



**Presentación**  
**Entrega de Resultados**  
**2S-2021**

**Títulos Inmobiliarios**



**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

**Mercado Inmobiliario**

**Proyección del Portafolio**

## Factores Diferenciadores

- **Adquisiciones** en 2021 enfocadas principalmente en **activos industriales**, las cuales han aumentado la diversificación del portafolio y **han consolidado la posición del vehículo en un sector de amplio potencial** (26,9% de participación por tipo de inmueble).
- La **diversificación de nuevos activos y arrendatarios** ha permitido disminuir la concentración en el sector de intermediación financiera y locales comerciales y permiten estar más cerca de los límites definidos en los documentos de emisión.
- **Crecimiento del 54% de AUM en 2021** (cierre dic/21 \$446.528 millones) **manteniendo una alta rentabilidad** y siendo superior a la de vehículos comparables tanto en 2020 como en 2021 (periodo ene-dic 2021 : **12,6% EA**).
- El **dividend yield por encima del 6%** en el último año ha sido valioso para los inversionistas y ha permitido mantener una rentabilidad real positiva, brindando protección frente a la inflación.
- El **sólido gobierno corporativo** ha sido garantía de un proceso riguroso de adquisiciones y de una adecuada administración del vehículo.





\* Indicadores con corte a 31 diciembre de 2021

\*\* Cartera vencida sobre ingresos operacionales de los últimos 12 meses

\*\*\* Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes.

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



### Activos Administrados

**\$ 446.528 millones**

Activos Administrados Diciembre 2021.

**85.893m2**

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

**21 ciudades y municipios**

**99 Inmuebles**

Presencia nacional

**\$2.920 millones**

Ingresos potenciales mensuales (Diciembre 2021)

**5,91 años**

Promedio ponderado restante contratos de arrendamiento

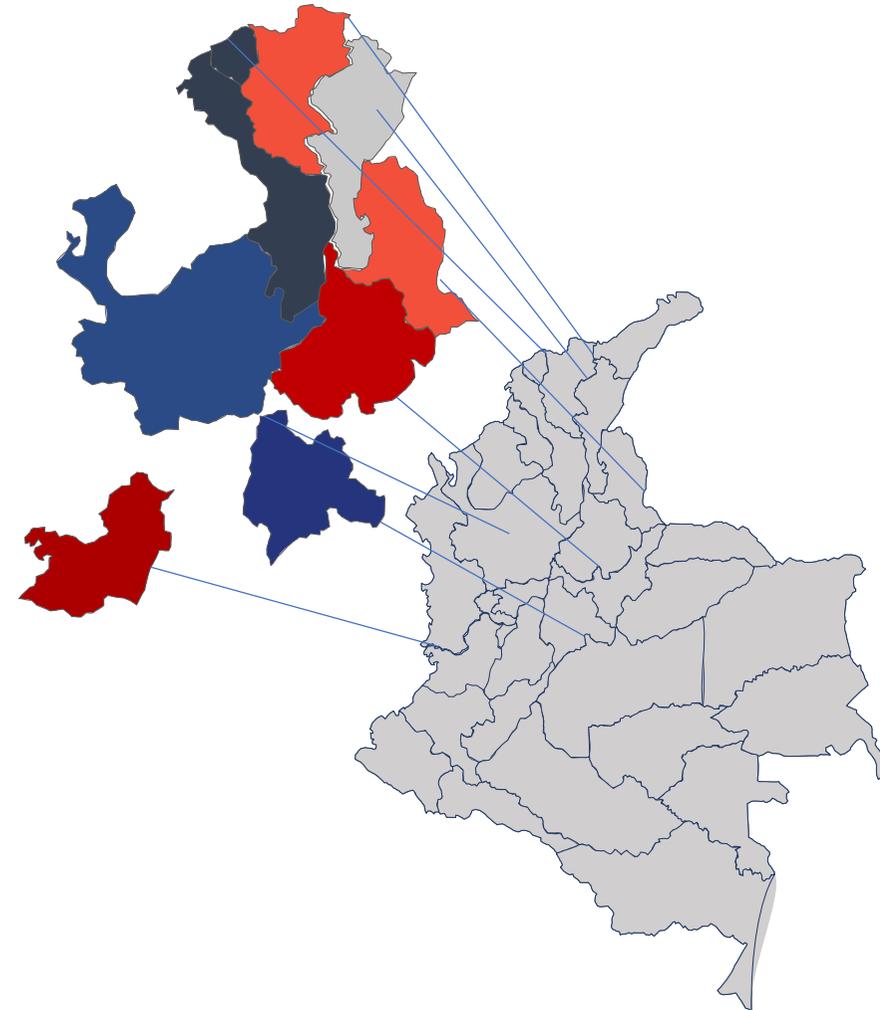
**Costa Atlántica \***  
Área: 43.924 m2  
Valor: \$129.810 MM

**Medellín**  
Área: 2.170 m2  
Valor: \$17.922 MM

**Cali**  
Área: 792 m2  
Valor: \$7.832 MM

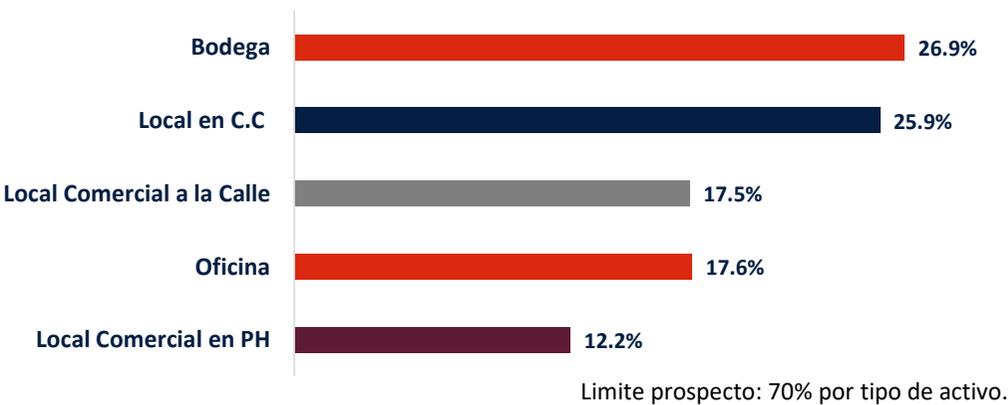
**Bogotá**  
Área: 33.211 m2  
Valor: \$245.654 MM

**Otros**  
Área: 5.796m2  
Valor: \$27.798 MM

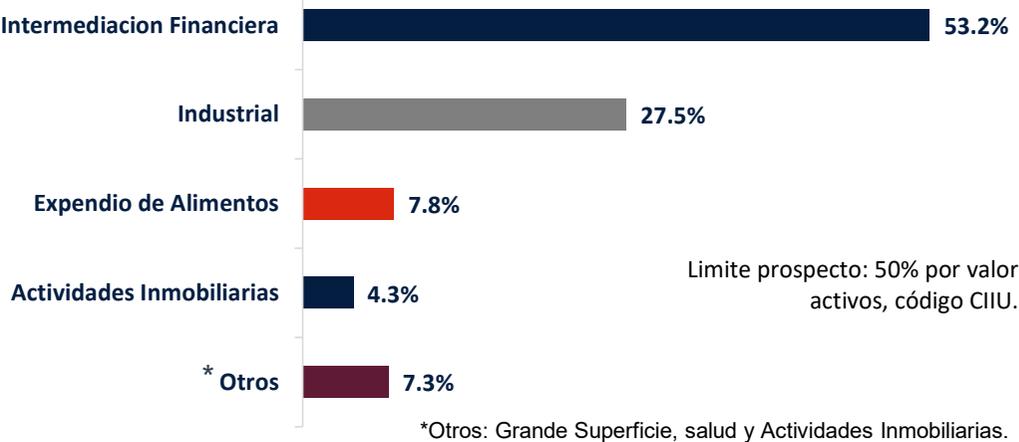


\* Costa Atlántica: Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta

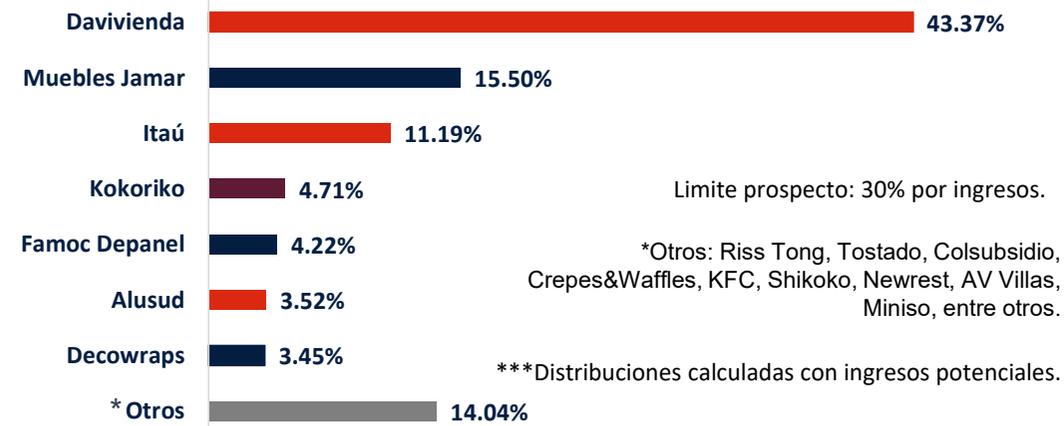
### Tipo de Inmueble



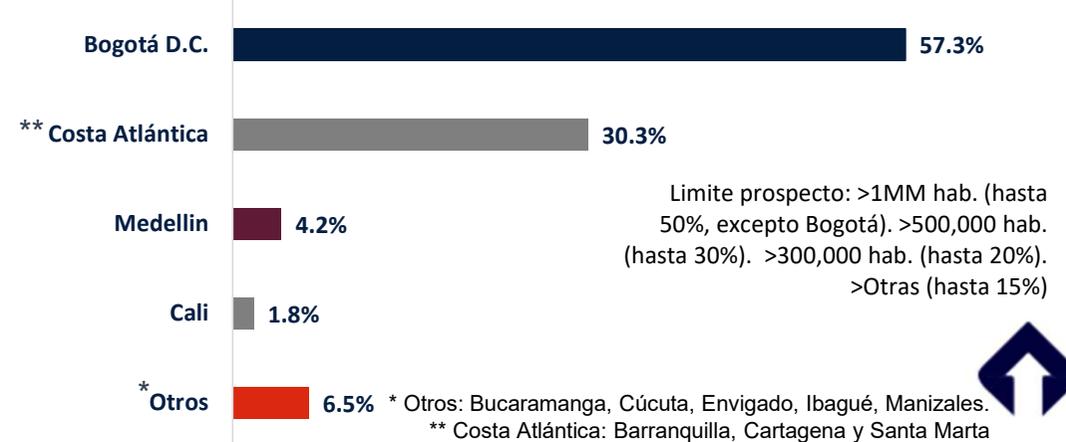
### Distribución Sector Económico



### Distribución por Arrendatario\*\*\*



### Distribución Geográfica





**1,95%**  
Valorización  
2021 vs 2020



**2,97%**  
Valorización  
2021 vs 2020



**4,23%**  
Valorización  
2021 vs 2020

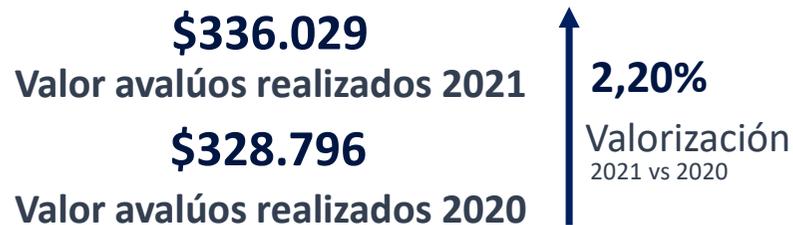


**3,06%**  
Valorización  
2021 vs 2020

**T7-T8:**  
Ciudad Empresarial  
Sarmiento Angulo



**0,36%**  
Desvalorización  
2021 vs 2020

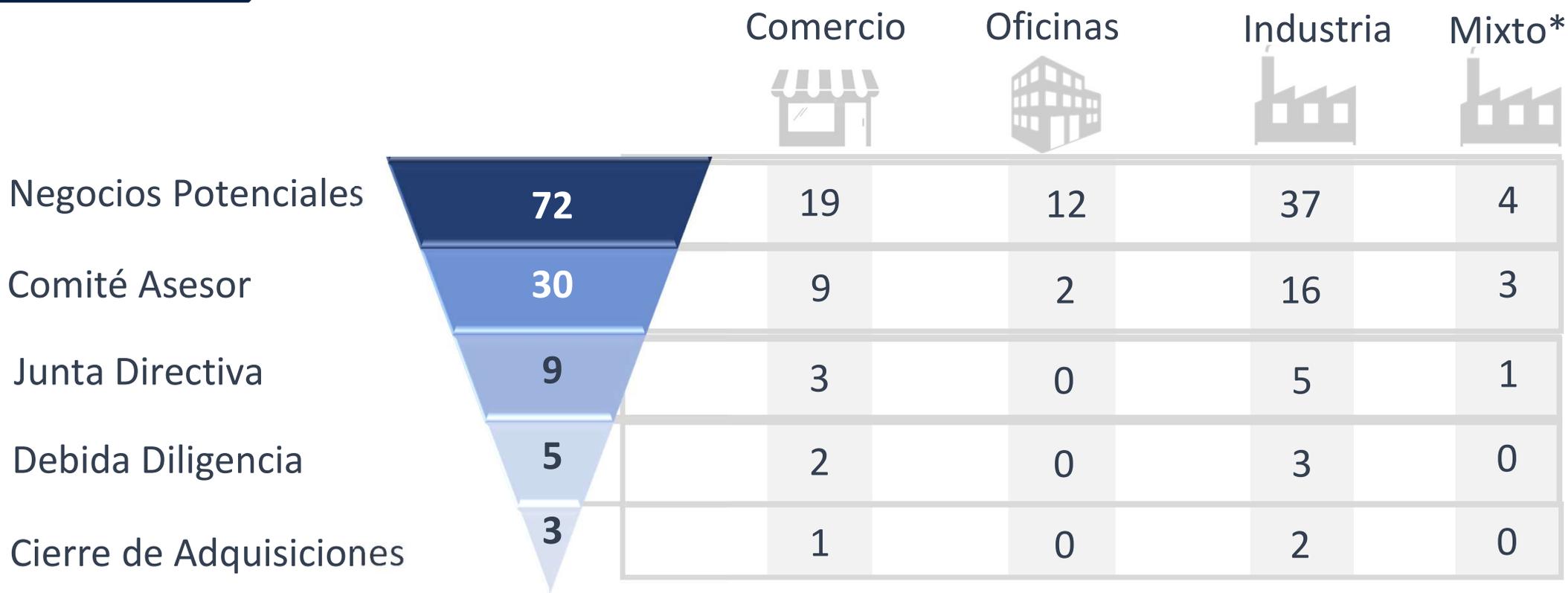


**#97**  
Avalúos Realizados  
2021

**100%**  
Avance del total  
de avalúos



\*Cifras en millones de Pesos

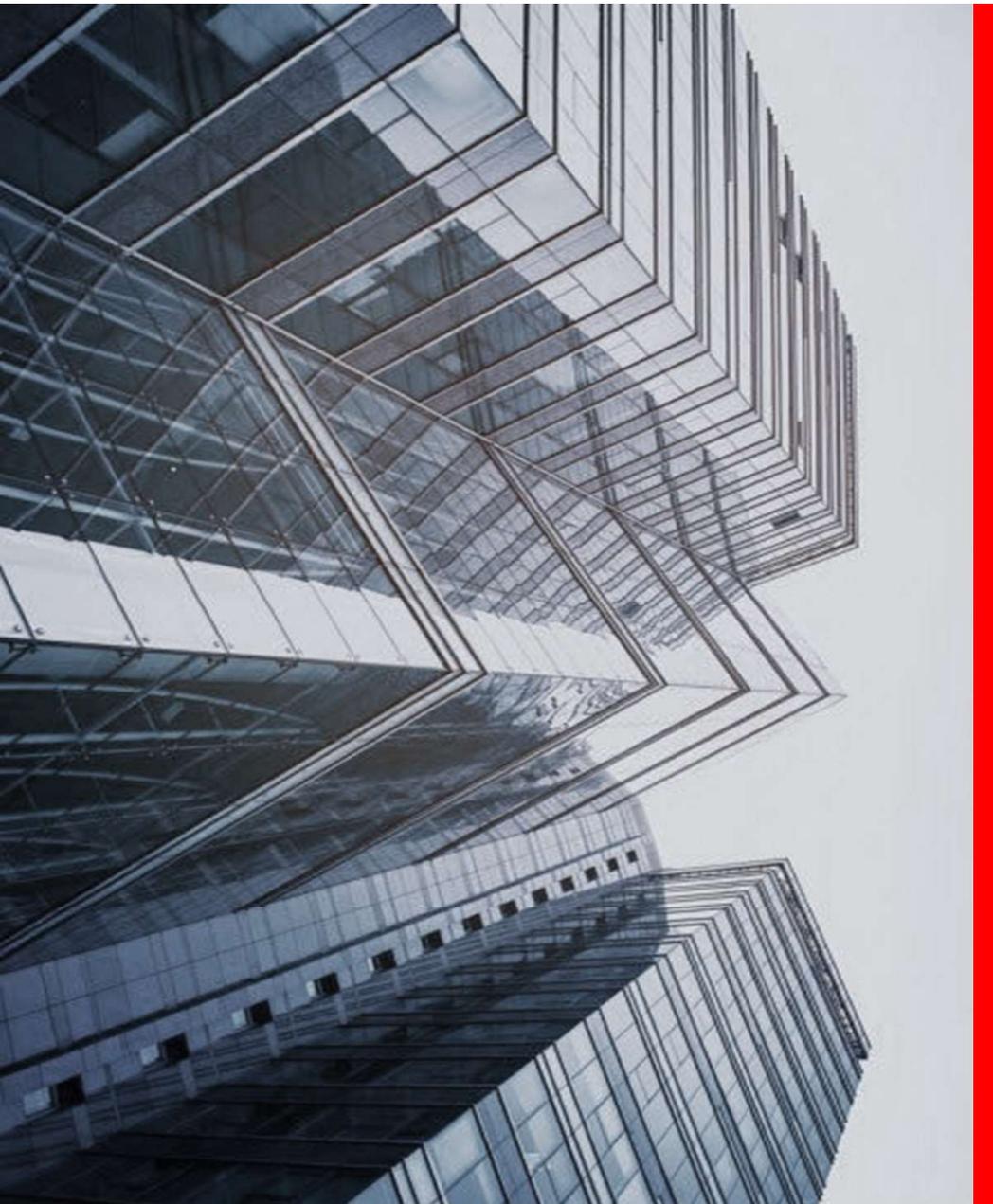


Activos en cierre:

- Tipo Industrial en Valle del Cauca y Bogotá.
- Comercio en Bogotá.
- Oficinas en Cali.

\* Mixto: Negocios inmobiliarios, compuestos por un portafolio de activos que cuentan con más de un tipo de inmueble.





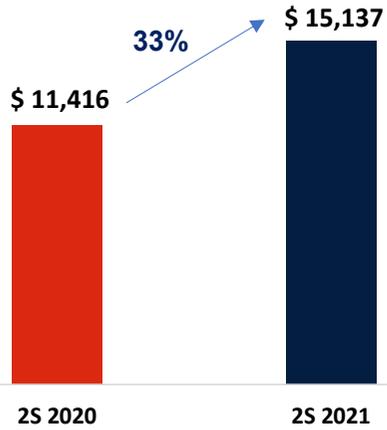
**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

**Mercado Inmobiliario**

**Proyección del Portafolio**

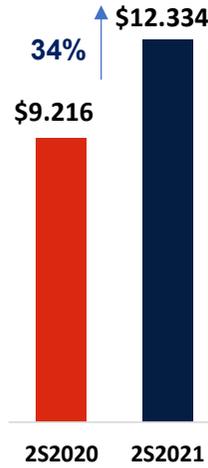
### Ingresos por Arrendamientos



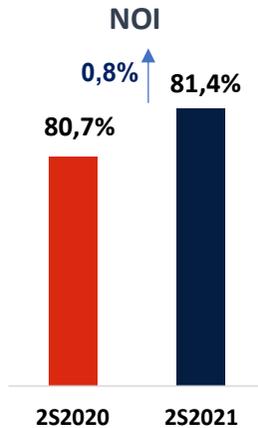
**Ingreso Totales 2S-2021** \$23.576mm

Arrendamientos  
**\$15.137 mm**  
Rendimientos Financieros  
**\$189mm**  
Valorización  
**\$7.738 mm**  
Diversos  
**\$510 mm**

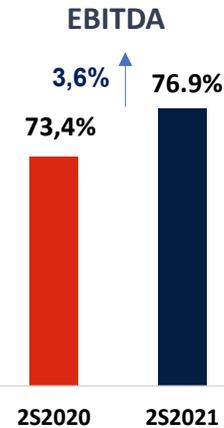
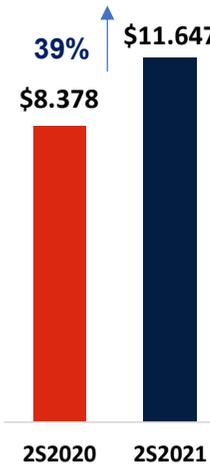
### NOI



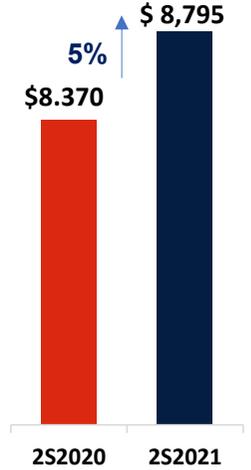
### Márgenes Financieros



### EBITDA



### Distribución de Rendimientos

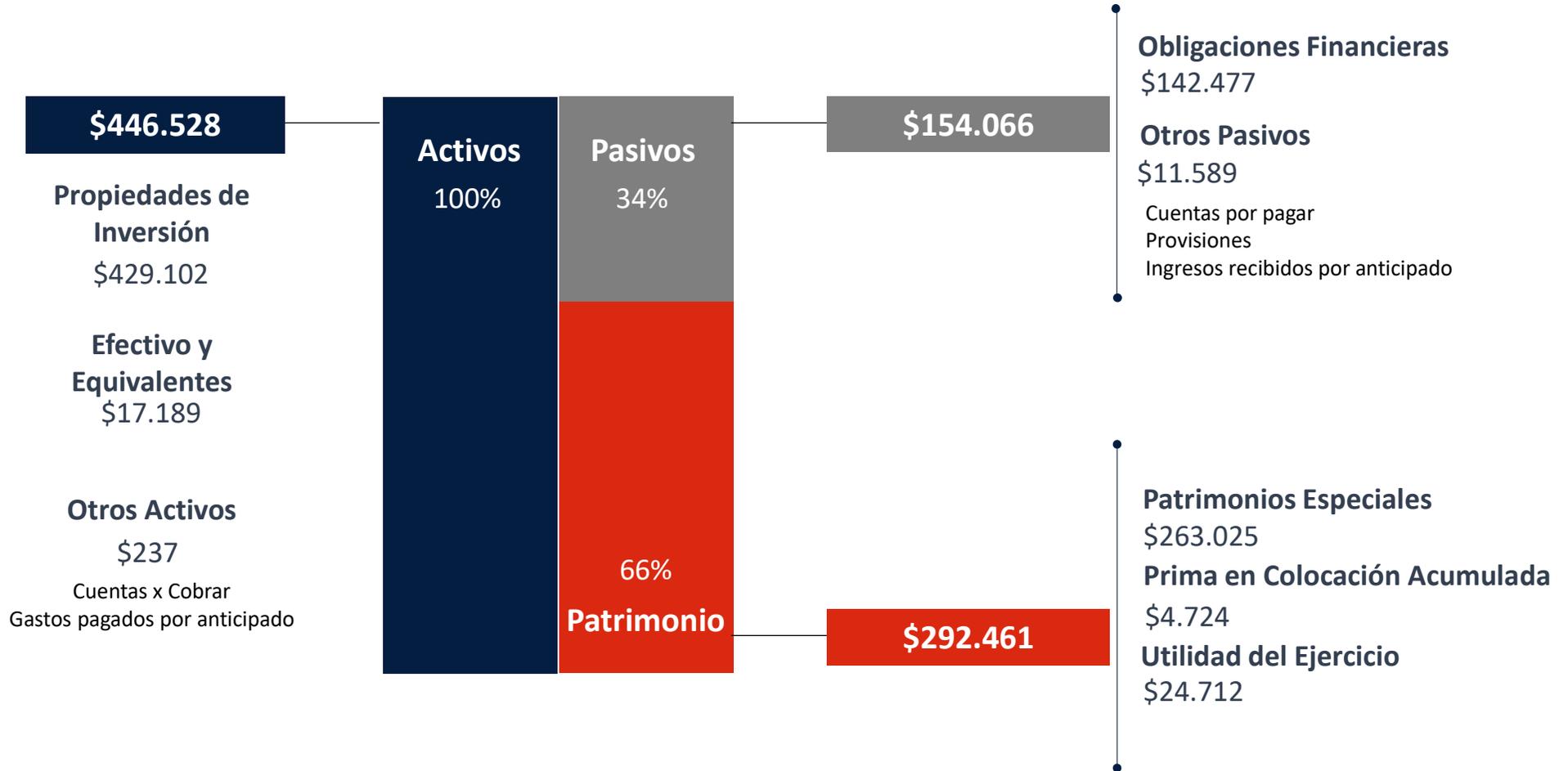


### Distribución por título



\* Cifras en millones de Pesos

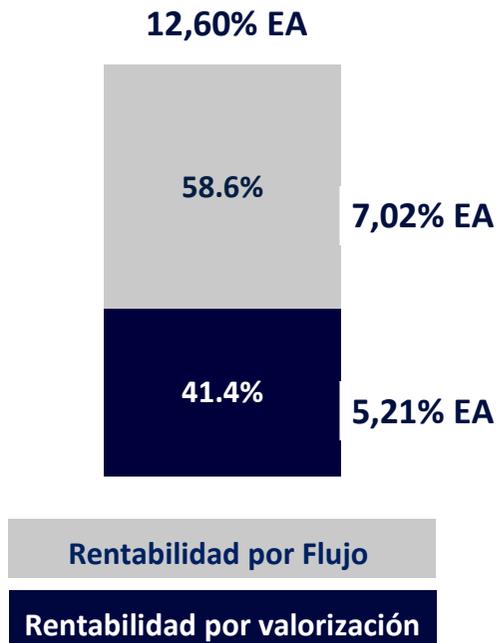
\*\* Cifras en Pesos



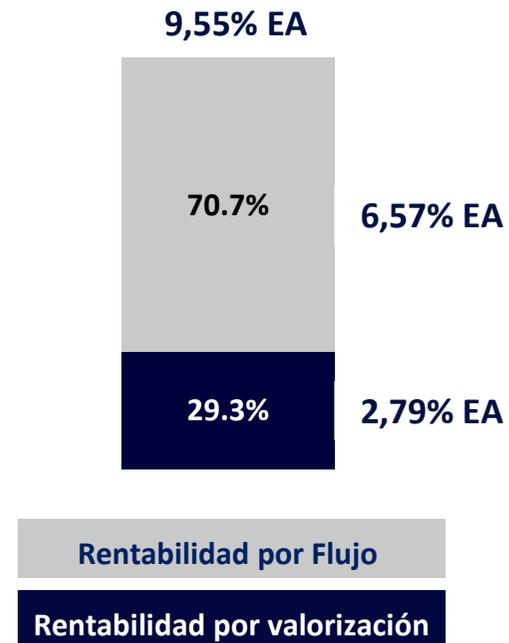
\* Cifras en millones de Pesos



### Composición Rentabilidad 2021 01/01/2021 – 31/12/2021



### Composición Rentabilidad Acumulada\* 25/10/2018 – 31/12/2021



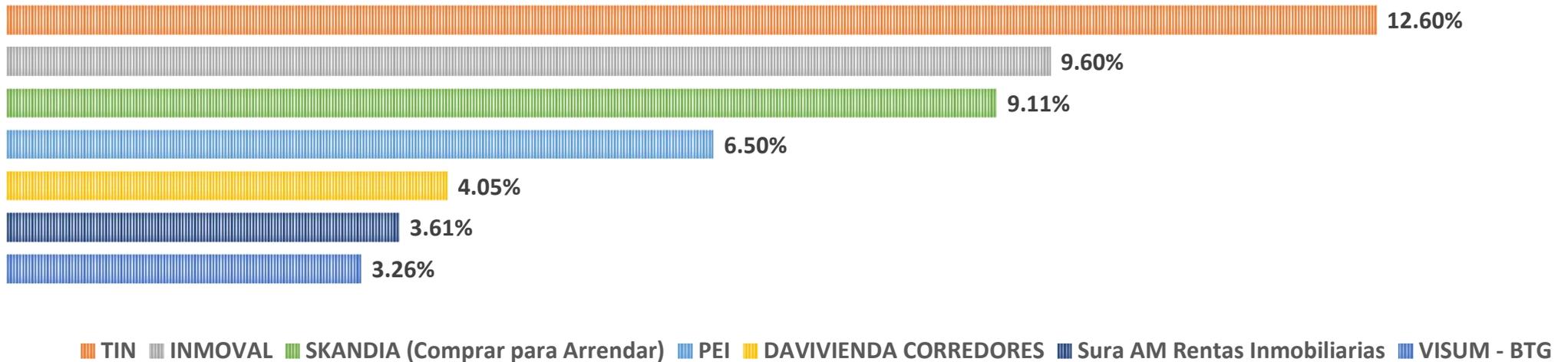
\* Período desde el inicio del vehículo .

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

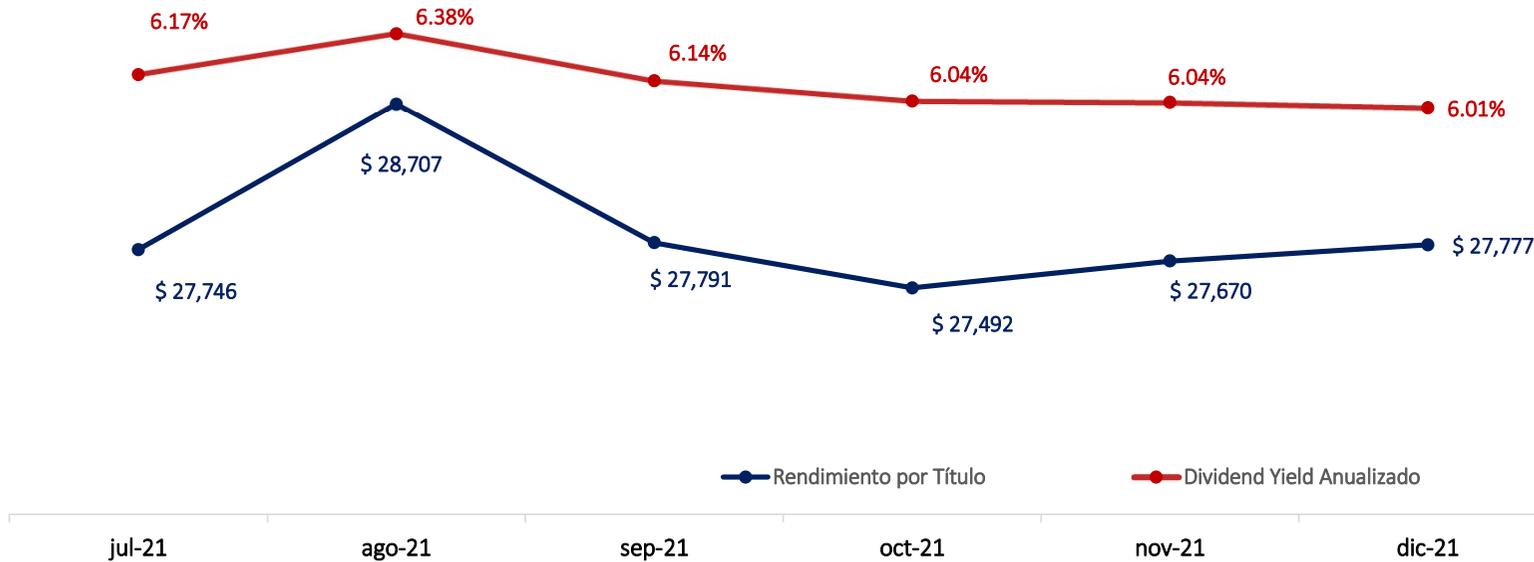


## Comparación de Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad Anual

Rentabilidad Año Corrido Enero 2021 - Diciembre 2021



**Dividend Yield 2S 2021**



**Dividend Yield**

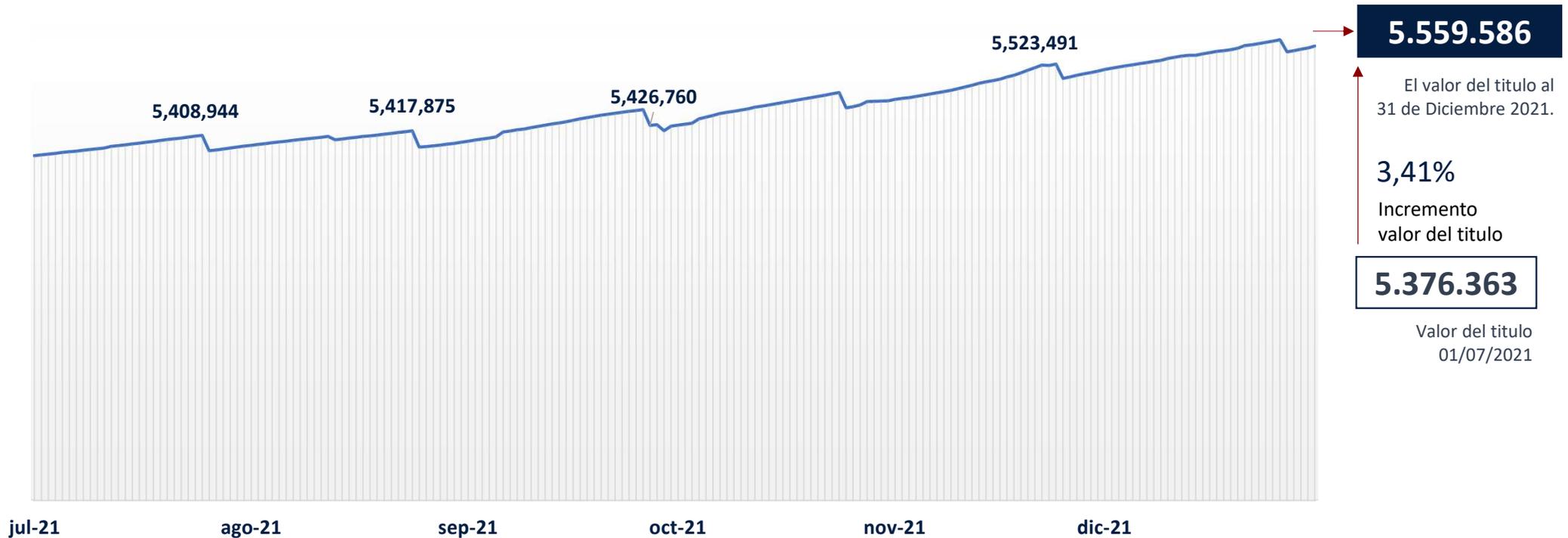


**6,13% Anual**  
**Año S2 2021**

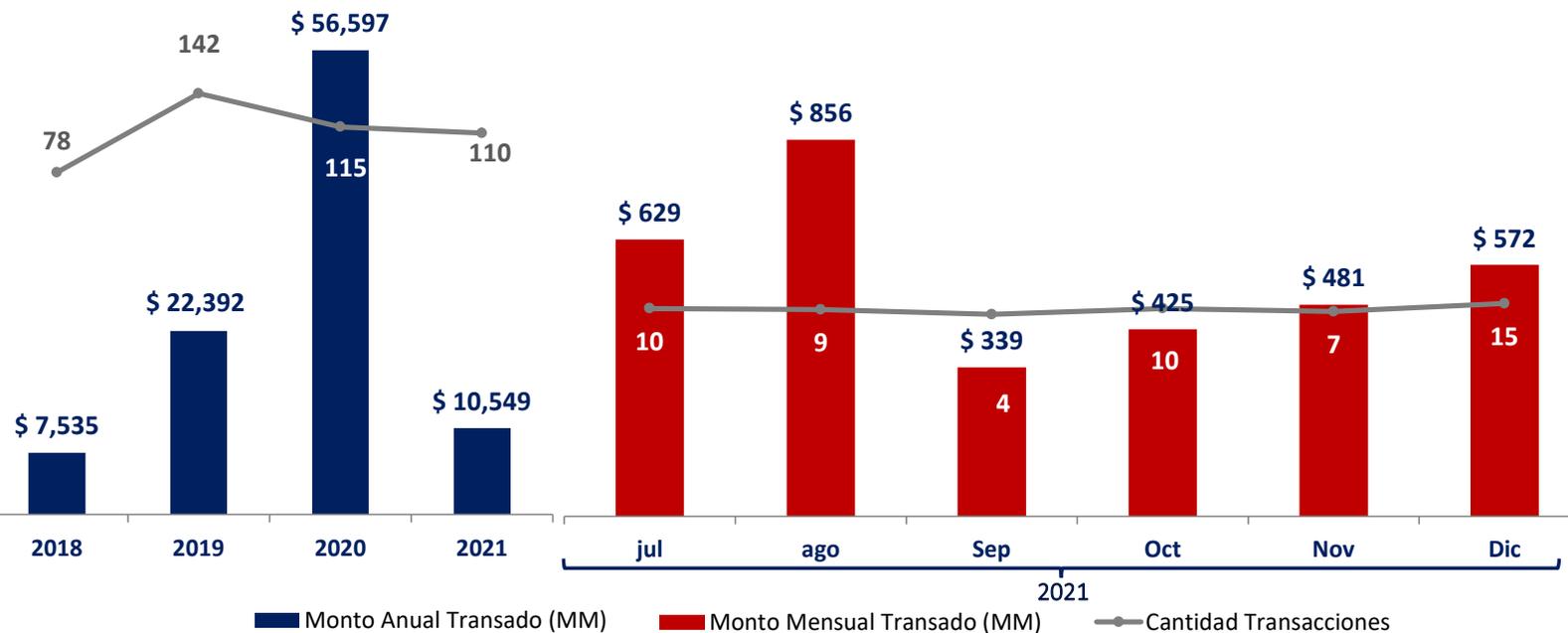
**6,31% Anual**  
**Año 2021**



### Valor Patrimonial del Título TIN (\$)



### Mercado Secundario TIN\*



Monto Total Negociado 2021  
**\$10.549 millones**

Monto Total Negociado 2S2021  
**\$3.301 millones**

Promedio Mensual Negociado  
**\$550 millones**

Número de Operaciones  
**55**

Promedio mensual de Operaciones  
**9**



\* Cifras del periodo jul-dic de 2021  
Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana

**Precio de Negociación**



Precio promedio ponderado del II Semestre TIN  
**92,3%**

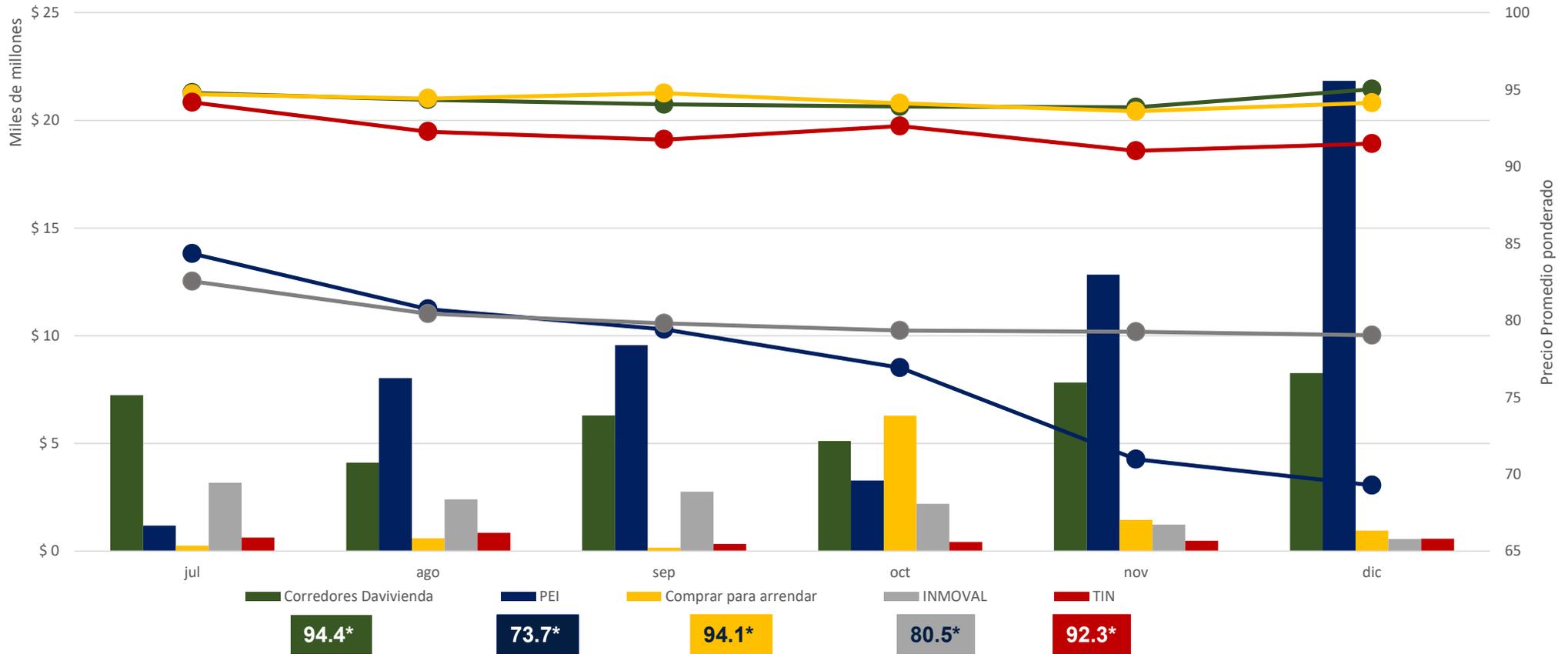
Precio promedio ponderado 2021 TIN  
**94,48%**

Precio promedio ponderado del II Semestre otros vehículos similares  
**82,9%**

Precio promedio ponderado 2021 otros vehículos similares  
**85,65%**



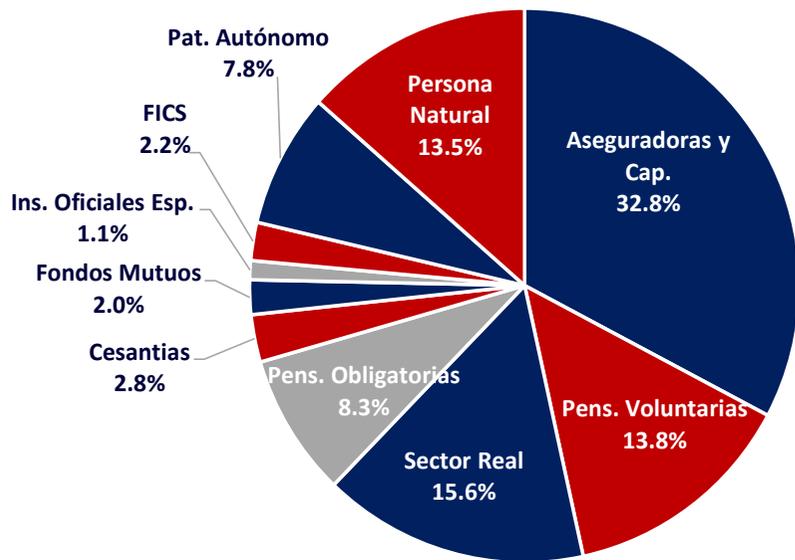
Precios Promedio Ponderado Vehículos Inmobiliarios



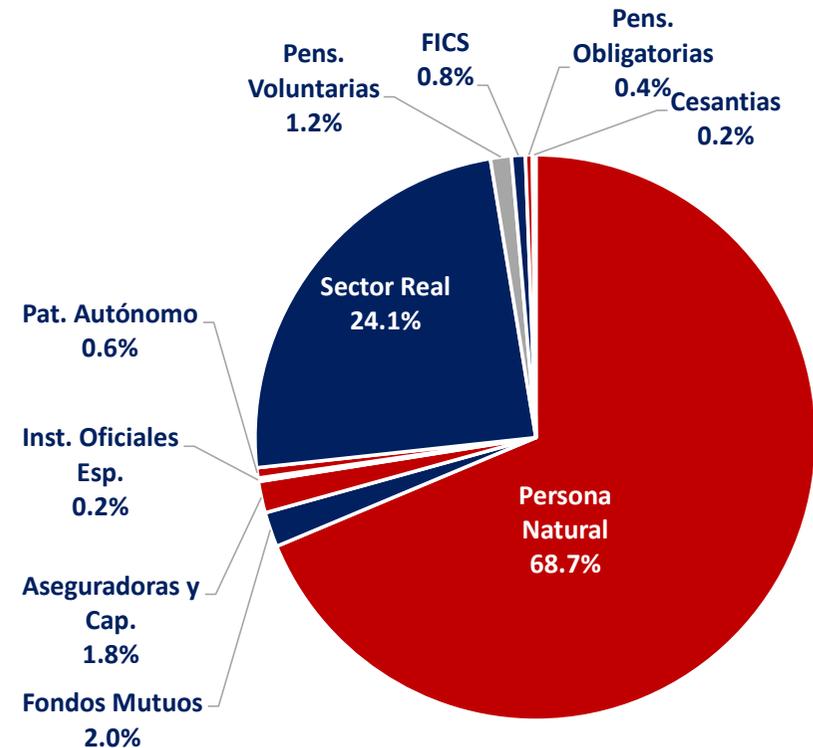
Fuente: BVC. Cálculos: Titularizadora Colombiana  
 \*Precio promedio ponderado 2S2021.



**Composición por Inversionistas**

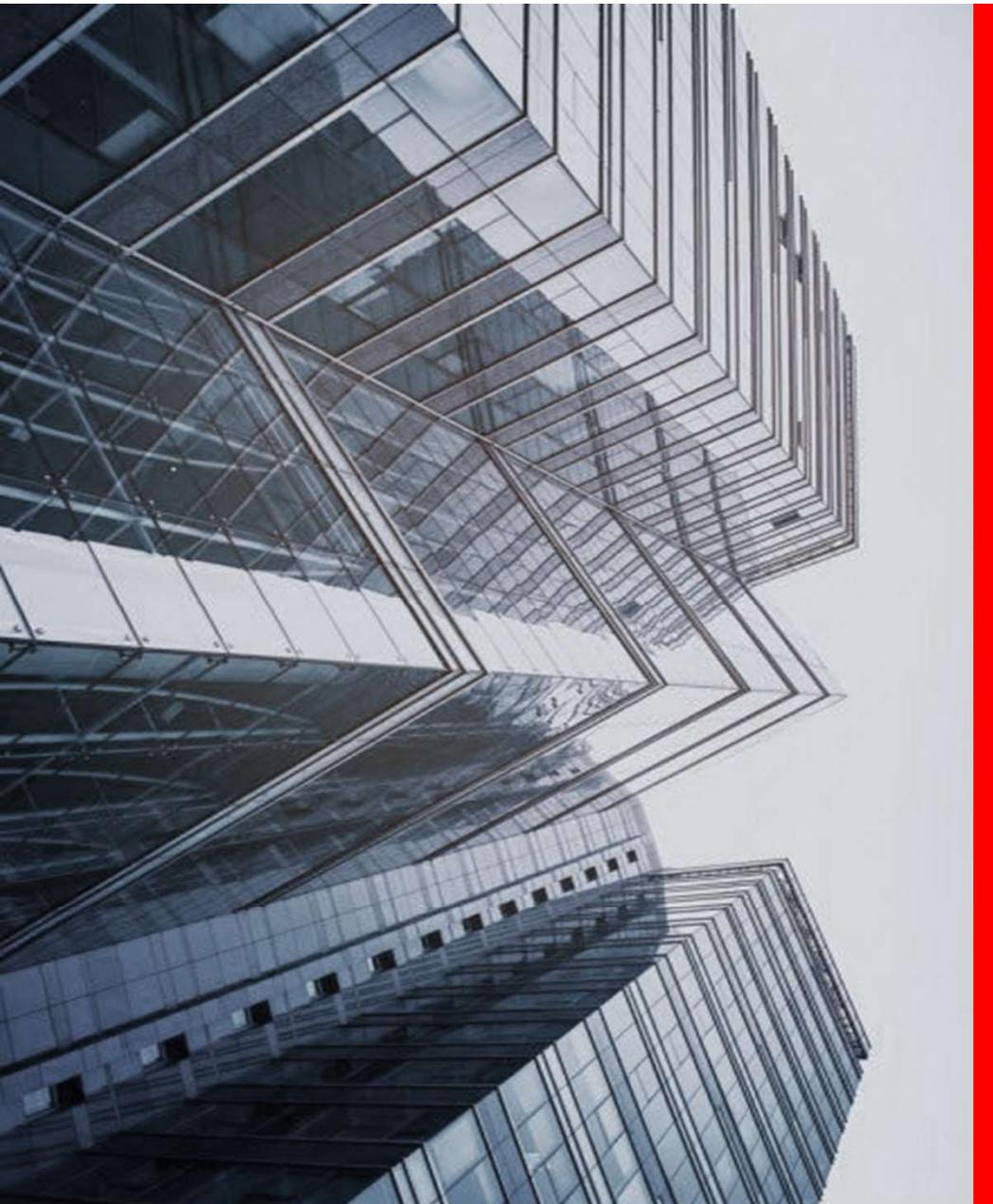


**502 Inversionistas TIN**



Fuente: Deceval. Cálculos Titularizadora Colombiana





**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

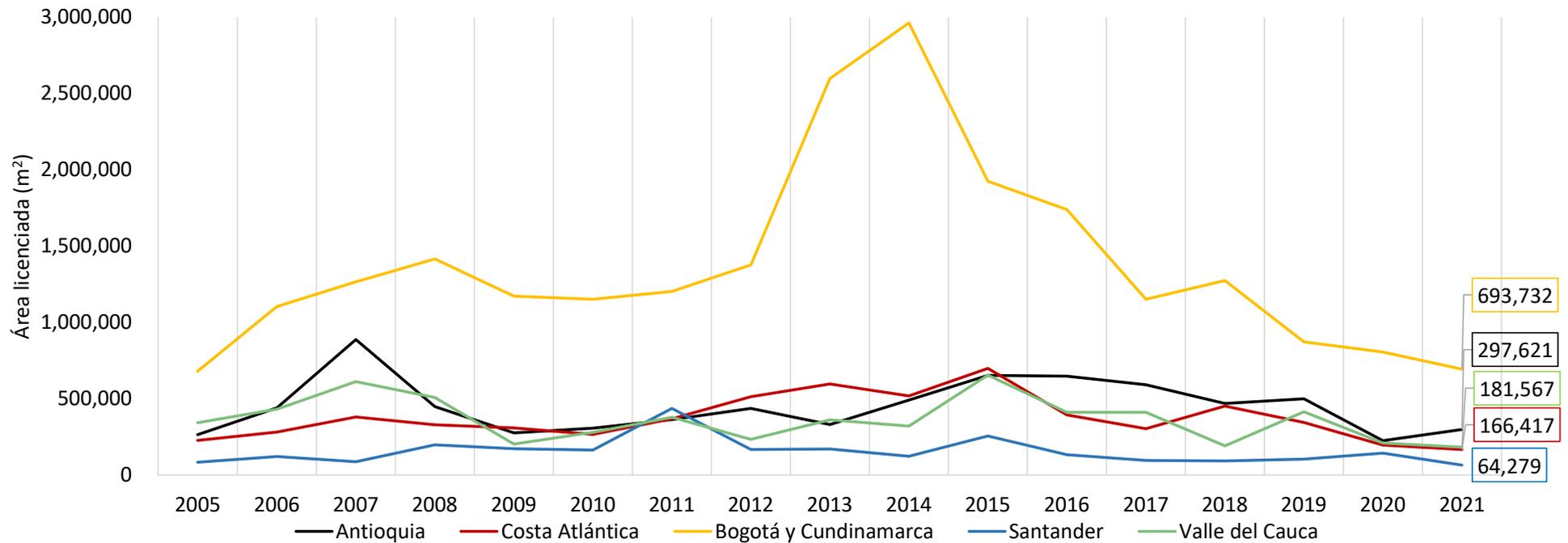
**Mercado Inmobiliario**

**Proyección de Portafolio**

# Mercado Inmobiliario

## Evolución del área aprobada para licencias, por región (MM de m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>

- El área licenciada en el país ha tenido una tendencia a la baja desde 2014
- En Antioquia el área licenciada aumentó 33% frente al año anterior mientras que en Bogotá y Cundinamarca, la Costa Atlántica, el Valle del Cauca y Santander el área licenciada disminuyó 14%, 15%, 13% y 55% respectivamente

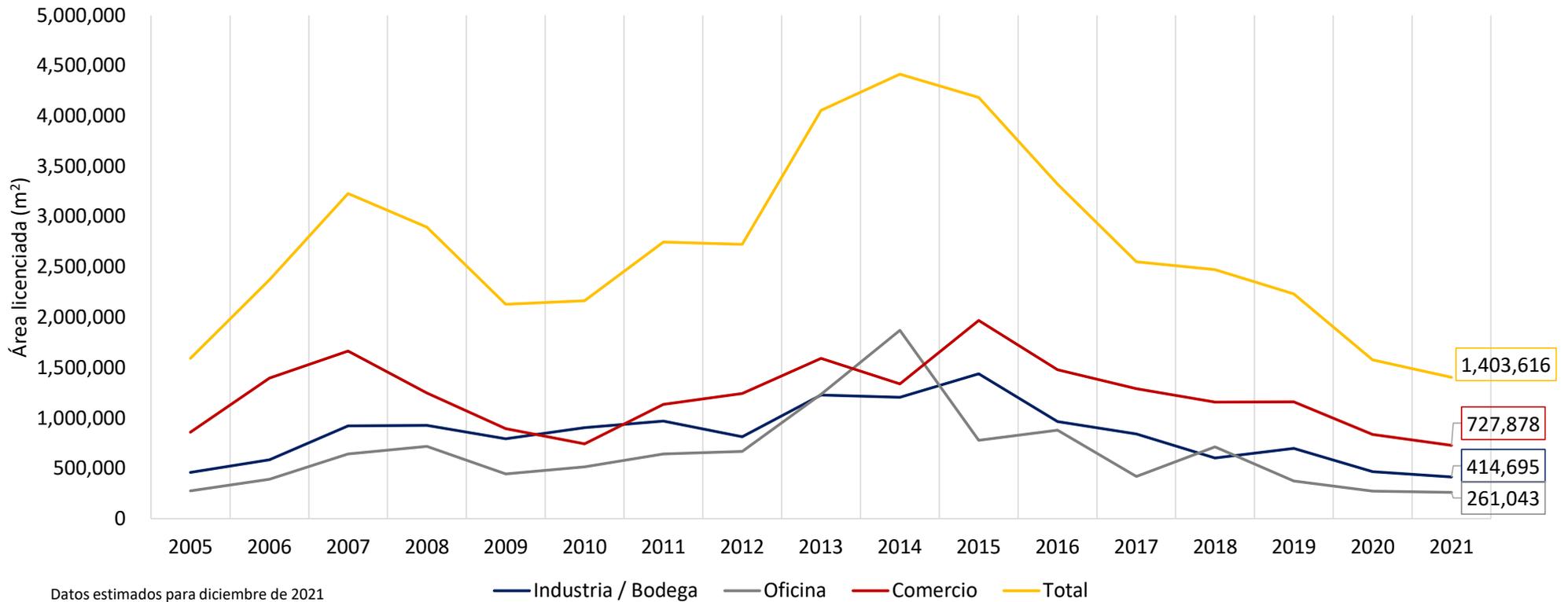


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de diciembre 2021, DANE.

<sup>1</sup> Licencias para industria, oficinas y comercio

Datos estimados para diciembre de 2021.

- A nivel nacional, el área licenciada en bodegas disminuyó 11,1% frente al año pasado
- En oficinas, el área licenciada disminuyó 4,6%, y comercio disminuyó 13,1%



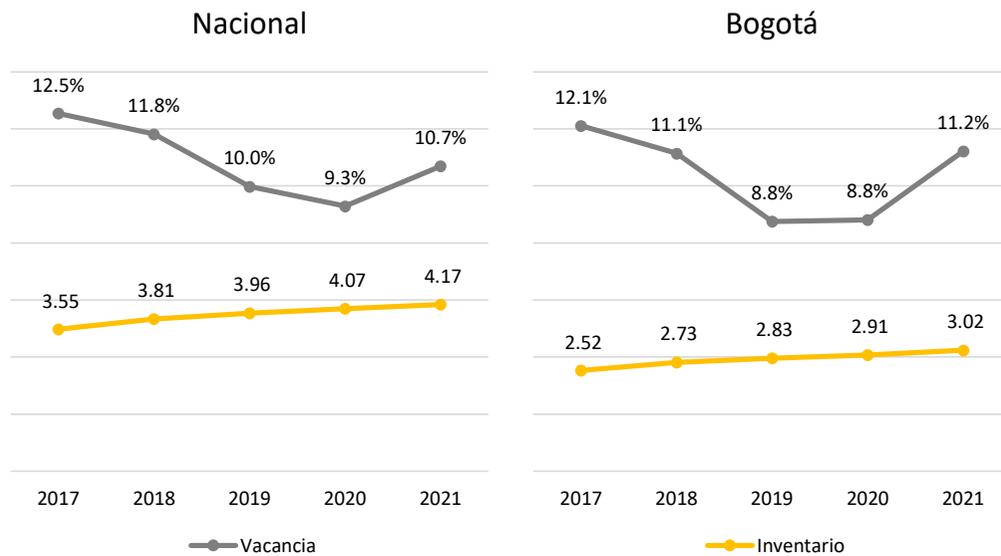
Datos estimados para diciembre de 2021

Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de diciembre 2021, DANE.

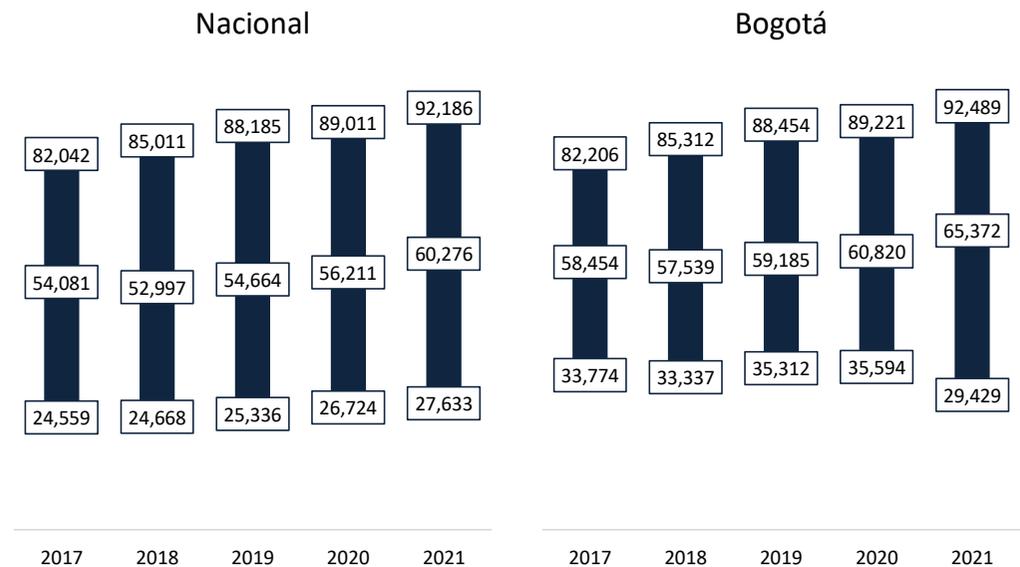
- La vacancia de oficinas se estabilizó desde el primer trimestre de 2021 en Bogotá, Medellín y Cali
- En Barranquilla, la vacancia disminuyó de 21% en el primer trimestre de 2021 a 16% en el cuarto trimestre

- Los cánones a nivel nacional aumentaron en promedio 7,2% en 2021, aumentando 7,7% en Medellín, y disminuyendo 4,1% en Barranquilla
- Los cánones de oficinas tipo A+ aumentaron 9,9% este año, mientras que los cánones tipo B aumentaron 4,3% en el 2021

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



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



Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

Fuente: Colliers, Reporte de mercado oficinas 42 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

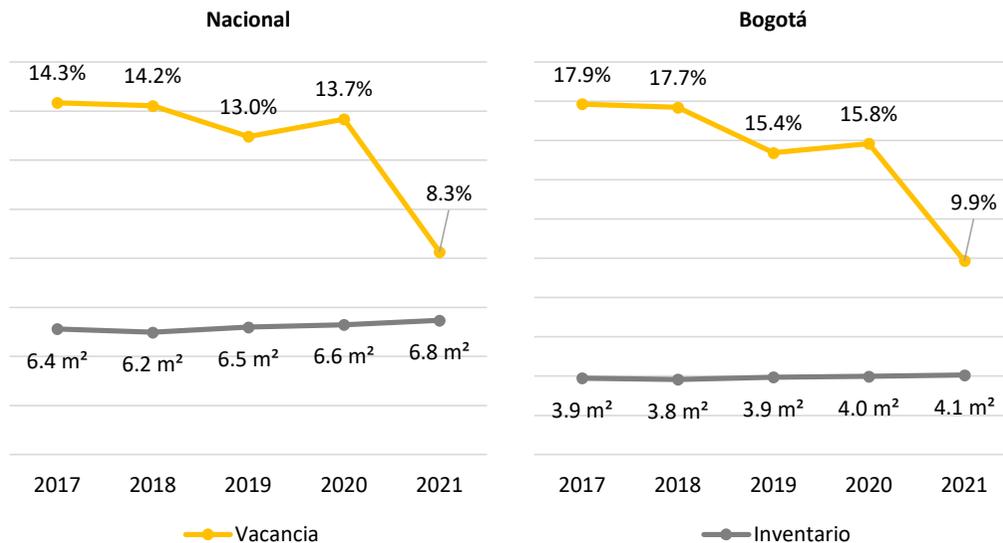
# Mercado Inmobiliario

## Comportamiento inventario de bodegas a 31 de diciembre 2021

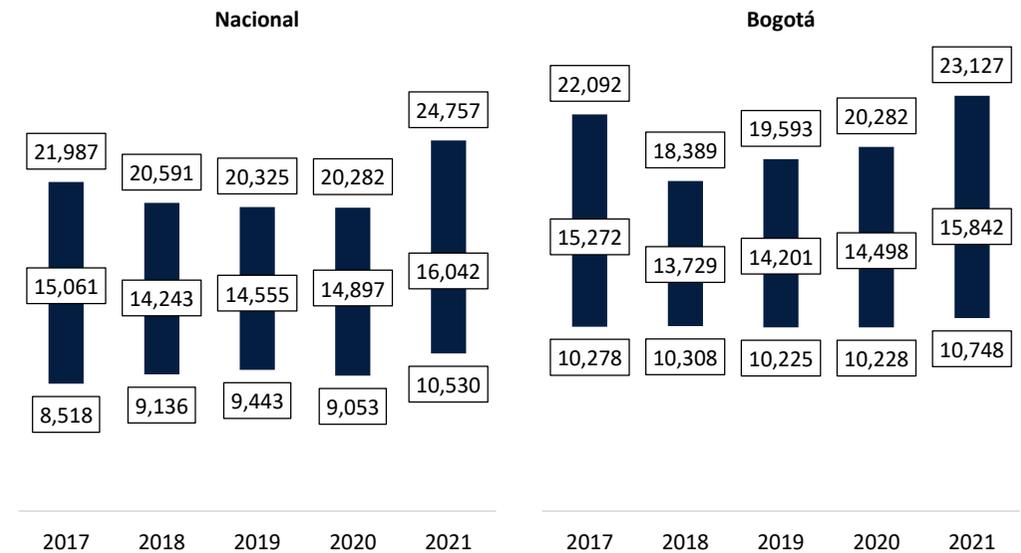
- A nivel nacional, la vacancia disminuyó 5,4%, y el inventario aumentó 222.000 m<sup>2</sup> en 2021
- En el último año, la vacancia de bodegas tipo B disminuyó 6,7% y la vacancia en Barranquilla disminuyó 6,9%.

- En 2021, los cánones a nivel nacional aumentaron 7,7%.
- Las bodegas tipo A tuvieron el mayor aumento (12,7%), mientras que en Medellín éstos aumentaron 13,2%
- Las bodegas A+ tuvieron los menores aumentos (1%), y en Cali los cánones cayeron 2,3% en 2021.

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



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

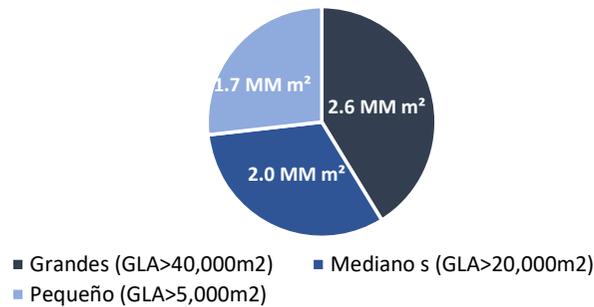


Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

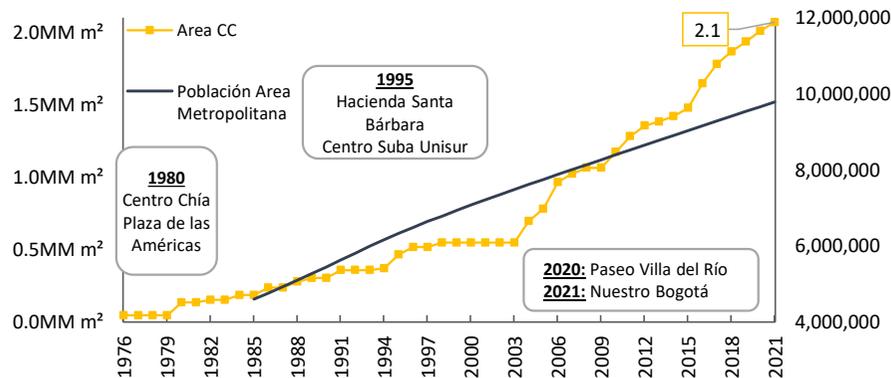
Fuente: Colliers, Reporte de mercado industrial Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

- El área de centros comerciales aumentó en 58 mil m<sup>2</sup> en Bogotá debido a la inauguración del Centro Comercial Nuestra Bogotá
- En 2021 en él área metropolitana de Medellín se inauguró Plaza Fabricato (Bello) con 51.000 m<sup>2</sup>

### GLA centros comerciales – Colombia 2021

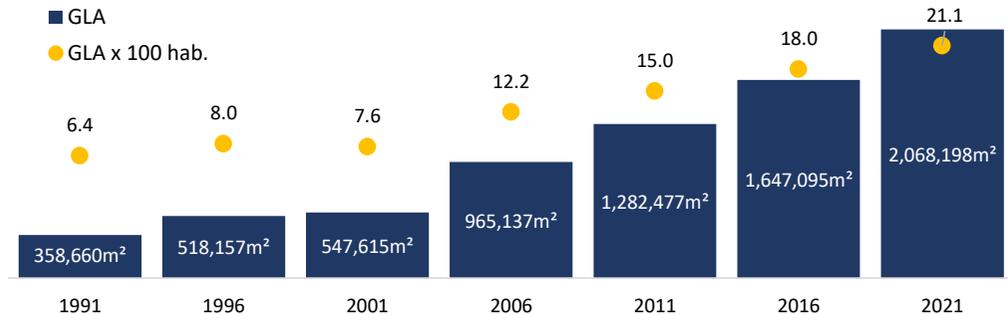


### GLA Centros comerciales y población área metropolitana- Bogotá



Fuente: Estados Financieros 2020 EMIS. Datos Acecolombia 2020. Datos de Galería Inmobiliaria 2021. Cálculos Péntaco

### GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes - Bogotá



Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá 4Q2021. Cálculos Péntaco

### GLA centros comerciales & población - Bogotá

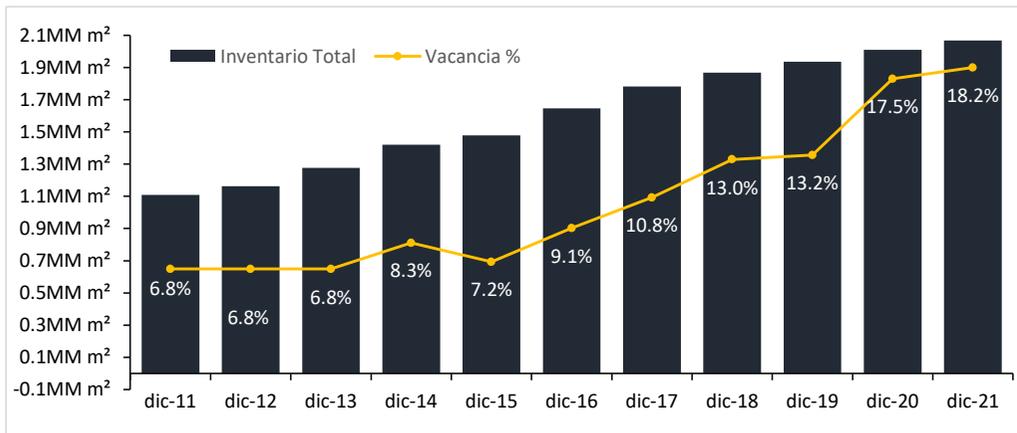
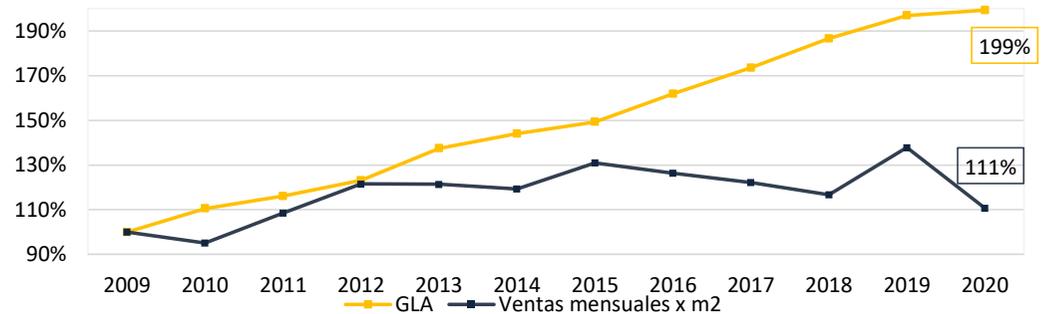


# Mercado Inmobiliario

## Comportamiento de locales comerciales a 30 de diciembre de 2021

- La vacancia ha disminuido desde marzo de 2021
- Parte de la vacancia obedece a centros comerciales nuevos
- Otros centros comerciales presentan vacancias inferiores a su promedio histórico de los últimos 5 años, como Plaza Imperial, Palatino, Fontanar, Plaza de las Américas y Portal 80 entre otros

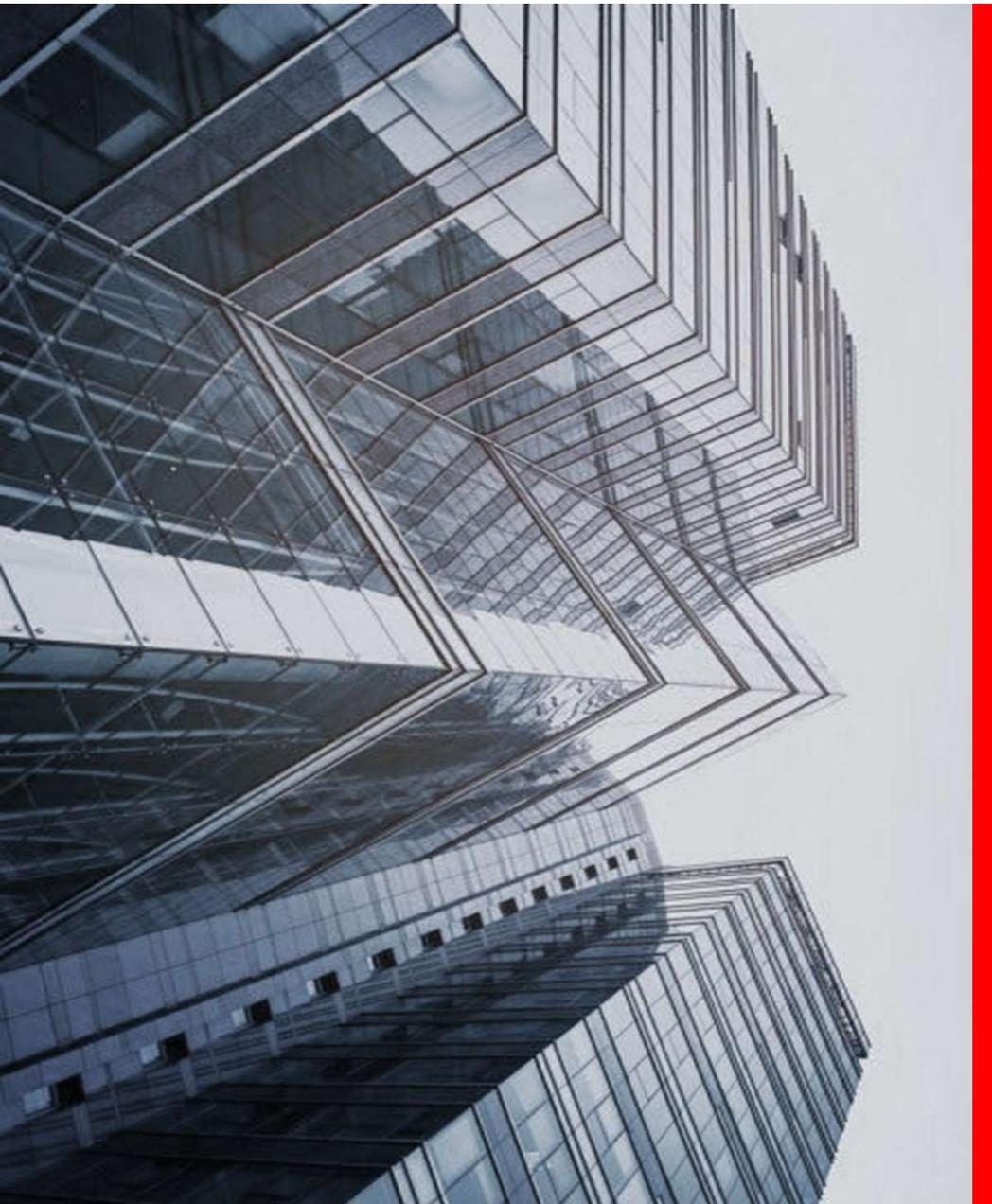
**Evolución de GLA de centros comerciales (millones de m<sup>2</sup>) vs Ventas en CC / m<sup>2</sup> GLA**



**GLA de centros comerciales (millones de m<sup>2</sup>) vs porcentaje de vacancia - Bogotá**

Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q4 2021. Cálculos Péntaco





**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

**Mercado Inmobiliario**

**Proyección de Portafolio**

**Comercio**



COP \$72 mil MM

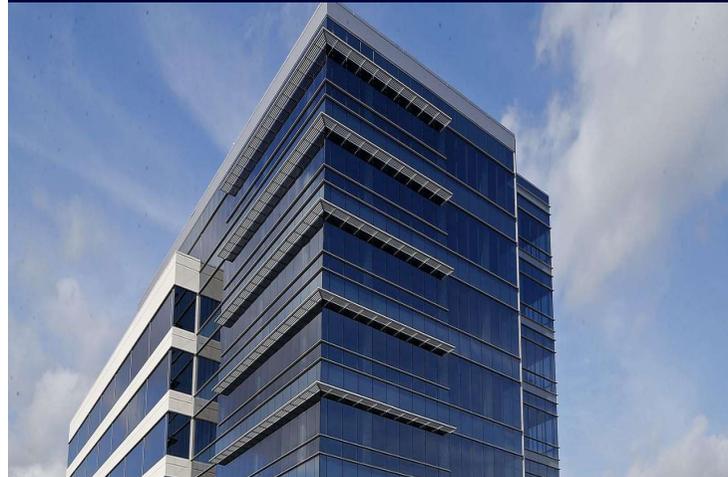


5.760 m<sup>2</sup>



Bogotá y Cali

**Oficinas**



COP \$2.100 MM



890 m<sup>2</sup>



Cali

**COP \$215.000 millones**

Adquisición de activo comercial, industrial y oficinas

**Industria**



COP \$140 mil MM



66.350 m<sup>2</sup>



Mosquera, Buenaventura y Yumbo.

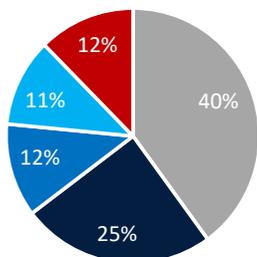
**PENTACO**



## Distribución portafolio a 31 de enero de 2022 + nuevas adquisiciones

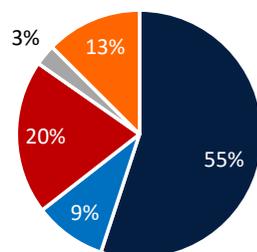
**COP \$215.000 millones**  
Adquisición de activo comercial, industrial y oficinas

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



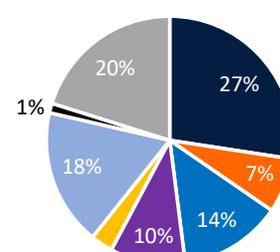
- Bodega
- Centro Comercial
- Local comercial a la calle
- Local comercial en PH
- Oficina

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



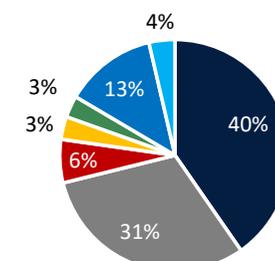
- Bogotá
- Cali
- Costa Atlántica
- Medellín
- Otros

**Distribución por Arrendatario (% Ingresos)**



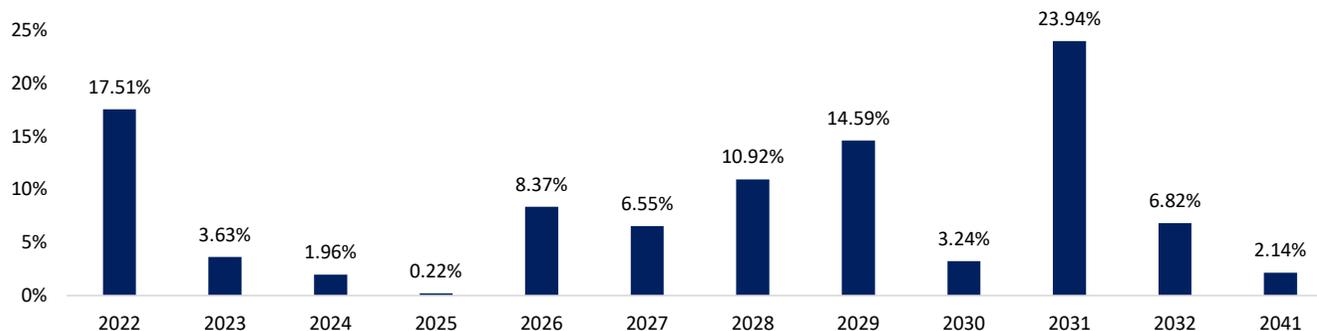
- Davivienda
- Banco Itau
- Pipeline
- Jamar
- Pipeline
- Vacantes
- Otros

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



- Bancos
- Comercio otros
- Comida preparada
- Industria metales
- Industria muebles
- Industria plásticos
- Otros

**Vencimiento de contratos (% de ingresos)**



**Plazo promedio ponderado restante de los contratos: 5,92 años**



## Migración de Títulos

- Luego de la autorización de la BVC para que los vehículos de títulos participativos migren voluntariamente a la rueda de renta variable, se tiene pensado concretar la migración en el 1S2022. Algunas de las ventajas de la rueda de renta variable son un sistema transaccional que proporciona más transparencia y un potencial de mayor liquidez y visibilidad ante los inversionistas internacionales

## Emisión Tramo 3

- Continuo monitoreo a la espera de una ventana de mercado que permita emitir el Tramo 3 en condiciones convenientes para los inversionistas TIN y para el vehículo en general.
- Diversificación importante del tipo de activo, sector económico y arrendatario.



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

Contamos con 69 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$25 billones emitidos en 20 años y \$3,8 billones de saldo administrado.



## 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.*

