

INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO
Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN
2020

INTRODUCCIÓN

La Titularizadora Colombiana S.A. es una sociedad titularizadora de activos hipotecarios y no hipotecarios creada en el año 2001 con el objeto inicial de promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Colombia a través de la emisión de títulos que permitieran canalizar buena parte del ahorro institucional hacia el financiamiento de la vivienda. Posteriormente, la Titularizadora fue habilitada por el artículo 169 de la Ley 1753 de 2015 – Plan Nacional de Desarrollo – para titularizar activos no hipotecarios como mecanismo de fondeo en el mercado de capitales, lo que amplió su actividad, marco de actuación y permitió fortalecer su rol como emisor en el mercado de valores.

Como resultado de lo anterior, y en aras de diversificar y ampliar su marco de actuación, así como promover la titularización de activos inmobiliarios, la Titularizadora el 25 de octubre de 2018 adelantó la primera emisión del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN (Tramo UNO), por medio de la cual se creó la Universalidad TIN que administra la Titularizadora desde esa fecha.

Durante el año 2020, el 17 de febrero la Titularizadora adelantó la emisión del Tramo DOS del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN cuya información principal se resume a continuación:

Emisión	Portafolio	Fecha de Emisión	Activo Subyacente	Monto emitido
Tramo DOS Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN	Banco Davivienda	17 de febrero de 2020	Inmuebles y Contratos de Explotación	\$104.999.099.646
	T7 -T8 (Tevesán S.A.S., Inversiones Valmiera S.A.S., Juncal S.A.S. y Banco de Bogotá)			
	Itaú			
	Arroba			

Finalmente, es importante resaltar que desde la constitución del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, la Titularizadora ha implementado estándares apropiados de buen gobierno de la Universalidad TIN de acuerdo con su naturaleza de emisor, de tal manera que los inversionistas tengan los instrumentos, mecanismos e información que les permitan conocer con suficiencia el desempeño de la Universalidad TIN bajo su administración. Bajo este marco, el presente informe refleja la manera en que se desarrollaron las actividades en materia de gobierno corporativo durante el año 2020, para lo cual se detallan en el presente informe los principales aspectos sobre: Estructura de Gobierno Corporativo, que comprende la Asamblea General de Tenedores de Títulos, la Junta Directiva, el Comité Asesor, el Representante Legal de Tenedores de Títulos y la Auditoría Externa. Adicionalmente, se reflejan temas en relación conflictos de interés, información a los inversionistas durante el año 2020 y modificación de documentos corporativos.

I. ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LA UNIVERSALIDAD

La Titularizadora Colombiana, en su calidad de administrador maestro del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, elaboró la siguiente estructura de gobierno corporativo para efectos de contar con una óptima administración de la Universalidad Inmobiliaria:



1. ASAMBLEA DE TENEDORES DE TITULOS

a. Reunión Ordinaria

Durante el 2020, la Asamblea de Tenedores de Títulos TIN se reunió en sesión Ordinaria el 26 de octubre de 2020 previa convocatoria adelantada de acuerdo con lo señalado en los Documentos de Emisión. Se trató de una reunión de primera convocatoria y las deliberaciones y decisiones contaron con un total de 21 tenedores de títulos TIN que representaban el 56.22% de los títulos en circulación.

En la correspondiente Asamblea se aprobaron los siguientes asuntos:

- Aprobación de los Estados Financieros de la Universalidad a 31 de diciembre de 2019
- Aprobación del Informe de Gestión 2019
- Aprobación del Informe de Gobierno Corporativo 2019
- Aprobación de Modificaciones al Prospecto y al Reglamento TIN

En relación con las modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN, se relacionan a continuación los ajustes aprobados por la Asamblea con más del 51% de los votos presentes de conformidad con lo señalado en los documentos de emisión:

MODIFICACIONES APROBADAS POR LA ASAMBLEA	% Aprobación
Ajustes relacionados con los Rendimientos de los Títulos	
• Cambio de Flujo de Caja Libre a Flujo de Caja Distribuible	75.0830 %
• Facultad de ajuste de la fecha de pago en meses con emisión de Tramos subsiguientes	75.0830 %
• Ajuste al cálculo de los Rendimientos Distribuibles	75.0830 %
Ajustes a la emisión y suscripción de tramos subsiguientes al Tramo 1	
• Ajuste Precio de Suscripción para aproximarlos al número entero inmediatamente superior	75.1273 %
• Eliminación de restricción de negociar únicamente fracciones de los derechos de suscripción preferencial en el OTC.	75.1273 %
• Ajustes relacionados con las vueltas del Tramo con Pago en Especie	75.1273 %
Ajustes a la Política de inversión	
• Derechos Fiduciarios como Activo Admisible	75.1273 %
• Ajustes a los contratos de los Activos Inmobiliarios	75.1273 %
• Límite de Operaciones <i>Build To Suit</i>	69.0795 %
• Modificación plazo para lograr niveles de exposición TIN	67.8380 %

Los mencionados ajustes contaron con el concepto previo y favorable a dichas propuestas de Fitch Ratings S.A., SCV como calificadora del Programa y del Representante Legal de los Tenedores de Títulos, los cuales fueron puestos a disposición de los inversionistas con la debida antelación.

Se precisa que la propuesta de modificación del Prospecto y Reglamento referida a la comisión de administración de la Titularizadora para que no se tuviera en cuenta el valor de los títulos sino el valor de los activos inmobiliarios no fue aprobada, registrando una votación de 47.7717% por el NO, el 26.8546% por el SI y una abstención del 25.3737% de los votos presentes en la Asamblea.

Complementariamente, se informó a la Asamblea sobre los siguientes asuntos:

- Información sobre el Plan Estratégico de Inversión Inmobiliaria
- Análisis coyuntura COVID

Tanto el Prospecto y el Reglamento TIN en sus versiones finales como las adendas correspondientes reflejando los ajustes efectuados, se encuentran a disposición de los inversionistas en la página www.titularizadora.com.

De igual manera, la convocatoria y las decisiones tomadas por la Asamblea fueron debidamente publicadas como información relevante de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.4.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

b. Reunión Extraordinaria

La Asamblea de Tenedores TIN no llevó a cabo reuniones extraordinarias durante el año 2020.

2. JUNTA DIRECTIVA

a. Conformación

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Titularizadora Colombiana, la Junta Directiva se encuentra integrada por 5 miembros principales y 5 miembros suplentes. Al 31 de diciembre de 2020, los miembros de Junta Directiva de la Titularizadora fueron:

JUNTA DIRECTIVA		
RENGLÓN	PRINCIPALES	SUPLENTES
1	José Humberto Acosta Martín	Hernán Alzate Arias
2	Efraín Forero Fonseca	Álvaro Carrillo Buitrago
3	Beatriz Helena Arbeláez Martínez	Oscar Eduardo Gómez Colmenares
4	Diego Fernando Prieto Rivera	Nicolás García Trujillo *
5	Juan Camilo Ángel Mejía	Jaime Alberto Upegui Cuartas

* Hasta el 20 de agosto de 2020 el doctor Jorge Alberto Linares se desempeñó como miembro de la Junta Directiva en el cuarto renglón suplente. En el mes de diciembre del año 2020, el doctor Nicolás García Trujillo fue designado como su reemplazo. A 31 de diciembre de 2020, su posesión se encontraba pendiente de aprobación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

b. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por parte de la Junta Directiva relacionados con el Proceso de Titularización Inmobiliaria durante el 2020, se destacan los siguientes:



JUNTA DIRECTIVA
TEMARIO
Aprobación para celebrar Contratos de Inversión en activos inmobiliarios
Aprobación de la modificación de la política de Inversión del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN a someter a consideración de la Asamblea parte de las Modificaciones el Prospecto y Reglamento TIN

Los miembros de la Junta Directiva cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines a los procesos de titularización y al sector financiero. Su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com.

Durante el año 2020, en cinco (5) de las reuniones de la Junta Directiva (febrero, marzo, mayo, septiembre y noviembre) se abordaron asuntos inmobiliarios.

La Junta Directiva en su sesión de diciembre de 2019 creó el Comité de Junta Inmobiliario como una instancia de apoyo de la Junta Directiva, cuyo funcionamiento y atribuciones se encaminan a realizar un análisis previo de los negocios inmobiliarios que la Administración presentará a consideración de la Junta Directiva y cuya evaluación y/o aprobación preliminar ha realizado el Comité Asesor. Se trata de un Comité de apoyo que no tiene funciones decisorias las cuales corresponden de manera exclusiva a la Junta Directiva en los términos señalados en el Prospecto y Reglamento de la Universalidad TIN. Durante el año 2020, se llevaron a cabo tres (3) reuniones del Comité de Junta Inmobiliario en febrero, agosto y noviembre de 2020.

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento interno del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora Colombiana, dicho Comité se encuentra conformado por tres (3) miembros de Junta Directiva y por el Presidente de la Titularizadora Colombiana. A 31 de diciembre de 2020, los miembros del Comité de Junta Inmobiliario de la Titularizadora fueron:

COMITÉ DE JUNTA INMOBILIARIO	
Miembros de la Junta Directiva	Juan Camilo Ángel Mejía Álvaro Carrillo Buitrago
Miembros de la Administración	Diego Fernando Prieto Rivera* Alberto Gutiérrez Bernal

* El 20 de agosto de 2020, el Doctor Alberto Linares dejó de hacer parte de la Junta Directiva y del Comité de Junta Inmobiliario, en el mes de septiembre de 2020, designó como su reemplazo al Diego Fernando Prieto Rivera.

La Política de Remuneración de la Junta Directiva se encuentra publicada en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com

3. COMITÉ ASESOR

El Programa de Titularización Inmobiliaria cuenta con un órgano colegiado encargado de orientar la gestión de la Universalidad inmobiliaria, aprobar la estrategia, gestión, líneas de acción y planes específicos relacionados con la administración del portafolio de inmuebles, su composición y presupuesto anual.

a. Conformación

El Comité Asesor se encuentra integrado por dos (2) miembros vinculados al Administrador Maestro de Proceso de Titularización y por tres (3) miembros independientes. Adicionalmente, asiste con voz pero sin voto el Representante Legal de Tenedores de Títulos. A 31 de diciembre de 2020, los miembros que integraron el Comité Asesor fueron:

COMITÉ ASESOR	
VINCULADOS AL ADMINISTRADOR MAESTRO	INDEPENDIENTES
Juan Camilo Ángel Mejía	Camilo Congote Hernández
Alberto Gutiérrez Bernal	Jaime Ruiz Llano
	Juan Antonio Pardo Soto

Los miembros del Comité Asesor cuentan con amplia experiencia en cargos directivos y con conocimiento y liderazgo en actividades afines al proceso de titularización inmobiliaria. Todos los miembros cumplen con los criterios de experiencia contenidos en los documentos de emisión, y su perfil y hoja de vida se encuentran disponibles en la página www.titularizadora.com.

b. Reuniones

Durante el año 2020, se llevaron a cabo 11 reuniones del Comité Asesor, previa convocatoria de las mismas las cuales se relacionan a continuación:

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
22 de enero de 2020	Presencial	20
13 de febrero de 2020	Presencial	21
12 de marzo de 2020	No presencial	22
2 de abril de 2020	No presencial	23
14 de mayo de 2020	No presencial	24
11 de junio de 2020	No presencial	25
9 de julio de 2020	No presencial	26
13 de agosto de 2020	No presencial	27
15 de octubre de 2020	No presencial	28
12 de noviembre de 2020	No presencial	29
3 de diciembre de 2020	No presencial	30

c. Temario programado

Dentro de los temas que fueron abordados por el Comité Asesor durante el 2020, se destacan los siguientes:

COMITÉ ASESOR	
TEMARIO	
	Recomendaciones a la Junta Directiva sobre negocios inmobiliarios
	Aspectos relacionados con el funcionamiento del Comité Asesor
	Aprobación de la modificación de la política de Inversión del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN a someter a consideración de la Junta Directiva
	Seguimiento a la gestión del Administrador Maestro del Proceso de Titularización, del Gestor Inmobiliario y el Administrador Inmobiliario.

d. Evaluación

El Comité Asesor del Proceso de Titularización Inmobiliaria, en cumplimiento de los lineamientos del Reglamento Interno, realiza anualmente una autoevaluación, a fin de establecer los niveles de eficiencia y efectividad en el cumplimiento de sus deberes y funciones, el logro de los objetivos y la observancia por parte de sus miembros de los principios y responsabilidades.

Por lo anterior, el comité asesor adelantó el proceso de evaluación de sus actividades durante el año 2020 bajo el mecanismo de autoevaluación con el objeto de que sus miembros pudieran brindar su opinión y consideraciones sobre la gestión de dicho órgano.



e. Remuneración

La remuneración del Comité Asesor corresponde a un componente fijo que se paga como honorarios por la asistencia de sus miembros a las reuniones, el cual es aprobado por la Junta Directiva. Actualmente, la remuneración del Comité no incluye ningún tipo de reconocimiento por medio de componentes variables vinculados a la buena marcha de la Universalidad TIN. Durante el año 2020 se pagaron por concepto de honorarios a los miembros del Comité Asesor la suma de sesenta millones cuatrocientos diecinueve mil trescientos cuarenta y seis pesos (\$60.419.346).

4. REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE TITULOS

En el Prospecto de Información y Reglamento de Emisión se estableció que la sociedad Credicorp Capital Fiduciaria S.A. sería el Representante Legal de Tenedores de Títulos para el Programa de Titularización Inmobiliaria. Para efectos de su designación, se tuvo en cuenta la idoneidad técnica y administrativa de la compañía, su independencia y ausencia de situaciones de conflictos de interés con la Titularizadora, sus accionistas y miembros del Comité Asesor, así como su trayectoria en la representación de tenedores de emisores institucionales.

Sobre el particular, la Asamblea general Ordinaria de Tenedores de Títulos de 2020 fue convocada y presidida por Credicorp Capital Fiduciaria S.A. de acuerdo con las funciones que son asignadas al Representante Legal de Tenedores de Títulos.

Durante el año 2020, asistió por parte de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. al Comité Asesor el Doctor Ernesto Villamizar Mallarino, a las sesiones que se relacionan a continuación:

COMITÉ ASESOR		
Fecha	Tipo de reunión	Acta
2 de abril de 2020	No presencial	23
14 de mayo de 2020	No presencial	24
11 de junio de 2020	No presencial	25
13 de agosto de 2020	No presencial	27
15 de octubre de 2020	No presencial	28
12 de noviembre de 2020	No presencial	29

5. AUDITOR EXTERNO

La Asamblea de Accionistas de la Titularizadora Colombiana S.A., designó como revisor fiscal a la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. para el periodo 2019-2021. En ese orden de ideas, durante el año 2020 la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. desempeñó la función de revisor fiscal de la Compañía y auditor externo de las Universalidades administradas por la Titularizadora. Así, para el Programa de Titularización Inmobiliaria, la firma Deloitte Auditores y Consultores Ltda. actuó como Auditor Externo de dicho Programa.

Como contraprestación a sus servicios, durante el año 2020 la firma de revisoría fiscal recibió a suma de veinte millones seiscientos veinticuatro mil quinientos ocho pesos (\$20.624.508) a título de honorarios por la auditoría que llevó a cabo de la Universalidad TIN.

II. PREVENCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

Teniendo en cuenta la vital importancia que reviste para la Titularizadora Colombiana el proceso de titularización inmobiliaria, se consideró que el mismo debía sujetarse a los más altos estándares de gobierno corporativo.

Sobre el particular, y de conformidad con la información presentada en los diferentes órganos del proceso de titularización inmobiliaria, durante el año 2020 se administraron los potenciales conflictos de interés relacionados con las actuaciones presentadas ante las correspondientes instancias. En este sentido, existe un proceso de revelación de información de la situación de conflicto de interés y un deber de abstención de actuar o participar en la decisión correspondiente por parte del miembro o participante que se encuentre en la situación de conflicto de interés. En conclusión, en caso de tomarse una decisión la misma se adelanta por los miembros que no se encuentran o están incurso en alguna situación de conflicto de interés.

En las reuniones de febrero y marzo del Comité Asesor, se administró una situación de conflicto de interés, en la cual el Gestor Inmobiliario presentó un paquete de inmuebles de una sociedad cuyo socio tenía vinculación con el Gestor Inmobiliario. En relación con dicha situación, se determinó que el Comité evaluaría de manera independiente cada inmueble presentado para determinar si las ofertas presentadas se consideraban ajustadas a precios de mercado y en condiciones transparentes.

En las reuniones de noviembre y diciembre del Comité Asesor, se administró una situación de conflicto de interés, en la cual los miembros vinculados al Administrador Maestro manifestaron que, en relación con unos inmuebles presentados al Comité, no participarían en las deliberaciones y decisiones considerando que tenían una vinculación directiva con la entidad que tenía interés en su venta. Bajo este contexto, las decisiones se tomaron de manera independiente y con la exclusiva participación de los miembros que no se encontraban incurso en la situación de conflicto de interés mencionada.

En tal sentido, las actuaciones realizadas por parte del Comité Asesor en el 2020 se han llevado a cabo de acuerdo con lo señalado en Código de Buen Gobierno, y en el marco de gobierno corporativo del Programa TIN.

III. INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS

El Prospecto de Información y Reglamento de Emisión establece que la Oficina de Atención a Inversionistas de la Titularizadora Colombiana es la dependencia encargada de atender y canalizar todas las solicitudes de los Inversionistas TIN. A su vez, existen mecanismos generales de relacionamiento con los inversionistas como son la página web, las teleconferencias semestrales y la Asamblea de Tenedores de Títulos. Durante el año 2020, la Titularizadora Colombiana adelantó una serie de actividades encaminadas a brindar una adecuada información a los inversionistas de los Títulos TIN en relación con el proceso de Titularización Inmobiliaria, como se señalan a continuación:

a. Página Web

En relación con la información que se encuentra a disposición permanente para los inversionistas, en la página web se facilita el acceso a los inversionistas a la siguiente información:

- 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



b. Teleconferencia Semestral

En materia de la información que se suministra a los Inversionistas de manera periódica, durante el 2020 se adelantaron dos (2) teleconferencias semestrales de resultados realizadas en los meses de febrero y agosto de 2020, en las cuales se informó el estado del vehículo y su desempeño durante el semestre.

c. Asamblea de Tenedores de Títulos

De igual manera, dentro de las actividades periódicas se adelantó la Reunión Ordinaria de la Asamblea de Tenedores de Títulos el 26 de octubre de 2020. El detalle del desarrollo de la Asamblea se encuentra en la Sección I Punto 1 Literal a. del presente informe.

d. Reuniones adicionales y otros

Durante el año 2020, la Titularizadora Colombiana como resultado de la socialización del Tramo DOS emitido en febrero de 2020 adelantó el correspondiente *Roadshow* con reuniones individuales con inversionistas y reuniones grupales con el propósito de dar a conocer a los inversionistas el nuevo Tramo.

Adicionalmente, la Titularizadora Colombiana adelantó una Ronda en el mes de mayo con reuniones individuales con inversionistas con el propósito de resolver inquietudes relacionadas con el desempeño del vehículo frente a la situación generada por la declaratoria de emergencia económica social y sanitaria decretada por el Gobierno Nacional para mitigar los efectos del COVID-19.

Finalmente, recordamos que la Titularizadora cuenta con la calidad de emisor conocido y recurrente, toda vez que la entidad cumple con los requisitos de los subnumerales 6.1. y 6.2. del Capítulo II del Título I de la Parte III de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, conforme con lo contenido en el Oficio 2015094578-005 del 23 de septiembre de 2015 y mantiene dicha calidad conforme lo señala el Oficio 2020015637-004-000 del 4 de marzo de 2020 de la Superintendencia Financiera. De esta manera, la realización de las ofertas públicas del Tramo UNO y del Tramo DOS del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN, se llevaron a cabo a través de la inscripción automática prevista en el artículo 5.2.2.1.12 del Decreto 2555 para los títulos emitidos por emisores de valores que tienen la calidad de emisores conocidos y recurrentes.

IV. MODIFICACIÓN A LOS DOCUMENTOS CORPORATIVOS

Durante el año 2020 fue objeto de modificación el Prospecto y el Reglamento del Programa de Emisión y Colocación de Títulos Inmobiliarios TIN en los términos explicados en el presente informe en el aparte de reunión ordinaria de la Asamblea Ordinaria de Tenedores (Sección I Punto1 Literal a.).

A su vez, se precisa que la Titularizadora ajustó el Código de Buen Gobierno de la Titularizadora con el objeto de adicionar un comité de apoyo a la Junta denominado “Comité de Junta Inmobiliario”. Se trata de un comité de apoyo que no tiene funciones decisorias las cuales corresponden de manera exclusiva a la Junta Directiva en los términos señalados en el Prospecto y Reglamento de la Universalidad TIN. Las mencionadas modificaciones fueron aprobadas el 23 de enero de 2020 por la Junta Directiva.

Los documentos se encuentran publicados en la página web de la Titularizadora www.titularizadora.com