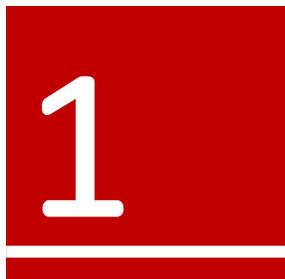




Asamblea Ordinaria
2025

Títulos
Inmobiliarios

ÍNDICE



Verificación del
Quorum

ÍNDICE

2

Lectura y aprobación
del Orden del día

ÍNDICE

3

Nombramiento del
Presidente y del
Secretario de la
Asamblea

ÍNDICE

4

Designación de la
Comisión
Aprobatoria del Acta

ÍNDICE



Informe de Gestión e
Informe de Gobierno
Corporativo 2024

ÍNDICE



Informe de Gestión
TC



Asamblea Ordinaria
2025

Títulos
Inmobiliarios

ÍNDICE

1

Verificación del
Quorum

2

Lectura y aprobación del
Orden del día

3

Nombramiento del
Presidente y del
Secretario de la
Asamblea

4

Designación de la
Comisión
Aprobatoria del Acta

ÍNDICE

5

Informe de Gestión e
Informe de Gobierno
Corporativo 2024

6

EEFF 2024

7

Propuestas
Modificación
Prospecto TIN –
Plazo de
Estabilización

8

Propuestas
Modificación
Prospecto TIN –
Fecha Realización
Asamblea Ordinaria

9

Plan Estratégico de
Inversión 2025

RENTABILIDAD

Últimos 4 años, con una rentabilidad destacada frente a vehículos inmobiliarios***

- ◆ Rentabilidad LTM: 14,85% E.A. (IPC + 9,17%)
- ◆ Rentabilidad desde el Inicio: 13,01% E.A.

VACANCIA Y CARTERA

Fortaleza operativa del vehículo:

- ◆ Vacancia económica: 2,59%
- ◆ Vacancia Física: 3,51%
- ◆ Indicador de Cartera: 0,29%**

COMISIONES

Alineadas con los intereses de nuestros inversionistas.

Esquema de comisiones que tiene en cuenta el ingreso neto operativo del vehículo (NOI), la rentabilidad real del vehículo y el Flujo de Caja Distribuible (FCD). Adicionalmente, cuenta con una tarifa máxima sobre los Activos Bajo Administración



GOBIERNO CORPORATIVO

Sólido Gobierno corporativo como garantía de un proceso riguroso de adquisición, desinversión y seguimiento a la gestión del vehículo

ADM. MAESTRA

Supervisión y monitoreo. Equipo de inmobiliarios expertos e independientes

INFORMACIÓN

Alto estándar de divulgación de información. Certificación IR a Emisores de Títulos de Participación. Certificado 2022

DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS

Distribución mensual de rendimientos. Dividend Yield* de 4,35% promedio últimos 12 meses y cierre de año, diciembre 2024, del 5,65%. Aspecto valioso para los inversionistas en medio de un impacto generalizado de este indicador en vehículos similares

Fuente: Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/12/2024

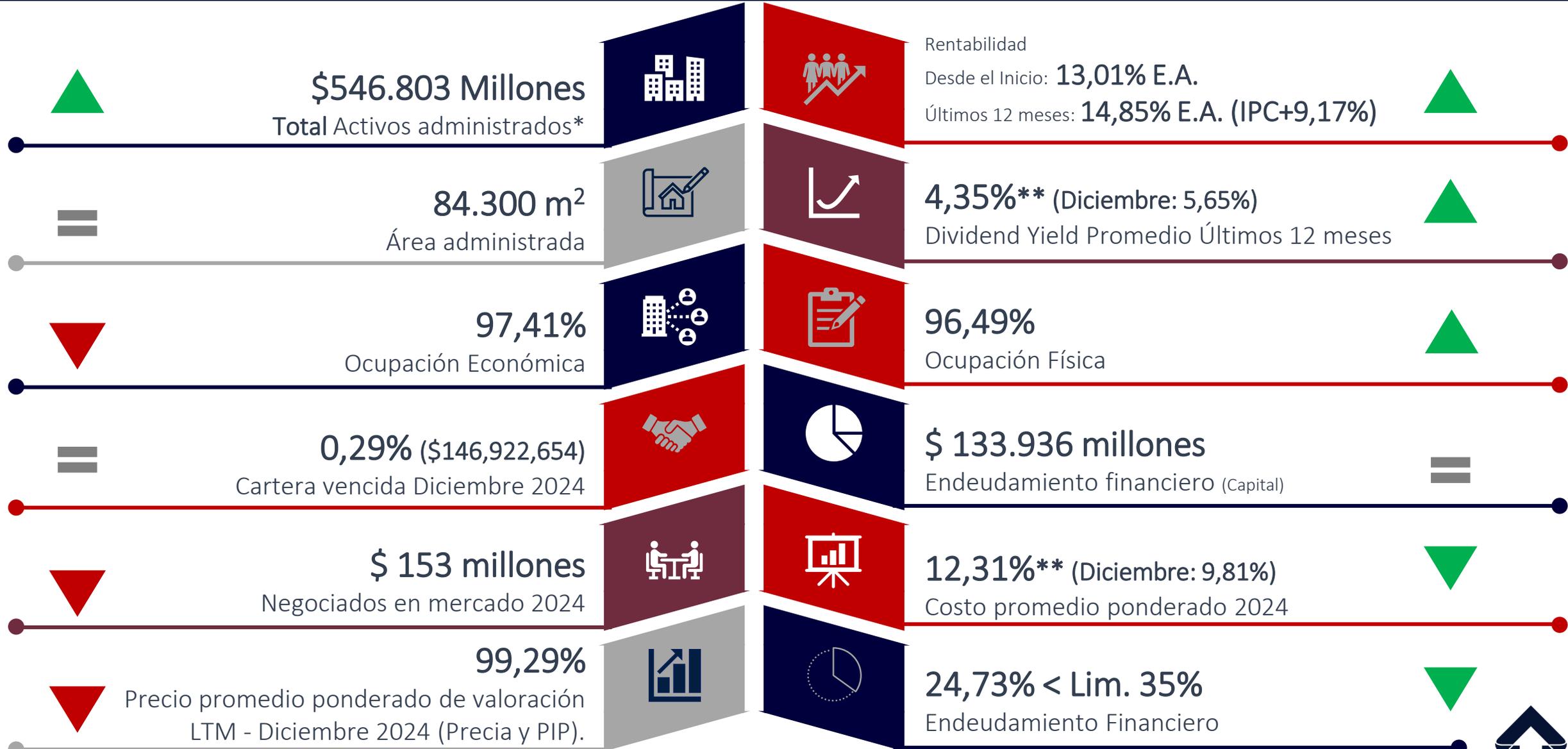
* Dividend Yield: Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

** 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



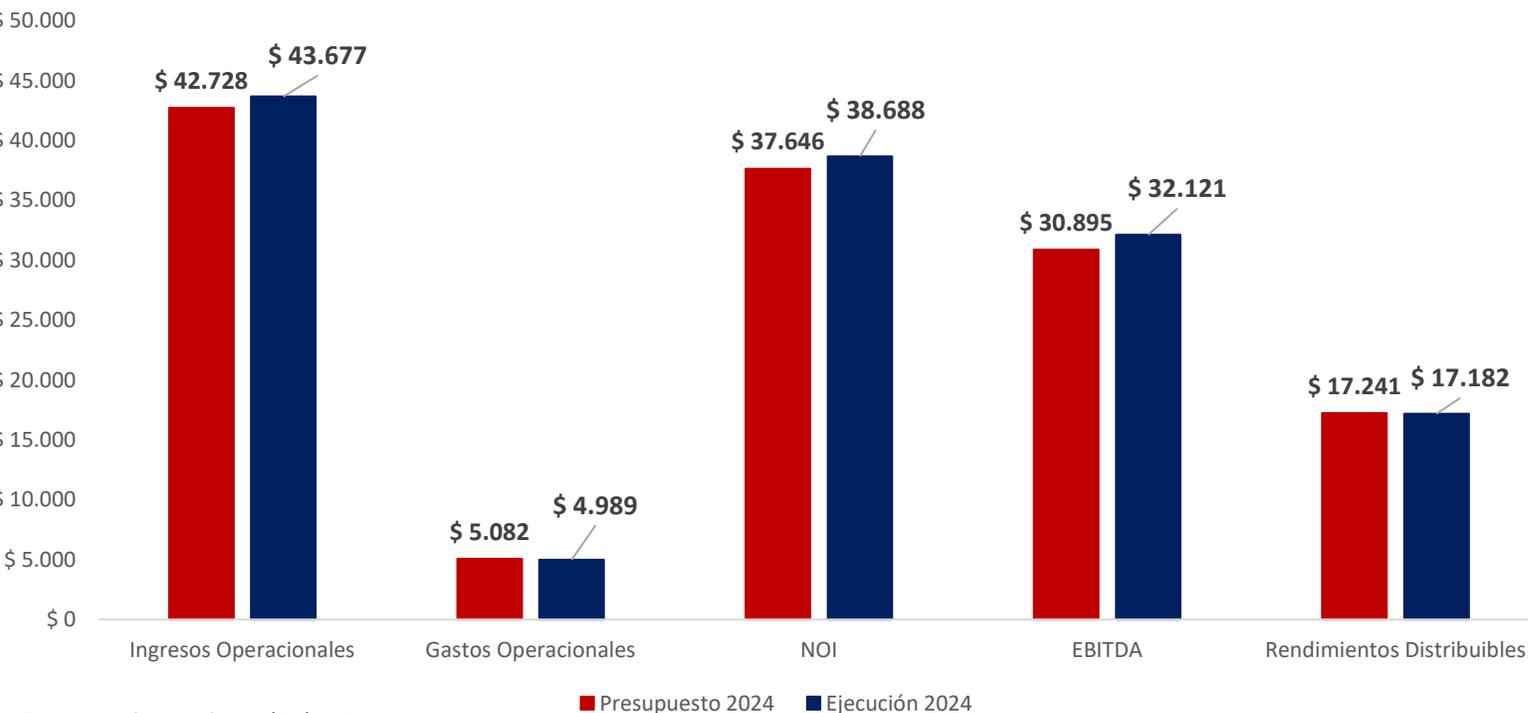


* Total Activo Administrado incluye cuenta de efectivo, activo material, cuentas por cobrar y otros activos. ** Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad



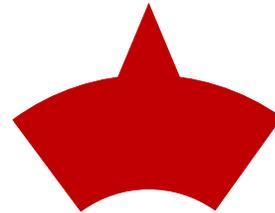
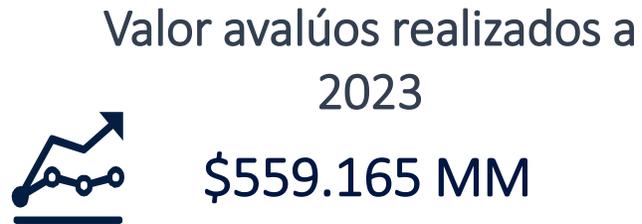
Concepto	Presupuesto 31 Diciembre 2024	Ejecutado 31 Diciembre 2024	%
Ingresos Netos	\$ 42.727,78	\$ 43.676,91	102,22%
Total Gastos Operacionales	\$ 5.082,07	\$ 4.989,23	98,17%
NOI	\$ 37.645,71	\$ 38.687,68	102,77%
EBITDA	\$ 30.894,72	\$ 32.121,17	103,97%
Rendimientos distribuibles	\$ 17.241,44	\$ 17.182,41	99,66%
Dividend Yield	4,07%	4,35%	106,88%

*Cifras en Millones



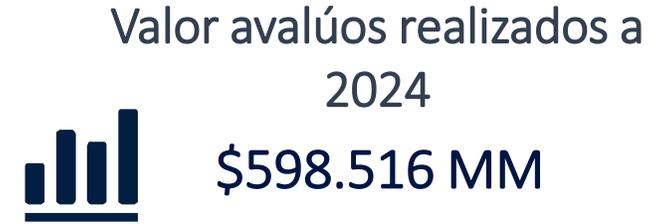
- ◆ Ingresos netos (31/dic/2024): +2,2% vs presupuesto (vacancia estructural presupuestada: 5%)
- ◆ Gastos operacionales (2024): 11% de los ingresos por arrendamientos; desviación de +1,83% por impuesto predial, honorarios de mantenimiento y desinversiones (inmuebles Ocaña)
- ◆ NOI (31/dic/2024): +2,7% vs presupuesto, impulsado por menor gasto operativo e incremento en ingresos por gestión de vacancia y cartera
- ◆ EBITDA (31/dic/2024): +3,9% vs presupuesto, afectado por impuesto predial y descuento en la comisión de administración (8%)
- ◆ Distribución de rendimientos: Comportamiento alineado con el presupuesto
- ◆ Dividend Yield (31/dic/2024): 4,35% vs 4,07% presupuestado (+28 pbs, +6,88%)





7,04%

Incremento
2023 vs 2024



#87

Avalúos programados
para 2024



100%

Avance del total de
avalúos programados



4

Avaluadores independientes
con rotación bianual de
inmuebles

Nota: Valor de referencia de IPC Últimos 12 meses: 5,20%

Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

Cifras en millones de Pesos

Fuente: Avaluadores: Tinsa Colombia LTDA, Colliers International Colombia S.A, Cushman & Wakefield Colombia S.A.S, Logan Valuation S.A.S. Los paquetes activados en Noviembre y Diciembre incluyen repeticiones de avalúos

Fecha de Información: 31/12/2024



	31 Diciembre 2024	31 Diciembre 2023	Dif. (Desv.)
 Deuda Financiera	\$133.936* 0% Tasa Fija 100% Tasa Variable	\$134.183* 71,9% Tasa Fija 28,1% Tasa Variable	-\$245* (-0,18%)
 Costo Promedio de Deuda	\$9,81% E.A. Pago Intereses 2024: \$15.050	\$14,95% E.A. Pago Intereses 2023: \$18.986	-514 pbs (-34,41%) Disminución Pago de Intereses: \$3.938 (-20,7%)
 Límite de Endeudamiento	24,73%	26,50%	-177 pbs (-6,68%)

Estrategia 2025:

- ◆ Renovación de créditos a tasa variable, aprovechando la disminución de tasas de interés esperada
- ◆ 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

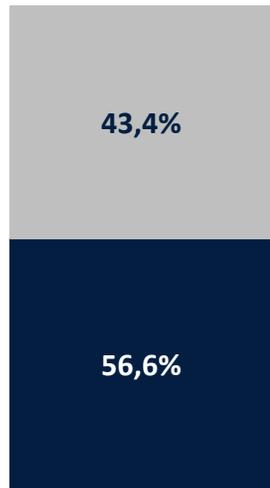
Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/12/2024



Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 31/12/2024

13,01% EA

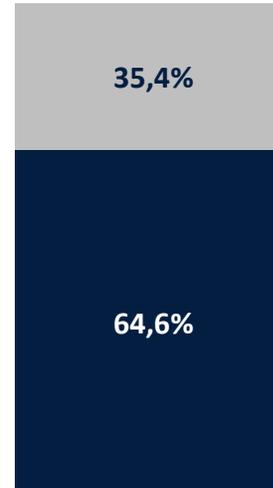


Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Composición Rentabilidad LTM y YTD 01/01/2024 – 31/12/2024

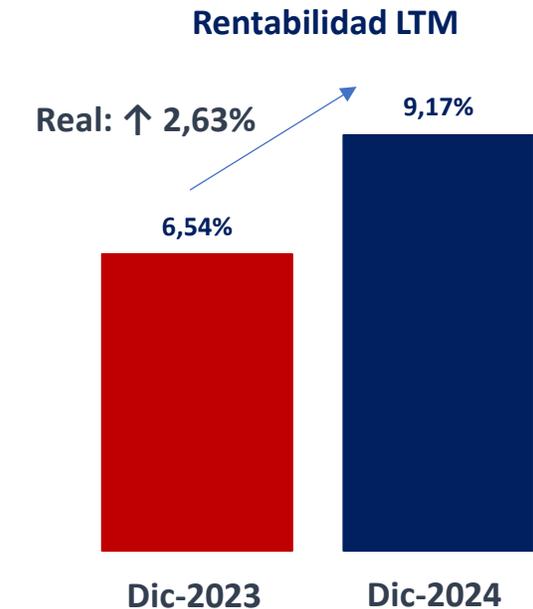
14,85% EA



Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Comparación Rentabilidad Real LTM** Dic-2023 – Dic-2024



** Rentabilidad últimos 12 meses con corte 4T-2023 y 4T-2024

Fuente: Titularizadora Colombiana.

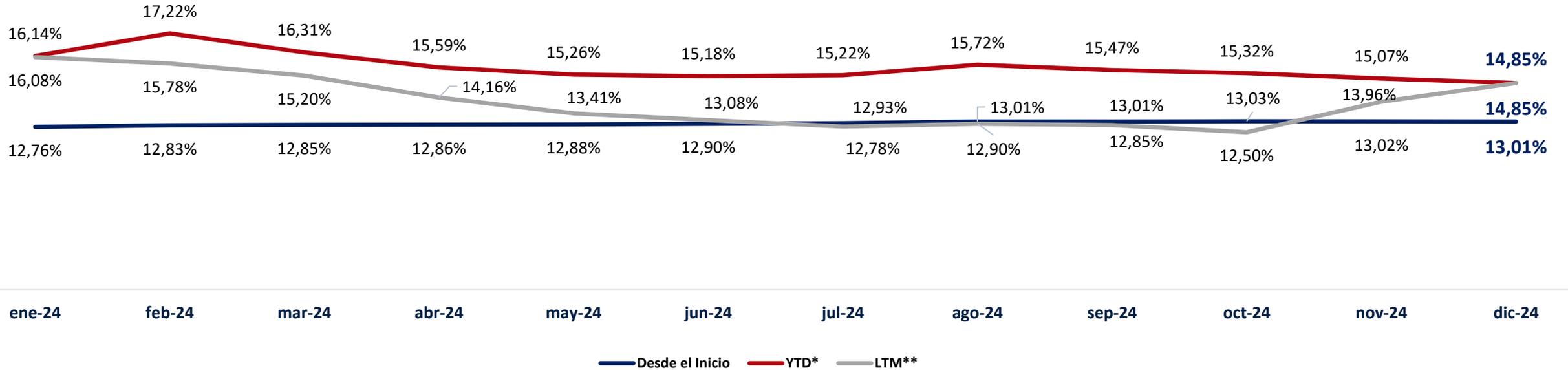
* Periodo desde el inicio del vehículo

** Rentabilidad últimos 12 meses con corte 4T-2023 y 4T-2024

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.



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

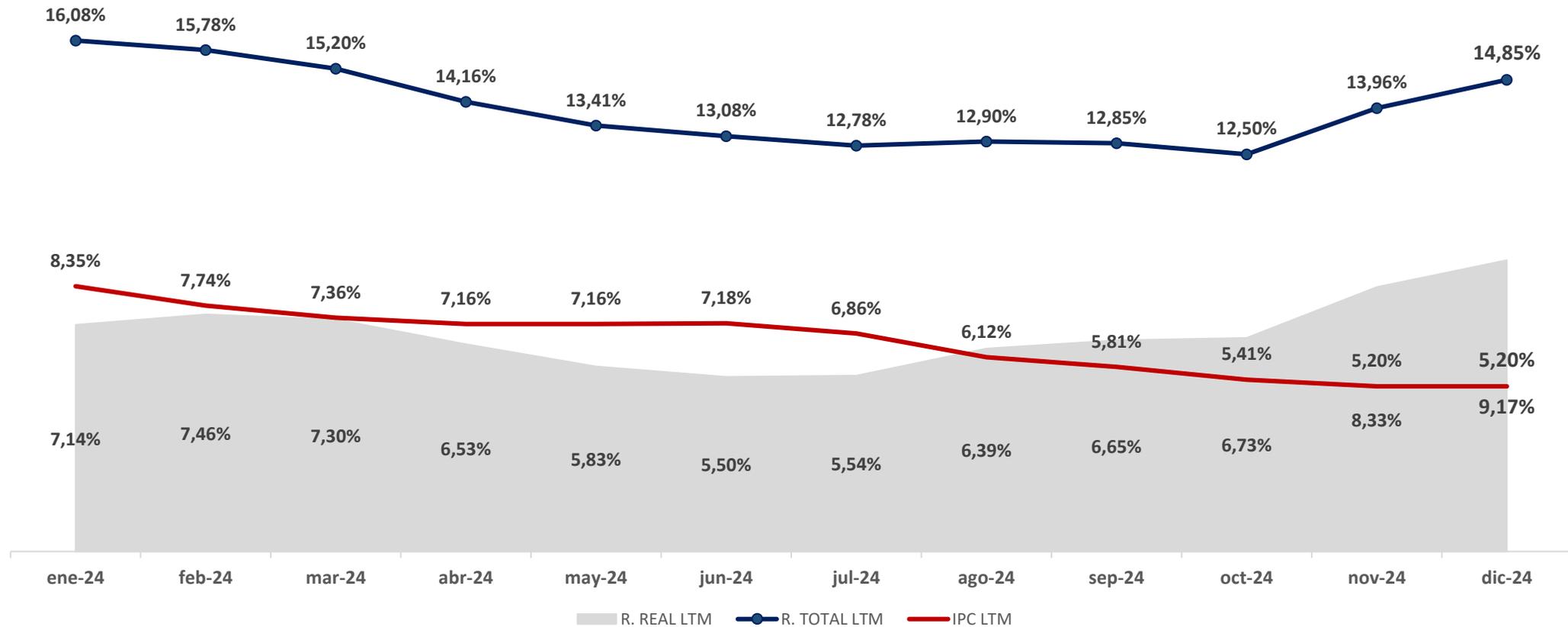
64,6%
Por Valorización
35,4%
Por Flujo

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

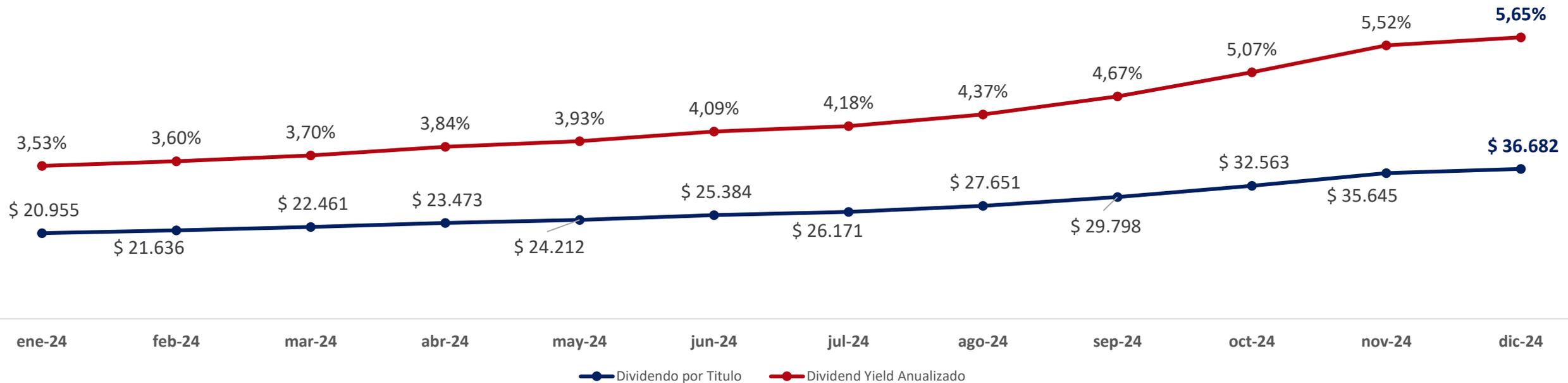


Rentabilidad LTM*

Comportamiento de Rentabilidad LTM



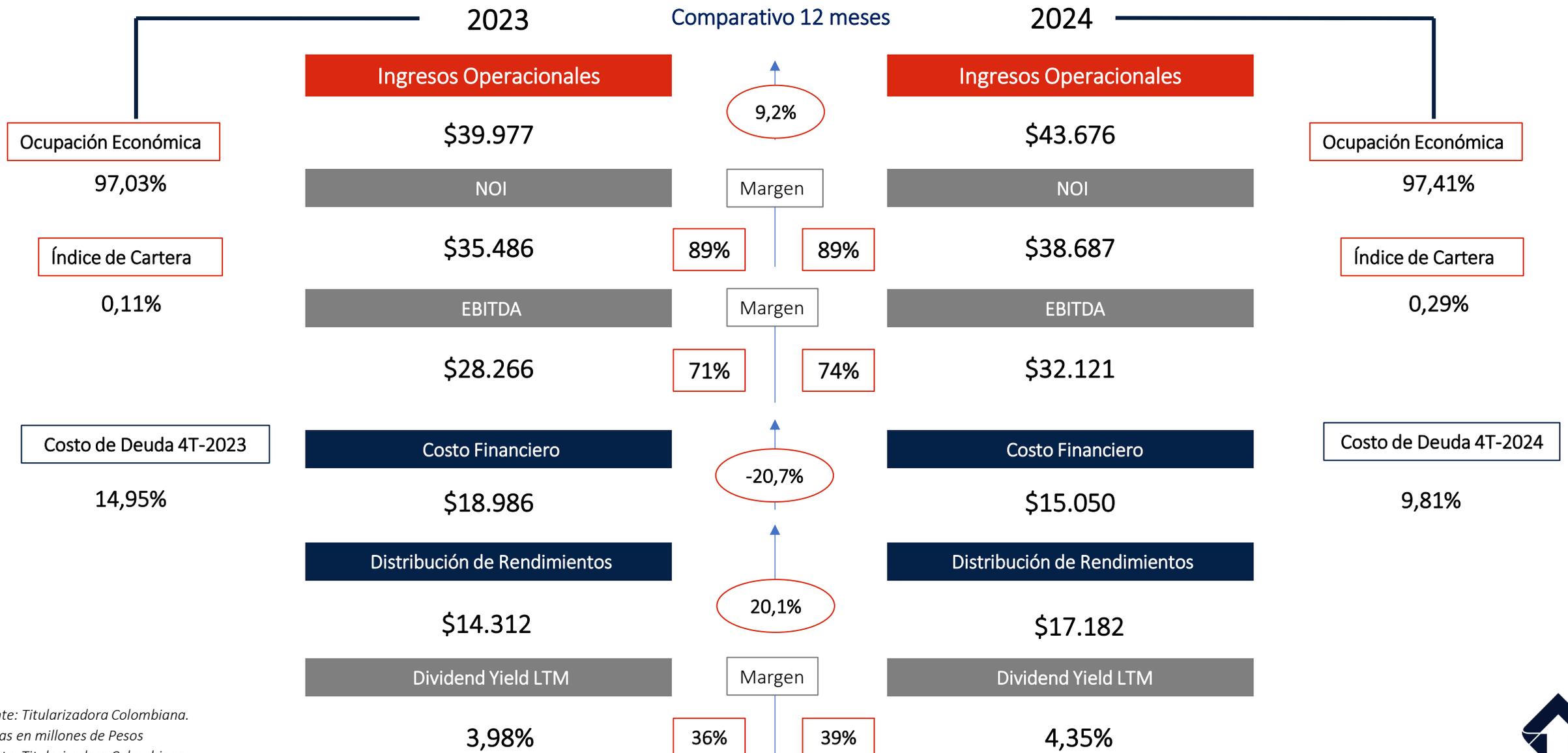
Dividend Yield 2024



Dividend Yield
4,35%
Promedio LTM



Dividend Yield
5,65%
Diciembre 2024



Fuente: Titularizadora Colombiana.

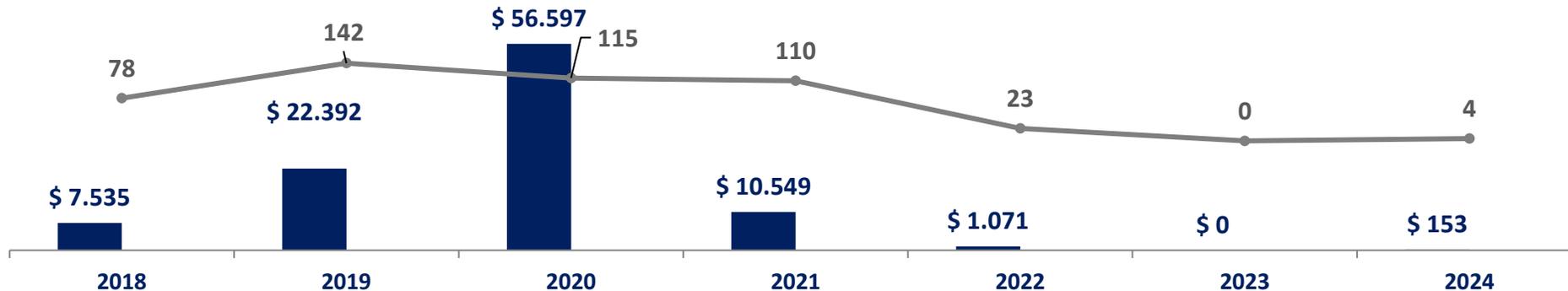
* Cifras en millones de Pesos

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.



Monto Total Negociado (Millones)

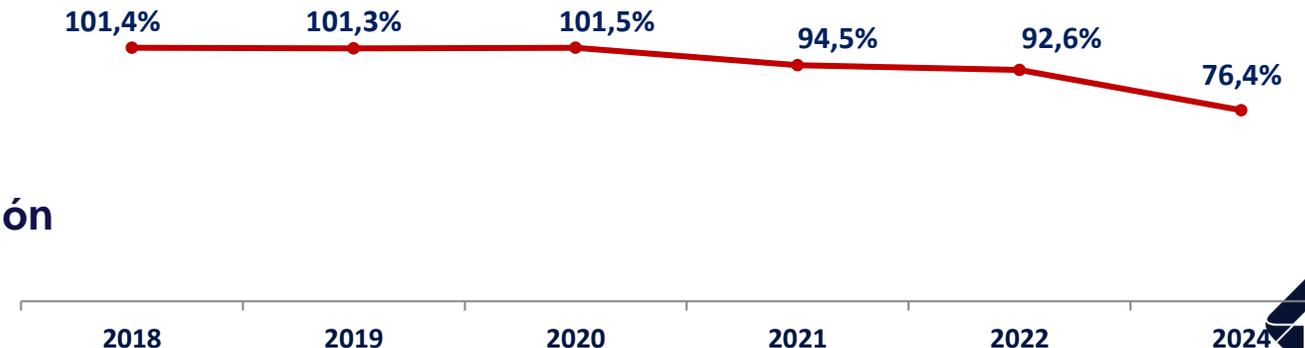


■ Monto Anual Transado (MM) ■ Monto Mensual Transado (MM) — Cantidad Transacciones

Precio de Negociación PP*

99,29%
Precio valoración**

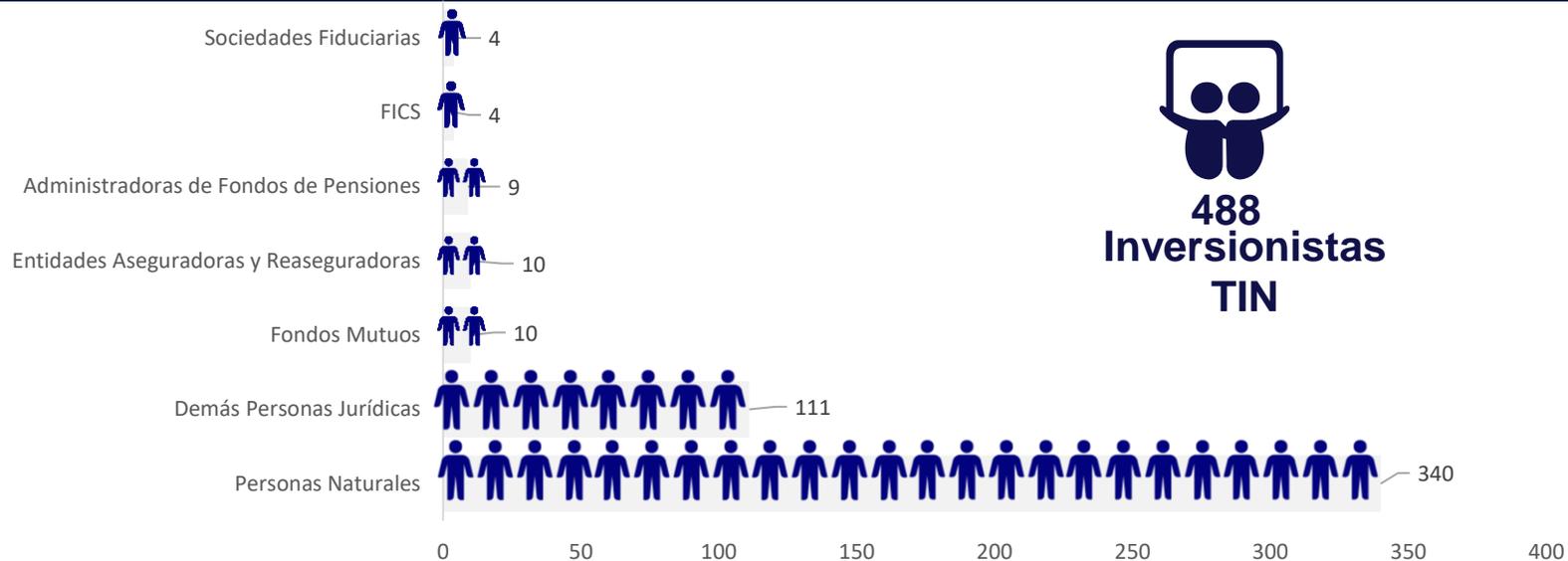
52.605
Títulos TIN en circulación



*PP: Precio promedio ponderado

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

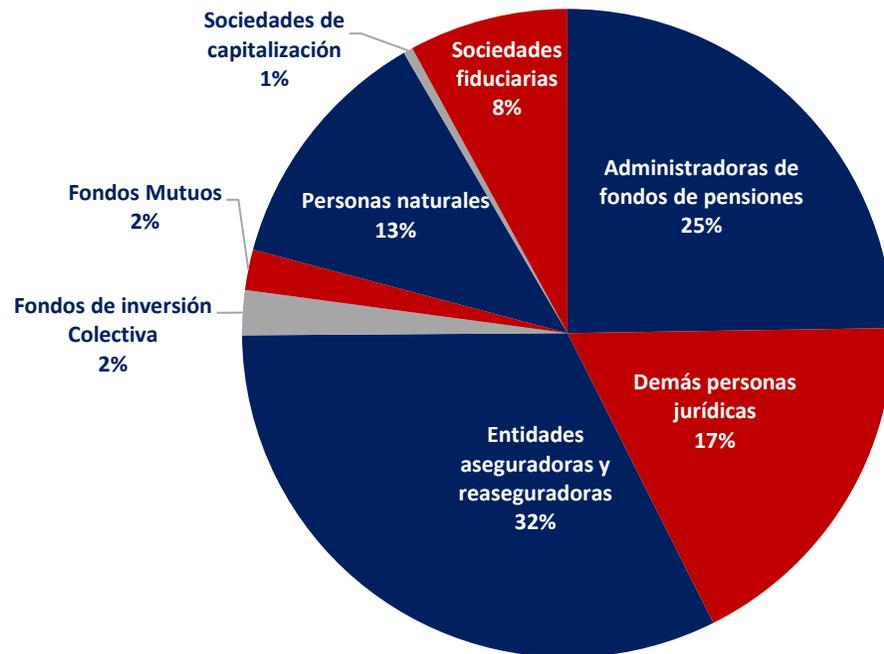




488
Inversionistas
TIN

Número de Inversionistas

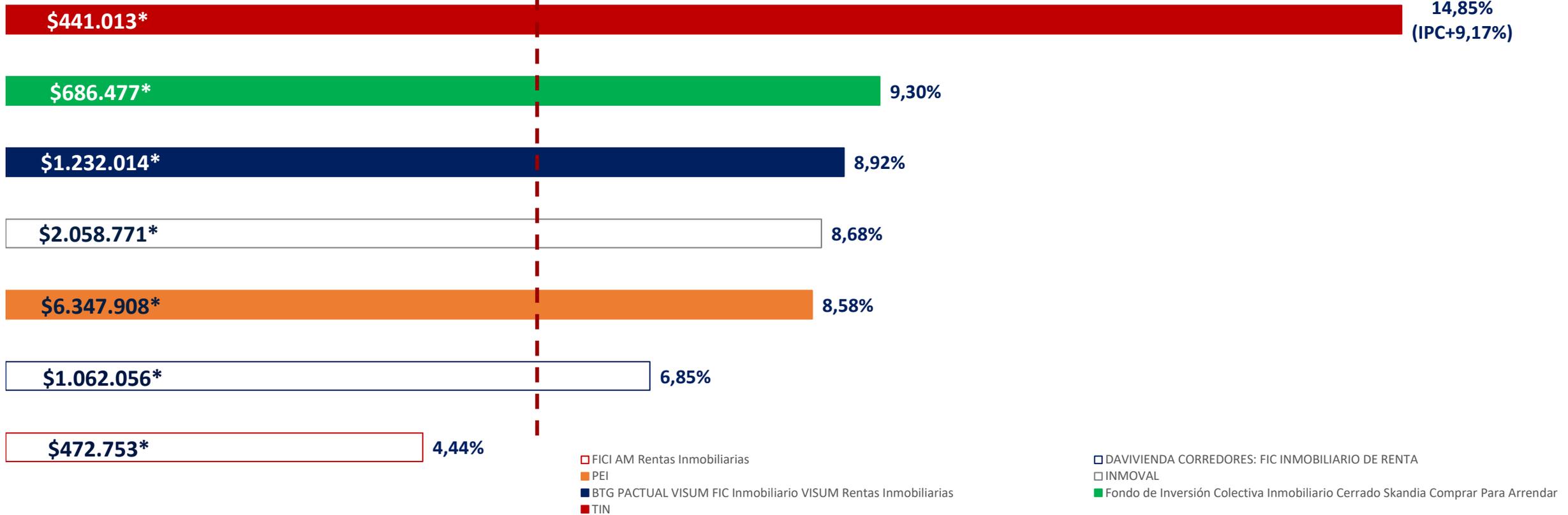
Inversionistas por Monto



Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM** 2024

Valor Fondo* (\$ MM)

IPC: 5,20%



** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Enero 2024 – Diciembre 2024.

Fuente www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx, www.btgpactual.com, <https://www.skandia.com>, www.daviviendacorretores.com/FICInmobiliarioderenta, <https://assetmanagement.grupobancolombia.com/>, <https://pei.com.co/wp-content>

Activo total y Rentabilidades se toman de la información publicada en la página web de los respectivos fondos inmobiliarios con corte al 31 de Diciembre 2024: ficha técnica, informe rendición de cuentas y informe de gestión



ÍNDICE



Informe de Gobierno
Corporativo

🏠 Gestión de Asambleas de Tenedores de Títulos TIN

- **Asamblea Ordinaria (4 abril 2024):** Aprobación del Informe de Gestión 2023, Gobierno Corporativo y Estados Financieros (corte al 31/dic/2023)
- **Asamblea Extraordinaria (2 dic 2024):** Aprobación de modificaciones en:
 - Límite de diversificación por tipología de activo.
 - Límite de endeudamiento TIN.
 - Esquema de comisión de administración.
 - Migración a Rueda de Renta Variable.
 - Split como factor divisorio del valor en renta fija.

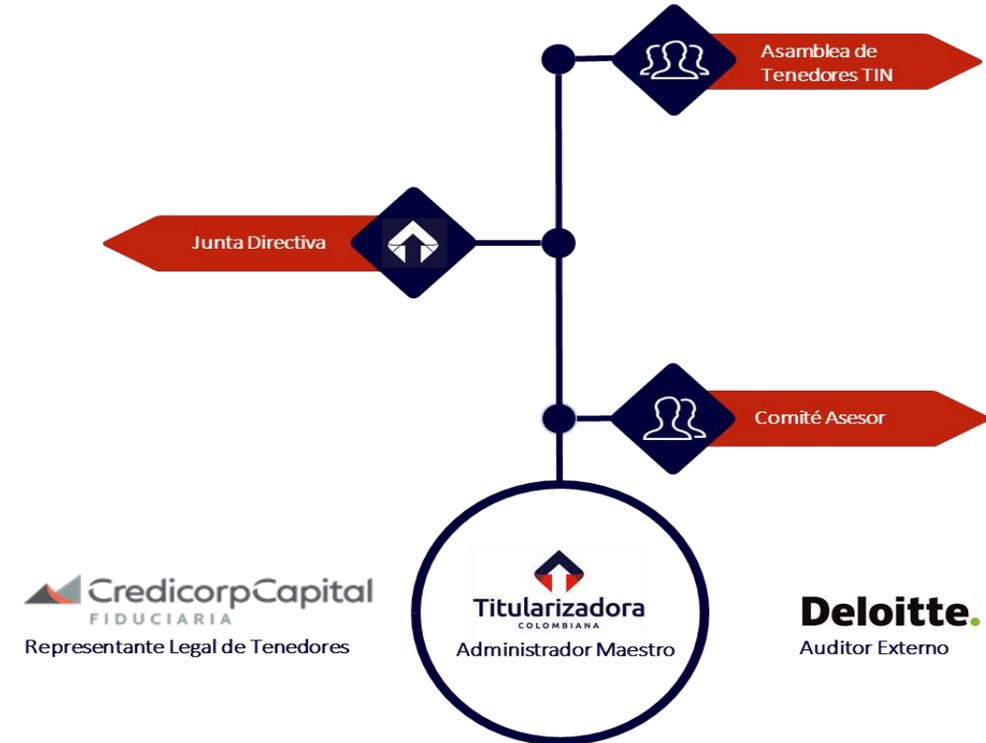
🏠 Gestión Junta Directiva Titularizadora

- 7 reuniones sobre asuntos inmobiliarios en 2024.
- 1 reunión del Comité de Junta Inmobiliario (órgano de apoyo).

🏠 Prevención de Conflictos de Interés

- Gestión y administración adecuada de los conflictos de interés.

Estructura de Gobierno Corporativo



🏠 Gestión Comité Asesor

- 10 reuniones en 2024.: Recomendación de nuevos negocios a la Junta Directiva. Seguimiento de gestión del administrador maestro, gestor y administrador inmobiliario. Evaluación de asuntos presentados en asambleas ordinarias y extraordinarias



ÍNDICE



Informe de Gestión
Gestor Inmobiliario

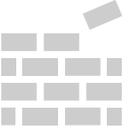


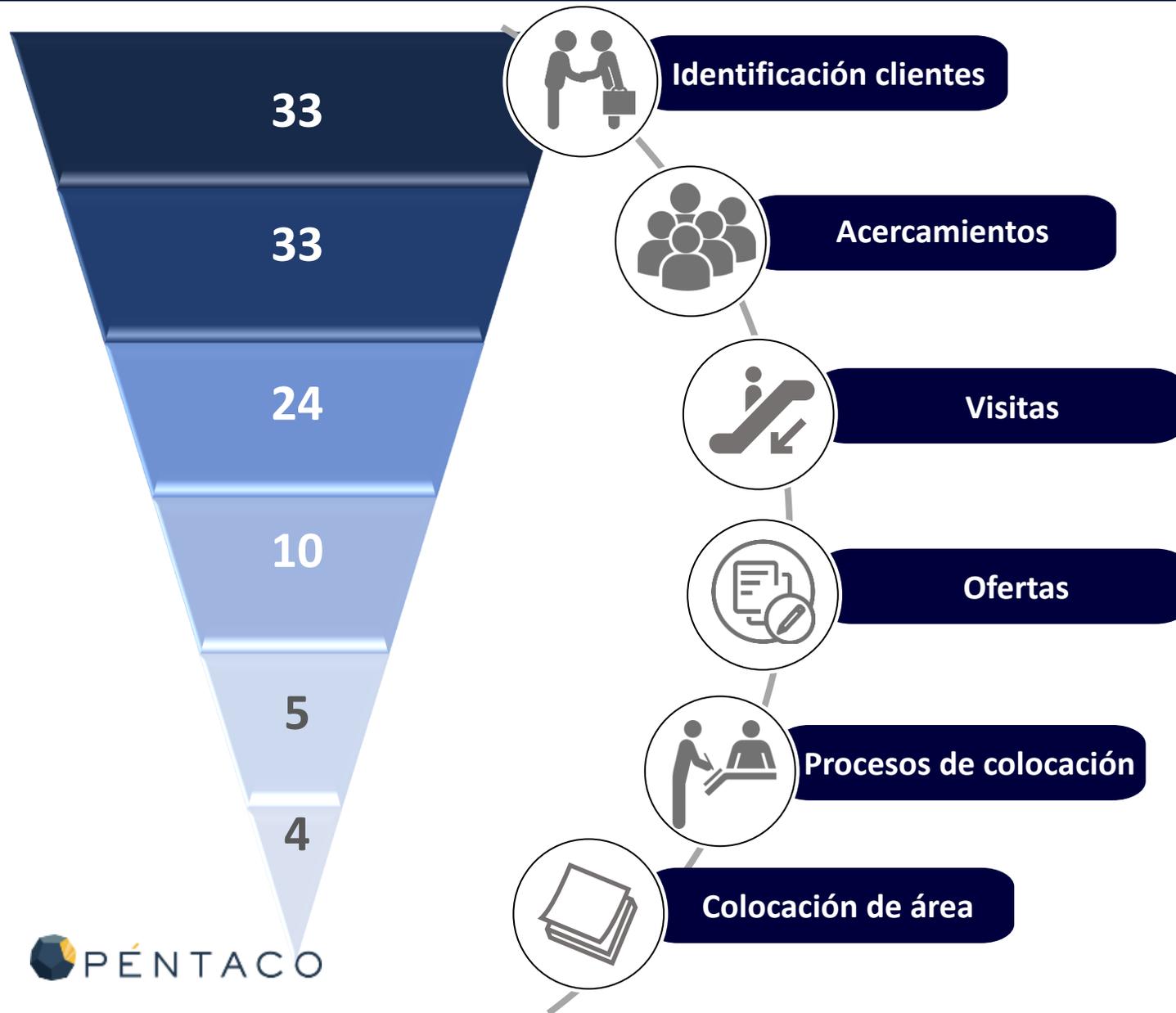
PÉNTACO



Informe de Gestión
2024



# Proyectos analizados	Total	Comercio	Oficinas	Industria	Otros
					
Negocios Potenciales	478	347	26	104	1
Comité Interno	4	1	0	3	0
Comité Asesor	3	0	0	3	0
Junta Directiva	0	0	0	0	0
Debida Diligencia	0	0	0	0	0
Cierre de Adquisiciones	0				



Arrendamientos



- Oxxo - Local 101B de Edificio Davivienda en Barranquilla
- Oxxo – Museo del Oro
- Hospimedicos – Local 103 Regional Antioquia

Ventas



- Cra 12 Ocaña

Arrendatarios retenidos*
98%

Absorción neta del año
-265.33 m²

*# Contratos renovados / #Contratos vencidos 2024

Principales Indicadores

36

Arrendatarios

48

Contratos



Consejos de
Administración

5

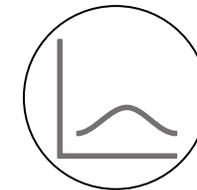
Consejos de Administración



Asambleas

51

Asambleas Ordinarias



Negociaciones

12

Negociaciones Comerciales

65

Reuniones de Consejo

9

Asambleas Extraordinarias

8

Otrosíes

ÍNDICE



Informe de Gestión
Administrador
Inmobiliario

Indicadores financieros

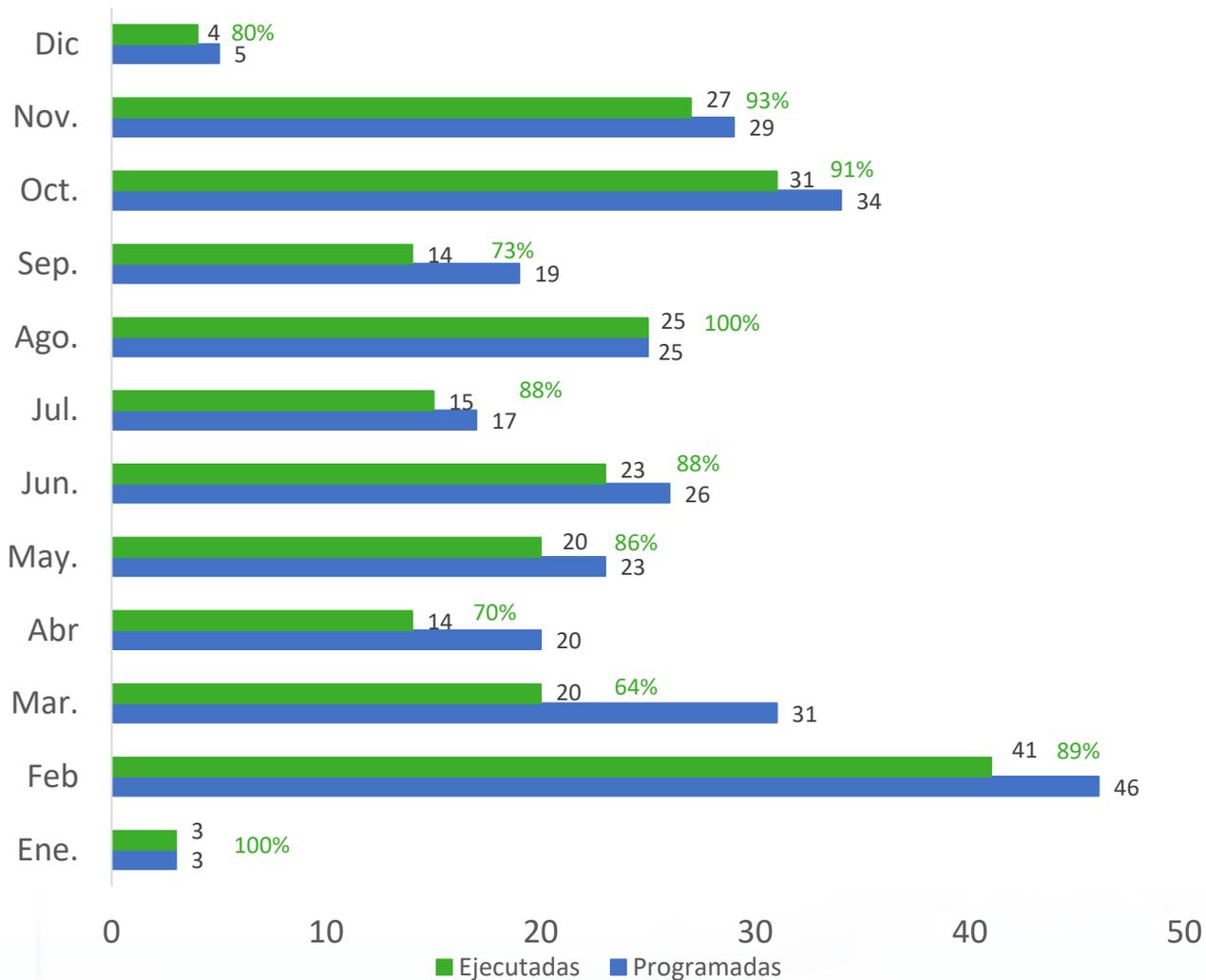
COP 43.731	104%	COP 39.241	106%
Ingresos acumulados vs Presupuesto		NOI acumulado vs Presupuesto	
COP 3.725	101%	COP 3.459	96%
Ingresos Mes vs Presupuesto		NOI mes vs Presupuesto	

	Mes		Acum		Var. Acum	
	Ppto	Ejecutado	Ppto	Real	(\$)	(%)
Ingreso	3.675	3.725	41.986	43.731	1.745	104%
Gasto	58	266	5.082	4.490	-592	88%
NOI	3.618	3.459	36.904	39.241	2.337	106%
(%) NOI	98%	93%	88%	90%		





Ejecución- programa de mantenimiento



Total de actividades ejecutadas

237/ 85%

Total de actividades programadas

278

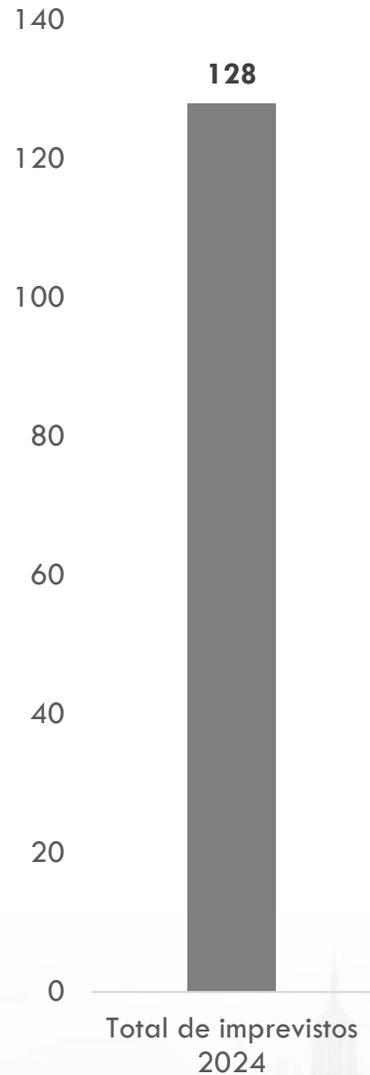
Status de actividades no ejecutadas

41(14%) Actividades no ejecutadas en 2024

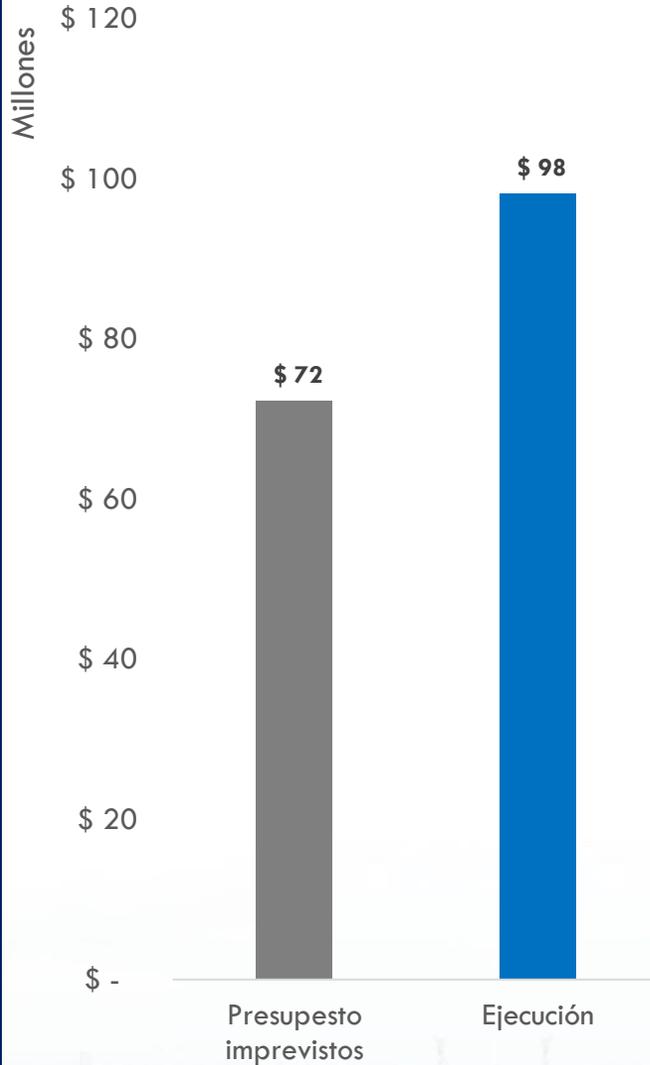
NO EJECUTADO REPETIDAS CANCELADAS

Mes	NO EJECUTADO	REPETIDAS	CANCELADAS	Total
Enero				
Febrero	2	1	2	
Marzo	4	7		
Abril	6			
Mayo	3			
Junio	1		2	
Julio		2		
Agosto				
Septiembre	1	2	2	
Octubre	3			
Noviembre	2			
Diciembre	1			
Total	23	12	6	41

Total de imprevistos 2024

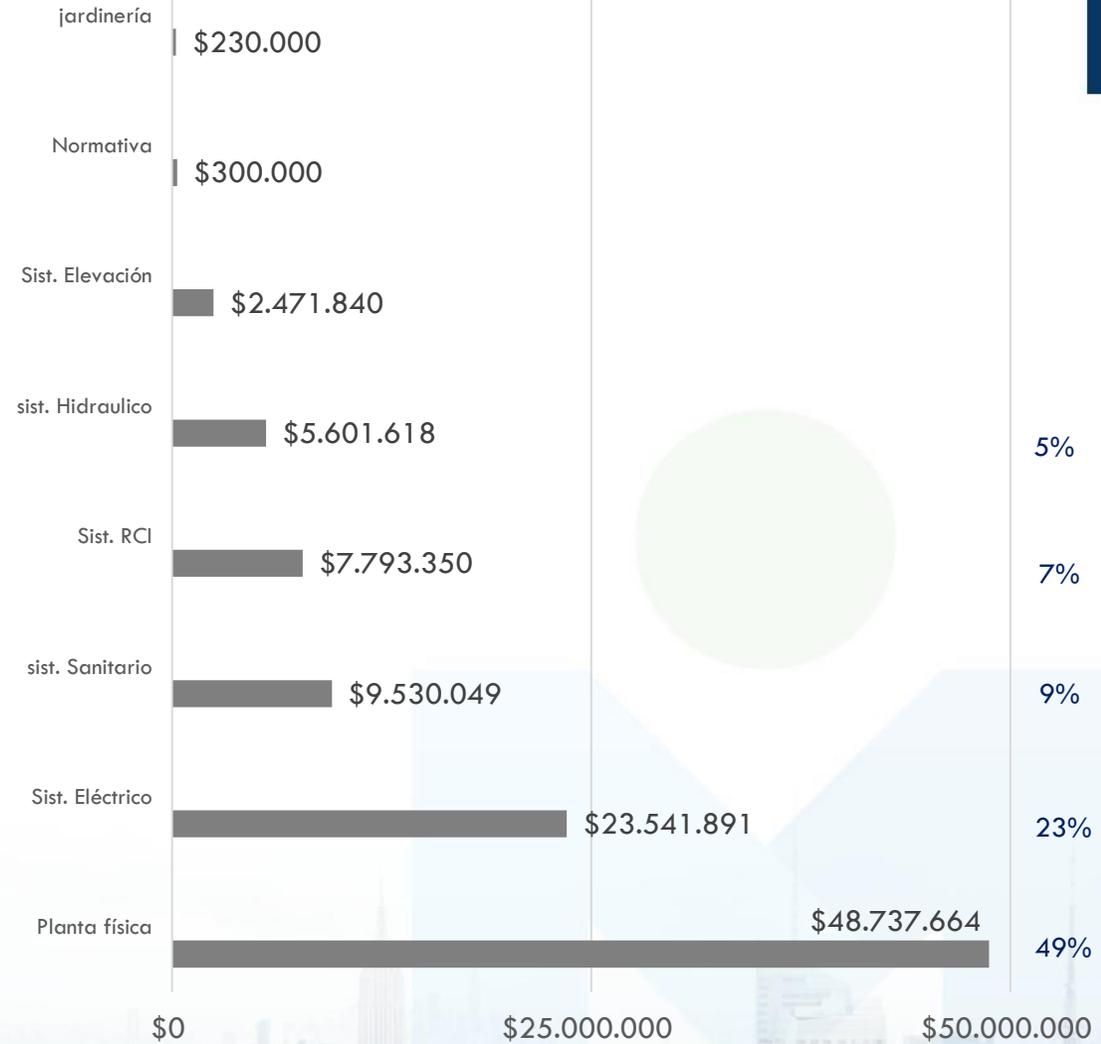


Gasto total de imprevistos 2024



Ejecución de imprevistos por sistema

Valor total ejecutado: \$ 98.206.412



ÍNDICE





Deloitte & Touche S.A.S.
NIT 860.005.813-4
Carrera 9 No. 78 – 31. Piso 1
Bogotá, D. C.
Colombia

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

INFORME DE REVISOR FISCAL

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 2024, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio 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 2024, 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 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)**

ACTIVOS	Nota	2024	2023
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	\$ 4.840.559	\$ 4.124.827
Cuentas por cobrar, neto	6	156.015	49.172
Propiedades de inversión	7	541.560.225	506.315.001
Gastos pagados por anticipado	8	<u>220.512</u>	<u>177.392</u>
Total de activos		<u>\$ 546.777.311</u>	<u>\$ 510.666.392</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	9	\$ 134.671.175	\$ 135.694.843
Pasivos por impuestos	10	643.449	644.691
Cuentas por pagar	10	796.287	545.402
Provisiones	11	511.121	817.143
Otros pasivos	12	<u>16.730</u>	<u>17.193</u>
Total de pasivos		136.638.762	137.719.272
PATRIMONIO			
Patrimonio Inmobiliario	13.1	263.025.000	263.025.000
Prima en colocación de títulos		4.724.100	4.724.100
Resultado de ejercicios anteriores		105.198.020	65.719.130
Resultado del ejercicio	13.2	37.191.429	39.478.890
Utilidad del periodo		54.373.843	53.790.990
Rendimientos pagados a los inversionistas		<u>(17.182.414)</u>	<u>(14.312.100)</u>
Total de Patrimonio		<u>410.138.549</u>	<u>372.947.120</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>\$ 546.777.311</u>	<u>\$ 510.666.392</u>

**UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS**

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DEL DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)**

	Nota	2024	2023
INGRESOS OPERACIONALES	14		
Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros		\$ 442.399	\$ 932.854
Ingresos por arrendamientos		43.289.236	39.154.870
Ingreso neto por diferencia en cambio		-	2.406.389
Ingreso por valoración de los activos inmobiliarios		36.861.629	44.240.062
Recuperación neta de deterioro de cuenta por cobrar		-	6.928
Diversos		<u>387.676</u>	<u>815.483</u>
Total ingresos		80.980.940	87.556.586
GASTOS DE OPERACIÓN:	15		
Intereses por créditos bancarios		15.050.898	18.989.173
Comisiones y honorarios		6.413.404	7.093.390
Impuestos y tasas		2.555.483	2.437.415
Arrendamientos		-	4.798
Gasto neto por valoración de derivados		-	3.065.627
Seguros		189.886	207.689
Mantenimiento y reparaciones		1.180.749	1.010.006
Pérdida en venta de propiedades de inversión		-	5.916
Gastos diversos		<u>1.216.677</u>	<u>951.582</u>
Total gastos operacionales		<u>26.607.097</u>	<u>33.765.596</u>
UTILIDAD DEL PERÍODO		\$ <u>54.373.843</u>	\$ <u>53.790.990</u>
Valor de la unidad a 31 de Diciembre (valor en pesos colombianos)	13.3	<u>\$ 7.796.570</u>	<u>\$ 7.089.576</u>



**UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. – HITOS**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DEL DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras en miles de pesos colombianos)**

	Not a	Patrimonio Inmobiliario	Prima en colocación de títulos	Resultado de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	Total patrimonio
SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2023		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 24.712.892	\$ 41.006.238	\$ 333.468.230
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	41.006.238	(41.006.238)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(14.312.100)	(14.312.100)
Utilidad del período		-	-	-	53.790.990	53.790.990
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023		263.025.000	4.724.100	65.719.130	39.478.890	372.947.120
Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas		-	-	39.478.890	(39.478.890)	-
Rendimientos pagados a los inversionistas	13.2	-	-	-	(17.182.414)	(17.182.414)
Utilidad del período		-	-	-	54.373.843	54.373.843
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024		\$ 263.025.000	\$ 4.724.100	\$ 105.198.020	\$ 37.191.429	\$ 410.138.549

ÍNDICE



Propuestas Modificación Prospecto
TIN – Plazo de Estabilización

AJUSTE

Extender el término señalado en los Niveles de Exposición de 7 a 10 años; ampliación de 3 años sobre el plazo actual. Referencia al prospecto y Reglamento: 10.7.3 Niveles de Exposición

FUNDAMENTO



Mercado de tasas altas: Se suspendieron adquisiciones para optimizar el Flujo de Caja Distribuible.



Emisión del tramo 3 no realizada debido a la coyuntura del mercado. No se han adquirido más activos, afectando la estabilización de los niveles de exposición del vehículo.

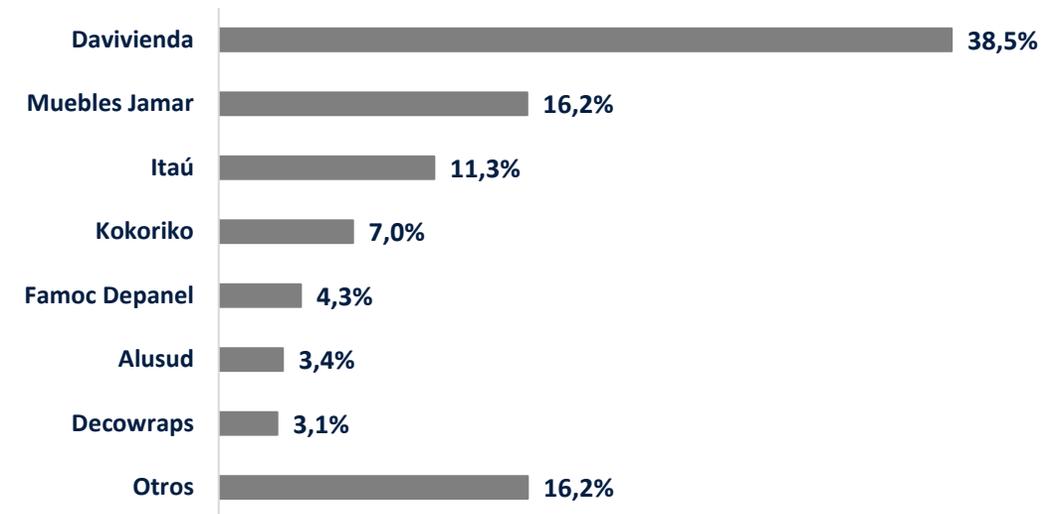


Riesgo de incumplir plazo para alcanzar los límites de exposición del portafolio TIN.

Extensión de 3 años para la estabilización del portafolio.

Nueva fecha límite: 18/10/2028.

SITUACIÓN ACTUAL: Diciembre 2024



Secciones: Niveles de Exposición
Prospecto: 10.7.3
Reglamento: 10.7.3



ÍNDICE



Propuestas Modificación Prospecto
TIN – Fecha Realización Asamblea
Ordinaria

Modificación Fecha Realización Asamblea Ordinaria

Propuesta: Modificar el plazo para la realización de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de Títulos TIN

Situación Actual

Prospecto – 9.5.1 Reuniones Ordinarias:
Reglamento – 10.10.1 Reuniones Ordinarias:

Las Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera ordinaria por lo menos una vez al año **dentro de los 3 meses siguientes al vencimiento del año calendario**, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea de Tenedores de Títulos, ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá por derecho propio el 1er Día Hábil del mes de abril a las 10:00 a.m. en las oficinas principales del domicilio del Representante Legal de Tenedores que se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia

Propuesta

Prospecto – 9.5.1 Reuniones Ordinarias:
Reglamento – 10.10.1 Reuniones Ordinarias:

Las Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá de manera ordinaria por lo menos una vez al año **dentro de los 4 meses siguientes al vencimiento del año calendario**, en el lugar y a la hora que se especifiquen en la respectiva convocatoria. Si convocada la Asamblea de Tenedores de Títulos, ésta no se reuniere o, si la convocatoria no se hiciera con la anticipación señalada, entonces la Asamblea de Tenedores de Títulos se reunirá por derecho propio el 1er Día Hábil del mes de mayo a las 10:00 a.m. en las oficinas principales del domicilio del Representante Legal de Tenedores que se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6-61 Piso 2 Bogotá, Colombia

Cambios Reglamento/Prospecto

Secciones 9 y 10:

Partes y Órganos Intervinientes en el Proceso de Titularizadora – Asamblea de Tenedores de Títulos
§9.5.1 Prospecto: Reuniones Ordinarias
§10.10.1 Reglamento: Reglas de funcionamiento de la Universalidad TIN - Regulaciones especiales en relación con la Asamblea de Tenedores TIN - Reuniones Ordinarias



ÍNDICE



Plan Estratégico de
Inversión 2025



Oficinas



- Oficina CDN Ciudad Principal Edificio Completo A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Principal Oficinas A+, A, B
- Oficina No CDN Ciudad Edificio completo A+, A, B
- Oficina No CDN Ciudad Principal Oficinas A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Edificio Completo A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Oficinas A+, A, B
- Oficina Suburbana Edificio Completo A+, A, B
- Oficina Suburbana Oficinas A+, A, B

Industrial

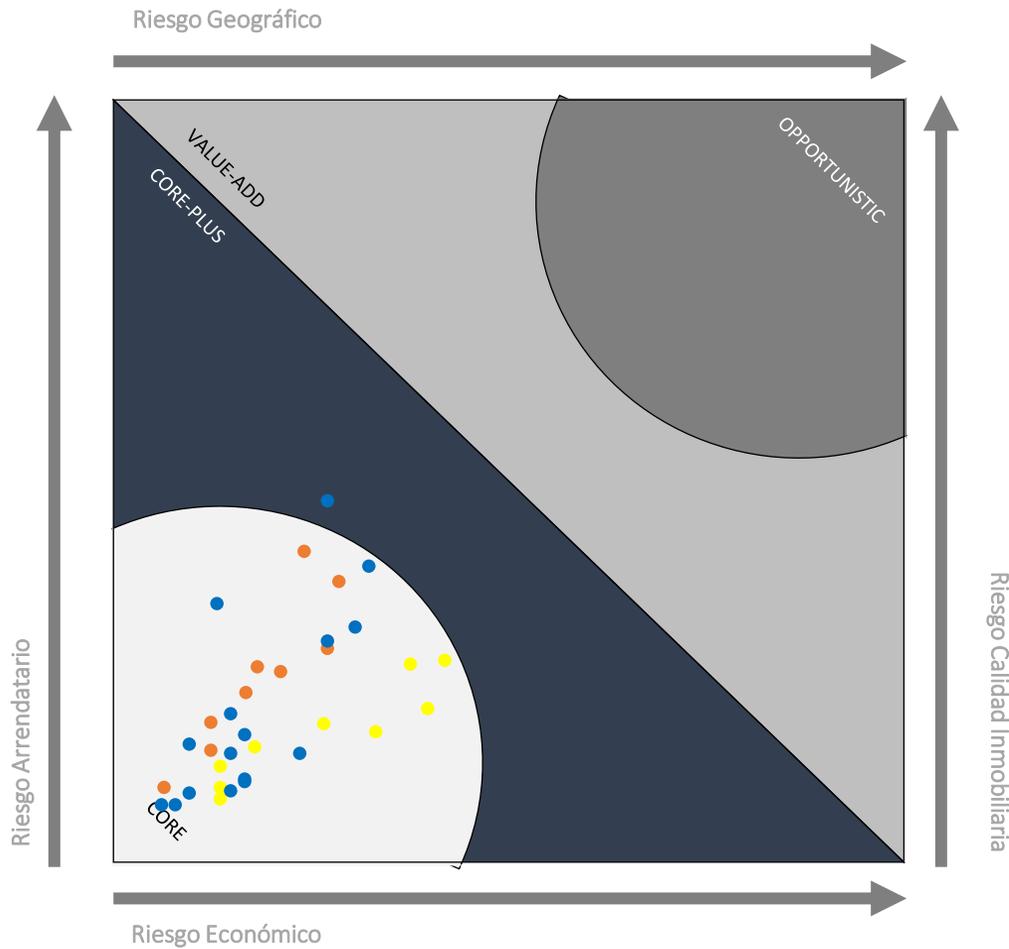


- Bodega Logística/Industria Urbana Parque industrial A+, A, B
- Bodega Logística/Industria Urbana a la Calle A+, A, B
- Bodega Logística/Industria Suburbana Parque industrial A+, A, B
- Bodega Logística/Industria Suburbana a la Calle, A+, A, B

Comercio



- Comercio Ciudad Principal a la Calle
- Comercio Ciudad Principal en PH A+, A, B
- Comercio Ciudad Principal Locales CC Regional, Zonal y Conveniencia
- Comercio Ciudad Principal Portafolio CC Regional, Zonal y Conveniencia
- Comercio Ciudad Secundaria a la Calle
- Comercio Ciudad Secundaria en PH A+, A, B
- Comercio Ciudad Secundaria Locales CC Regional, Zonal y Conveniencia
- Comercio Ciudad Secundaria Portafolio CC Regional, Zonal y Conveniencia



Oficinas



- Oficina CDN Ciudad Principal Edificio Completo A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Principal Oficinas A+, A, B
- Oficina No CDN Ciudad Principal Edificio completo A+, A, B
- Oficina No CDN Ciudad Principal Oficinas A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Edificio Completo A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Oficinas A+, A, B
- Oficina Suburbana Edificio Completo A+, A, B
- Oficina Suburbana Oficinas A+, A, B

Industrial



- Bodega Logística/Industria Urbana Parque industrial A+, A, B
- Bodega Logística/Industria Urbana a la Calle A+, A, B
- Bodega Logística/Industria Suburbana Parque industrial A+, A, B
- Bodega Logística/Industria Suburbana a la Calle, A+, A, B

Comercio



- Comercio Ciudad Principal a la Calle
- Comercio Ciudad Principal en PH A+, A, B
- Comercio Ciudad Principal Locales CC Regional, Zonal y Conveniencia
- Comercio Ciudad Principal Portafolio CC Regional, Zonal y Conveniencia
- Comercio Ciudad Secundaria a la Calle
- Comercio Ciudad Secundaria en PH A+, A, B
- Comercio Ciudad Secundaria Locales CC Regional, Zonal y Conveniencia
- Comercio Ciudad Secundaria Portafolio CC Regional, Zonal y Conveniencia

Diversificación

Ubicación

Liderazgo

**Estrategia de
inversión**

Lineamiento Estrategia de Inversión:

- ◆ Emisiones: Reemplazo de deuda para pagar la totalidad de la deuda financiera del vehículo
- ◆ Estructuración de activos: Enfoque en inmuebles industriales de alta especificación y locales en centros comerciales para la Cuarta Emisión
- ◆ Financiación eficiente: Desarrollo de esquemas para sustituir créditos actuales por créditos de mediano plazo con tasas más favorables
- ◆ Optimización de adquisiciones: Búsqueda de activos con contratos de arrendamiento hasta un 20% por debajo del valor de mercado, con incrementos indexados al IPC, priorizando rentabilidad por caja y permanencia del arrendatario
- ◆ Expansión estratégica: Adquisición de activos en centros comerciales regionales y zonales de ciudades principales donde ya hay presencia, incluyendo paquetes de activos con tiquetes bajos pero de alta calidad
- ◆ Optimización de costos: Continuar estrategias para reducir costos de deuda y mejorar la operación del vehículo.

Ventajas Competitivas



- Capacidad de **identificar oportunidades** fuera de mercado para evitar procesos competidos
- Apalancamiento en **aliados estratégicos**
 - Brokers
 - Constructores
 - Estructuradores externos
- Acceso a **información relevante** del mercado inmobiliario antes que sea conocido por todo el mercado
- Utilización de metodologías de **análisis de portafolio** y herramientas de **análisis de datos** propias para toma de decisiones informadas
- Capacidad de **Adquisición & Gestión** probada
- Gestión **eficiente** de la deuda

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

Contamos con 81 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$27 billones emitidos en 23 años y más de \$3 billones de saldo administrado.



Certificaciones y Reconocimientos:

Mejores practicas
Revelación de información y
Relación con Inversionistas
Emisor de Títulos de
Participación



Certificación de Calidad
Administración Maestra de
Emisiones Hipotecarias



SC-CER 145151



Calificación AAA
Riesgo de Contraparte

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment

Nuestros Accionistas:



DAVIVIENDA



Bancolombia



COLPATRIA

