



Titularizadora
COLOMBIANA



**Programa de Emisión y Colocación
Titularización Inmobiliaria
2023**

**Títulos
Inmobiliarios**



Fuente: Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/12/2022

* 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.



Informe de Gestión 2022

Aprobaciones Asamblea Extraordinaria TIN 2022

Migración Rueda de Renta Variable

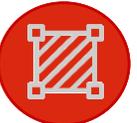
Propuesta modificación plazo de Estabilización



 **\$480.841 Millones**
Activos administrados

 Rentabilidad
Desde el Inicio:
11,95% E.A.
Año 2022:
20,99% E.A. (IPC+6,96%)

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

 **85.516 m²**
Área administrada

 **5,98%*****
Dividend Yield Promedio 2022

 **13,56% E.A.**
Costo promedio ponderado
de la deuda Diciembre 2022.

 **98,55%**
Ocupación económica
del portafolio

 **\$1.071 millones**
Negociados en mercado
secundario 2022.

 **9,76% E.A.**
Costo promedio de la deuda
2022.

 **0,01%****
Cartera vencida
Diciembre 2022

 **98,9%**
Precio promedio ponderado de
valoración 2022 (Precia).

 **30,21% < Lim. 40%**
Endeudamiento
Financiero.

Fuente: Titularizadora Colombiana.

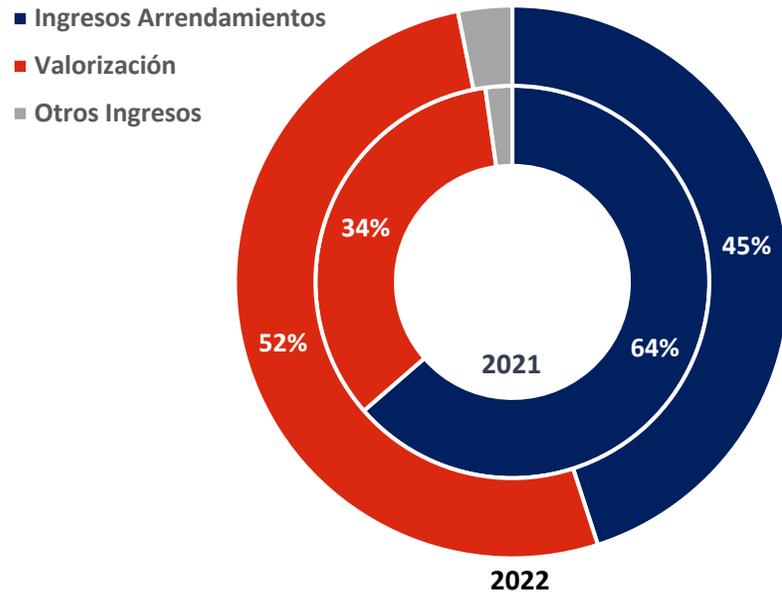
* Indicadores con corte a 31 Diciembre de 2022

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

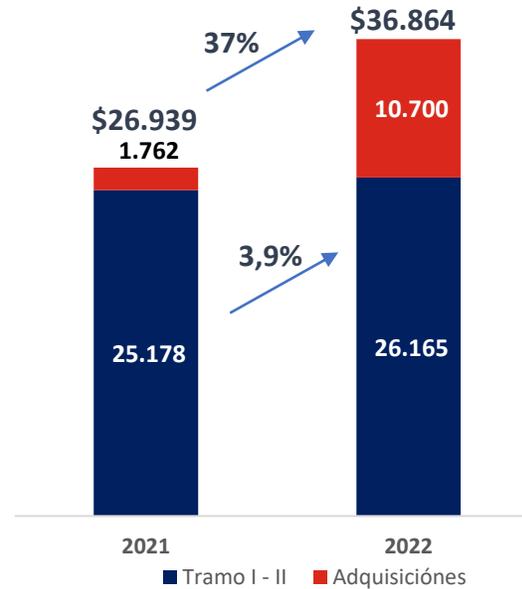
*** Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

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.

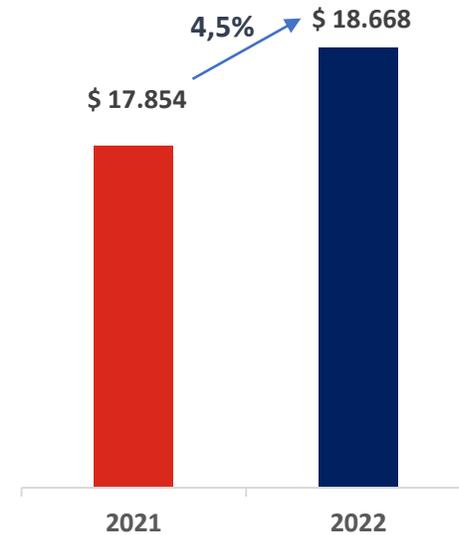
Distribución de Ingresos



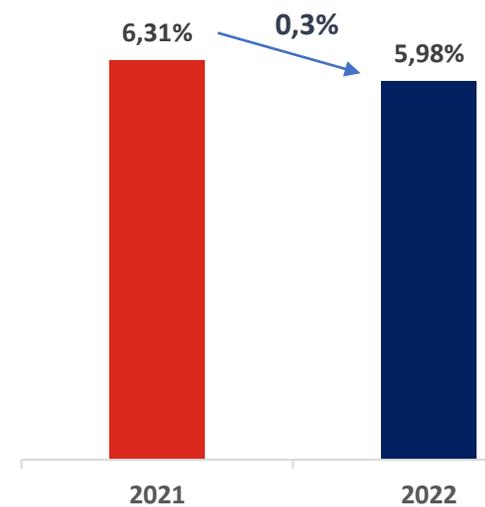
Ingresos por Arrendatarios



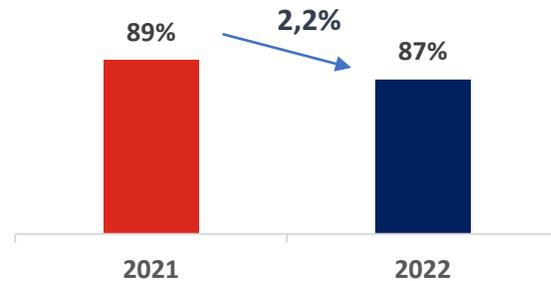
Distribución de Rendimientos



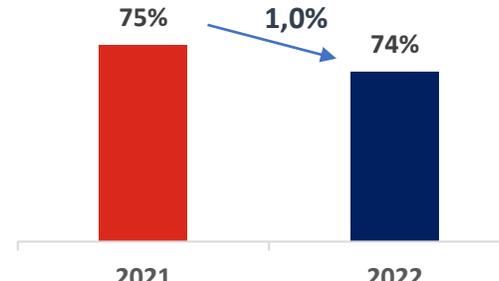
Dividend Yield Promedio



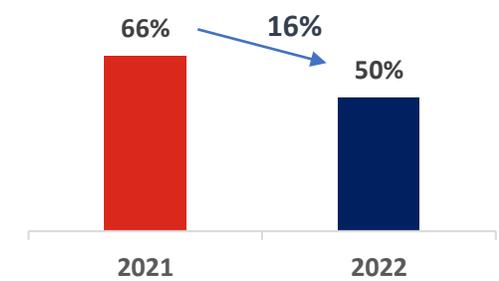
Margen NOI



Margen EBITDA

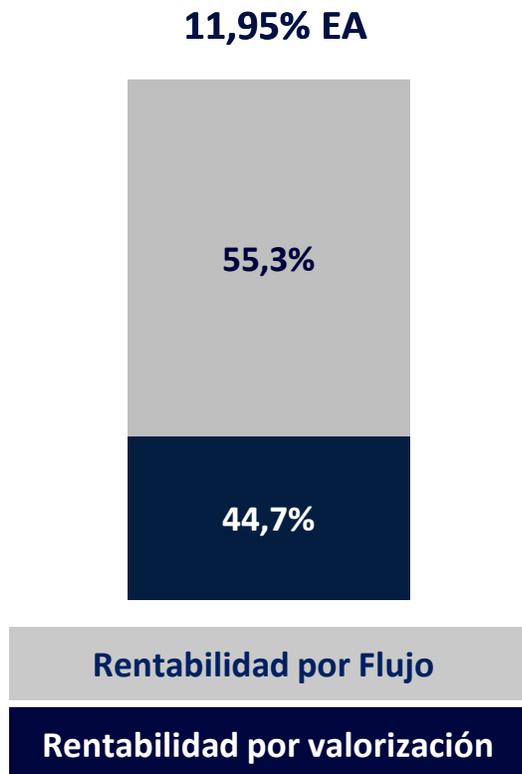


Margen Dividend Yield

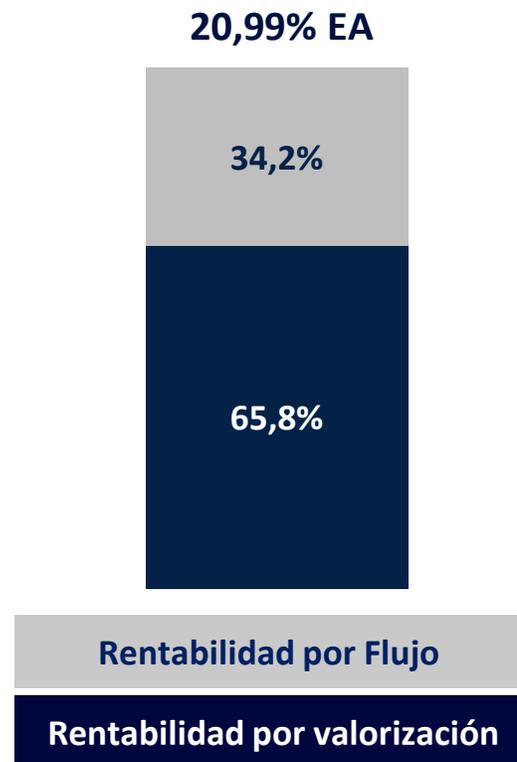


* Cifras en millones de Pesos
Fuente: Titularizadora Colombiana.

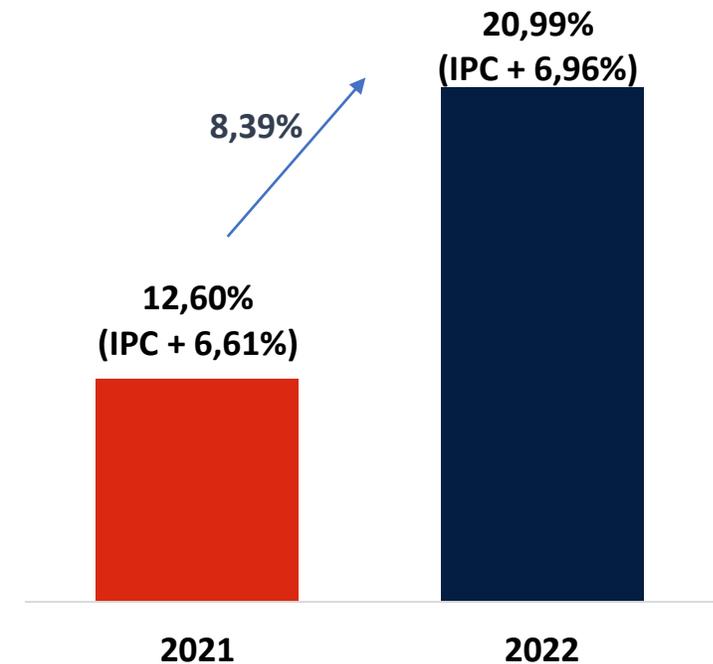
Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 31/12/2022



Composición Rentabilidad 01/01/2022 – 31/12/2022



Comparación Rentabilidad LTM** 2021 - 2022



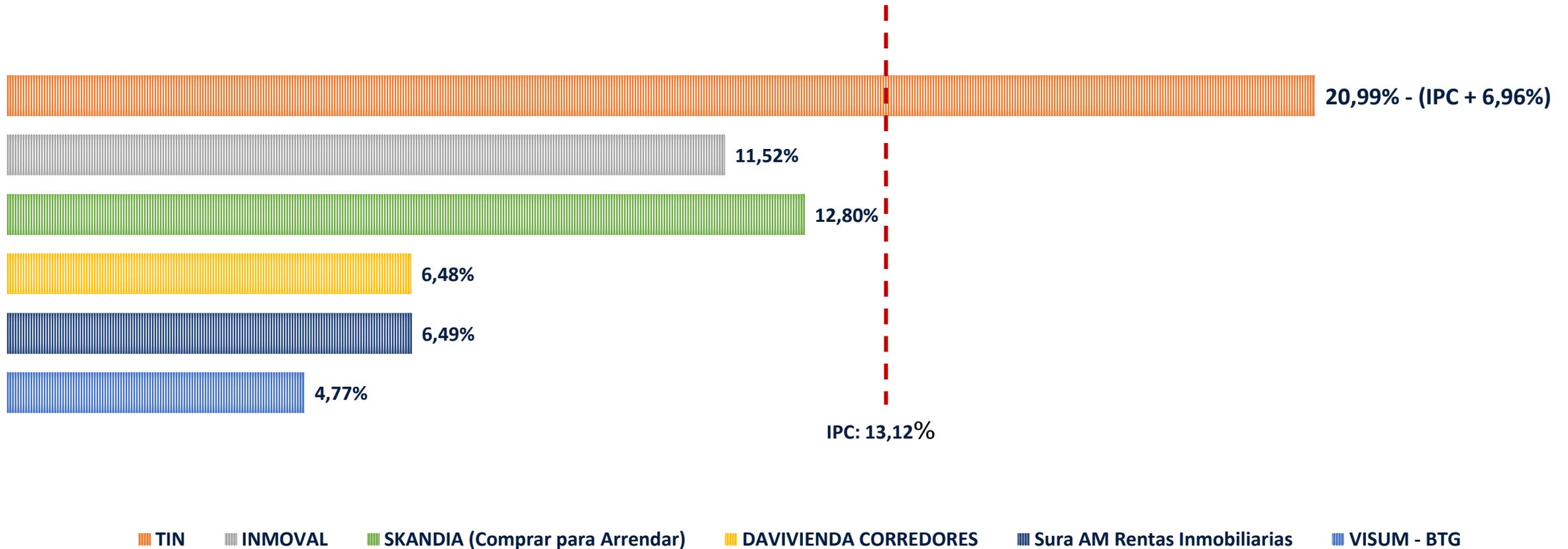
Fuente: Titularizadora Colombiana.

* Periodo desde el inicio del vehículo

** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Diciembre 2021 a Diciembre 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.

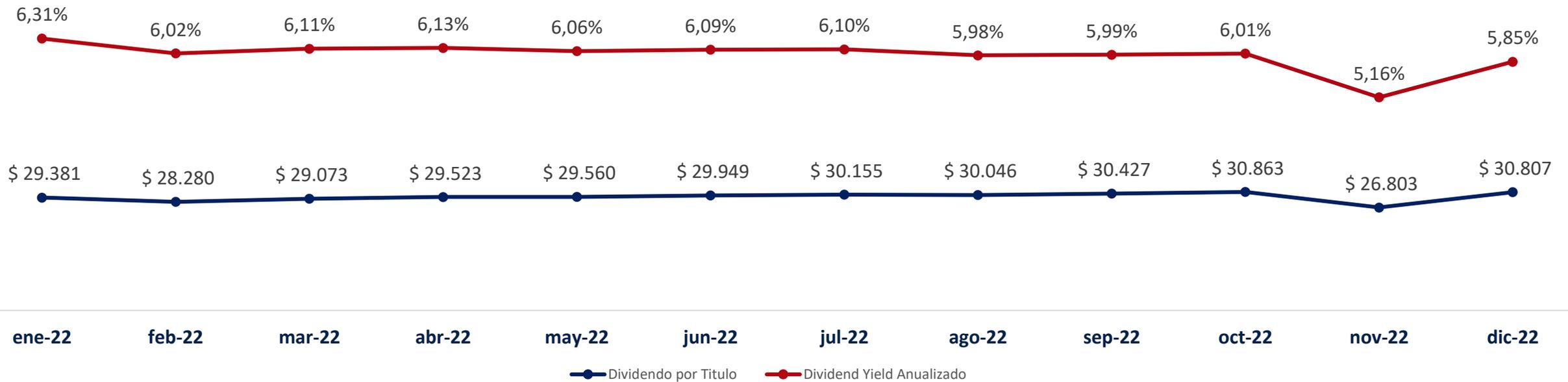
Comparación de Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM*



* Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo enero 2022 a diciembre 2022.

Fuente www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx, www.btgpactual.com, <https://www.skandia.com>, www.daviviendacorredores.com/FICInmobilairioderenta, <https://assetmanagement.grupobancolombia.com/>

Dividend Yield 2022



Dividend Yield
5,98%
DY Promedio LTM

Estado de Endeudamiento



30,21%

Endeudamiento Financiero

Vs



40%

Límite Endeudamiento



\$141.532*

Deuda Financiera



13,56% EA

Costo ponderado de la deuda Dic.
2022. Tasa Fija

9,76% EA

Costo promedio de la deuda 2022.
Tasa Fija y Variable

Estrategia 2022:

- Renovar créditos de tasa variable a fija, reduciendo **el riesgo de tasas indexadas al IBR.**
- Cotizar periódicamente tasas de interés.
- Buscar alternativas como créditos sintéticos analizando tasas de intereses menores a la presentadas en el mercado nacional, esto con el fin de gestionar un costo de deuda menor.



4,14 meses

Plazo restante promedio
de la deuda

Cifras en millones de Pesos

Valor avalúos realizados a
Diciembre 2022
\$480.893 MM



Valor avalúos realizados a
Diciembre 2021
\$454.287 MM



#89

Avalúos Realizados
2021



100%

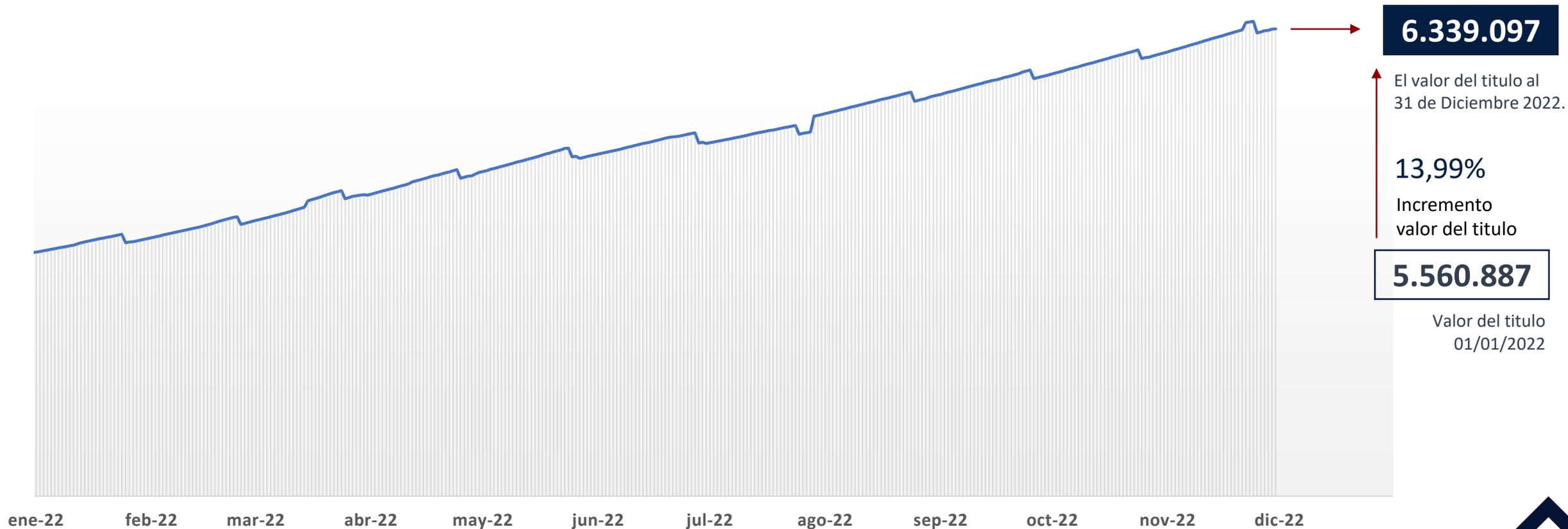
Avance del total
de avalúos



4

Avaluadores
independientes con
rotación bianual de
inmuebles.

Valor del Título TIN (\$)



6.339.097

El valor del título al
31 de Diciembre 2022.

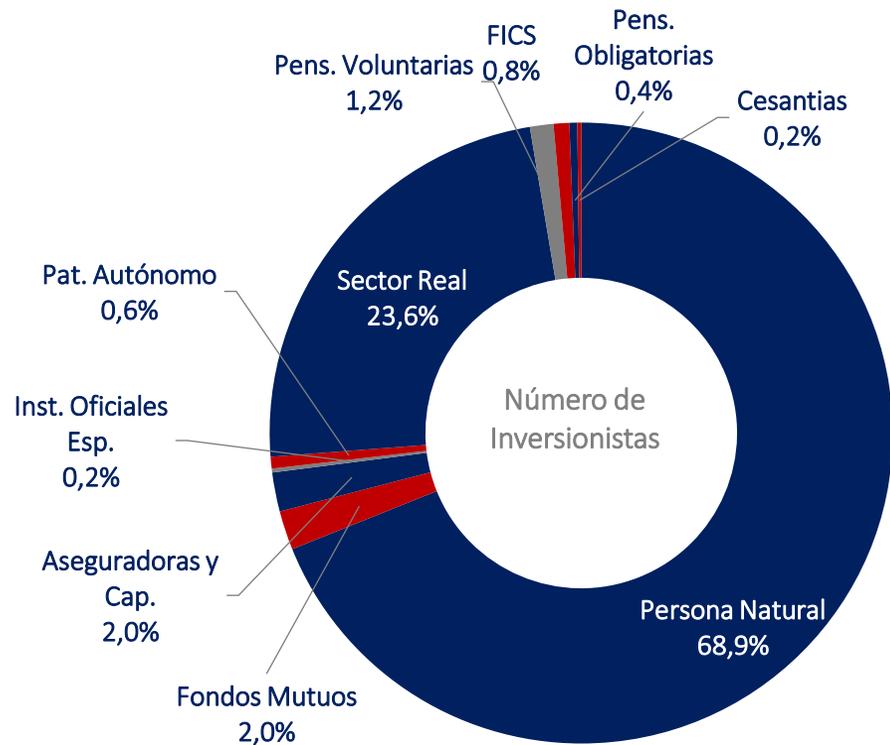
13,99%

Incremento
valor del título

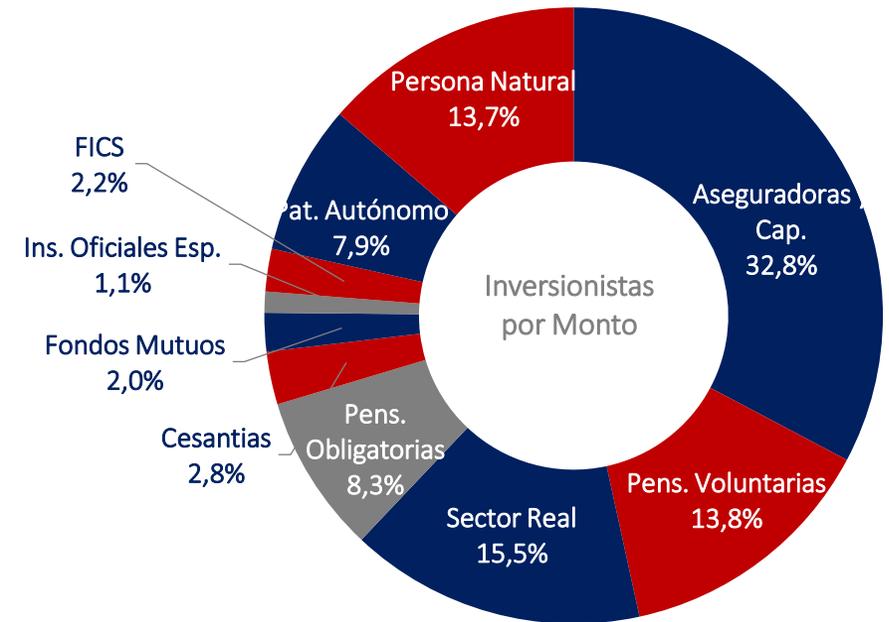
5.560.887

Valor del título
01/01/2022

Composición por Inversionistas



492 Inversionistas TIN





Fitch Rating Afirma Calificación de Tramos 1, 2 y 3 de TIN: iAAA (col)

Fitch Rating afirmó en iAAA (col) las calificaciones de los tramos 1, 2 y 3 del programa de emisión y colocación de títulos participativos TIN emitido por Titularizadora Colombiana S.A. Perspectiva Estable.

Definición iAAA (col): Refleja la expectativa de las más alta estabilidad en los rendimientos medida a través del valor del mercado y la generación de ingresos de los activos subyacentes, consistentes con los términos de la emisión.

Fecha de la Calificación: 28 de Septiembre 2022, vigencia de 1 año.



Reconocimiento Emisores IR

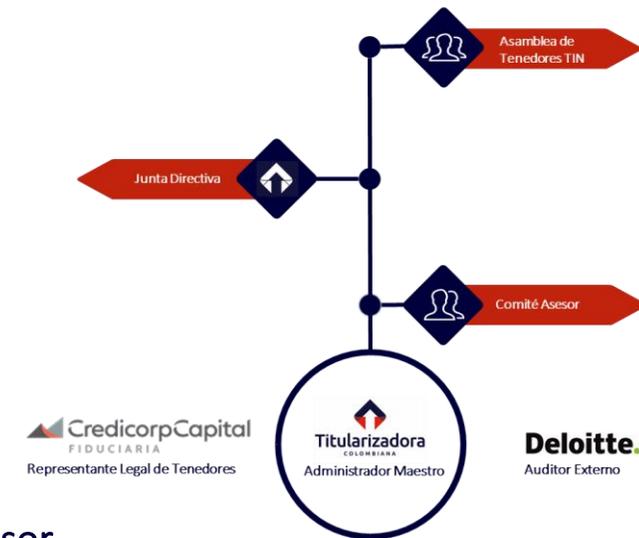
Certificación de la adopción de las mejores prácticas de revelación de información y relación con inversionistas por la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

Fecha Certificación para Títulos de Participación: 18 de Octubre 2022, vigencia de 1 año.

1	Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN
2	Mercado al que se dirige	Mercado Principal
3	Cupo global	\$2 Billones Tramo 1: \$162.750 MM Tramo 2: \$105.000 MM Saldo por emitir \$1.732.250.000.000
4	Clase de títulos	Títulos participativos fungibles Inscritos en el RNVE / Calificación iAAA para Tramos 1 y 2 /Calificación Tramo 3 iAAA (pendiente emitir)
5	Plazo de títulos	100 años prorrogables (Vencimiento inicial 2118)
6	Modalidad de oferta	Programa de emisión por tramos
7	Modalidad de colocación	Demanda en Firme a través de la BVC
8	Vigencia de la Oferta Pública	Se renovó la vigencia por parte de la SFC por 5 Años contados a partir del 9 del septiembre del 2021.
9	Agentes colocadores	
10	Perfil de Riesgo / Rentabilidad	Riesgo moderado. Rendimiento mensual L/P
11	Certificación emisores IR	Certificación a Emisores de Títulos de Participación. Octubre 2022



Estructura de Gobierno Corporativo



- **Actividades destacadas en 2022**

Asamblea Extraordinaria de Tenedores de Títulos
Reconocimiento IR para Títulos Inmobiliarios

- **Gestión Asambleas de Tenedores de Títulos TIN**

- **Asamblea Ordinaria de Tenedores 5 de mayo de 2022**

Aprobación de i) Informe de Gestión, ii) Informe de Gobierno Corporativo, iii) Estados Financieros de la Universalidad a 31 de diciembre de 2021

- **Asamblea Extraordinaria de Tenedores 12 y 14 de Diciembre de 2022**

Aprobación de modificaciones al Prospecto y Reglamento TIN así:

1. Modificación de la base de cálculo para la comisión de administración: de patrimonio a NOI*.
2. Mecanismo de Readquisición por parte del Emisor sobre el 10% de los títulos en circulación.
3. Ajustes de forma y numeración.

- **Gestión Junta Directiva Titularizadora**

- 11 reuniones que trataron asuntos inmobiliarios durante 2022.
- 3 reuniones del Comité de Junta Inmobiliario (órgano de apoyo).

- **Gestión Comité Asesor**

- 11 reuniones durante el 2022.
- Recomendación de nuevos negocios para aprobación de la Junta Directiva y seguimiento de gestión del administrador maestro, del gestor inmobiliario y del administrador inmobiliario y modificaciones a someter a Asamblea Extraordinaria.

- **Prevención de Conflictos de Interés**

- Adecuado tratamiento de los conflictos de interés y su administración

- **Modificación a los Documentos Corporativos**

- Documentos modificados por la Asamblea Extraordinaria (Prospecto y Reglamento)



Deloitte & Touche S.A.S.
Nit. 860.005.813-4
Carrera 7 No. 74-09
Ed. Deloitte
Bogotá
Colombia

Tel: +57 (601) 426 2000
www.deloitte.com/co

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

A los miembros de la Junta Directiva de
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS y al Representante Legal
de los títulos emitidos por la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN:

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN (en adelante “la Universalidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad al 31 de diciembre de 2022, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.



UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DEL DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Cifras en miles de pesos colombianos)

ACTIVOS	Nota	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	\$ 12.078.650	\$ 17.189.497
Cuentas por cobrar, neto	6	118.106	95.522
Propiedades de inversión	7	468.467.568	429.102.773
Gastos pagados por anticipado	8	177.520	140.306
Total de activos		\$ 480.841.844	\$ 446.528.098
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	9	\$ 143.934.286	\$ 142.477.211
Pasivos por impuestos	10	548.634	532.279
Cuentas por pagar	10	830.218	5.736.126
Provisiones	11	564.801	1.619.751
Otros pasivos	12	1.495.675	3.700.739
Total de pasivos		147.373.614	154.066.106
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	13	263.025.000	263.025.000
Prima en colocación de títulos		4.724.100	4.724.100
Resultado de ejercicios anteriores		24.712.892	8.750.550
Resultado del ejercicio	13	41.006.238	15.962.342
Utilidad del período		59.674.046	33.816.806
Rendimientos pagados a los inversionistas		(18.667.808)	(17.854.464)
Total de Patrimonio		333.468.230	292.461.992
Total de pasivos y patrimonio		\$ 480.841.844	\$ 446.528.098

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	Nota	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
INGRESOS OPERACIONALES	14		
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros	\$	785.016	\$ 223.870
Ingresos por arrendamientos		36.864.364	26.939.484
Ingreso neto por valoración de los activos inmobiliarios		42.448.834	14.488.745
Diversos		1.771.379	707.987
Total ingresos		81.869.593	42.360.086
GASTOS DE OPERACIÓN:	15		
Intereses por créditos bancarios		12.432.003	1.760.760
Comisiones y honorarios		5.001.634	3.723.816
Impuestos y tasas		2.588.581	2.094.330
Arrendamientos		243.664	107.740
Seguros		170.826	148.544
Mantenimiento y reparaciones		1.255.603	317.023
Deterioro de cuenta por cobrar		2.226	15.381
Gastos diversos		501.010	375.686
Total gastos operacionales		\$ 22.195.547	\$ 8.543.280
UTILIDAD DEL PERÍODO		\$ 59.674.046	\$ 33.816.806
Valor de la unidad a 31 de Diciembre (valor en pesos colombianos)	13.3	6.339.098	5.559.585

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	Nota	Patrimonio Inmobiliario	Prima en Colocación de Títulos	Resultado de Ejercicios Anteriores	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2021		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 6.638.200	\$ 2.112.350	\$ 276.499.650
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	2.112.350	(2.112.350)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(17.854.464)	(17.854.464)
Utilidad del período		-	-	-	33.816.806	33.816.806
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 8.750.550	\$ 15.962.342	\$ 292.461.992
SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2022		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 8.750.550	\$ 15.962.342	\$ 292.461.992
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	15.962.342	(15.962.342)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(18.667.808)	(18.667.808)
Utilidad del período		-	-	-	59.674.046	59.674.046
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 24.712.892	\$ 41.006.238	\$ 333.468.230

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Utilidad del período	\$ 59.674.046	\$ 33.816.806
Ajustes para conciliar la utilidad del período con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Utilidad por valorización de propiedades de inversión	(42.448.834)	(14.488.745)
Deterioro de cuentas por cobrar	2.226	15.381
Cambios en activos y pasivos operacionales		
Incremento de cuentas por cobrar	(24.810)	(26.995)
Incremento de gastos pagados por anticipado	(37.214)	(50.440)
Incremento de pasivos por impuestos	16.355	154.151
(Disminución) Aumento cuentas por pagar	(4.905.908)	4.473.492
(Disminución) Aumento provisiones	(1.054.950)	1.392.753
(Disminución) Aumento otros pasivos	(2.205.064)	3.700.739
Efectivo neto provisto para las actividades de operación	<u>\$ 9.015.847</u>	<u>\$ 28.987.142</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Disminución (Incremento) en Propiedades de Inversión	3.084.039	(128.727.918)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>\$ 3.084.039</u>	<u>\$ (128.727.918)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiación		
Incremento de las obligaciones Financieras	1.457.075	130.937.310
Rendimientos pagados a los inversionistas	(18.667.808)	(17.854.464)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiación	<u>\$ (17.210.733)</u>	<u>\$ 113.082.846</u>
(Disminución) Incremento neto del efectivo y equivalente del efectivo	(5.110.847)	13.342.070
Efectivo y equivalente del efectivo al inicio del período	17.189.497	3.847.427
Efectivo y equivalente del efectivo al final del período	<u>\$ 12.078.650</u>	<u>\$ 17.189.497</u>



Informe de Gestión 2022

Aprobaciones Asamblea Extraordinaria TIN 2022

Migración Rueda de Renta Variable

Propuesta modificación plazo de Estabilización



Propuestas Aprobadas en Asamblea Extraordinaria 2022



6.1

Modificación de la base de cálculo para la comisión de administración: de patrimonio a *NOI**. La tarifa aplicada al NOI depende de la rentabilidad real del título y de la valoración del mercado.

6.2

Mecanismo de Readquisición sobre el 10% de los títulos en circulación, con un máximo del 3% de readquisición anual.

6.3

Ajustes de forma y numeración.



Informe de Gestión 2022

Aprobaciones Asamblea Extraordinaria TIN 2022

Migración Rueda de Renta Variable

Propuesta modificación plazo de Estabilización





Historia

Octubre 2018. Desde la creación de los TIN, los títulos participativos inmobiliarios se transaban en el sistema de renta fija.

La negociación de títulos en esta rueda hacía alusión a temas operativos, debido a que el sistema de renta variable estaba construido exclusivamente para acciones y no para los títulos participativos.



Análisis

Por la naturaleza de los títulos TIN, estos se consideran de renta variable ya que su rendimiento no es constante ni está indexado a ningún indicador financiero.

Desde 2018, la BVC empezó a buscar un espacio operativo de los títulos inmobiliarios en la rueda de renta variable atendiendo a la naturaleza de estos valores.



Transición

La BVC con el Boletín normativo 039 del 27 de octubre de 2021, abrió la posibilidad para que los títulos migren voluntariamente de la rueda de renta fija a la de renta variable.



Objetivo

Se tiene como objetivo migrar los TIN al sistema de negociación de Renta Variable y aprovechar las oportunidades que éste mercado trae.

Lo anterior con el fin de **potencializar a TIN** en el mercado y conseguir mejores resultados a sus inversionistas.



Actualidad

La propuesta de la migración de los títulos TIN del sistema de negociación de Renta Fija a Renta Variable, aún se encuentra en evaluación y análisis teniendo en cuenta las condiciones actuales de mercado.

Se continuarán evaluando las condiciones de mercado en los próximos meses y, si se considera apropiado, se pondrá a consideración de una Asamblea Extraordinaria.





Informe de Gestión 2S-2022

Aprobaciones Asamblea Extraordinaria TIN 2022

Migración Rueda de Renta Variable

Propuesta modificación plazo de Estabilización



AJUSTE

Extender el termino señalado en los Niveles de Exposición de 5 a 7 años. Referencia al prospecto y Reglamento: 10.7.3 Niveles de Exposición

FUNDAMENTO



El nivel de endeudamiento esta en el 30% con un limite del 40%, por consiguiente no se tiene disponibilidad de endeudamiento para nuevas adquisiciones.



Por la coyuntura actual del mercado, no se ha realizado la emisión del tramo 3, por consiguiente no se han podido adquirir mas activos que permitan la estabilización de los niveles de exposición del vehículo.



Considerando el riesgo de incumplir el plazo para lograr los limites de exposición del portafolio TIN, se busca aumentar en 2 años el limite de tiempo para la estabilización del portafolio.

Nueva fecha limite: 18/10/2025.

Secciones: Niveles de Exposición
Prospecto: 10.7.3
Reglamento: 10.7.3

Cambios Reglamento/Prospecto



Comercio



COP \$97.682 MM



8.424 m2



Bogotá, Cali y Soacha

Industria



COP \$68.728 MM



32.190 m2



Cali y Buenaventura





\$634.609 Millones

Activos inmobiliarios
administrados



126.129 m²

Área administrada



\$4.427 millones

Ingresos potenciales mensuales



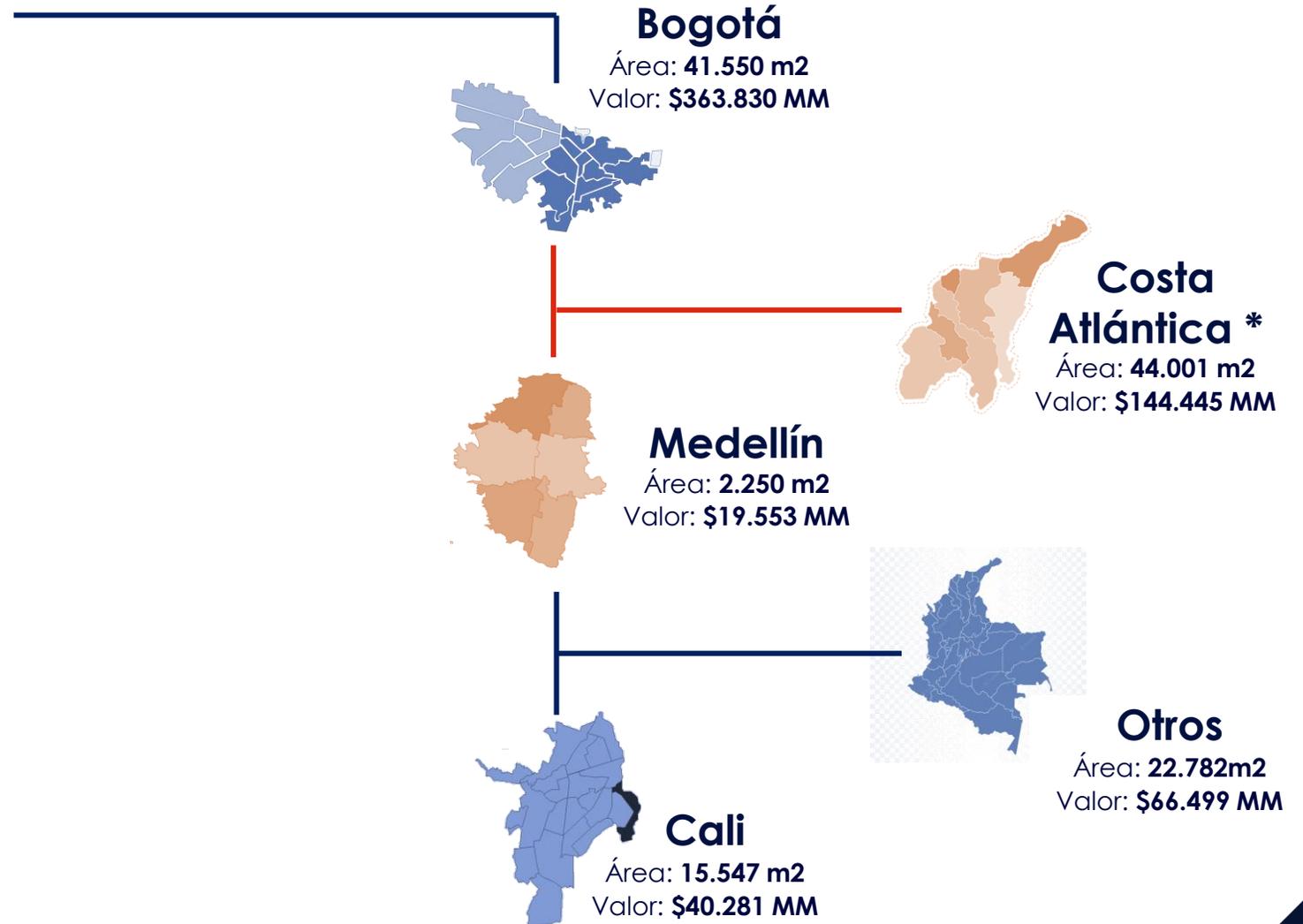
127 inmuebles

Presencia Nacional



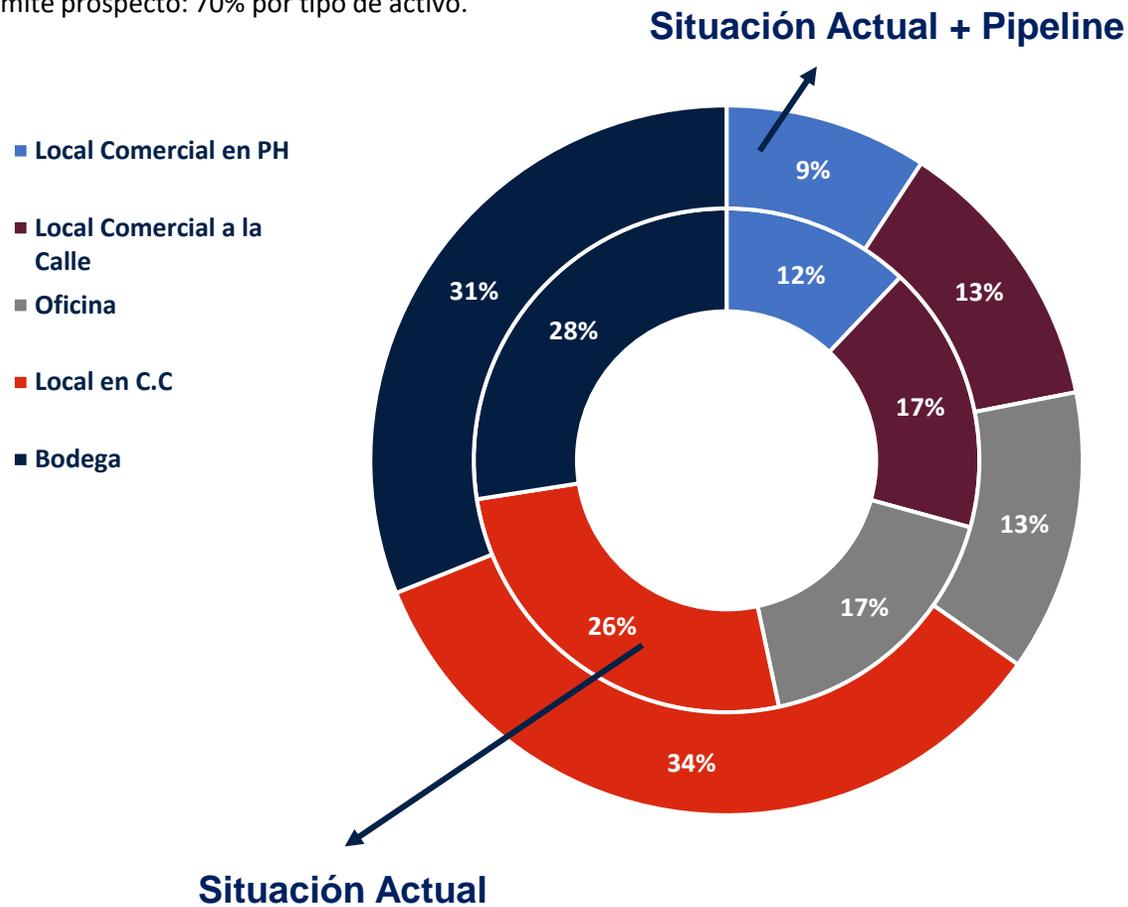
**23 Ciudades y
Municipios**

*Incluye Cartagena, Barranquilla
y Santa Marta



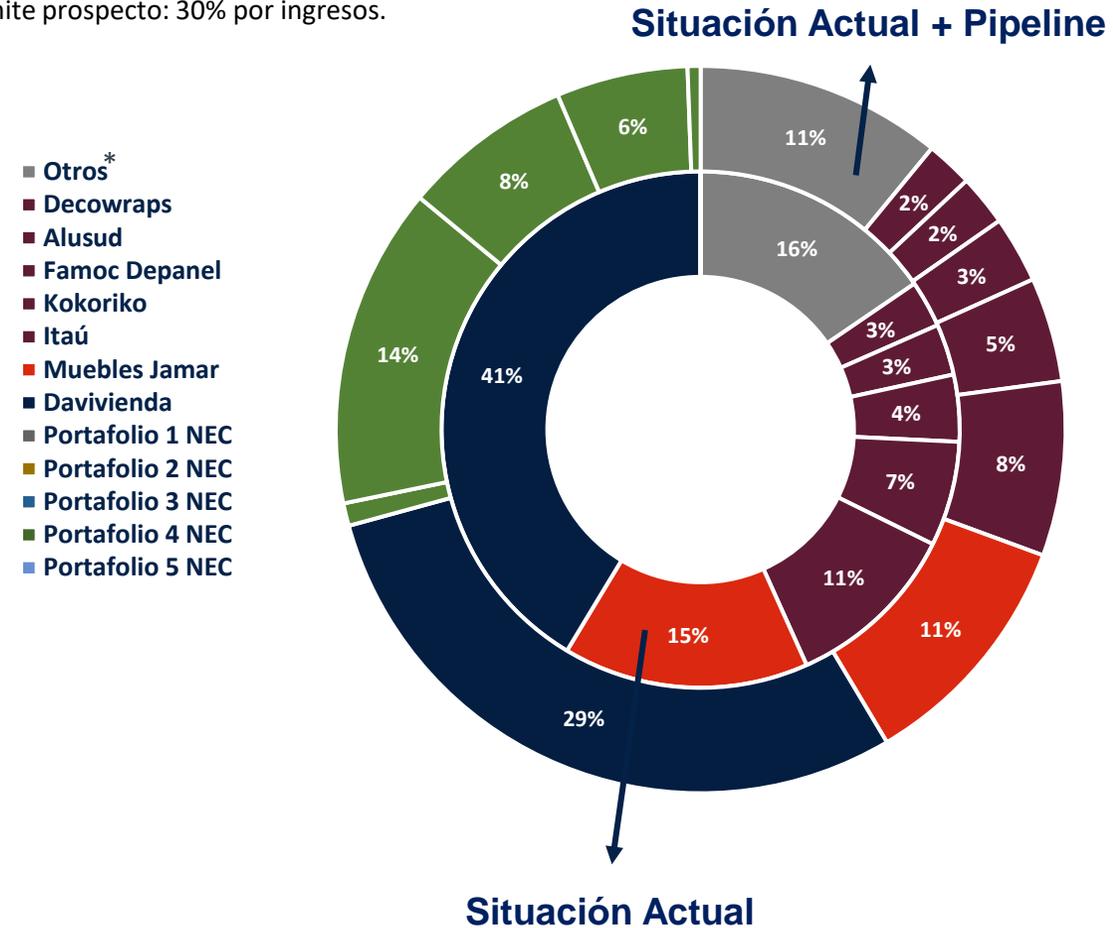
Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



Distribución por Arrendatario**

Limite prospecto: 30% por ingresos.



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

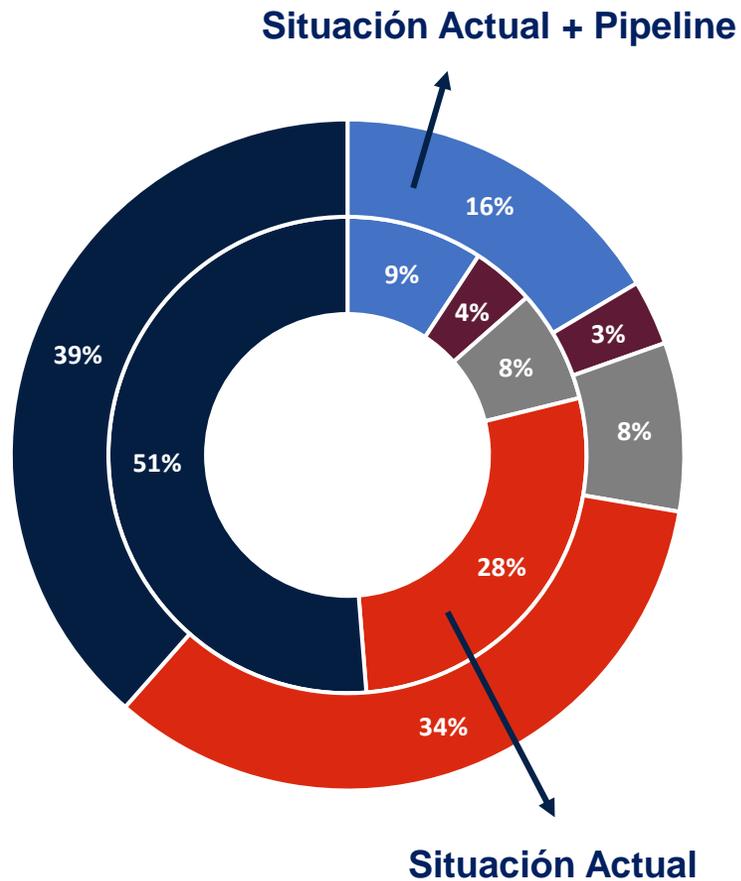
**Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.



Distribución Sector Económico

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

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



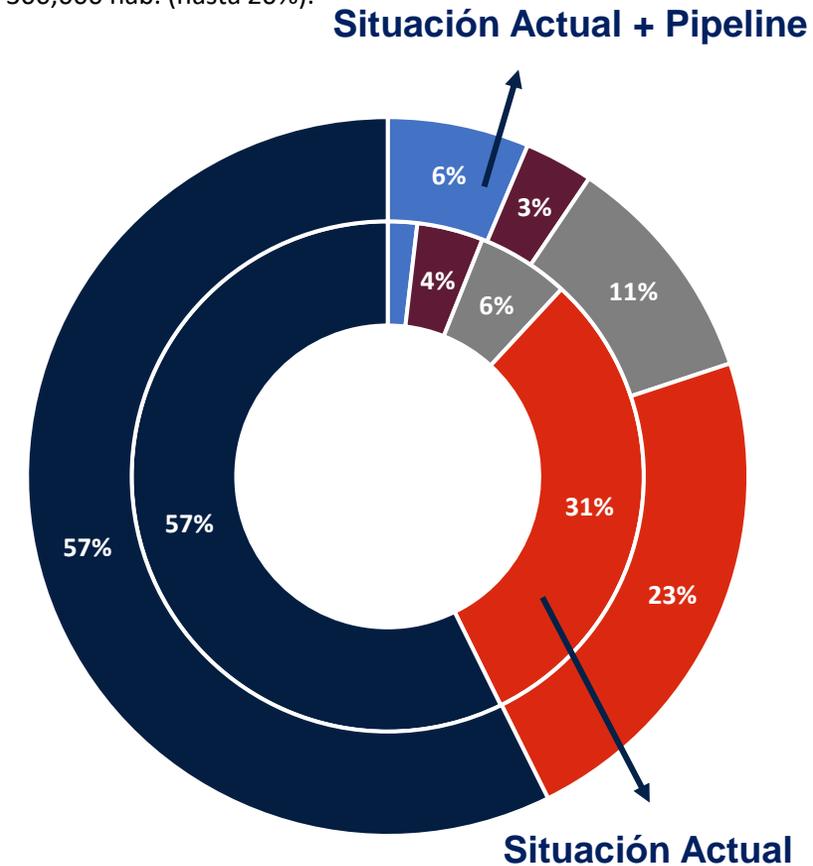
*Otros: Grande Superficie y salud, industriales y logística.

Fuente: Titularizadora Colombiana.

Distribución Geográfica

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

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



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



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

Contamos con 73 emisiones en el mercado de capitales colombiano por aproximadamente \$24 billones emitidos en 21 años y \$3 billones de saldo administrado.



Certificaciones y reconocimientos:

Calidad Emisor Conocido y Recurrente
(Superintendencia Financiera)



Certificación de Calidad Administración
Maestra Emisiones Hipotecarias



Se certifica el desempeño administrativo de otras emisiones de Titularizadora de Cartera Hipotecaria
100-001-1000-0001

Mejores Prácticas Revelación de
Información y Relación con Inversoristas



Riesgo de Contraparte AAA

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

Nuestros accionistas



Aviso Legal

*“Esta presentación fue preparada por la Titularizadora Colombiana S.A. y está dirigida a los **inversionistas profesionales** en los términos del 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. 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 3, solo podrán ser objeto de negociación una vez el Aviso de Oferta del Tramo 3 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. **salvo que se indique lo contrario**. Igualmente, las cifras contenidas en esta presentación son a 31 de diciembre de 2022 salvo que se indique lo contrario. En el caso de los avalúos comerciales de los activos inmobiliarios se informa que son los vigentes a 31 de diciembre de 2022. La información del sector inmobiliario está a 31 de diciembre de 2022.*

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”.

PROPOSITO

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

BENEFICIOS



Busca que la gestión de vacancias, cartera y mantenimientos tenga un impacto directo en la comisión y ésta no se atribuya solo a la consecución de activos.



Revisa estrategias de endeudamiento para que no afecte negativamente la rentabilidad real que TIN ofrece a sus inversionistas.



Diferencia a TIN respecto del pago de comisiones de otros actores inmobiliarios en el mercado, poniendo énfasis en la importancia de la gestión del portafolio.



Busca que, en el momento de hacer adquisiciones, se observen altos estándares en la selección de arrendatarios de calidad, con el fin de disminuir riesgo de deterioro en la cartera.



Nueva base de comisión

Se cambió la base del cálculo de la comisión de administración de patrimonio a **NOI*** (**INGRESO NETO OPERATIVO – Últimos 12 meses**) considerando que el cambio incentiva el cuidado de la vacancia***, la cartera y la eficiencia operativa; y se desincentiva la adquisición de activos para incrementar la comisión.

Comisión Propuesta

Comision de Admón Mensual

= % Tarifa definitiva aplicada al NOI * NOI últimos 12 meses.

Cambios Reglamento/Prospecto

Secciones: Comisión de Administración
§12.1.2 Reglamento
Flujo de Caja Distribuible
§6.17.1.1 Prospecto y §7.3.5.1 Reglamento

Definiciones: 96. Rentabilidad Real

Fuente: Titularizadora Colombiana

*NOI: Ingreso Operativo Neto

**LTM: Últimos 12 meses

***Vacancia: inmuebles que se encuentran vacíos o en oferta para ser recolocados.

Teorema de Proporcionalidad: Hace referencia a la proporcionalidad o equivalencia existente entre la comisión actual (Comisión TIN %) con la comisión propuesta (Equivalencia/NOI*LTM**), dependiendo del rango de rentabilidad que presente el vehículo.

Linealidad: Hace referencia a los puntos básicos que incrementa o disminuye la comisión dependiendo del rango de rentabilidad en que este el 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

Rango de Rentabilidad

El indicador del que parte la comisión es la **Rentabilidad Real del vehículo LTM****. Dependiendo de esta, se aplica un porcentaje (%) de comisión variable sobre el **NOI* LTM**** de manera proporcional. La tarifa equivalente NOI LTM tiene un mínimo del 0,96% y un tope máximo de 1,44%. Con un escenario base de 1,20% sobre NOI LTM. Los parámetros se calculan por teorema de proporcionalidad; la relación de linealidad base de 1pbs a 0,20pbs.

Rentabilidad Real	Comisión TIN %	Equivalente / NOI* LTM**
< = 4,80%	0,80%	0.96%
5,00%	0,83%	1,00%
6,00%	1,00%	1,20%
7,00%	1,17%	1,40%
> = 7,20%	1,20%	1,44%



Porcentaje de Ajuste por Valoración de Mercado

- El nuevo esquema de comisión tiene en cuenta el valor del mercado reportado por los proveedores de precios diariamente.
- Se toma el valor promedio del título LTM** de los proveedores de precios para definir ajuste por valoración y este se suma/sustrae a la tarifa obtenida a partir del rango de rentabilidad, entendida como Tarifa equivalente NOI LTM.

$$\% \text{ Tarifa Definitiva aplicada al NOI} = (\text{Tarifa equivalente NOI LTM}) + (\text{Ajuste por Valoración})$$

Secciones: Comisión de Administración
§12.1.2 Reglamento
Flujo de Caja Distribuible
§6.17.1.1 Prospecto y §7.3.5.1 Reglamento

Definiciones: 96. Rentabilidad Real

Cambios Reglamento/Prospecto

- Con este valor promedio de mercado LTM reportado por los proveedores de precios, se calcula el ajuste por valoración a partir de la siguiente tabla:

Tener en cuenta que los valores entre 50%-90% se calculan por el teorema de proporcionalidad.

- Entre 50 y <75%, regresión lineal entre -0,05% y -0,025%; respectivamente.
- Entre 75% y <90%, regresión lineal entre -0,025% y 0%; respectivamente.

Valor Promedio de Valoración		Ajuste por Valoración
Desde	Hasta	
0%	<50%	-0,05%
50%	<75%	-0,05% y -0,025% RL
75%	<90%	-0,025% y 0% RL
90%	100%	0,00%
>100%		0,05%



Mecanismo que permite al emisor adquirir hasta el 10% de los títulos en circulación con el fin de mejorar la valoración de mercado. Los títulos readquiridos se extinguen y, por consiguiente, se disminuye el número total de títulos en circulación.



Ventajas

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



Alcance

- ◆ **Monto máximo de adquisición correspondiente al 10% de los títulos en circulación, con un máximo de adquisición anual equivalente al 3% de los títulos en circulación.** El porcentaje es acumulativo y las operaciones se podrán realizar durante la vigencia del vehículo, sin exceder este porcentaje en ningún momento.
- ◆ En caso de nuevas emisiones, ese 10% incrementa proporcionalmente a los títulos de la nueva emisión.



Riesgos

- ◆ Los recursos destinados para el fondo de readquisición, aumentarían las apropiaciones. Como mitigante a este riesgo, el comité asesor hará un seguimiento con el fin de que el valor de las apropiaciones no afecte negativamente el Dividend Yield* por debajo del promedio histórico. Adicionalmente, la apropiación final requerida no podrá exceder el 30% del Flujo De Caja Distribuible de cada mes.



Recursos

- ◆ Recursos por venta de activos
- ◆ Flujo de caja: Fondo de apropiaciones para readquisición. Como regla general, el valor de la apropiación no deberá afectar negativamente el Dividend Yield* por debajo del promedio histórico. Sin embargo, el Comité Asesor tiene la facultad de autorizar la apropiación final requerida sin que esta pueda exceder el 30% del Flujo De Caja Distribuible de cada mes.





Definición de Precio de Readquisición

Es el valor de un Título a readquirir definido por el **Comité Asesor**, el cual se determina atendiendo principalmente los siguientes criterios:

- ◆ Valor Patrimonial
- ◆ Valor de mercado reportado por proveedores de Precios
- ◆ Mayor valor de mercado transado y demandado
- ◆ Precio de cierre BVC
- ◆ Condiciones de mercado y negociación de los títulos en el mercado secundario, con sujeción a las normas previstas por la BVC

El mecanismo se implementa en principio a través de sistemas transaccionales y, en casos excepcionales, a través de operaciones especiales.

En dichos casos excepcionales se puede utilizar un Factor de Ajuste máximo del 10% calculado a partir del valor patrimonial, el endeudamiento financiero y el precio reportado por el proveedor de precios.



Proceso

Este mecanismo será activado cuando el Comité Asesor lo considere necesario, teniendo en cuenta los indicadores del mercado secundario.

El mecanismo se revisará al menos una vez al año por el Comité Asesor.

Comité Asesor:

- ◆ Análisis del precio de valoración del título en el mercado secundario
- ◆ Definición de activación del mecanismo de readquisición
- ◆ Definición de precio de readquisición y recursos para el fondo de readquisición

Administrador Maestro:

- ◆ Publicación aviso de oferta con condiciones de readquisición
- ◆ Readquisición de Títulos
- ◆ Extinción de Títulos Readquiridos

Cambios Reglamento/Prospecto

Secciones:

§ Prospecto y Reglamento

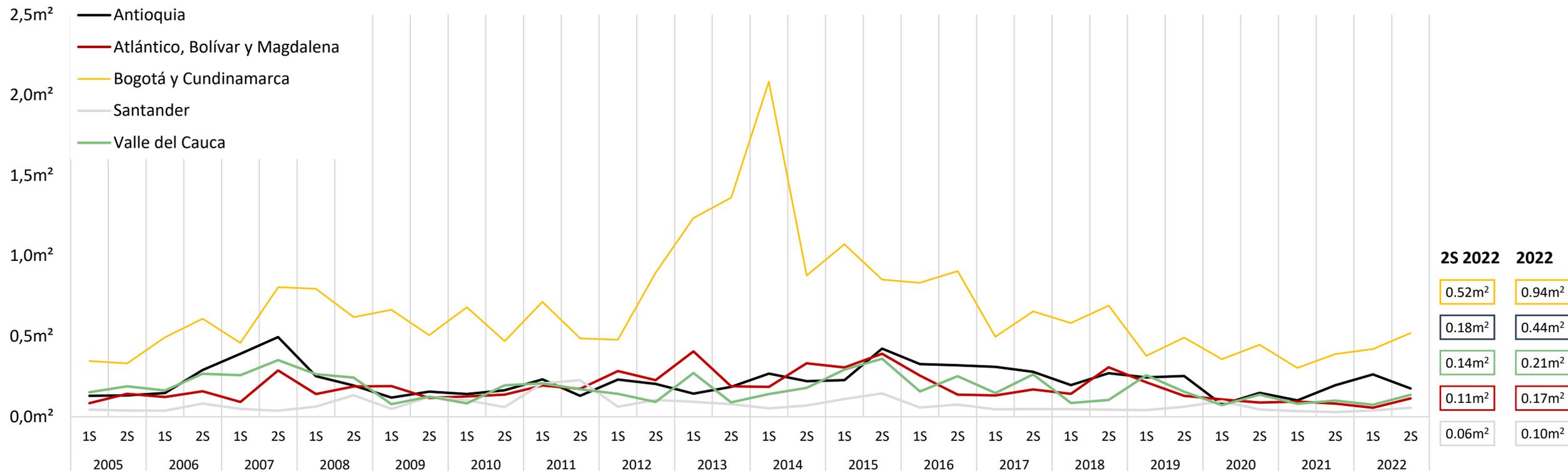
Sección	Definición
7.4.1	Opción de readquisición por solicitud de los Tenedores.
7.4.2	Readquisición por Decisión del Emisor.
7.4.3	Disposiciones comunes a la Readquisición de Títulos.
9.2.1	Junta Directiva
9.2.2.2	Funciones del Comité Asesor.

Definiciones:

# Prospecto	Definición	# Reglamento
51.	Factor de Ajuste.	45.
93.	Precio de Mercado de Readquisición.	83.
94.	Precio Patrimonial.	84.
95.	Precio de Readquisición a Cargo del Emisor.	85.
101.	Readquisición por decisión del Emisor.	91.



Las licencias de construcción aumentaron 31% en 2022² vs. 2021. Para el segundo semestre de 2022 todas las regiones presentaron crecimiento contra el segundo semestre de 2021, excepto Antioquia que tuvo una caída debido a las disminuciones en el área aprobadas para el sector de oficinas y comercio.

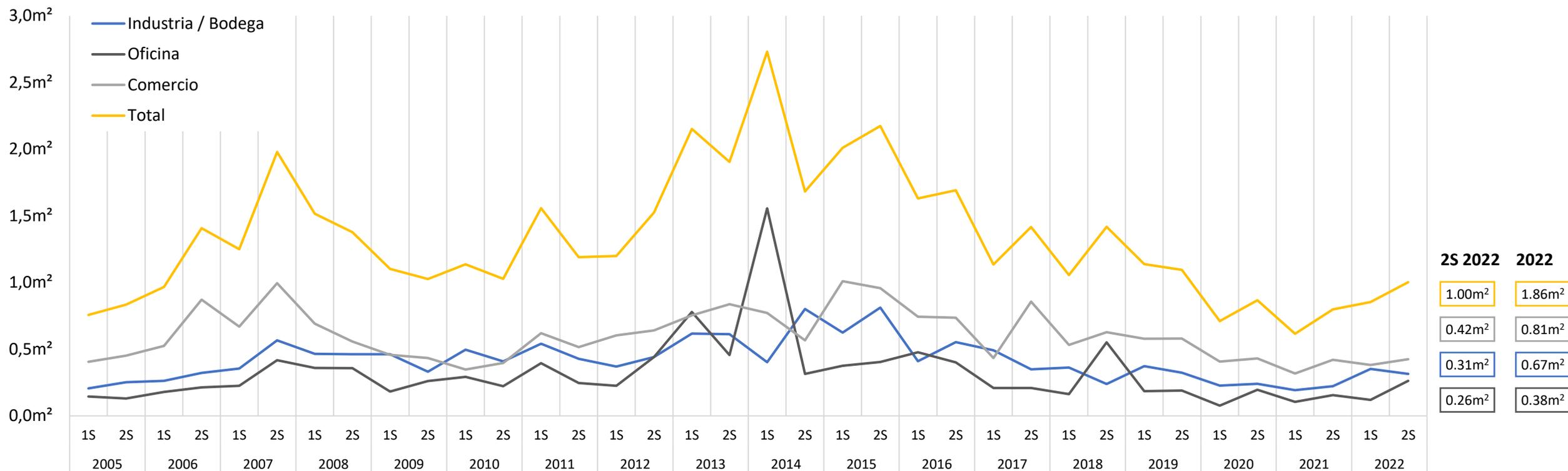


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 30 de noviembre 2022, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

² Se proyectan los datos de diciembre

El sector comercio se encuentra en niveles similares a los del segundo semestre de 2021. Los sectores oficinas e industria se encuentran en niveles superiores a los del segundo semestre de 2021. El aumento de m² aprobados para el sector oficinas se debe a licencias solicitadas para la ciudad de Bogotá.



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

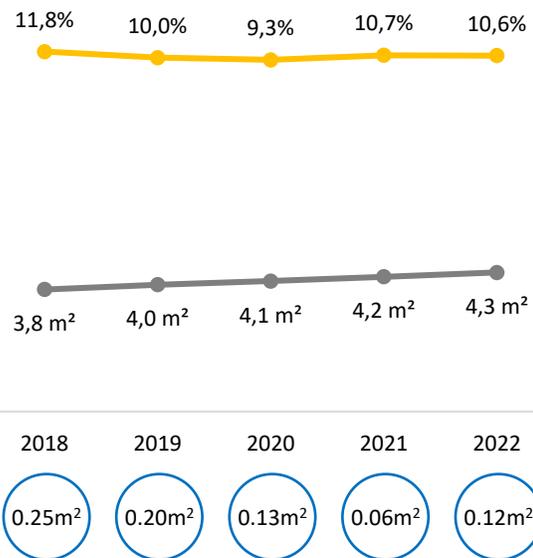
¹ Se proyecta los datos del mes de diciembre

En el segundo semestre del año se observa como la vacancia en el mercado de oficinas disminuye a nivel nacional y en Bogotá, sin embargo sigue en niveles superiores a los de prepandemia, indicando que el sector continua su recuperación.

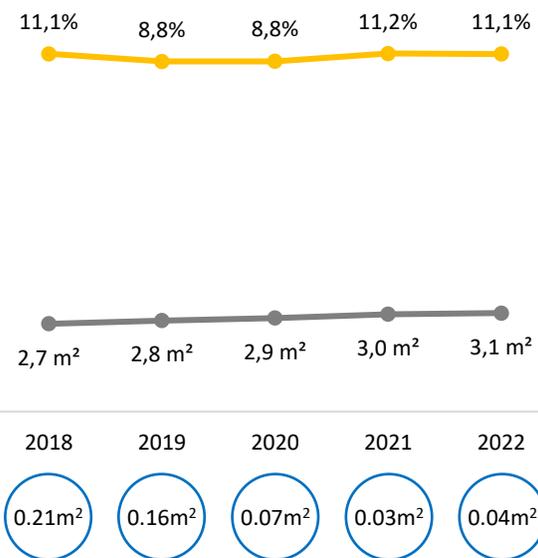
Además, los cánones de arrendamiento han evolucionado debido a: (1) Un incremento en el valor promedio de cánones debido a posibles contratos de pago en dólares. (2) un aumento en el rango de tipos de oficinas, hay más dispersión entre los datos indicando la diferencia de precios en oficinas con diferentes calidades.

Inventario y vacancia de oficinas (millones de m²)

Nacional



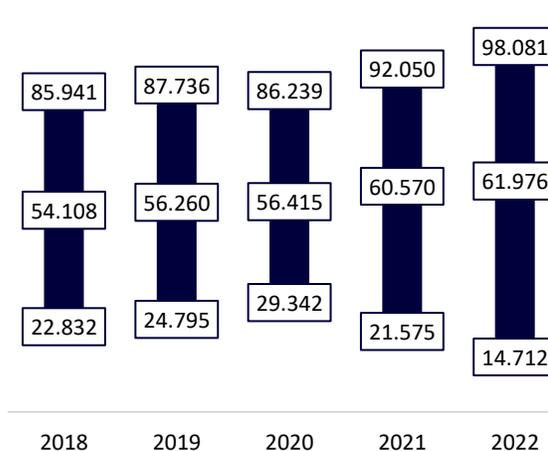
Bogotá



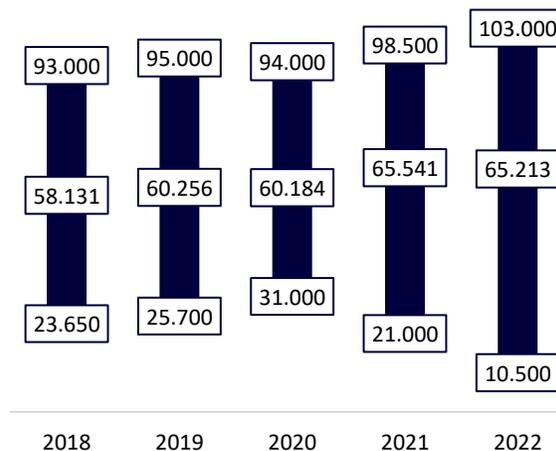
● Vacancia ● Inventario ○ Absorción

Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m² mes)

Nacional



Bogotá

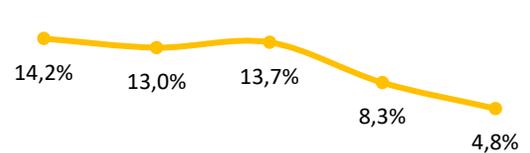


En el segundo semestre del año se observa como la vacancia en el mercado de bodegas continua disminuyendo a nivel nacional y en Bogotá debido a la alta demanda de almacenamiento causada por la acumulación de inventarios de empresas, para cumplir con contratos de entrega.

Asimismo, Los cánones de arrendamiento promedio aumentaron levemente. Se espera que la tendencia continúe al alza debido al poco inventario disponible.

Inventario y vacancia de bodegas (millones de m²)

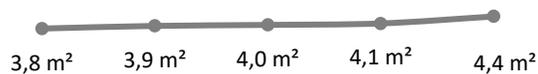
Nacional



2018 2019 2020 2021 2022



Bogotá



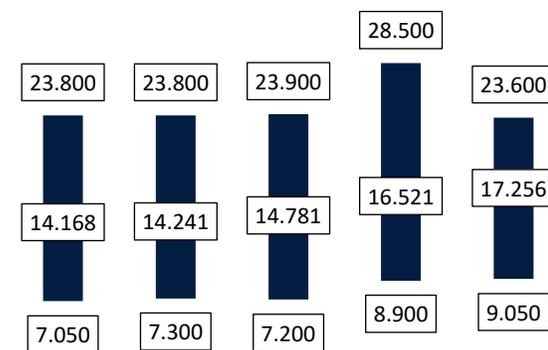
2018 2019 2020 2021 2022



—●— Vacancia —●— Inventario ○ Absorción

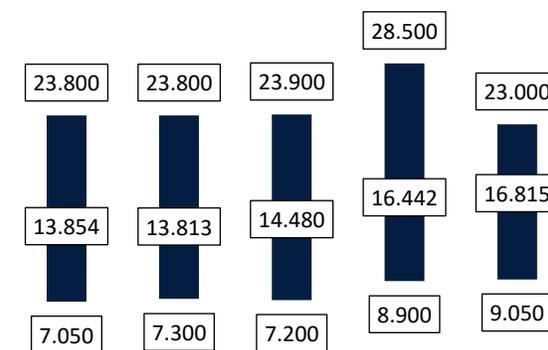
Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m² mes)

Nacional



2018 2019 2020 2021 2022

Bogotá



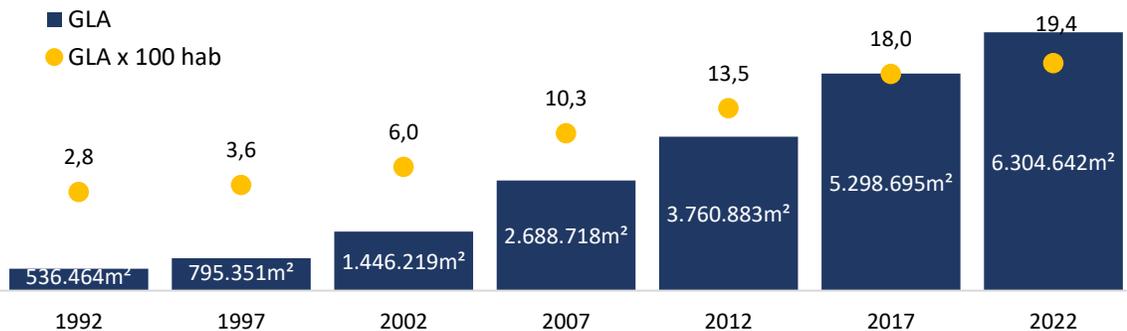
2018 2019 2020 2021 2022

Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2022. Cálculos Péntaco

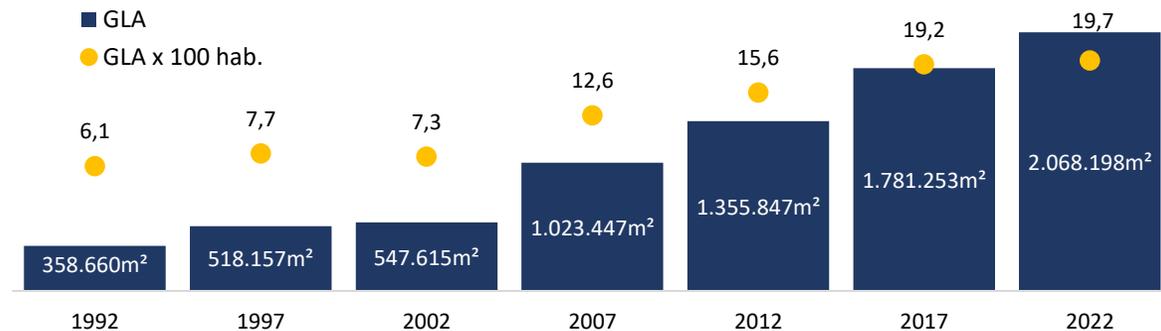
Comportamiento inventario de locales comerciales a 31 de diciembre 2022

En 2022 los centros comerciales se adaptaron a los patrones de consumo de los agentes. Se evidencio que los centros comerciales están buscando arrendatarios que brinden servicios como EPS, IPS, gimnasios, entre otros, para brindar una mayor experiencia al cliente, aumentar tráfico y el tiempo de estadía promedio. En Bogotá el GLA ha tenido un crecimiento compuesto de 6% anual en los últimos 30 años frente a un crecimiento compuesto de la población de 4%.

GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes - Nacional

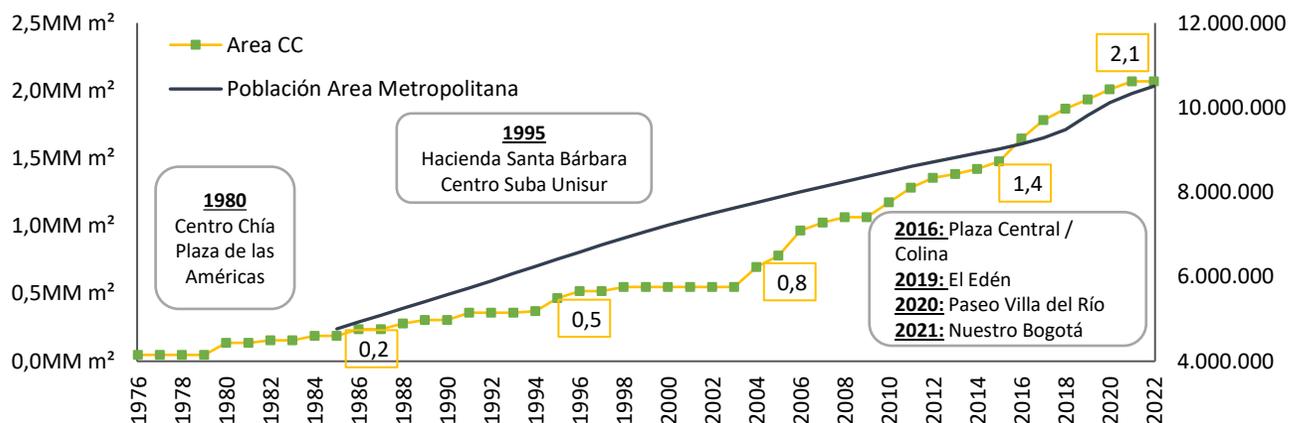


GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes - Bogotá



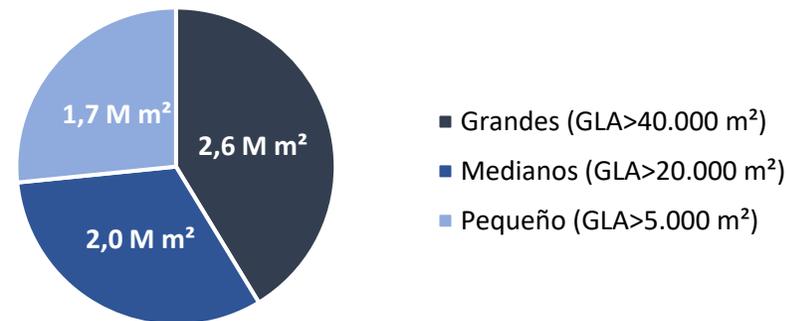
Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q32022. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales y población área metropolitana- Bogotá



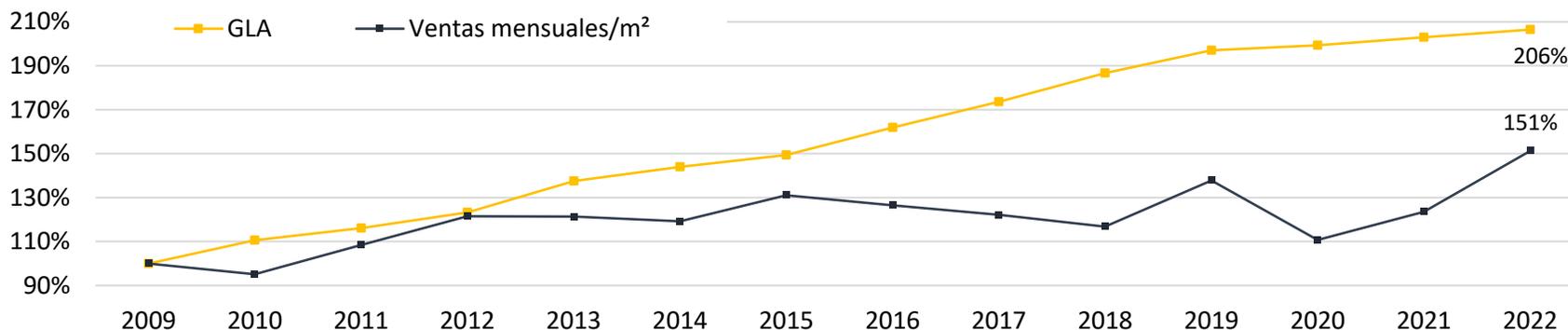
Fuente: Estados Financieros 2019 EMIS. Datos Acecolombia 2021. Galería inmobiliaria. Informes de comercio Q3 2022 Medellín y Barranquilla y CC en operación país Q2 2022. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales – Colombia 2S-2022



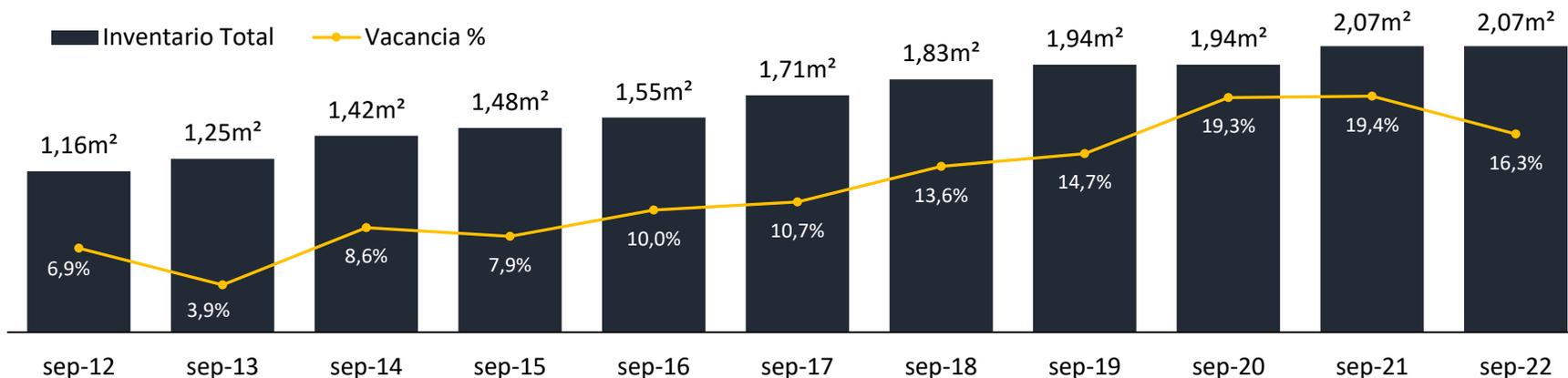
En el tercer trimestre del 2022, no se han registrado aumentos en el inventario de m² de área en centros comerciales en Bogotá. Asimismo, la vacancia disminuyó 3,1% continuando con su tendencia a la baja. También se puede observar como en varios centros comerciales de Bogotá, el trafico mensual ha llegado a niveles similares a los prepandémicos.

Evolución de GLA de centros comerciales (millones de m²) vs Ventas en CC x m² GLA



Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. América Retail. Raddar, La República. Cálculos Péntaco

GLA de centros comerciales (millones de m²) vs porcentaje de vacancia - Bogotá



Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q3 2022. Cálculos Péntaco