



Programa de Emisión y Colocación Titularización Inmobiliaria

Tin Títulos
Inmobiliarios

 Titularizadora
COLOMBIANA

Aviso Legal

“Esta presentación fue preparada por la Titularizadora Colombiana S.A. y está dirigida a los inversionistas.

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.

La presentación es un documento de carácter informativo y no constituye una oferta pública vinculante. La negociación de los Títulos emitidos a la fecha no se ve restringida por la publicación de la presente presentación. Sin embargo, los Títulos a ser emitidos en el Tramo 2, solo podrán ser objeto de negociación una vez el Aviso de Oferta del Tramo 2 cumpla con los requisitos previstos en el artículo 6.3.1.1.5 del Decreto 2555 y el mismo sea oficialmente comunicado a sus destinatarios.

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 futuros inversionistas, antes de tomar cualquier decisión de inversión.

La fuente de las cifras y cálculos incluidos en esta presentación es la Titularizadora Colombiana S.A. Igualmente, las cifras contenidas en esta presentación son a 30 de septiembre de 2019 salvo que se indique lo contrario. En el caso de los avalúos comerciales de los activos inmobiliarios se informa que son los vigentes a 30 de septiembre de 2019. La información del sector inmobiliario está a 30 de junio de 2019.

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”.





AGENDA

1

Características Títulos TIN

2

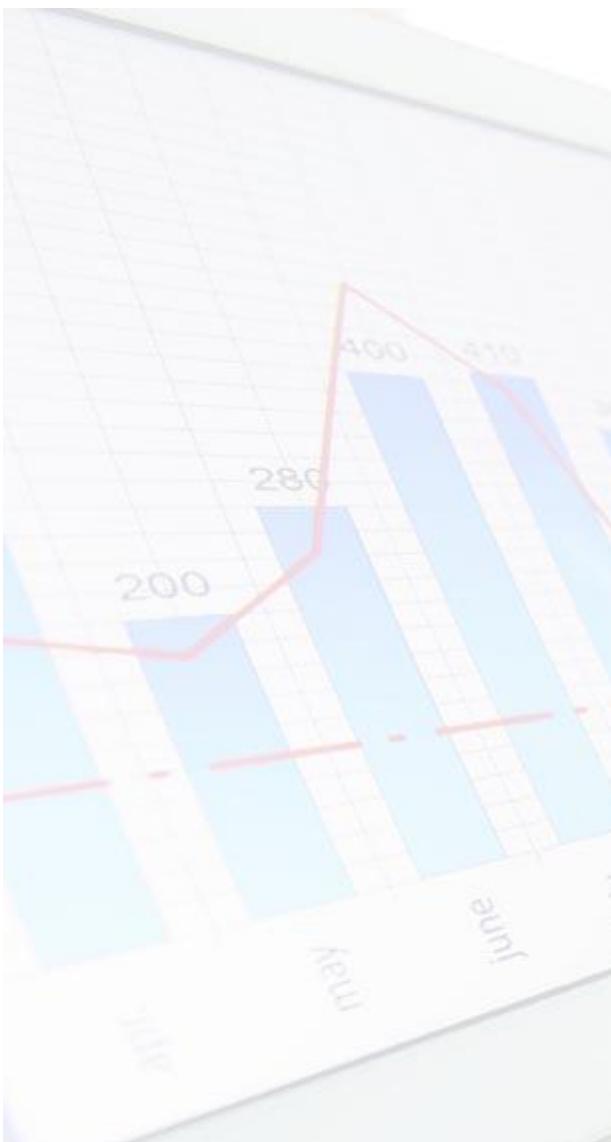
Resultados de Gestión

3

Presentación Tramo 2

4

Anexos



UNIVERSALIDAD

Activos
Inmobiliarios que
cumplan la Política
de Inversión

Títulos de
Participación
Inmobiliarios

FACTORES DIFERENCIADORES

- ✓ Perfil de Riesgo Moderado – Conservador
- ✓ Sólido gobierno corporativo
- ✓ Alto estándar de divulgación de información
- ✓ Equipo de inmobiliarios expertos e independientes
- ✓ Administración Maestra: Supervisión y monitoreo
- ✓ Distribución mensual de rendimientos



Estructura y participantes

GARRIGUES

Apoyo Estructuración
Prospecto de
Información

GÓMEZ-PINZÓN

25 AÑOS
Estudio de títulos-
debida diligencia
jurídica de los
inmuebles





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

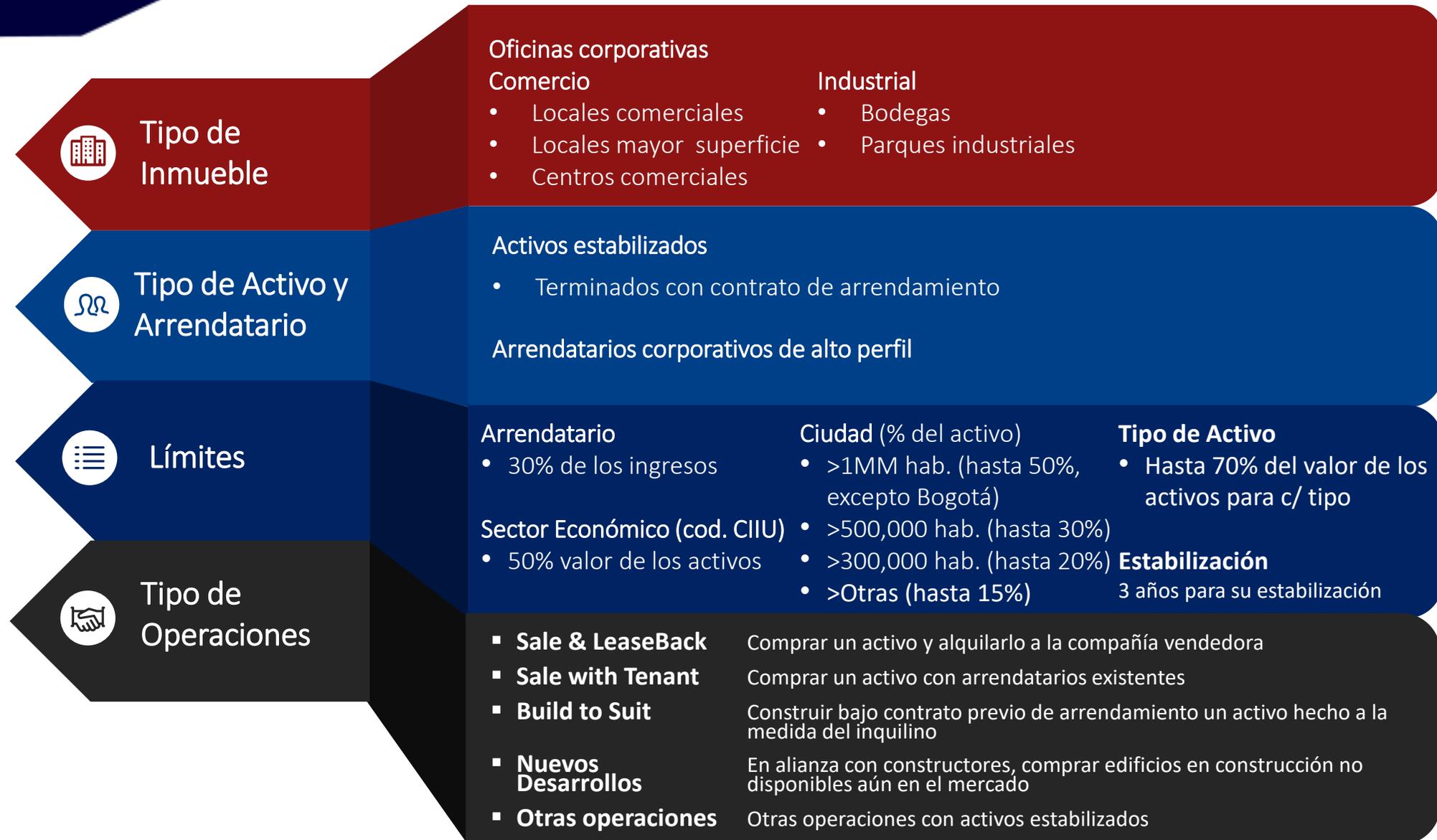
Administración de los
activos inmobiliarios y los
contratos de explotación
económica



Soporte Jurídico

Asesoría y acompañamiento
jurídico en todos los procesos de
adquisición, operación y
titularización





Uso del endeudamiento

- Adquisición de Activos Inmobiliarios
- Obras de Reparación & Mantenimiento y Capex
- Obras de remodelación
- Necesidades de liquidez temporales para gastos de operación

1

La Universalidad podrá endeudarse a través de

- Créditos Bancarios
- Leasing financiero
- Emisiones títulos contenido crediticio
- Operaciones transitorias de liquidez
- Otras aprobados por la Junta Directiva

2

Términos y condiciones

- **Límite 40%** valor de los activos
- Gravámenes hasta por un 40% del valor Activos Inmobiliarios
- Autorizadas por Junta Directiva
- Excepciones operaciones menores al 2% del valor de los Activos



La rentabilidad de los Títulos esta dada por:

- Distribución de rendimientos mensuales
- Valorización de Inmuebles
- Utilidad en venta de inmuebles

Distribución de Rendimientos

$$FCL = (NOI + OI - GAU - OE)^1 \pm ACE \pm VAPC - FR - AP$$

01

$$NOI = IO - GO$$

NOI: Ingreso Neto Operativo

IO: Ingresos Operativos

GO: Gastos Operativos

02

- FCL: Flujo de Caja Libre
- NOI: Ingreso Neto Operativo
- OI: Otros Ingresos
- GAU: Gastos de Administración de la Universalidad
- OE: Otros Egresos
- ACE: Ajustes para Conciliar el Ejercicio Neto
- VAPC: Variación de Activos, Pasivos y Capital
- FR: Fondo de Readquisición de Títulos
- AP: Apropiaiones



Comisión de Estructuración*

2.5%

- Se cobrará una sola vez al momento de la adquisición de un nuevo activo inmobiliario

Comisión de Administración*

1.0%

- Sobre los títulos emitidos

* Incluye la comisión de todos los participantes en el proceso de administración de los activos inmobiliarios





JUNTA DIRECTIVA TITULARIZADORA COLOMBIANA

Aprueba el Programa, la política de inversión, transacciones inmobiliarias y endeudamiento

PRINCIPAL	SUPLENTE
 José Humberto Acosta Marín Vicepresidente Financiero Bancolombia	 Hernán Álzate Arias Vicepresidente de Tesorería Bancolombia
Efraín Enrique Forero Fonseca Presidente Banco Davivienda S.A.	Álvaro Carrillo Buitrago Vicepresidente Ejecutivo Corporativo Banco Davivienda
Vacante	Oscar Eduardo Gómez Colmenares Vicepresidente Jurídico CI Prodeco
Diego Fernando Prieto Rivera Presidente BCSC	Jorge Alberto Linares Alarcón Vicepresidente de Gestión Empresarial Fundación Social
Juan Camilo Ángel Presidente Banco AV Villas	Jaime Alberto Upegui * Presidente Banco Colpatría Red Multibanca Colpatría

COMITÉ ASESOR

Aprueba estrategia de inversión, directrices de administración inmobiliaria y formula recomendaciones de transacciones inmobiliarias

Juan Antonio Pardo	<ul style="list-style-type: none"> Fundador, Socio y Presidente de Constructora Prodesa Miembro de Junta directiva CAMACOL Bogotá
Jaime Ruiz Llano	<ul style="list-style-type: none"> Miembro principal JD Grupo Energía de Bogotá Anteriormente: <ul style="list-style-type: none"> Miembro JD Banco Mundial Director Departamento Nacional de Planeación Director Instituto Desarrollo Urbano
Camilo Congote Hernandez	<ul style="list-style-type: none"> Miembro Junta Directiva CAMACOL Bogotá Promotor y gerente de proyectos de vivienda, oficinas y centros comerciales en Colombia, Perú y Panamá Anteriormente: <ul style="list-style-type: none"> Fundador Socio y Gerente Amarillo S.A. Miembro JD TITAN
Juan Camilo Angel Mejía	<ul style="list-style-type: none"> Presidente Banco AV Villas. Miembro JD Titularizadora Colombiana S.A. Anteriormente: <ul style="list-style-type: none"> Gerente Mercado Capitales Corfinsura
Alberto Gutiérrez Bernal	<ul style="list-style-type: none"> Presidente Titularizadora Colombiana Anteriormente: <ul style="list-style-type: none"> Presidente Banco Colmena
Rep. Legal de Tenedores	<ul style="list-style-type: none"> Fiduciaria Credicorp Capital Con voz sin voto

I
n
d
e
p
e
n
d
i
e
n
t
e
s



- El valor del título refleja el valor de la Universalidad
- El **valor de los inmuebles** se ajustará por el **IPC diario** para evitar variaciones puntuales generadas por la actualización de los avalúos
- El Emisor valorará diariamente y **reportará a los proveedores de precios para su publicación**

Ejercicio ilustrativo sobre la estructura de capital de los Títulos



Valor del Primer Tramo

- Información del Activo
 - Portafolio de Inmuebles
 - Estado de : vacancia, avalúos, reparaciones mayores, entre otros
 - Excedentes de Liquidez
- Valoración de los Títulos
- Calculadora de rentabilidad
- Rentabilidad Histórica
- Estados Financieros Mensuales
- Informe Anual de Gestión
- Fondo de Readquisición
- Endeudamiento Financiero
- Información relevante (página web y SFC)

Relación con el inversionista



- Se organizarán 2 llamadas al año para la presentación de los EEFF y del Estado de Flujo de Efectivo de la Universalidad
- Tenedores que representen al menos 10% de los títulos en circulación podrá solicitar la realización de Auditorías Especializadas
- Atención permanente a inversionistas



Esquema de Colocación

Nuevos Tramos

Con Pago en Dinero

1 **Primera Vuelta:** Oferta a **Cientes Inversionistas** que no sean Tenedores de Títulos (Hasta **10%**)

2 **Segunda Vuelta:** Ejercicio del **Derecho de Suscripción Preferencial**

90% de los títulos que posea + % que le corresponda de lo que no se haya colocado en Primera Vuelta

3 **Tercera Vuelta:** **Colocación Libre**

Determinación del Precio y Número de Títulos

Los nuevos tramos podrán tener una **Prima en Colocación** de Títulos dada por la diferencia entre el **precio de suscripción** y el **valor nominal del título**



Derechos que incorporan los Títulos

- Derecho de suscripción preferencial que podrá llegar a tener las limitaciones mencionadas en el Prospecto y Reglamento.
- Percibir la rentabilidad del título (rendimientos + valorización)
- Participar en Asamblea de Tenedores con voz y con voto

Pago en especie

- Hasta 100% del valor del activo durante los primeros 3 años y 50% posteriormente

Valor de la Universalidad COP MM	<300,000	<500,000	>500,000
Límite Pago en Especie por Emisión	20%	30%	40%

Derecho de suscripción preferencial

- Derecho de preferencia mínimo sobre el 90% de los Títulos en los nuevos Tramos
- En los tramos donde haya pago en especie, será el 100% de los Títulos restantes, después del pago en especie.

Readquisición de Títulos

- Cada año hasta 10% de Títulos mantenidos 10 ó más años no interrumpidos





AGENDA

1

Características Títulos TIN

2

Resultados de Gestión

3

Presentación Tramo 2

4

Anexos



\$ 263.854 millones
Inmuebles
administrados



32.410 m²
Área administrada



97,8%
Ocupación del
portafolio



7,06% EA
Rentabilidad por flujo
de caja



\$ 96.016 millones
Endeudamiento
financiero



6,13% EA
Costo promedio deuda



\$ 25.290 millones
Negociados en
mercado secundario



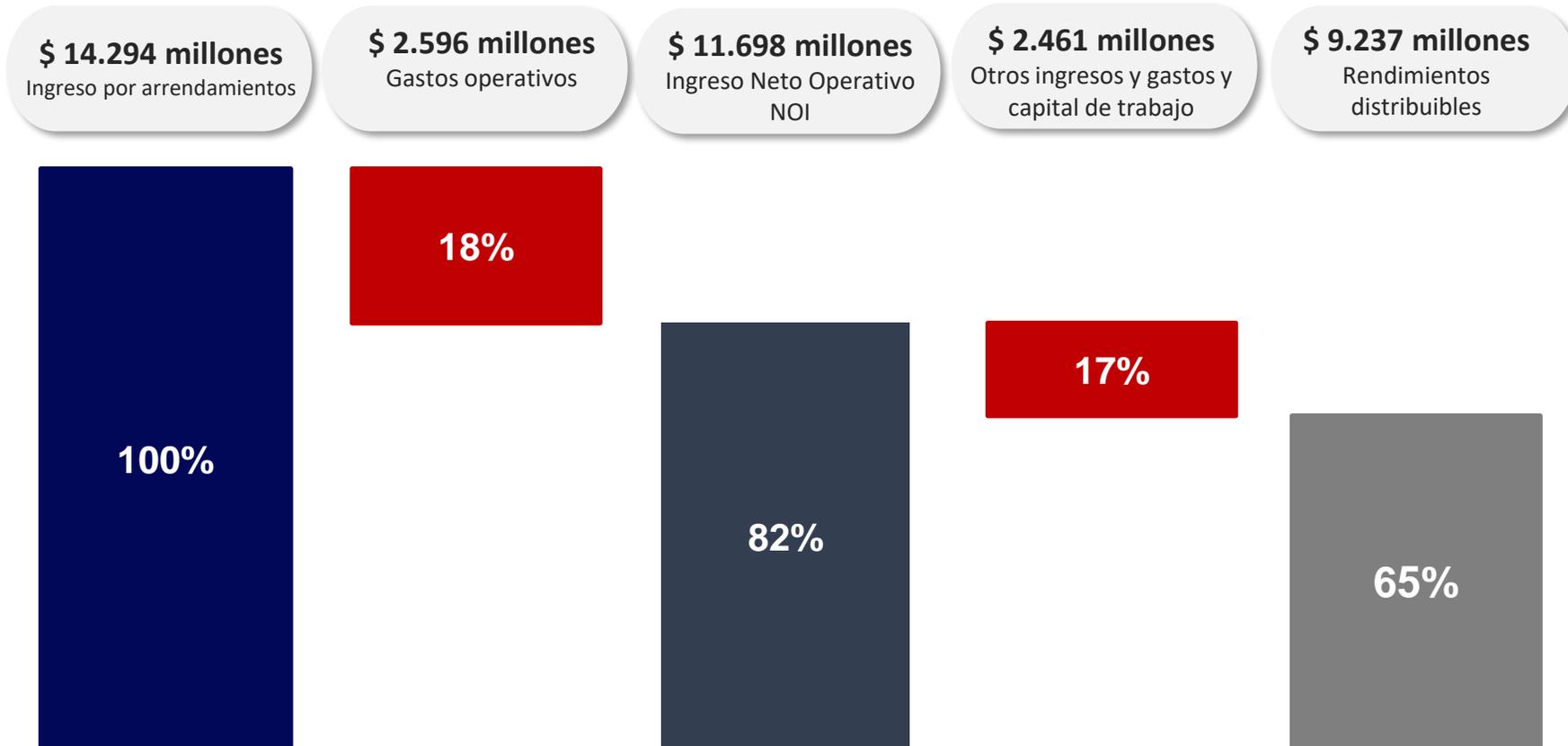
337
Inversionistas



1,36%
Prima promedio por
transacción



Indicadores Acumulados*



* Desde 25 de octubre de 2018 al 30 de septiembre de 2019

Porcentajes calculados en relación al ingreso por arrendamientos



Principales Indicadores



\$96.016 MM

Deuda Financiera



6,13% EA

Costo ponderado de la deuda



36,36%

Endeudamiento Financiero

Vs



40%

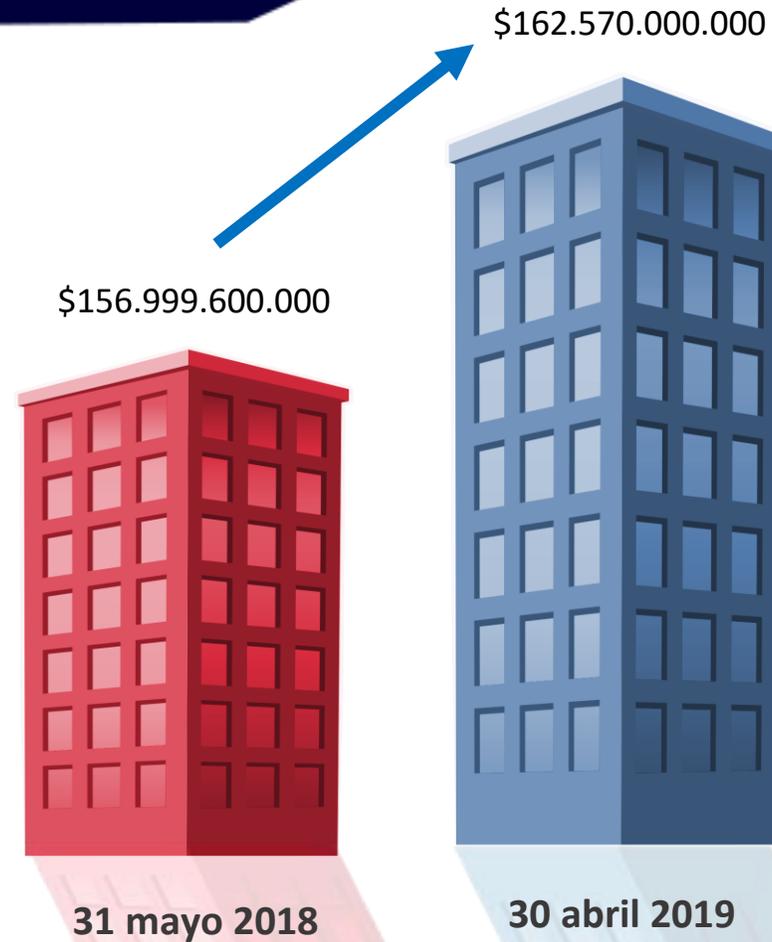
Límite Endeudamiento



10 meses

Plazo restante promedio
de la deuda





Valorización del Portafolio: 3,55% (IPC del periodo + 0,56%)**

Municipio	Valorización
Barranquilla	4,31%
Bogotá	3,30%
Cali	3,86%
Cartagena	4,15%
Medellín*	3,20%
Otros	3,99%
Total general	3,55%

Avaluadores

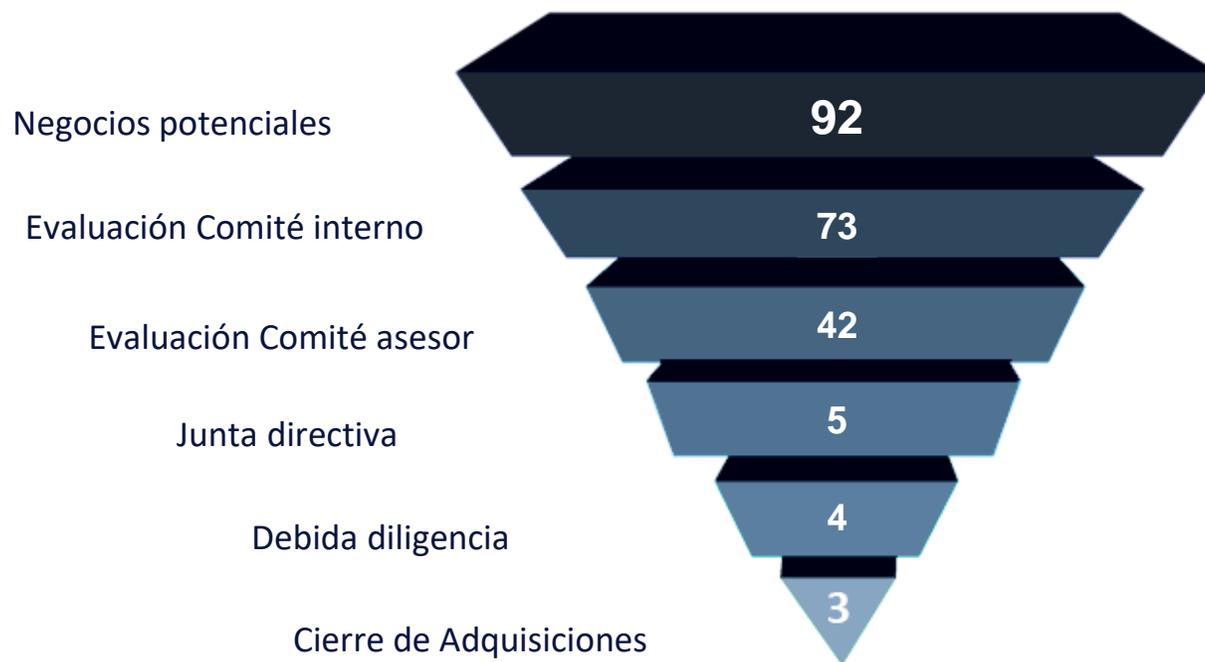


* Incluye zona metropolitana.

** IPC mayo 18 – abril 19: 2,99%

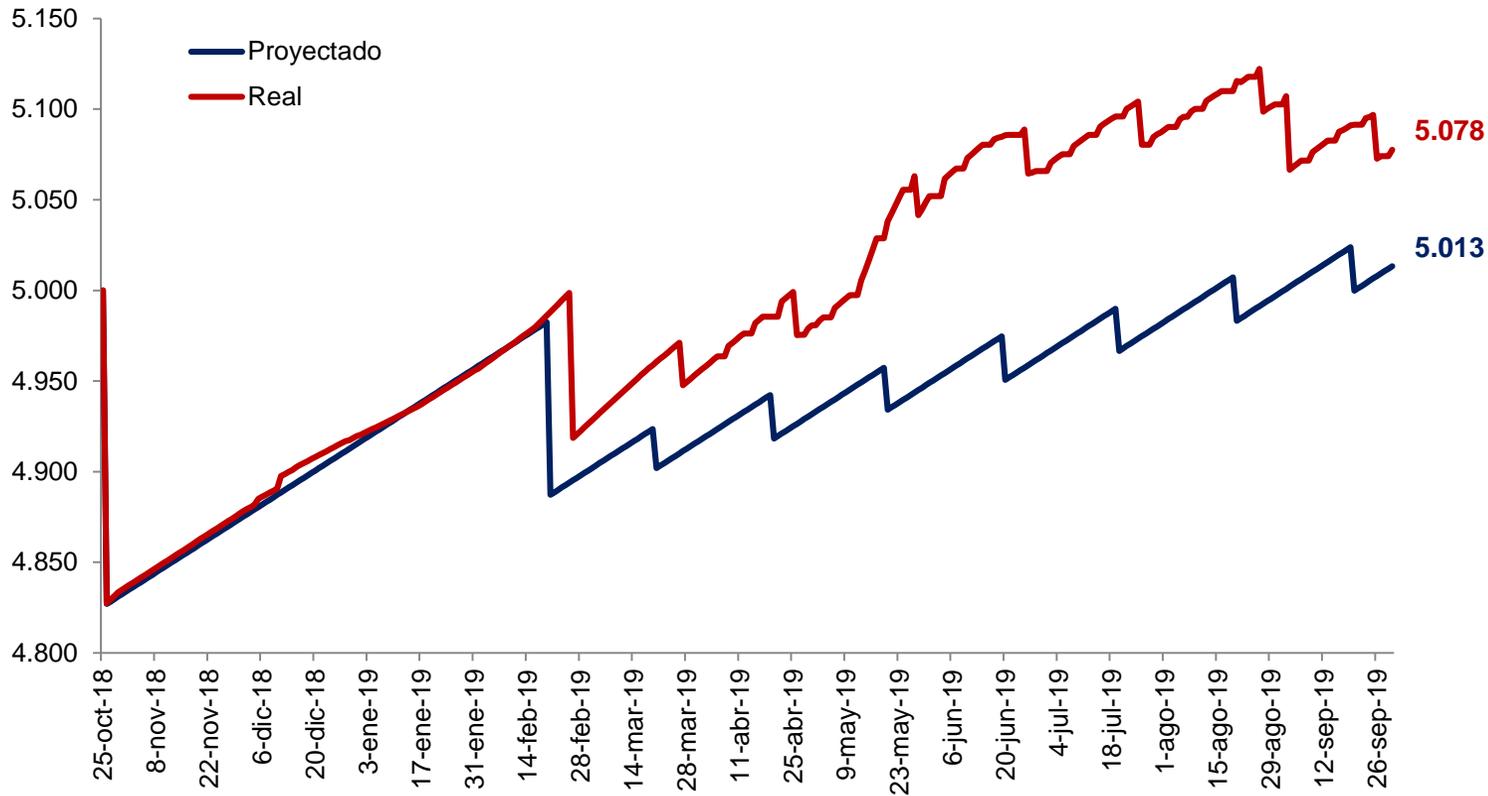
Proceso de Adquisiciones

Número de Negocios Evaluados*



* Desde 25 de octubre de 2018 al 30 de septiembre de 2019

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



Alta Ocupación

Menor gasto prediales

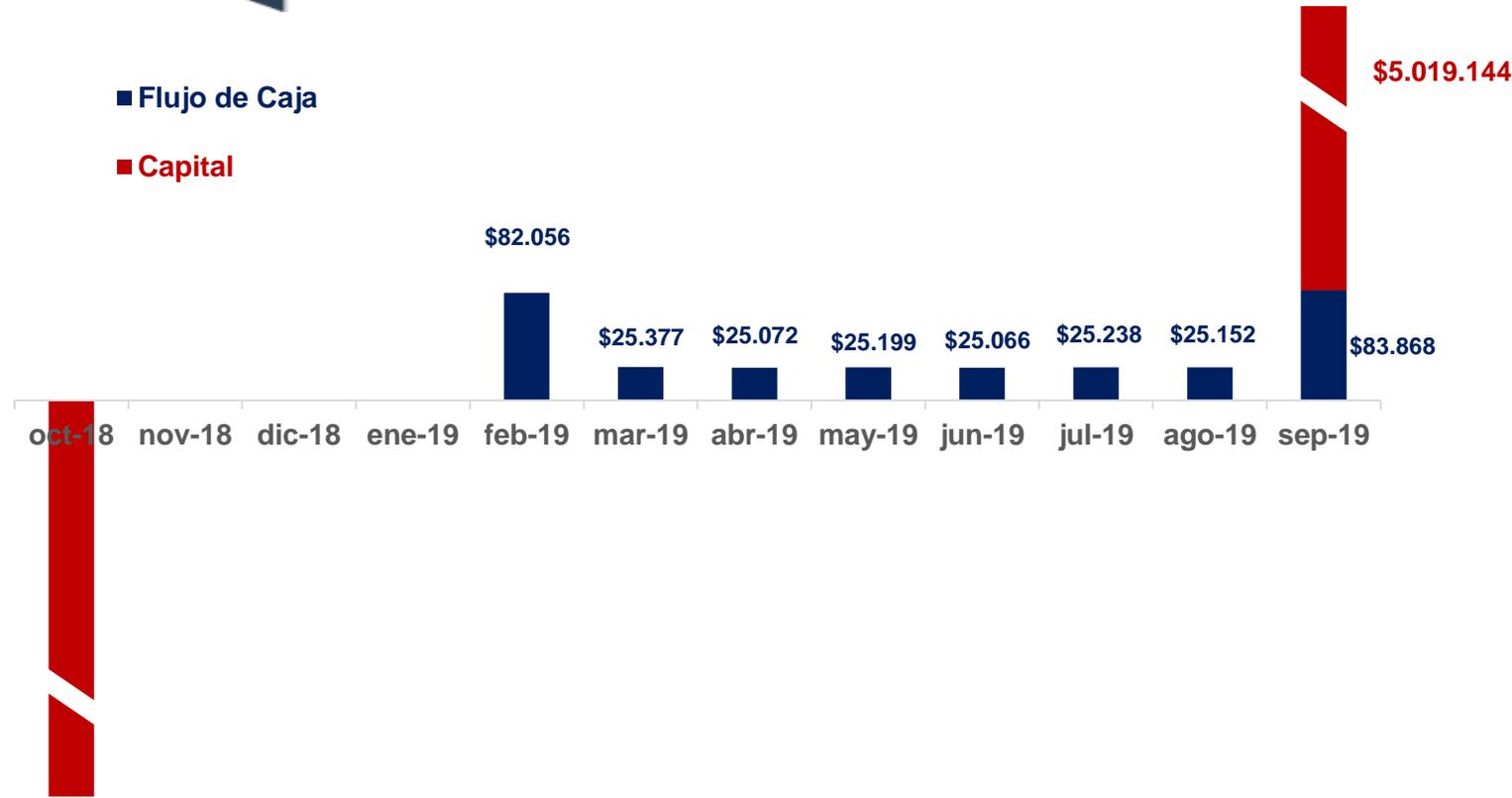
Actualización de avalúos

Endeudamiento Positivo

* Datos al 30 sept 2019



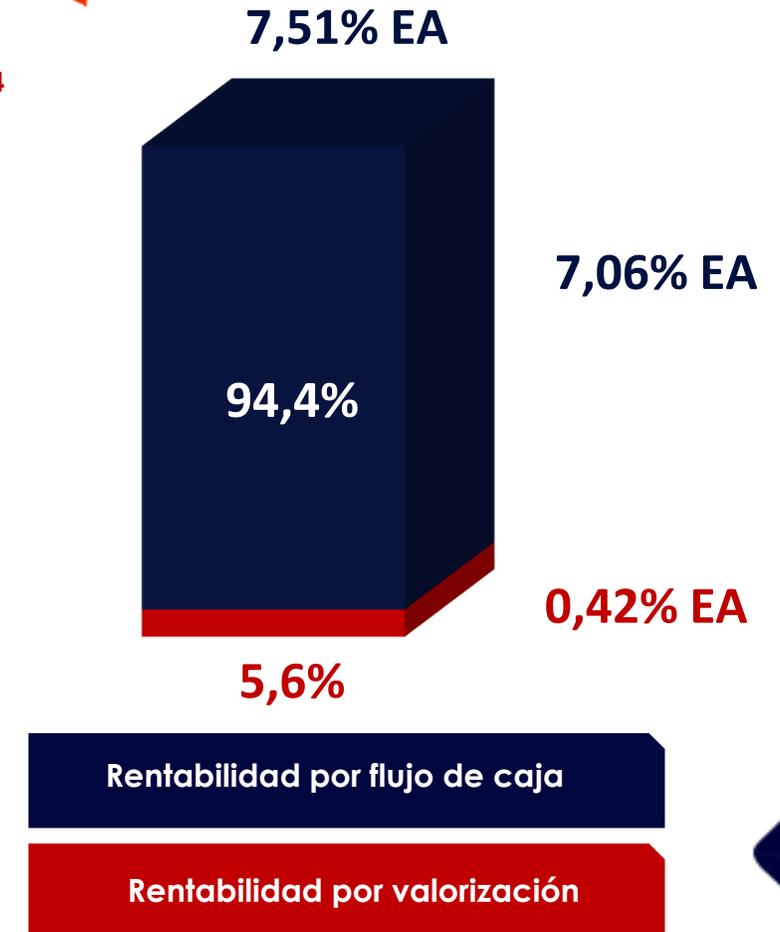
Comportamiento Rentabilidad Efectiva por Título

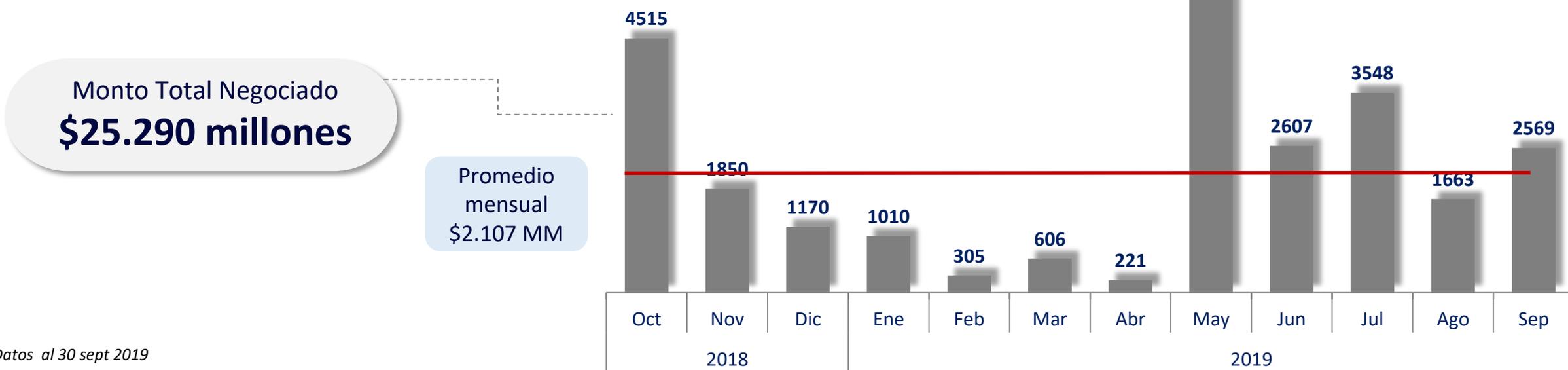
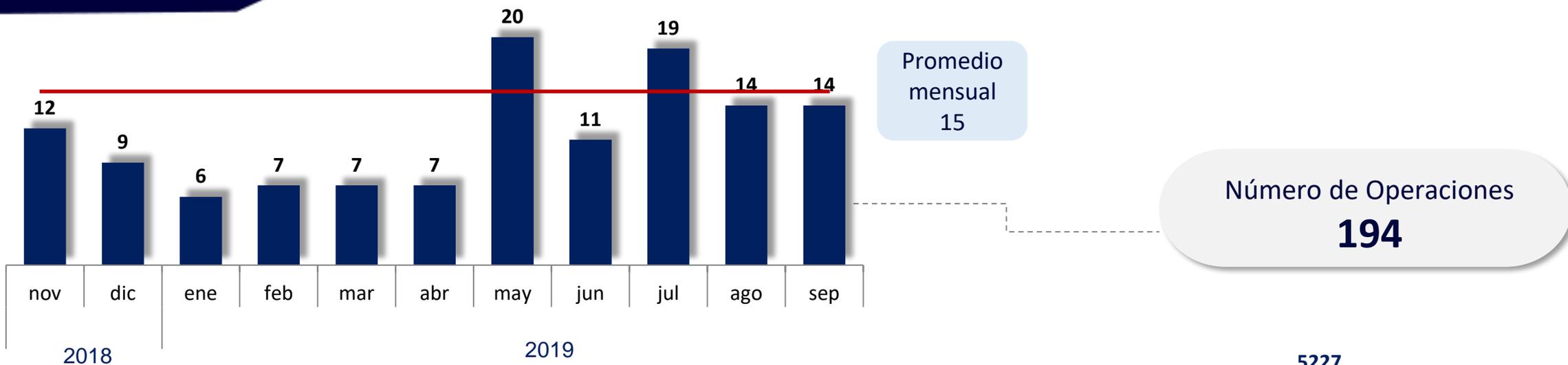


-\$5.000.000

* Datos al 30 sept 2019

Composición de la Rentabilidad

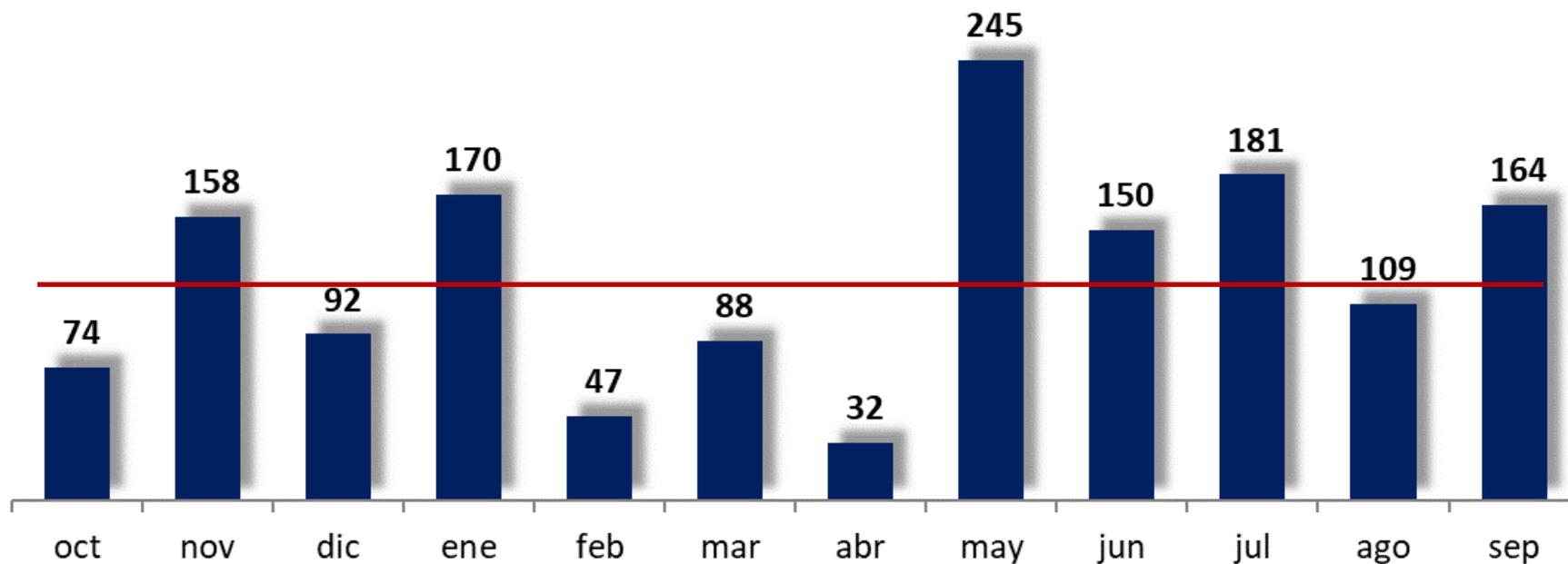




* Datos al 30 sept 2019

Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana

Monto Mensual Promedio por Negociación

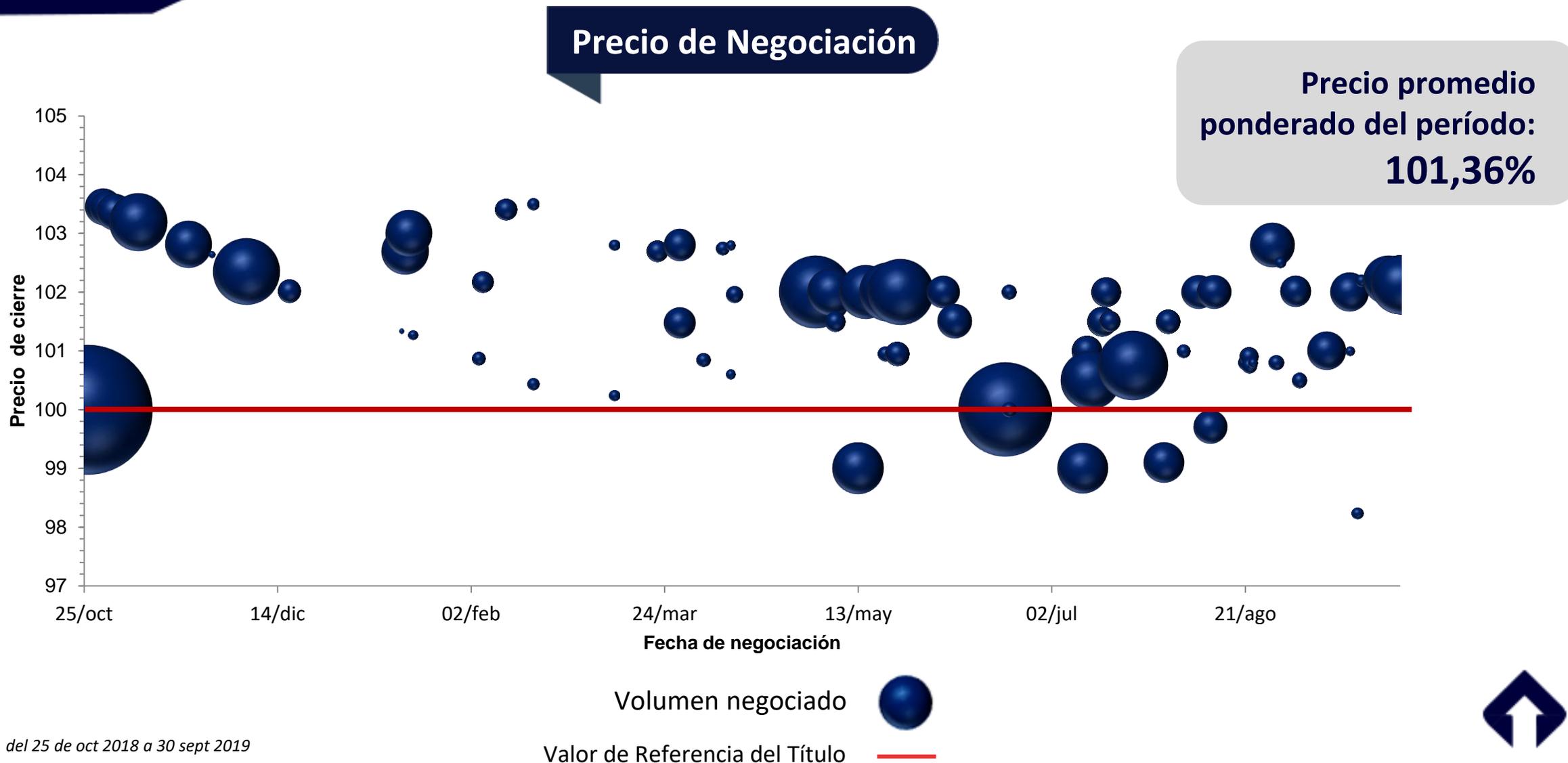


Promedio mensual
\$125 millones

* Datos al 30 sept 2019

Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana





* Datos del 25 de oct 2018 a 30 sept 2019

Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana



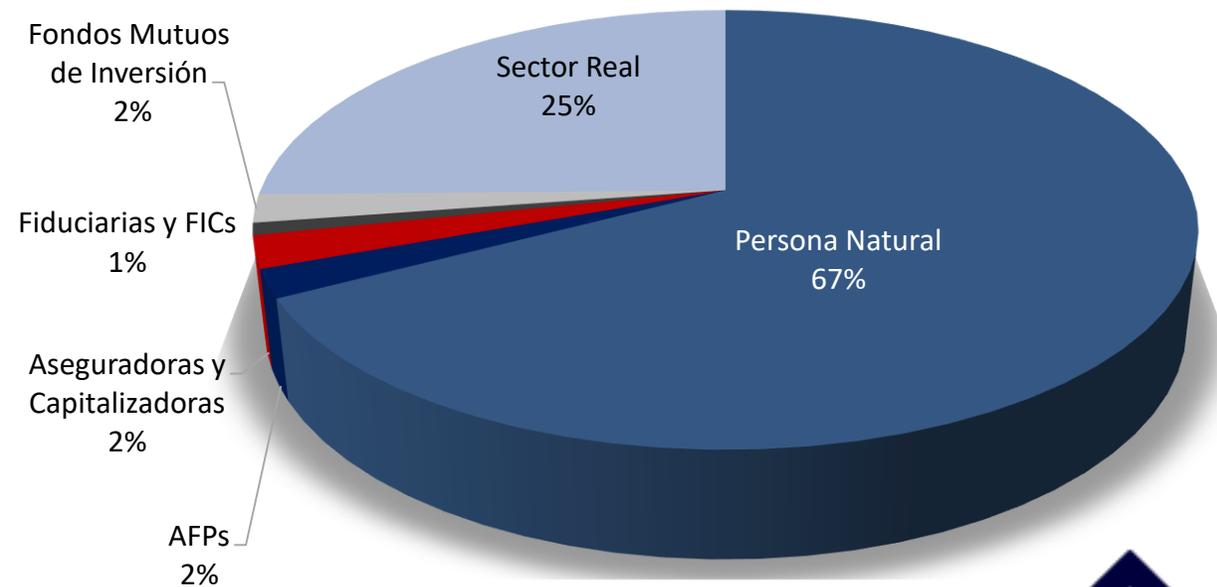
Composición por Inversionista

337 Inversionistas

Participación por monto



Participación por # inversionista



* Datos al 30 sept 2019

Fuente: Deceval. Cálculos Titularizadora Colombiana





AGENDA

1

Características Títulos TIN

2

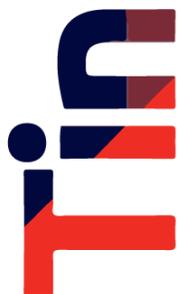
Resultados de Gestión

3

Presentación Tramo 2

4

Anexos



Mercado al que se dirige:

Mercado Principal

Cupo Global:

\$2 Billones

Clase de títulos y características

Títulos participativos fungibles

Plazo de los títulos

100 años

Modalidad de la oferta

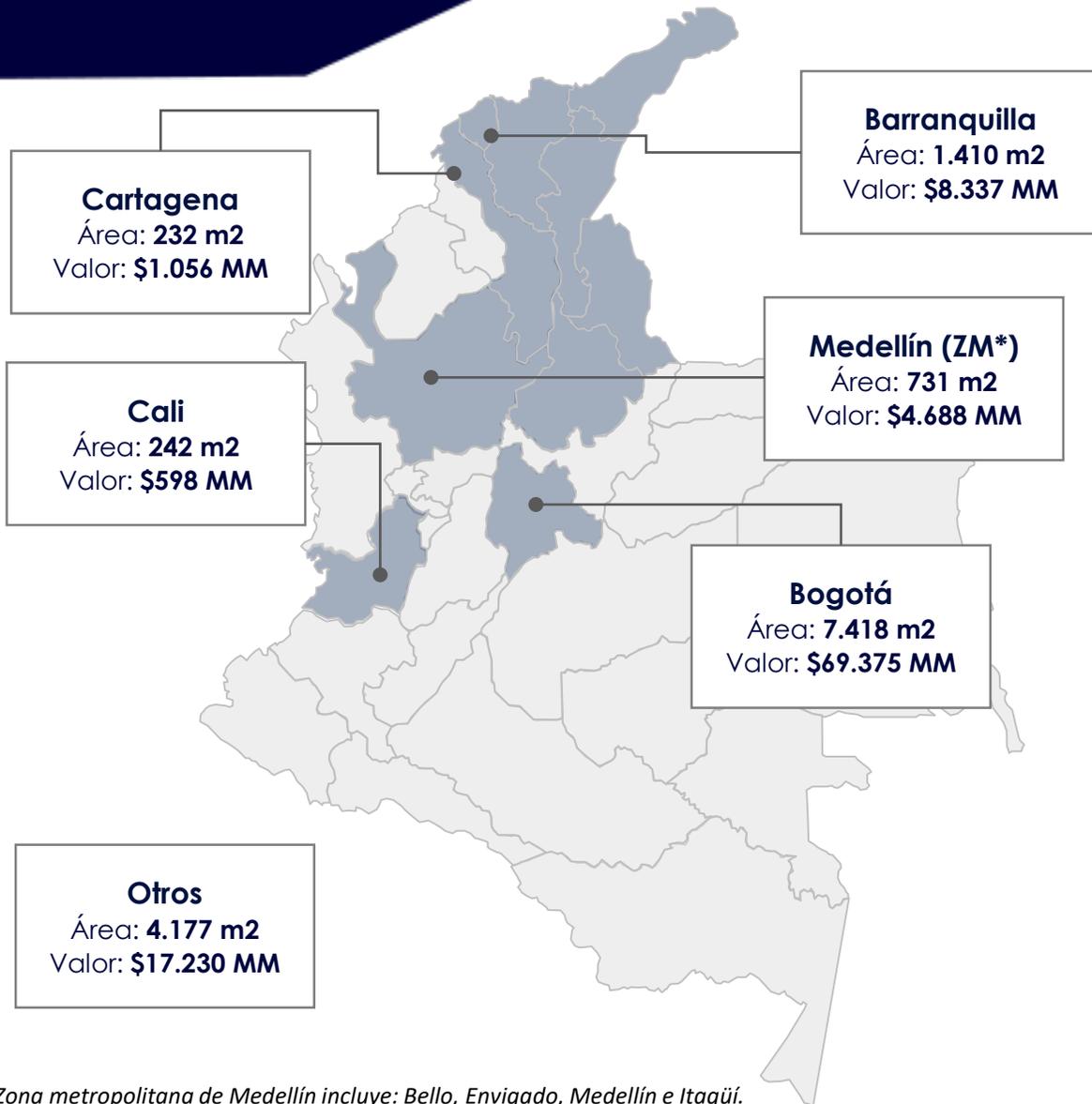
Programa de emisión por tramos

Modalidad de la colocación

Demanda en Firme a través de la BVC

Agentes colocadores





Vr. Inmuebles Administrados**

\$101.284 millones

Valor de la Emisión: \$105.000 millones

14.211 m²
GLA (m²)

13 ciudades y municipios
Presencia Nacional

719 millones
Ingresos mensuales

31 Inmuebles

99,9%
Ocupación del portafolio

6,63 años
Promedio ponderado restante
contratos de arrendamiento

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

** Cifras con avalúo con corte septiembre 2019



Ciudad Empresarial Luis Carlos Sarmiento Angulo

T7 – T8 Pisos 13 y 14

Área: 2.023 m²

Valor de adquisición: \$16.550 millones

Ingreso Mensual: \$132 millones

Arrendatario: Famoc Depanel y Organi.K

Ubicación: Bogotá – Av. El Dorado

Vigencia del contrato: 1 año prorrogable





Portafolio Davivienda

Locales Ocaña y Sincelejo

Área: 1.465 m²

Valor de adquisición: \$3.004 millones

Ingreso Mensual: \$22.5 millones

Arrendatario: Banco Davivienda

Ubicación: Cll 23 Sincelejo y Cr 12 Ocaña

Vigencia del contrato: 11 años c/u



Portafolio Arroba

Locales comerciales



Área: 5.401 m²

Valor de adquisición: \$38.457 millones

Ingreso Mensual: \$277 millones

Arrendatarios: Kokoriko, Olímpica, AV Villas, Tostao, Davivienda, entre otros

Ubicación: 8 ciudades y municipios de Colombia

Vigencias: 6,45 años (promedio ponderado)



Portafolio Itaú

Locales y oficinas

Área: 5.316 m²

Valor de adquisición: \$39.847 millones

Ingreso Mensual: \$309 millones

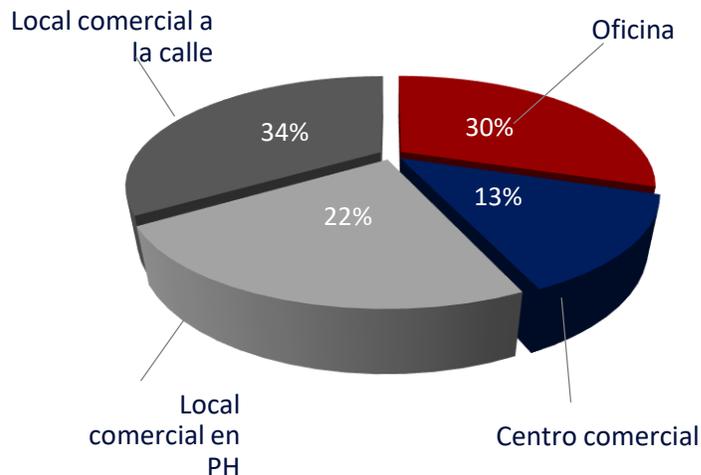
Arrendatario: Banco Itaú

Ubicación: Bogotá, Medellín, Cali, entre otras

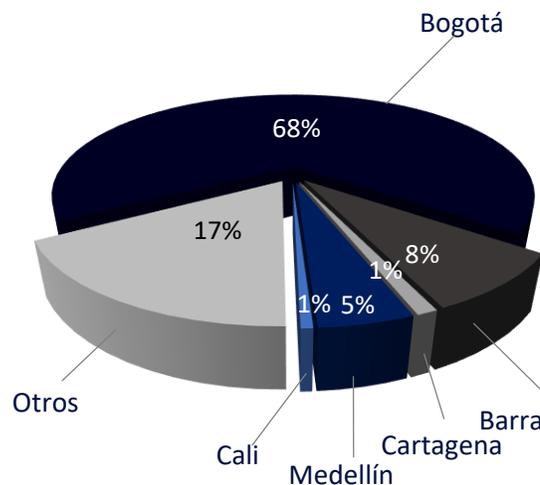
Vigencias: 9,97 años (promedio ponderado)



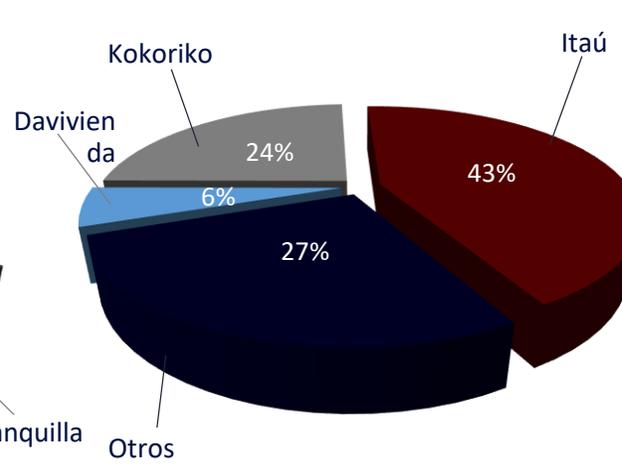
Por Tipo de Inmueble



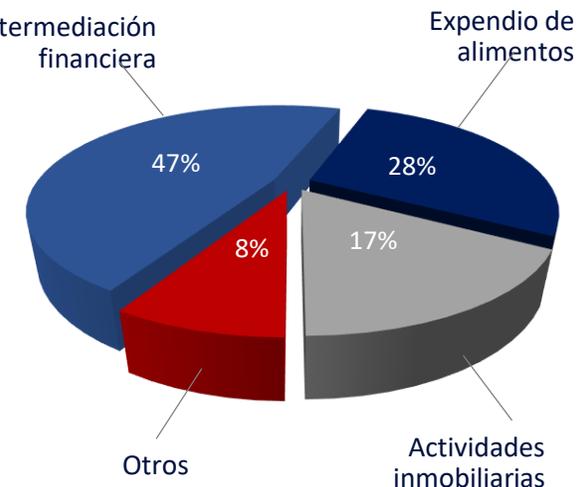
Por Ciudad



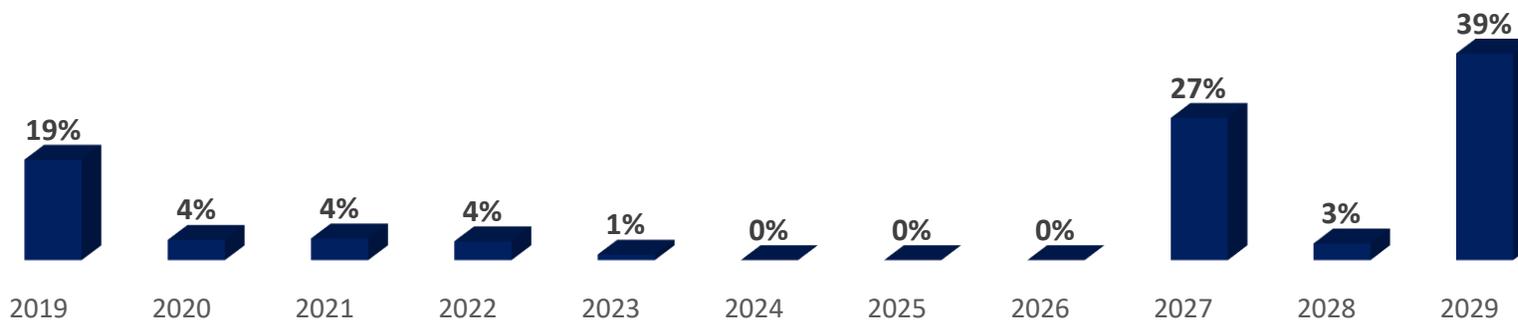
Por Arrendatario



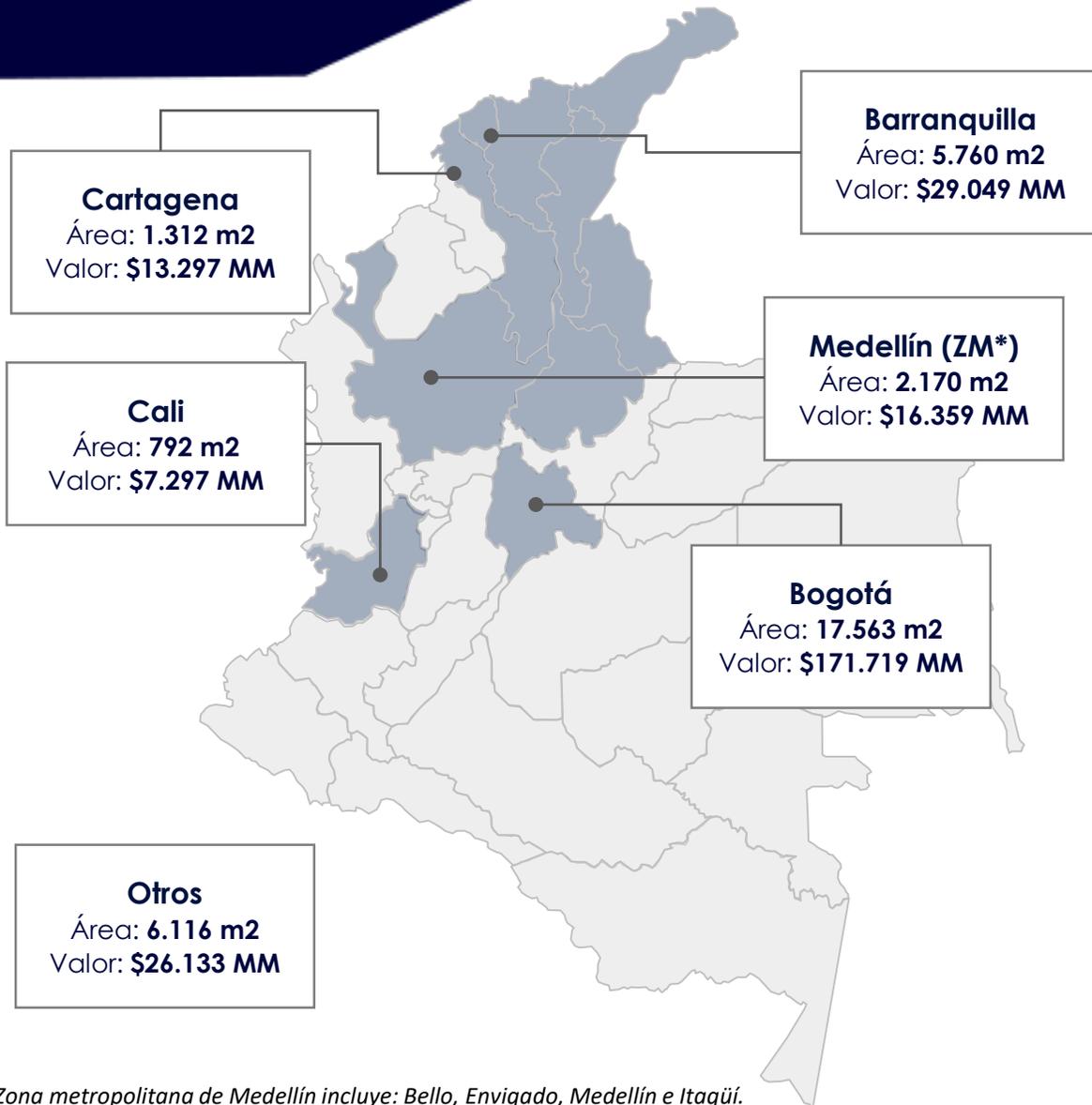
Por Sector Económico



Vencimiento de Contratos



Plazo promedio ponderado restante de los contratos 6,63 años



Vr. Inmuebles Administrados**

\$263.854 millones

33.875 m²
GLA (m²)

21 ciudades y municipios
Presencia Nacional

1.893 millones
Ingresos mensuales

77 Inmuebles

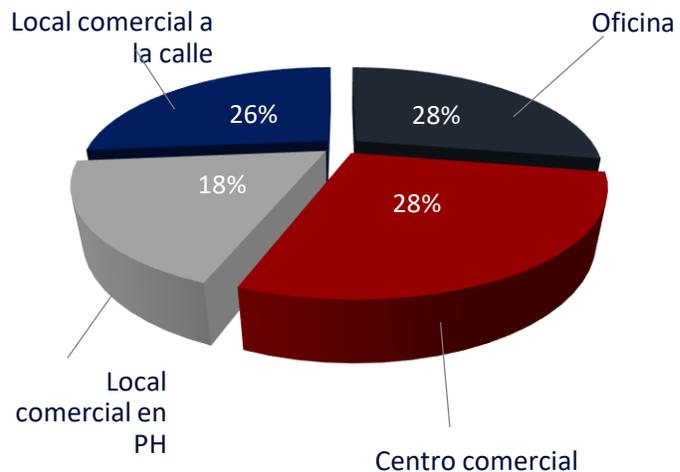
97,8%
Ocupación del portafolio

7,9 años
Promedio ponderado restante
contratos de arrendamiento

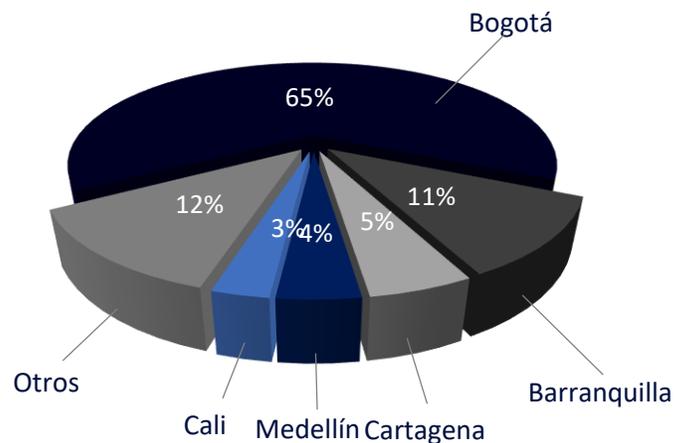
* Zona metropolitana de Medellín incluye: Bello, Envigado, Medellín e Itagüí.

** Cifras con avalúo con corte septiembre 2019

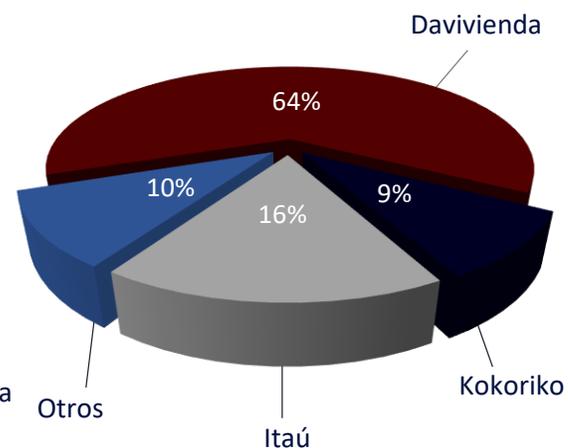
Por Tipo de Inmueble



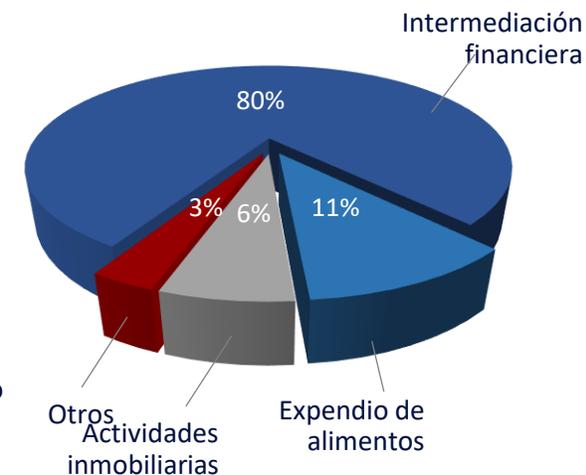
Por Ciudad



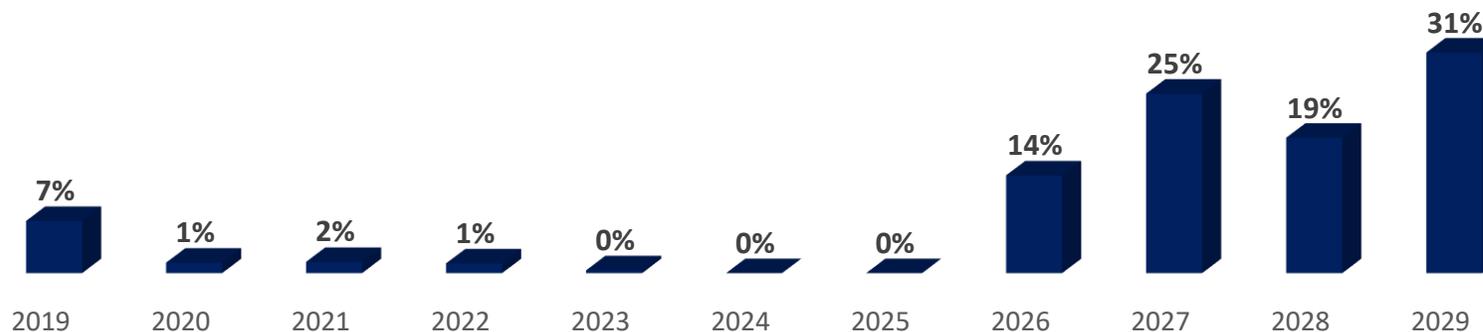
Por Arrendatario



Por Sector Económico



Vencimiento de Contratos



Plazo promedio ponderado restante de los contratos 7,9 años

Cálculos por tipo de inmueble, por ciudad y por sector económico sobre valor de los activos.
Cálculos por arrendatario y vencimientos sobre ingresos anualizados.

Rentabilidad Esperada Proyectada*

Supuestos

Modelo Financiero

- Se asume una **inflación** de 4.0% para todo el período de proyección
- No se asume una **valorización** real de los activos
- Se asume una **tasa de vacancia** de 5.0% para todo el período de proyección
- Horizonte de proyección de **10 años**
- La proyección incluye el **portafolio reportado a 30 de septiembre de 2019**
- La tarifa de arrendamiento se ajusta de acuerdo con los incrementos pactados en los contratos
- La rentabilidad calculada incluye los costos de administración y operación asociados con el vehículo (**rentabilidad neta** para el inversionista)

* Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad

Rentabilidad Esperada Proyectada *

Sensibilidad

Valorización

% Valorización	Rentabilidad Inversionista	Dividend Yield
IPC-4.00%	6.59% (IPC+2.49%)	6.59%
IPC+0.00%	10.80% (IPC+6.54%)	6.34%
IPC+4.00%	16.22% (IPC+11.75%)	6.02%
IPC+8.00%	22.66% (IPC+17.94%)	5.62%

Sensibilidad

Vacancia

% Vacancia	Rentabilidad Inversionista	Dividend Yield
0.00%	11.33% (IPC+7.05%)	6.88%
5.00%	10.80% (IPC+6.54%)	6.34%
20.00%	9.21% (IPC+5.01%)	4.70%

* Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad

Rentabilidad Esperada Proyectada *

Sensibilidad

Valorización-Vacancia

Valorización/Vacancia	0.00%	5.00%	20.00%
IPC-4.00%	7.13%	6.59%	4.96%
IPC+0.00%	11.33%	10.80%	9.21%
IPC+4.00%	16.72%	16.22%	14.71%
IPC+8.00%	23.12%	22.66%	21.25%

Real

Valorización/Vacancia	0.00%	5.00%	20.00%
IPC-4.00%	IPC+3.01%	IPC+2.49%	IPC+0.93%
IPC+0.00%	IPC+7.05%	IPC+6.54%	IPC+5.01%
IPC+4.00%	IPC+12.23%	IPC+11.75%	IPC+10.30%
IPC+8.00%	IPC+18.39%	IPC+17.94%	IPC+16.58%

* Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad



AGENDA

1

Características Títulos TIN

2

Resultados de Gestión

3

Presentación Tramo 2

4

Anexos

TIPO INMUEBLE

OFICINAS

Inmueble	Municipio	Área Arrendable (m ²)	Valor Inmueble (MM)	Tramo
EDIFICIO DAVIVIENDA BARRANQUILLA	BARRANQUILLA	2.744	\$ 11.281	1
TORRE CENTRAL	BOGOTÁ D.C.	3.530	\$ 31.430	1
T7T8	BOGOTÁ D.C.	2.023	\$ 16.900	2
ANDINO OFICINA	BOGOTÁ D.C.	1.203	\$ 11.615	2
CALLE 23	SINCELEJO	636	\$ 2.059	2
		10.136	\$ 73.285	

% Vr. Portafolio: 27%

TIPO INMUEBLE

LOCAL EN C.C.

% Vr. Portafolio: 28%

Inmueble	Municipio	Área Arrendable (m ²)	Valor Inmueble (MM)	Tramo
COUNTRY PLAZA BARRANQUILLA	BARRANQUILLA	9 \$	320	1
CENTRO COMERCIAL PUERTA DEL NORTE	BELLO	236,02 \$	2.581	1
CENTRO COMERCIAL CENTRO MAYOR	BOGOTÁ D.C.	304,6 \$	6.163	1
CENTRO COMERCIAL CENTRO SUBA	BOGOTÁ D.C.	220 \$	2.222	1
CENTRO COMERCIAL GALERÍAS	BOGOTÁ D.C.	388,2 \$	5.016	1
CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN	BOGOTÁ D.C.	229,53 \$	5.632	1
CENTRO COMERCIAL HAYUELOS	BOGOTÁ D.C.	246,77 \$	3.762	1
CENTRO COMERCIAL NIZA	BOGOTÁ D.C.	182,1 \$	2.434	1
CENTRO COMERCIAL PORTAL 80	BOGOTÁ D.C.	215,36 \$	2.550	1
CENTRO COMERCIAL SANTAFÉ	BOGOTÁ D.C.	314,56 \$	8.180	1
CENTRO COMERCIAL UNICENTRO CALI III	CALI	389,22 \$	6.393	1
CENTRO COMERCIAL CENTRO UNO	CARTAGENA	251,1 \$	2.817	1
CENTRO COMERCIAL BOCAGRANDE PLAZA	CARTAGENA	220,07 \$	3.532	1
STA LUCIA EJECUTIVOS	CARTAGENA	6,1 \$	235	1
CENTRO COMERCIAL VENTURA PLAZA	CÚCUTA	269,92 \$	2.851	1
CARRERA 25 CAÑAVERAL	FLORIDABLANCA	216,22 \$	2.220	1
CENTRO COMERCIAL MONTERREY	MEDELLÍN	257,5 \$	2.985	1
CENTRO COMERCIAL UNICENTRO	BOGOTÁ D.C.	69,59 \$	7.368	2
PARQUE COMERCIAL LA COLINA	BOGOTÁ D.C.	172 \$	2.208	2
CENTRO COMERCIAL SANTA FE MEDELLIN 4007	MEDELLÍN	37,68 \$	541	2
CENTRO COMERCIAL SANTA FE MEDELLIN 4252	MEDELLÍN	125,28 \$	2.607	2
CENTRO COMERCIAL UNICENTRO TUNJA	TUNJA	89 \$	791	2
		4.450 \$	73.408	

Fuente: Avalúos de los inmuebles a 31 de mayo de 2018



TIPO INMUEBLE

LOCAL EN PH

Inmueble	Municipio	Área Arrendable (m ²)	Valor Inmueble (MM)	Tramo
CUSEZAR	BOGOTÁ D.C.	689,12	\$ 5.686	1
ILARCO	BOGOTÁ D.C.	188,45	\$ 1.399	1
LA MAGDALENA	BOGOTÁ D.C.	549,95	\$ 4.392	1
MUSEO DEL ORO	BOGOTÁ D.C.	255,00	\$ 951	1
NORTH POINT	BOGOTÁ D.C.	176,32	\$ 2.370	1
PARALELO 108	BOGOTÁ D.C.	210,35	\$ 3.012	1
ZONA INDUSTRIAL	BOGOTÁ D.C.	603,63	\$ 2.953	1
CENTRAL DE ABASTOS MAYORISTA	ITAGÜI	207,50	\$ 1.004	1
PLAZA LA LIBERTAD	MEDELLÍN	338,56	\$ 2.769	1
LA MATUNA, ED.CREDINVER	CARTAGENA	232,00	\$ 1.056	2
IBAGUE CRA 3	IBAGUÉ	162,00	\$ 1.098	2
CONJUNTO COMERCIAL SAN JUAN 80	MEDELLÍN	221,98	\$ 473	2
CONJUNTO COMERCIAL SAN JUAN 80	MEDELLÍN	57,28	\$ 227	2
RODADERO CALLE 6	SANTA MARTA	264,00	\$ 1.633	2
CENTRO COMERCIAL PALATINO	BOGOTÁ D.C.	515,89	\$ 4.028	2
CRA 7 - HAMPTON	BOGOTÁ D.C.	182,66	\$ 2.654	2
CRA 7 - HAMPTON	BOGOTÁ D.C.	79,55	\$ 1.156	2
ILARCO I	BOGOTÁ D.C.	129,87	\$ 918	2
CHICO CRA 15	BOGOTÁ D.C.	402,11	\$ 4.285	2
AV CHILE LOCAL	BOGOTÁ D.C.	299,12	\$ 3.740	2
CRA PRIMERA CALI	CALI	242,42	\$ 598	2
REGIONAL ANTIOQUIA	MEDELLÍN	288,66	\$ 840	2
		6.296	\$ 47.242	

% Vr. Portafolio: 18%



TIPO INMUEBLE

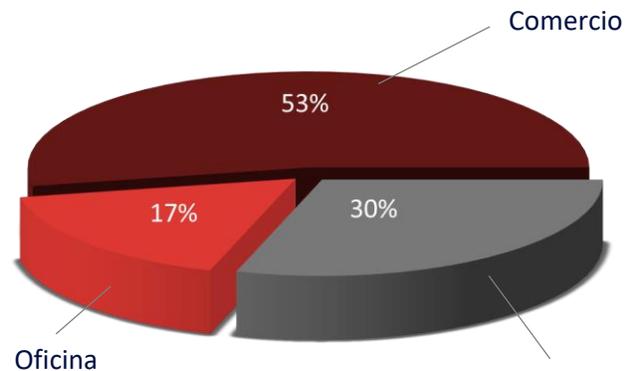
LOCAL A LA CALLE

% Vr. Portafolio: 26%

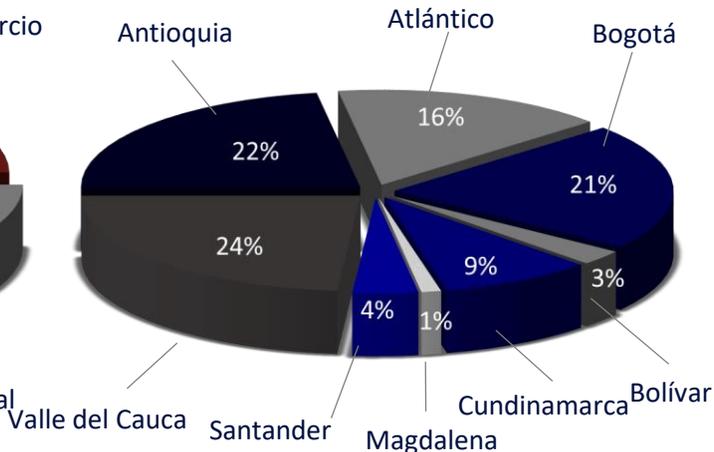
Inmueble	Municipio	Área Arrendable (m ²)	Valor Inmueble (MM)	Tramo
CENTRO DE RECAUDO Y PAGO CALLE DE JESÚS	BARRANQUILLA	194,6	\$ 465	1
EL PRADO	BARRANQUILLA	734,84	\$ 5.671	1
SEMINARIO	BARRANQUILLA	667	\$ 2.975	1
CALLE 141	BOGOTÁ D.C.	492	\$ 5.740	1
CIUDAD JARDÍN	BOGOTÁ D.C.	283,06	\$ 1.244	1
QUINTA PAREDES	BOGOTÁ D.C.	309,78	\$ 1.993	1
SANTA BÁRBARA	BOGOTÁ D.C.	321	\$ 3.740	1
VEINTE DE JULIO	BOGOTÁ D.C.	435,17	\$ 1.475	1
CALLE 51 CARRERA 34	BUCARAMANGA	232	\$ 699	1
CALLE 24 CENTRO NORTE	CALI	160,06	\$ 306	1
AVENIDA TERCERA	CARTAGENA	603	\$ 5.657	1
CARRERA 42 ENVIGADO	ENVIGADO	400	\$ 2.332	1
LA MESA	LA MESA	262,67	\$ 622	1
SAN JUAN DEL CESAR	SAN JUAN DEL CESAR	180	\$ 567	1
LOPERENA	VALLEDUPAR	778,11	\$ 1.944	1
LAS VILLAS	BOGOTÁ D.C.	628,2	\$ 2.591	2
MANIZALEZ CRA 23	MANIZALES	541	\$ 1.643	2
RISS TONG VILLAVICENCIO	VILLAVICENCIO	211	\$ 1.037	2
RISS TONG VILLAVICENCIO	VILLAVICENCIO	211	\$ 1.037	2
KOKORICO VILLAVICENCIO	VILLAVICENCIO	355	\$ 1.397	2
GALERÍAS	BOGOTÁ D.C.	635,4	\$ 2.225	2
RESTREPO	BOGOTÁ D.C.	486,4	\$ 2.832	2
UNICENTRO CRA 15	BOGOTÁ D.C.	591,14	\$ 6.855	2
ALTO PRADO	BARRANQUILLA	1410,82	\$ 8.337	2
BUCARAMANGA	BUCARAMANGA	879,29	\$ 5.591	2
CARRERA 12 OCAÑA	OCAÑA	829	\$ 945	2
		12.832	\$ 69.919	



% de m² licenciados por uso



% de m² licenciados por departamento



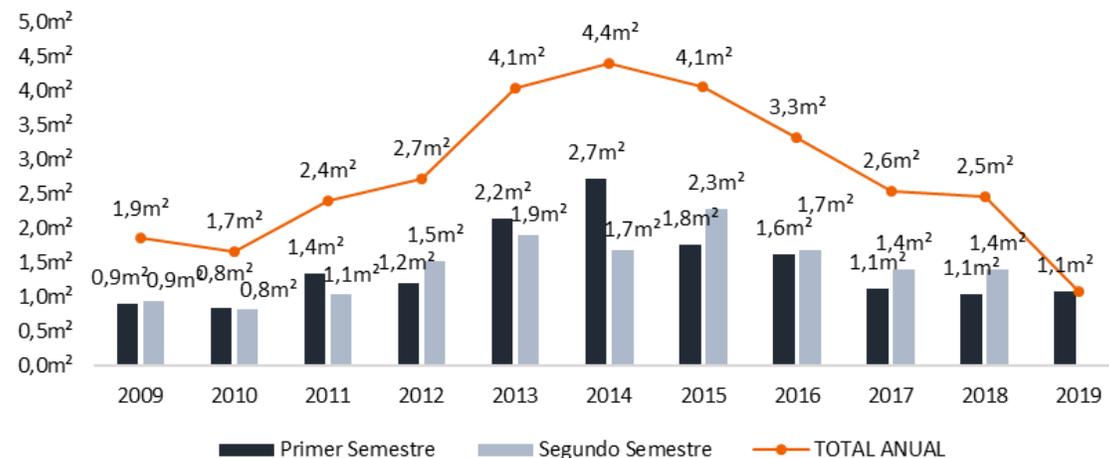
m² licenciados por uso

Uso	Var % IS 2019 vs IS 2018
Industrial	-9,9%
Oficina	13,9%
Comercio	8,9%
Total	3,2%

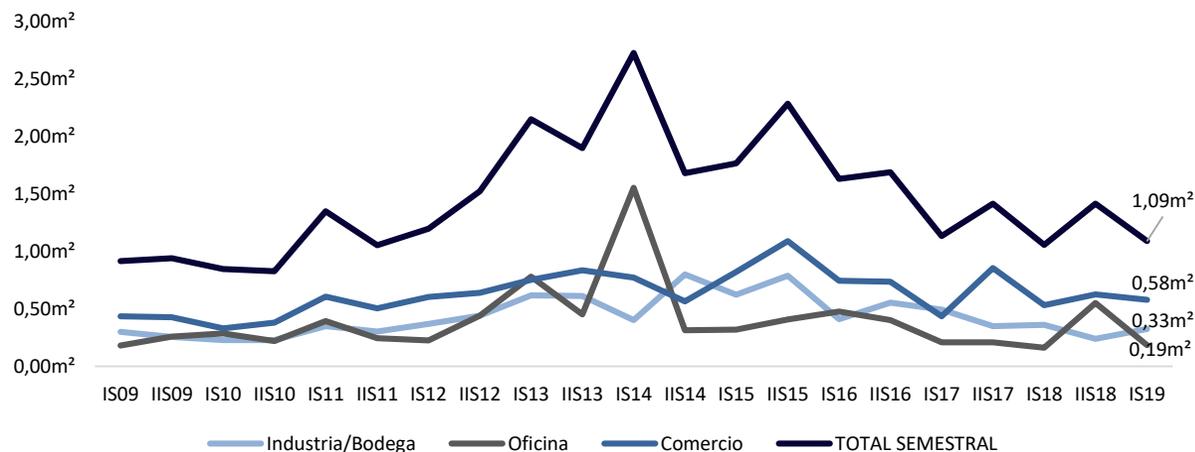
m² licenciados por departamento

Departamento	Var % IS 2019 vs IS 2018
Antioquia	24,7%
Atlántico	113,2%
Bogotá	-19,1%
Bolívar	-37,0%
Cundinamarca	-67,0%
Magdalena	-23,7%
Santander	-14,2%
Valle del Cauca	199,3%
Total	3,2%

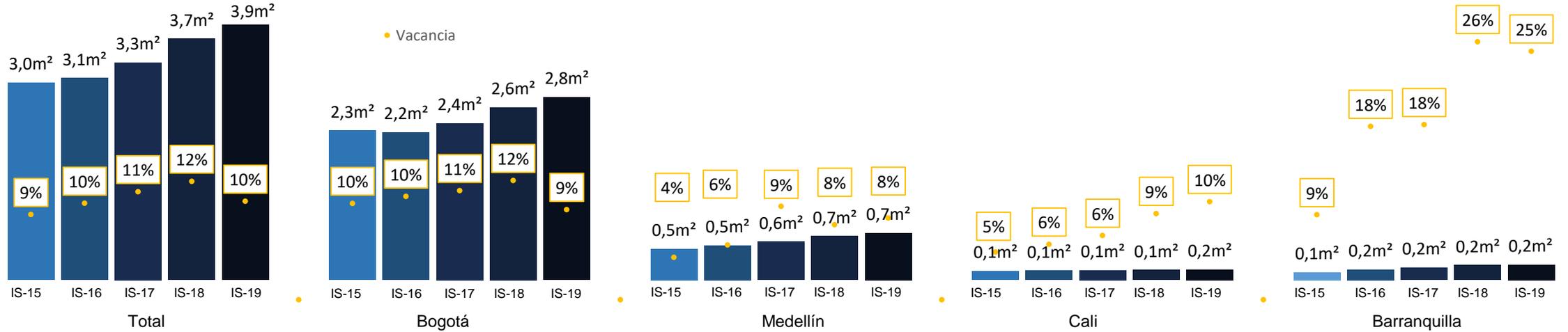
Evolución del área aprobada a nivel nacional para los sectores Industrial, Oficinas y Comercio (MM de m²)



Evolución del área aprobada a nivel nacional por sector (MM de m²)

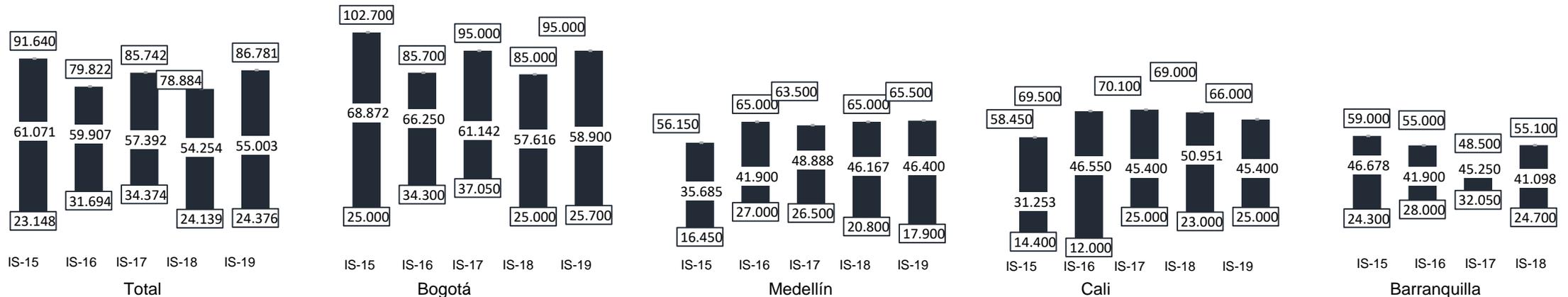


Inventario y vacancia de oficinas en los principales centro urbanos (MM de m2)

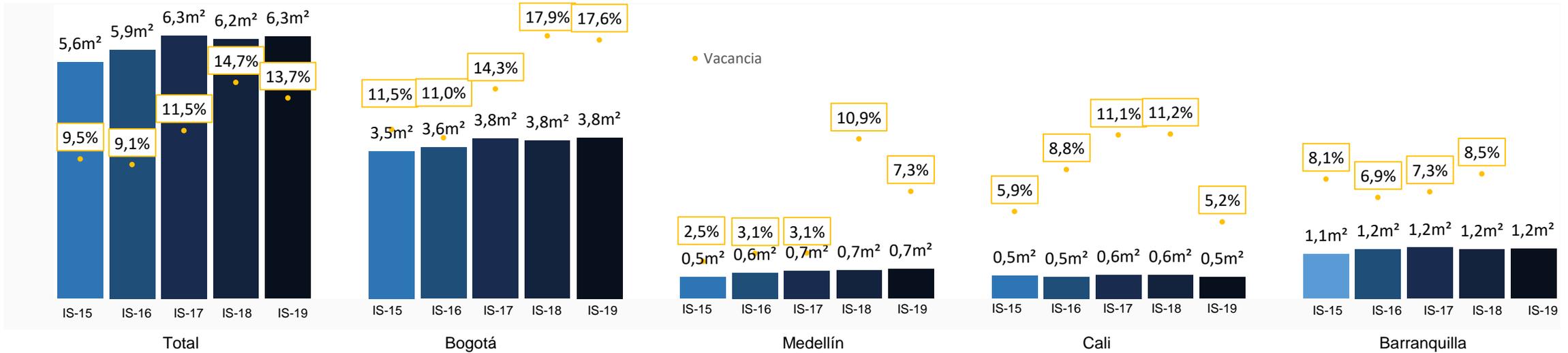


Fuente: Colliers International, Cálculos Péntaco

Canon de arrendamiento de oficinas en los principales centro urbanos (\$/m² mes)

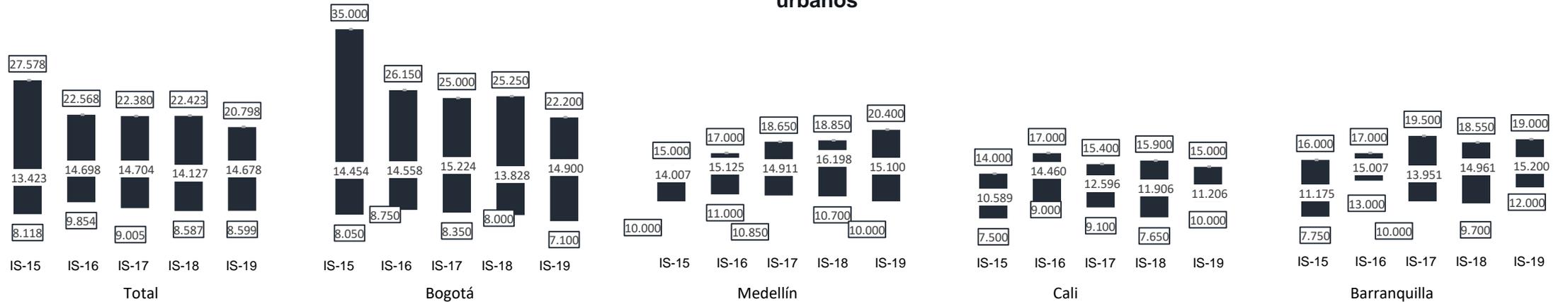


Inventario y vacancia de bodegas en los principales centro urbanos (MM de m2)



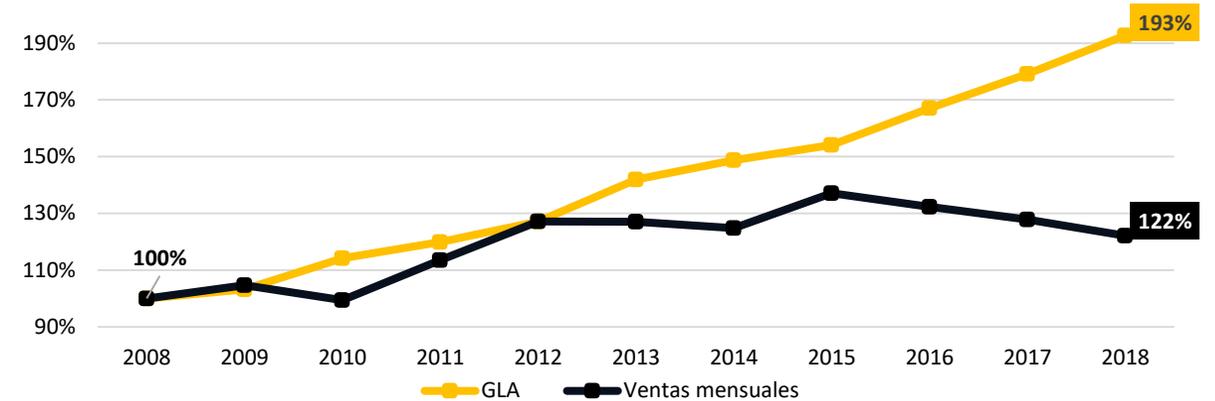
Inventario y vacancia de bodegas en las principales ciudades del país jun 2015 - jun 2019 (MM de m²)
Fuente: Colliers International, Cálculos Péntaco

Canon promedio de renta por m² por tipo de bodega en los principales centros urbanos

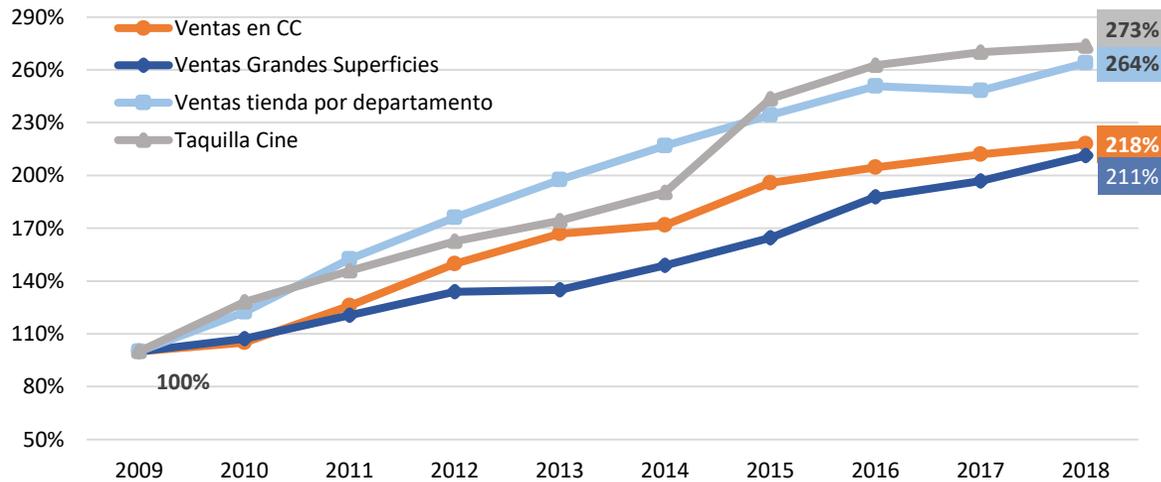


Fuente: Colliers International
1: Información actualizada a junio 2019

Evolución en Ventas en Centros Comerciales VS Evolución en GLA – 2008 = 100



Fuente: Ministerio de Cultura, Raddar, Superintendencia de Sociedades, cálculos de Péntaco

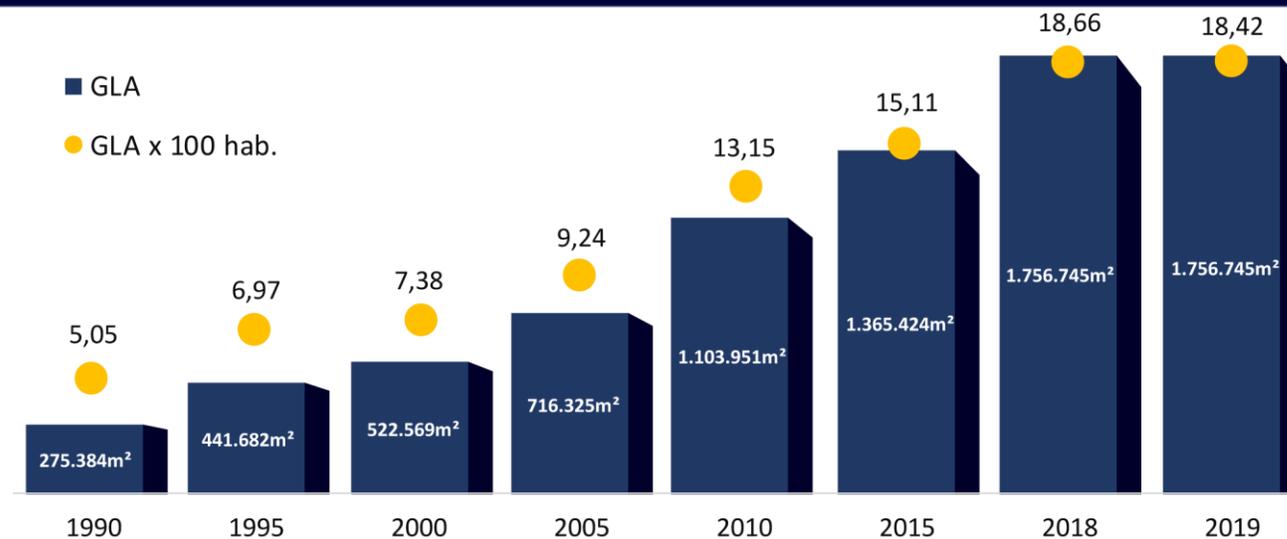


Evolución en ventas por tipo de establecimiento – 2009=100

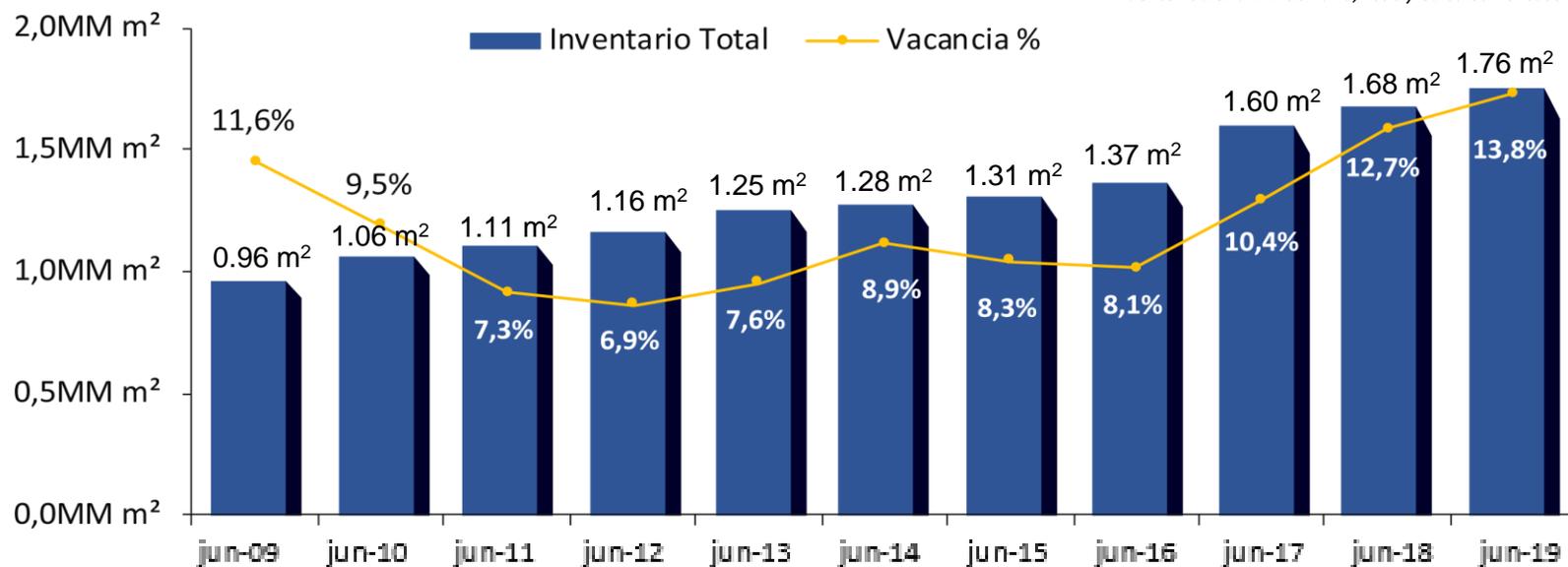
Fuente: Ministerio de Cultura, Raddar, Superintendencia de Sociedades, cálculos de Péntaco

* Información de Locales Comerciales en Centro Comercial

Composición del inventario y GLA x 100 habitantes



Inventario y vacancia de Centros Comerciales en Bogotá a junio 2019 (m2)
Fuente: Galería Inmobiliaria, ICSC y Cálculos Péntaco



← Inventario vs Vacancia a junio 2019

<p>Alberto Gutiérrez Presidente</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingeniero Civil egresado de la U. de los Andes (1980), con Master (MBA) de la U. de los Andes (1981). ▪ Desde el año 2004 y hasta la fecha se desempeña como Presidente de la Titularizadora Colombiana ▪ Fue Presidente de Banco Colmena habiendo sido previamente VP Financiero de Banco Colmena
<p>Adriana Martínez VP Desarrollo de Negocios</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Administradora de Empresas egresada de la U. del Rosario (1988), con Master (MBA) en el Instituto de Alta Dirección Empresarial –Inalde- (2000). Alta Dirección en Gestión y Liderazgo Estratégico U. Andes(2012) ▪ 2001- 2015 Vicepresidente Operaciones y desde 2015 Vicepresidente Desarrollo de Negocios de la Titularizadora Colombiana ▪ Previamente fue Directora de Planeación de Banco Davivienda, Coordinadora de Inversiones y Tesorería de Sociedades Bolívar, Gerente de Inversiones de Fiduciaria Davivienda y Tesorera de Delta Bolívar
<p>Carolina Martínez Plazas Gerente Inmobiliaria</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arquitecta Urbanista de la Universidad Piloto de Colombia (2005), con Especialización en Derecho Urbano de la Universidad Javeriana (2010) y diferentes Diplomados y programas de alta gerencia con énfasis en Finanzas y Project Finance del CESA y La Universidad de los Andes entre el 2014 y el 2017 ▪ Cuenta con más de 14 años de experiencia en el sector inmobiliario ▪ 12 años de experiencia específica estructurando y gestionando negocios inmobiliarios para grandes compañías como Constructora Bolívar, Ospinas y Cia, AR Construcciones, Avenida Capital y Apiros S.A.S.
<p>Ana María Salcedo Directora de Inversiones y Relación con el Inversionista</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estudió Finanzas y Relaciones Internacionales en la U. Externado (2001), con Especialización en Economía del Riesgo y la Administración de la U. de los Andes (2007) y Master (MBA) de ESADE (España - 2010) ▪ Desde el año 2011 y hasta la fecha se desempeña como Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados de Titularizadora Colombiana ▪ Previamente trabajó en Auriga Securities Sociedad de Valores S.A. en la oficina de Madrid (España), en Correval S.A. y en Banco Santander Colombia S.A.

Gabriel Flórez Quattrini Gerente General	<ul style="list-style-type: none">▪ Cuenta con más de 14 años de experiencia en el sector inmobiliario.▪ Gabriel trabajó 5 años en Terranum Inversión, una compañía del Grupo Santodomingo en la que se desempeñó entre otros como Gerente de Estructuración y Gestión de Activos. Como parte del equipo Gerencial, Gabriel participó transacciones por más de COP\$1 billón▪ Previamente estuvo vinculado como director de proyectos para Constructora Lagre en Costa Rica y como director de proyectos en la firma de arquitectura Scarano Architects en la ciudad de Nueva York▪ Gabriel Flórez es Arquitecto del Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) y cuenta con una Maestría en Arquitectura de la misma institución y una Maestría en Real Estate Development de la Universidad de Columbia
Nicolás Villegas Liévano Gerente Suplente	<ul style="list-style-type: none">▪ Cuenta con más de 21 años de experiencia en el área de asesoría y administración de portafolios.▪ En 2010 Nicolás fundó Florentem, una Oficina de Familia que invierte principalmente recursos de dos familias a nivel internacional y donde se destacan las inversiones financieras e inmobiliarias. Desde su creación ha estructurado transacciones por valor de más de US\$120MM▪ En 2007 Nicolás fundó Norfolk Investment Advisors en Panamá, una compañía de asesoría de inversión vigilada por la Superintendencia de Valores de Panamá y la cual invirtió bajo su dirección en 3 años un montó que superó los US\$100MM. Previamente trabajó en Interbolsa, el Banco Sudameris, Citibank y Findesarrollo.▪ Nicolás es Administrador de Empresas del CESA y cuenta con un MBA con honores del Incae Business School
Marcela Cruz Gerente Operaciones	<ul style="list-style-type: none">▪ Cuenta con 21 años de experiencia liderando áreas de soporte operativo como: gestión de talento, compras y contratación, procesos, seguros, gestión de infraestructura inmobiliaria, control de activos, servicios generarles, gestión documental. En diferentes industrias como: telecomunicaciones, retail, inmobiliaria, manufactura y hotelería.▪ Marcela trabajó mas de 9 años en diferentes compañías del Grupo Terranum entre ellas: Terranum Inversión, Terranum Servicios, Terranum Hotels y luego en Decameron; en las que se desempeñó entre otros como Gerente Administrativo, Gerente General y Vicepresidente Administrativa. Como parte del equipo Gerencial, Marcela participó en el proceso de transición de la compra de Decameron con operación comercial en 7 países, 30 hoteles y 11.000 empleados.▪ Previamente estuvo vinculada en diferentes cargos administrativos gestionando temas inmobiliarios como la gestión de activos no productivos de la Holding de Corona por \$300MM; gestión de 1.300.00 sitios en Colombiamovil entre otros.▪ Marcela Cruz es Ingeniera Industrial de la Universidad de Los Andes y cuenta con una especialización en Gerencia Estratégica de la Universidad de La Sabana.

<p>Carla Martínez Serrano Asset Servicers Director</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Licenciada en Administración y Dirección de Empresas en la Universidad Complutense (Madrid) ▪ Cuenta con más de 9 años de experiencia en el sector inmobiliario ▪ Previamente vinculada en Santander Real Estate Fund Management (2008) ▪ Vinculada a CBRE desde 2009 en Madrid, desarrollando gestión financiera con inmuebles y sociedades en Francia, Luxemburgo, Reino Unido y España. ▪ En 2013 se traslado a CBRE Chile, administrando cartera internacional de clientes clave, vinculada al equipo CBRE Colombia 2017
<p>Andrés Cardona Advisory & Transactions Director</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Licenciado en Alta Gerencia en la Universidad Sergio Arboleda, International Business en London Metropolitan University ▪ Más de 8 años de experiencia en el sector inmobiliario ▪ Desarrollo de diversas transacciones y operaciones inmobiliarias con compañías de primera línea ▪ Principales clientes representados: Bloomberg, Nestlé, Michelin, CEPSA, British American Tobacco, entre otros.
<p>Juan Zabala Project Management Director</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingeniero Industrial Pontificia Universidad Javeriana, MBA en Mgt, Texas ▪ Cuenta con más de 12 años de experiencia en el sector ▪ Desarrollo de gestión de proyectos, gestión de instalaciones, administración y servicio al cliente ▪ Dirección de más de 80,000 m2 en proyectos de oficinas corporativas. ▪ Clientes relevantes: Google (22,000 sqf), Xerox (64,474 sqf), AIG (100,000 sqf), Convergys Corporation (215,000 sqf)
<p>Sebastián Álvarez Valuation & Advisory Service Director</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Más de 7 años de experiencia en el sector inmobiliario Corporativo ▪ Previamente vinculado a Colliers Intenational por 5 años ▪ Cuenta con amplia experiencia en avalúos comerciales de portafolios inmobiliarios para portafolios industriales, oficinas, centros comerciales, locales comerciales, terrenos y propiedades especializadas ▪ Principales clientes: Regus, Grupo Éxito, Colpatria, Alpina, Terranum, entre otros.

Gracias



TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. UN SÓLIDO EMISOR EN EL MERCADO DE CAPITALES

Contamos con 64 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 - 2018

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

