

SÉ UN INVERSIONISTA Tin

INVERSIONES EN FINCA RAÍZ

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Tin Títulos
Inmobiliarios



 **Titularizadora**
COLOMBIANA

Aviso Legal

“Esta presentación fue preparada por la Titularizadora Colombiana S.A. y está dirigida a los clientes inversionistas tal como son definidos en el Decreto 2555 de 2010

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. En consecuencia, no se pueden realizar negociaciones sobre los títulos de participación de activos no hipotecarios hasta que la oferta pública sea autorizada y oficialmente comunicada 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 junio de 2018 salvo que se indique lo contrario. En el caso de los avalúos comerciales de los activos inmobiliarios se informa que se encuentran actualizados a 31 de mayo de 2018.

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”.



Programa de Emisión de Títulos Inmobiliarios

TIN son títulos participativos inmobiliarios emitidos por un vehículo de inversión (universalidad) que administra la TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. que le permiten invertir en un portafolio de inmuebles productivos de primer nivel.



VENTAJAS Y BENEFICIOS DE INVERTIR EN:

Tin Títulos
Inmobiliarios

1. Monto mínimo de inversión: **\$5.000.000**.
2. **Rendimientos mensuales** más rendimientos de largo plazo por valorización y venta de los inmuebles.¹
3. TIN es **negociable en el mercado de valores**.
4. Los TIN son **títulos participativos** que cuentan con una calificación (iAAA), y están inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en la Bolsa de Valores de Colombia – BVC.²
5. Vehículo de inversión (universalidad) estructurado con un **sólido Gobierno Corporativo**, respaldo institucional y un equipo de expertos independientes de amplia trayectoria.
6. Sin encargarte de su administración, mantenimiento y venta, inviertes en inmuebles.
7. Rentabilidad con **riesgo moderado - conservador**.
8. **Información detallada y oportuna** para administrar tu inversión disponible en la página web de la Titularizadora Colombiana S.A.

¹ Son Títulos que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad TIN

² Los títulos están calificados iAAA por Fitch ratings



CON TIN TIENES LA POSIBILIDAD DE OBTENER:



Rendimientos Mensuales

Generados por los arrendamientos de los inmuebles de los cuales tú serás inversionista

Rendimientos de largo plazo

Generados por la valorización comercial y venta de inmuebles



**Comité Asesor
Inmobiliario**

GARRIGUES

GÓMEZ-PINZÓN
25 AÑOS



PARTICIPANTES DEL PROGRAMA

Administrador Maestro

Responsable de la estructuración financiera, jurídica y operativa del programa. Administra y coordina todo el programa y las partes que en él intervienen

Gestor Inmobiliario

Responsable de la estructuración de nuevos negocios inmobiliarios y de mantener la rentabilidad esperada del portafolio.

Administrador Inmobiliario

Responsable de la administración de los activos inmobiliarios y los contratos de explotación económica.

Comité Asesor Inmobiliario

Órgano conformado por expertos del sector inmobiliario encargado de recomendar a la Junta Directiva la aprobación de los aspectos más importantes del vehículo.

Asesor Jurídico

Apoyo en la estructuración legal del programa.

Asesor Jurídico

Realización de estudios de títulos de los inmuebles del tramo 1.

Calificadora de riesgo

Calificadora de los títulos del programa de emisión.

Política general de inversión

Tipos de Inmuebles

- **Oficinas** Corporativas
- **Comercio:** Locales Comerciales, Locales Mayor Superficie, Centros Comerciales
- **Industrial:** Bodegas, Parques Industriales
- **Derechos Fiduciarios** de Fideicomisos con Activos aprobados

Tipo de Activos y Arrendatarios

- **Activos Estabilizados:** A la fecha de compra con contrato de arrendamiento
- **Arrendatarios:** Alto perfil de arrendatarios corporativos

Límites

- **Arrendatario** 30% de los ingresos
- **Sector Económico** 50% valor de los activos
- **Ciudad**
 - >1MM habitantes (50% de los activos excepto Bogotá)
 - >500,000 habitantes (30% de los activos)
 - >300,000 habitantes (20% de los activos)
 - >Otras ciudades (15% de los activos)
- **Inversión Mínima**
 - Inmuebles > 10.000MM COP
 - Inmuebles dentro de paquetes < 10.000MM COP

3 años para el cumplimiento de los límites

Estructura Gobierno Corporativo



Principales funciones Gobierno Corporativo

Asamblea de tenedores

- Aprueba cierres anuales del ejercicio
- Aprueba cambios al prospecto y reglamento en los términos indicados en dichos documentos

Junta directiva Titularizadora Colombiana

- Aprueba Programa de Emisión y Tramos
- Aprueba modificaciones a la Política de inversión
- Aprueba operaciones de endeudamiento del Programa de Emisión
- Aprueba Negocios Inmobiliarios

Comité Asesor

- Aprueba el Plan Estratégico de inversión
- Aprueba composición del Portafolio Inmobiliario
- Aprueba Directrices de Administración de Portafolio Inmobiliario
- Monitorea resultado de rentabilidad del Portafolio Inmobiliario
- Recomienda Negocios Inmobiliarios
- Hace recomendaciones sobre el desarrollo del producto

Representante Legal de Tenedores

- Ejercicio de los derechos y defensa de los intereses de los Tenedores
- Puede participar en el Comité Asesor con voz, sin voto
 - Convoca la Asamblea de Tenedores
 - Elabora un informe semestral sobre el desarrollo del Programa

Miembros Junta Directiva y Comité Asesor

JUNTA DIRECTIVA TITULARIZADORA COLOMBIANA

Aprueba el Programa, la política de inversión, Transacciones inmobiliarias y endeudamiento.

	
Efraín Enrique Forero Fonseca Presidente Banco Davivienda S.A	Álvaro Carrillo Buitrago Vicepresidente Ejecutivo Corporativo Banco Davivienda
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
José Humberto Acosta Marín Vicepresidente Financiero Bancolombia	Hernán Álzate Arias Vicepresidente de Tesorería Bancolombia
Ana Milena López CFO Midstream Ecopetrol	Oscar Eduardo Gómez Colmenares Vicepresidente Jurídico CI Prodeco

COMITÉ ASESOR

Aprueba estrategia de inversión, directrices de Administración inmobiliaria y formula Recomendaciones de transacciones inmobiliarias

Jorge Londoño Saldarriaga

- **Miembro de la Junta Directiva del Fondo Nacional de Gestión de Riesgos de Desastres.**
- Presidente Bancolombia.
- Vicepresidente de Inversiones
- Suramericana Seguros.
- Presidente Su Valor.

Jaime Ruiz Llano

- **Miembro principal JD Grupo Energía Eléctrica de Bogotá**
- Miembro JD Banco Mundial.
- Director Departamento Nacional de Planeación
- Director Instituto Desarrollo Urbano

Camilo Congote Hernandez

- **Junta Directiva CAMACOL**
- Junta Directiva TITAN
- Fundador Socio y Gerente Amarilo S.A.
- Promotor y gerente de proyectos de vivienda, oficinas y centros comerciales en Colombia, Perú y Panamá

Juan Camilo Angel Mejia

- **Presidente Banco AV Villas.**
- Vicepresidente Inmobiliario.
- Banco AV Villas
- Gerente Mercado Capitales Corfinsura.

Alberto Gutierrez Bernal

- **Presidente Titularizadora Colombiana**
- Presidente Banco Colmena
- JD FDN, Asobancaria y constructora Pedro Gomez.

Repr. Legal de Tenedores



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

Cargo actual

Información a los inversionistas

Información a Inversionistas

- 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)

Principios de Información:
transparencia, oportunidad y confiabilidad

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

Características del Programa de Emisión de Títulos Inmobiliarios

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

Agentes colocadores



Derechos y características de los Títulos

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

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

Esquema de Colocación

Primer Tramo

- Primera Vuelta:** Oferta a **Cientes Inversionistas**
- Hasta el **20%** de los títulos
- Segunda Vuelta:** **Colocación Libre**
80% + Lo que no haya sido colocado en la Primera Vuelta

Nuevos Tramos

Con pago en dinero

- Primera Vuelta:** Oferta a **Cientes Inversionistas** que no sean Tenedores de Títulos (Hasta **10%**)
- 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
- Tercera Vuelta:** **Colocación Libre**

Con pago en especie

- Primera Vuelta:** Pago en Especie
- Segunda Vuelta:** Ejercicio del **Derecho de Suscripción Preferencial**
- Tercera Vuelta:** **Colocación Libre**



TRAMO 1

Resumen portafolio de inmuebles

Cartagena
Área: 1,080 m²
Valor: \$11,753MM

Barranquilla
Área: 4,350 m²
Valor: \$19,856MM

Medellín (ZM*)
Área: 1,440 m²
Valor: \$11,309MM

Bogotá
Área: 10,155 m²
Valor: \$99,071MM

Cali
Área: 549 m²
Valor: \$6,450MM

Monto Emisión Tramo 1

\$162,750,000,000

Vr. Portafolio Tramo 1

\$156,999,600,000

19,513 m²

GLA (m²)

**14 ciudades
Y municipios**

Presencia Nacional

IPC + 6.33%

Rentabilidad Esperada

44

Inmuebles

100%

Ocupación del
portafolio al momento
de la emisión

10.06 años

Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento



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

OFICINAS

Ciudad

Área

Valor

Bogotá

3,540 m²

\$30,450 MM

Barranquilla

2,273 m²

\$8,889MM

25%

Participación en Portafolio (en Valor)

5,814

GLA (m²)

\$39,339 MM

Valor inmuebles

2

Inmuebles

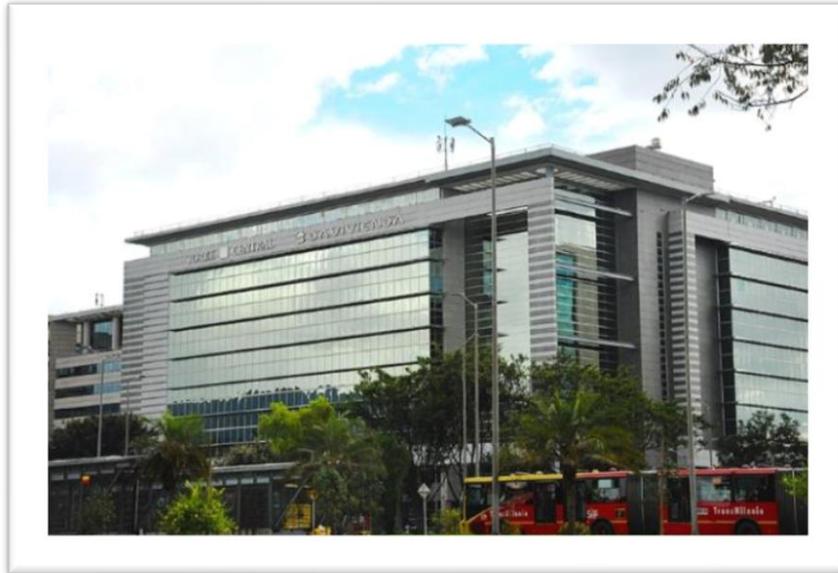
\$3,497 MM

Ingreso anual

8.89%

Going in Bruto Anual

CLASIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO SEGÚN INMUEBLE: **OFICINAS**



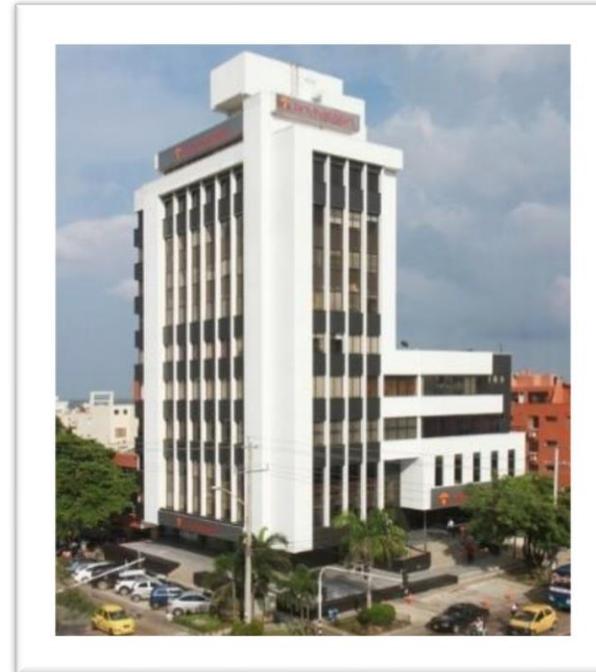
Torre Central - Bogotá

Área: 3,540 m²

Valor*: \$30,540 MM

Ingreso Anual: \$2,720 MM

Propiedad: Pisos 9 y 10 (13,9% Coef.)



Edificio Davivienda - Barranquilla

Área: 2,273 m²

Valor*: \$8,889 MM

Ingreso Anual: \$777 MM

Propiedad: Pisos 3, 4, 8, 9 y 11 (66,11% Coef.)

LOCALES COMERCIALES

Ciudad	Área	Valor
Bogotá	6,615 m ²	\$68,621MM
Cartagena	1,080 m ²	\$11,753MM
Medellín (ZM)	1,440 m ²	\$11,309MM
Barranquilla	2,076 m ²	\$10,967MM
Cali	549 m ²	\$6,450MM

75%

Participación en Portafolio (en Valor)

13.699

GLA (m²)

\$117.661 MM

Valor inmuebles

42

Inmuebles

\$10.377 MM

Ingreso anual

8.82%

Going in Bruto Anual

ALGUNOS LOCALES COMERCIALES DEL TRAMO 1

CLASIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO SEGÚN INMUEBLE: **LOCALES COMERCIALES**



Ciudad Jardín - Bogotá

Área: 283 m²

Valor*: \$1,203 MM

Ingreso Anual : \$104 MM



C.C. Portal 80 - Bogotá

Área: 215 m²

Valor*: \$2,430 MM

Ingreso Anual: \$215 MM



C.C. Santafé - Bogotá

Área: 315 m²

Valor*: \$7,957 MM

Ingreso Anual: \$687 MM



Av. Tercera - Cartagena

Área: 603 m²

Valor*: \$5,524 MM

Ingreso Anual: \$525 MM

ALGUNOS LOCALES COMERCIALES DEL TRAMO 1

CLASIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO SEGÚN INMUEBLE: **LOCALES COMERCIALES**



El Prado - Barranquilla

Área: 735 m²

Valor*: \$5,468 MM

Ingreso Anual: \$471 MM

CC. Centro Suba - Bogotá

Área: 220 m²

Valor*: \$2,127 MM

Ingreso Anual: \$178 MM

Calle 141 - Bogotá

Área: 492 m²

Valor*: \$5,520 MM

Ingreso Anual: \$471 MM

CC. Hayuelos - Bogotá

Área: 247 m²

Valor*: \$3,719 MM

Ingreso Anual: \$310 MM

Rentabilidad Esperada *

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 31 de mayo de 2018
- 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 *

Sensibilidad

Valorización

% Valorización	Rentabilidad Inversionista	Dividend Yield
IPC-3.50%	6.88% (IPC+2.77%)	6.40%
IPC+0.00%	10.59% (IPC+6.33%)	6.17%
IPC+3.50%	15.21% (IPC+10.78%)	5.89%
IPC+7.00%	20.63% (IPC+15.99%)	5.55%

Sensibilidad

Vacancia

% Vacancia	Rentabilidad Inversionista	Dividend Yield
0.00%	11.12% (IPC+6.85%)	6.72%
5.00%	10.59% (IPC+6.33%)	6.17%
20.00%	8.97% (IPC+4.78%)	4.51%

* 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 *

Sensibilidad

Valorización-Vacancia

Valorización/Vacancia	0.00%	5.00%	20.00%
IPC-3.50%	7.43%	6.88%	5.23%
IPC+0.00%	11.12%	10.59%	8.97%
IPC+3.50%	15.72%	15.21%	13.66%
IPC+7.00%	21.11%	20.63%	19.17%

Real

Valorización/Vacancia	0.00%	5.00%	20.00%
IPC-3.50%	IPC+3.29%	IPC+2.77%	IPC+1.18%
IPC+0.00%	IPC+6.85%	IPC+6.33%	IPC+4.78%
IPC+3.50%	IPC+11.27%	IPC+10.78%	IPC+9.29%
IPC+7.00%	IPC+16.45%	IPC+15.99%	IPC+14.58%

* 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

MITOS A LA HORA DE INVERTIR



Invertir es solo para millonarios



Lo más seguro es invertir en un CDT



Invertir es muy riesgoso



Si invierto tal vez pierda todo mi dinero



Necesitas ser experto en finanzas



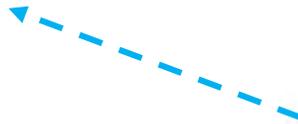
Invertir solo cuando tenga mucho dinero



MITOS QUE SE DERRUMBAN CON: **Tin** Títulos Inmobiliarios



Inversión mínima:
\$5.000.000



El CDT más que seguro, es tradicional



Riesgo Moderado



El sector de finca raíz e inmobiliario es sólido



No es necesario. Contarás con el acompañamiento de sociedades comisionistas autorizadas



La inversión mínima de TIN te abre las puertas!





Por eso con **TIN** tienes la oportunidad de ser inversionista en un portafolio de inmuebles a nivel nacional.

De esta forma

Tus metas rendirán más

TIPO INMUEBLE

OFICINAS

Inmueble	Municipio	Área Arrendable (m ²)	Valor Inmueble (MM)
Ed. Davivienda Barranquilla	Barranquilla	2273	\$ 8.889
Torre Central	Bogotá	3540	\$ 30.450
		5.814	\$ 39.339

% Vr. Portafolio: 25%

TIPO INMUEBLE

LOCAL EN C.C.

Inmueble	Municipio	Área Arrendable (m ²)	Valor Inmueble (MM)
C.C. Centro Uno	Cartagena	251	\$ 2.713
C.C. Bocagrande Plaza	Cartagena	220	\$ 3.294
C.C. Cañaveral	Floridablanca	216	\$ 2.150
C.C. Centro Mayor	Bogotá	305	\$ 5.959
C.C. Centro Suba	Bogotá	220	\$ 2.127
C.C. Galerías	Bogotá	388	\$ 4.832
C.C. Gran Estacion	Bogotá	230	\$ 5.537
C.C. Hayuelos	Bogotá	247	\$ 3.719
C.C. Monterrey	Medellín	258	\$ 2.897
C.C. Niza	Bogotá	182	\$ 2.616
C.C. Portal 80	Bogotá	215	\$ 2.430
C.C. Puerta del Norte	Bello	236	\$ 2.475
C.C. Santafé	Bogotá	315	\$ 7.957
C.C. Unicentro Cali	Cali	389	\$ 6.152
C.C. Ventura Plaza	Cúcuta	270	\$ 2.752
		3.941	\$ 57.610

% Vr. Portafolio: 37%

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



TIPO INMUEBLE

LOCAL COMERCIAL

Inmueble	Municipio	Área Arrendable (m2)	Valor Inmueble (MM)
Av. Tercera	Cartagena	603	\$ 5.524
Calle 141	Bogotá	492	\$ 5.520
Calle 24 Centro Norte	Cali	160	\$ 298
Calle 51 Carrera 34	Bucaramanga	232	\$ 670
Carrera 42	Envigado	400	\$ 2.255
Central de Abastos Mayorista	Itagüi	208	\$ 971
Centro de Recaudo Calle Jesús	Barranquilla	195	\$ 449
Ciudad Jardin	Bogotá	283	\$ 1.203
Country Plaza Barranquilla	Barranquilla	9	\$ 311
Cusezar	Bogotá	689	\$ 5.347
Ed. Davivienda	Barranquilla	471	\$ 1.888
El Prado	Barranquilla	735	\$ 5.468
Ilarco	Bogotá	188	\$ 1.355
La Magdalena	Bogotá	550	\$ 4.085

TIPO INMUEBLE

LOCALES COMERCIAL

Inmueble	Municipio	Área Arrendable (m2)	Valor Inmueble (MM)
La Mesa	La Mesa	263	\$ 592
Loperena	Valledupar	778	\$ 1.856
Museo del Oro	Bogotá	255	\$ 913
North Point	Bogotá	176	\$ 2.297
Paralelo 108	Bogotá	210	\$ 2.923
Plaza de la Libertad	Medellín	339	\$ 2.711
Quinta Paredes	Bogotá	310	\$ 1.936
San Juan del Cesar	San Juan	180	\$ 541
Santa Bárbara	Bogotá	321	\$ 3.589
Seminario	Barranquilla	667	\$ 2.851
Sta Lucia Ejecutivos	Cartagena	6	\$ 222
Veinte de Julio	Bogotá	435	\$ 1.451
Zona Industrial	Bogotá	604	\$ 2.825
		9.758	\$ 60.051

% Vr. Portafolio: 38%

