

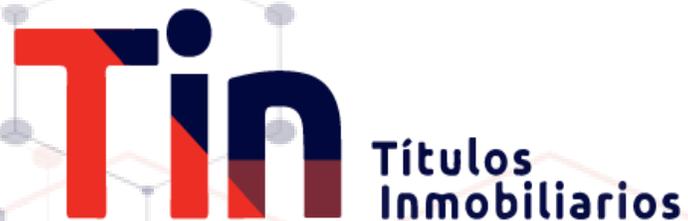


# Informe Mensual Diciembre 2024

Títulos  
Inmobiliarios



**La Titularizadora Colombiana S.A. como Administrador Maestro de la Universalidad TIN informa que el pasado 14 de Noviembre 2024, ColCapital en su evento de Reconocimientos a la Industria de Capital Privado 2024 otorgó el certificado de Mayor Impacto Económico en empresas y/o proyectos al Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN**



# Propuestas Aprobadas

## Asamblea Extraordinaria TIN 2024



### 01

Modificación de Límite de diversificación por Tipología de Activo

Anteriormente en el 70% por Tipología de Activo sobre el Valor Total de los Activos Inmobiliarios

Aprobada:

SI → 90,35%

NO → 0%

SIN VOTO → 9,65%

Implementación desde la Aprobación

### 02

Modificación al Límite de Endeudamiento

Anteriormente del 40% de los Activos Materiales de TIN

Aprobada:

SI → 90,35%

NO → 0%

SIN VOTO → 9,65%

Implementación desde la Aprobación

### 03

Modificación al Esquema de Comisión de Administración

Aprobada:

SI → 90,35%

NO → 0%

SIN VOTO → 9,65%

Implementación desde la Aprobación

### 04

Migración TIN a la Rueda de Renta Variable y Split

Referencia del mercado y pros y contras de la migración del vehículo a la rueda de renta variable

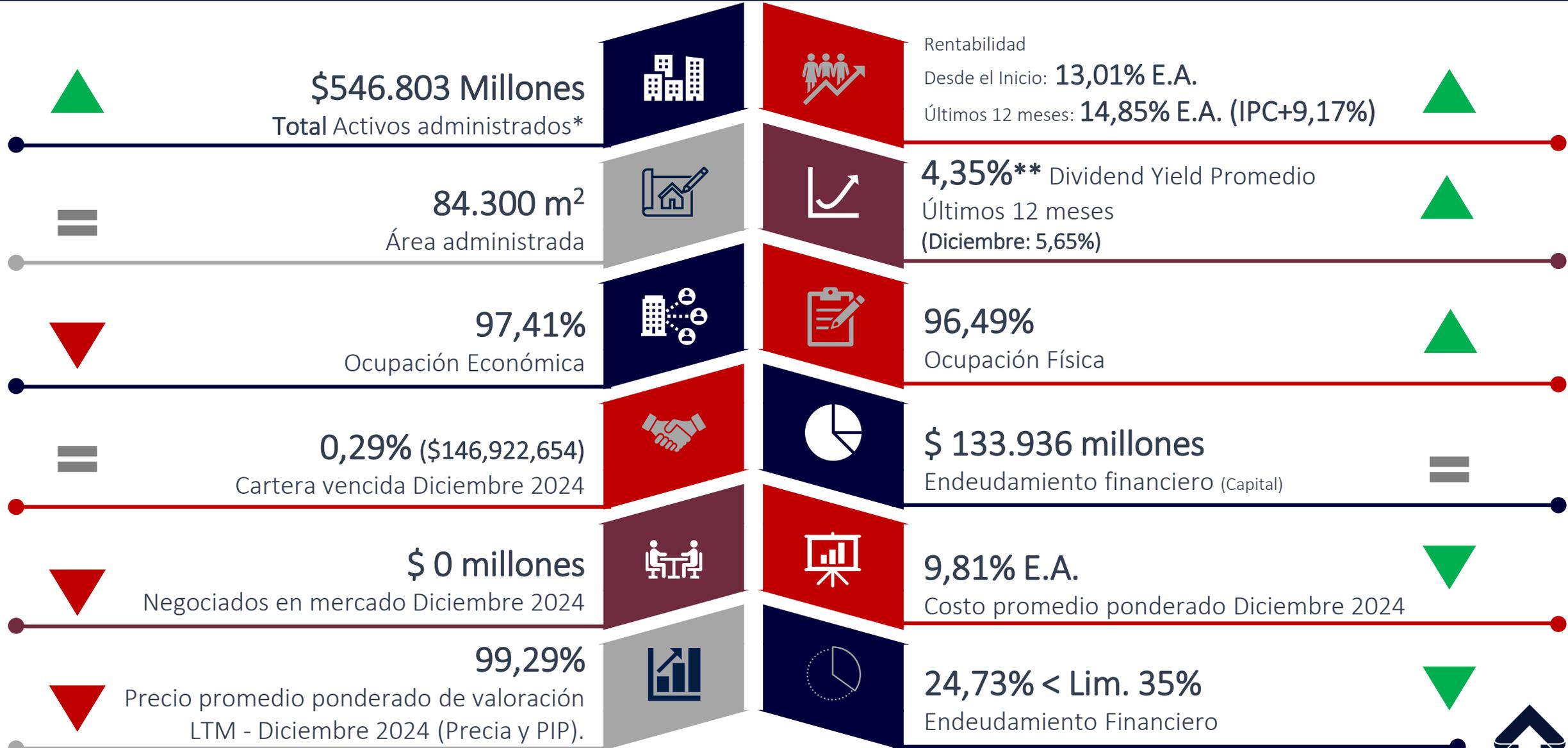
Aprobada:

SI → 92,10%

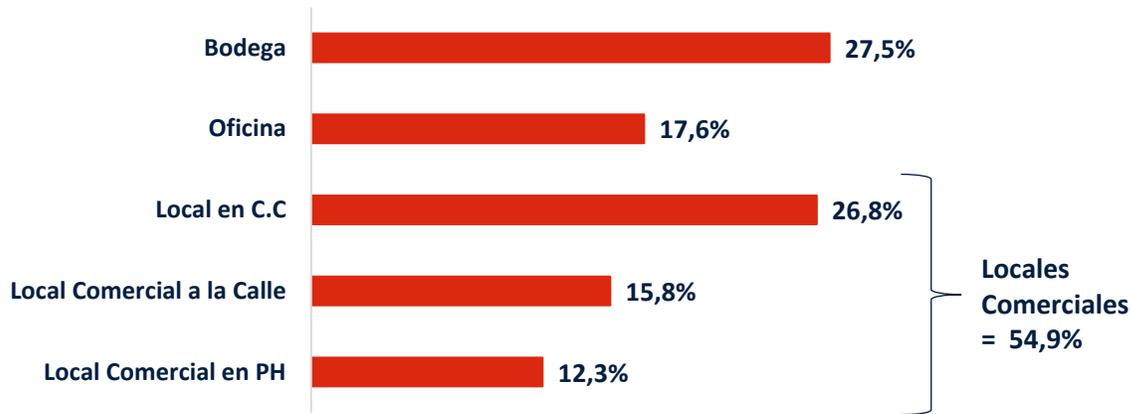
NO → 7,90%

SIN VOTO → 0%

Inicio de elaboración de cronograma con Deceval implementación de propuesta

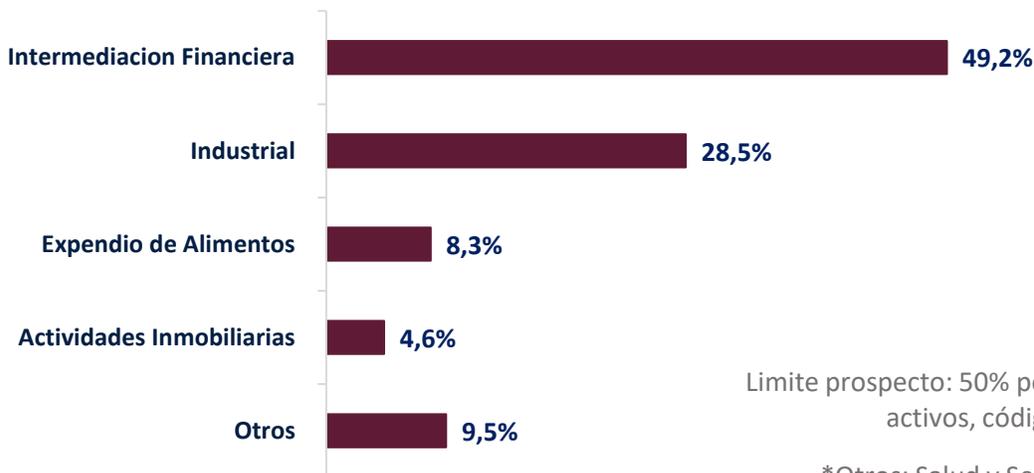


### Tipo de Inmueble



Limite prospecto: 60% por tipo de activo.

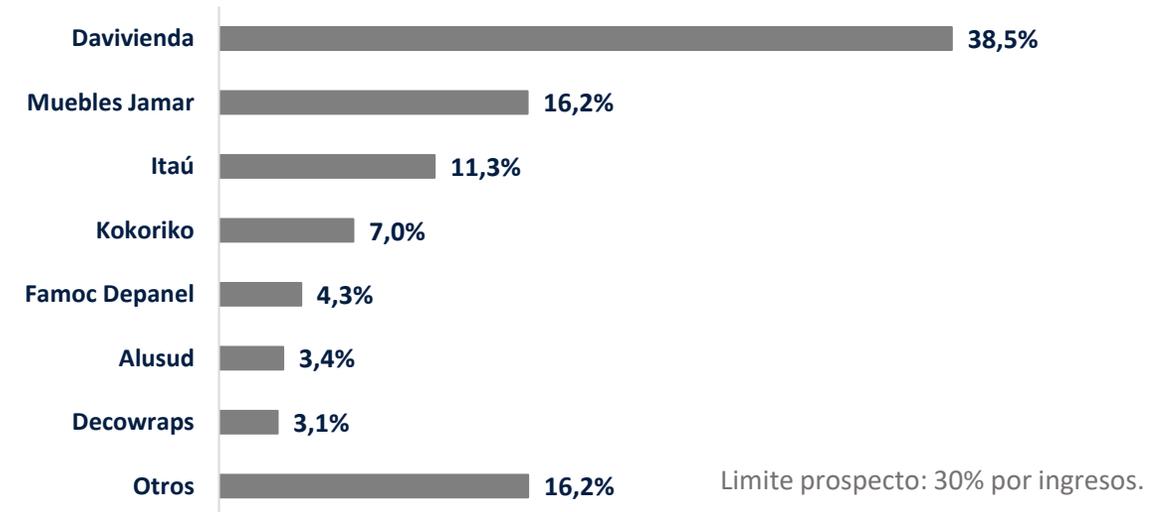
### Distribución Sector Económico



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

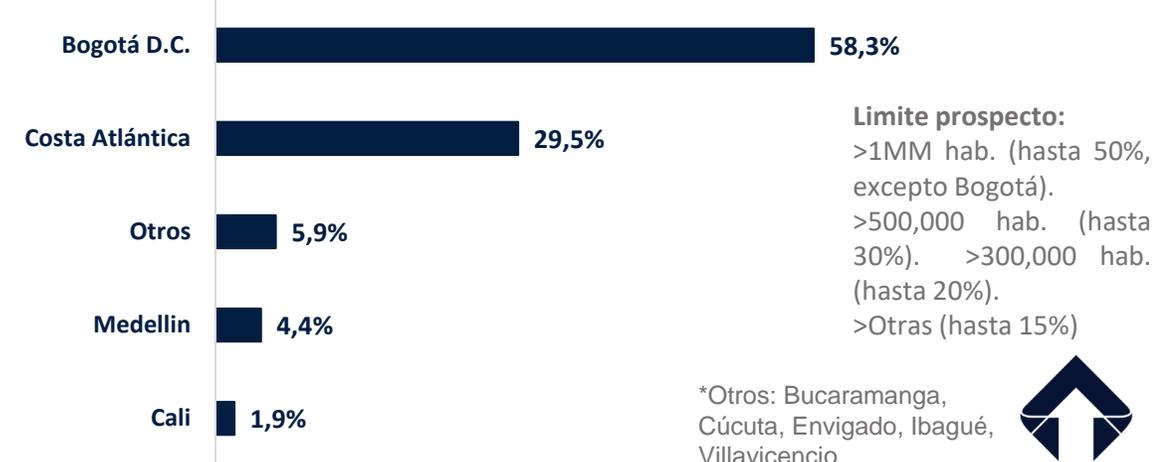
\*Otros: Salud y Servicios .

### Distribución por Arrendatario\*\*



Limite prospecto: 30% por ingresos.

### Distribución Geográfica

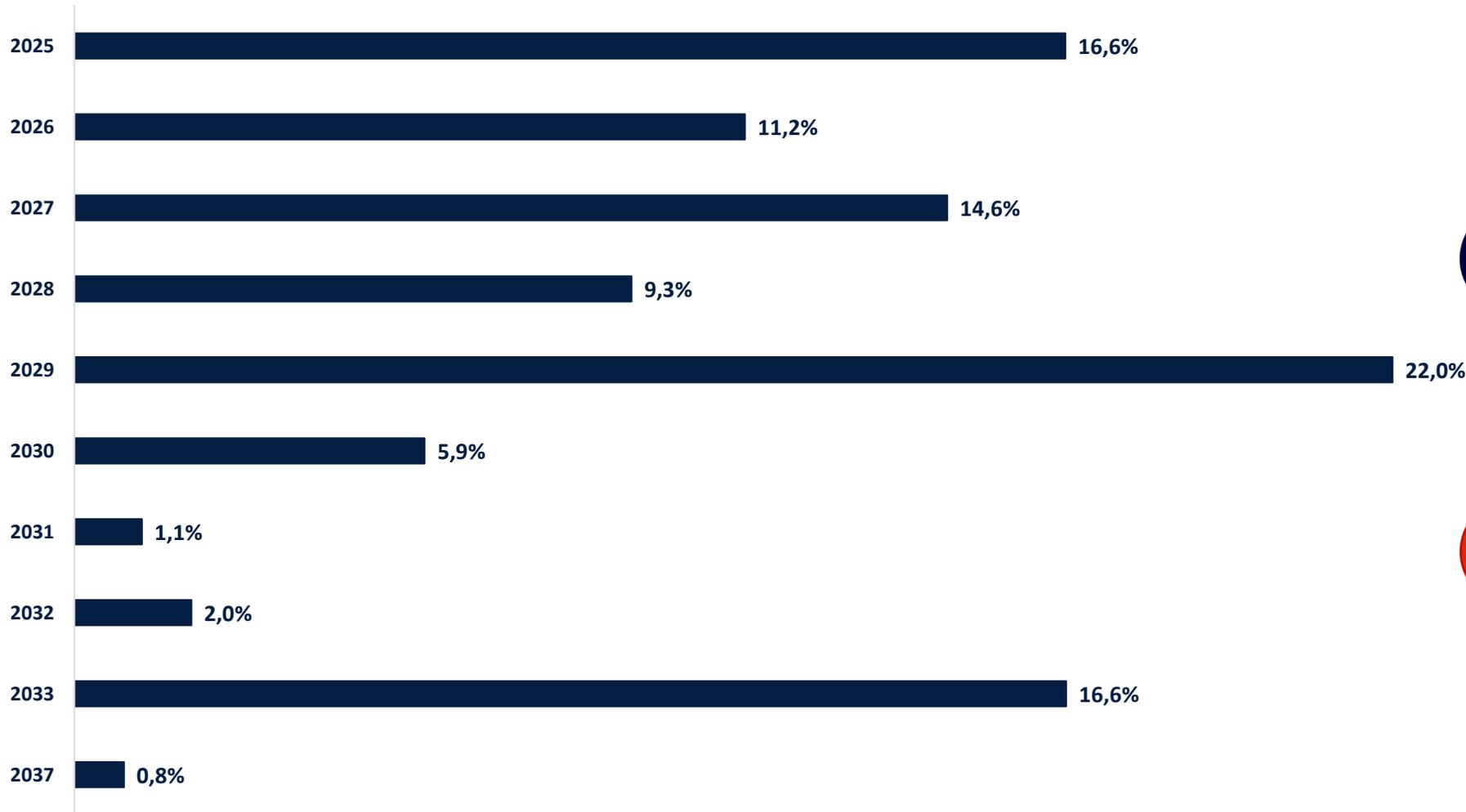


**Limite prospecto:**  
 >1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá).  
 >500,000 hab. (hasta 30%).  
 >300,000 hab. (hasta 20%).  
 >Otras (hasta 15%)

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



### Contratos Arrendamiento



**2,59%**  
Vacancia Económica



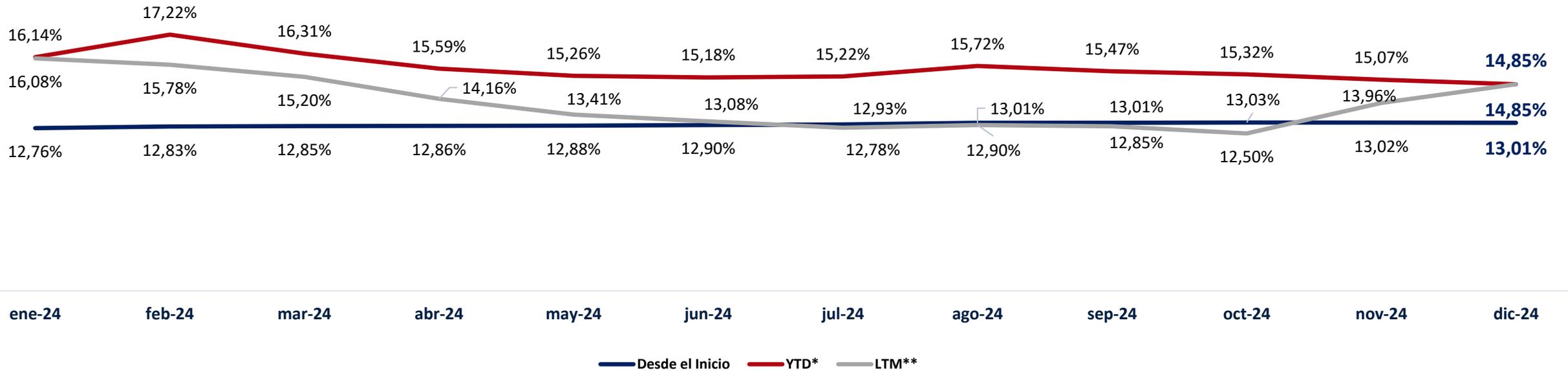
**39**  
No. Arrendatarios



**4,21 años**  
Promedio ponderado  
restante contratos de  
arrendamiento



### Rentabilidad



  
**13,01% E.A.**  
 Rentabilidad desde el Inicio:  
 Octubre 2018 –  
 Diciembre 2024

56,6%  
 Por Valorización  
 43,4%  
 Por Flujo

  
**14,85% E.A.**  
 Rentabilidad Últimos 12 meses /  
 Año Corrido  
 Enero 2024 – Diciembre 2024

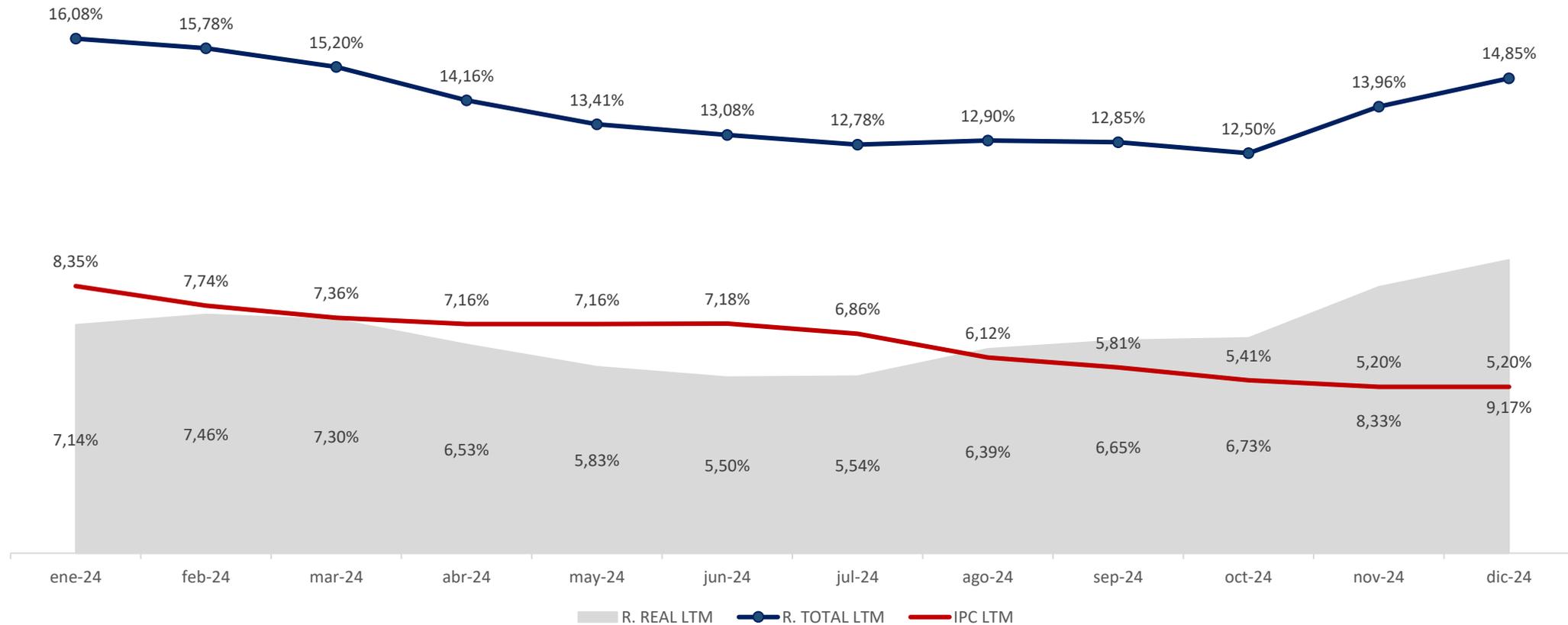
64,6%  
 Por Valorización  
 35,4%  
 Por Flujo

\* YTD: Año Corrido.  
 \*\* LTM: Últimos 12 meses.



### Rentabilidad LTM\*

Comportamiento de Rentabilidad LTM



### Rentabilidad LTM

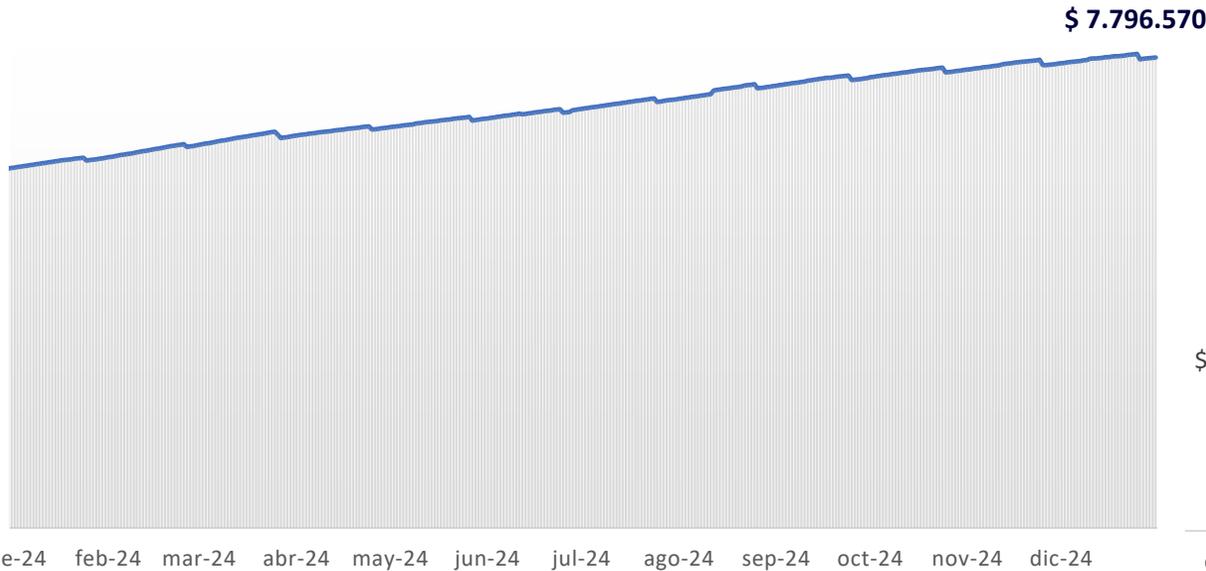
#### Aumento en la rentabilidad en Noviembre y Diciembre 2024:

Para los meses de Noviembre y Diciembre 2024, evidenciamos un aumento de la rentabilidad últimos 12 meses debido a la valorización del activo inmobiliario. Teniendo en cuenta que el rango de tiempo de la rentabilidad es de 12 meses, es importante recordar que en Noviembre y Diciembre 2023 se activaron avalúos con una desvalorización. Las razones principales de esta desvalorización fueron el **aumento de las tasas de capitalización del 7,5% al 8,25% y de descuento del 11,25% al 13% aplicadas por los a valuadores externos, para el método de flujo de caja descontado**, dado el riesgo país y factores macroeconómicos.

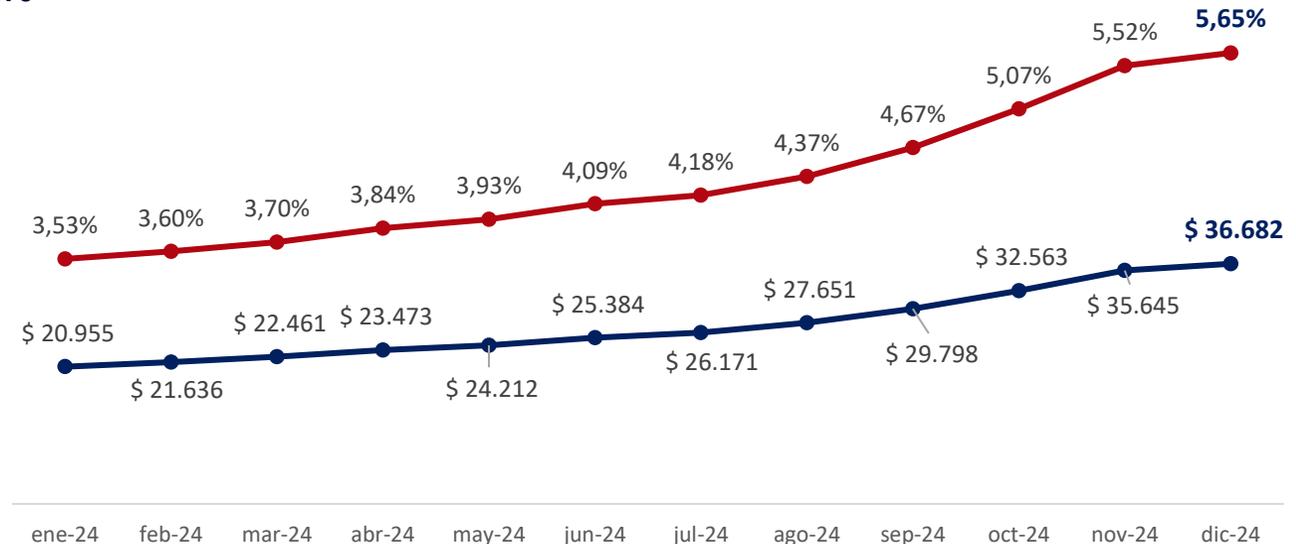
Por consiguiente, el momento inicial para el calculo de esta rentabilidad últimos 12 meses, Noviembre y Diciembre 2023, fue afectado a la baja por la activación de avalúos con desvalorización. Finalmente, el aumento de esta rentabilidad para 2024 es consecuencia normal de la recuperación en términos de la valorización del activo inmobiliario (actualmente el comportamiento de las tasas de capitalización y las de descuento reflejan una disminución de 50 pbs y 75 pbs, respectivamente) y del incremento del Flujo de Caja Distribuible afectado positivamente por la gestión de deuda y eficiencias operativas.



### Valor del Título TIN



### Dividend Yield & Rendimientos

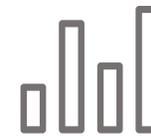


**7.796.570**

El valor del título al 31 de Diciembre 2024.

**9,93%**

Incremento últimos 12 meses valor del título  
Vs \$7.092.612 (Valor Título 01/01/2024)



**4,35%**

DY Promedio LTM / Año Corrido:  
01/2024 – 12/2024

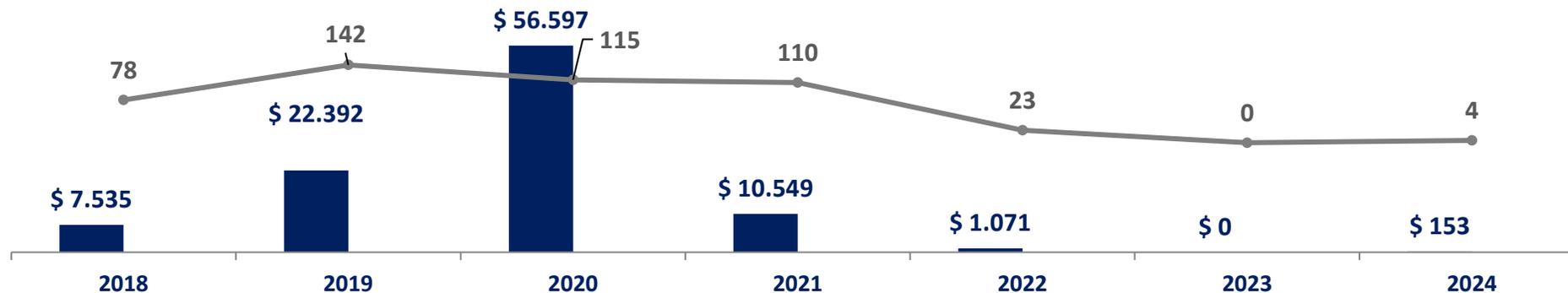


**5,65%**

DY Último mes:  
12/2024

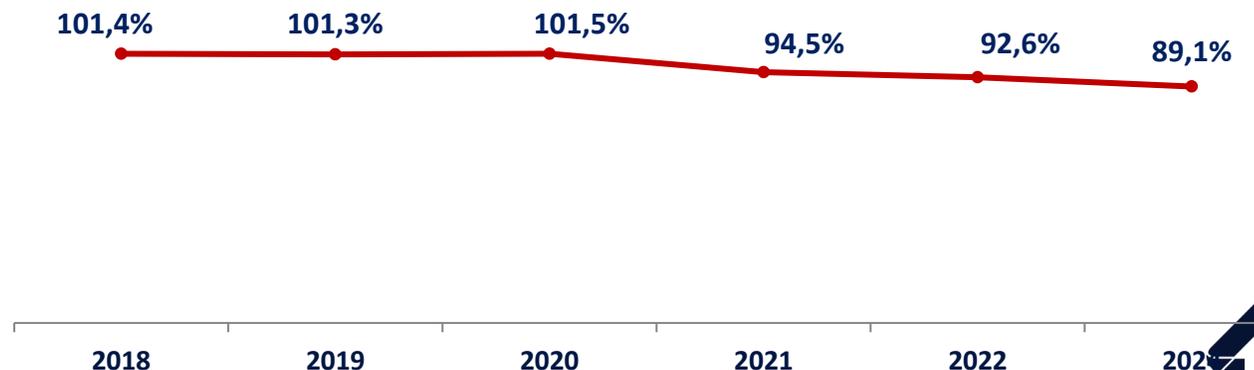


## Monto Total Negociado (Millones)



■ Monto Anual Transado (MM) ■ Monto Mensual Transado (MM) — Cantidad Transacciones

## Precio de Negociación PP\*



99,29%

Precio valoración\*\*



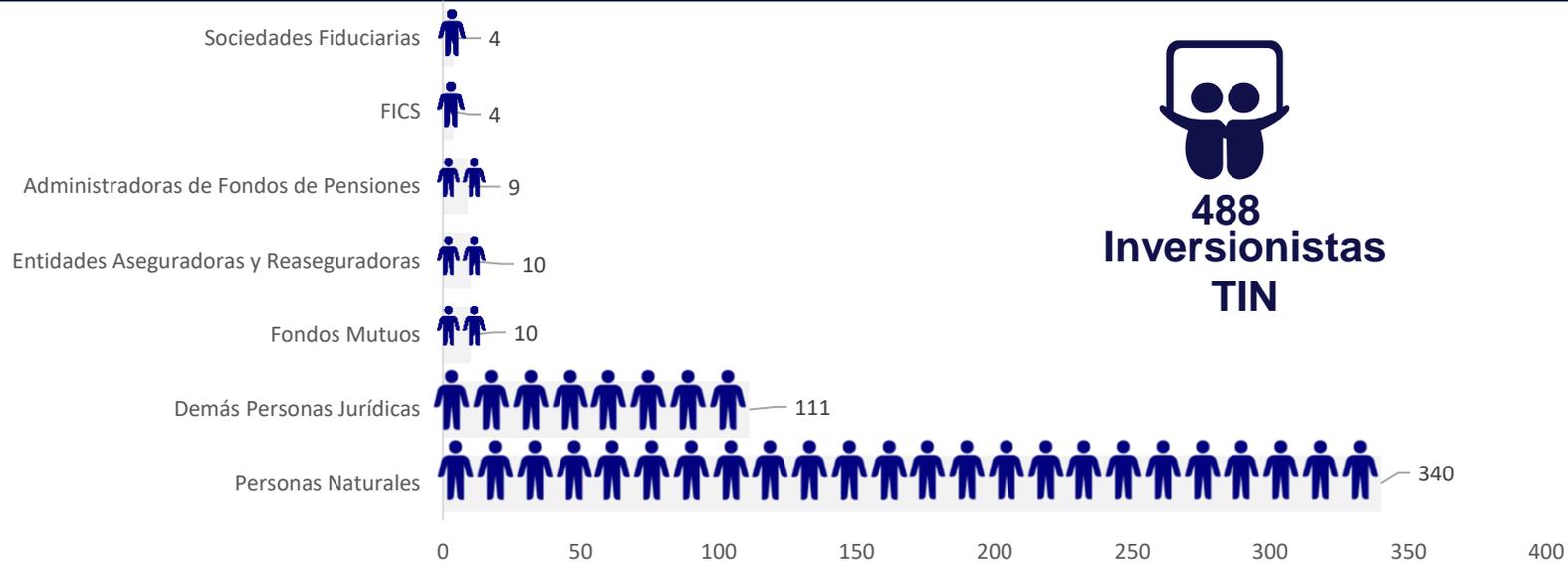
52.605

Títulos TIN en circulación



\*PP: Precio promedio ponderado

\*\* Precio de valoración de Precia al 31 de Diciembre 2024



**488**  
Inversionistas  
TIN

**Número de Inversionistas**

**Inversionistas por Monto**

