



Presentación IS-2022

Títulos  
Inmobiliarios

**Sólido Gobierno Corporativo** como garantía de un proceso riguroso de adquisiciones y de una adecuada administración maestra del vehículo.

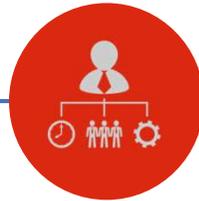
**Administración Maestra:** Supervisión y monitoreo.

**Rentabilidad de TIN** se ha destacado desde el 2020. Aún con la coyuntura por el COVID-19, el vehículo cerró con una rentabilidad desde el inicio de 9,5% E.A. para el 31 de diciembre del 2021. Para 1S2022 la rentabilidad del año corrido fue del 19,69% E.A.

Distribución **mensual** de rendimientos.



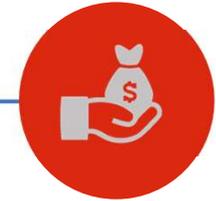
Equipo de inmobiliarios **expertos e independientes.**



La coyuntura COVID-19 puso a prueba el vehículo, con una **afectación en ingresos, valorización y vacancia menor a la estimada inicialmente.** Actualmente la vacancia económica es del 0,83% y el indicador de cartera de 0,35%\*\*; informe Junio 2022.



**Alto estándar** de divulgación de información.



**Dividend Yield\* por encima del 6% (últimos 12 meses)** ha sido valioso para los inversionistas en un contexto de altas tasas de inflación y baja rentabilidad real.

Fuente: Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 30/06/2022

\* Dividend Yield: Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

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

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.





**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

**Mercado Inmobiliario**

**Proyección del Portafolio**



**\$458.379 Millones**  
Activos administrados



Rentabilidad  
**10,76% E.A.** Desde el Inicio.  
**16,61% E.A.** Últimos 12 meses.  
**19,69% E.A.** Año corrido.



**\$ 141.532 millones**  
Endeudamiento financiero (Capital)



**85.549 m<sup>2</sup>**  
Área administrada



**6,09%\*\*\***  
Dividend Yield Junio.2022



**9,01% E.A.**  
Costo promedio ponderado de la deuda.



**99,13%**  
Ocupación económica del portafolio



**\$975 millones**  
Negociados en mercado secundario periodo Ene. – Junio. 2022



**32% < Lim. 40%**  
Endeudamiento Financiero.



**0,35%\*\***  
Cartera vencida Junio 2022



**92,29%**  
Precio promedio ponderado operaciones que superaron filtro de monto de Precia. Julio. 2021 - Junio. 2022.



**52.605**  
Títulos TIN en circulación

\* Indicadores con corte a 30 Junio de 2022

\*\* 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.





**\$458.379 Millones**

Activos administrados



**85.549 m<sup>2</sup>**

Área administrada



**\$3.088 millones**

Ingresos potenciales mensuales  
Junio 2022



**97 inmuebles**

Presencia Nacional



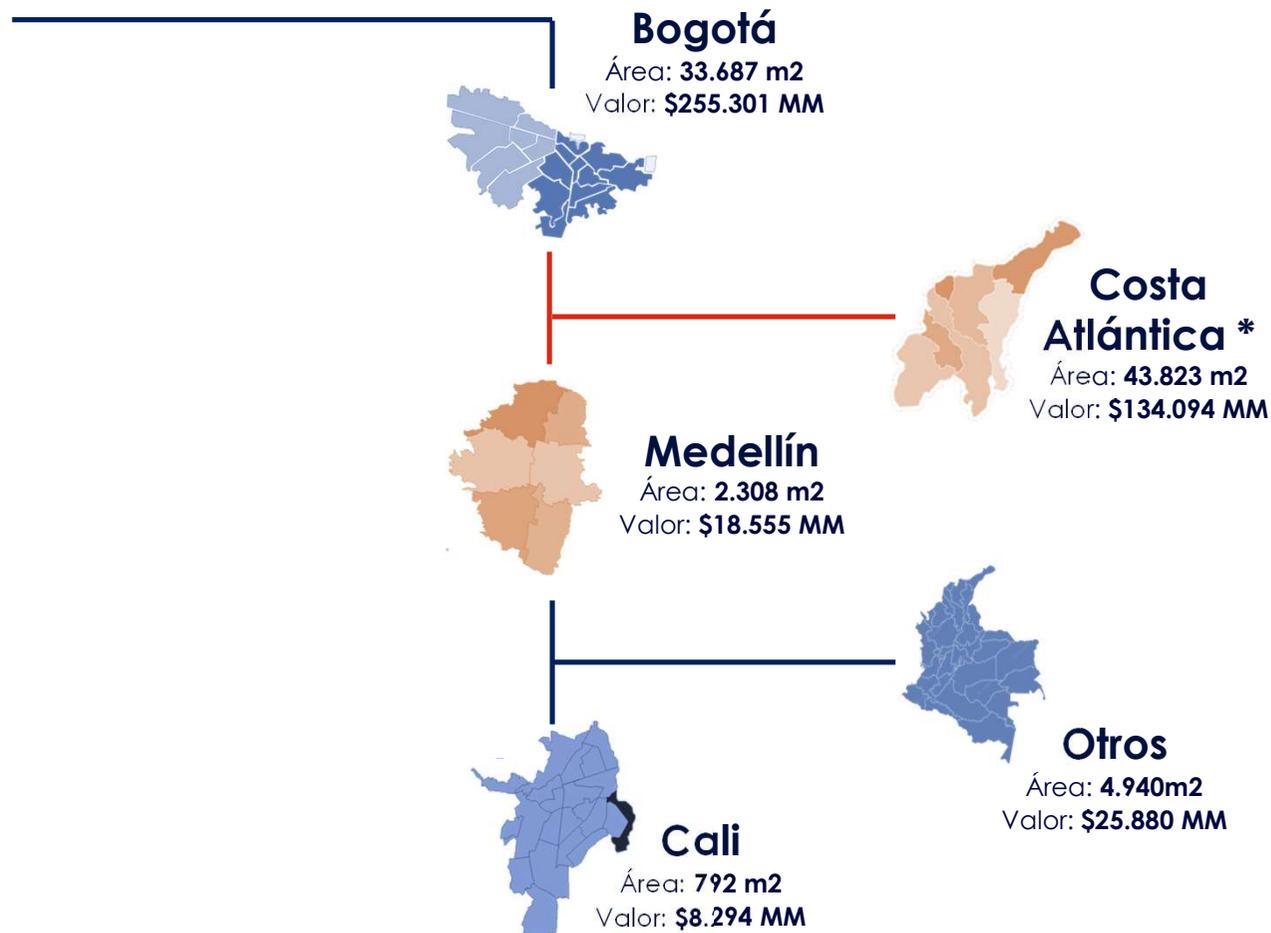
**20 Ciudades y Municipios**

\*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta

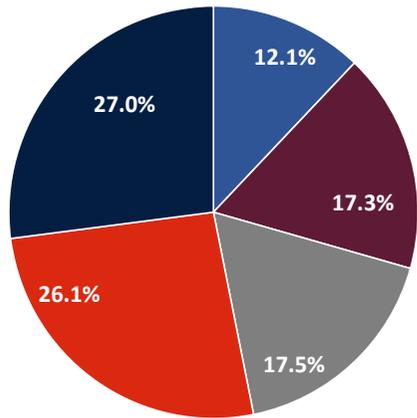


**5,55 años**

Promedio ponderado restante contratos de arrendamiento.



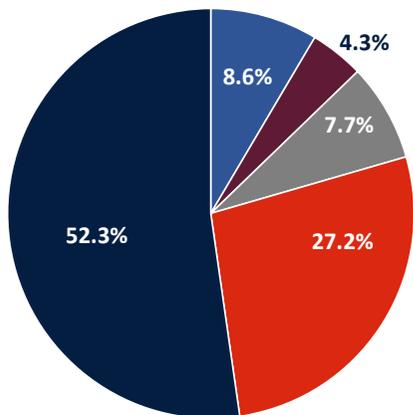
### Tipo de Inmueble



- Local Comercial en PH
- Local Comercial a la Calle
- Oficina
- Local en C.C
- Bodega

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.

### Distribución Sector Económico

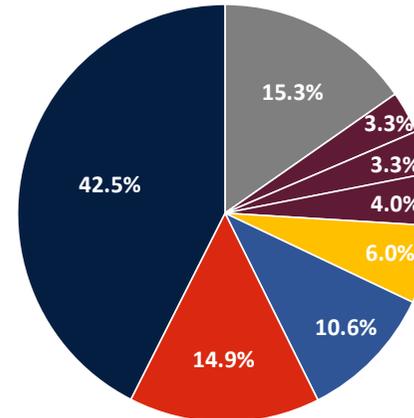


- Otros\*
- Actividades Inmobiliarias
- Expendio de Alimentos
- Industrial
- Intermediación Financiera

\*Otros: Salud y Servicios.

Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.

### Distribución por Arrendatario\*\*



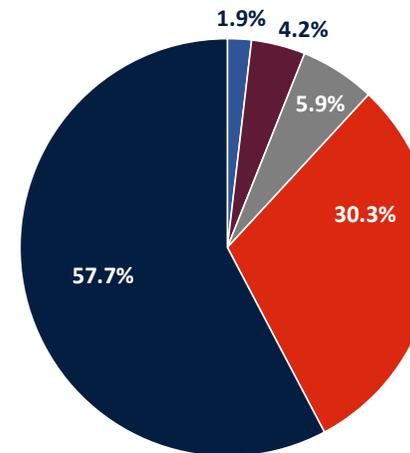
- Otros\*
- Decowraps
- Alusud
- Famoc Depanel
- Kokoriko
- Itaú
- Muebles Jamar
- Davivienda

Limite prospecto: 30% por ingresos.

\*\*Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.

\*Otros: Riss Tong, Archies, Colsubsidio, Crepes&Waffles, Newrest, AV Villas, Miniso, McDonalds, Dollarcity.

### Distribución Geográfica



- Cali
- Medellin
- Otros\*
- Costa Atlántica
- Bogotá D.C.

Limite prospecto: >1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá). >500,000 hab. (hasta 30%). >300,000 hab. (hasta 20%). >Otras (hasta 15%)

\*Otros: Bucaramanga, Cúcuta, Envigado, Ibagué, Villavicencio





34 Inmuebles Actualizados  
60% Portafolio Actualizado

2022	\$137.271
2021	\$131.245

↑ 4,6%



3 Inmuebles Actualizados  
75% Portafolio Actualizado

2022	\$34.135
2021	\$33.068

↑ 3,2%



3 Inmuebles Actualizados  
18% Portafolio Actualizado

2022	\$11.390
2021	\$10.902

↑ 4,5%



5 Inmuebles Actualizados  
63% Portafolio Actualizado

2022	\$34.369
2021	\$32.813

↑ 4,7%



2 Inmuebles Actualizados  
50% Portafolio Actualizado

2022	\$6.424
2021	\$5.826

↑ 10,3%



1 Inmuebles Actualizados  
100% Portafolio Actualizado

2022	75.680
2021	\$72.127

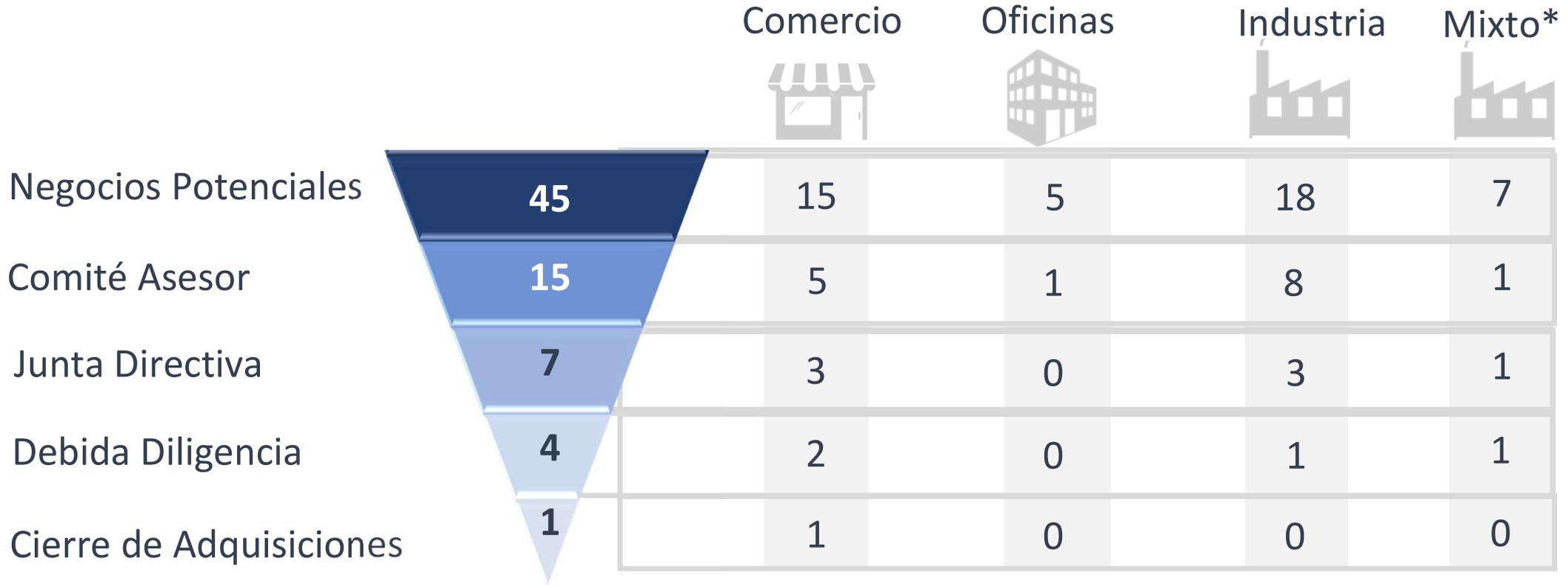
↑ 4,9%

**\$299.270.695.231**  
Valor avalúos realizados 2022  
**\$285.982.344.200**  
Valor avalúos realizados 2021

↑ **4,6%**  
Valorización  
2022 vs 2021

**#48** Avalúos Realizados 2022

**52%** Avance Total de avalúos

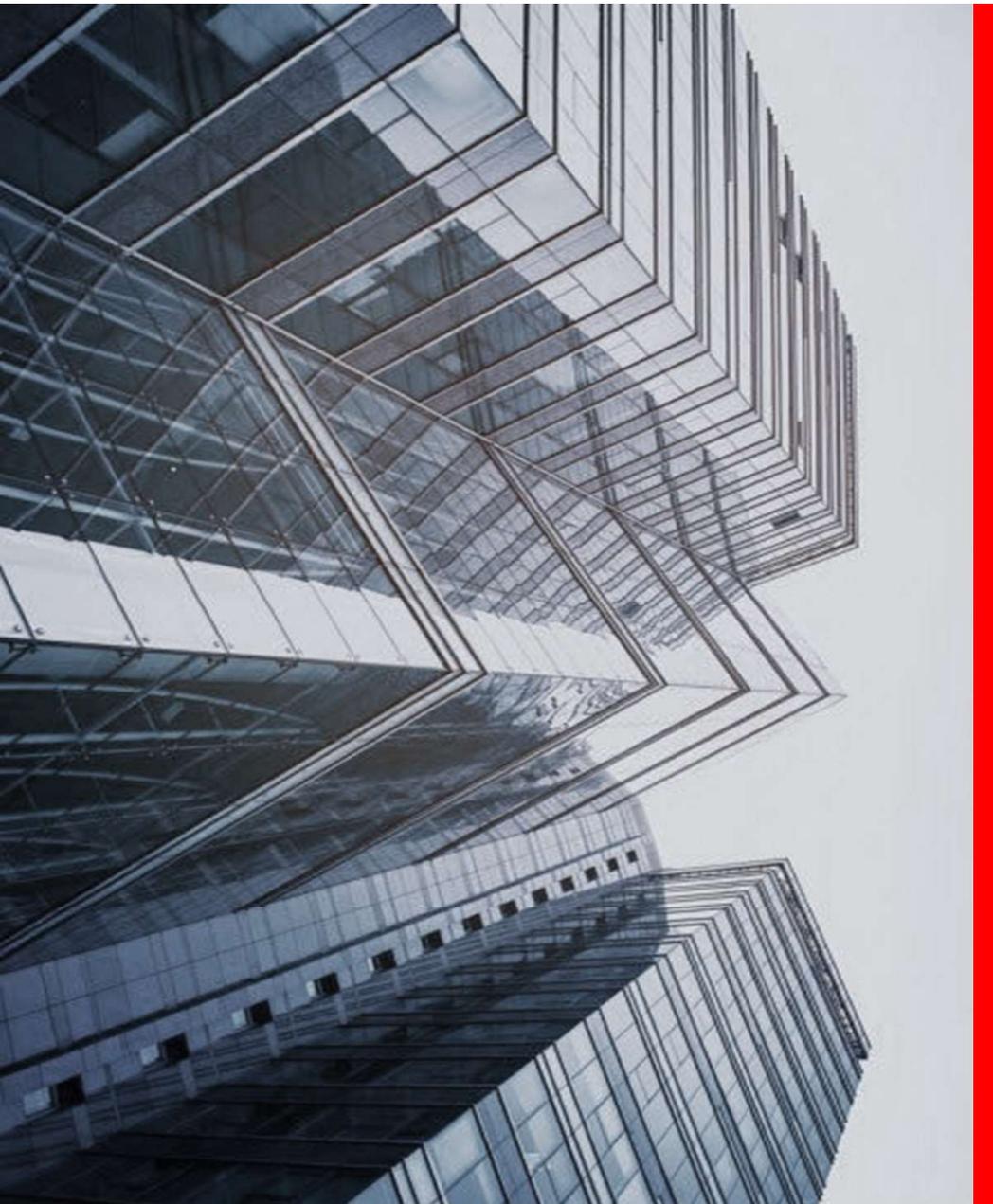


Activos en cierre:

- Locales Comercio en Bogotá DC, Cali y Soacha
- Bodegas en Buenaventura y Cali



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



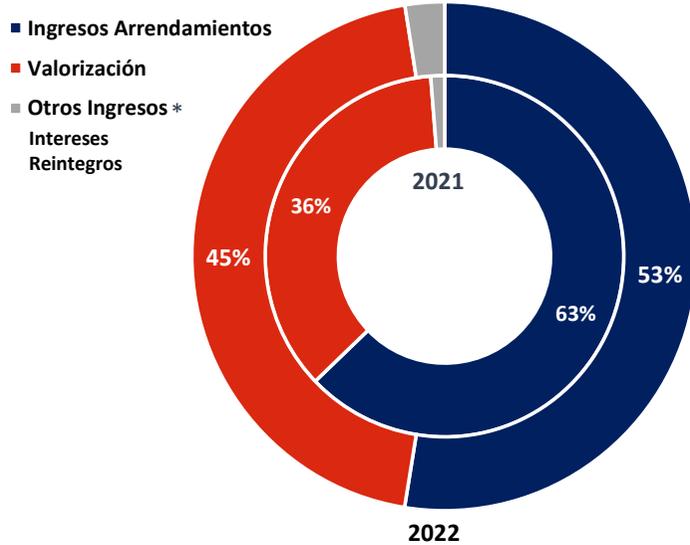
**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

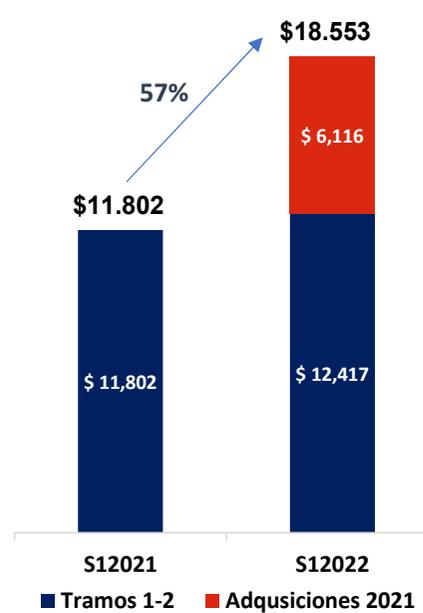
**Mercado Inmobiliario**

**Proyección del Portafolio**

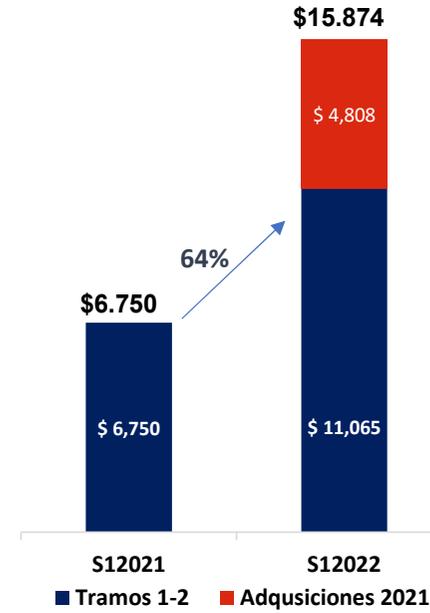
Distribución de Ingresos



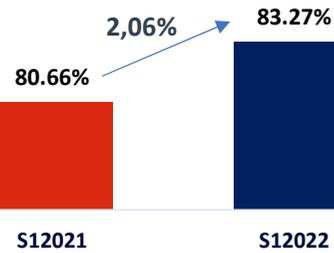
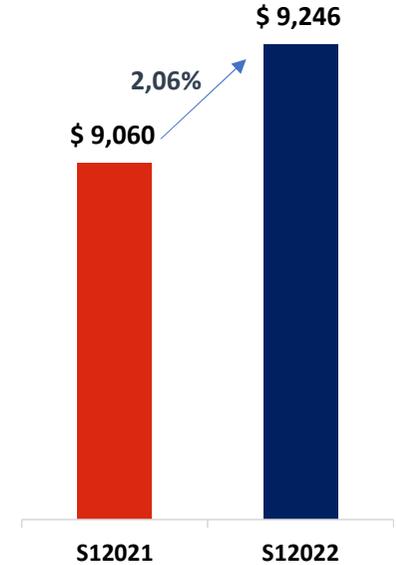
Ingresos por Arrendatarios Por inmuebles adquiridos



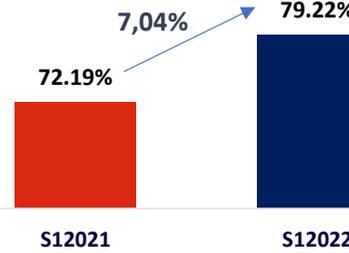
Valorización



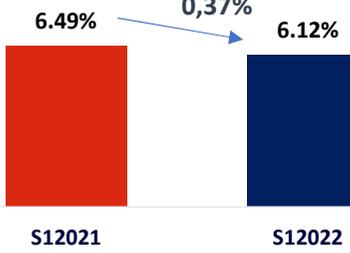
Distribución de Rendimientos



Margen NOI



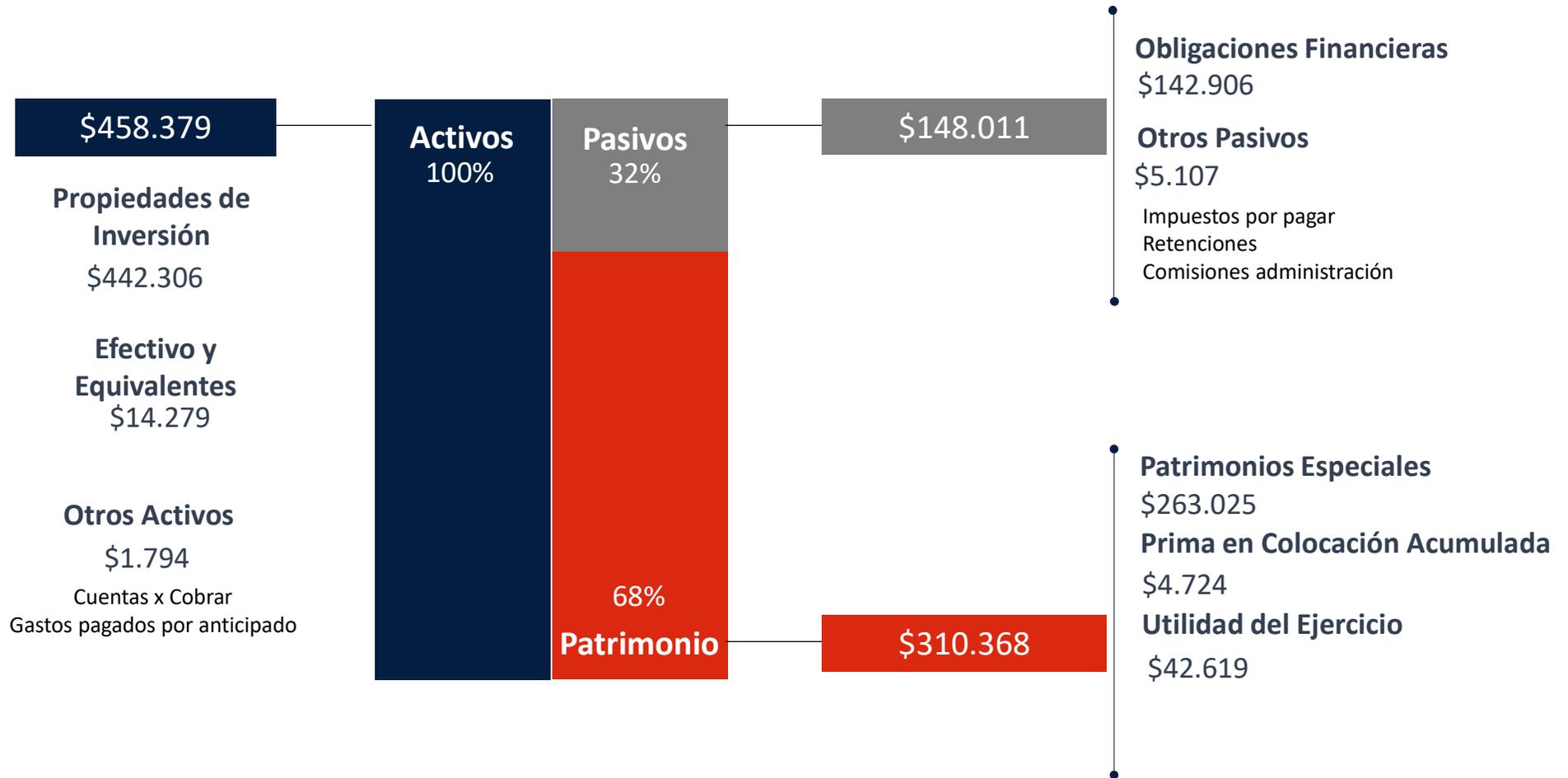
Margen EBITDA



Dividend Yield Promedio



\* Cifras en millones de Pesos



\* Cifras en millones de Pesos



### Estado de Endeudamiento



**32%**

Endeudamiento Financiero

Vs



**40%**

Límite Endeudamiento



**\$141.532\***

Deuda Financiera



**9,01% EA**

Costo ponderado de la deuda.  
Tasa Fija y Variable

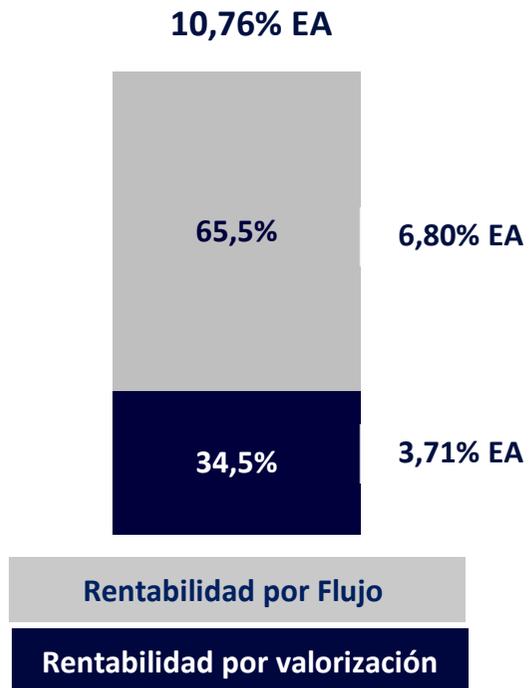


**5,3 meses**

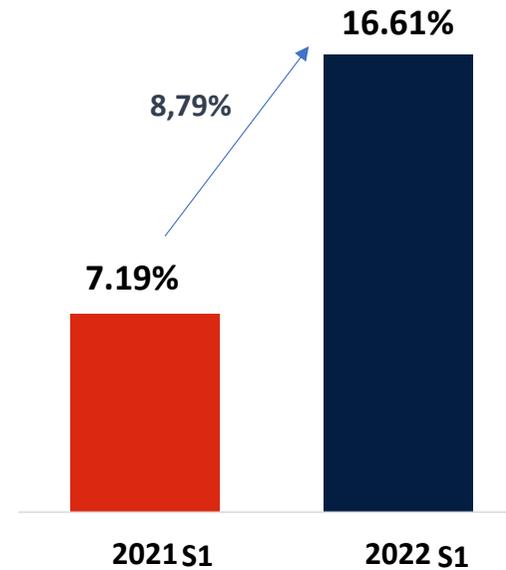
Plazo restante promedio  
de la deuda



### Composición Rentabilidad Acumulada\* 25/10/2018 – 30/06/2022



### Comparación Rentabilidad LTM\*\* 1S 2021 - 1S 2022



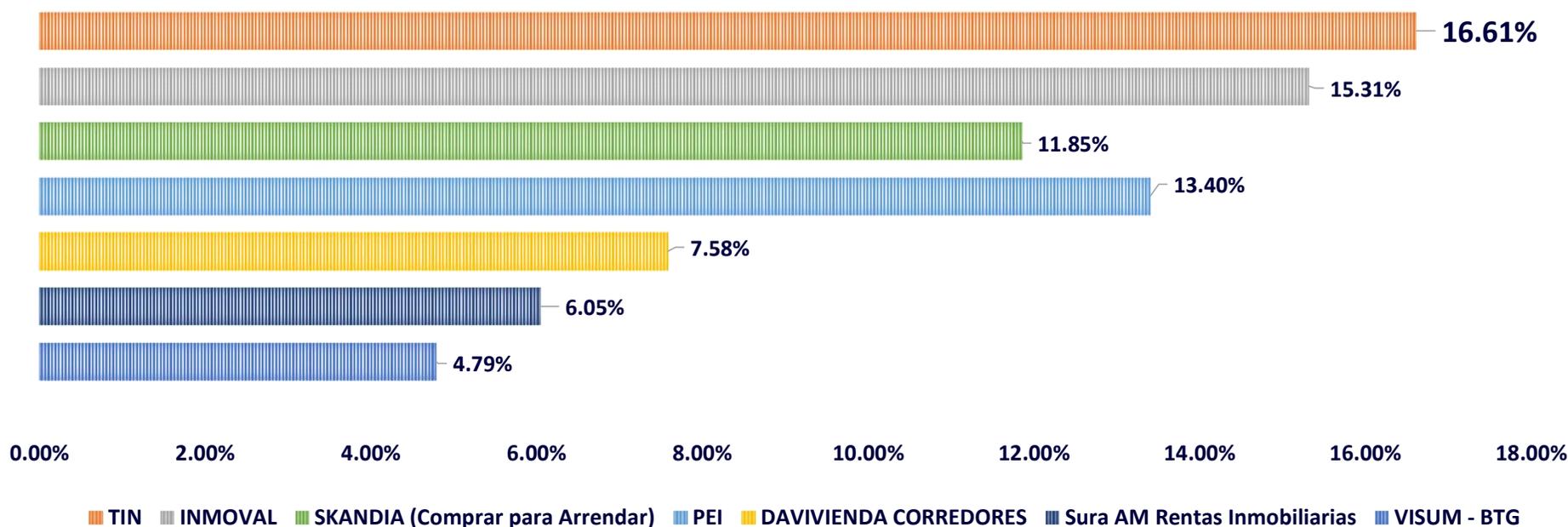
\* Periodo desde el inicio del vehículo

\*\* Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Julio 2021 a Junio 2022.

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 LTM\*

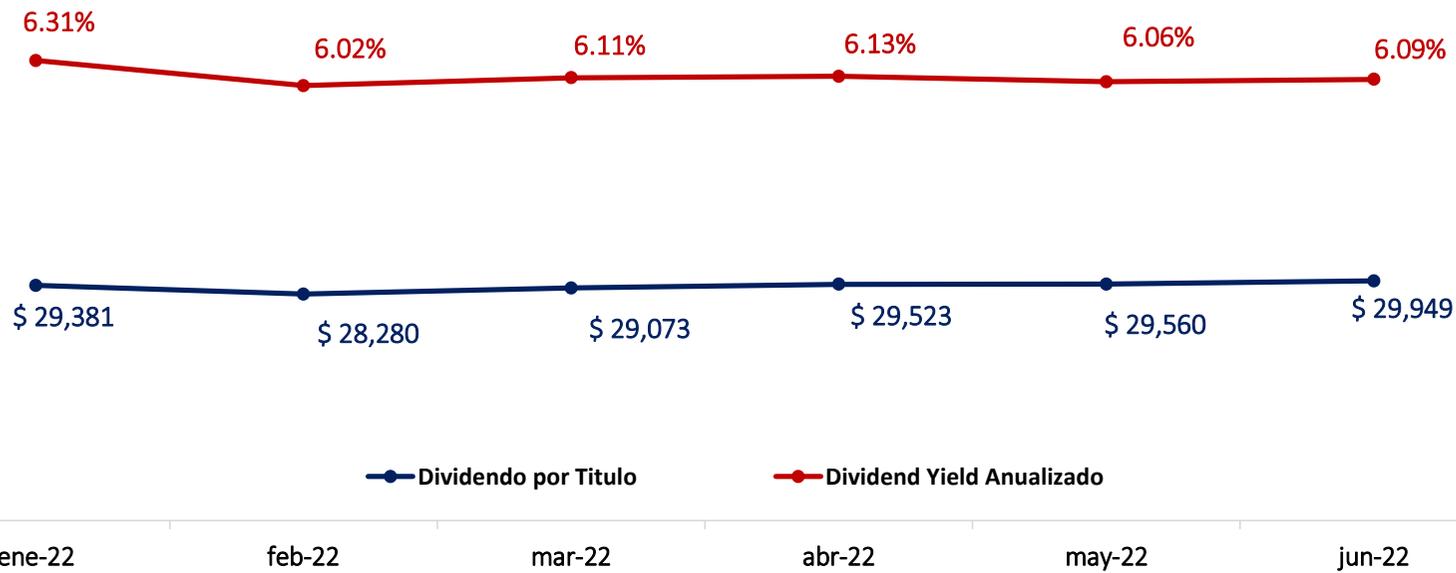


\* Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Julio 2021 a Junio 2022.

Fuente [www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx](http://www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx), [www.btapactual.com](http://www.btapactual.com), <https://www.skandia.com>, [www.daviviendacorredores.com/FICInmobiliarioderenta](http://www.daviviendacorredores.com/FICInmobiliarioderenta), <https://pei.com.co>, <https://assetmanagement.grupobancolombia.com/>



**Dividend Yield 1S 2022**

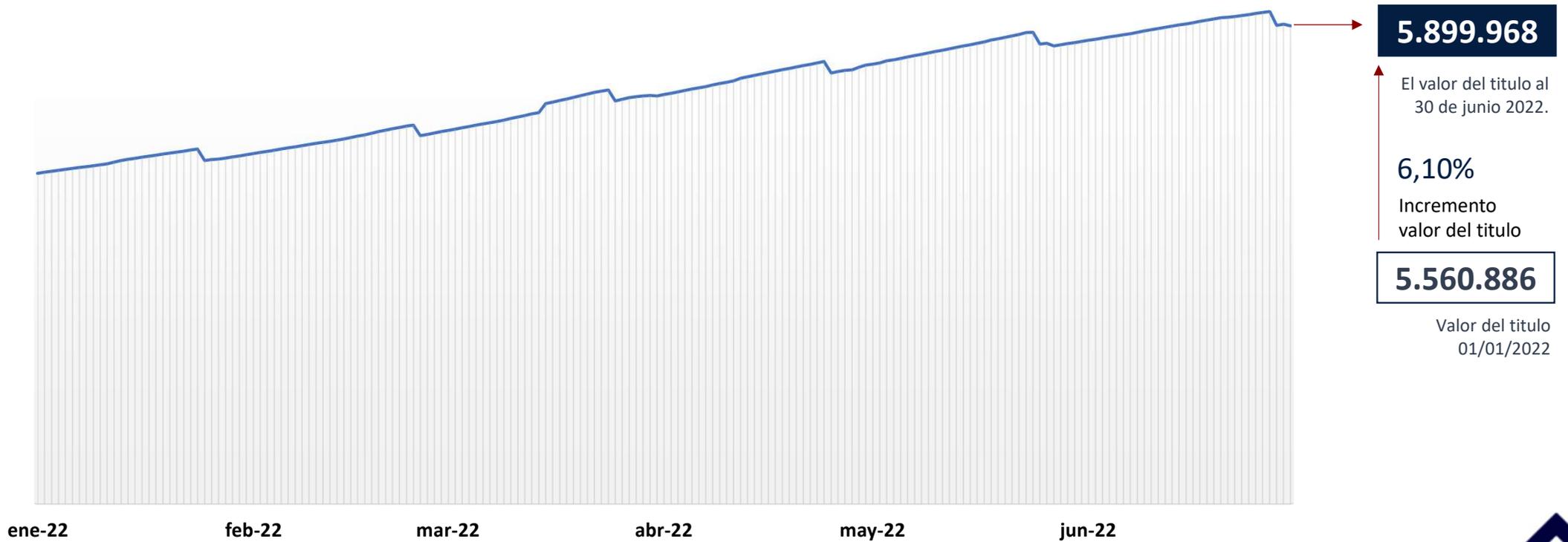


**Dividend Yield**  
**6,12%**  
**YTD\* S1 2022**



\*YTD: Últimos doce meses.

### Valor del Título TIN (\$)



**5.899.968**

El valor del título al  
30 de junio 2022.

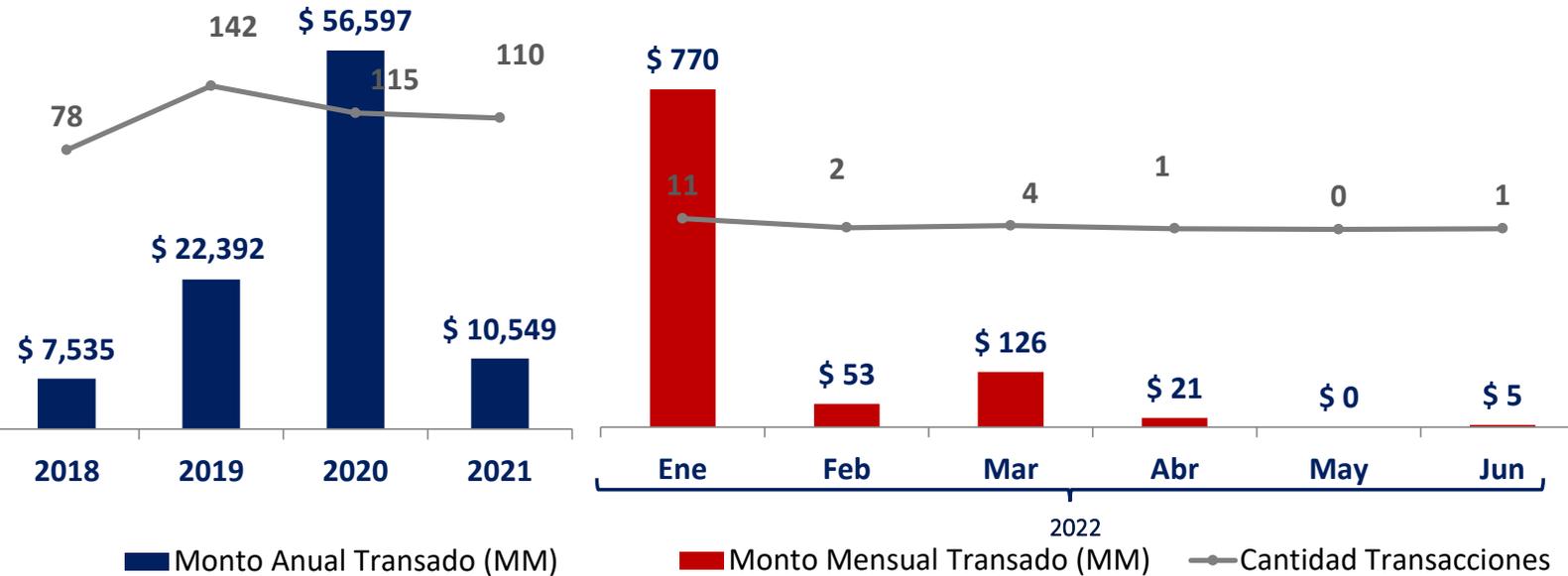
**6,10%**  
Incremento  
valor del título

**5.560.886**

Valor del título  
01/01/2022



**Mercado Secundario TIN\***



Monto Total Negociado  
**\$975 millones**

Promedio Mensual Negociado  
**\$162 millones**

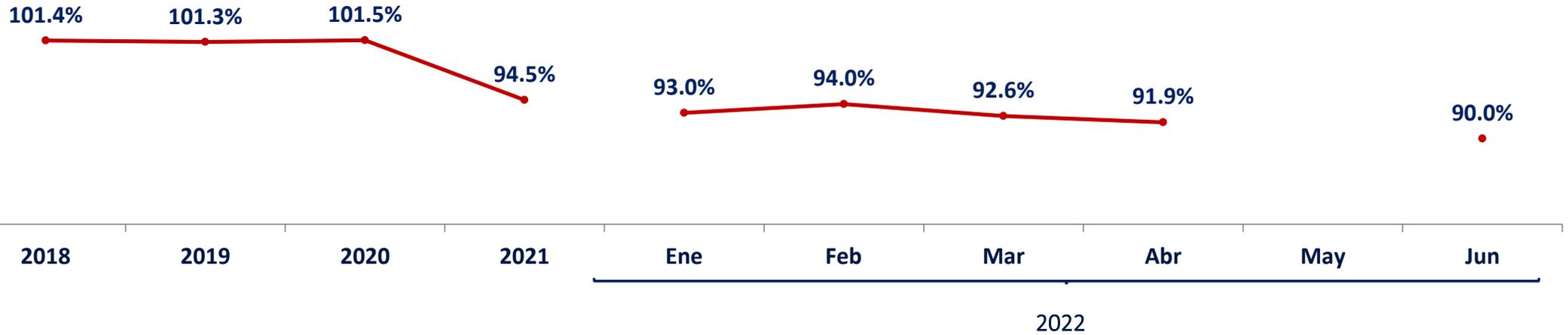
Número de Operaciones  
**19**

Promedio mensual de Operaciones  
**3**



\* Cifras del periodo ene-jun de 2022  
Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana

**Precio de Negociación**

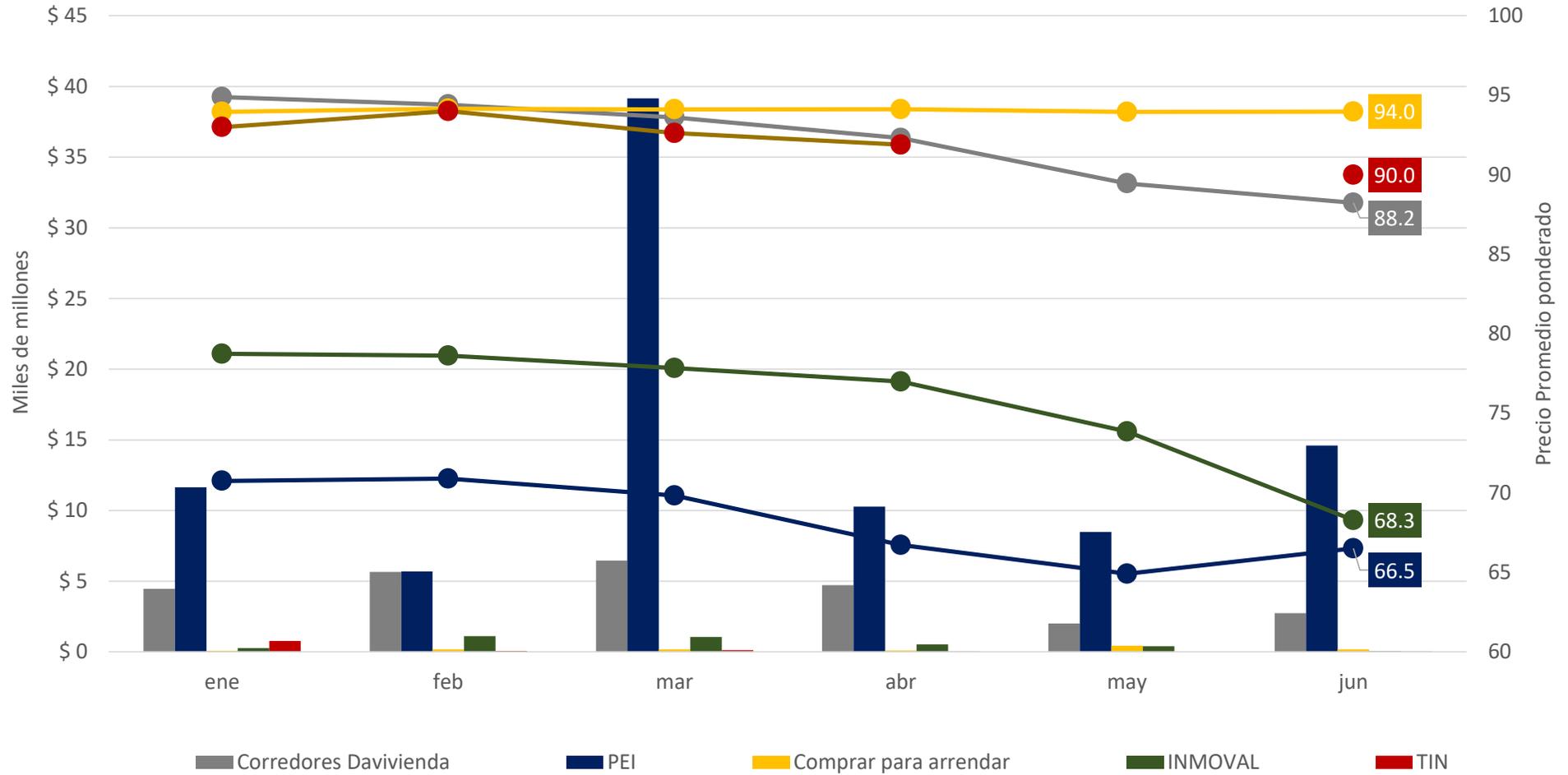


**Precio promedio ponderado del I Semestre otros vehículos similares**  
**74,4%**

**Precio promedio ponderado del I Semestre**  
**93,0%**



# Benchmark: Montos Negociados y Precio de negociación



Fuente: BVC. Cálculos: Titularizadora Colombiana  
 Precio promedio ponderado.



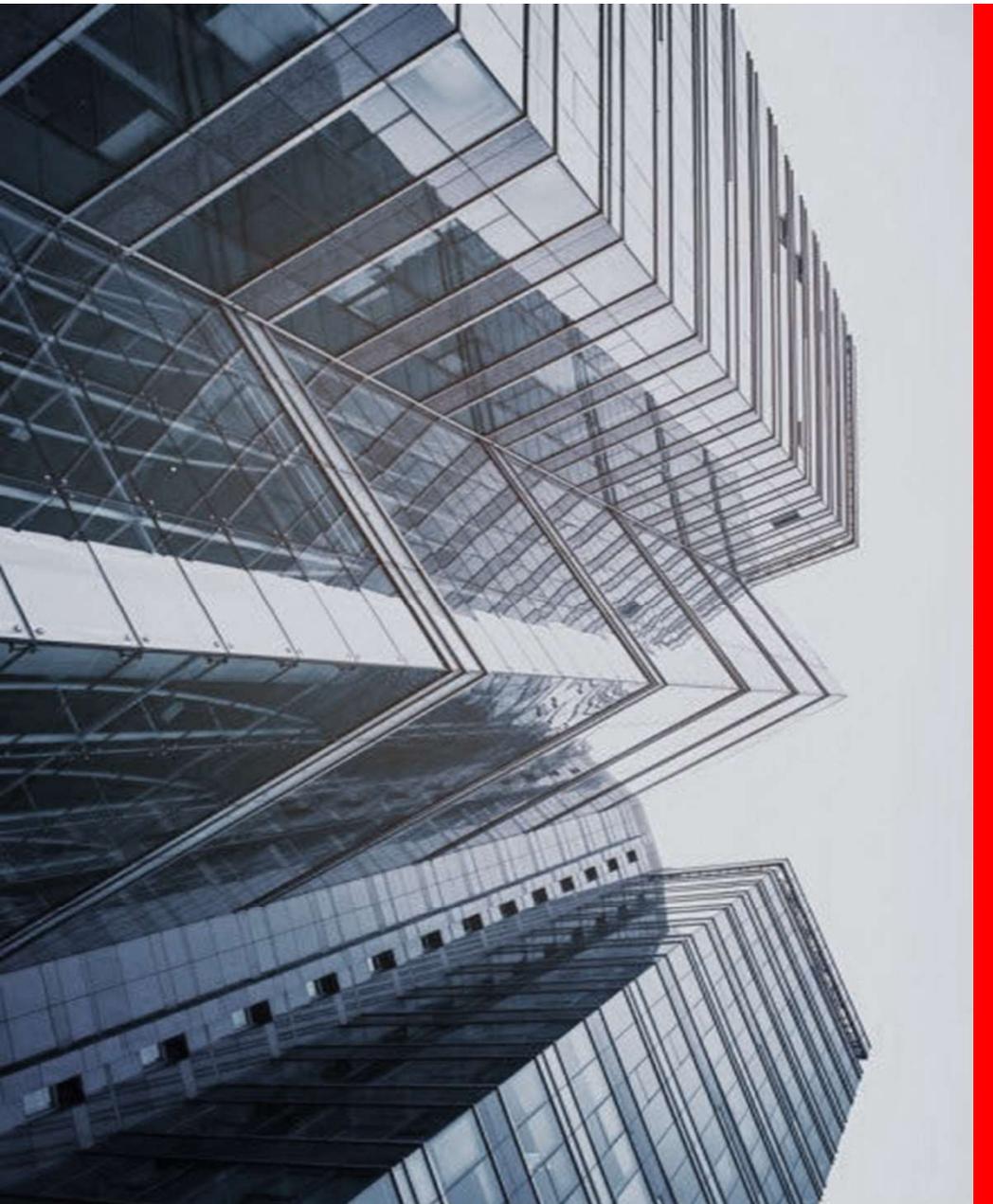
**Composición por Inversionistas**

**496 Inversionistas TIN**



Fuente. Deceval. Cálculos Titularizadora Colombiana





**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

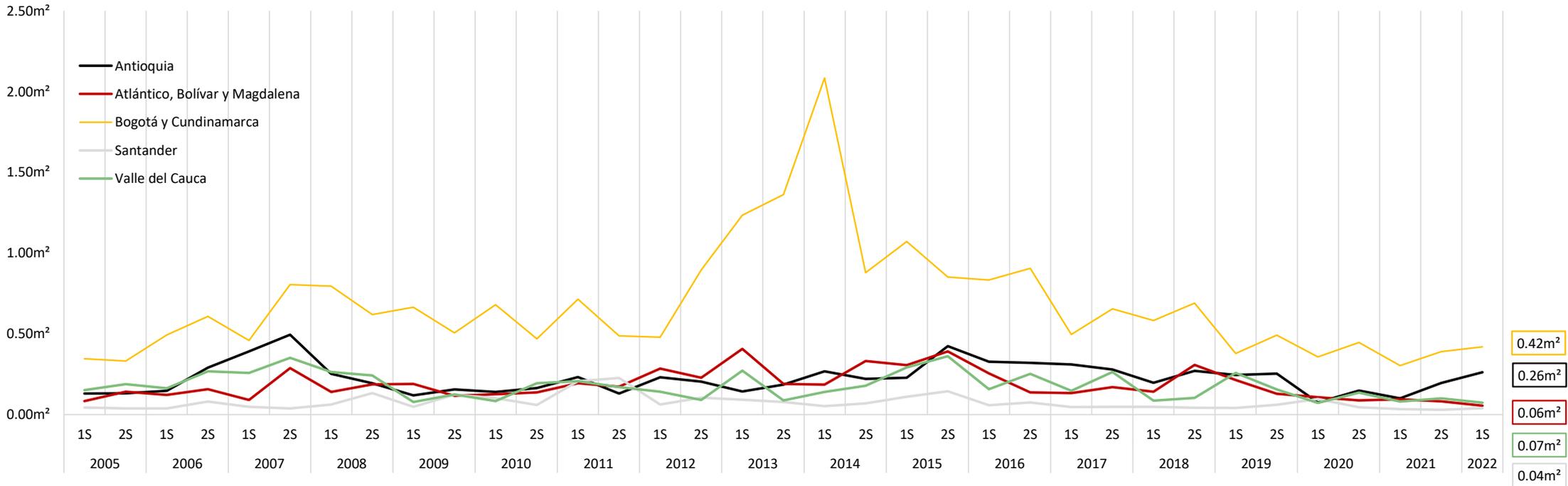
**Mercado Inmobiliario**

**Proyección de Portafolio**

# Mercado Inmobiliario

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

En el primer semestre del 2022 Bogotá/Cundinamarca continúa siendo la región con mayor área licenciada en el país, tuvo el mayor crecimiento anual comparado con las otras regiones. También podemos observar que Antioquia tuvo un repunte de licencias de construcción importante, siendo este nivel el más alto en los últimos 4 años.



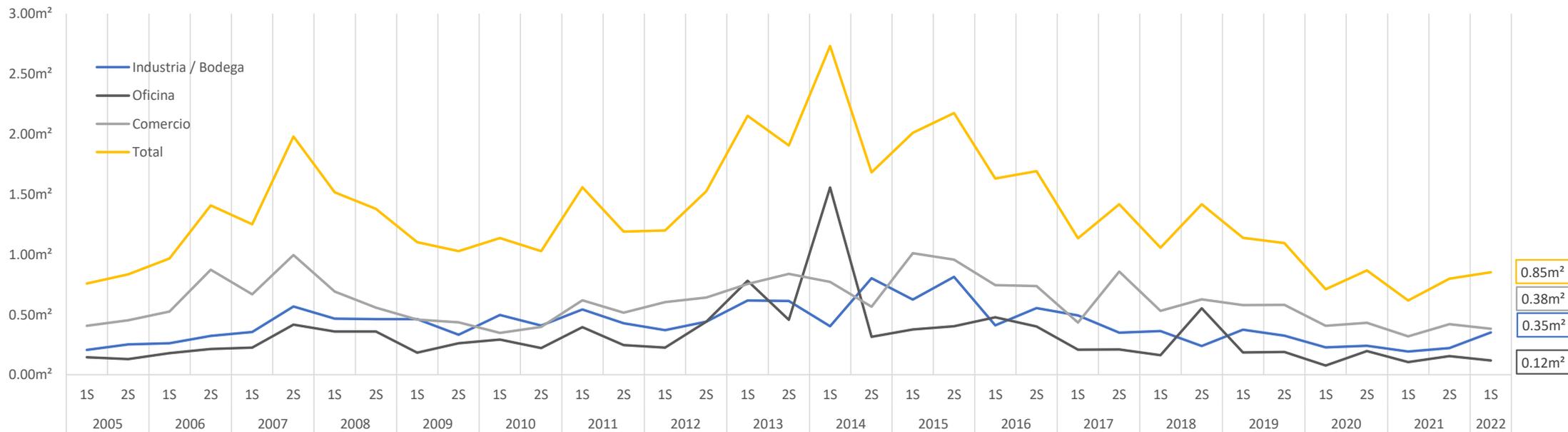
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 30 de junio 2022, DANE.

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

# Mercado Inmobiliario

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

Si bien las licencias de construcción de oficinas, comercio e industrial han aumentado desde junio del 2021, esto es gracias a la efectiva reactivación económica que tuvo el país a finales del 2021 y comienzos de este año. Si comparamos el último semestre del 2021 con el primer semestre del 2022 observamos que las licencias de construcción para oficinas y comercio disminuyeron, mientras que, las licencias de construcción industriales tuvieron un aumento significativo.

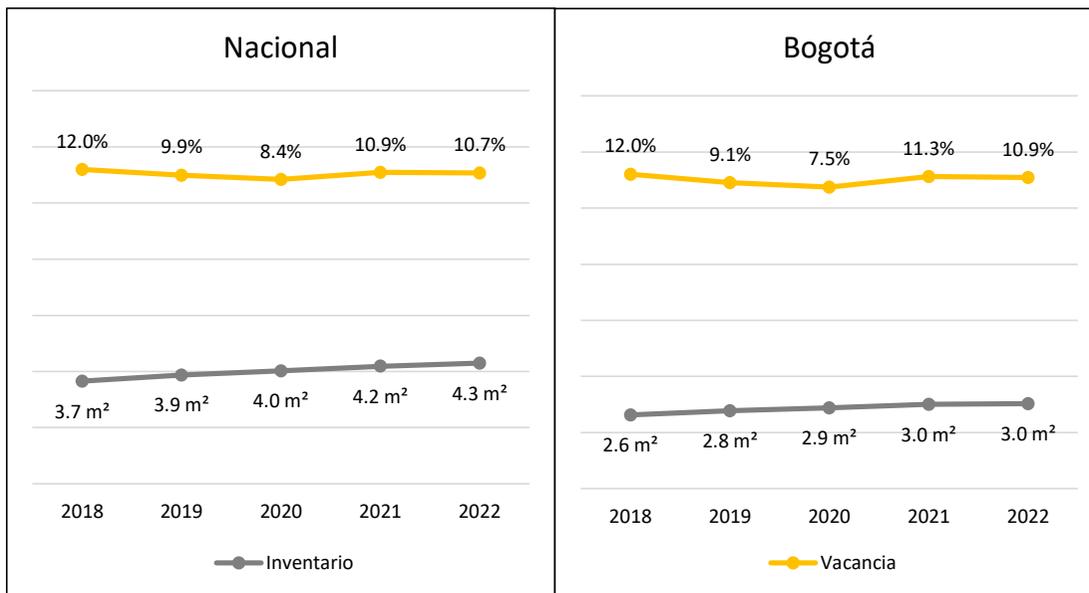


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 30 de junio 2022, DANE.

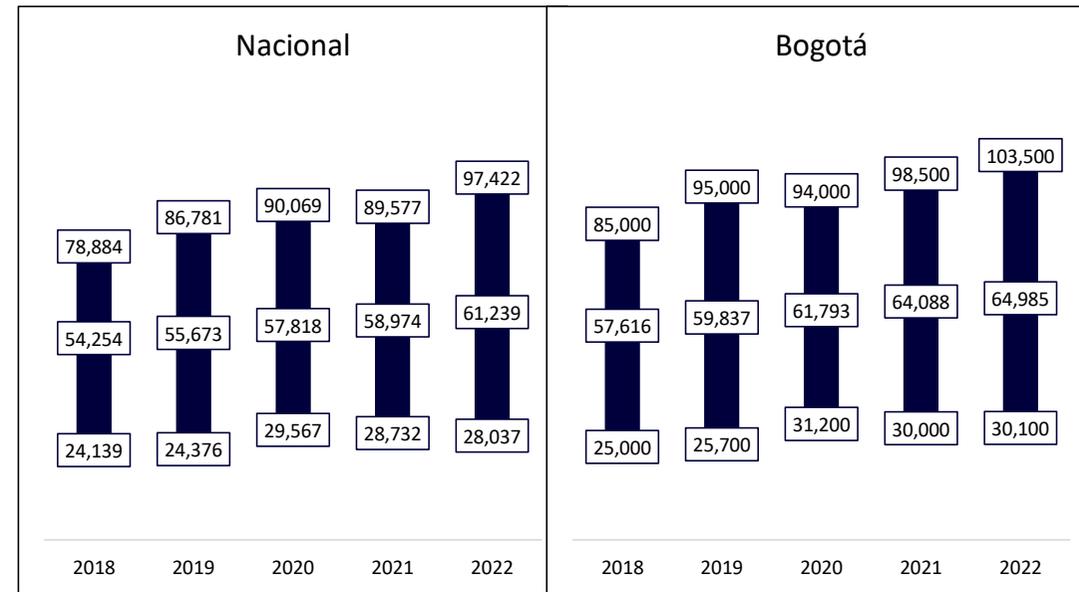
En el primer semestre del año vemos como la vacancia en el mercado de oficinas ha disminuido tanto a nivel nacional como en Bogotá, esto corresponde al proceso de recuperación económica que tiene el país desde el segundo trimestre del 2021.

En el primer semestre del año los cánones de arrendamiento han aumentado debido a “asking prices” más elevados que la media y por una recuperación en la ocupación de espacios de oficina. Esta tendencia puede continuar si la demanda se sostiene y si hay una entrada adicional de nuevas oficinas debido a los altos costos de construcción.

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



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



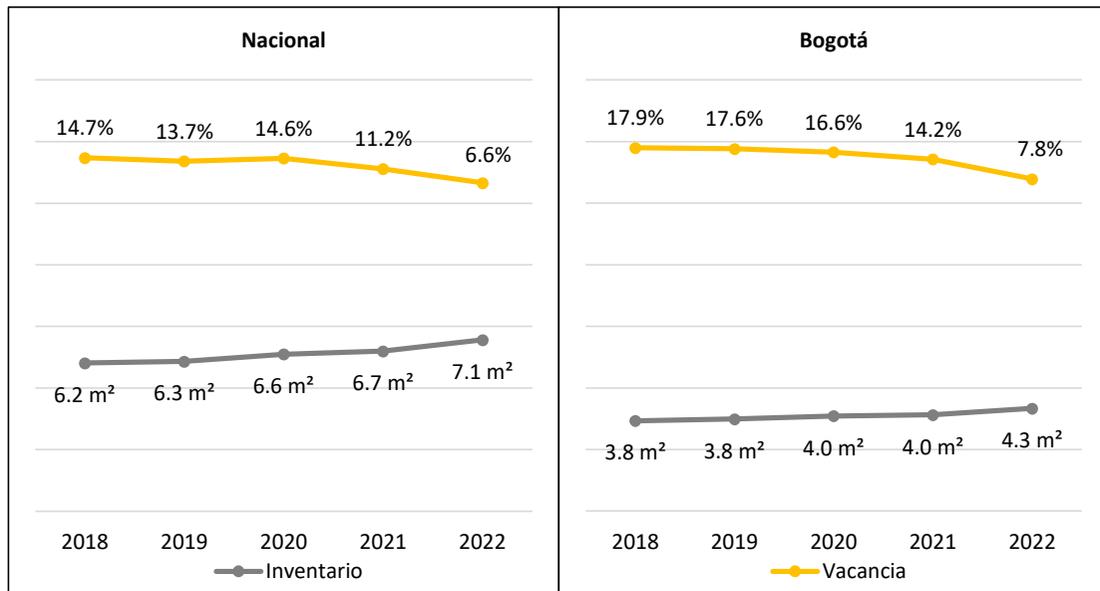
Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2022. Cálculos Péntaco

Fuente: Colliers, Reporte de mercado oficinas Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2022. Cálculos Péntaco

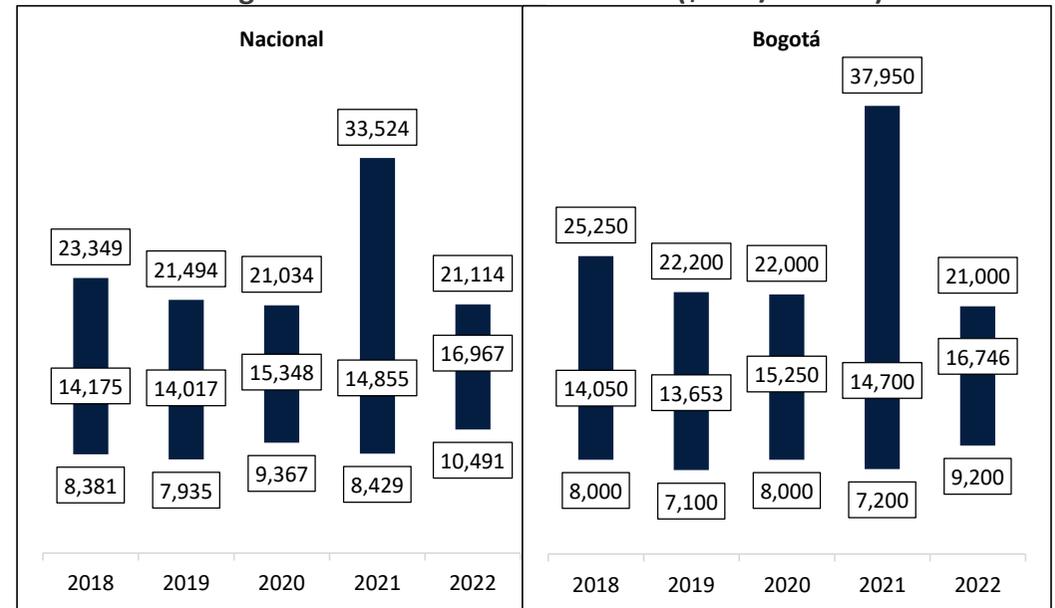
En el primer semestre del año vemos como la tendencia a la baja de la vacancia en el mercado de bodegas continúa, esto se debe a la alta demanda de almacenamiento de las empresas generada por mayor acumulación de inventarios para cumplir con los contratos de entrega.

Los inventarios aumentaron 7,0% respecto al primer semestre del 2021. Los cánones promedio aumentaron 14,2% a nivel nacional en el mismo periodo. Esto refleja el dinamismo de este mercado y los altos niveles de demanda por m<sup>2</sup> de almacenamiento.

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



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

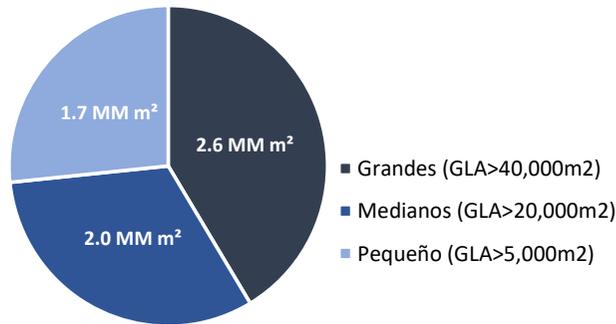


Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2022. Cálculos Péntaco

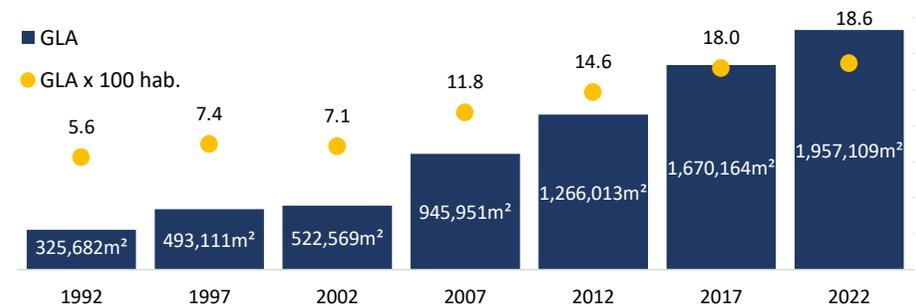
Fuente: Colliers, Reporte de mercado industrial Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2022. Cálculos Péntaco

El GLA de centros comerciales ha incrementado de manera acelerada, gracias a formatos como Único y Viva, que se expanden de manera regional y a nuevos grandes centros comerciales en ciudades capitales. Se espera que estos jugadores atraigan público no capturado por los centros comerciales existentes. El GLA en Bogotá ha tenido un crecimiento compuesto de 6,2% anual en los últimos 30 años frente a un crecimiento compuesto de la población de 4,1%.

### GLA Centros comerciales – Colombia IS-2022

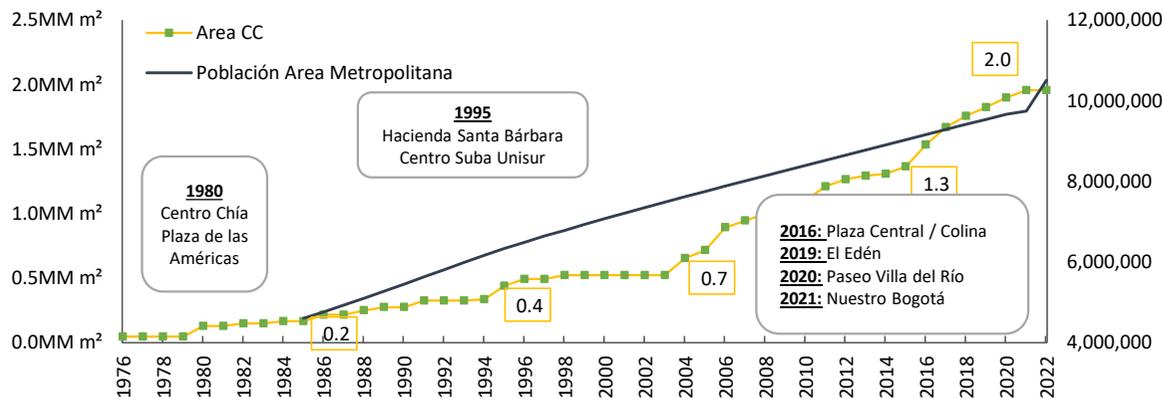


### GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes - Bogotá



Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q12022. Cálculos Péntaco

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



Fuente: Estados Financieros 2019 EMIS. Datos Acecolombia 2021. Galería inmobiliaria. Informes de comercio Q2 2022 Medellín y Barranquilla y CC en operación país Q1 2022. Cálculos Péntaco

### GLA Centros Comerciales & Población - Bogotá

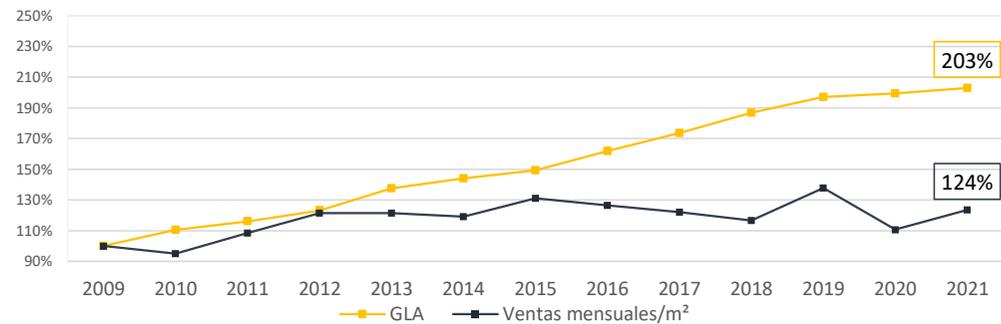


# Mercado Inmobiliario

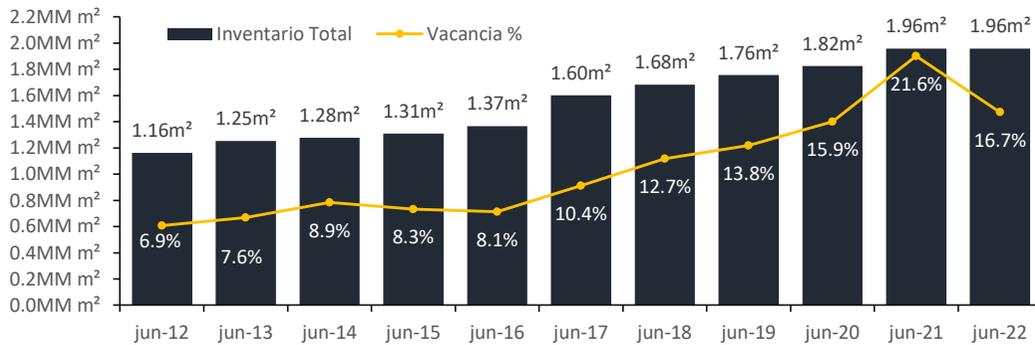
## Comportamiento de locales comerciales a 30 de junio 2022

En el primer semestre de 2022, no se han registrado aumentos en el inventario de m<sup>2</sup> de área en centros comerciales en Bogotá. Analizando el segundo trimestre del año la vacancia disminuyó 4,9%. Se espera que esta dinámica continúe a medida que los centros comerciales se adapten a los nuevos hábitos de consumo de las personas y el crecimiento en ventas minoristas se mantenga.

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



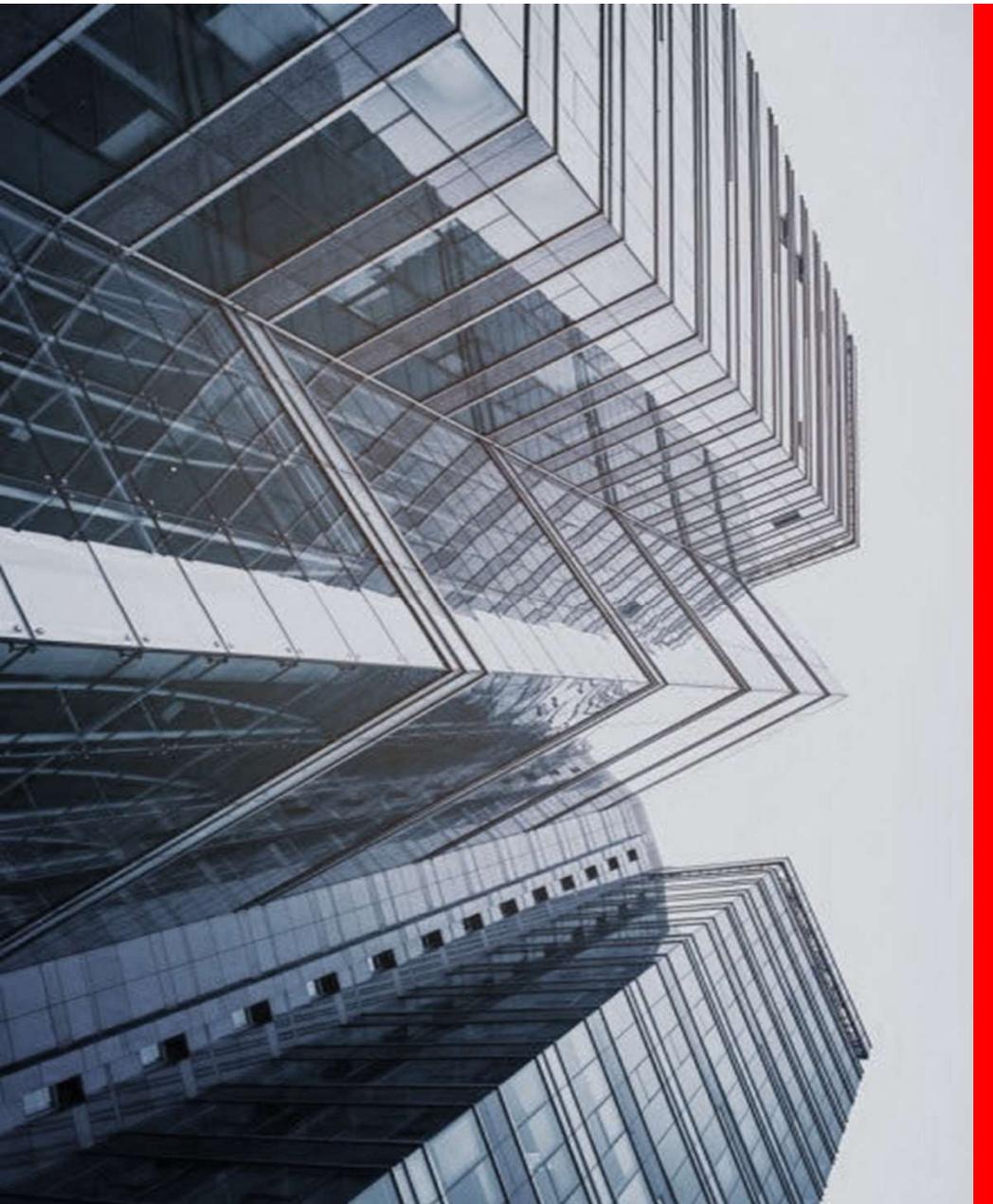
Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. América Retail. Raddar. Cálculos Péntaco



Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q2 2022. Cálculos Péntaco

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





**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

**Mercado Inmobiliario**

**Proyección de Portafolio**

## Comercio



COP \$62.282 MM



7.376 m2



Bogotá, Cali y Soacha

## Industria



COP \$68.728 MM



32.190 m2



Cali y Buenaventura





**\$573.133 Millones**

Activos inmobiliarios administrados



**125.292 m<sup>2</sup>**

Área administrada



**\$4.081 millones**

Ingresos potenciales mensuales



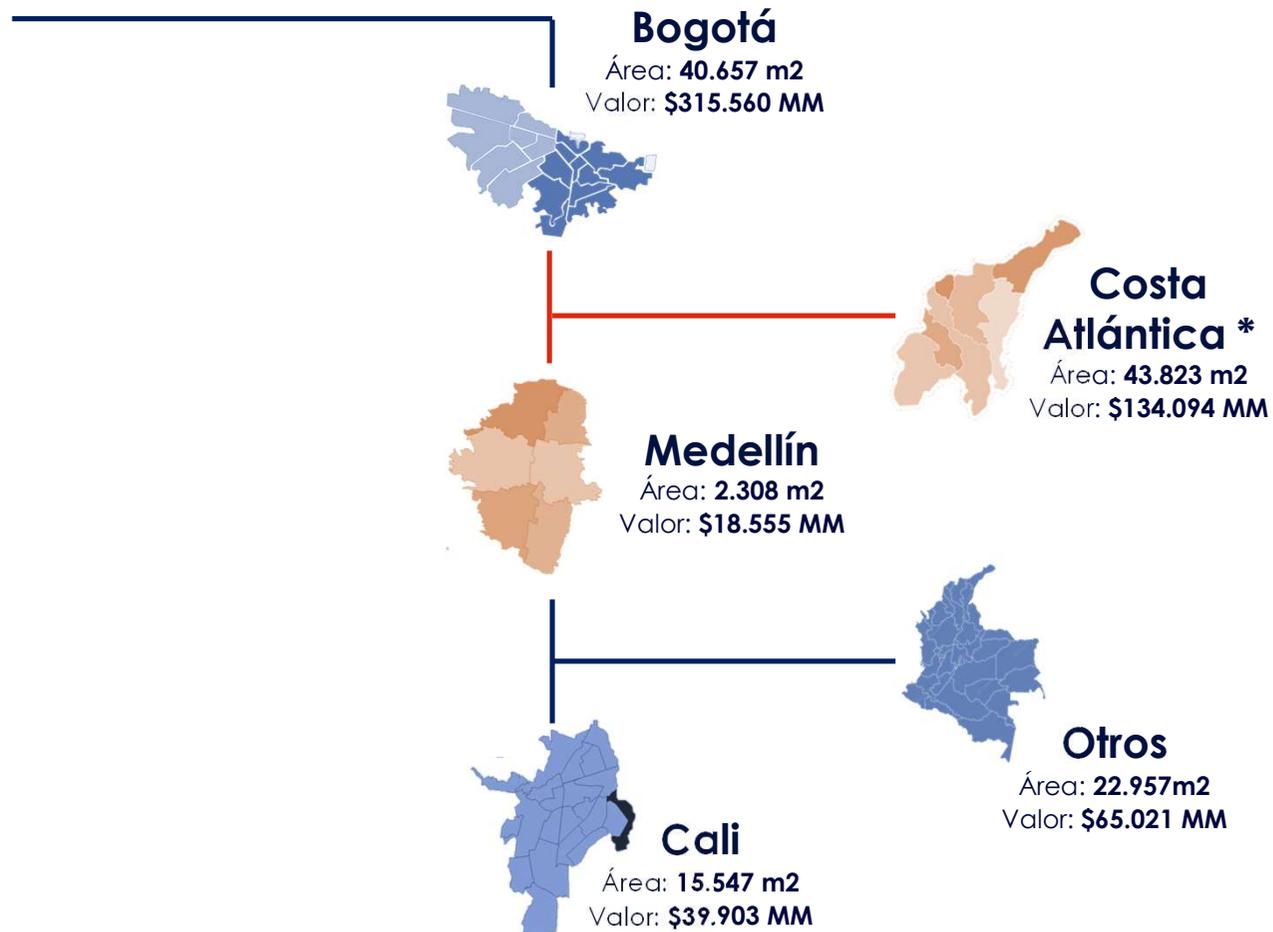
**120 inmuebles**

Presencia Nacional



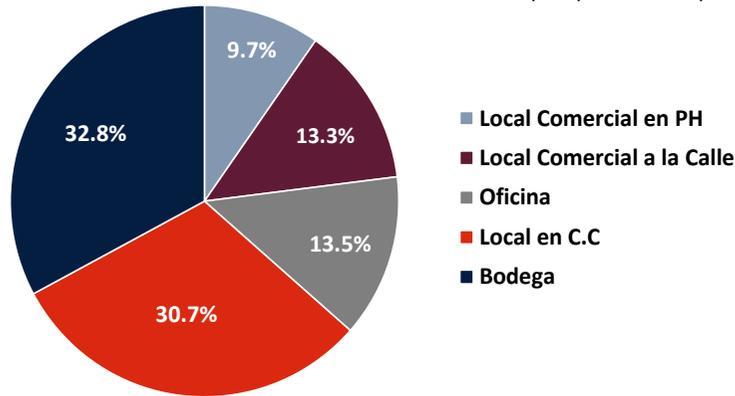
**23 Ciudades y Municipios**

\*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta



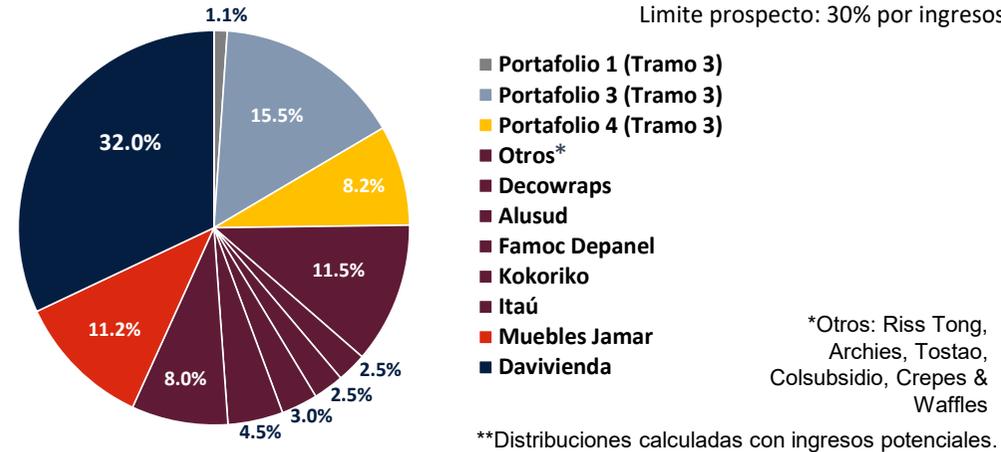
### Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



### Distribución por Arrendatario\*\*

Limite prospecto: 30% por ingresos.

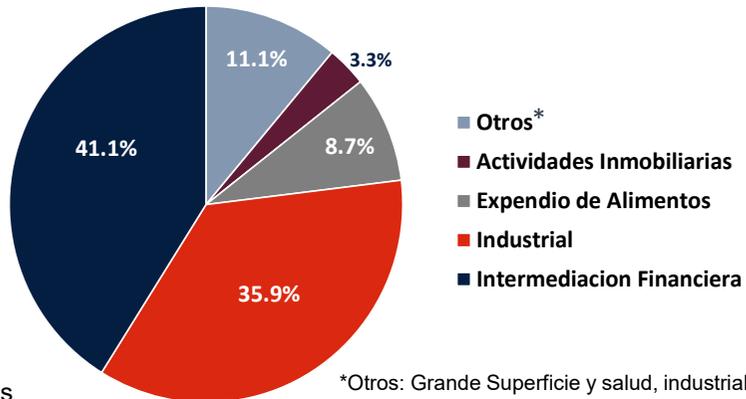


\*Otros: Riss Tong, Archies, Tostao, Colsubsidio, Crepes & Waffles

\*\*Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.

### Distribución Sector Económico

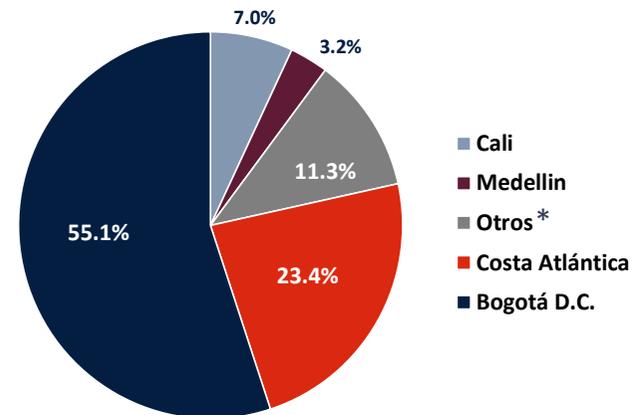
Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.



\*Otros: Grande Superficie y salud, industriales y logística.

### Distribución Geográfica

Limite prospecto: >1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá).  
>500,000 hab. (hasta 30%).  
>300,000 hab. (hasta 20%).  
>Otras (hasta 15%)



\*Otros: Bucaramanga, Cúcuta, Envigado, Ibagué, Santa Marta, Buenaventura.



# Propuestas Asamblea Extraordinaria TIN 2022

## 01

Modificación de la base de cálculo para la comisión de administración: de patrimonio a **NOI\***.

La nueva comisión dependerá de la rentabilidad real del vehículo inmobiliario.

Objetivo:

Alinear de mejor manera los intereses de los inversionistas con el Administrador Maestro con el fin de asegurar una gestión positiva del portafolio y su rentabilidad.

## 02

Migración de la negociación de TIN a la Rueda de Renta Variable.

Oportunidades:

- Negociación a través de un sistema transaccional.
- Formación de precios más transparente.
- Oportunidad de diversificación de los tenedores TIN al poder exponer el TIN al mercado internacional
- Posibilidad de participar en la construcción de índices del mercado de renta variable.

## 03

Split de TIN de **250:1**

- No impacta la rentabilidad.
- Aumenta el número de títulos en circulación.
- Disminuye el valor por unidad.
- Permite a TIN ser más competitivo frente a otros instrumentos de inversión del mercado de renta variable.
- Mayor participación de inversionistas retail.

## 04

Mecanismo de Readquisición sobre el 10% de los títulos en circulación.

- Confianza en el vehículo inmobiliario
- Aumento en la distribución de rendimientos por título con menor número de títulos.
- Aumento de rentabilidad.
- Mayor liquidez del mercado secundario.
- Mejor valor patrimonial y de mercado del título.

\*NOI: Ingreso Operativo Neto

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

Contamos con 70 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$24 billones emitidos en 20 años y \$3 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.*

