

# Asamblea Tenedores TIN 2019

11 de abril 2019

**Tin** Títulos  
Inmobiliarios



## **ORDEN DEL DIA**

- 1. Verificación del quórum**
- 2. Lectura y consideración del orden del día**
- 3. Nombramiento del Presidente y Secretario**
- 4. Designación de la comisión aprobatoria del acta**
- 5. Consideración del Informe de Gestión año 2018**
- 6. Consideración del Informe de Gobierno Corporativo**
- 7. Consideración del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio**
- 8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria**
- 9. Información sobre el cambio normativo adelantado por la bolsa de valores de Colombia para efectos de incorporar los títulos de participación en el mercado de renta variable**



## **ORDEN DEL DIA**

- 1. Verificación del quórum**
- 2. Lectura y consideración del orden del día**
- 3. Nombramiento del Presidente y Secretario**
- 4. Designación de la comisión aprobatoria del acta**
- 5. Consideración del Informe de Gestión año 2018**
- 6. Consideración del Informe de Gobierno Corporativo**
- 7. Consideración del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio**
- 8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria**
- 9. Información sobre el cambio normativo adelantado por la bolsa de valores de Colombia para efectos de incorporar los títulos de participación en el mercado de renta variable**



## **ORDEN DEL DIA**

1. Verificación del quórum
- 2. Lectura y consideración del orden del día**
3. Nombramiento del Presidente y Secretario
4. Designación de la comisión aprobatoria del acta
5. Consideración del Informe de Gestión año 2018
6. Consideración del Informe de Gobierno Corporativo
7. Consideración del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio
8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria
9. Información sobre el cambio normativo adelantado por la bolsa de valores de Colombia para efectos de incorporar los títulos de participación en el mercado de renta variable



## ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum
2. Lectura y consideración del orden del día
- 3. Nombramiento del Presidente y Secretario**
4. Designación de la comisión aprobatoria del acta
5. Consideración del Informe de Gestión año 2018
6. Consideración del Informe de Gobierno Corporativo
7. Consideración del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio
8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria
9. Información sobre el cambio normativo adelantado por la bolsa de valores de Colombia para efectos de incorporar los títulos de participación en el mercado de renta variable



## ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum
2. Lectura y consideración del orden del día
3. Nombramiento del Presidente y Secretario
- 4. Designación de la comisión aprobatoria del acta**
5. Consideración del Informe de Gestión año 2018
6. Consideración del Informe de Gobierno Corporativo
7. Consideración del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio
8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria
9. Información sobre el cambio normativo adelantado por la bolsa de valores de Colombia para efectos de incorporar los títulos de participación en el mercado de renta variable



## ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum
2. Lectura y consideración del orden del día
3. Nombramiento del Presidente y Secretario
4. Designación de la comisión aprobatoria del acta
- 5. Consideración del Informe de Gestión año 2018**
6. Consideración del Informe de Gobierno Corporativo
7. Consideración del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio
8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria
9. Información sobre el cambio normativo adelantado por la bolsa de valores de Colombia para efectos de incorporar los títulos de participación en el mercado de renta variable



### Informe de Presidencia

La Titularizadora Colombiana S.A. con más de 17 años en el Mercado de Capitales Colombiano a través de la colocación de Títulos valores provenientes de procesos de titularización, ha estructurado el **Programa de Titularización Inmobiliaria TIN**, que ofrece a Inversionistas Institucionales y Clientes Inversionistas una alternativa de inversión a largo plazo, con un perfil de riesgo moderado conservador y una rentabilidad proveniente de la generación de rentas y valorizaciones de activos inmobiliarios estabilizados.

El interés de la Titularizadora Colombiana es ofrecer este producto bajo las premisas de:

- I. Transparencia, brindando información oportuna, confiable y suficiente.
- II. Alto estándar de Esquema de Gobierno que optimice la gestión de Administración del Programa.
- III. Gestión de Administración Maestra que integra , registra y controla la gestión de todos los participantes.
- IV. Gestión de activos Inmobiliarios por aliados estratégicos expertos e independientes de la Titularizadora, que optimizan la rentabilidad y mitigan el riesgo inherente al activo, buscando ofrecer una rentabilidad estable y atractiva a los inversionistas.





## Características Generales del Vehículo



# Participantes del Programa TIN

Informe de Gestión 2018

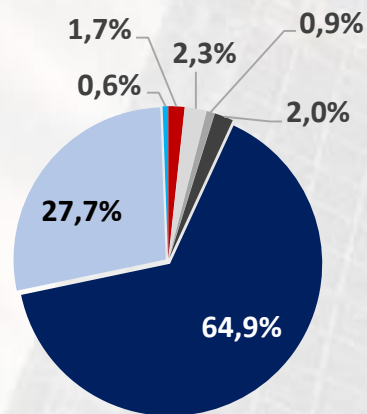


## Resultados de la Colocación

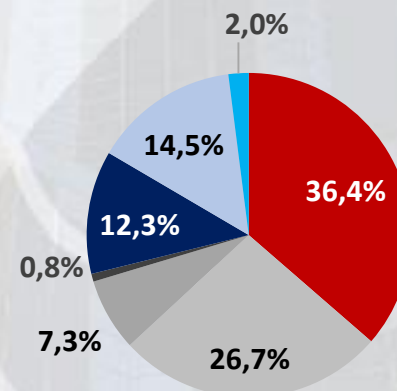
El 24 y 25 de octubre de 2018 se llevó a cabo la emisión del Tramo 1 a través de la Bolsa de Valores, por el mecanismo de **Demanda en Firme con adjudicación por prorrateo** con un formato de dos vueltas.



**Participación No. de Inversionistas**



**Participación por Monto**



- AFPs
- Aseguradoras y Capitalizadoras
- Fiduciarias y FICs
- Fondos Mutuos de Inversión
- Persona Natural
- Sector Real
- Soc. de Servicios Financieros

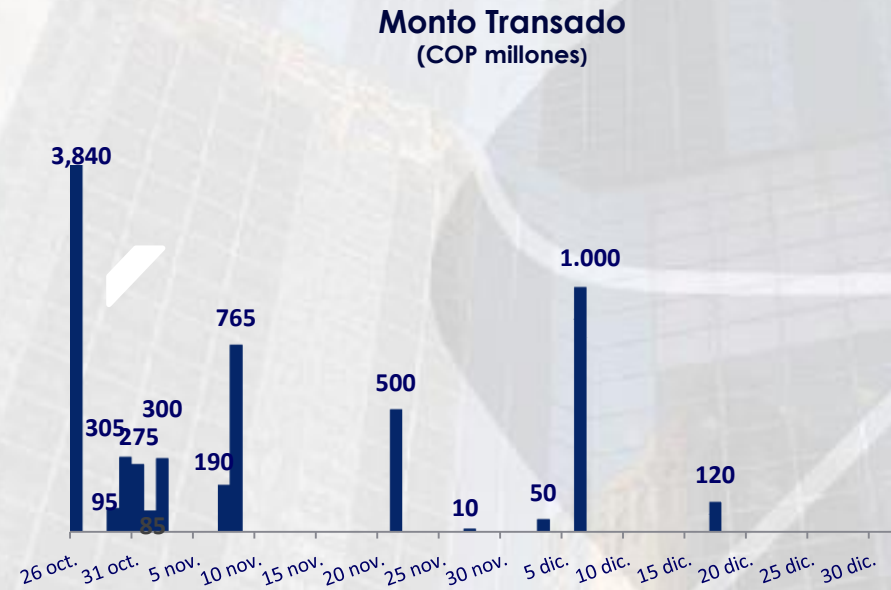


## Mercado Secundario TIN

Desde el momento de emisión y hasta el 31 de diciembre de 2018 se negociaron en el mercado secundario a través del sistema de la Bolsa de Valores un monto de **\$7.534 millones de pesos**, en **44 operaciones**, correspondiente al **5% de los títulos en circulación**. El valor de negociación se ha mantenido con relación al valor inicial.



Fuente. Valor negociación: BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana  
Valoración TIN: Titularizadora Colombiana



Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana



# Informe Administrador Maestro Titularizadora Colombiana S.A.

Informe de Gestión 2018

## I. Dirección Inmobiliaria

- Promoción y Análisis nuevos negocios
- Administración Flujo de Caja
- Monitoreo rentabilidad

## II. Jefatura Administrativa Inmobiliaria

- Coordinación y Comunicación de las partes
- Cumplimiento de acuerdos de servicio
- Publicación información en Página Web

## III. Gestión Contable y Tributaria

- Valoración diaria del título
- Liquidación y pago de obligaciones tributarias

## IV. Gestión Operativa

- Registro y control individual de los activos
- Liquidación y pago de rendimientos

## V. Gestión de Inversión

- Administración de la liquidez
- Desarrollo del Mercado de los Títulos **TIN**



## Relación con Inversionistas

### **Página Web** <http://tin.titularizadora.com/>

Contiene información oportuna y actualizada de diversos aspectos:

- Producto inmobiliario
- Portafolio de inmuebles
- Información del Programa de Emisión y Colocación y de los distintos tramos
- Información de los títulos, incluyendo rentabilidad, pago de rendimientos y valoración diaria
- Informes periódicos de seguimiento
- Calculadora de análisis
- Calendario de eventos

### **Presentación de Resultados**

- Dos (2) teleconferencias al año para la presentación de los resultados financieros y operativos en los meses de julio y enero
- Convocada por el Administrador Maestro a través de la página web y de los agentes colocadores del Programa de Emisión.



### **Administrador Maestro**

#### **Oficina de Atención a Inversionistas**

- Atender y canalizar las solicitudes de los Tenedores



### **Asamblea de Tenedores**

- Integrada por los inversionistas de los títulos
- Reuniones Ordinarias o Extraordinarias



### **Representante Legal de Tenedores**

- **Credicorp Capital Fiduciaria S.A.** actúa como Representante Legal de Tenedores para el Programa de Emisión y Colocación y deberá ejercer los derechos y defender los intereses comunes o colectivos de los Tenedores





**Estructurador de Negocios Inmobiliarios  
Gestor de Portafolio Inmobiliario**



### **Equipo Gerencial**

- Contamos conjuntamente con:
  - Más de 55 años de experiencia laboral, más de 37 años de experiencia en el sector inmobiliario y más de 16 años de experiencia específica en la estructuración de negocios y administración de vehículos alternativos para el sector inmobiliario.
  - Más de \$1.38 billones en transacciones cerradas
  - Participación en la gestión inmobiliaria y administrativa de activos inmobiliarios por valor de más de \$1.8 billones
  - Manejo de presupuestos anuales de operación administrativos y de CAPEX para portafolios inmobiliarios por mas de \$140,000MM

### **Péntaco:**

- Lideramos la estrategia y el cierre de la venta del porcentaje mayoritario del Centro Comercial Plaza Central  
Valor del Activo: \$820,000 MM
- Asesoramos la gestión de una compañía con activos inmobiliarios por más de COP\$280,000MM



### Nuevos Negocios Inmobiliarios

- Evaluación y estructuración de nuevos negocios inmobiliarios

### Elaboración Presupuesto Anual

- Estructuración modelo de presupuestación anual por inmueble y consolidado
- Políticas generales para la elaboración del presupuesto
- Definiciones y lineamientos para los principales rubros de gasto

### Gestión Explotación Económica y de riesgo

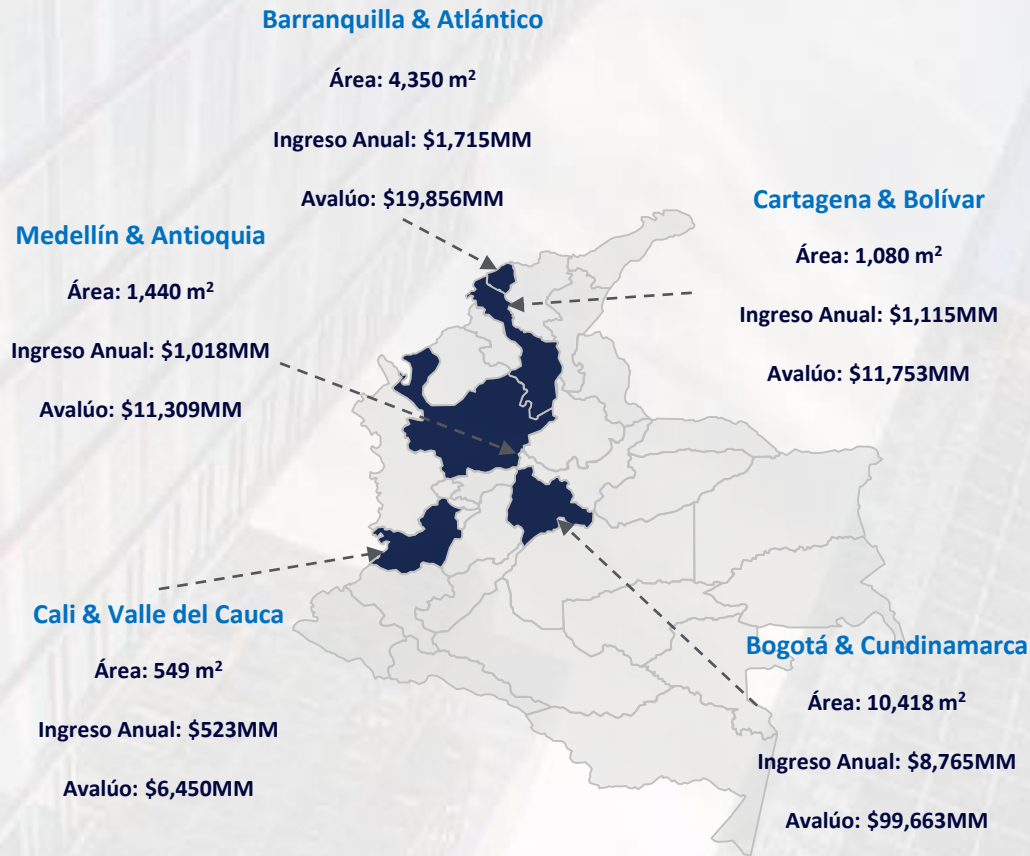
- Estudios semestrales de mercado
- Responsable de la rentabilidad del portafolio Inmobiliario
- Optimización de la composición del portafolio inmobiliario

### Gestión Administrativa

- Apoyo y seguimiento en la atención de requerimientos especiales para el arrendatario
- Representación copropiedades

# Portafolio de Inmuebles

## Informe de Gestión 2018



\$ 157.680 MM  
Valor Activos Inmobiliarios

\$ 160.155 MM  
Patrimonio

\$ 1,156 MM  
Ingreso Mensual 2018

19.513 m<sup>2</sup>  
Área Administrada

44  
Inmuebles

0%  
Endeudamiento

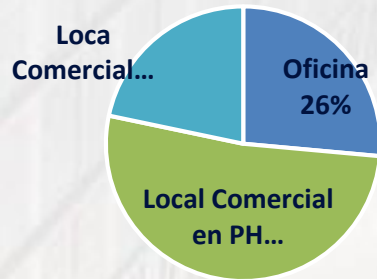
0%  
Vacancia actual

9,55 años  
Vigencia Contratos

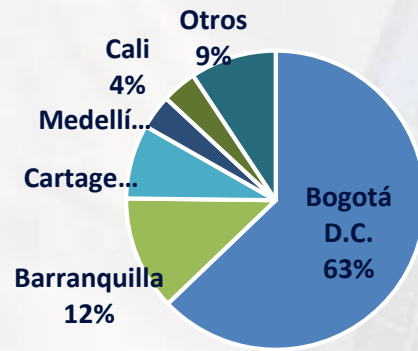


# Portafolio de Inmuebles

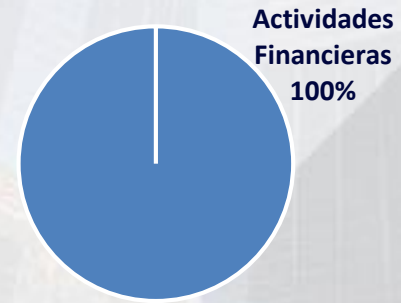
Por Tipo de Inmueble



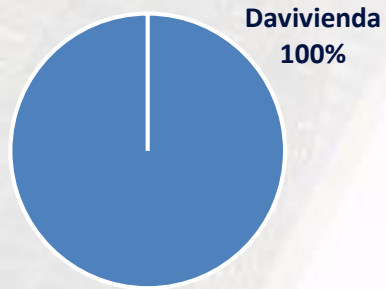
Por Ciudad



Por Sector Económico



Por Arrendatario



Vencimiento de Contratos (% del canon total)



# Informe de Gestión 2018



Torre Central Of. 9 y 10 Piso



Local C.C. Hayuelos



Local C.C. Santafé



Local Calle 141



# Informe de Gestión 2018



Local C.C Portal 80



Local C.C Centro Suba



Local C.C. Gran Estación





**El Prado - Barranquilla**



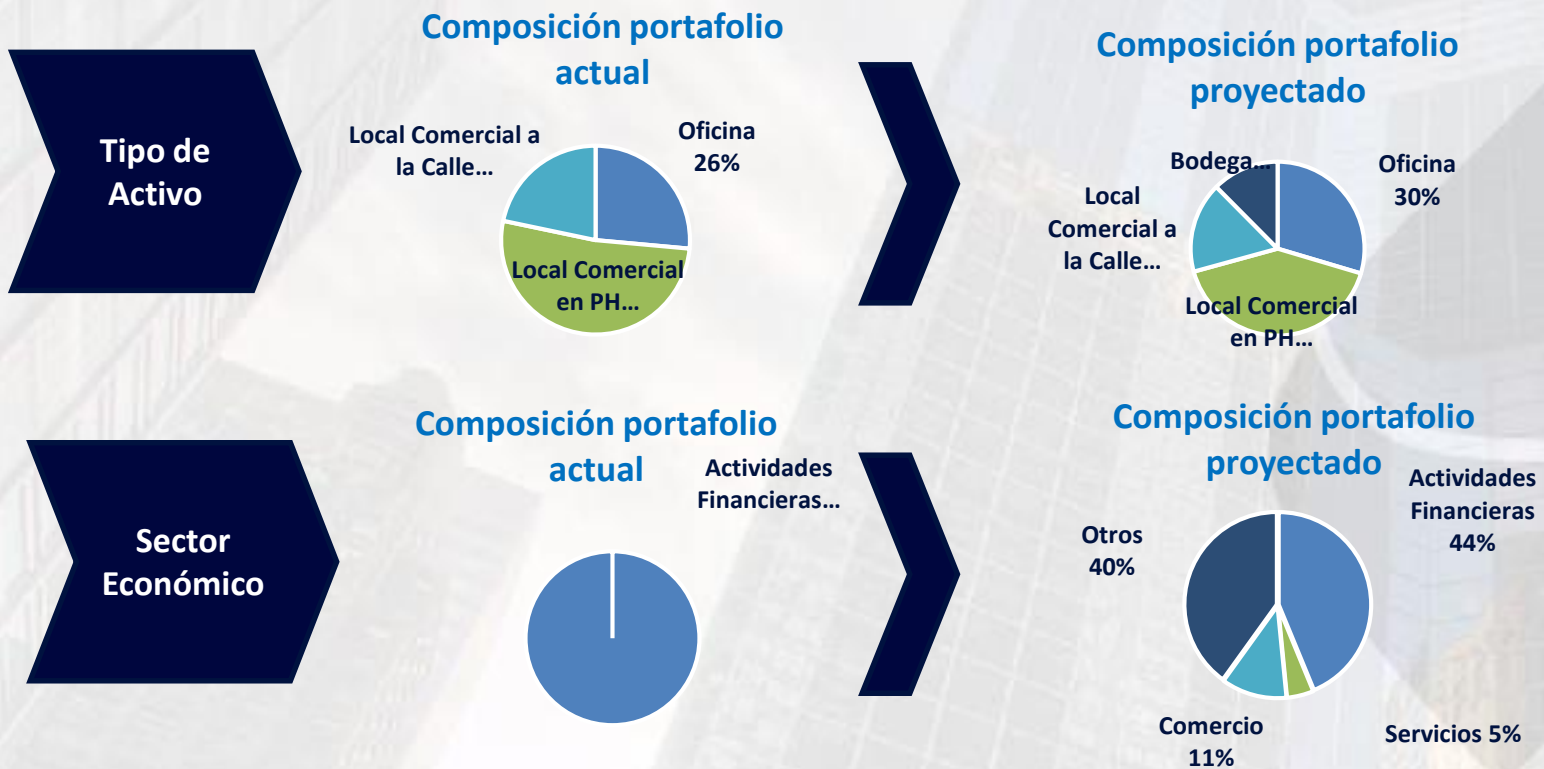
**Local C.C Bocagrande Plaza - Cartagena**



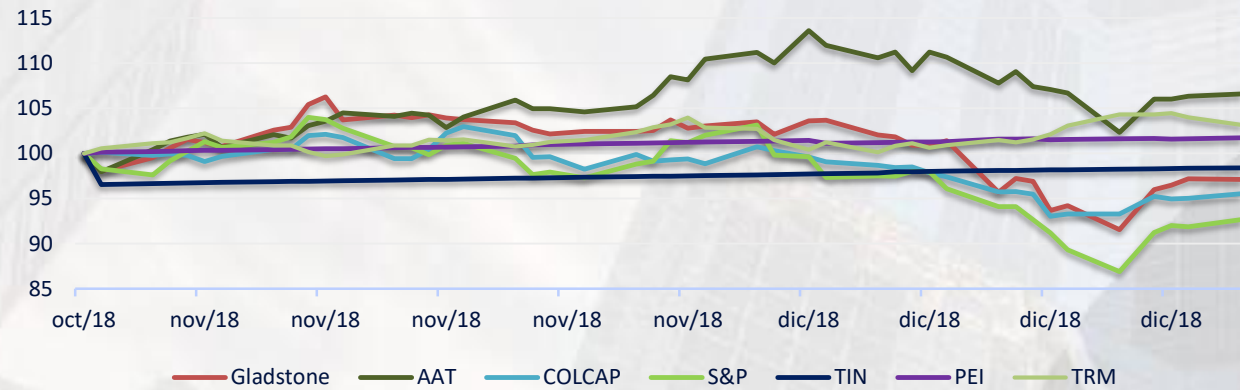
**Edificio Davivienda Barranquilla**



## Composición Proyectada Portafolio Inmobiliario (Pipe Line)



**Rentabilidad del Portafolio Inmobiliario**



<b>Márgenes</b>	
NOI* / Ingresos Operativos	90.10%
Cap Rate	7.80%
Rentabilidad por Arrendamientos	5.91%

<b>Indicadores</b>	
NOI por título	\$ 71,228

\*Net Operating Income





# CBRE

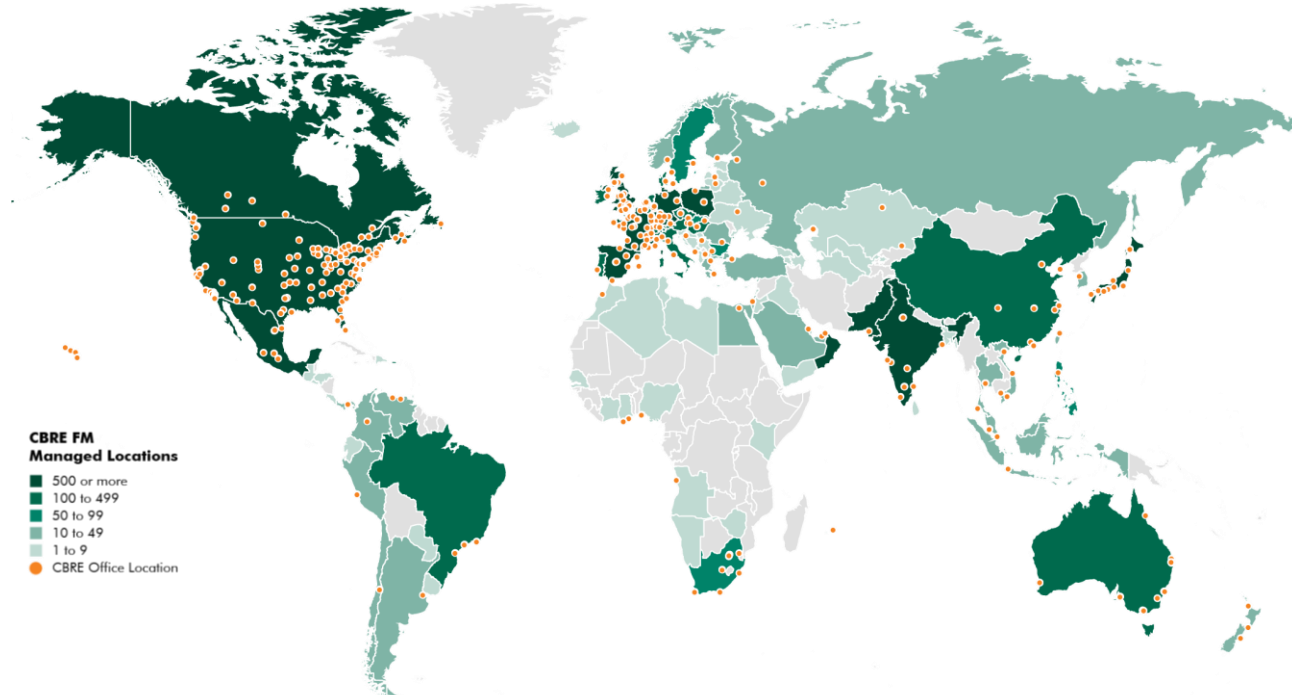
## Administrador Inmobiliario

**Tin** Títulos  
Inmobiliarios

Servicios de  
Consultoría

Global Workplace Solutions

Inversión Inmobiliaria



**\$21.3B**  
*Ingresos 2018*

**#207**  
*Ranking 2018 F500*

**90,000+**  
*Empleados globales*

**480+**  
*Oficinas globales*

**100+**  
*Países con presencia de CBRE.*

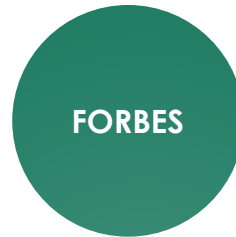
## 2019: CBRE LÍDER EN EL MERCADO GLOBAL



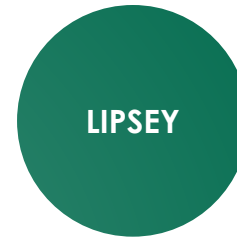
#207 in 2018



#1 en Real Estate en 2019. **Siete** años consecutivos en la lista



Empresa líder en **diversidad, mujeres** y **nuevos graduados**



#1 marca por 18 años consecutivos



Entre los primeros proveedores de servicios por **siete** años consecutivos



**Global Real Estate Advisor del año** por seis años de los últimos siete años



Empresa **líder** de **sostenibilidad** por **dos** años seguidos

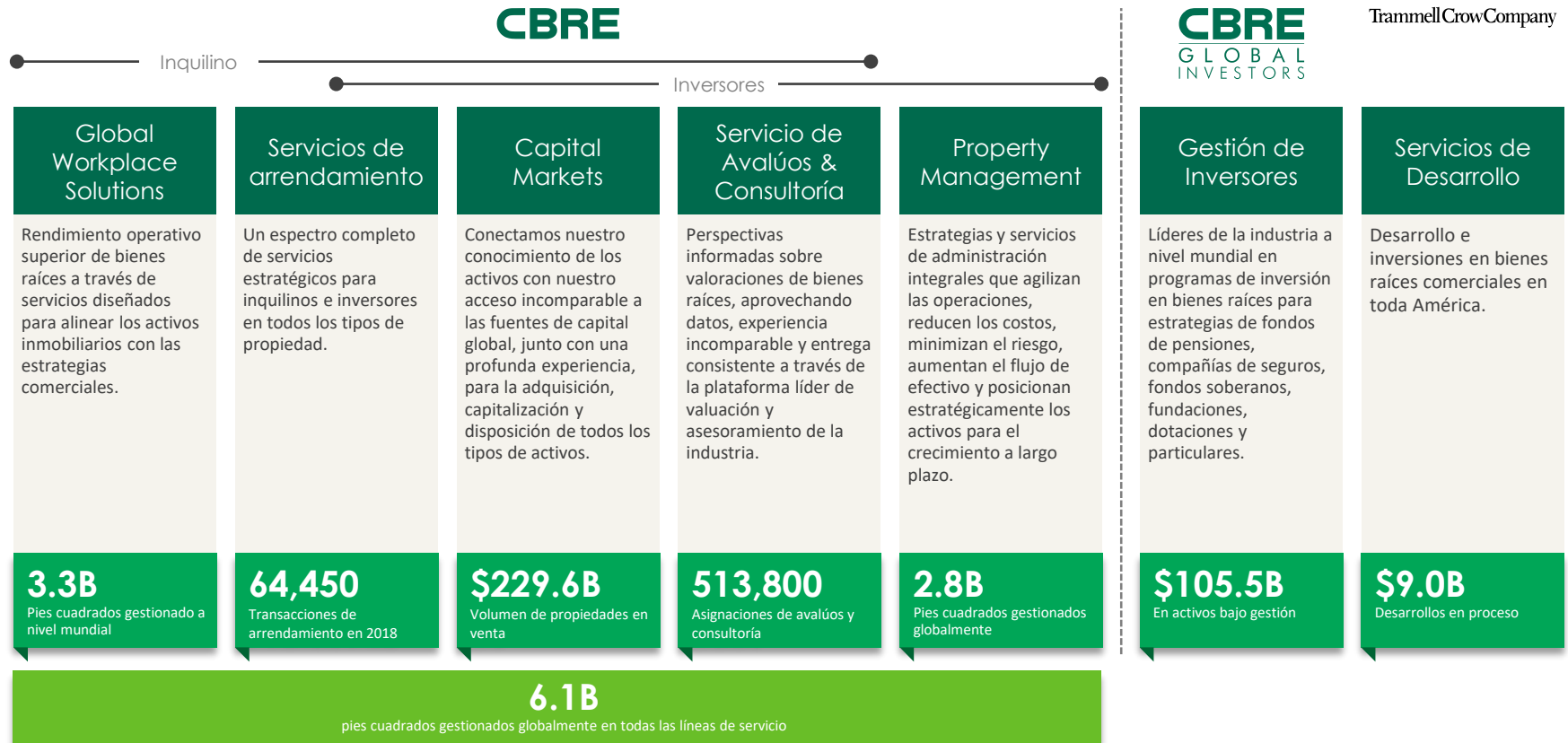


Nombrada una de las empresas más éticas del mundo **seis** años seguidos



**Cinco** años seguidos

# ALCANCE GLOBAL DE NUESTROS SERVICIOS



# CLIENTES

SERVIMOS a más de 90 empresas de la Fortune 100



# Informe Administrador Inmobiliario

## Gestión Comercial



- Atención y fidelización del inquilino
- Monitoreo en la renovación de contratos de arrendamiento
- Asistencia a Asambleas de Copropietarios y Consejos de Administración.

## Gestión Técnica y Operacional



- Desarrollo y ejecución del Plan de Mantenimiento Preventivo y Correctivo
- Control de costos operativos y CapEx
- Asesoramiento y mejoras estratégicas de los inmuebles
- Revisión normas de funcionamiento y protocolos de seguridad.
- Proceso Integral de aseguramiento
- Monitoreo continuo a inmuebles vacantes (*Tiempo de vacancia/conservación y comercialización*).

## Gestión Administrativa



- Garantizar la custodia documental
- Control ejecución presupuestal.
- Reporte Contable Operacional Consolidado y por inmueble.
- Control proceso de facturación y recaudo
- Monitoreo a la calidad de la cartera
- Vinculación de Proveedores y control de pagos
- Liquidación y pago oportuno de Impuestos Prediales/Valorización.



## ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum
2. Lectura y consideración del orden del día
3. Nombramiento del Presidente y Secretario
4. Designación de la comisión aprobatoria del acta
5. Consideración del Informe de Gestión año 2018
- 6. Consideración del Informe de Gobierno Corporativo**
7. Consideración del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio
8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria
9. Información sobre el cambio normativo adelantado por la bolsa de valores de Colombia para efectos de incorporar los títulos de participación en el mercado de renta variable



## ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum
2. Lectura y consideración del orden del día
3. Nombramiento del Presidente y Secretario
4. Designación de la comisión aprobatoria del acta
5. Consideración del Informe de Gestión año 2018
6. Consideración del Informe de Gobierno Corporativo
- 7. Consideración del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio**
8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria
9. Información sobre el cambio normativo adelantado por la bolsa de valores de Colombia para efectos de incorporar los títulos de participación en el mercado de renta variable





## ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum
2. Lectura y consideración del orden del día
3. Nombramiento del Presidente y Secretario
4. Designación de la comisión aprobatoria del acta
5. Consideración del Informe de Gestión año 2018
6. Consideración del Informe de Gobierno Corporativo
7. Consideración del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio
- 8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria**
9. Información sobre el cambio normativo adelantado por la bolsa de valores de Colombia para efectos de incorporar los títulos de participación en el mercado de renta variable



## Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria 2019



- Adquirir Activos en Bogotá, Medellín y Cali principalmente
- Concentración en ciudades principales  
Mayor eficiencia operativa  
Mayor potencial valorización
- Diluir a Davivienda en al menos un 45%
- Consolidar nuestra posición como arrendadores relevantes del sector comercio minorista.
- Atraer arrendatarios de mayor nivel con opciones de sale & leaseback
- Consolidar Pipe Line a mediano plazo:  
  
Reforzando nuestra relación con constructores  
Consolidando el esquema de Estructuradores Externos



## ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum
2. Lectura y consideración del orden del día
3. Nombramiento del Presidente y Secretario
4. Designación de la comisión aprobatoria del acta
5. Consideración del Informe de Gestión año 2018
6. Consideración del Informe de Gobierno Corporativo
7. Consideración del Informe Anual sobre el Estado de Ejercicio
8. Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria
9. Información sobre el cambio normativo adelantado por la bolsa de valores de Colombia para efectos de incorporar los títulos de participación en el mercado de renta variable

