

SÉ UN INVERSIONISTA Tin

INVERSIONES EN FINCA RAÍZ

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Tin Títulos
Inmobiliarios



 **Titularizadora**
COLOMBIANA

Aviso Legal

“Los Títulos Inmobiliarios TIN son títulos participativos y, en este sentido, no tiene una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman el vehículo de inversión (universalidad). Bajo este marco, el inversionista no adquiere un título de rendimiento fijo sino que participa en las utilidades o pérdidas que generen las inversiones que conforman la universalidad.

Este ejercicio de valoración diaria del Título Inmobiliario TIN fue preparado por la Titularizadora Colombiana S.A. y contiene una proyección y expectativa del futuro, la cual involucra 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 presente proyección diaria del Título Inmobiliario TIN es de carácter informativo y no reemplaza la información contenida en el prospecto de información ni en el reglamento de emisión o sus adendas. Por lo que el prospecto de información y el reglamento de emisión y sus adendas deberán ser consultados por los 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 este documento 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 este documento.

La fuente de las cifras y cálculos incluidos es la Titularizadora Colombiana S.A. y se encuentran actualizadas con información vigente a 30 de septiembre de 2019. La Titularizadora Colombiana S.A. no asume obligación alguna de actualizar o corregir la información contenida en este documento”.



Determinación Precio y Número de Títulos

Tramo 2

Valor de Nuevo Tramo

$$\begin{array}{l} \text{Valor de la emisión} = \\ \mathbf{\$105.000.000.000} \end{array} = \begin{array}{l} \Sigma \text{ Costo de Activos} \\ \text{inmobiliarios} \\ \mathbf{\$98.166.375.844} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Gastos y costos de} \\ \text{emisión*} \\ \mathbf{\$6.833.624.156} \end{array}$$

Valor del título = Precio de Suscripción Segundo Tramo

Valor patrimonial del título el día hábil anterior a la fecha de publicación del Aviso de Oferta del Tramo

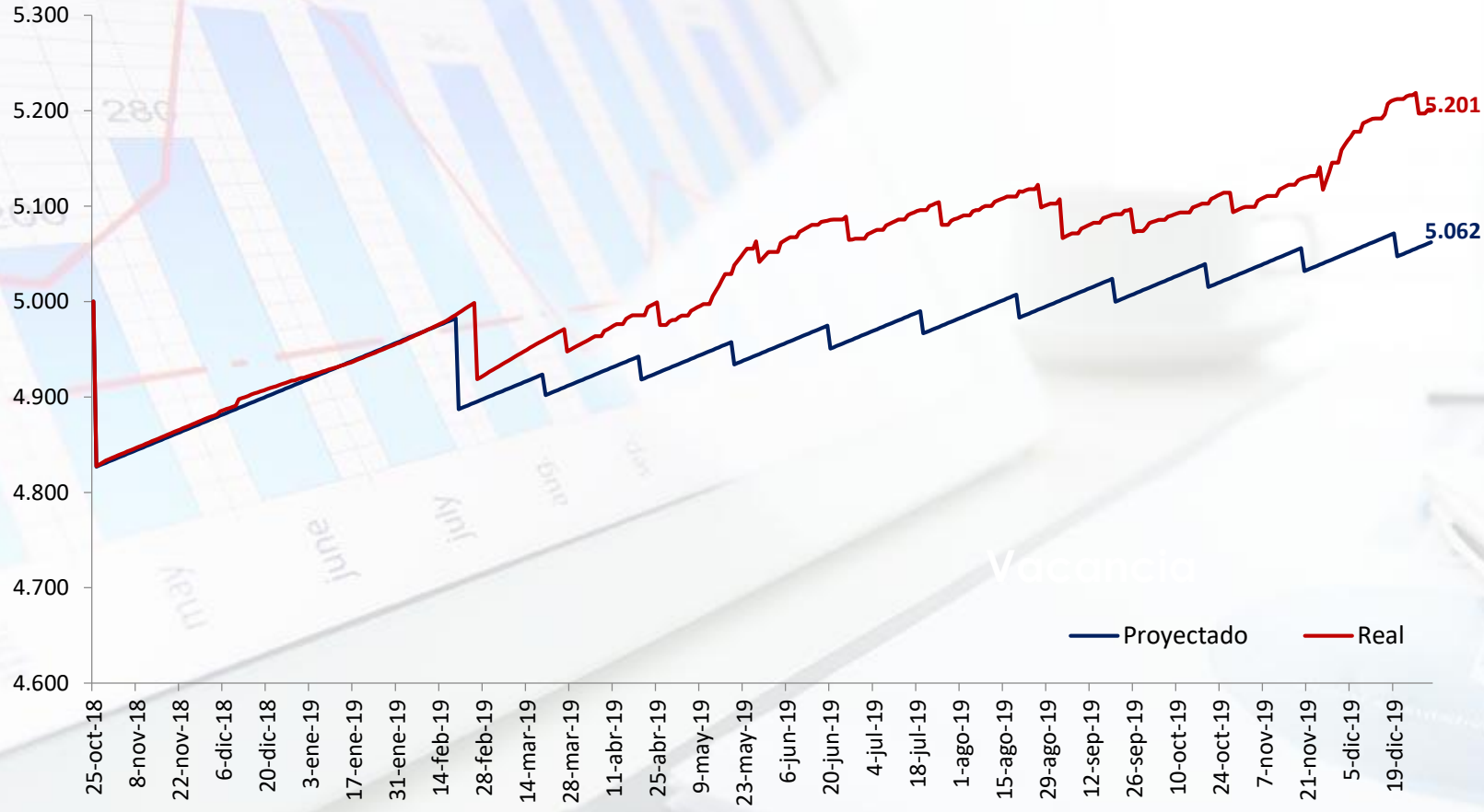
Número de Títulos a Emitir

$$\text{Valor del tramo} / \text{Precio de Suscripción Segundo Tramo} = \text{Número de Títulos}$$

Rentabilidad Primer Año*

Proyección Inicial

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



Alta Ocupación

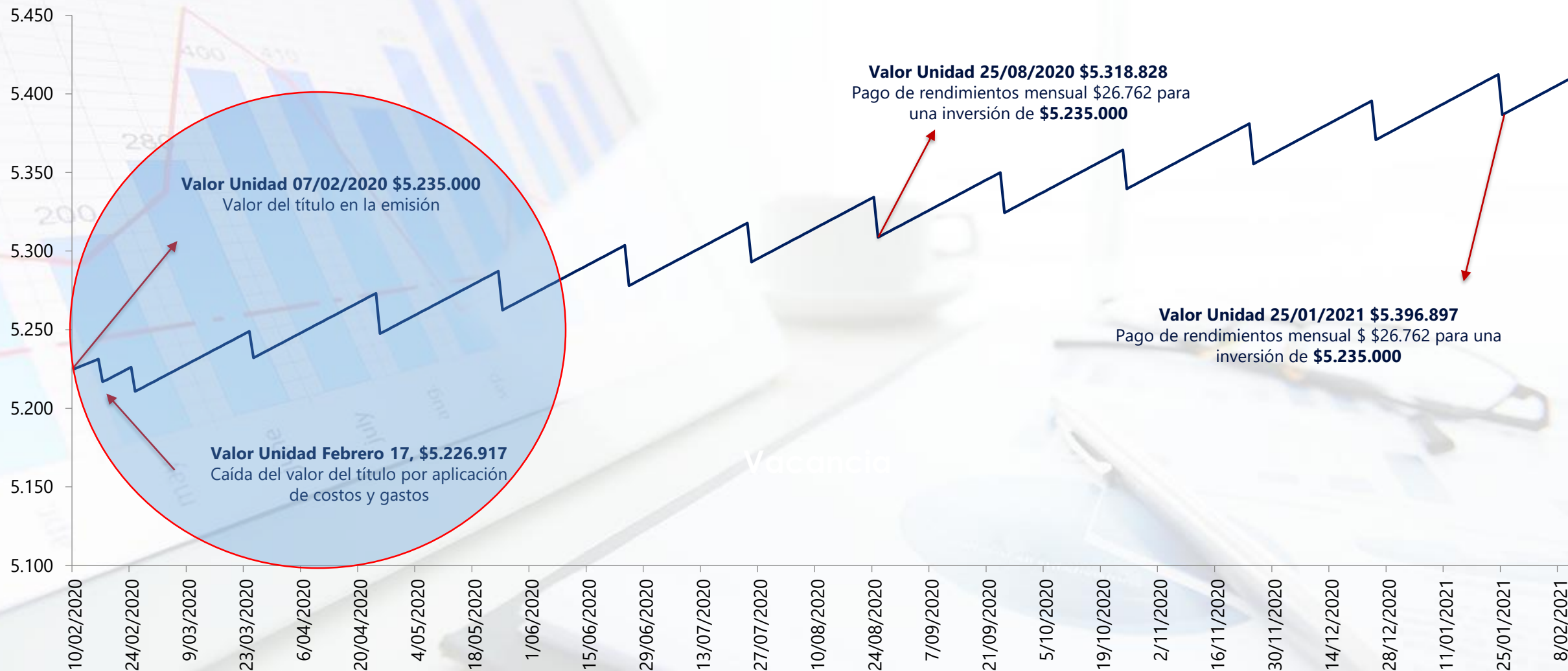
Menor gasto prediales

Actualización de avalúos

Endeudamiento Positivo

Rentabilidad Primer Año*

Proyección



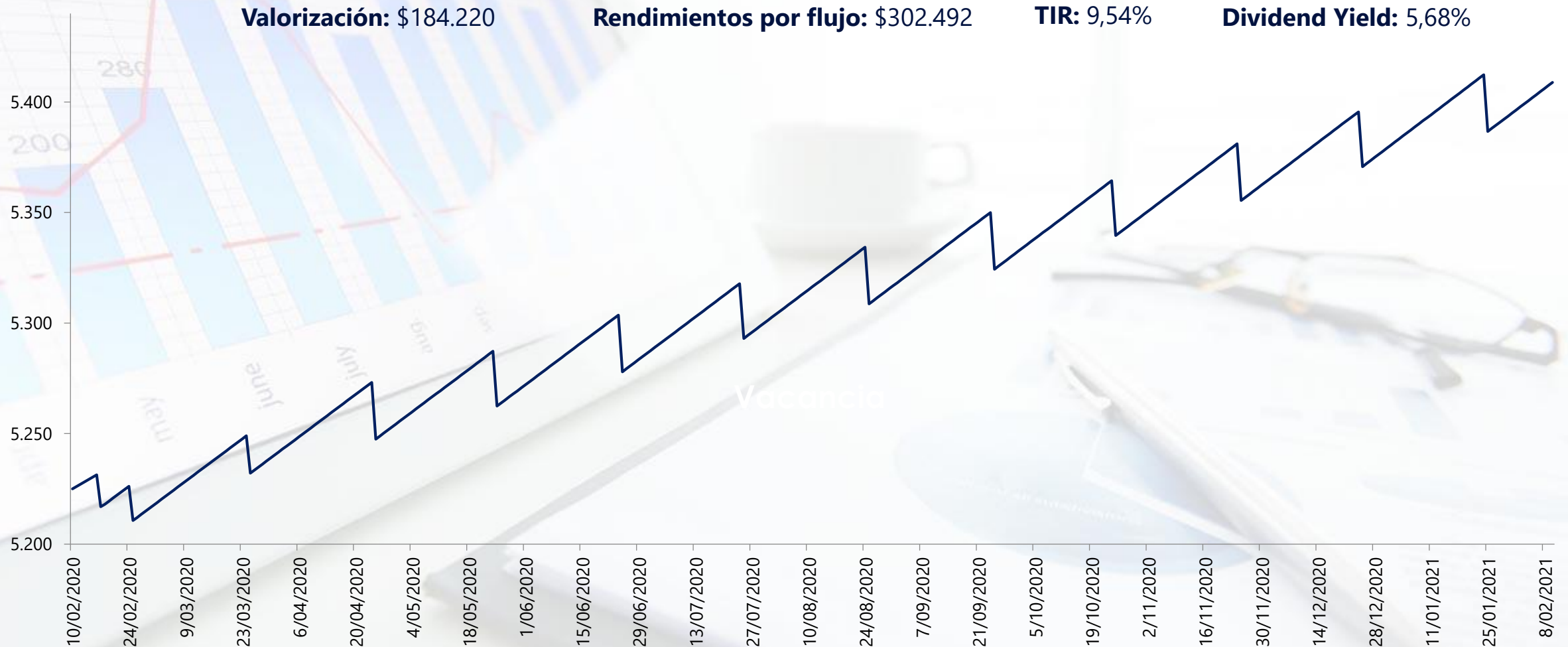
Fuente: Titularizadora Colombiana

* 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

Rentabilidad Proyectada*

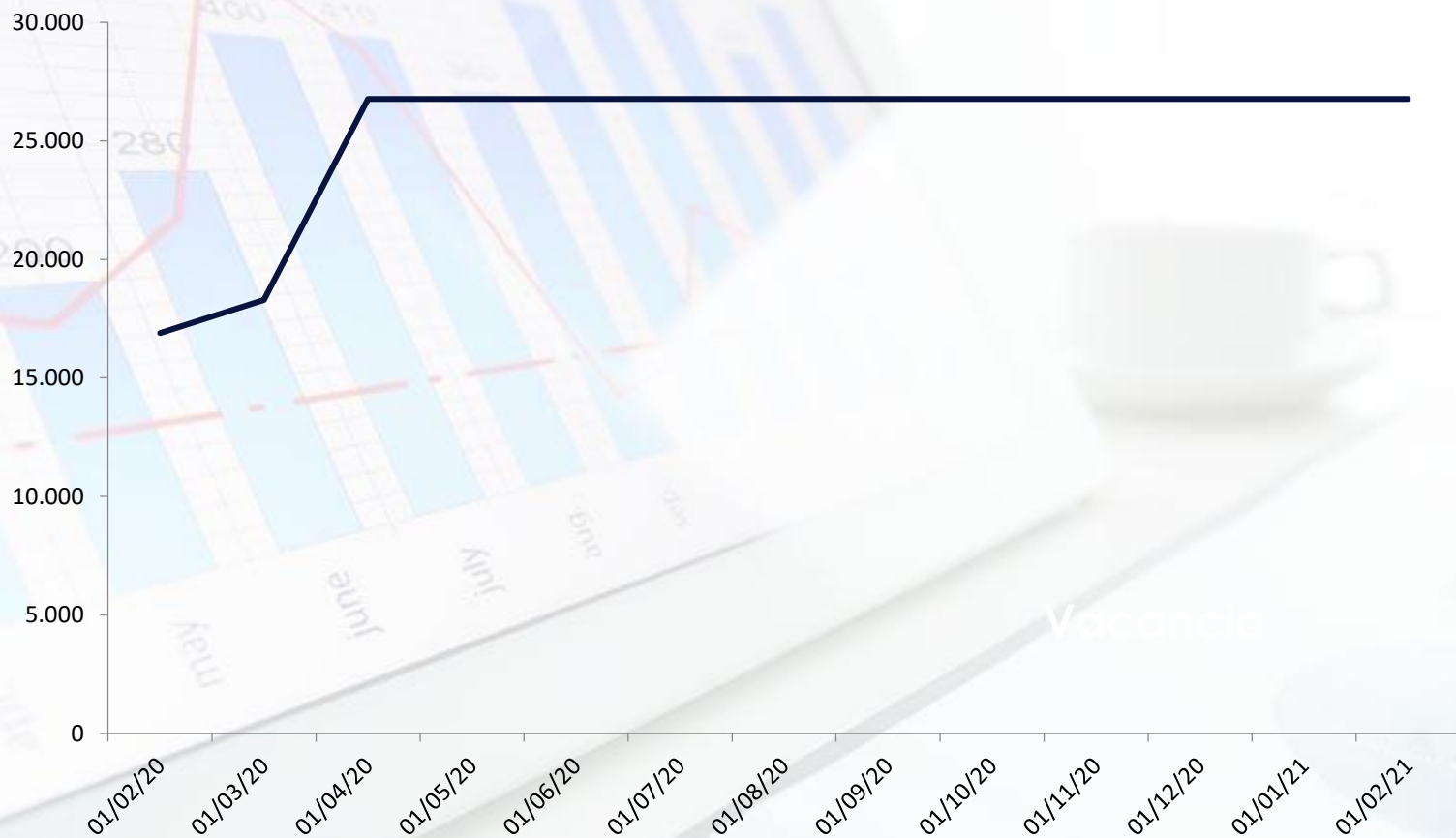
Proyección año 1

Para una inversión de **\$5.235.000 (1 título)** a lo largo de un año el inversionista **tendría un rendimiento por valorización de \$184.220 y recibiría rendimientos por flujo de \$302.492** descontando gastos y costos del producto y **manteniendo el capital de \$5.235.000**



Proyección de Rendimientos por Título*

Universalidad TIN



Fecha	Rendimiento por Título
25/02/20	16,895
25/03/20	18,292
25/04/20	26,762
25/05/20	26,762
25/06/20	26,762
25/07/20	26,762
25/08/20	26,762
25/09/20	26,762
25/10/20	26,762
25/11/20	26,762
25/12/20	26,762
25/01/21	26,762
25/02/21	26,762

Los rendimientos mensuales por título se estabilizan en el pago de rendimientos del mes de abril tras el incremento del número de títulos por la emisión y luego de haber cancelado las obligaciones financieras y recibir el flujo de caja de los portafolios del Tramo 2 completo

Rentabilidad Proyectada*

A partir del Tramo 2

Para una inversión de **\$5.235.000 (1 título)** a lo largo de 10 años el inversionista tendría una **rentabilidad por valorización del título de \$2.206.399** y **recibiría rendimientos por flujo por \$3.631.750** descontando costos y gastos del producto y manteniendo el capital de \$5.225.000:

Valorización: \$2.206.399

Rendimientos por flujo: \$3.631.750

TIR: 10,80%

Dividend Yield: 5,69%

Fecha	Valor Título	Rendimientos
Inversión	\$5,235,000	\$ -
Año 1	\$5,419,220	\$302,492
Año 2	\$5,635,989	\$314.592
Año 3	\$5,861,429	\$327.175
Año 4	\$6,095,886	\$340.262
Año 5	\$6,339,721	\$353.873
Año 6	\$6,593,310	\$368.028
Año 7	\$6,857,042	\$382.749
Año 8	\$7,131,324	\$398.059
Año 9	\$7,416,577	\$413.981
Año 10	\$7,713,240	\$430.540

*Sin incluir nuevas adquisiciones

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

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%	6,79% (IPC+2.68%)	6.94%
IPC+0.00%	10.80% (IPC+6.54%)	5.69%
IPC+4.00%	16.44% (IPC+11.96%)	4.54%
IPC+8.00%	23.10% (IPC+18.36%)	3.62%

Sensibilidad

Vacancia

% Vacancia	Rentabilidad Inversionista	Dividend Yield
0.00%	11.14% (IPC+6.87%)	5.99%
5.00%	10.80% (IPC+6.54%)	5.69%
20.00%	9.77% (IPC+5.55%)	4.79%

* 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%	7.14%	6.79%	5.74%
IPC+0.00%	11.14%	10.80%	9.77%
IPC+4.00%	16.77%	16.44%	15.46%
IPC+8.00%	23.40%	23.10%	22.18%

Real

Valorización/Vacancia	0.00%	5.00%	20.00%
IPC-4.00%	IPC+3.02%	IPC+2.68%	IPC+1.67%
IPC+0.00%	IPC+6.87%	IPC+6.54%	IPC+5.55%
IPC+4.00%	IPC+12.28%	IPC+11.96%	IPC+11.02%
IPC+8.00%	IPC+18.66%	IPC+18.36%	IPC+17.48%

* 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



OFICINA DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Tel (571) 6183030 Ext. 214-257-258

TITULARIZADORA COLOMBIANA

inversionistas@titularizadora.com

Agentes Colocadores



Contactos:

Tel: 6462424

Ext. 3105 – 3244 -3359



Contactos:

Tel: 6062100

Ext. 22855



Contactos:

Tel: 5941600

Ext. 92384



Contactos:

Tel: 3535221

Tel: 3535226

Tus metas rendirán más