



# Informe de Resultados

Segundo Semestre 2019

**Tin**  
Titulos  
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



**\$ 272.297 millones**  
Activos administrados



**11,8% EA**  
Rentabilidad 2S 19



**\$ 12.456 millones**  
Negociados en mercado secundario



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



**5,93% EA**  
Dividend Yield 2S 19



**\$ 2.076 millones**  
Promedio mensual transado



**97,8%**  
Ocupación del portafolio



**\$ 99.364 millones**  
Endeudamiento financiero



**331**  
Inversionistas



**0%**  
Cartera



**6,09% EA**  
Costo promedio deuda



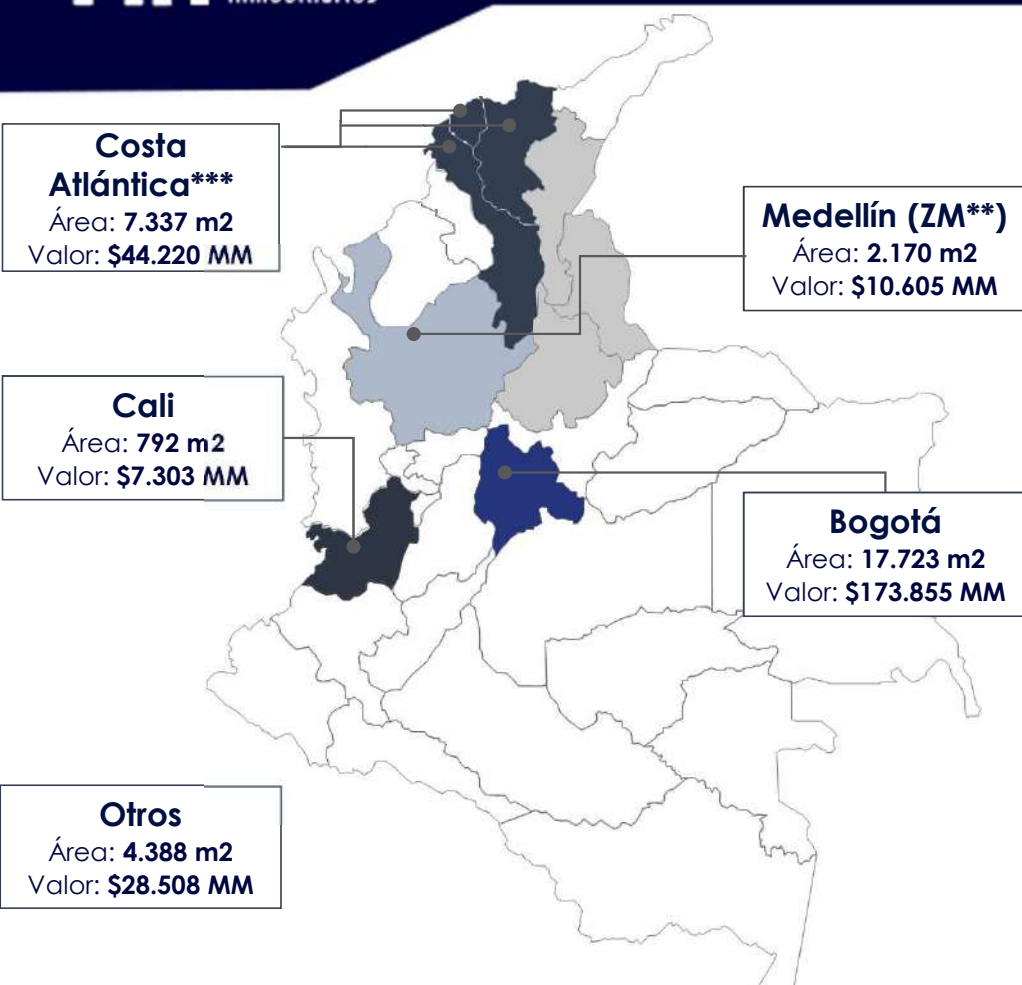
**101,26%**  
Precio promedio ponderado del periodo





2

**Portafolio  
Inmobiliario**



**Valor Inmuebles Administrados**  
**\$264.491 millones\***

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

**19 ciudades y municipios**  
 Presencia nacional

**1.870 millones**  
 Ingresos mensuales

**71 Inmuebles**

**97,8%**  
 Ocupación portafolio

**7.6 años**  
 Promedio ponderado restante contratos de arrendamiento



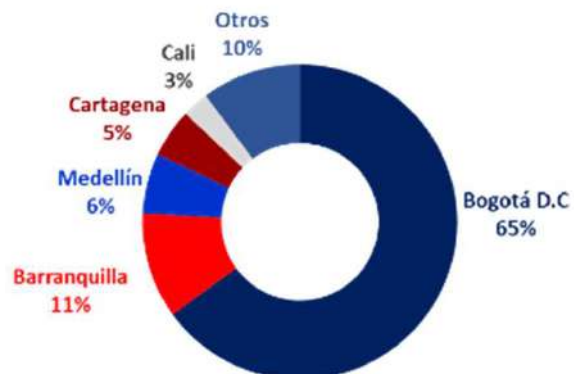
\*Valor último avalúo  
 \*\*Zona metropolitana de Medellín incluye: Bello, Envigado, Medellín e Itagüí.  
 \*\*\* Incluye Cartagena, Santa Marta y Barranquilla

 **COP \$264.491 millones**

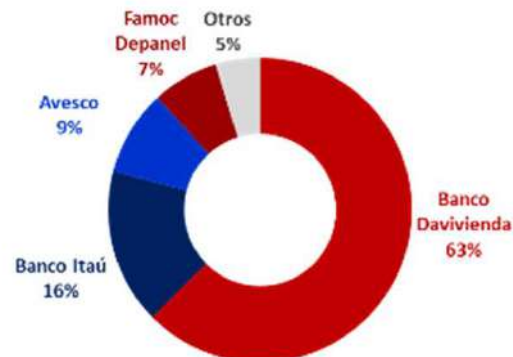
**Distribución por tipo de inmueble (% Vr. Activos)**



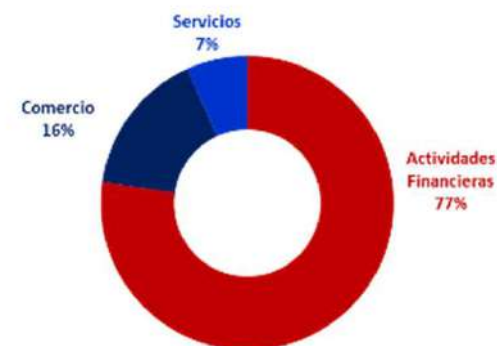
**Distribución Geográfica (% Vr. Activos)**



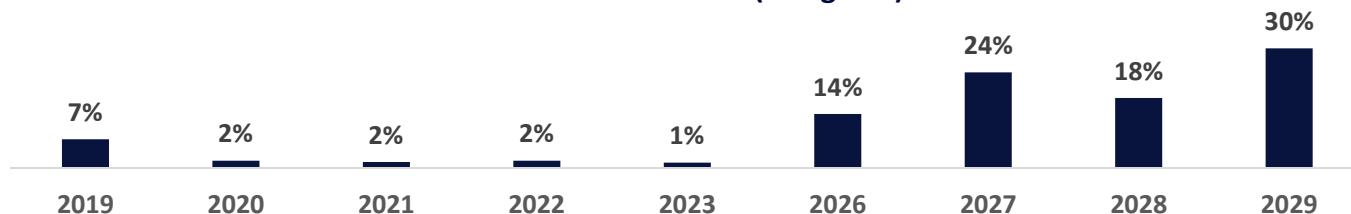
**Distribución por Arrendatario (% Ingresos)**



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



**Vencimiento de los contratos (% ingreso)**



**Plazo promedio ponderado restante de los contratos: 7.6 años**

\*Los cálculos no incluyen Davivienda Sincelejo, y Davivienda Ocaña, que se encuentran en warehousing en Titularizadora Colombiana

\*\*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 arrendamiento







### Ciudad Empresarial Sarmiento Angulo

**T7 – T8 Pisos 13 y 14**

**Área: 2.023 m<sup>2</sup>**

**Valor de adquisición: \$16.550 millones**

**Ingreso Anual: \$1.584 millones**

**Arrendatario: Famoc Depanel y Organi.K**

**Ubicación: Bogotá – Av. El Dorado**

**Vigencia del contrato: 1 año prorrogable**





## Portafolio Arroba

### Locales comerciales

**Área:** 5.401 m<sup>2</sup> (18 locales)

**Valor de adquisición:** \$38.457 millones

**Ingreso Anual:** \$3.324 millones

**Arrendatarios:** Kokoriko, Olímpica, AV Villas, Tostao, Davivienda, Archies, Riss Tong y Savia Salud

**Ubicación:** Bogotá, Medellín, Manizales, Tunja, Cartagena, Ibagué, Santa Marta y Villavicencio

**Vigencia:** Entre 2020 y 2028





### Portafolio Itaú

#### Locales y oficinas

**Área:** 5.316 m2 ( 7 Locales- 1 oficina)

**Valor de adquisición:** \$39.847 millones

**Ingreso Anual:** \$3.708 millones

**Arrendatario:** Banco Itaú

**Ubicación:** Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla  
y Bucaramanga

**Vigencia:** Entre 2021 y 2029





Promedio eficiencia: 7,4%

Portafolio	Vr. Compra Agosto 2019	Vr. Avalúo Octubre 2019	%
Itaú	\$ 38,456,986,049	\$ 41,449,000,000	7.8%
Arroba	\$ 40,155,389,794	\$ 42,946,000,000	6.9%

Avaluadores





**3** Resultados Financieros

**\$ 10.200 millones**  
Ingreso por arrendamientos

**\$ 313.391/ título**

**\$ 1.124 millones**  
Gastos Operativos

**\$ 34.548/ título**

**\$ 9.076 millones**  
Ingreso Neto Operativo

**\$ 278.843/título**

**\$ 546 millones**  
Gastos Vehículo

**\$ 16.773/título**

**\$ 8.530 millones**  
EBITDA

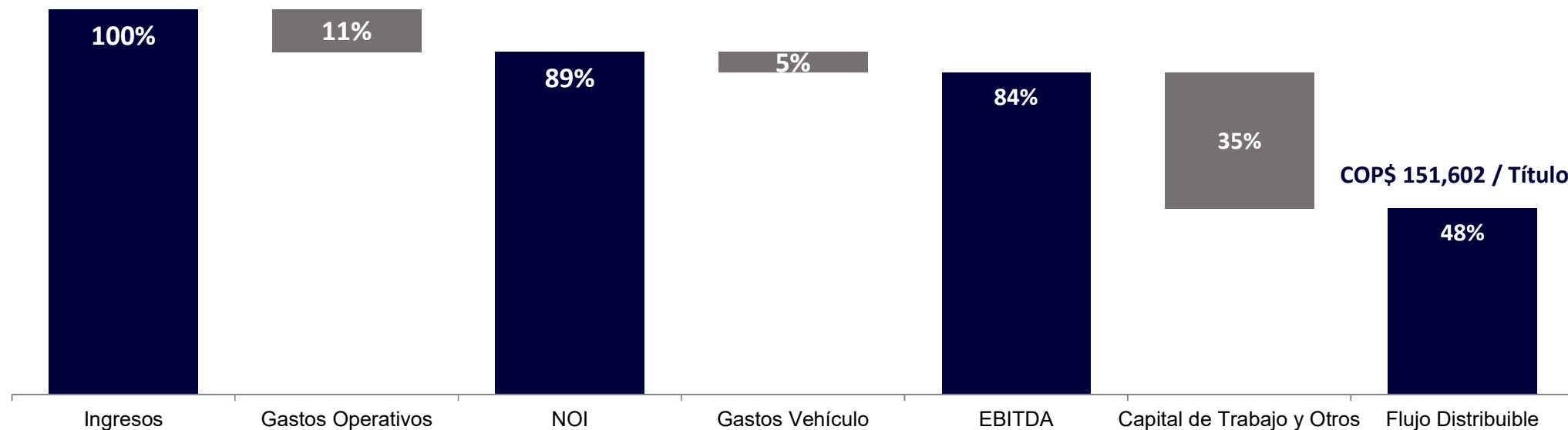
**\$ 262.070/título**

**\$ 3.596 millones**  
Gastos Financieros, Capital de Trabajo y Otros<sup>1</sup>

**\$ 110.468/título**

**\$ 4.935 millones**  
Flujo de Caja Distribuible

**\$ 151.602/título**



\* Porcentajes calculados con relación al ingreso por arrendamientos  
1. Incluye intereses financieros, apropiaciones y otros gastos e ingresos



### Principales Indicadores



**\$99.364 MM**

Deuda Financiera



**6,09% EA**

Costo ponderado de la deuda



**37.1%**

Endeudamiento Financiero

Vs



**40%**

Límite Endeudamiento



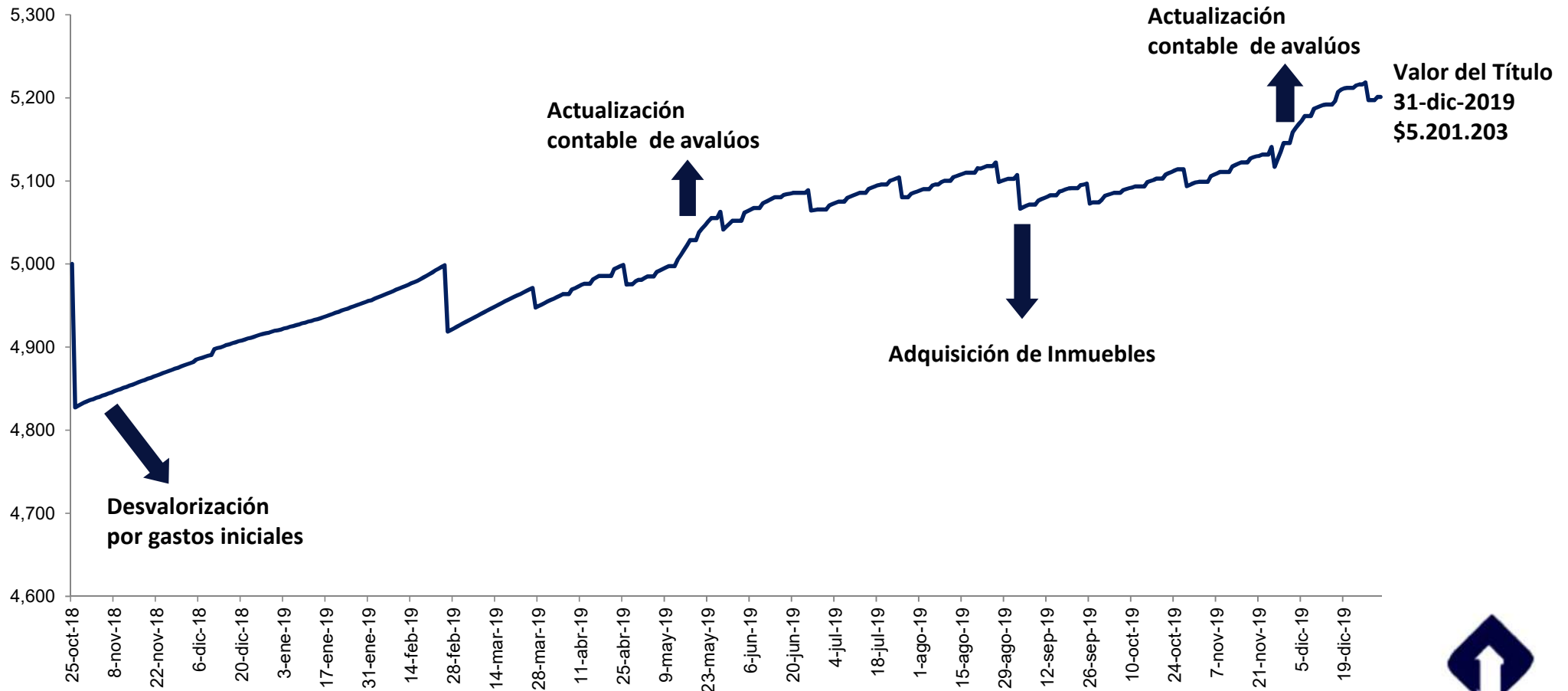
**7 meses**

Plazo restante promedio  
de la deuda



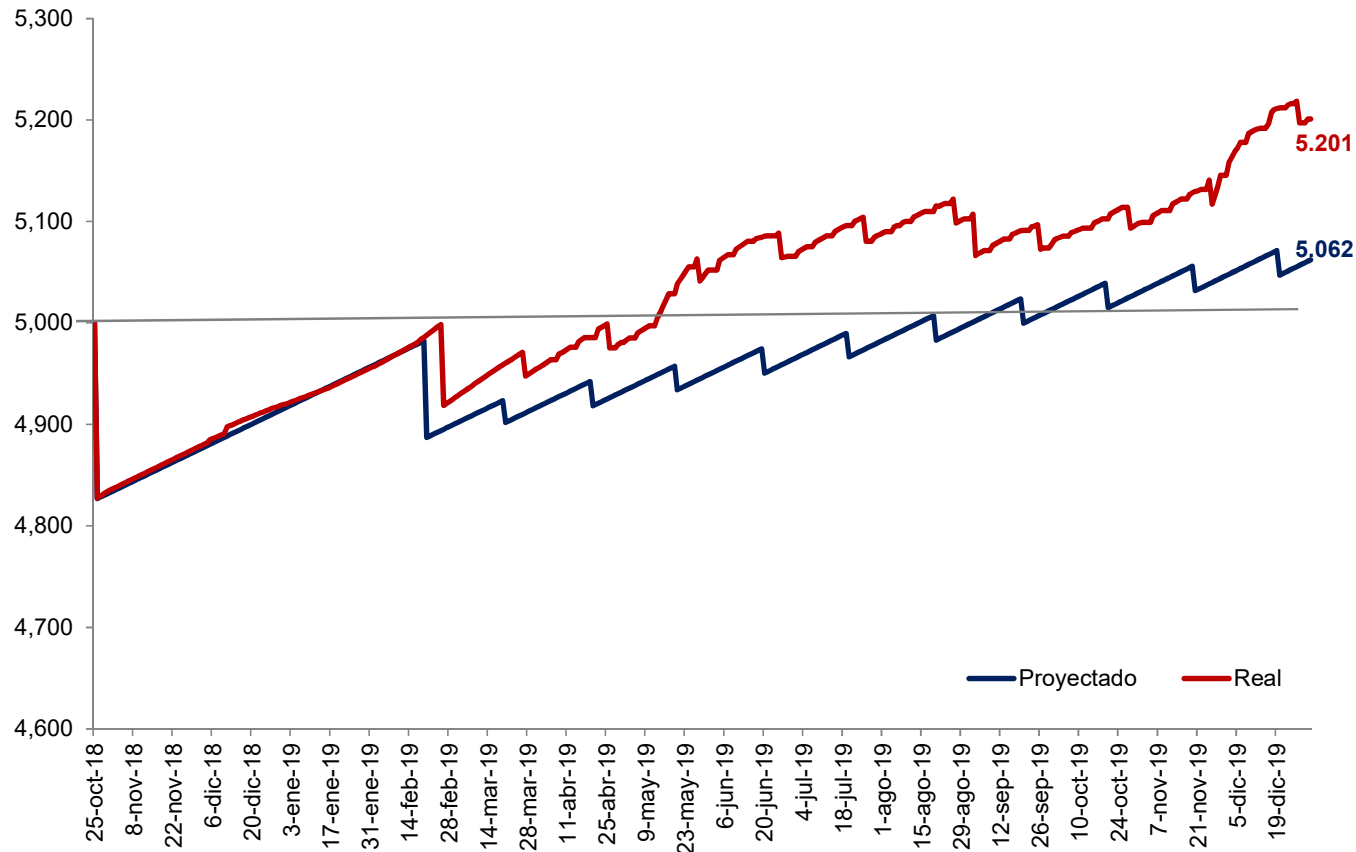
# Informe de Resultados Financieros

## Comportamiento del Valor del Título – Desde el Inicio





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



Alta Ocupación

Menor gasto prediales

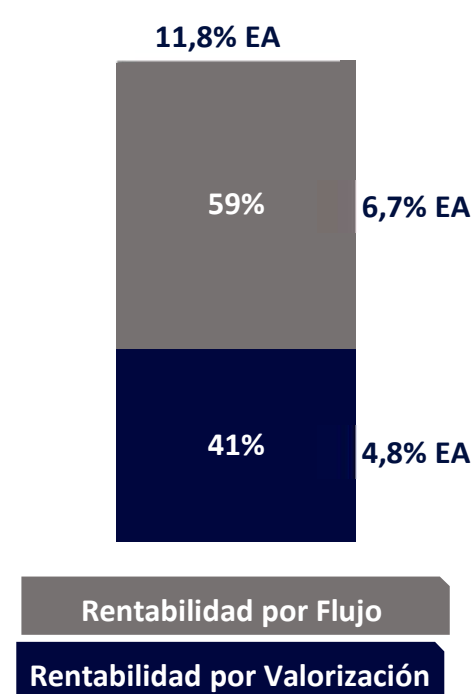
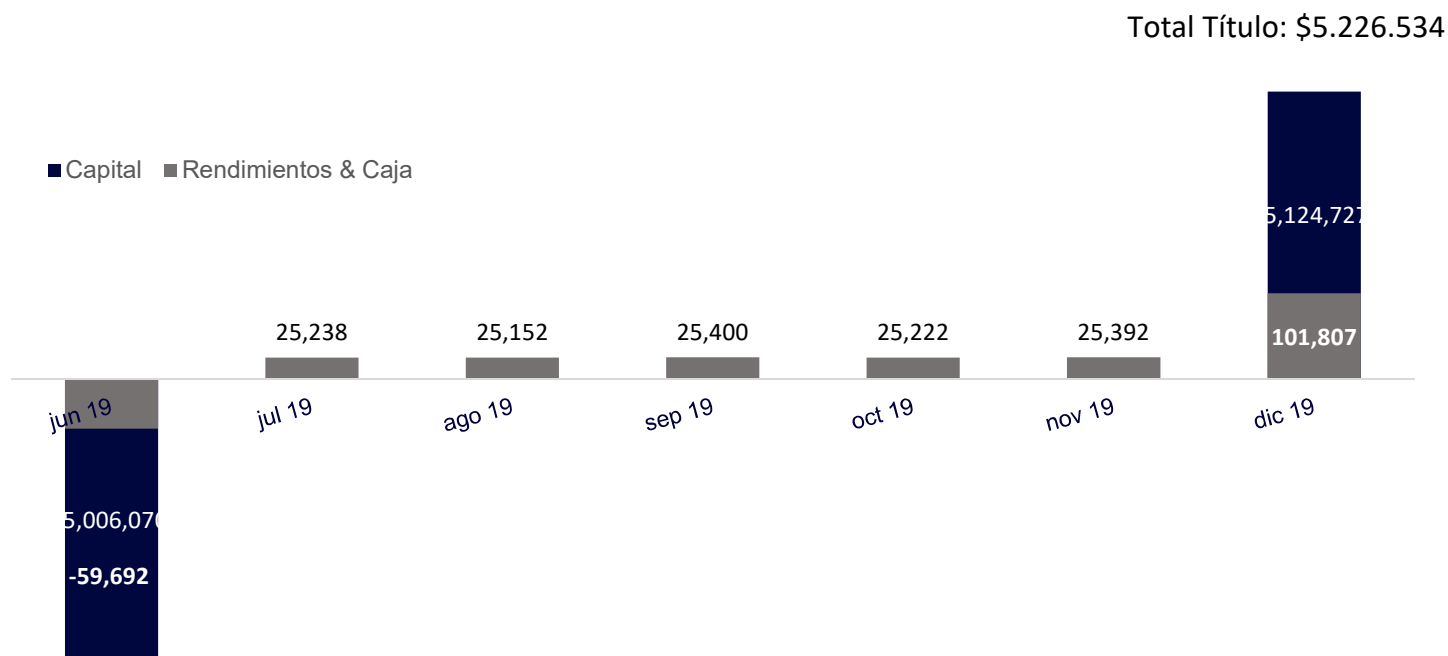
Eficiencia en Negociación

Endeudamiento Positivo



### Comportamiento Rentabilidad Efectiva por Título 2019-2

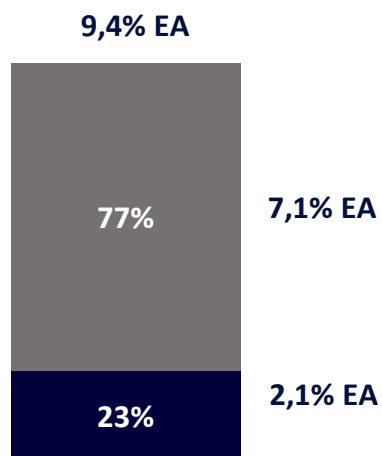
### Composición Rentabilidad II Sem. 19\*



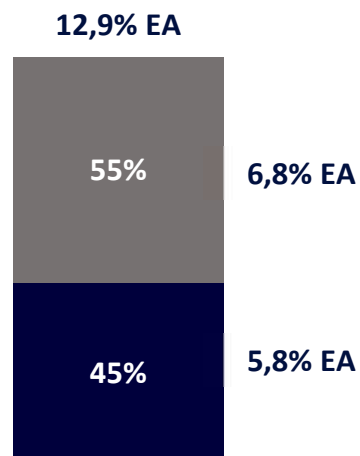
Total Título: \$5.065.762



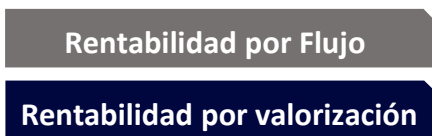
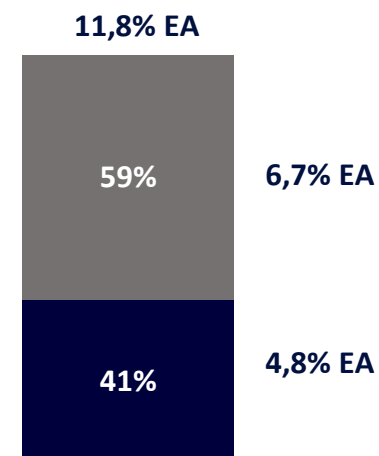
Composición Rentabilidad Acumulada\*



Composición Rentabilidad 2019

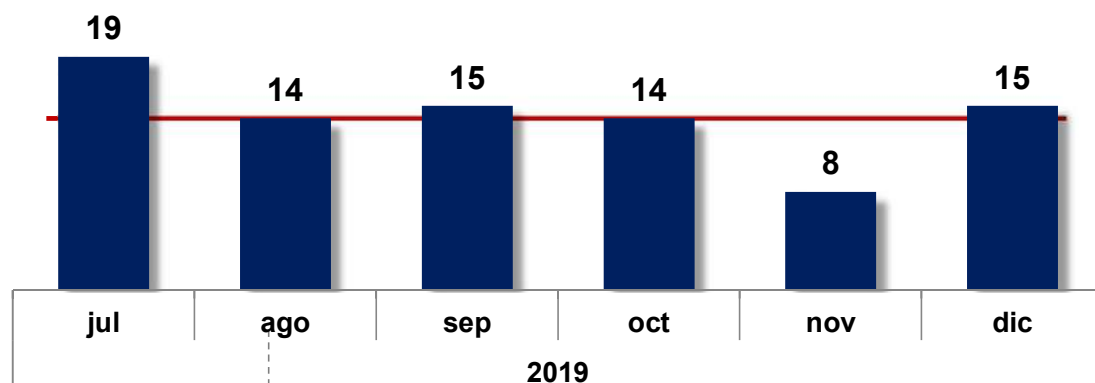


Composición Rentabilidad II Sem. 19\*\*



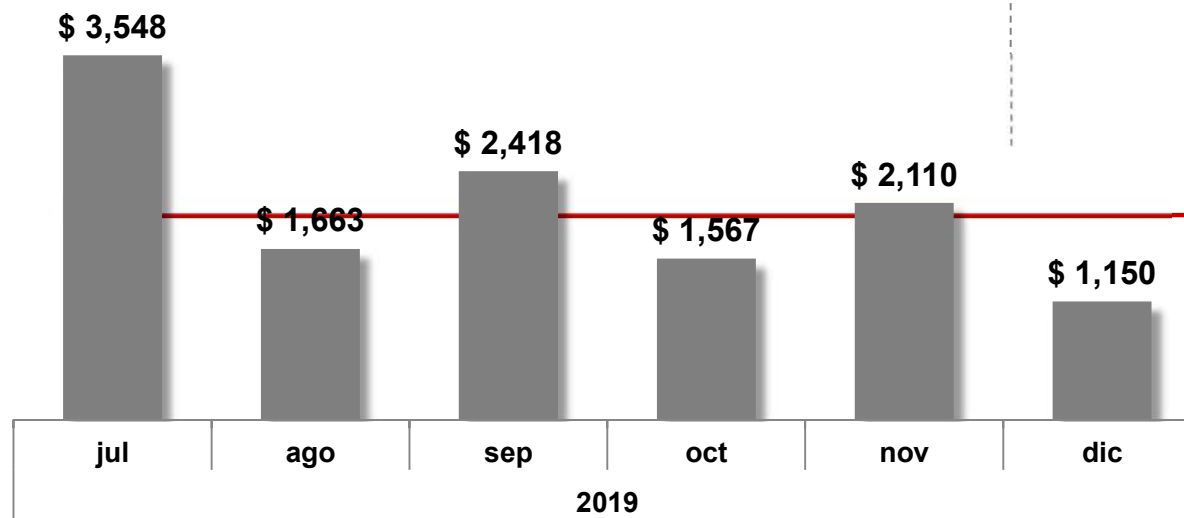
\* Periodo desde el inicio del vehículo  
 \*\* Periodo de julio a diciembre 31 de 2019



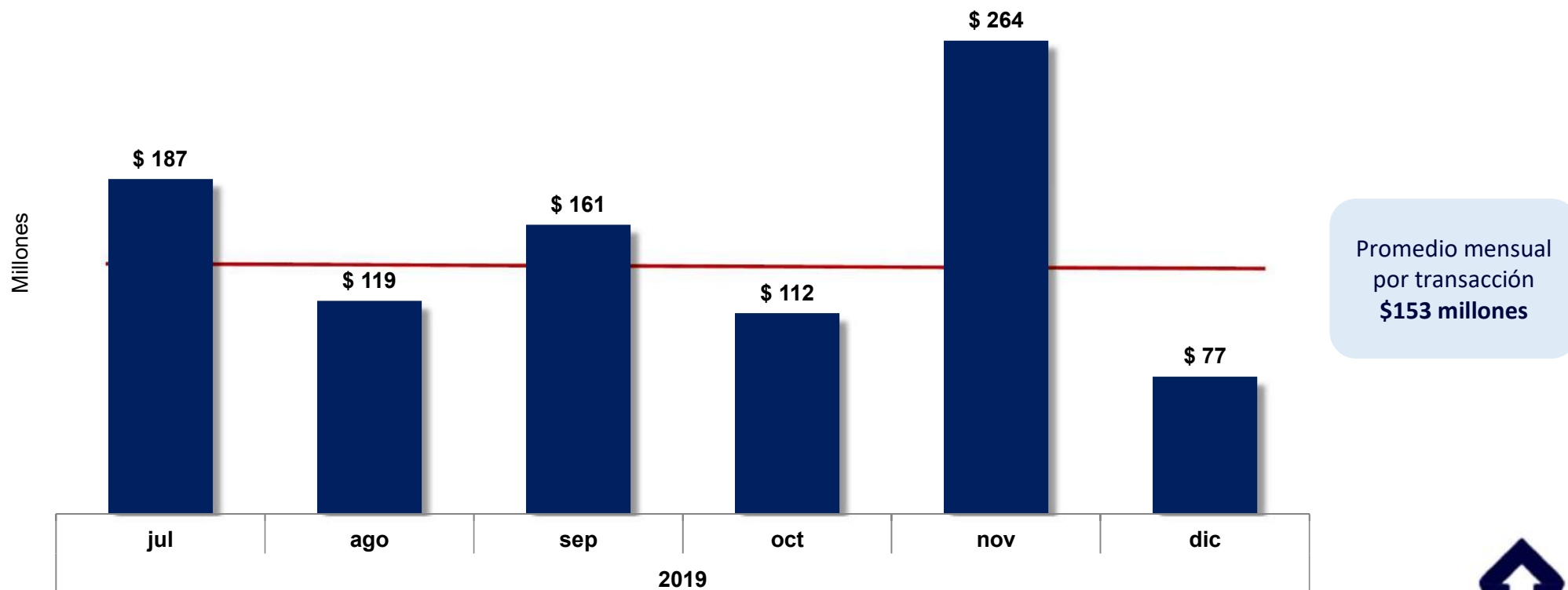


Monto Total Negociado  
**\$12.456 millones**

Número de Operaciones  
**85**

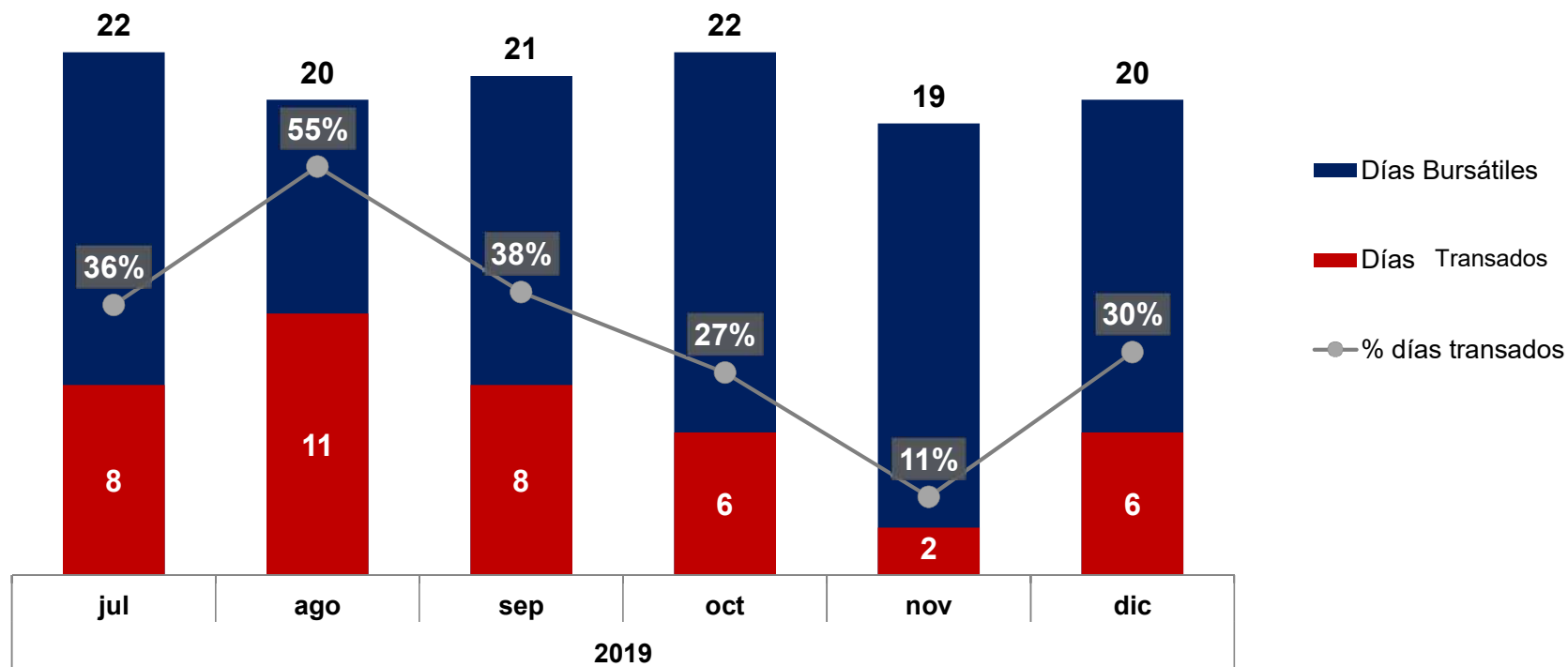


### Monto Mensual Promedio por Transacción

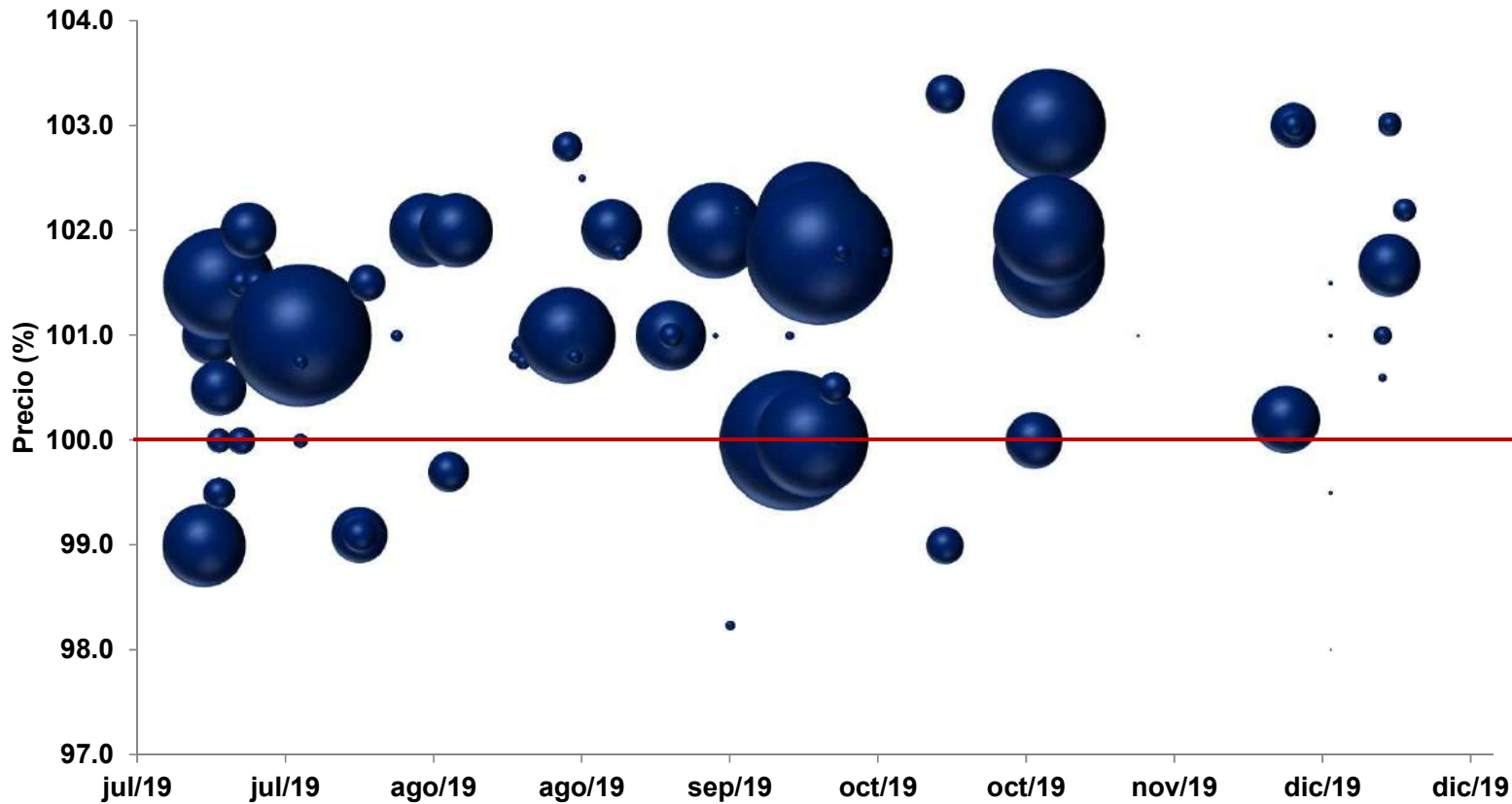


### Días Transados al Mes



(Número de Días; %)



**Precio de Negociación**



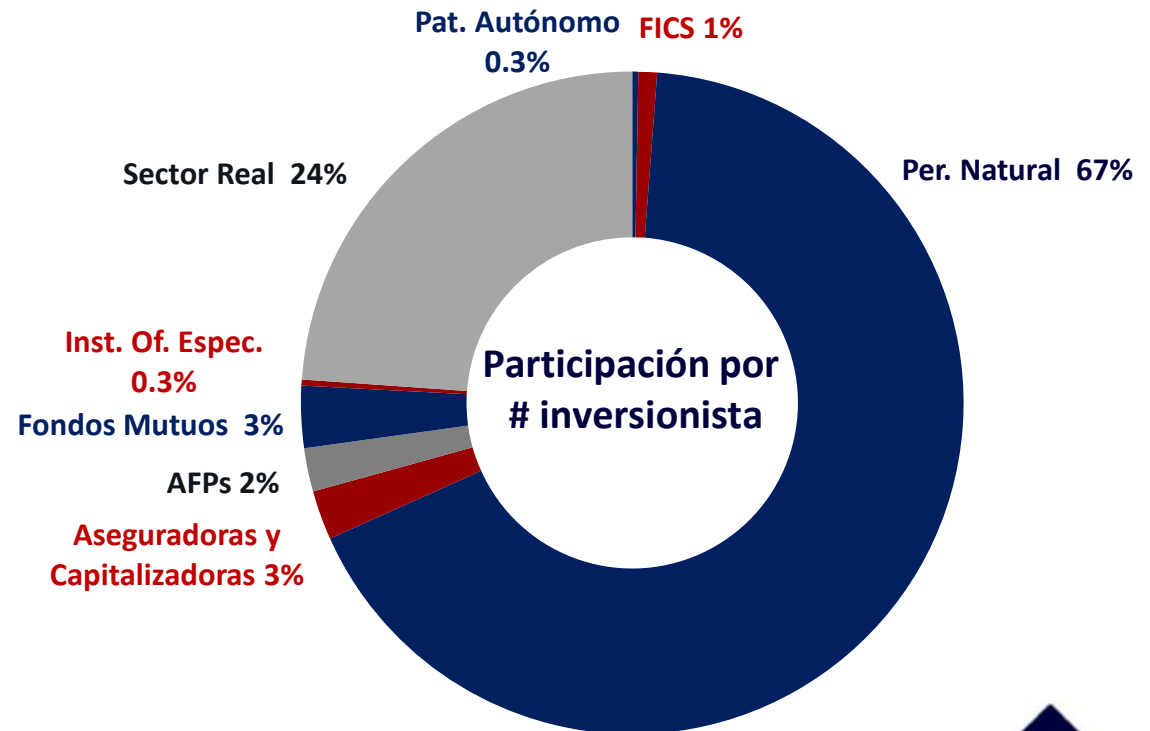
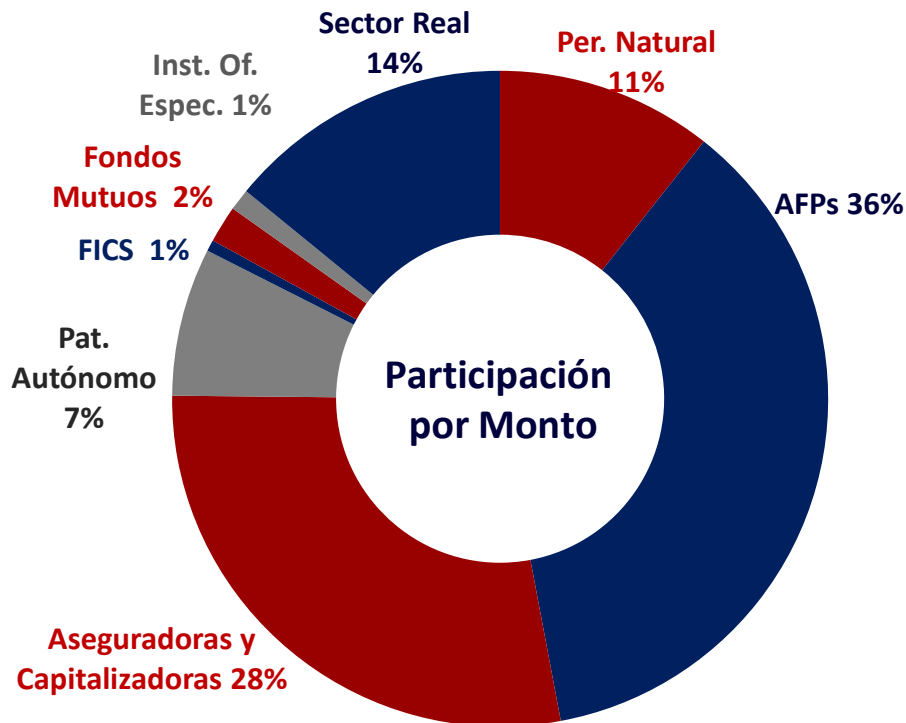
**Precio promedio ponderado del período:**  
**101,26%**

Volumen negociado   
Valor de Referencia del Título 



## Composición por Inversionista

331 Inversionistas







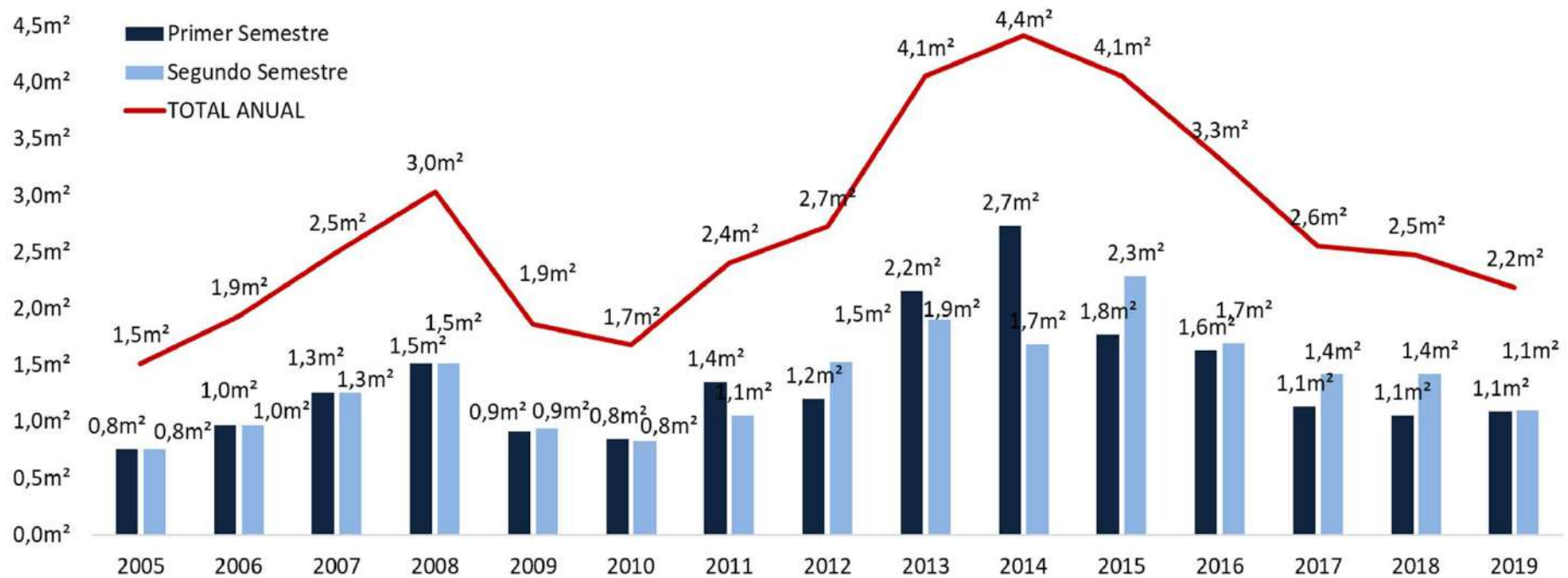
4

**Mercado  
Inmobiliario**

# Mercado Inmobiliario

## Evolución del área aprobada para licencias, por semestre (MM de m<sup>2</sup>)\*

A partir del ciclo económico de los sectores de industria, oficina y comercio, no se espera una variación significativa en las licencias de construcción aprobadas para estos sectores en 2020



Fuente: DANE a 31 de diciembre. Cálculos Péntaco

\*Licencias para industria, oficinas y comercio

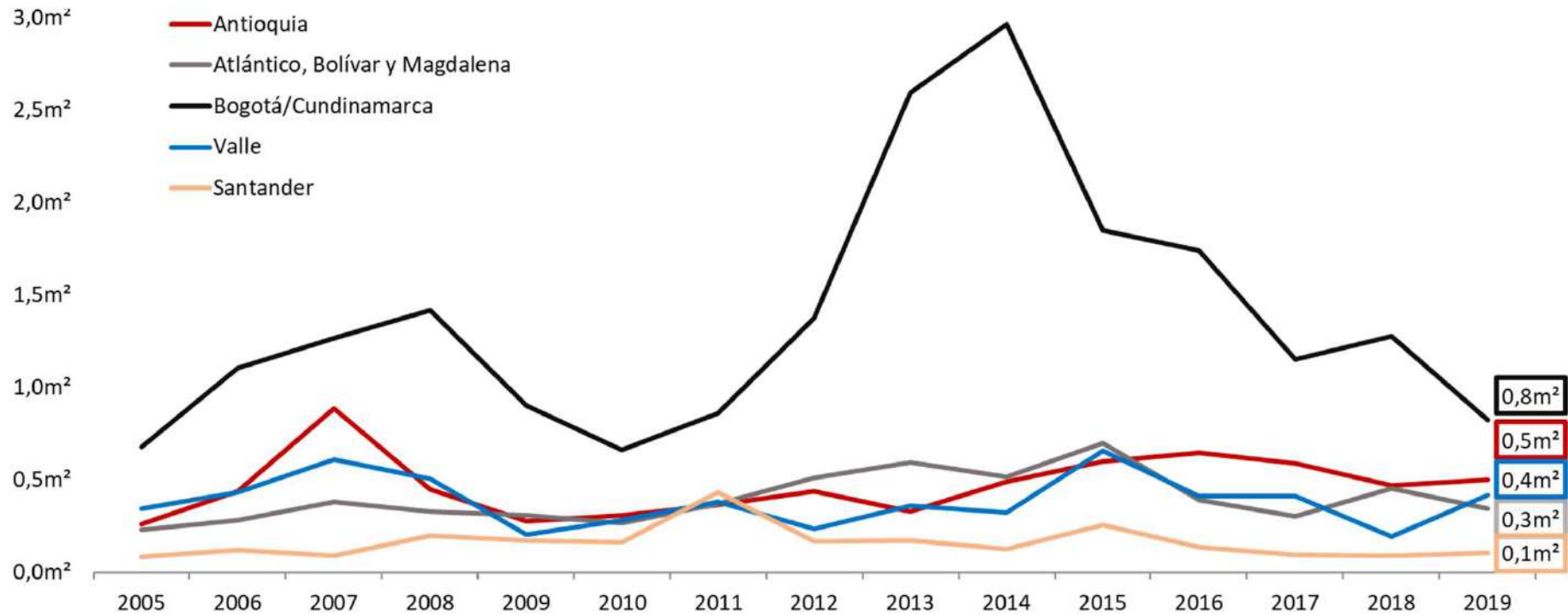
\*Licencias con destino Antioquia, Atlántico, Bolívar, Bogotá/Cundinamarca, Magdalena, Valle y Santander



# Mercado Inmobiliario

## Evolución del área aprobada para licencias, por región (MM de m2)\*

La reducción de licencias para en Bogotá se debió a la incertidumbre jurídica y demoras en trámite de licencias urbanísticas generada por la suspensión del MPOT (Dec. 634), mientras que la inversión se destinó a otras regiones, particularmente a Antioquia. A futuro se prevé estabilidad en las licencias aprobadas.



Fuente: DANE a 31 de diciembre. Cálculos Péntaco

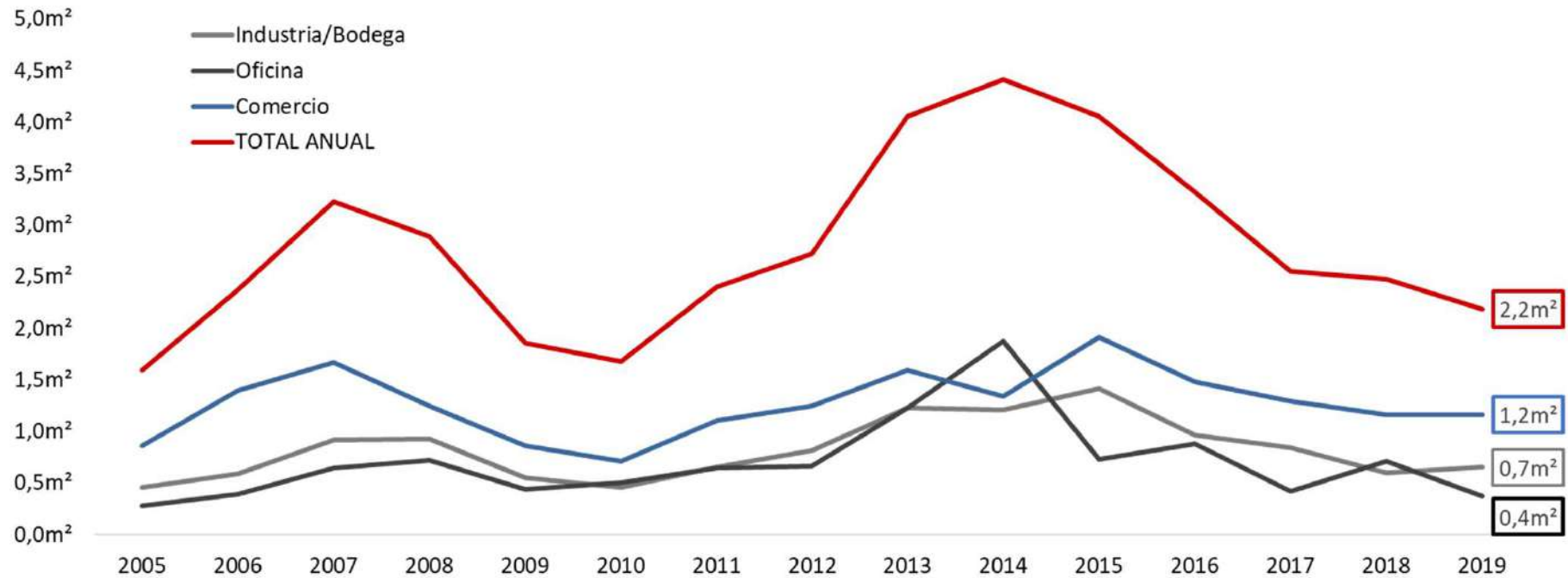
\*Licencias para industria, oficinas y comercio



# Mercado Inmobiliario

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

Si bien a nivel agregado se ha presentado un comportamiento relativamente estable, regiones como Atlántico han repuntado en las licencias de comercio y oficinas debido a la confianza inversionista y Valle del Cauca ha liderado en licencias para bodegas que responden al crecimiento de la industria manufacturera. Regiones como Bolívar, por su parte, han mermado este efecto positivo por regulación regional.



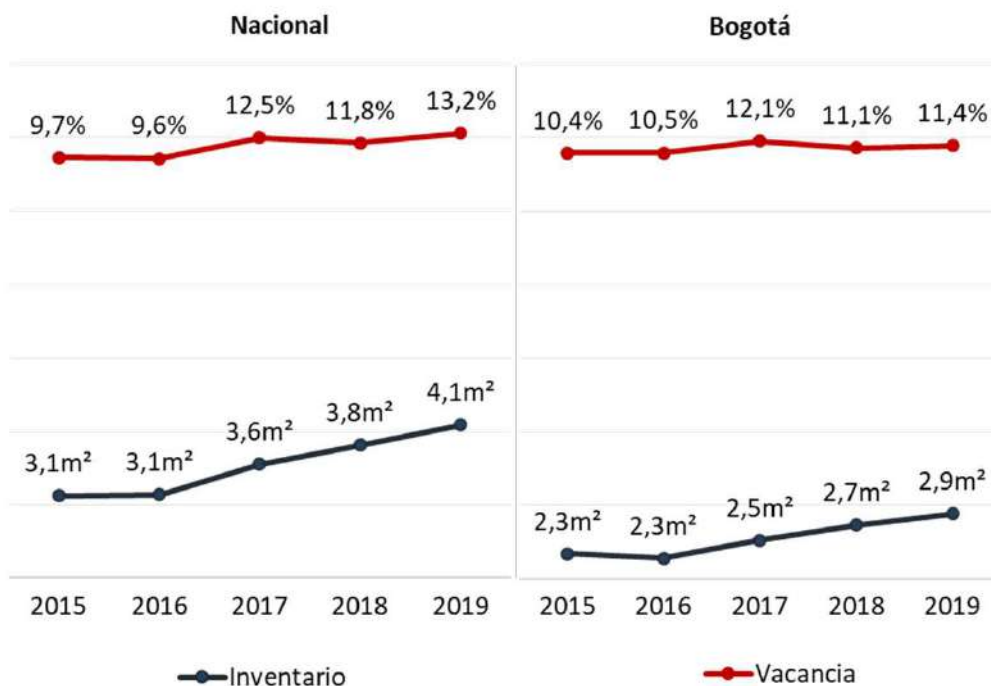
Fuente: DANE a 31 de diciembre. Cálculos Péntaco



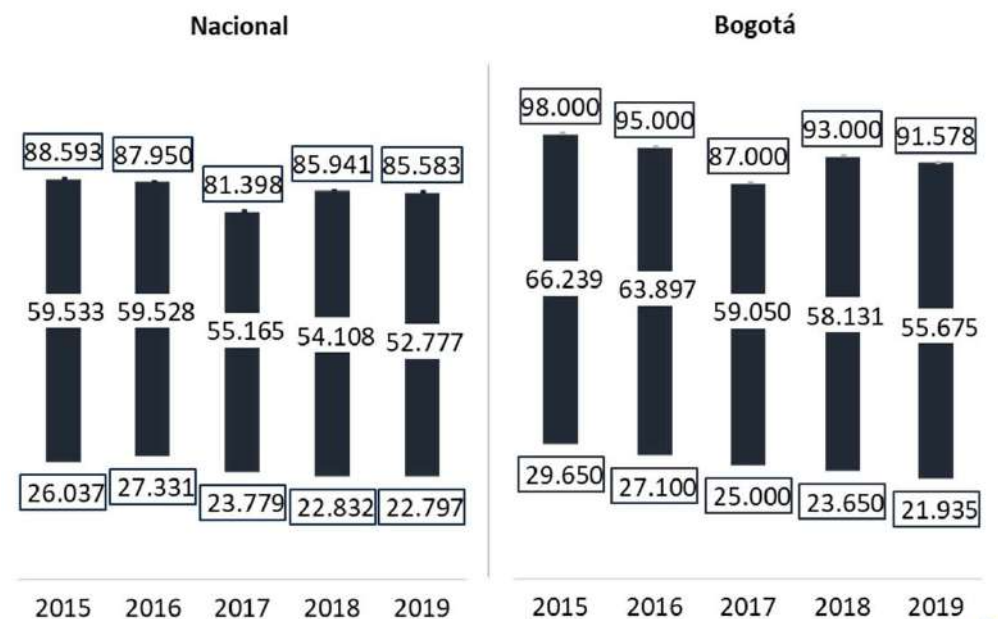
Bogotá ha presentado una alta tasa de absorción en diferentes sectores de la ciudad por nuevas empresas de servicios, multinacionales y de tecnología en edificios inteligentes y coworking

A pesar de que los precios en Bogotá son más altos que el promedio nacional, se espera que esta brecha disminuya debido a nueva oferta dentro de los próximos 5 años de 570 mil m<sup>2</sup>.

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



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

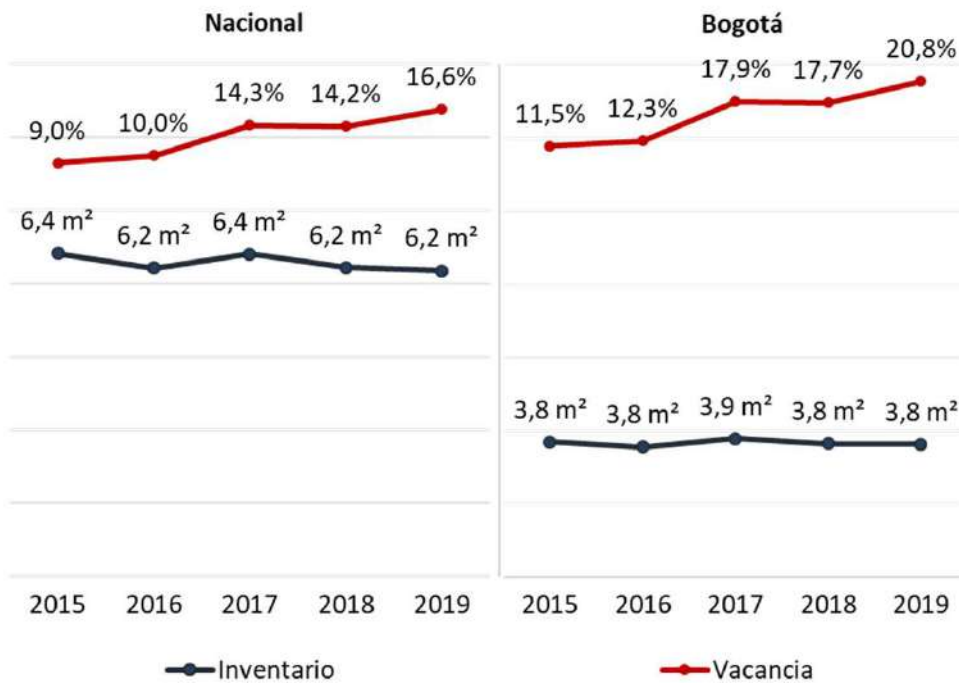


\*Proyecciones a diciembre con datos del tercer trimestre 2019 más tasa de crecimiento de los últimos 4 años  
Fuente: Colliers 3Q. Cálculos Péntaco

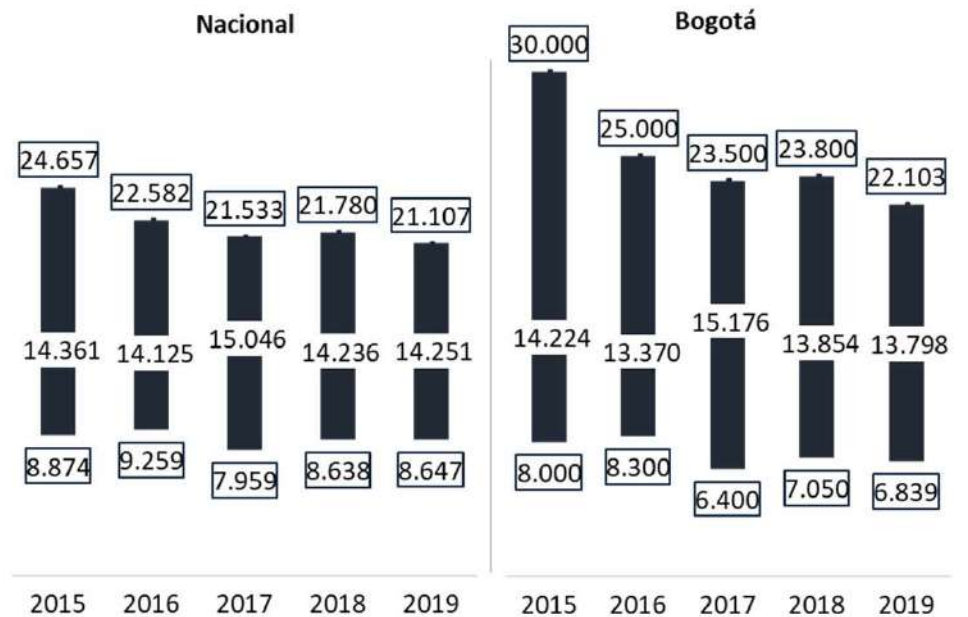
Bogotá ha experimentado niveles de vacancia crecientes por liberación de espacios tipo A+ y B, debido a preferencia de los empresarios por bajos costos de arrendamiento

A medida que ha incrementado la vacancia han disminuido los precios, especialmente en el corredor Occidente en Bogotá.

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



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



\*Bodegas en parques industriales. Proyecciones a diciembre con datos del tercer trimestre 2019 más tasa de crecimiento de los últimos 4 años  
Fuente: Colliers 3Q. Cálculos Péntaco

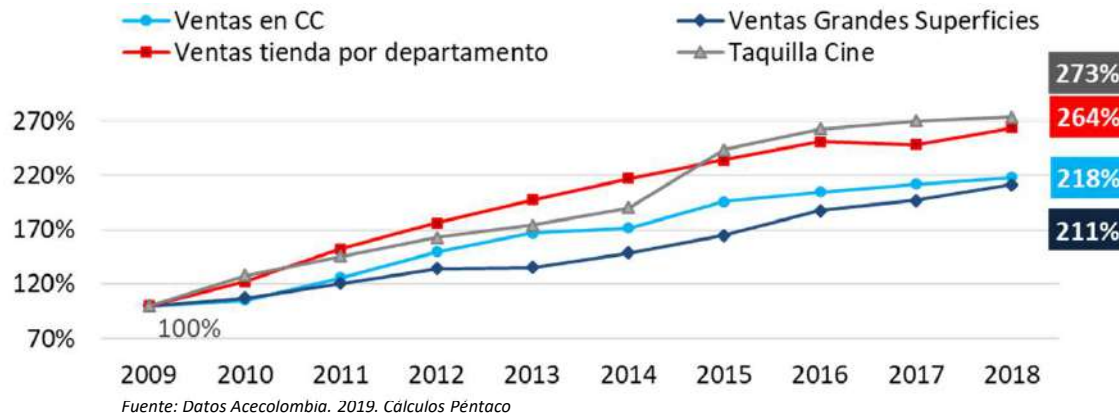
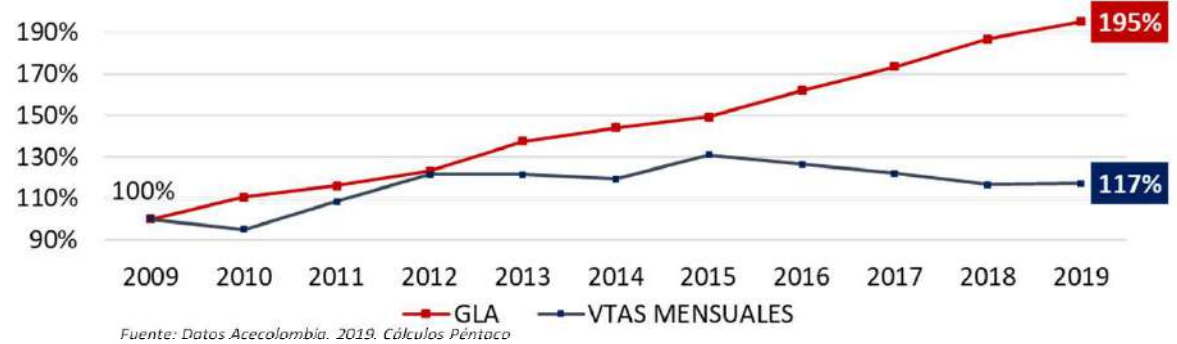


# Mercado Inmobiliario

## Comportamiento locales comerciales a Dic. 31 2019

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

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



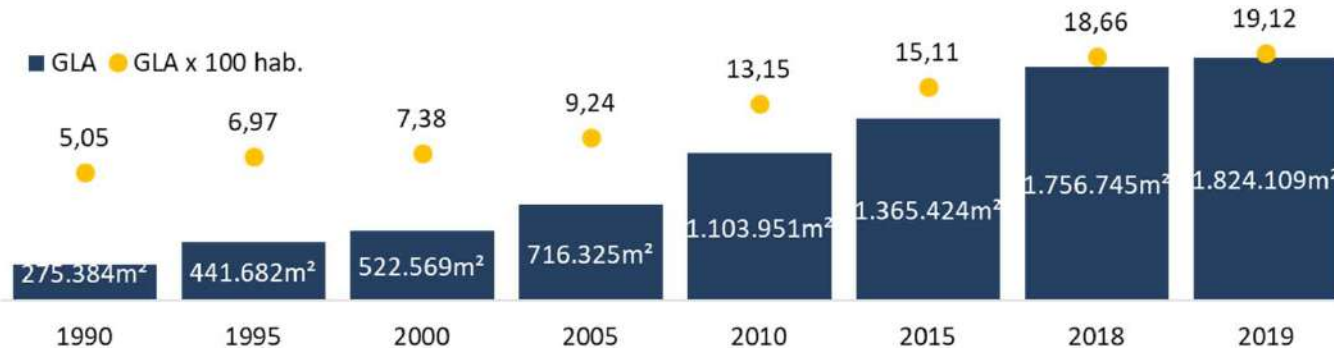
Evolución en ventas por tipo de establecimiento, base 2009



# Mercado Inmobiliario

## Comportamiento de locales comerciales en Bogotá a Dic. 31 2019

Para 2019 Colombia era el tercer país latinoamericano, después de Chile y México, con mayor cantidad de m2 en centros comerciales por habitante. Esta tendencia ha sido impulsada por la expansión de cadenas de centros comerciales en el país, pero como efecto secundario ha traído mayores niveles de vacancia.



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

GLA de Centros comerciales y disponibilidad de GLA por cada 100 habitantes

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



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





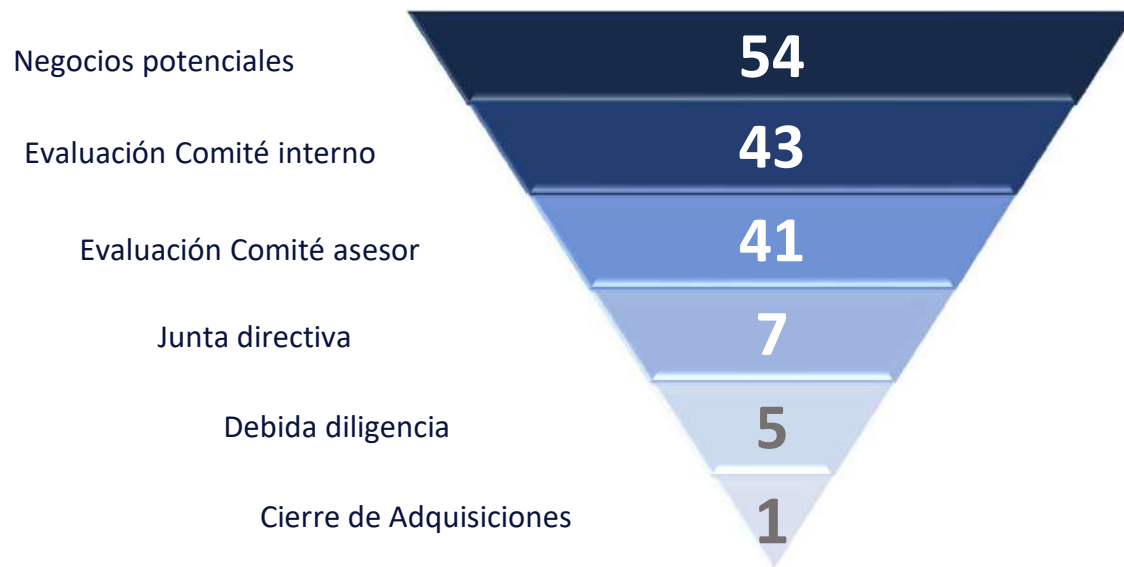


5

**Hacia Dónde  
Vamos**

## Proceso de Adquisiciones

Número de negocios evaluados de  
junio a diciembre 2019



## Comercio



COP \$89 mil MM



21.200 m2



Cundinamarca

## Oficinas



COP \$21 mil MM



2.500 m2



Bogotá

## Industria



COP \$68 mil MM



30.700 m2

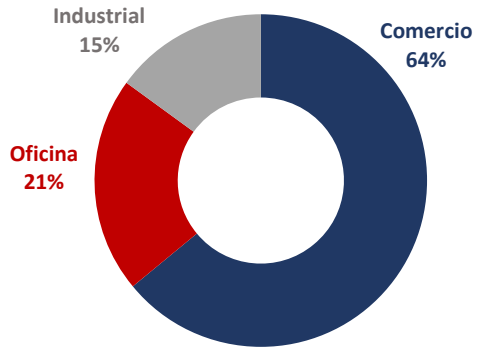


Costa Atlántica

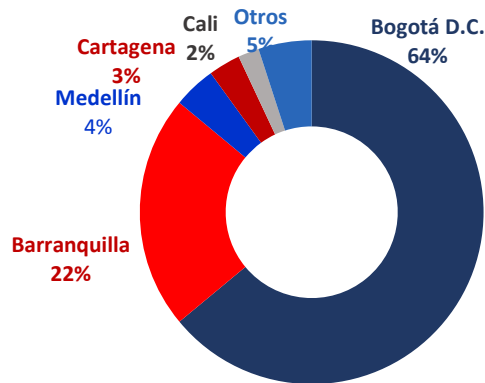


 **COP \$448 mil MM**

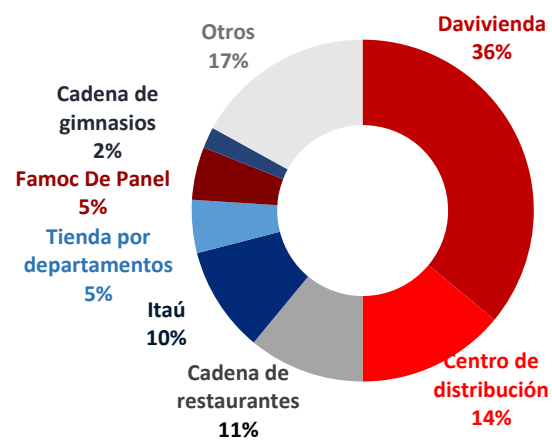
**Distribución por tipo de inmueble (% Vr. Activos)**



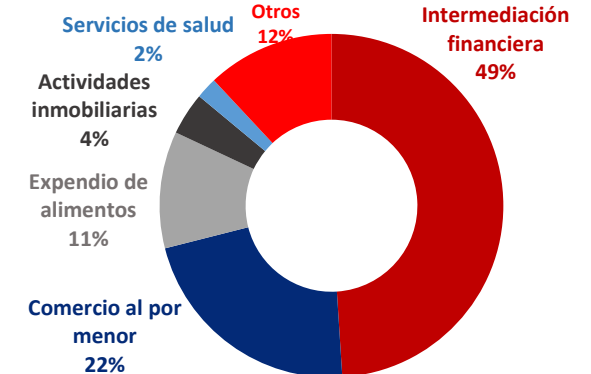
**Distribución Geográfica (% Vr. Activos)**



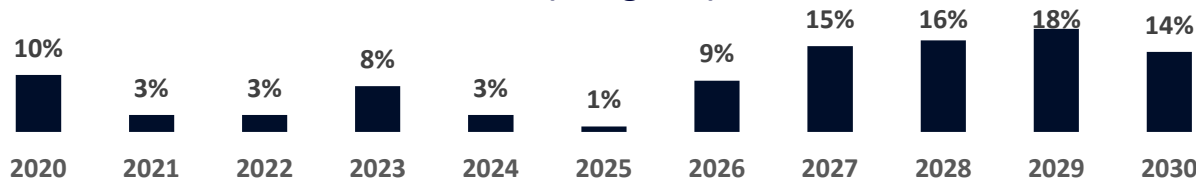
**Distribución por Arrendatario (% Ingresos)**



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



**Vencimiento de los contratos (% ingreso)**



**Plazo promedio ponderado restante de los contratos: 7.3 años**



\*Los cálculos no incluyen Davivienda Sincelejo, y Davivienda Ocaña, que se encuentran en warehousing en Titularizadora Colombiana  
Cálculos por tipo de inmueble, por ciudad y por sector económico sobre valor de los activos. Cálculos por arrendatario sobre ingreso de arrendamiento

## Asamblea de Tenedores

- Fecha Estimada: 31 marzo 2020
- Envío de documentos para aprobación de SFC

## Migración de Títulos

- Pendiente publicación CE de la SFC sobre valoración de títulos
- En evaluación impactos del proceso de migración
  - Metodología de valoración proveedores de precios
  - Modificaciones al prospecto



## Emisión Tramo 3

- Emisión Tramo 3 en el cuarto trimestre de 2020 (oct-nov)
- Monto estimado \$200.000 millones de pesos
- Mayor diversificación del portafolio
  - Uso
  - Sector
  - Arrendatario



# 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 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.*

