precio promedio ponderado 2020: **101,45%**





## Composición por Inversionista

513 Inversionistas





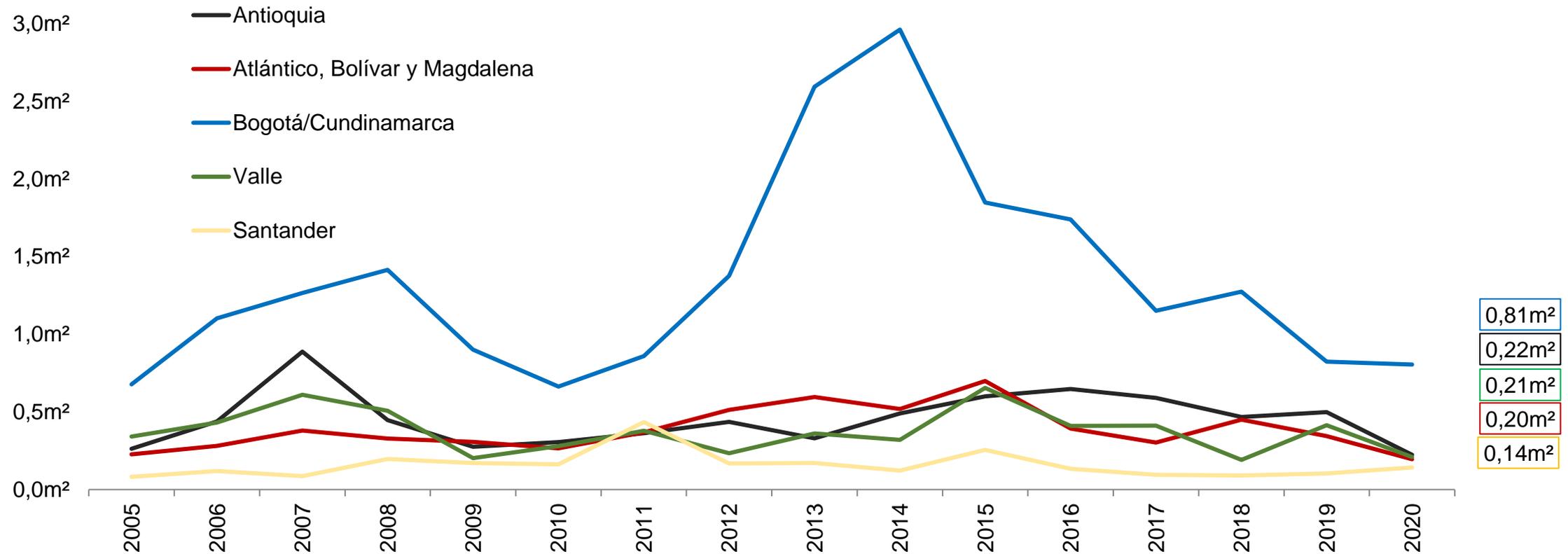
4

**Mercado  
Inmobiliario**

# Mercado Inmobiliario

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

Si bien la región Bogotá/Cundinamarca lleva la delantera en el área licenciada en el país, en los últimos 5 años viene presentando una desaceleración que corresponde a la absorción de inventario disponible luego del pico del año 2014, llegando a un nivel similar de área licenciada a la que se tenía hace 10 años.



Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de diciembre 2020, DANE.

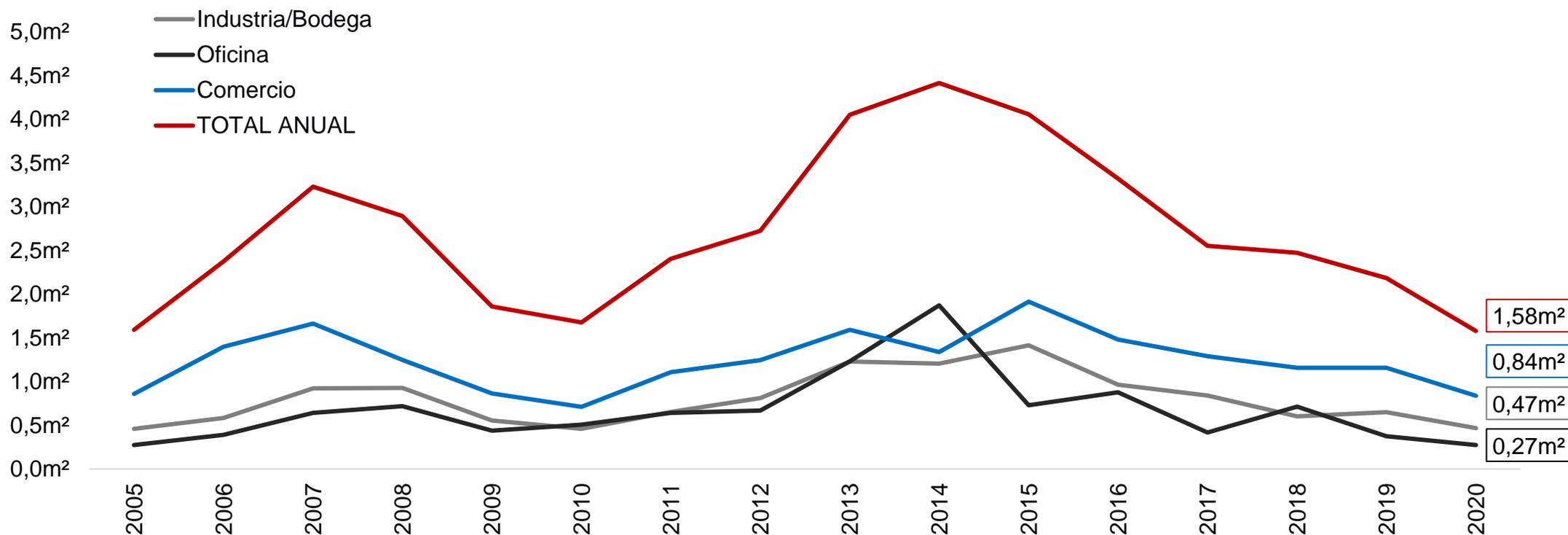
<sup>1</sup> Licencias para industria, oficinas y comercio



# Mercado Inmobiliario

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

La disminución en el área aprobada de licencias, para los sectores de comercio, oficina e industrial, responde a una tendencia que se viene presentando desde el año 2015, y que para el año 2020 se intensificó por la coyuntura de la pandemia. Se espera que con las perspectivas de vacunación y de reactivación económica para el 2021, ésta tendencia decreciente empiece a estabilizarse.



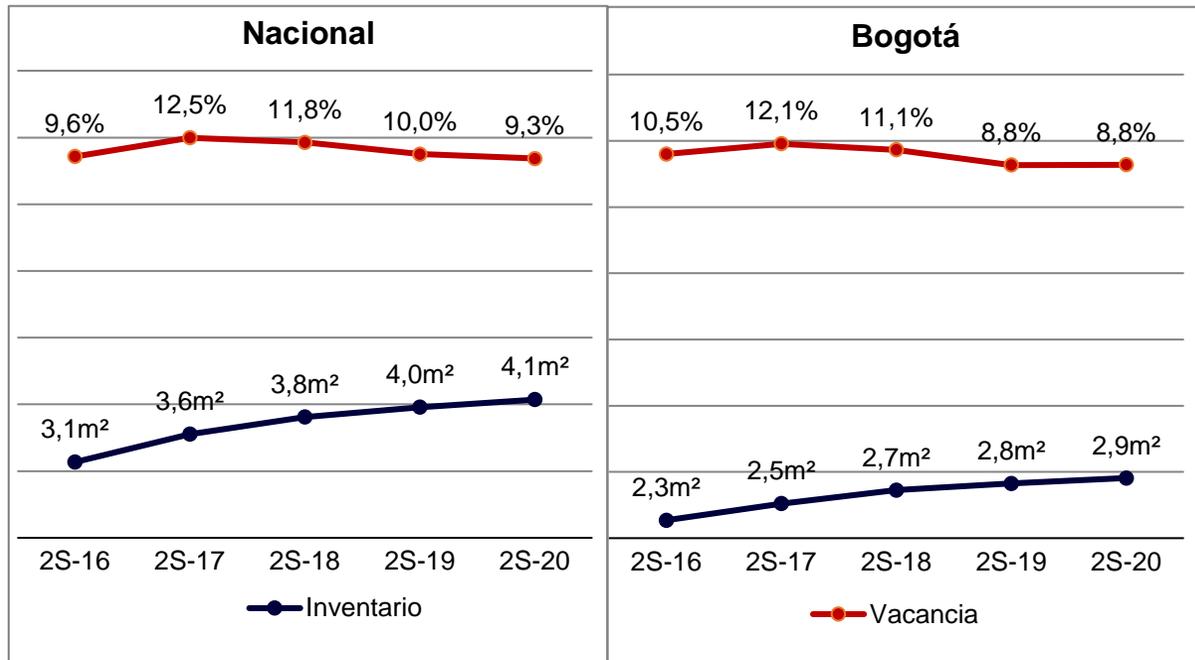
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de diciembre 2020, DANE.



El segundo semestre del año fue de recuperación económica en términos de PIB y desempleo debido a la reapertura gradual. La tendencia de la vacancia se ha mantenido a la baja durante los últimos años.

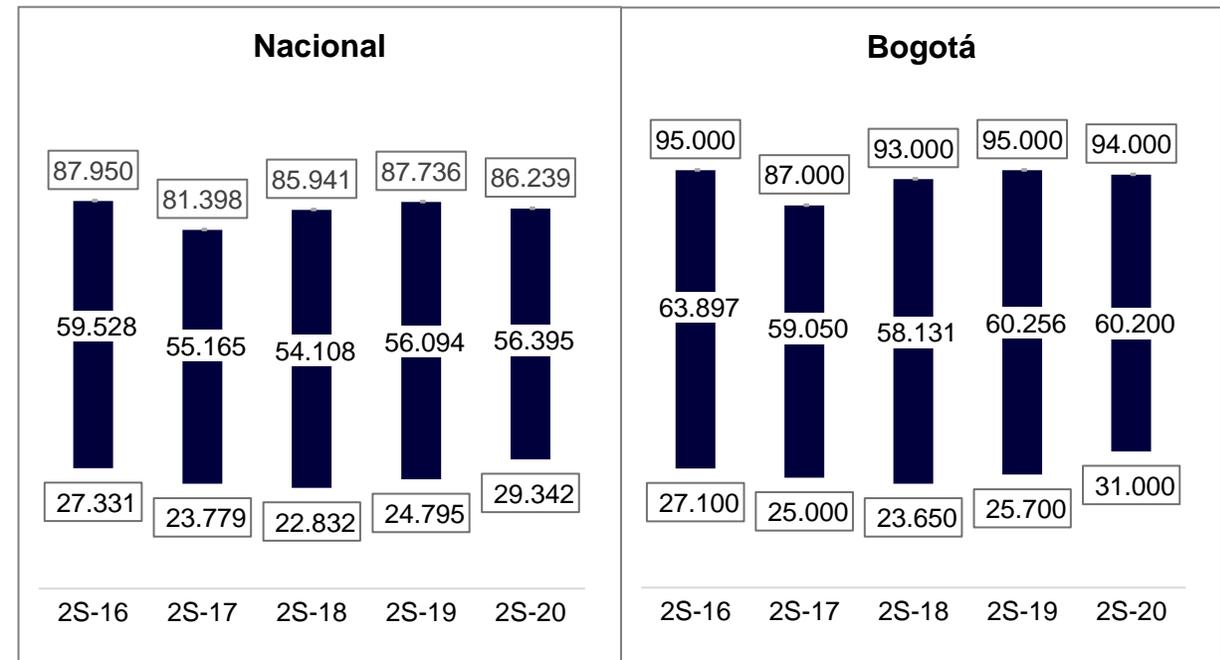
El ciclo económico del mercado de oficinas se encuentra en la parte baja, presentando absorción de espacios existentes y construcción moderada. Esta es una posición ventajosa para enfrentar los efectos del Covid.

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



Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2020. Cálculos Péntaco

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



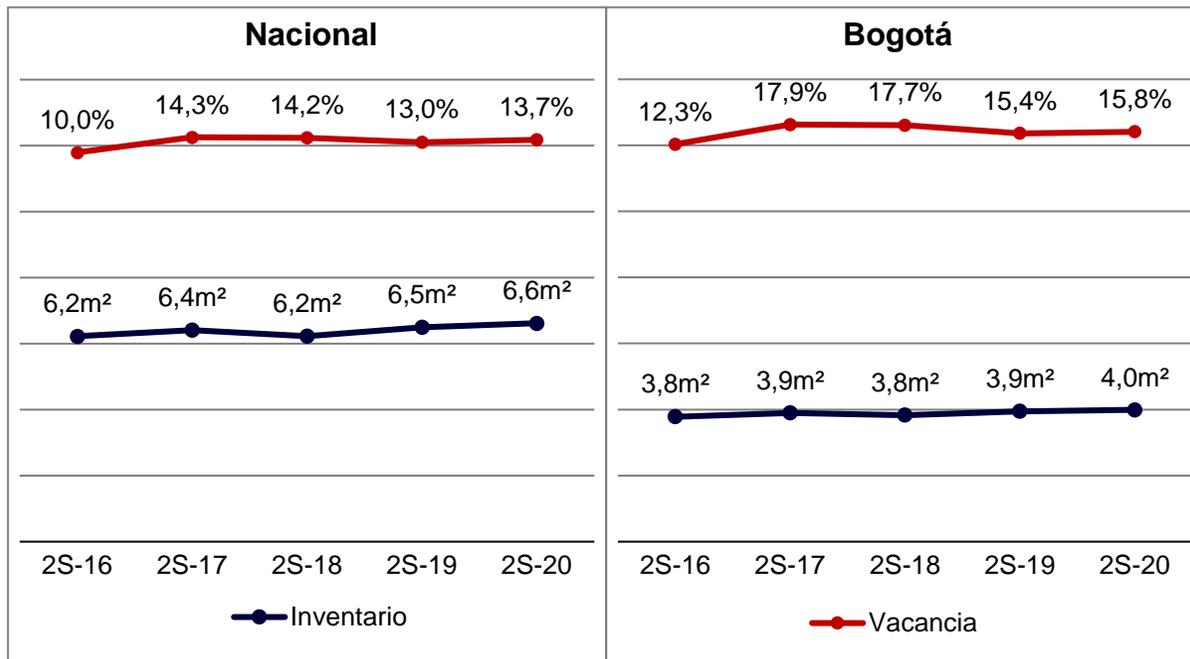
Fuente: Colliers, Reporte de mercado oficinas Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2020. Cálculos Péntaco



El auge en el comercio electrónico producto de la pandemia ha tenido un impacto positivo en el sector logístico, agregándole dinamismo al mercado de bodegas. Es posible que esta tendencia se revierta una vez cambien las condiciones actuales.

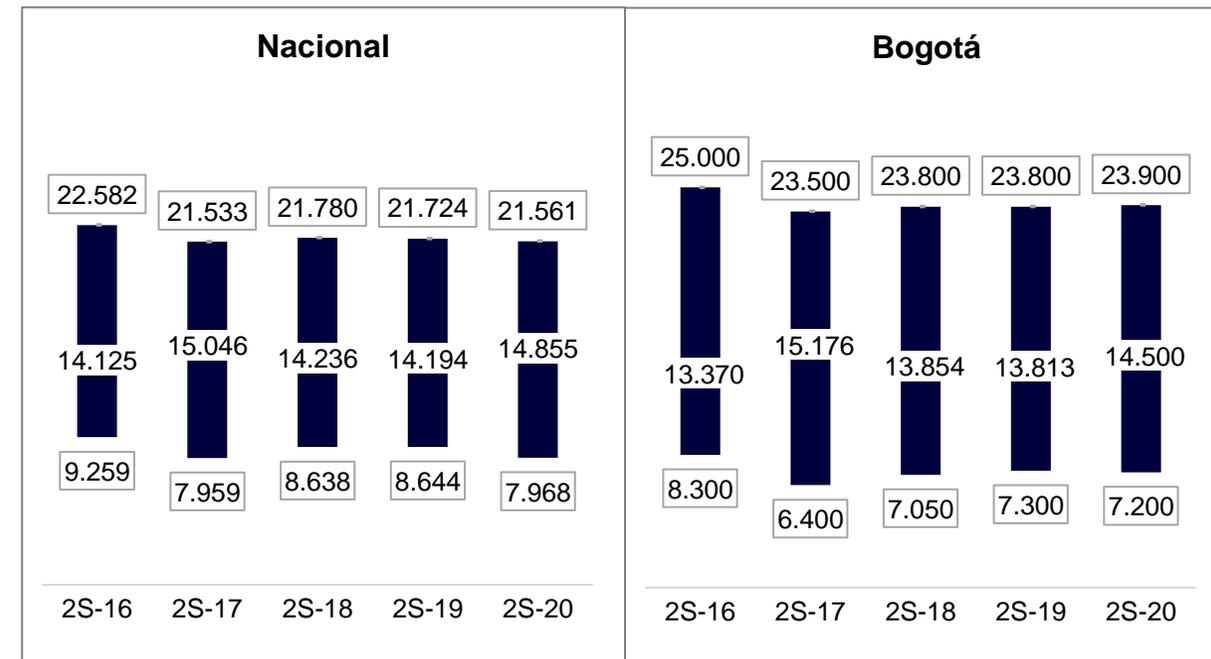
Las bodegas se encuentran en la parte alta del ciclo económico, presentando niveles de construcción importantes. Este sector tiene precios inelásticos, por lo que absorber el inventario disponible vía reducción del precio no es factible.

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



Fuente: Colliers, Reporte de mercado industrial Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2020. Cálculos Péntaco

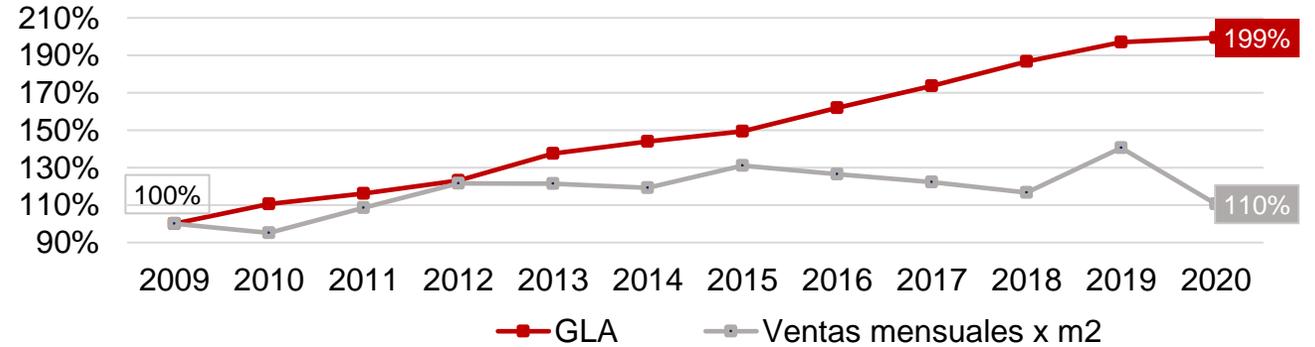
**Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m<sup>2</sup> mes)**



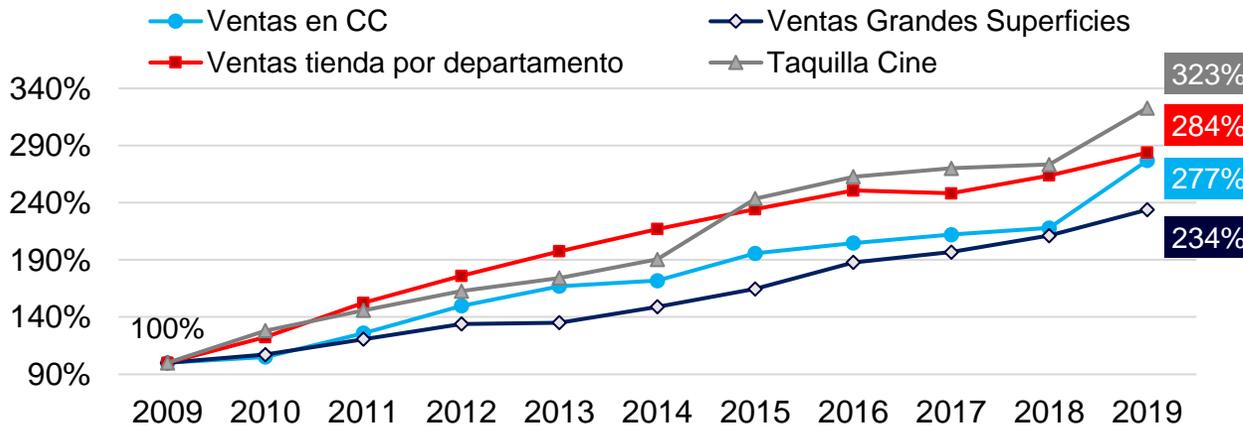
Fuente: Colliers, Reporte de mercado industrial Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2020. Cálculos Péntaco

El GLA de centros comerciales 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 a 2020, base 2009**



Fuente: Datos Acecolombia. 2020. Cálculos Péntaco



Fuente: Estados Financieros 2019 EMIS. Datos Acecolombia 2019. Cálculos Péntaco

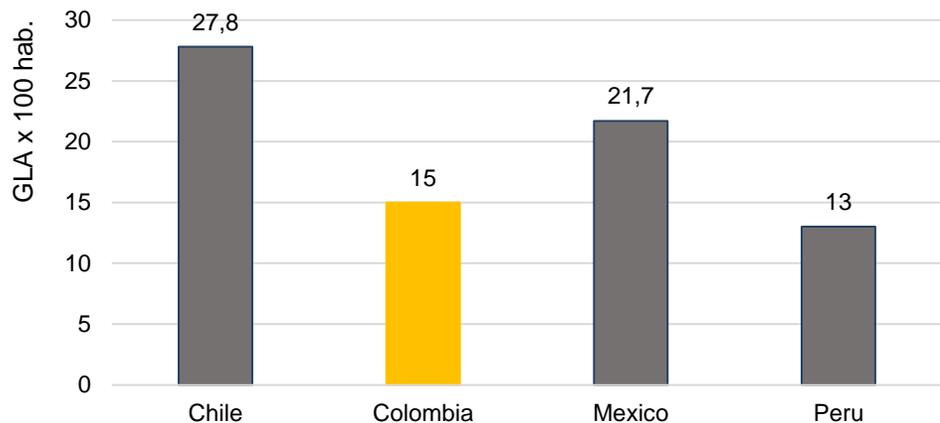
**Evolución en ventas por tipo de establecimiento a 2019, base 2009**

# Mercado Inmobiliario

## Comportamiento de locales comerciales a 31 de diciembre 2020

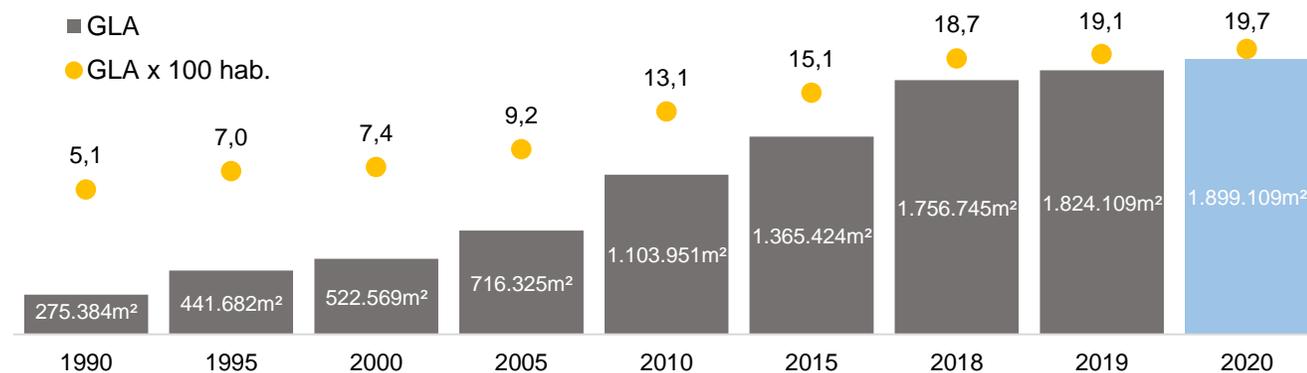
En el 2020, el inventario de m2 de área en centros comerciales en Bogotá aumentó en 75.000 m2 por la inauguración en noviembre del Centro Comercial Paseo Villa del Río. Todas las demás inauguraciones se aplazaron para el 2021, incluida la del Centro Comercial Nuestro Bogotá.

**GLA de Centros comerciales – Latinoamérica 2020**

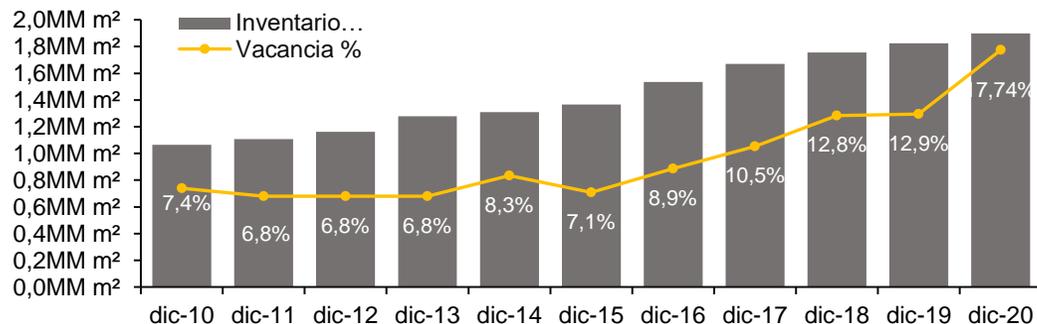


Fuente: Reporte Retail 2020, JLL. Cálculos Péntaco

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



Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q42020. Cálculos Péntaco



Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q4 2020. Cálculos Péntaco

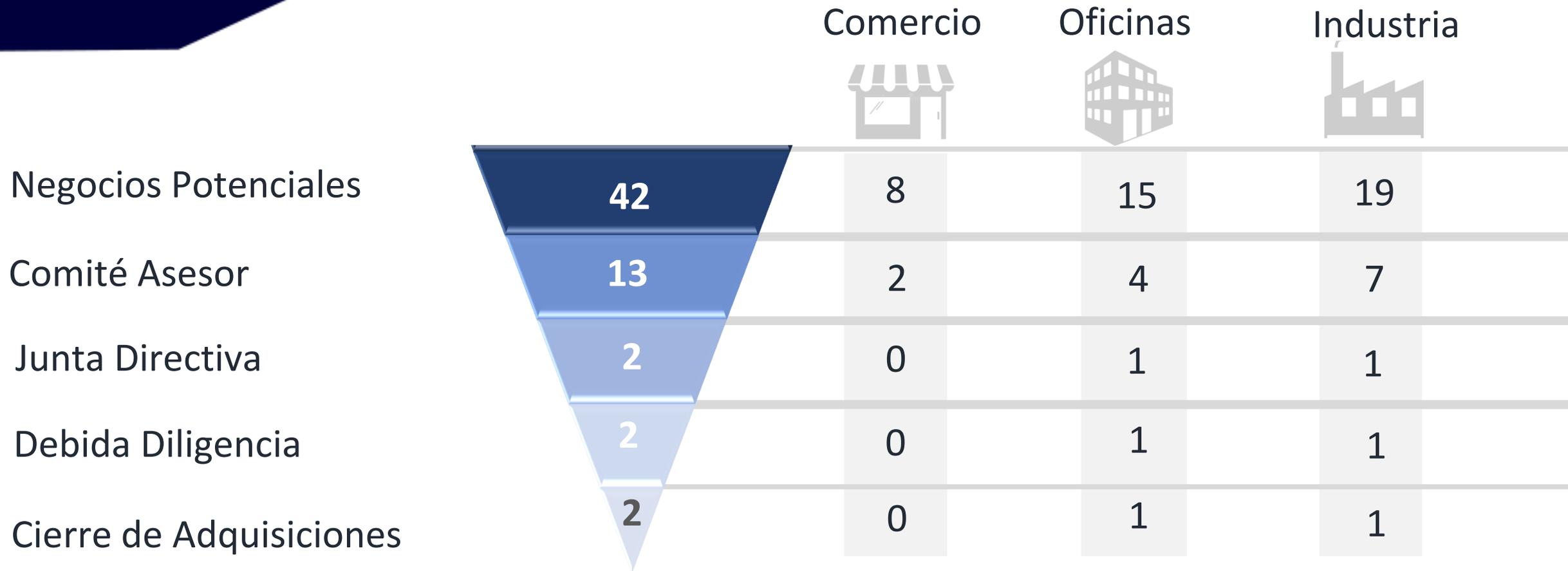
**GLA de centros comerciales (millones de m2) vs porcentaje de vacancia**





6

**Hacia Dónde Vamos**



\*En el año 2020 se presentó una caída del 47% en el número de negocios potenciales evaluados debido a la coyuntura asociada a la pandemia.



## Comercio



COP \$0

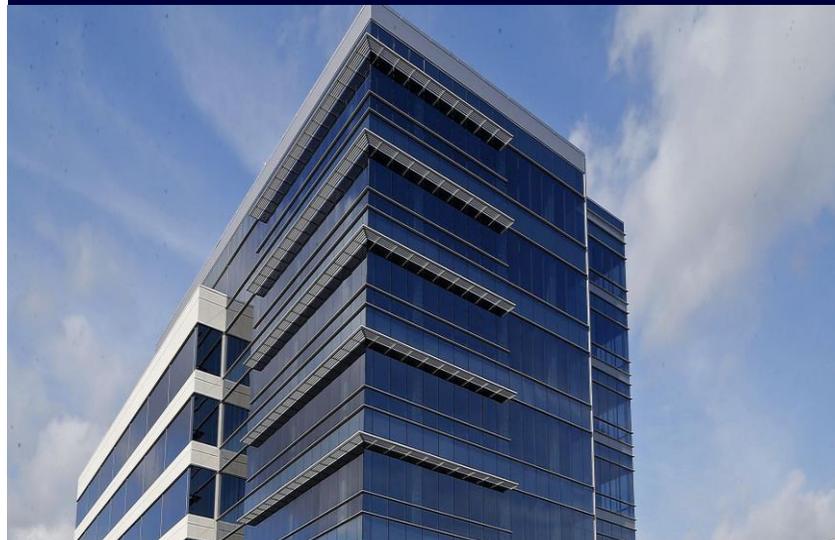


0 m2



No Aplica

## Oficinas



COP \$21 mil MM



2.500 m2



Bogotá

## Industria



COP \$68 mil MM



30.700 m2



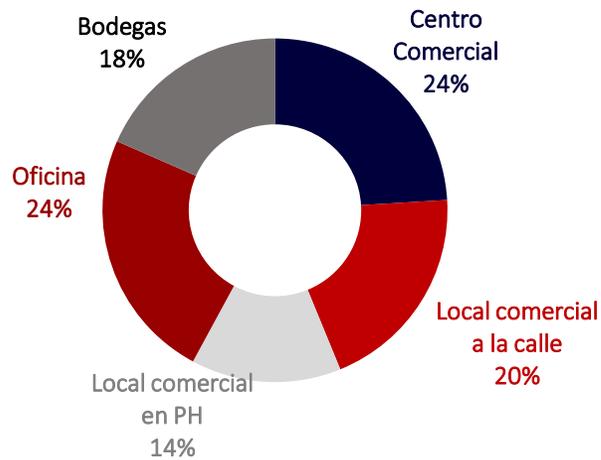
Costa Atlántica



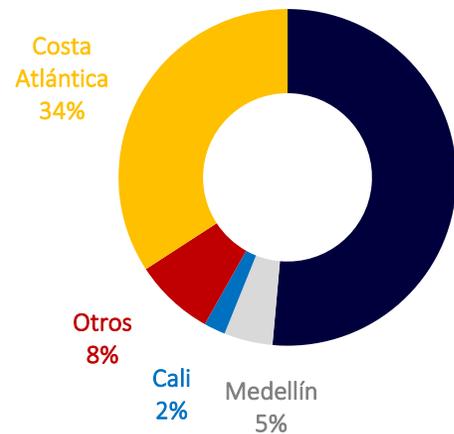
## Distribución Portafolio a 31 de dic de 2021 con nuevas adquisiciones

**COP \$372.157 millones\***  
Adquisición de activo industrial y oficinas

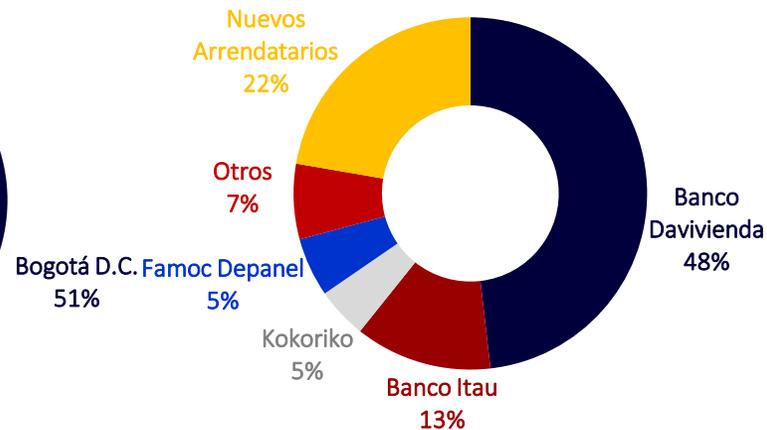
**Distribución por tipo de inmueble (% Vr. Activos)**



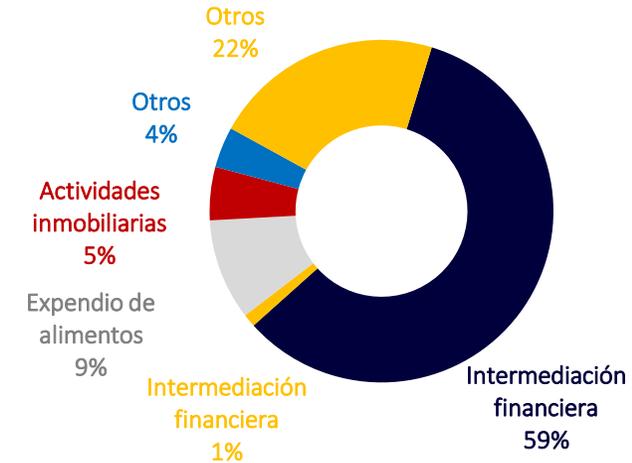
**Distribución Geográfica (% Vr. Activos)**



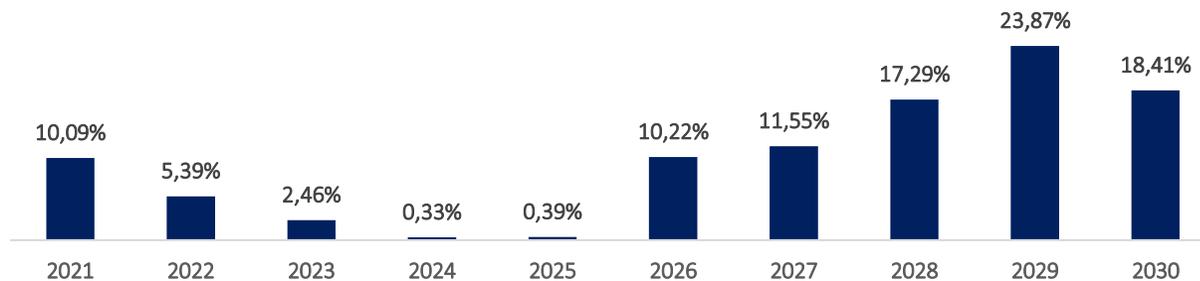
**Distribución por Arrendatario (% Ingresos)**



**Distribución por sector económico (% Vr. Activos)**



**Vencimiento Contratos (% de Ingresos)**



**Plazo promedio ponderado restante de los contratos: 7,1 años**



\*Valor contable diciembre 2020 más nuevas adquisiciones

## Migración de Títulos

- Revisión de **temas con BVC**: requisitos de inscripción de títulos de participación y umbral de marcación de precios (TIN Grupo 5)
- Revisión de **temas con proveedores de precios**: metodología de valoración, publicación de precios
- Revisión **Prospecto** sobre impacto de la migración de renta fija a renta variable

## Emisión Tramo 3

- Estamos preparándonos para una emisión en el último trimestre del 2021 por un monto cercano a los 200 mil millones



# 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



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.*

