



Presentación Teleconferencia
de Resultados TIN 1S-2023

Títulos
Inmobiliarios



Fuente: Titularizadora Colombiana.
 Fecha de Información: 30/06/2023

* 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

*** Fondos de Inversión Inmobiliaria de acuerdo con la información publicada en la página web de los respectivos fondos inmobiliarios durante dichos periodos.

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 de Portafolio



\$499.807 Millones
Total Activos administrados*



Rentabilidad
Desde el Inicio:
12,87% E.A.
Últimos 12 meses:
22,15% E.A. (IPC+8,94%)



\$ 134.183 millones
Endeudamiento financiero (Capital)



84.945 m²
Área administrada



4,83%***
Dividend Yield Promedio Últimos
12 meses.



14,71% E.A.
Costo promedio ponderado
de la deuda 1S-2023.



99,42%
Ocupación económica
del portafolio



\$ 0 millones
Negociados en mercado
secundario 2023.



15,82% E.A.
Costo promedio ponderado
de la deuda Junio 2023.



0,02%**
Cartera vencida Junio
2023



99,97%
Precio promedio ponderado de
valoración Últimos 12 meses
(Precia y PIP).



27,36% < Lim. 40%
Endeudamiento
Financiero.

Fuente: Titularizadora Colombiana.

* Total Activo Administrado incluye cuenta de efectivo, activo material, cuentas por cobrar y otros activos.

** 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.





\$490.204 Millones

Activos inmobiliarios administrados – Activo Material



84.945 m²

Área administrada



\$3.351 millones

Ingresos potenciales mensuales Junio 2023



96 inmuebles

Presencia Nacional



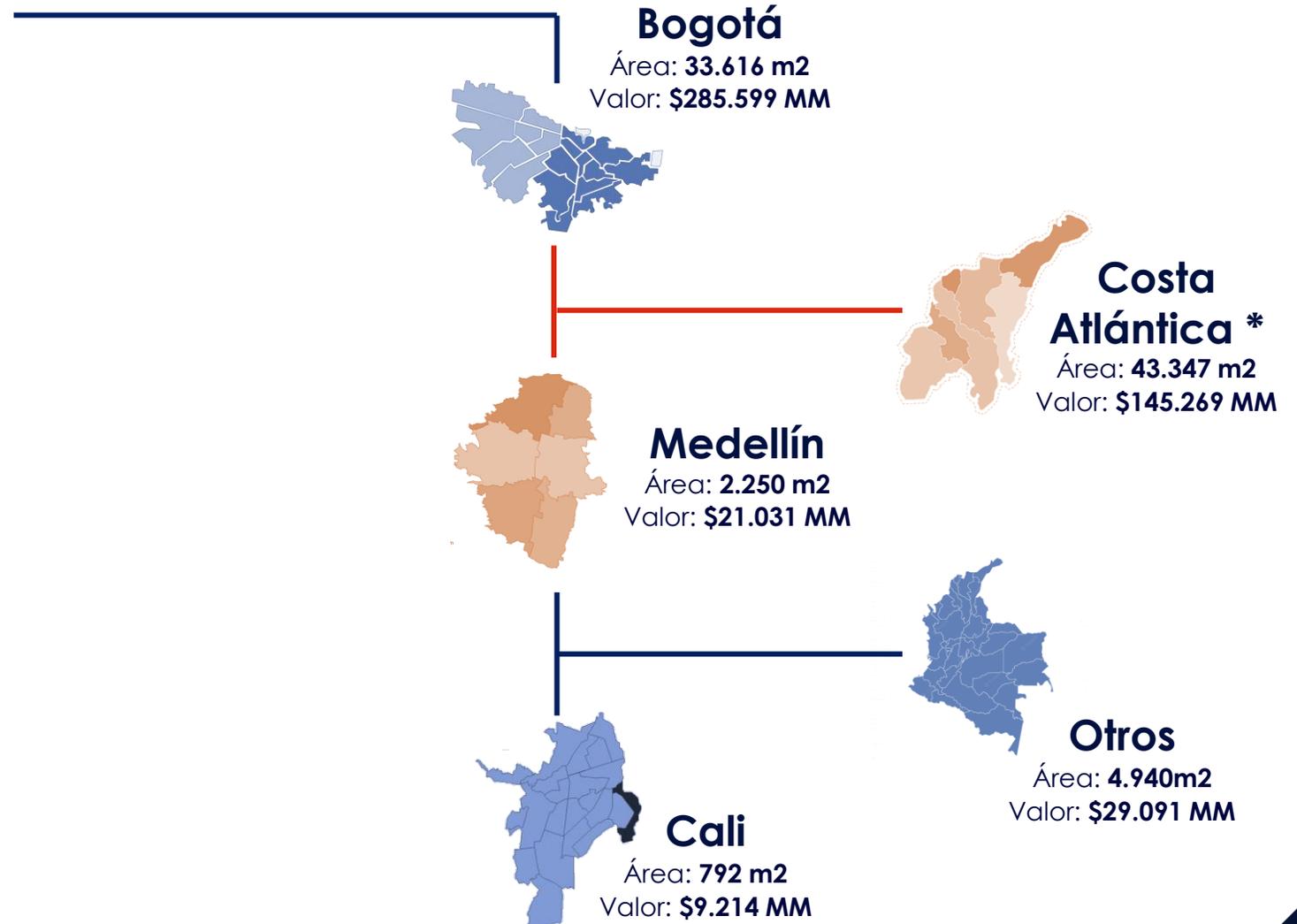
20 Ciudades y Municipios

*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta



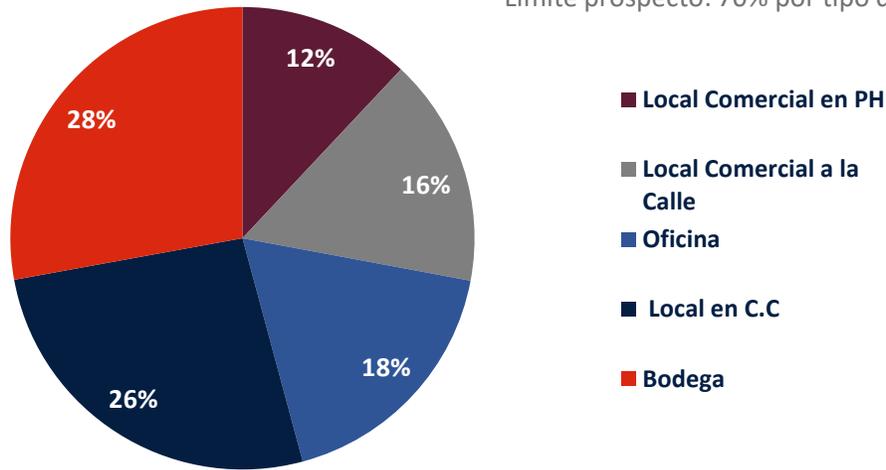
5,27 años

Promedio ponderado restante contratos de arrendamiento.



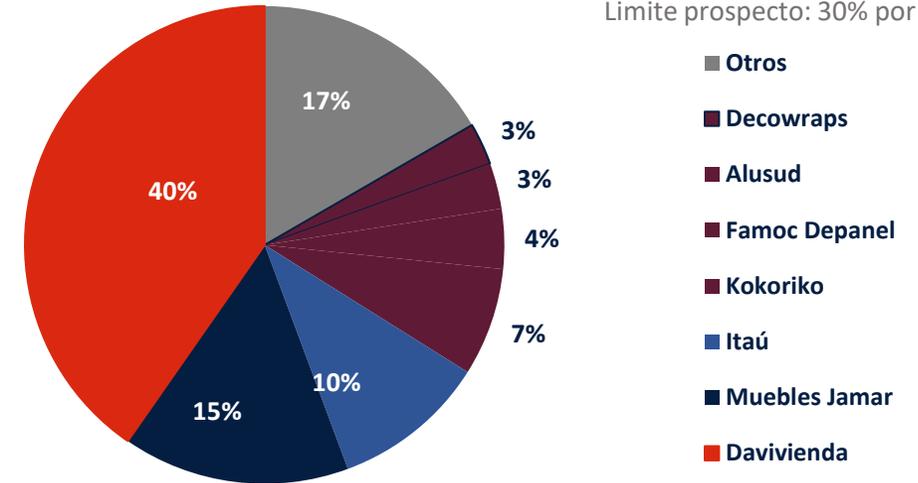
Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



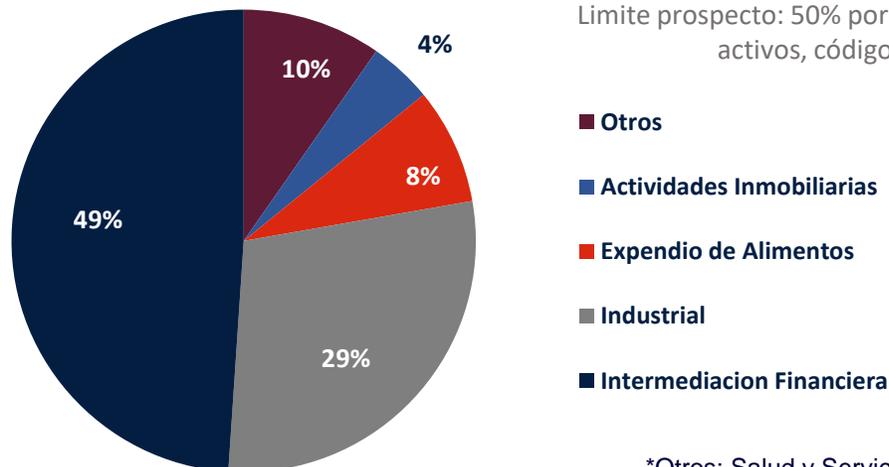
Distribución por Arrendatario**

Limite prospecto: 30% por ingresos.



Distribución Sector Económico

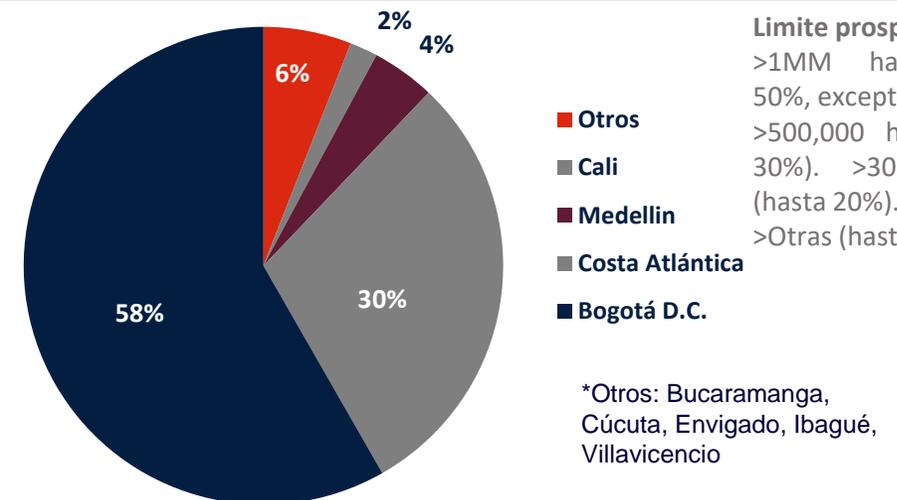
Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.



*Otros: Salud y Servicios .

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, Villavicencio



Valor avalúos realizados a
1S-2022



\$199.983 MM

Valor avalúos realizados a
1S-2023



\$220.081 MM

10,05%

Incremento

1S-2023 vs 1S-2022

#88



Avalúos programados
para 2023

48%



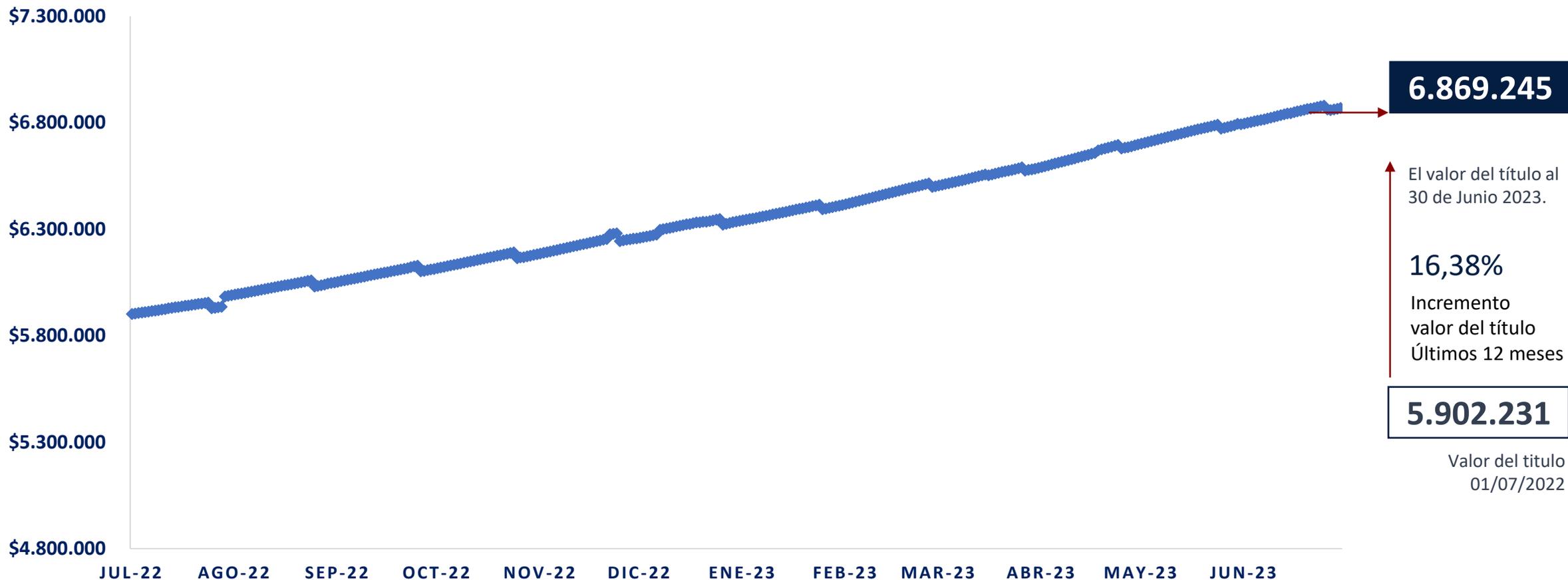
Avance del total
de avalúos
programados

4



Avaluadores
independientes con
rotación bianual de
inmuebles.

Valor del Título TIN (\$)





Cartagena

Carrera 3 No. 4-39



Área

Primer Piso: 432,61 m2
Segundo Piso: 376,26 m2
Parqueadero: 324,04 m2
Terreno: 757,65 m2



Venta

Valor de Venta: \$6,300,000,000
Valor de Multa: \$ 682,792,116
Fecha de Venta: 23/06/2023



Ahorro

El ahorro en intereses por el abono a capital: \$ 528,675,324



Rentabilidad

Rentabilidad de la Operación: 12,78%
Rentabilidad con Multa: 14,42%



Rotación Portafolio

Desinversiones Abril 2022: 0,63%
Desinversiones Junio 2023: 1,27%
Rotación Promedio Ponderado: 1,00%



CONCLUSIÓN

Revisando el costo de endeudamiento actual del vehículo (15,85%) y los riesgos que conlleva la activación del mecanismo de readquisición a cargo del emisor, se concluyó con la **Junta Directiva** que la mejor opción es **utilizar los recursos provenientes de la desinversión para amortización de capital al crédito vigente con mayor tasa de interés.**

BENEFICIOS



Al no activar el mecanismo de readquisición a cargo del emisor, se evita la marcación de precio con descuento en el mercado secundario por parte del emisor

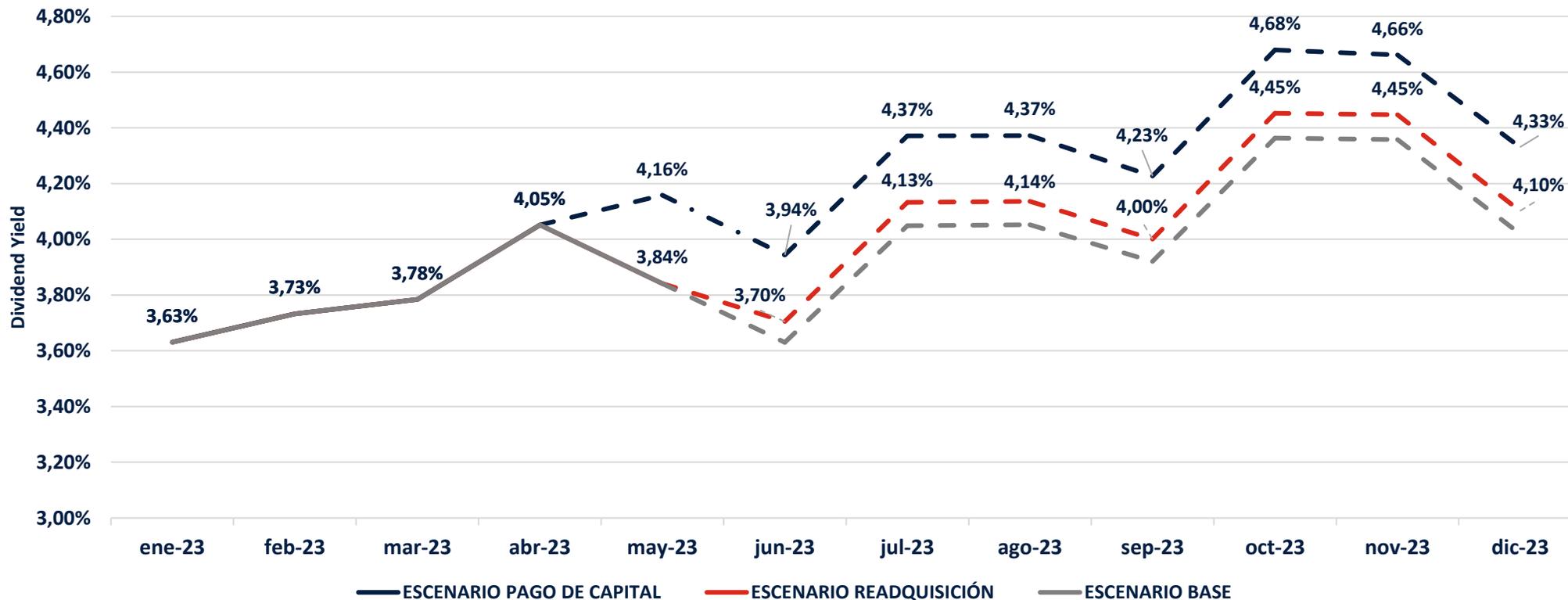


El abono a capital permite en un periodo de 5 meses, un ahorro de intereses de \$528mm.



Se incrementaría el flujo de caja distribuido a los inversionistas por una menor carga de gastos financieros, pasando de un DY promedio anual 3,95% a un 4,16%, 21 pbs positivos.

Proyección Dividend Yield



3,95%

DY Anual Promedio –
Escenario Base



4,00%

DY Anual Promedio –
Activar Mecanismo
Readquisición



4,16%

DY Anual Promedio – Prepago
de capital de Endeudamiento





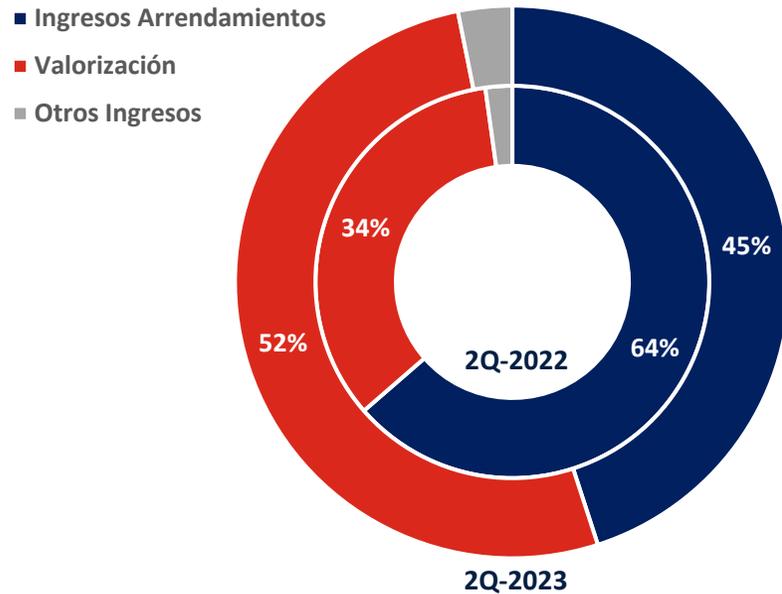
Resumen de Gestión

Resultados Financieros

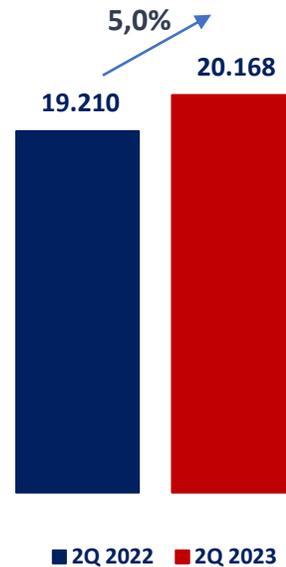
Mercado Inmobiliario

Proyección de Portafolio

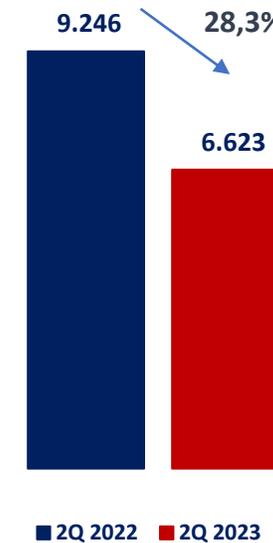
Distribución de Ingresos



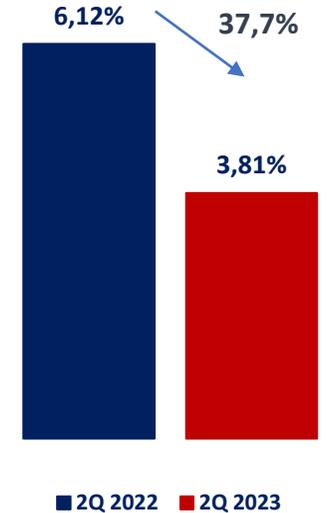
Ingresos Operativos



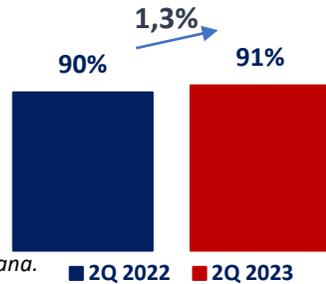
Rendimientos Distribuibles



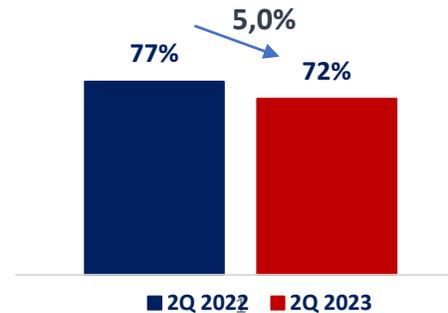
Dividend Yield Promedio



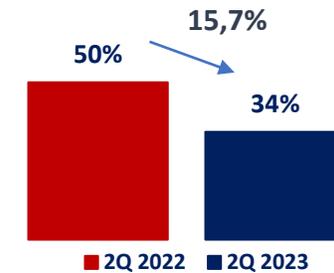
Margen NOI



Margen EBITDA



Margen Dividend Yield



Fuente: Titularizadora Colombiana.

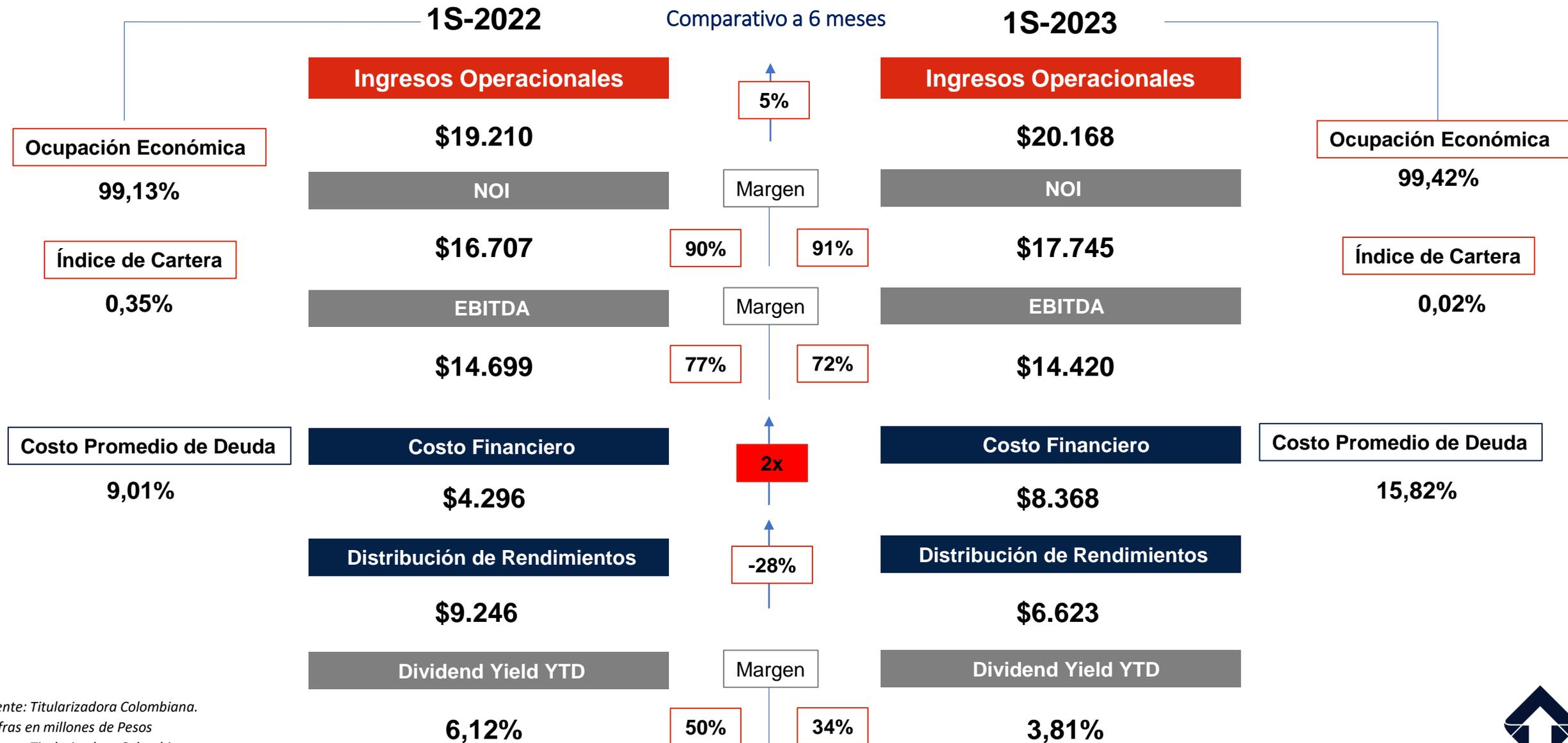
* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 30/06/2023

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.





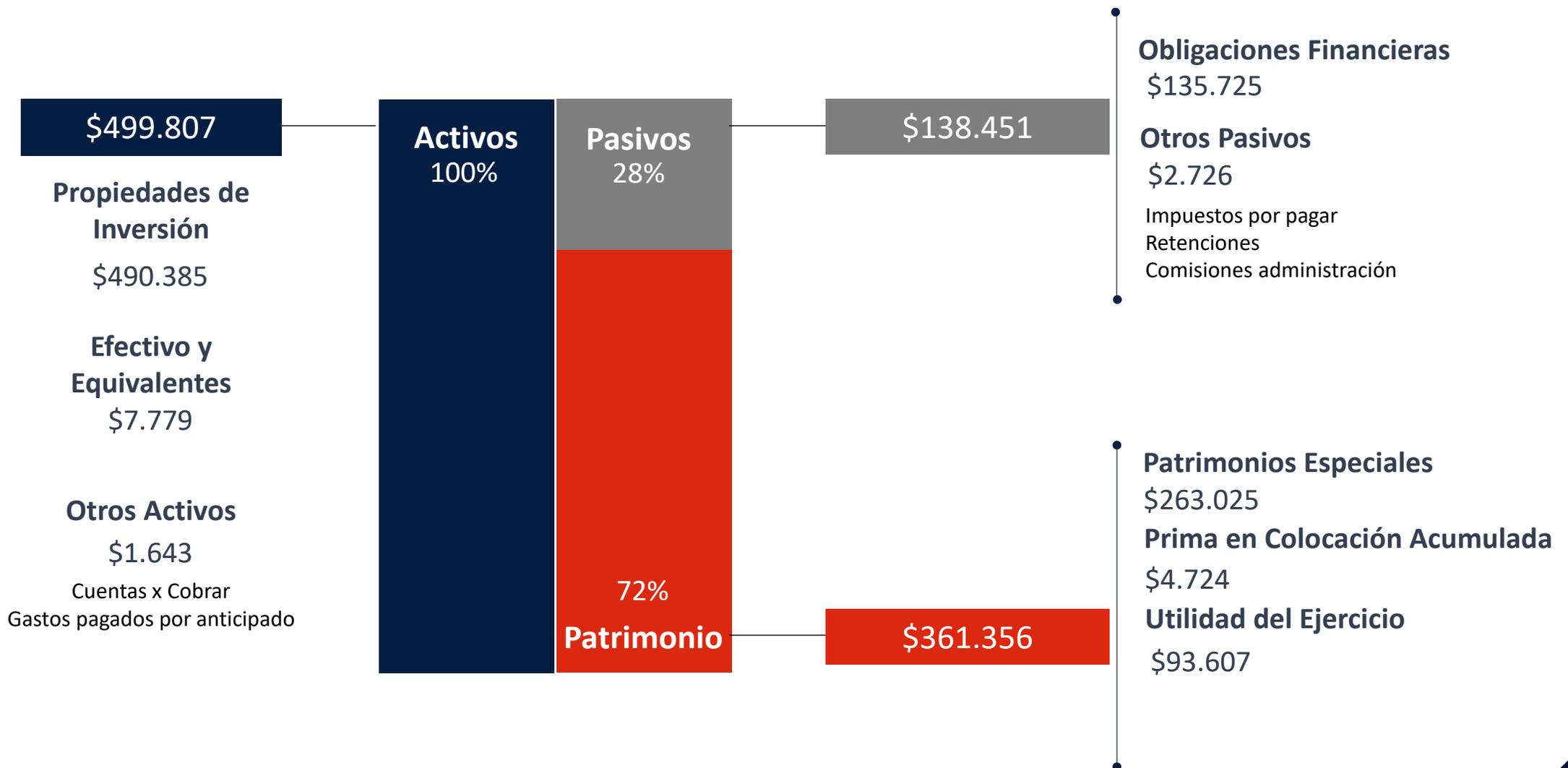
Fuente: Titularizadora Colombiana.

* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Titularizadora Colombiana.

Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad.





Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 30/06/2023

12,87% EA



Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Composición Rentabilidad 01/07/2022 – 30/06/2023

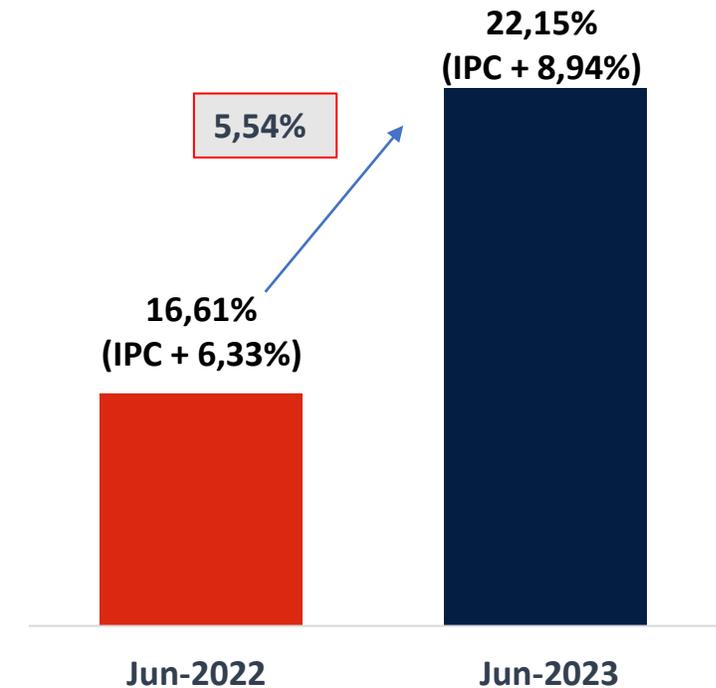
22,15% EA



Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Comparación Rentabilidad LTM** Jun-2022 – Jun-2023



** Rentabilidad últimos 12 meses con corte 1S-2022 y 1S-2023

Fuente: Titularizadora Colombiana.

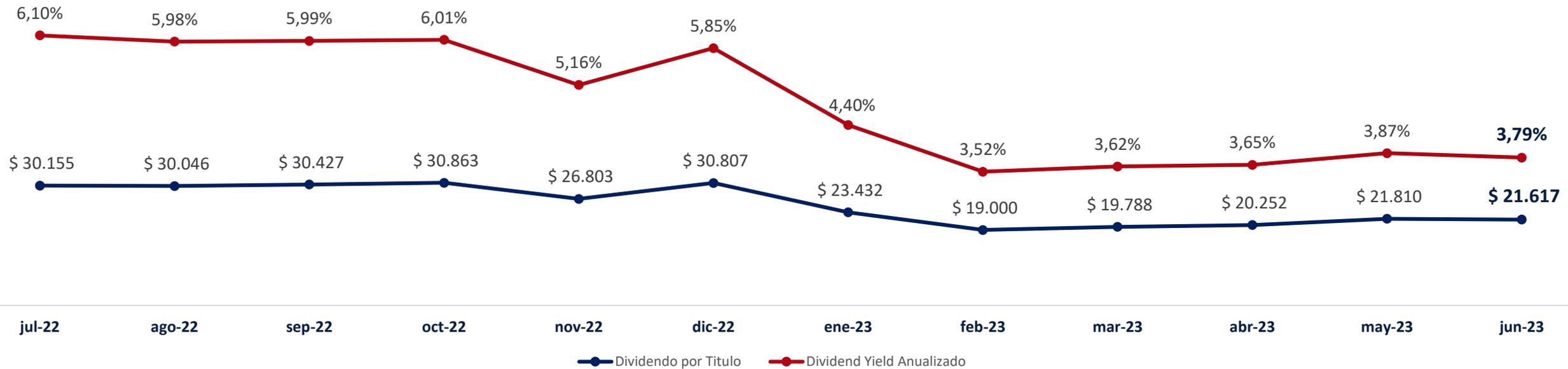
* Periodo desde el inicio del vehículo

** Rentabilidad últimos 12 meses con corte 1S-2022 y 1S-2023

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.



Dividend Yield 1S-2023





Dividend Yield

4,83%

DY Promedio LTM

Estado de Endeudamiento



27,36%

Endeudamiento Financiero

Vs



40%

Límite Endeudamiento



\$134.183*

Deuda Financiera



14,71% EA

Costo promedio de la deuda 2023.
Tasa Fija.

15,82% EA

Costo ponderado de la deuda Junio
2023. Tasa Fija



3,26 meses

Plazo restante promedio
de la deuda

Estrategia 2023:

- Renovación de créditos con cambio de tasa variable a fija, eliminando **el riesgo de tasas indexadas al IBR.**
- Cotización periódicamente tasas de interés.
- Evaluación de nuevas alternativas de endeudamiento 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.

* Cifras en millones de Pesos

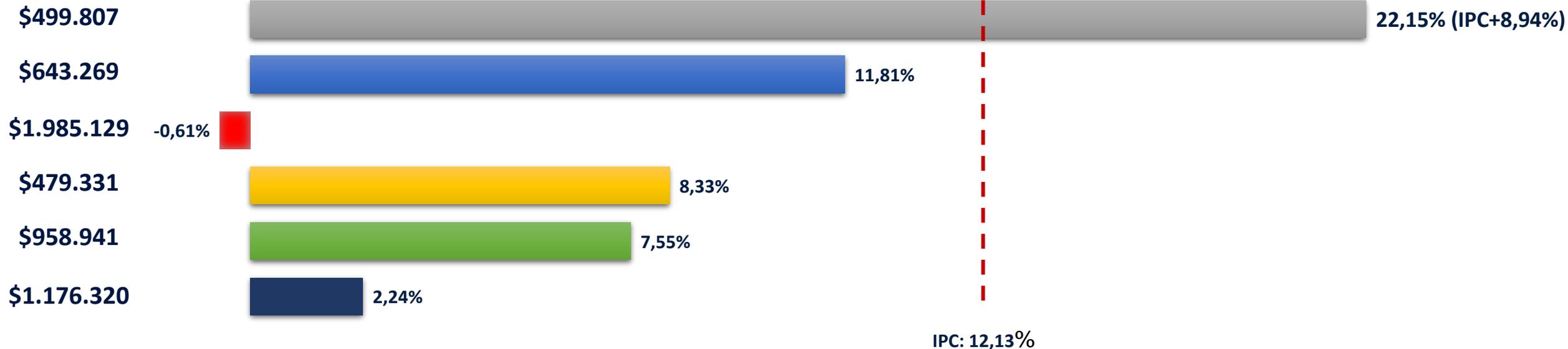
Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 30/06/2023



Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM* - 1S-2023

Activo Total (\$ MM)



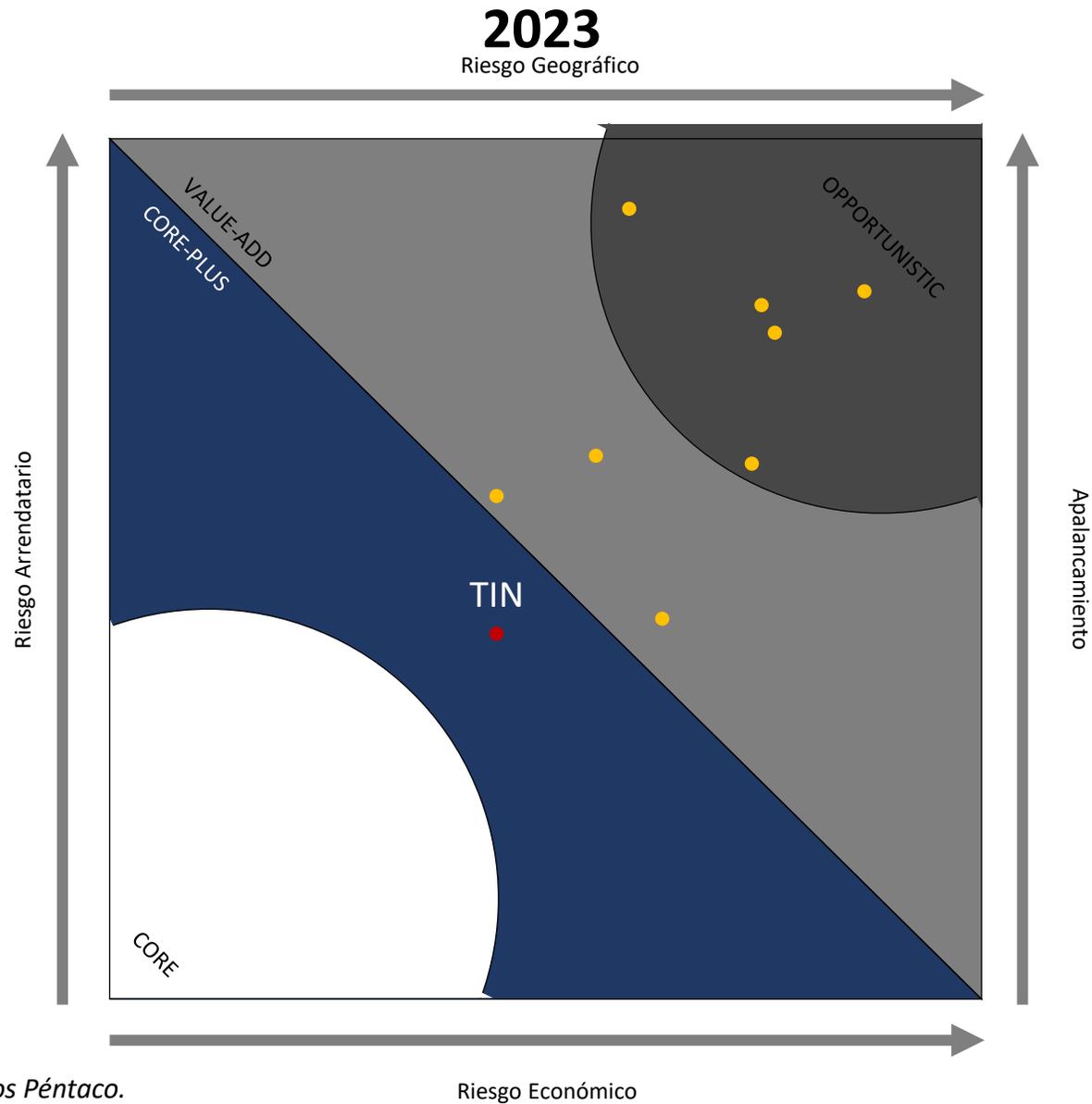
■ TIN ■ SKANDIA (Comprar para Arrendar) ■ INMOVAL ■ Sura AM Rentas Inmobiliarias ■ DAVIVIENDA CORREDORES ■ VISUM - BTG

* Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo julio 2022 a junio 2023.

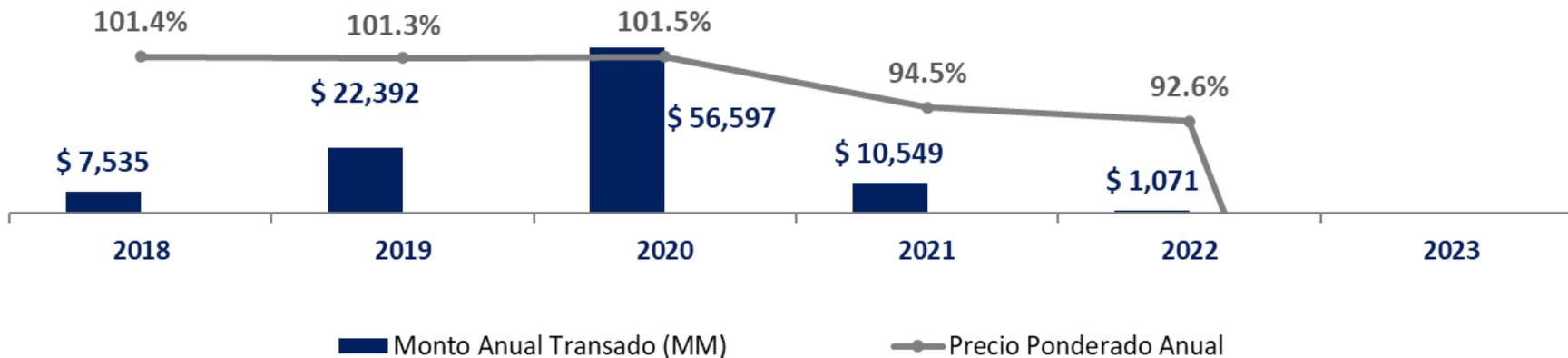
Fuente www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx, www.btgpactual.com, <https://www.skandia.com>, www.daviviendacorredores.com/FICInmobilairioderenta, <https://assetmanagement.grupobanacolombia.com/>

Activo total y Rentabilidades se toman de la información publicada en la página web de los respectivos fondos inmobiliarios con corte al 30 de junio de 2023.





Mercado Secundario TIN y Precio Promedio Ponderado (PPP) de Negociación

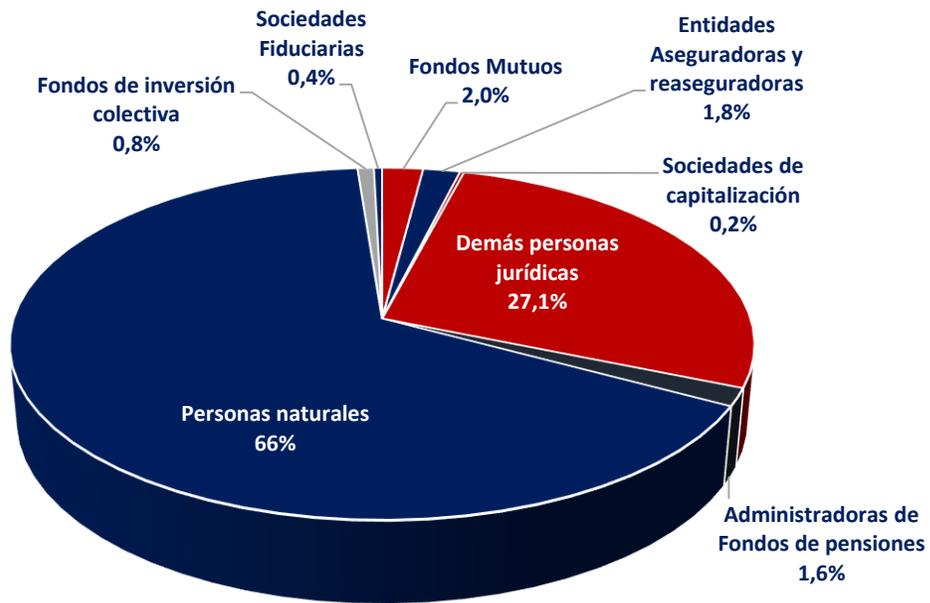


Monto Total Negociado 2023
\$0 millones

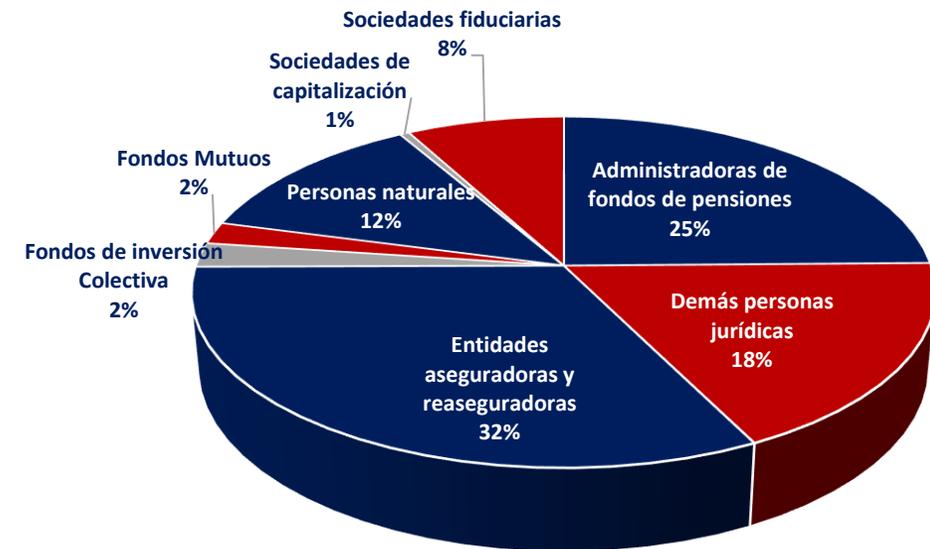
Precio prom. Valoración
TIN 1S-2023 (Precia y PIP)
99,9%

PPP de Negociación
otros vehículos 1S-2023
39,14%

Inversionistas por número



Inversionistas por monto



490 Inversionistas TIN



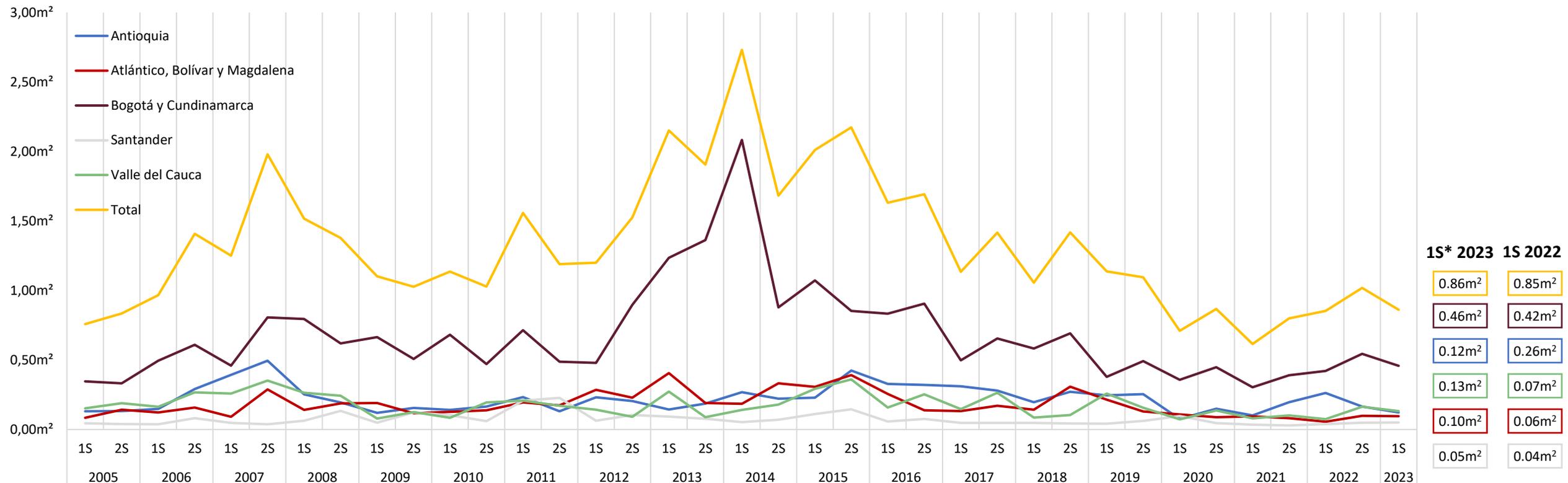
Resumen de Gestión

Resultados Financieros

Mercado Inmobiliario

Proyección de Portafolio

En el primer semestre de 2023, las licencias de construcción tuvieron un leve aumento en comparación con el mismo periodo del año anterior, siendo lideradas por Bogotá en el sector de oficinas. A nivel interanual, todos los departamentos experimentaron crecimientos positivos, excepto Antioquia y Cundinamarca, donde el área aprobada disminuyó.

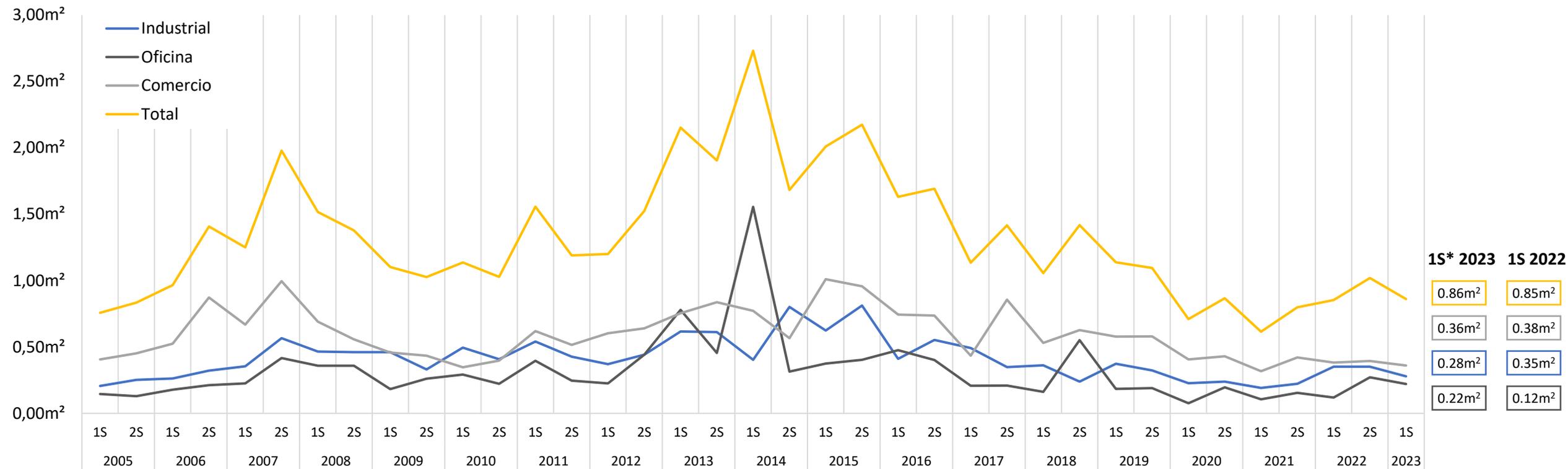


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de mayo 2023, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

* Para tener información al cierre del semestre se hizo una proyección

El sector de oficinas se encuentra en niveles superiores al primer semestre de 2022, mientras que el sector industrial y comercial muestra niveles inferiores en comparación. En general, se observa una disminución de las áreas aprobadas en todos los sectores en comparación con el segundo semestre de 2022.



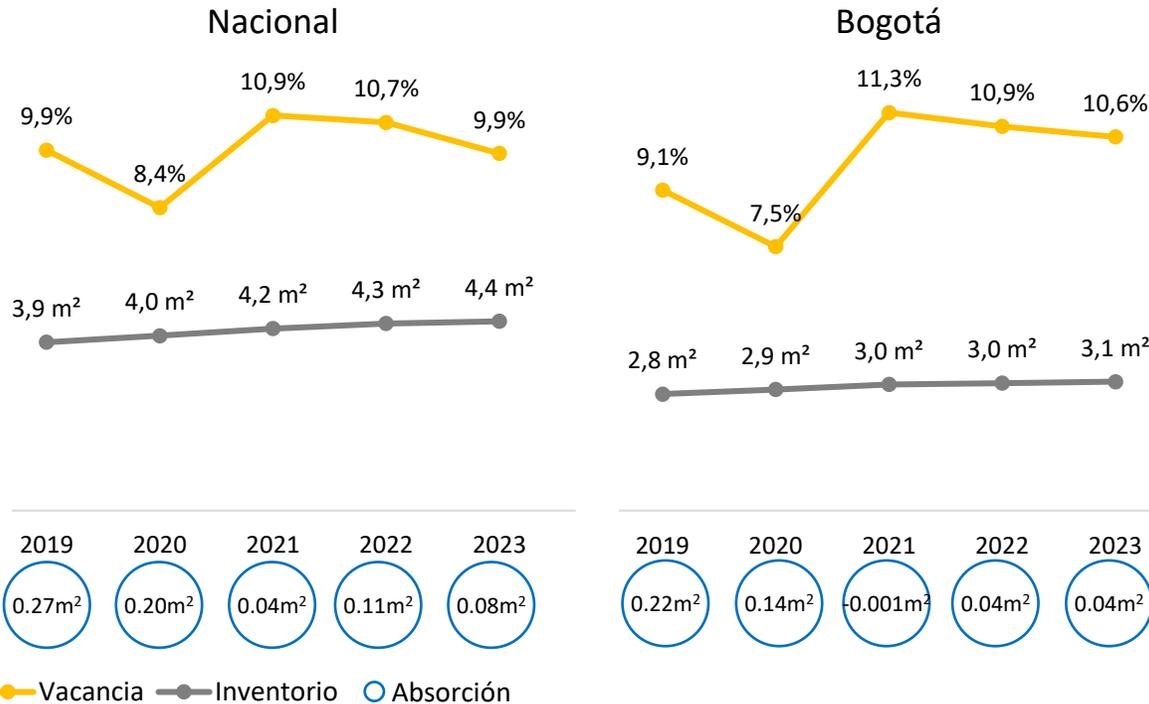
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de mayo 2023, DANE.

* Para tener información al cierre del semestre se hizo una proyección

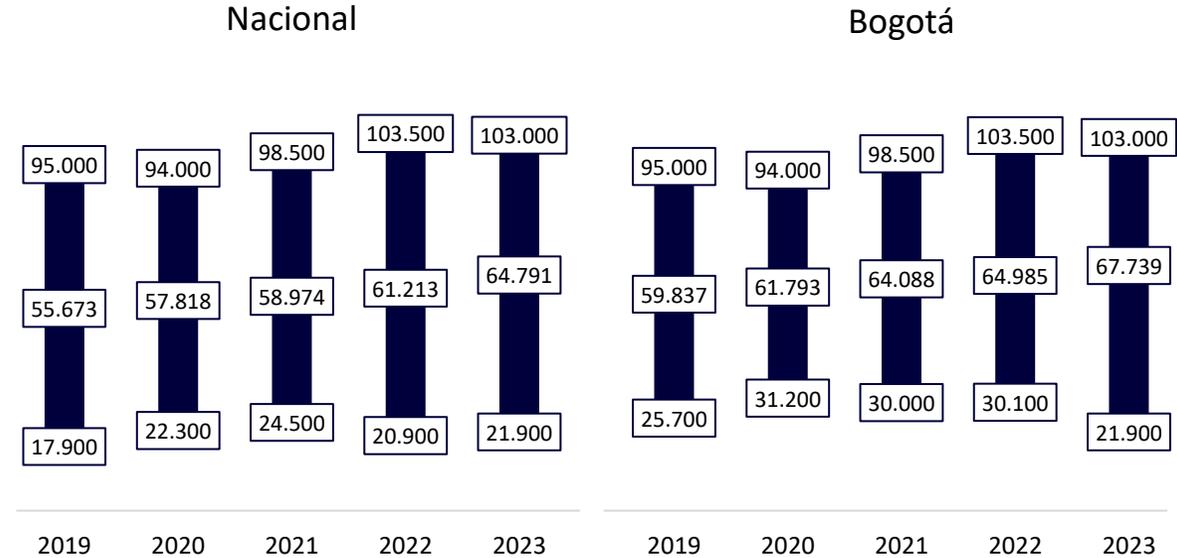
La vacancia a nivel nacional llegó a los niveles pre-pandémicos. Esta disminución estuvo liderada principalmente por una caída en la vacancia de Barranquilla que tuvo una absorción neta de 19.000 m² ubicando la vacancia de este departamento en 5.8%.

El aumento de los cánones de arrendamiento mantiene su tendencia alcista gracias a persistentes niveles de inflación y un peso que continúa devaluado frente al dólar. Esto se contrasta con posibles disminuciones en los cánones de oficinas de menor calidad debido a la persistencia de vacancias mayores al 8%.

Inventario y vacancia de oficinas (millones de m²)



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

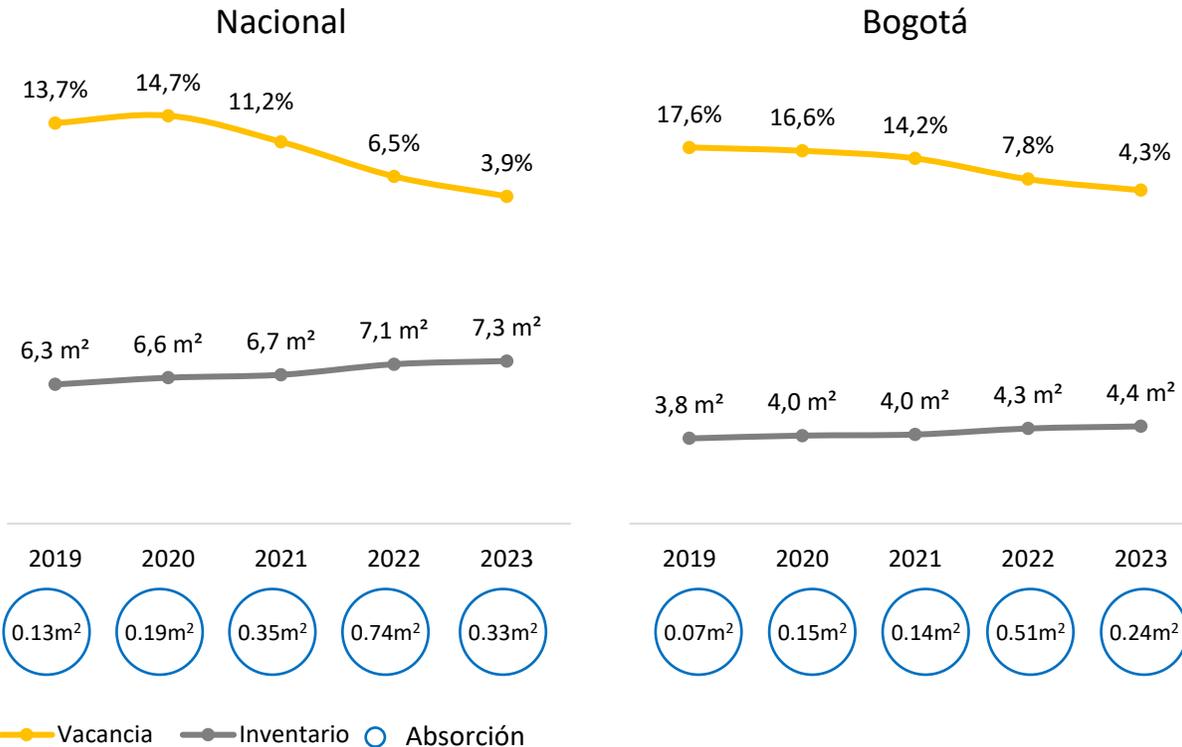


Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2023. Cálculos Péntaco

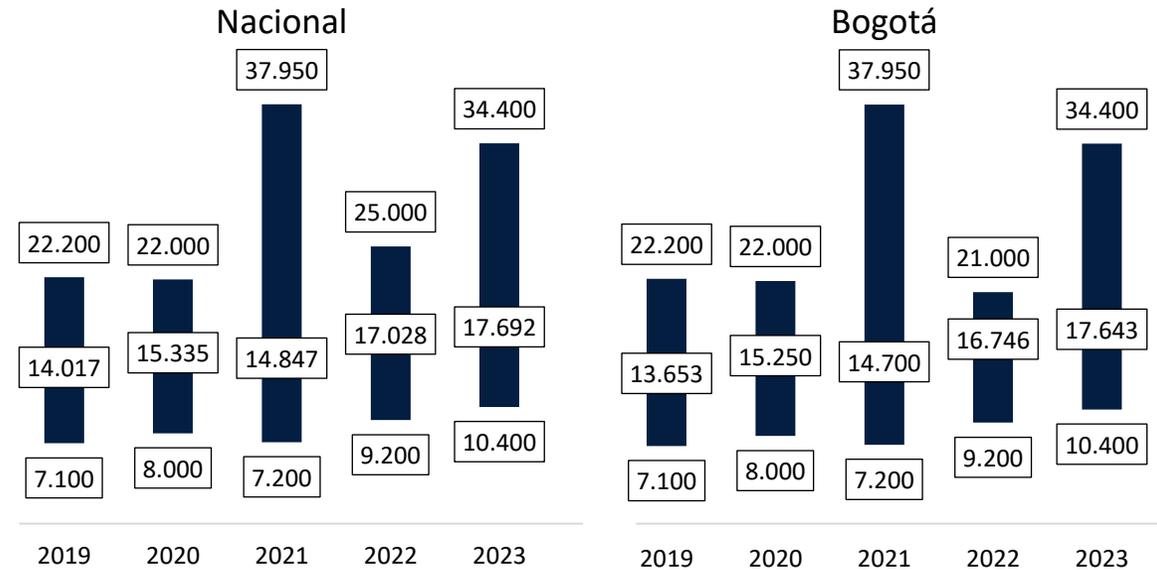
Debido a una reubicación de las cadenas de suministros a nivel global, proyecciones económicas favorables para Colombia y poca oferta de m² de almacenamiento la vacancia a nivel nacional de este sector continúa disminuyendo, ubicándose en el valor más bajo desde el 2014.

La tendencia de los precios de las rentas continua al alza, se espera que los cánones de arrendamiento promedio continúen en los niveles actuales hasta que haya un aumento considerable de los m² disponibles y una disminución en los precios de construcción.

Inventario y vacancia de bodegas (millones de m²)



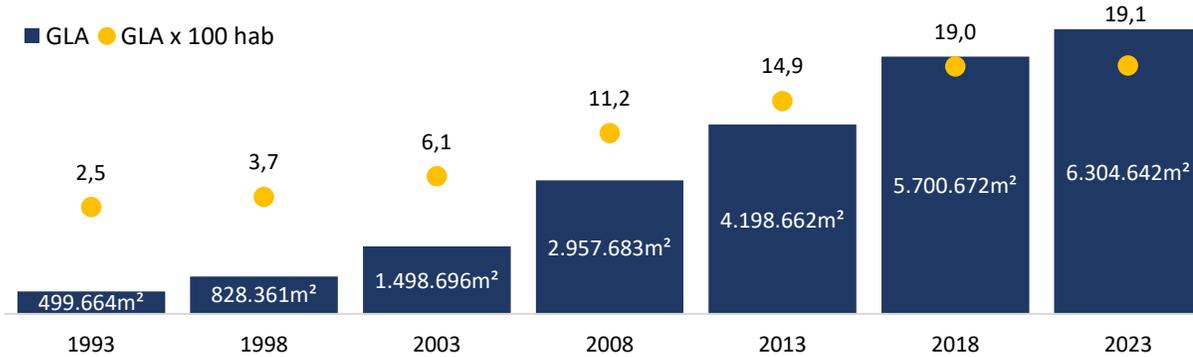
Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m² mes)



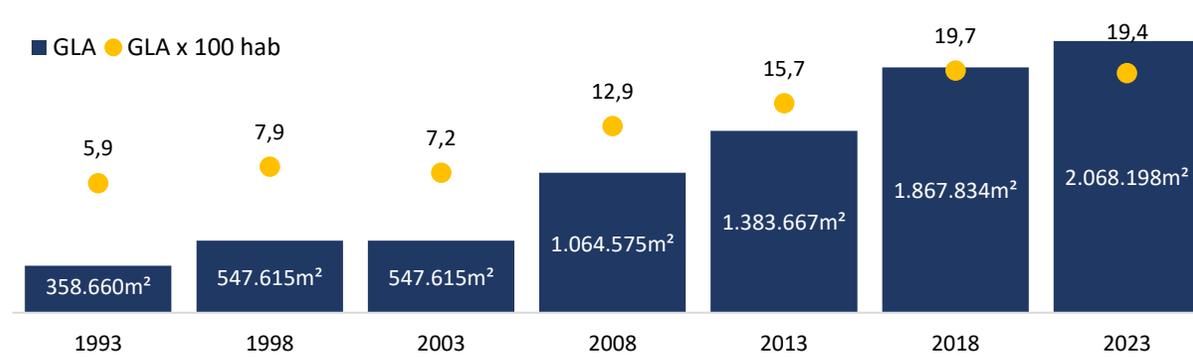
Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2023. Cálculos Péntaco

En el segundo trimestre del 2023 se observó una desaceleración del 3,3% en el gasto de los hogares, lo cual afectó el comportamiento que han venido teniendo los centros comerciales. 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

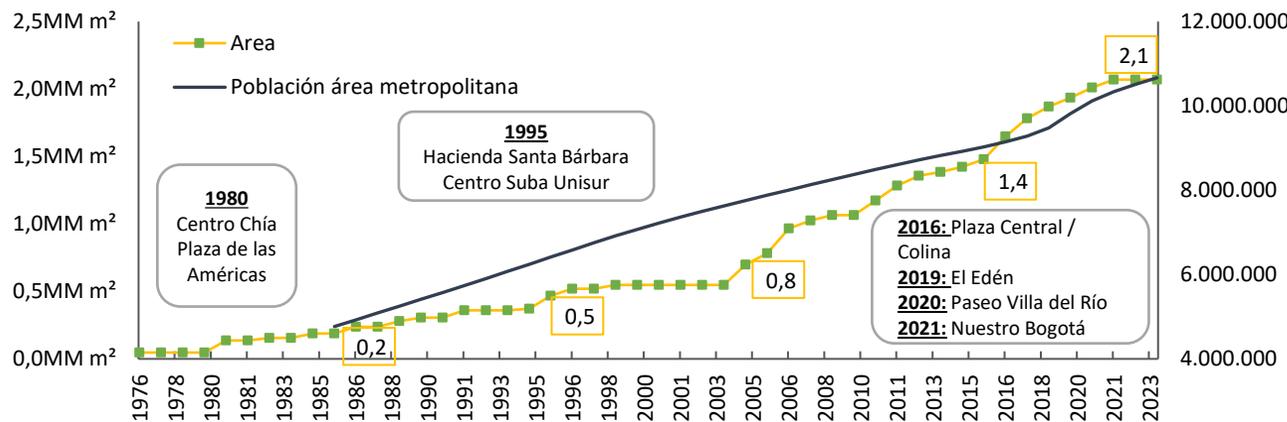


GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes - Bogotá



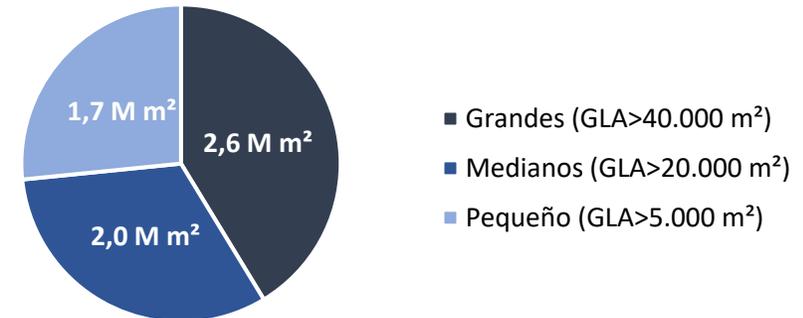
Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q1 2022. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales y población área metropolitana- Bogotá



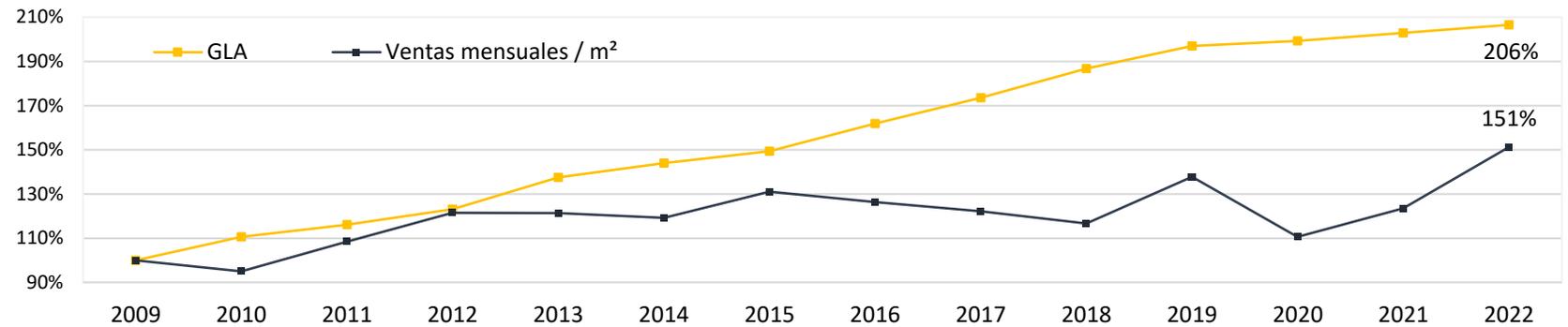
Fuente: Estados Financieros 2019 EMIS. Datos Acecolombia 2021. Galería inmobiliaria. Informes de comercio Q2 2023 Medellín, Barranquilla y Bogotá y CC en operación país Q2 2022. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales – Colombia 1S-2023



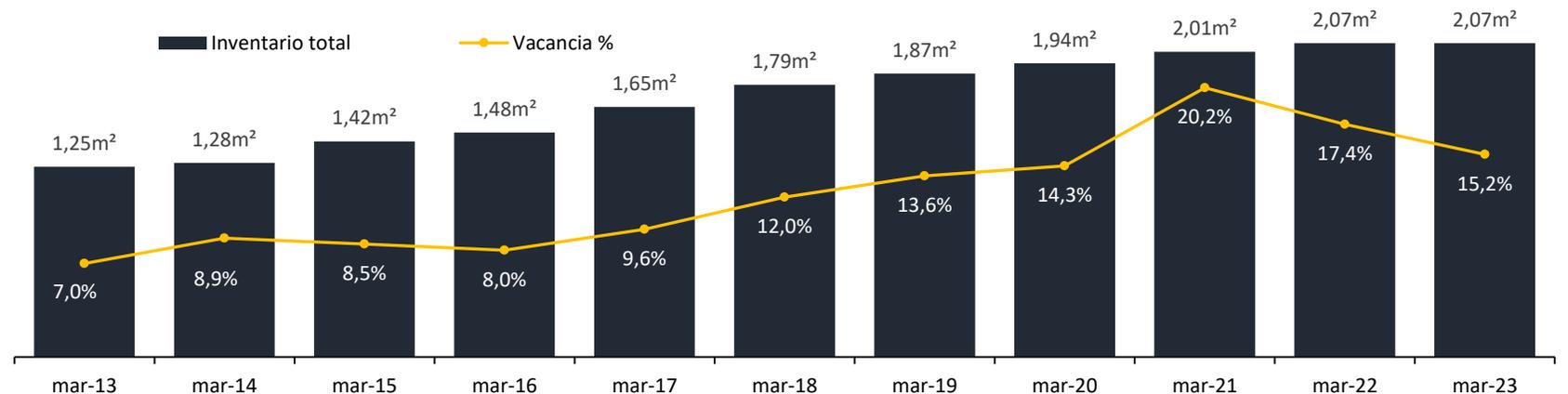
En el primer trimestre del 2023, no se han registrado aumentos en el inventario de m² de área en centros comerciales en Bogotá. Asimismo, la vacancia disminuyó 2,2% continuando con su tendencia a la baja.

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



Fuente: 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 Q1 2023. Cálculos Péntaco



Resumen de Gestión

Resultados Financieros

Mercado Inmobiliario

Proyección de Portafolio

Comercio



COP \$97.682 MM



8.424 m2



Bogotá, Cali y Soacha

Industria



COP \$68.728 MM



32.190 m2



Cali y Buenaventura



\$656.614 Millones

Activos inmobiliarios administrados



125.559 m²

Área administrada



\$4.647 millones

Ingresos potenciales mensuales



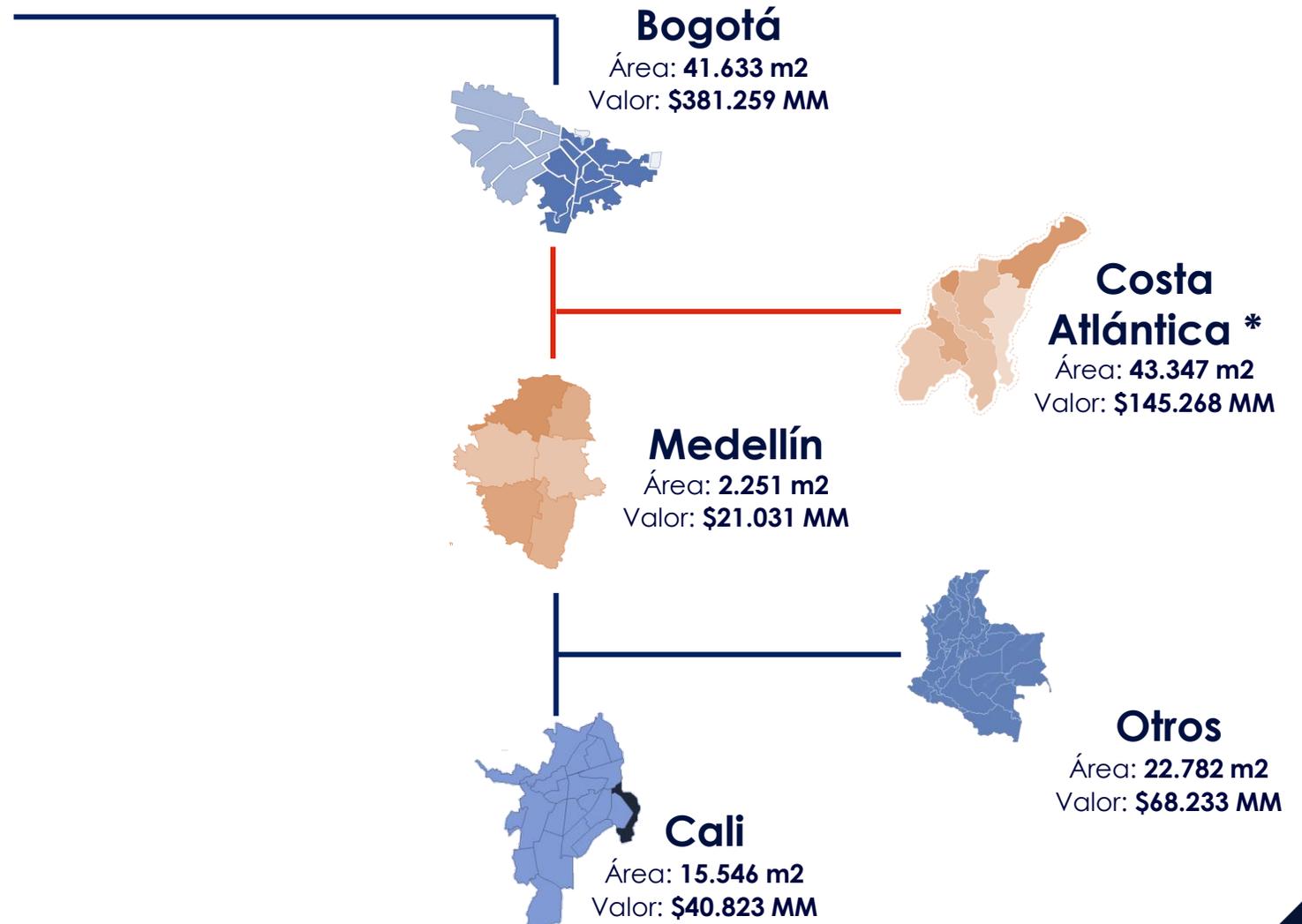
126 inmuebles

Presencia Nacional



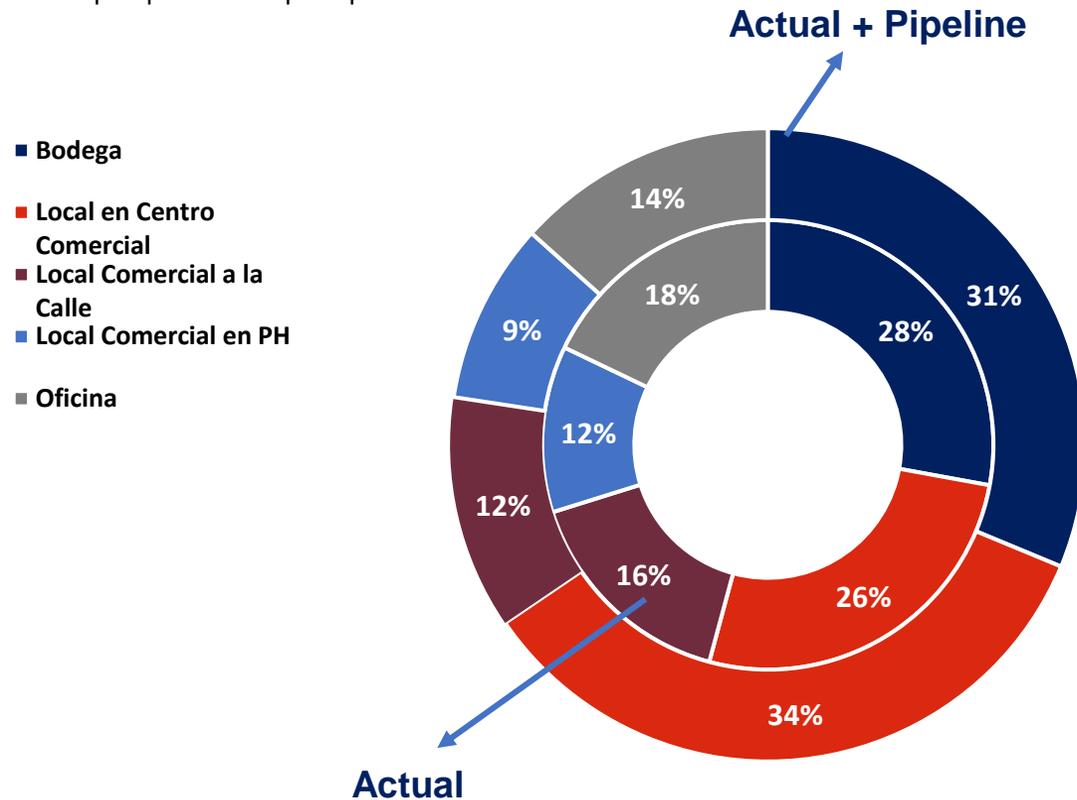
23 Ciudades y Municipios

*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta



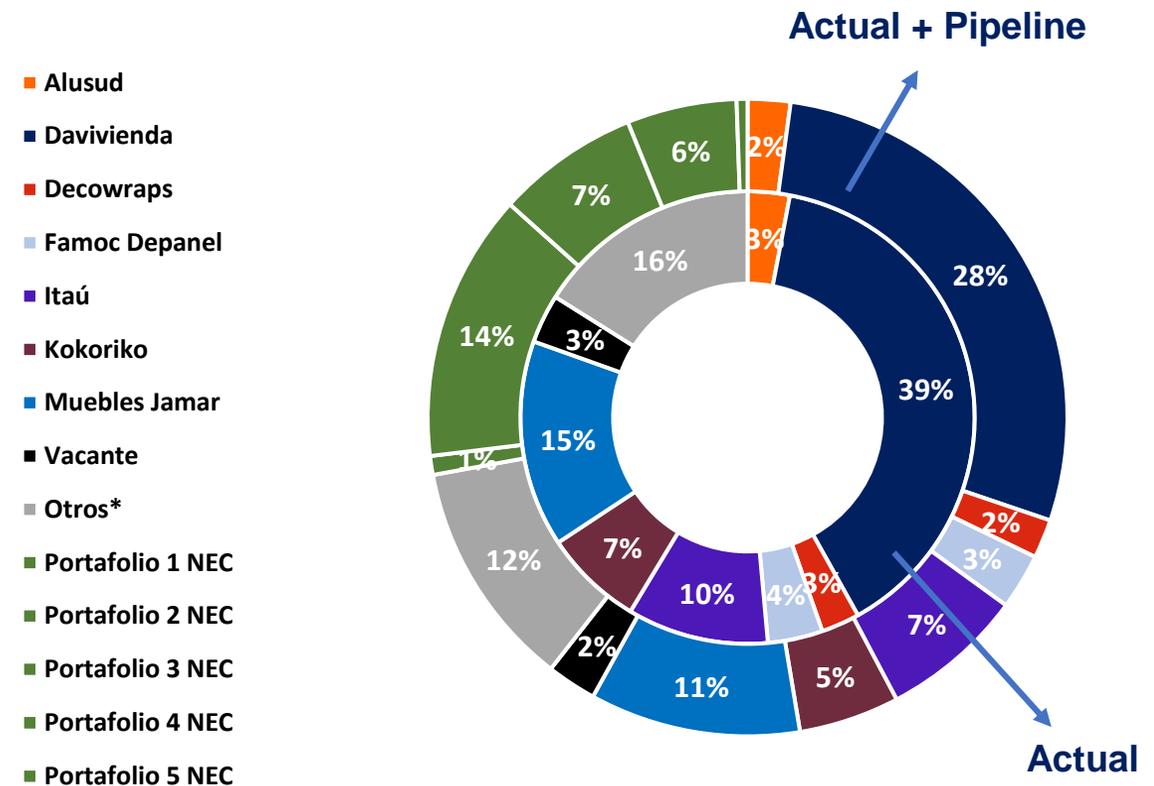
Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



Distribución por Arrendatario**

Limite prospecto: 30% por ingresos.

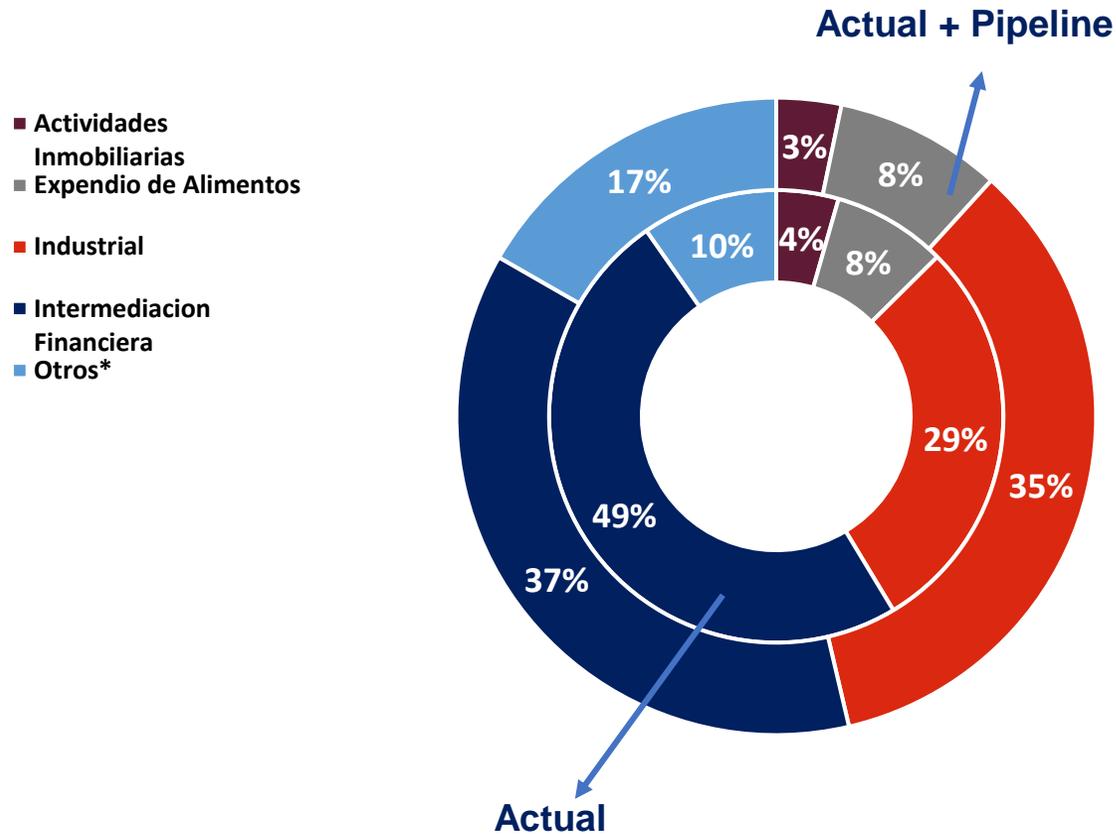


*Otros: Riss Tong, Archies, Tostao, Colsubsidio, Crepes & Waffles, Coldepositos, Tractocar, Newrest y Dollarcity

**Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.

Distribución Sector Económico

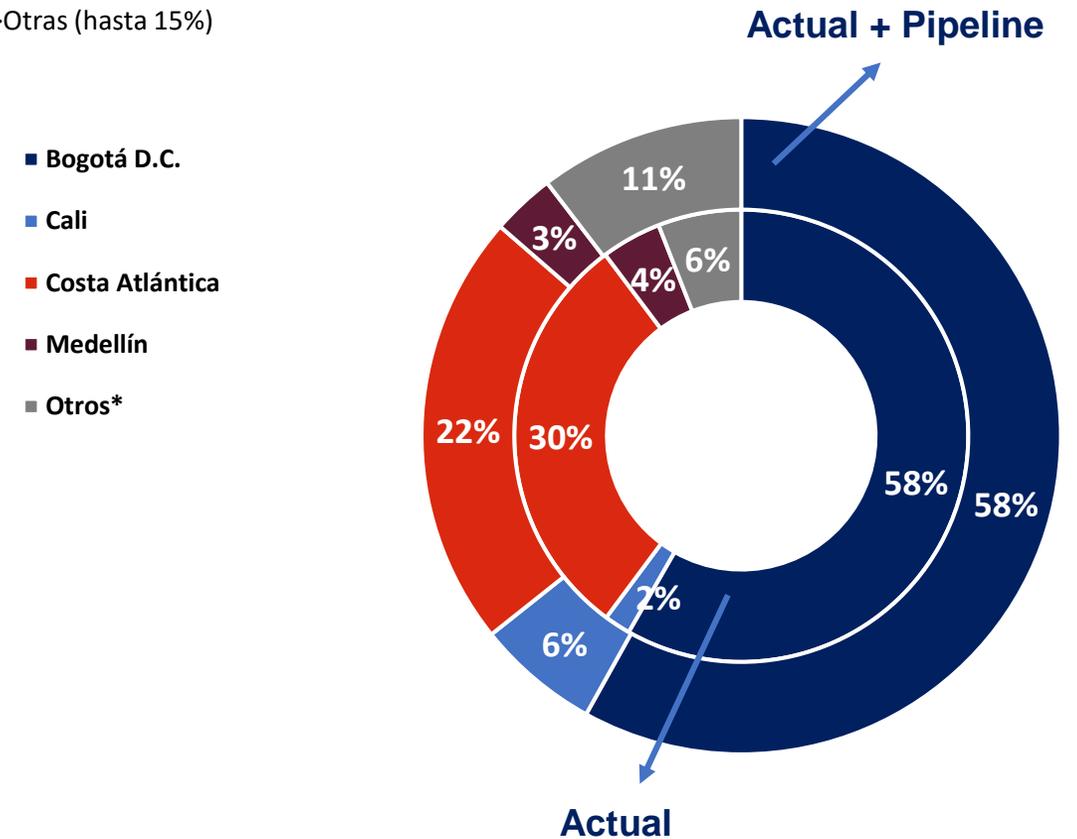
Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.



*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.

Lo que Viene: Propuestas Asamblea Extraordinaria TIN 2023



10.7.6. Pago en Especie

Alternativa de Adquisición de Activos Inmobiliarios sin endeudamiento via
Pago en Especie

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

