



**Presentación Teleconferencia
de Resultados 4T-2024**

**Títulos
Inmobiliarios**

ÍNDICE

01

Resumen de Gestión
4T-2024

02

Resultados
Financieros 4T-2024

03

Mercado
Inmobiliario

04

Proyección Portafolio
Inmobiliario

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.

Distribución mensual de rendimientos. Dividend Yield* de 4,35% LTM (Diciembre 5,65%). Aspecto valioso para los inversionistas en medio de un impacto generalizado de este indicador en vehículos similares

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

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

Aliados estratégicos: expertos inmobiliarios en proceso de operación y estructuración del vehículo TIN– Pentaco, PGP y MTS

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

GESTIÓN DE DEUDA

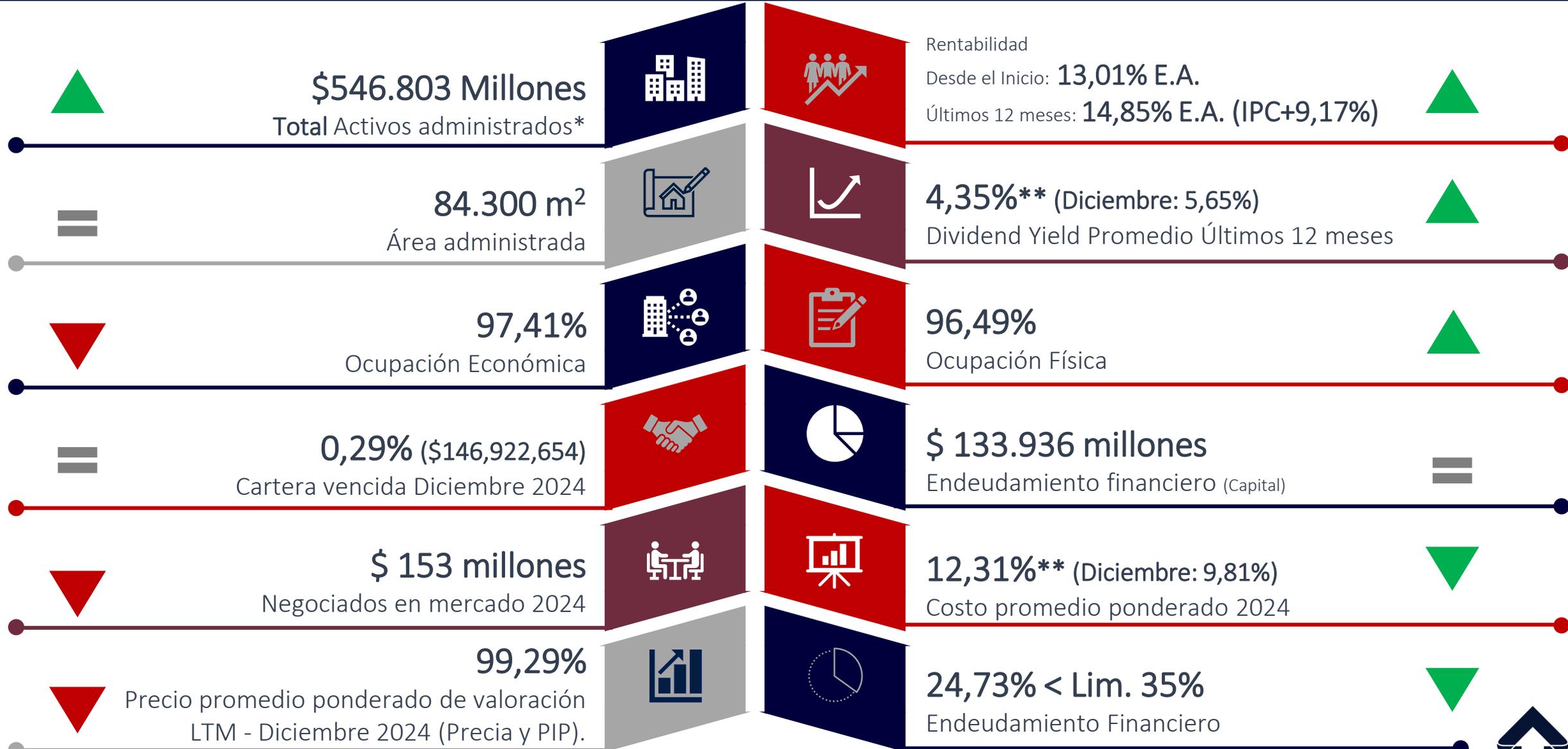
Activa y exitosa gestión de deuda con el fin de disminuir el gasto financiero y optimizar el dividend yield del vehículo

Condiciones de endeudamiento preferenciales por la solidez y el respaldo institucional de Titularizadora Colombiana S.A.

ÍNDICE

01

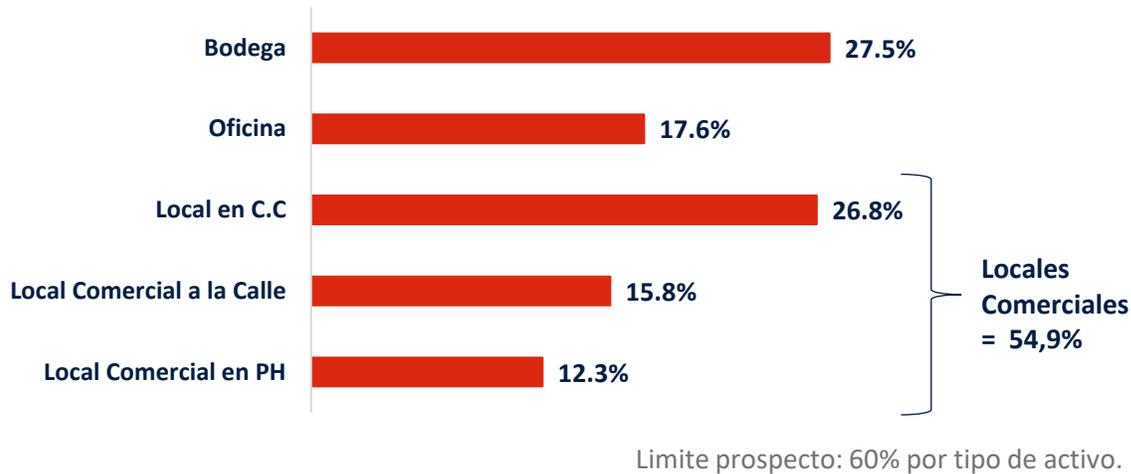
Resumen de Gestión
4T-2024



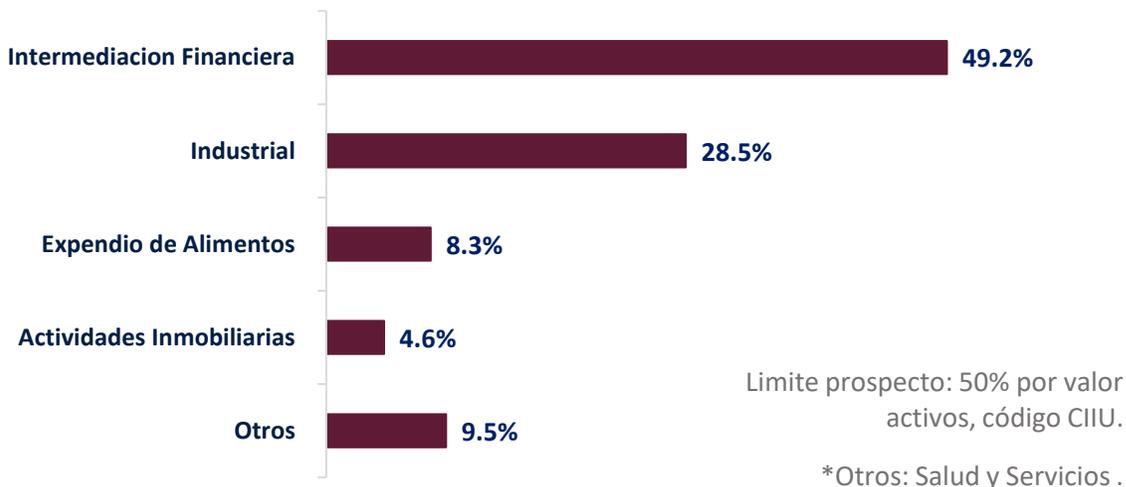
* Total Activo Administrado incluye cuenta de efectivo, activo material, cuentas por cobrar y otros activos. ** Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada,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



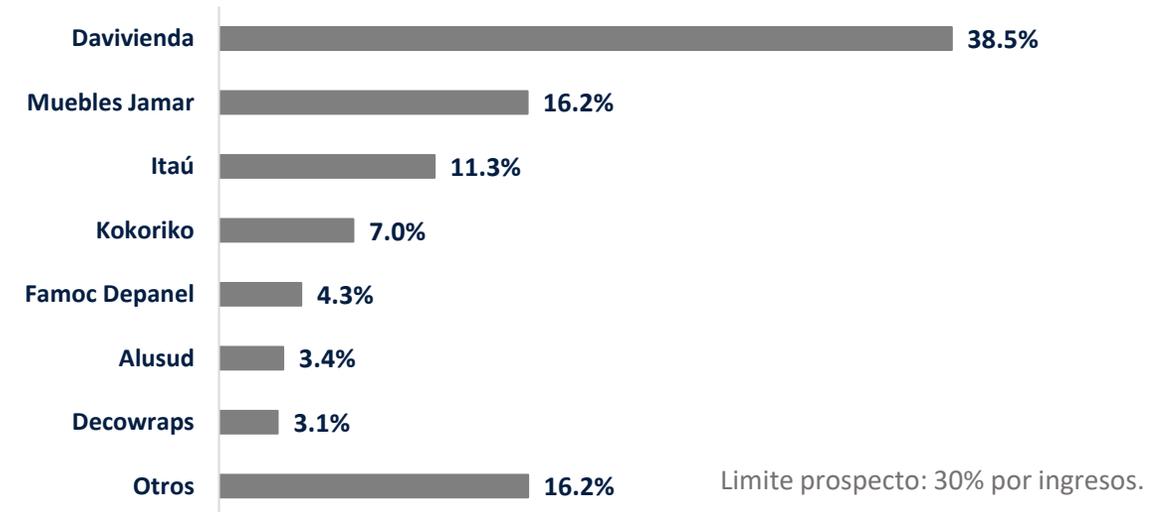
Tipo de Inmueble



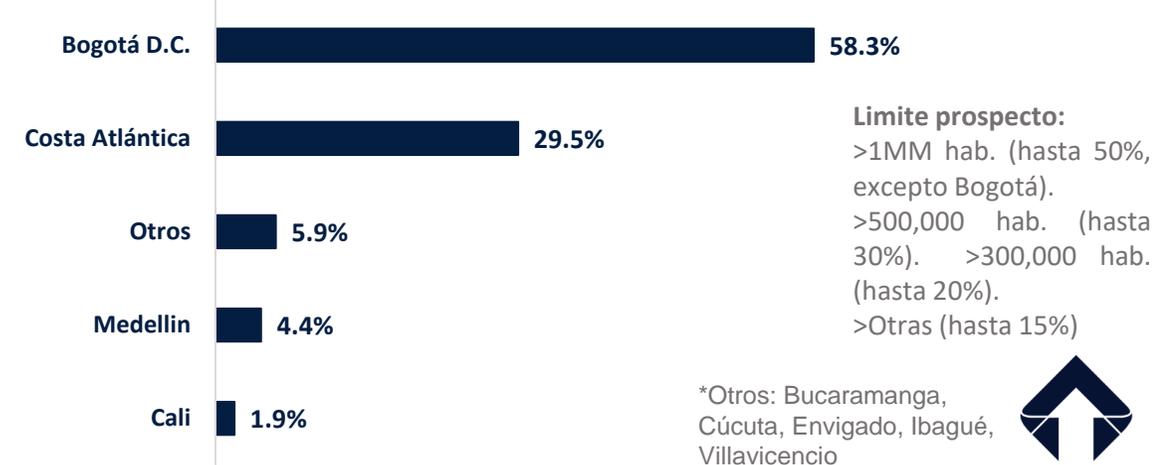
Distribución Sector Económico



Distribución por Arrendatario**



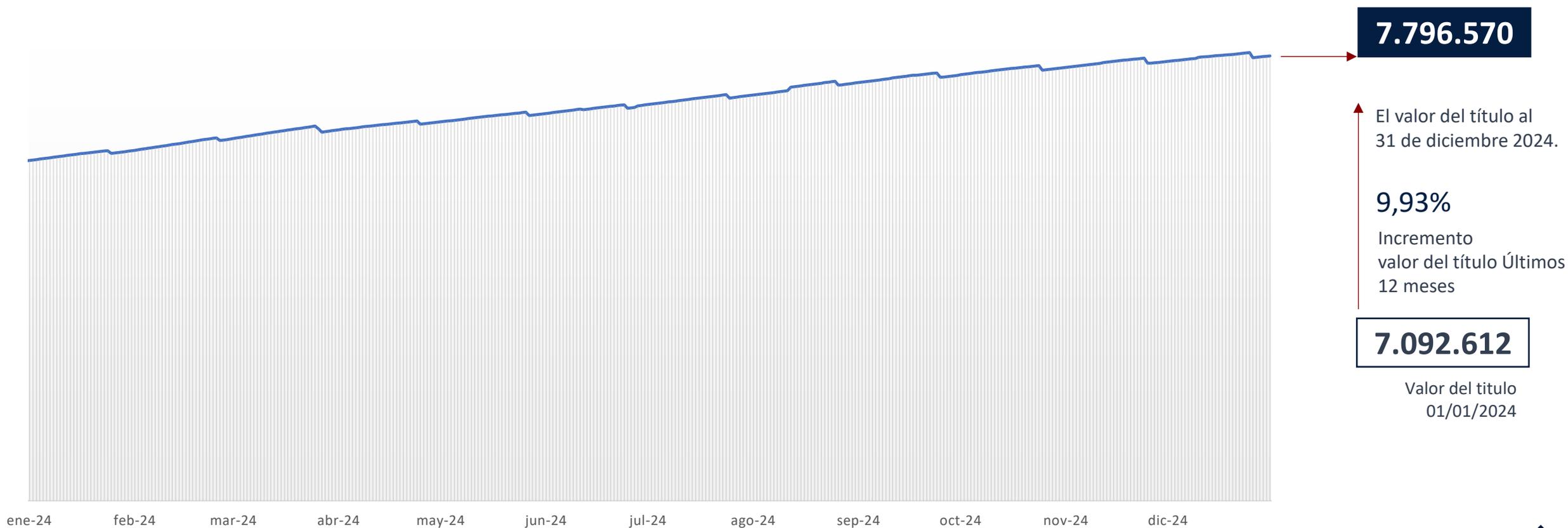
Distribución Geográfica



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



Valor del Título TIN (\$)



7.796.570

El valor del título al
31 de diciembre 2024.

9,93%

Incremento
valor del título Últimos
12 meses

7.092.612

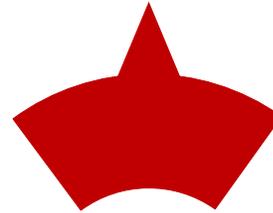
Valor del título
01/01/2024





Valor avalúos realizados a
2023

\$559.165 MM



7,04%

Incremento
2023 vs 2024



Valor avalúos realizados a
2024

\$598.516 MM



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

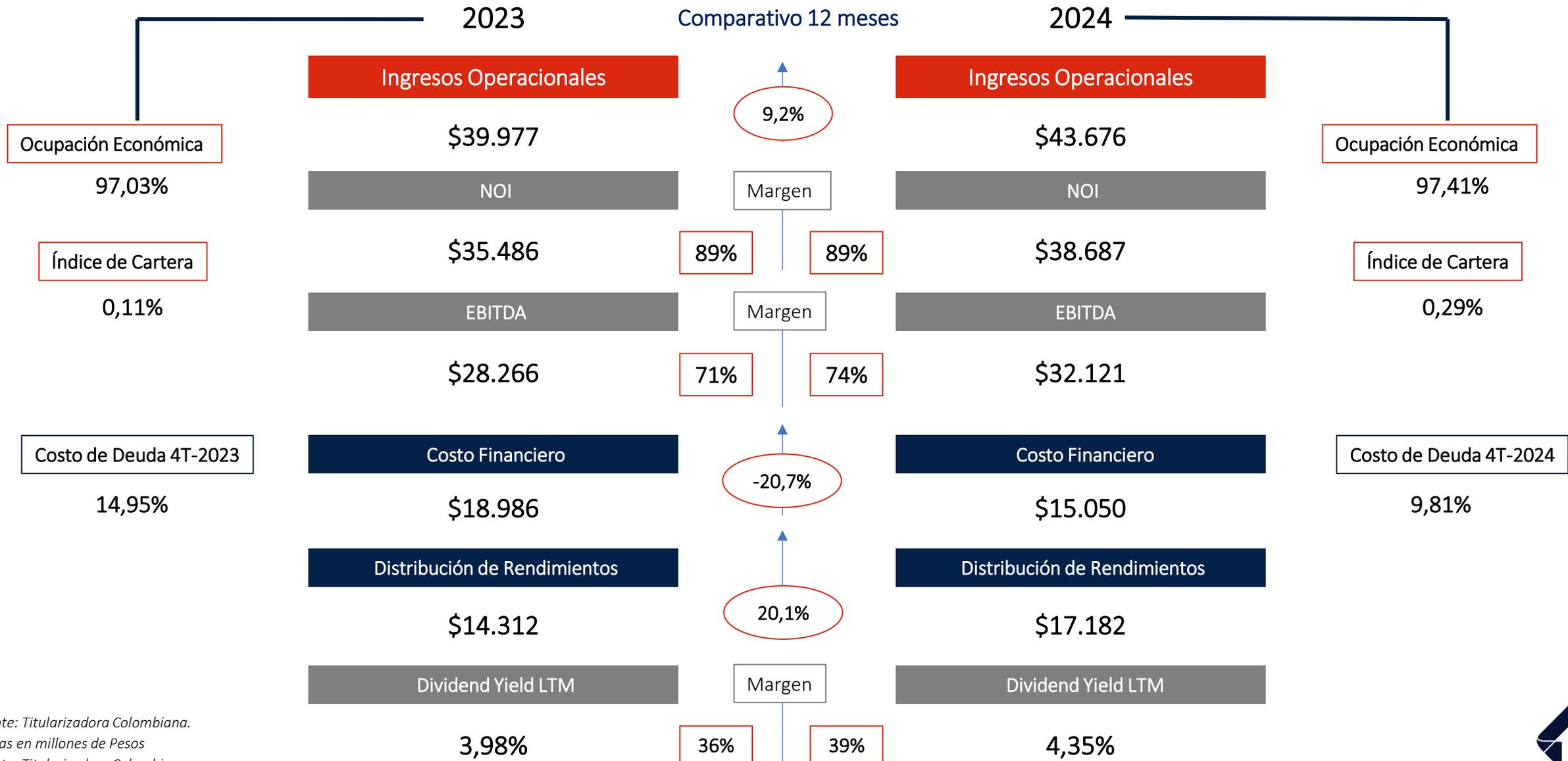
Fecha de Información: 31/12/2024



ÍNDICE



Resultados
Financieros 4T-2024



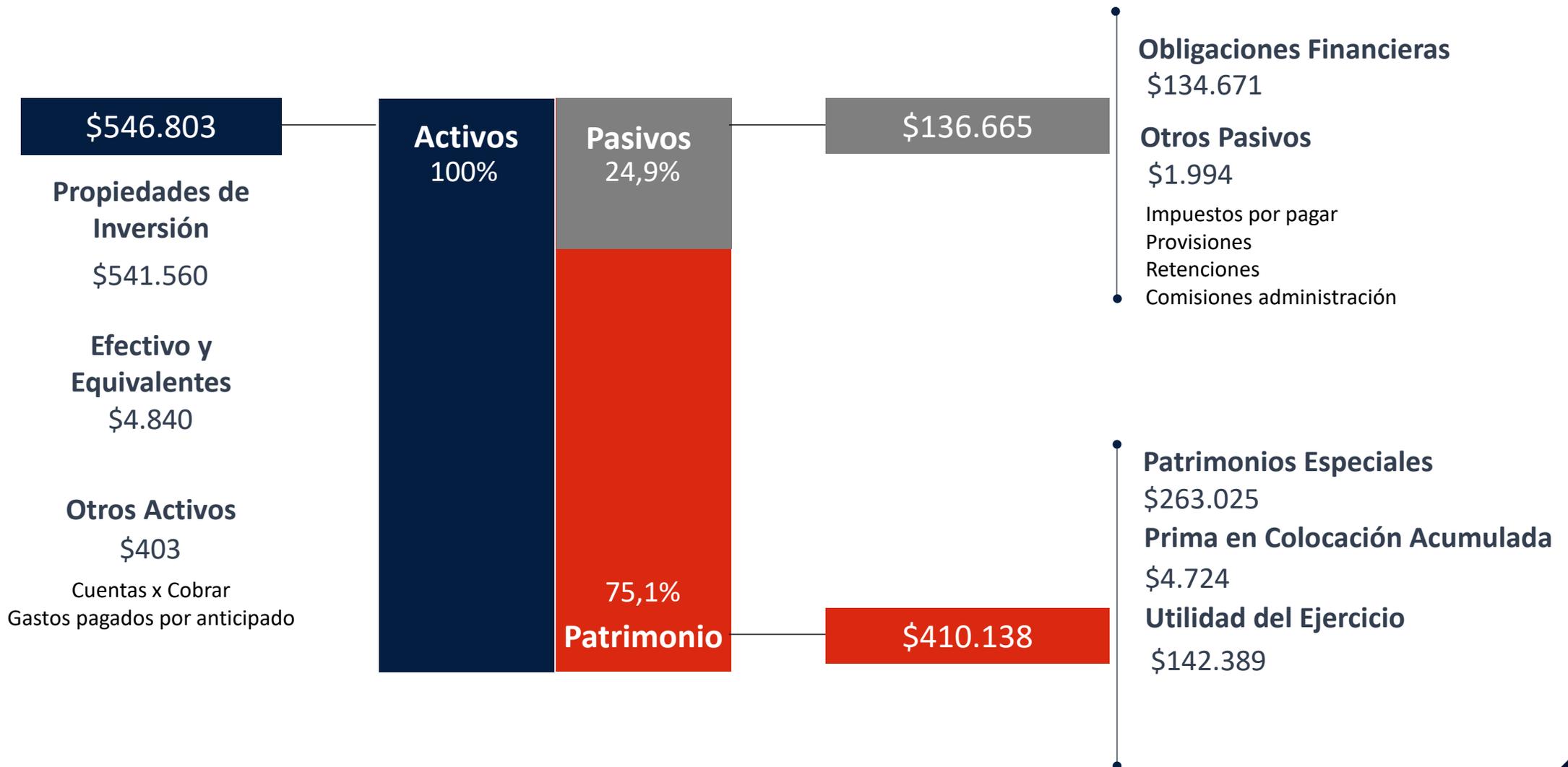
Fuente: Titularizadora Colombiana.

* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Titularizadora Colombiana.

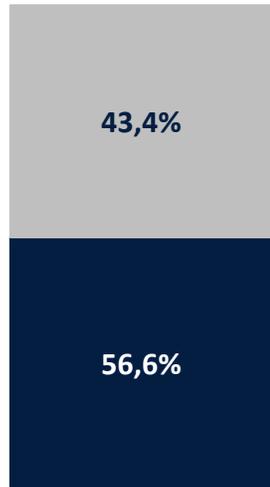
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad.





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

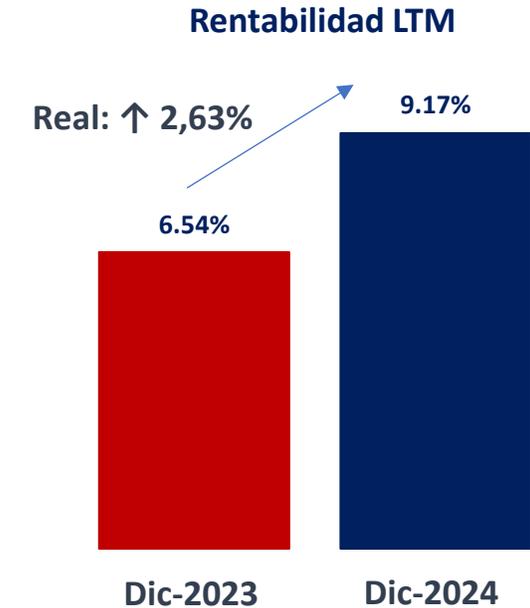
14,85% EA



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.

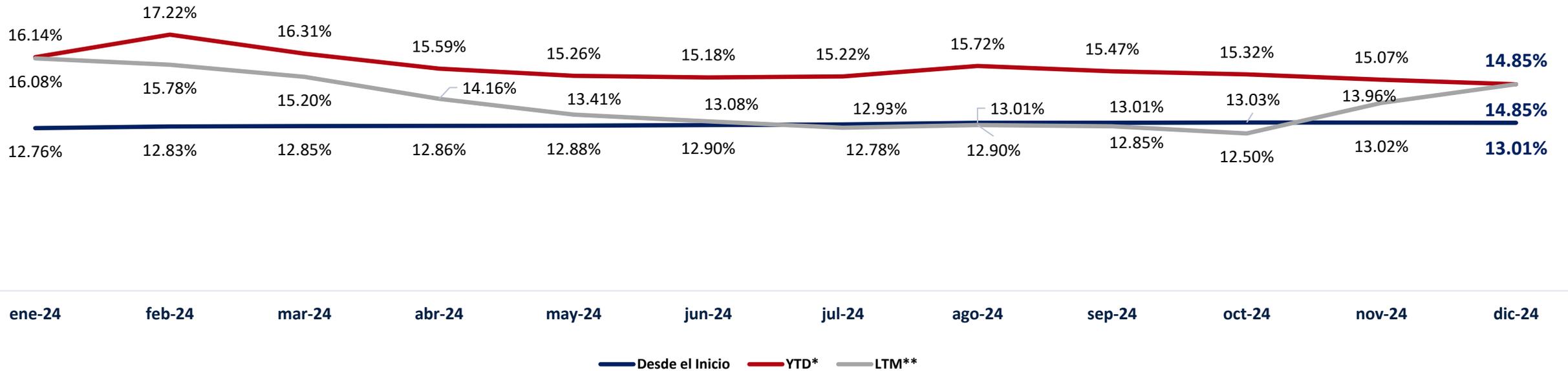
* Periodo desde el inicio del vehículo

** 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.

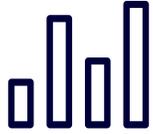


Rentabilidad




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

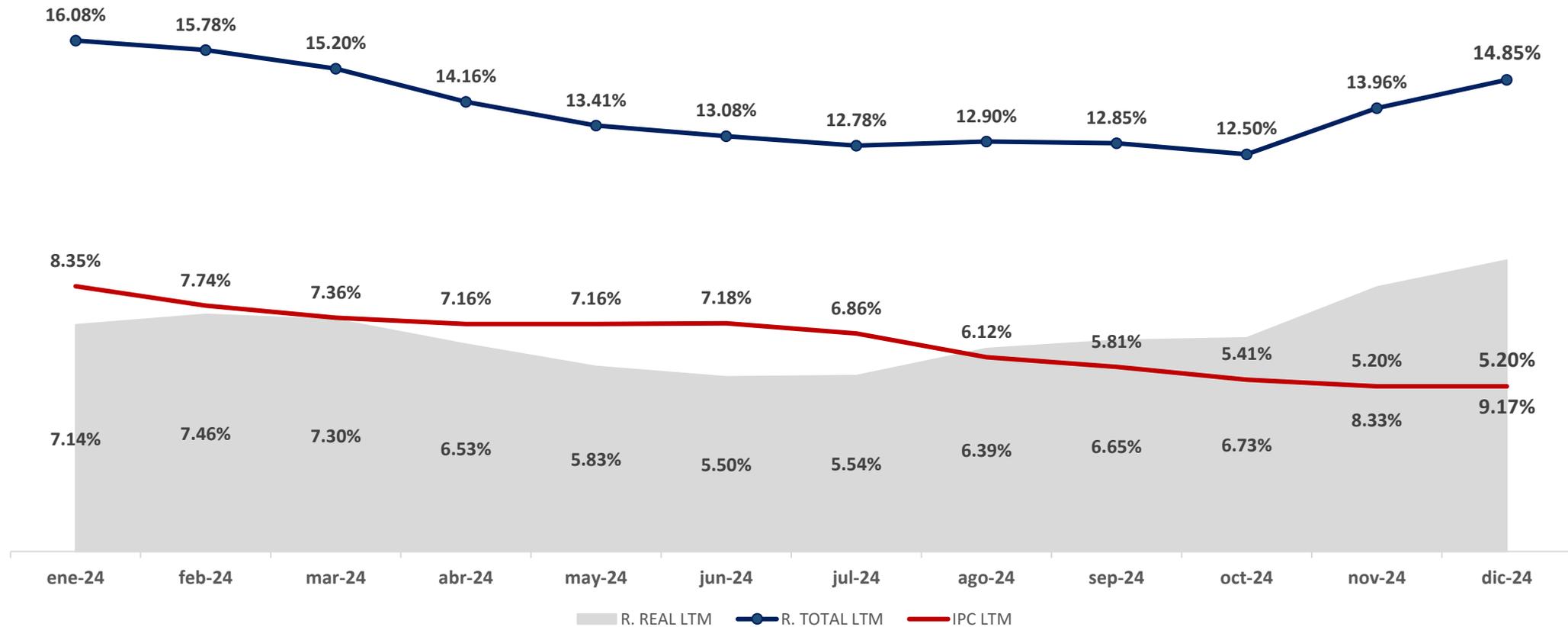
64,6%
 Por Valorización
35,4%
 Por Flujo

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

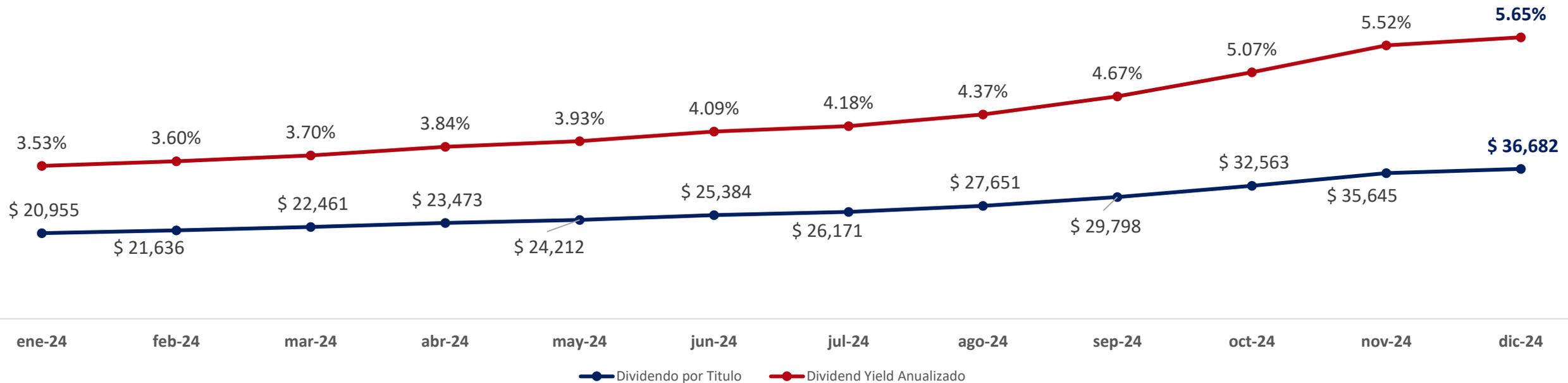


Rentabilidad LTM*

Comportamiento de Rentabilidad LTM



Dividend Yield 2024



Dividend Yield
4,35%
Promedio LTM



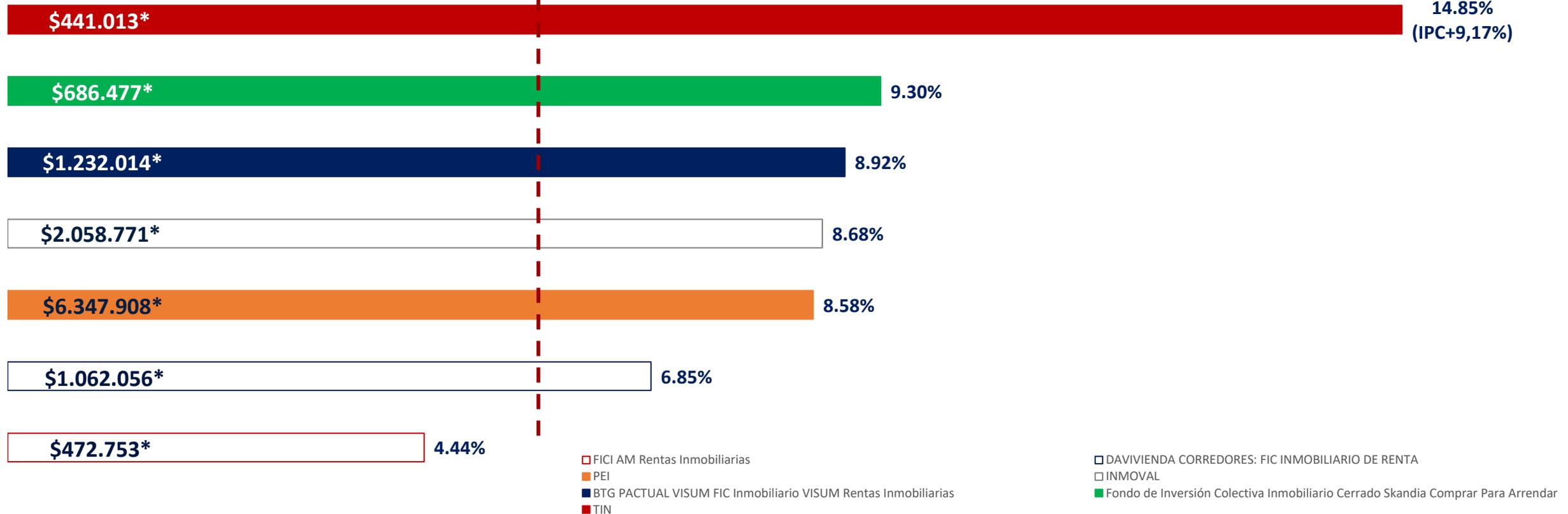
Dividend Yield
5,65%
Diciembre 2024



Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM** 2024

Valor Fondo* (\$ MM)

IPC: 5,20%



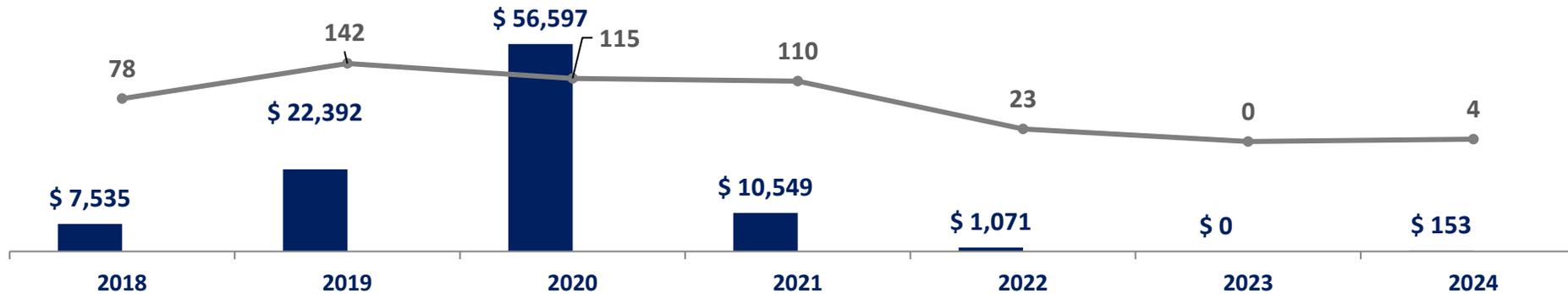
** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Enero 2024 – Diciembre 2024.

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

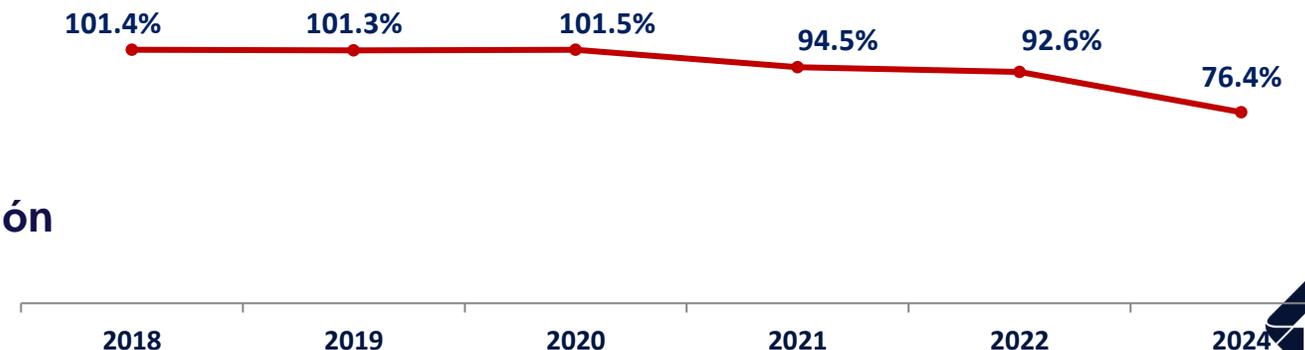


Monto Total Negociado (Millones)



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

Precio de Negociación PP*



99,29%

Precio valoración**



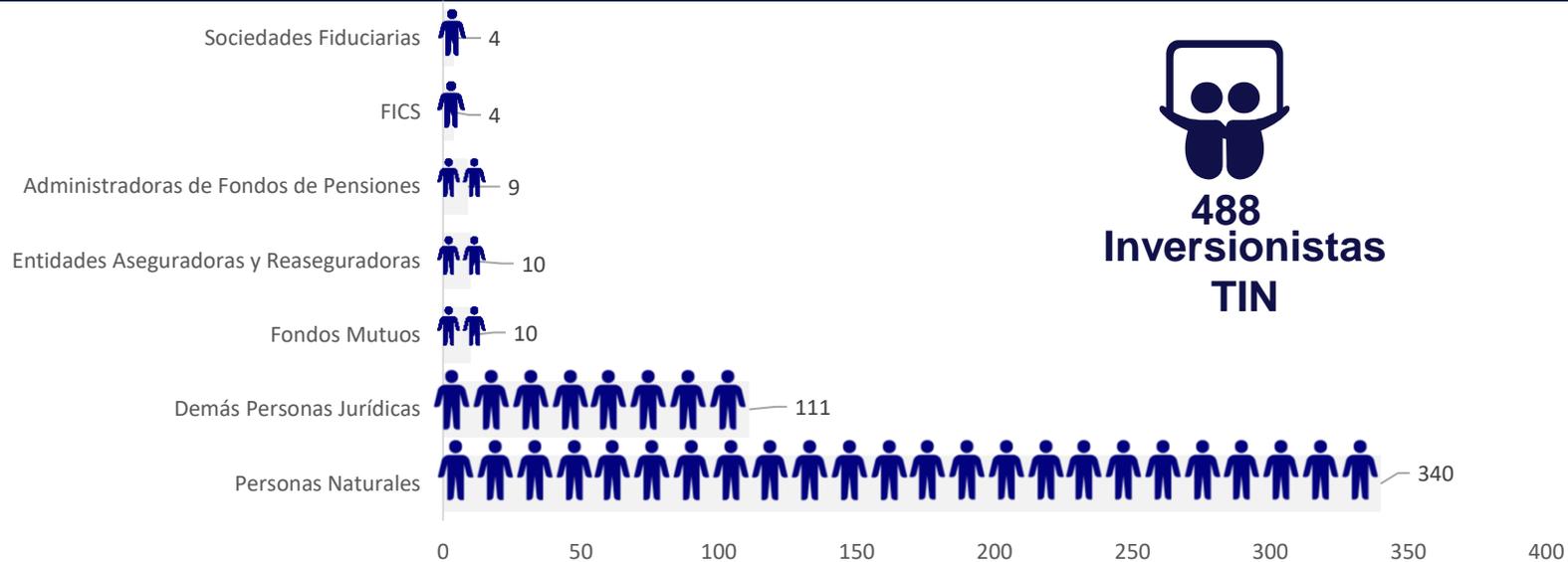
52.605

Títulos TIN en circulación



*PP: Precio promedio ponderado

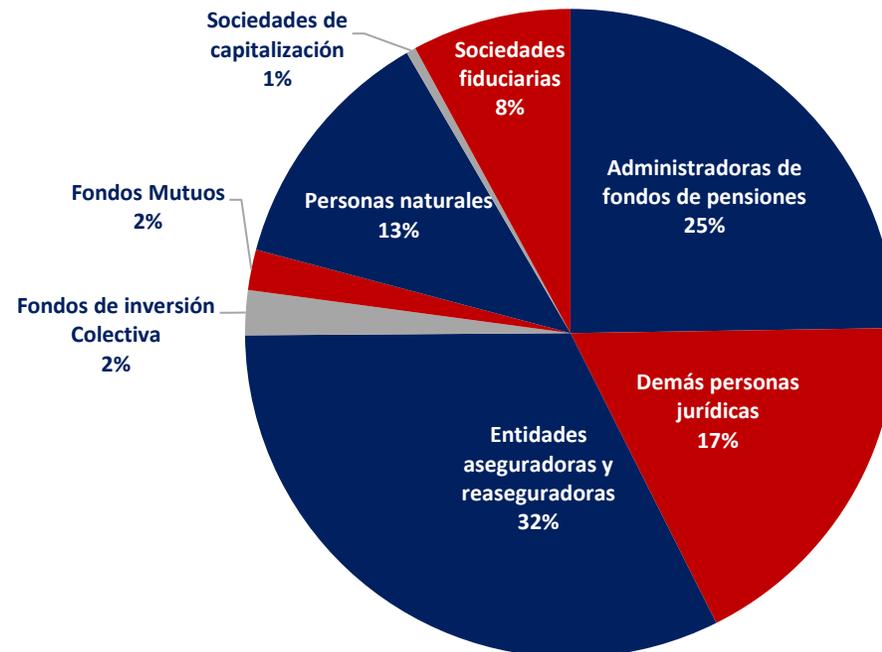
** Precio de valoración de Precia al 31 de Diciembre 2024



488
Inversionistas
TIN

Número de Inversionistas

Inversionistas por Monto





Aprobación Migración a rueda RV y Split de títulos en Asamblea Extraordinaria de Tenedores: **diciembre 2024**



Radicación de documentos ante BVC y Deceval: **diciembre 2024**



Alistamiento Operativo con colocadores y comisionistas de bolsa: **enero a marzo 2025**



Cambio de Nomotécnico de “TINTITULA” a “TIN” **en el momento de la migración**



Split de los títulos (370:1): **en el momento de la migración**



Negociación en la rueda de renta variable



Títulos Participativos



Split (370:1): Mayor número de títulos, menor precio. Sin afectar la rentabilidad. Aproximadamente COP \$21,000 - \$22,000



Mitigación de Riesgos a través de: Cumplimiento en CRCC y elegibilidad como activo sujeto de Repo



Valoración: El precio de valoración, es el precio de cierre del día. Si no hay operaciones, se mantiene la metodología de valoración actual



Rendimientos: Se mantienen los pagos mensuales. No hay cambios



Periodo ex-distribución: No incorpora el derecho a percibir los rendimientos en los 4 días hábiles bursátiles antes del pago



Cambio de Nomotécnico: "TINTITULA" → "TIN"

Negociación



Nueva Rueda de Negociación: Otros Instrumentos de Renta Variable



Sesiones de negociación: Preparación de Apertura, Mercado abierto con control de precios y Subasta de cierre.



Límites de precio para el ingreso de Órdenes: variación del 75% sobre precio de referencia activa subastas de volatilidad



Marcación de precios: COP 20 millones y Tick de precios: 20 pesos



Operaciones habilitadas: Compra-Venta, TTV y Repo



Metodología de Negociación: Continua con algoritmo de calce automático.



La migración de TIN a la rueda de renta variable, no solo hace sentido en términos de **alineación a la naturaleza de sus títulos**, sino que también es la **puerta de entrada** que habilita la posibilidad de explotar ventajas a futuro, que la actual rueda no permite. Estas son algunas de ellas:



Visibilidad: Alineación con estándares internacionales y del producto, posibilidad de ingresar a índices bursátiles, posible formador de liquidez, mejores prácticas de gestión y dinámicas comparables a las demás especies de renta variable.



Diversificación de inversionistas: Aumentar inversionistas locales, acceso a inversionistas extranjeros y acceso a MILA



Mejor Formación de precios en el mercado: No es mercado OTC, sino transaccional

Todo esto está enfocado en:



Mayor Liquidez y profundidad: La diversificación de inversionistas, mayor transaccionalidad y posibilidad de ingresar a índices potencialmente genera mayor liquidez secundaria y desarrollo del mercado de títulos

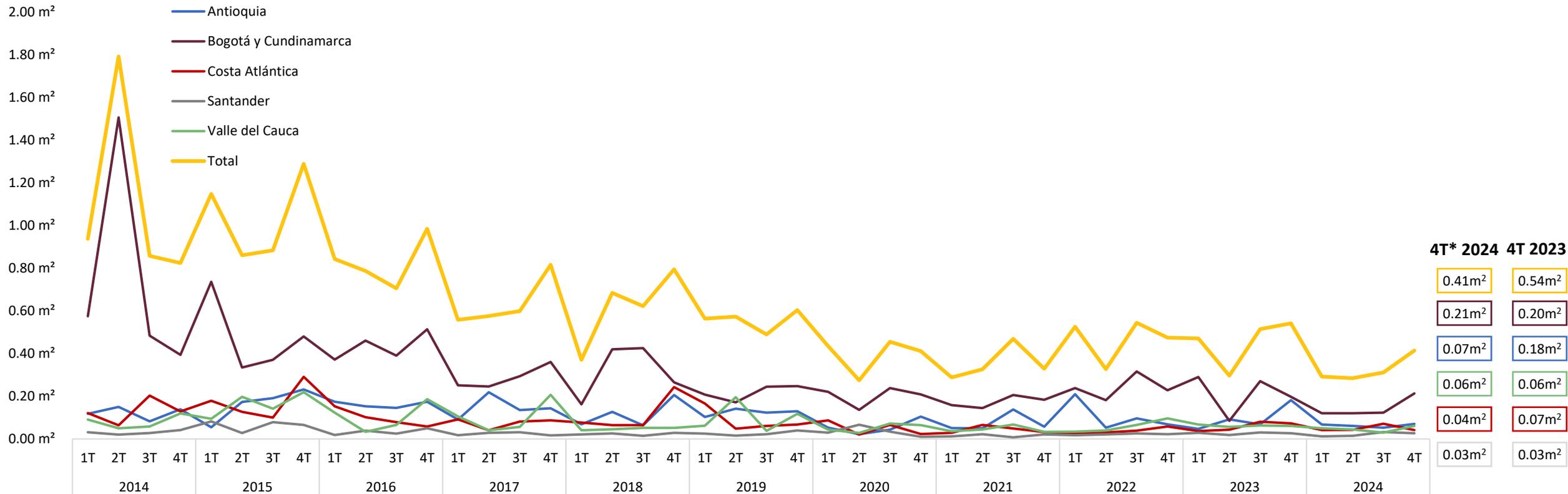


ÍNDICE



Mercado
Inmobiliario

En el cuarto trimestre de 2024, las licencias aprobadas aumentaron un 33% en comparación con el trimestre anterior. Sin embargo, al compararlas con el mismo periodo de 2023, reflejan una caída del 24%, lo que evidencia un menor dinamismo en el sector de la construcción en el 2024

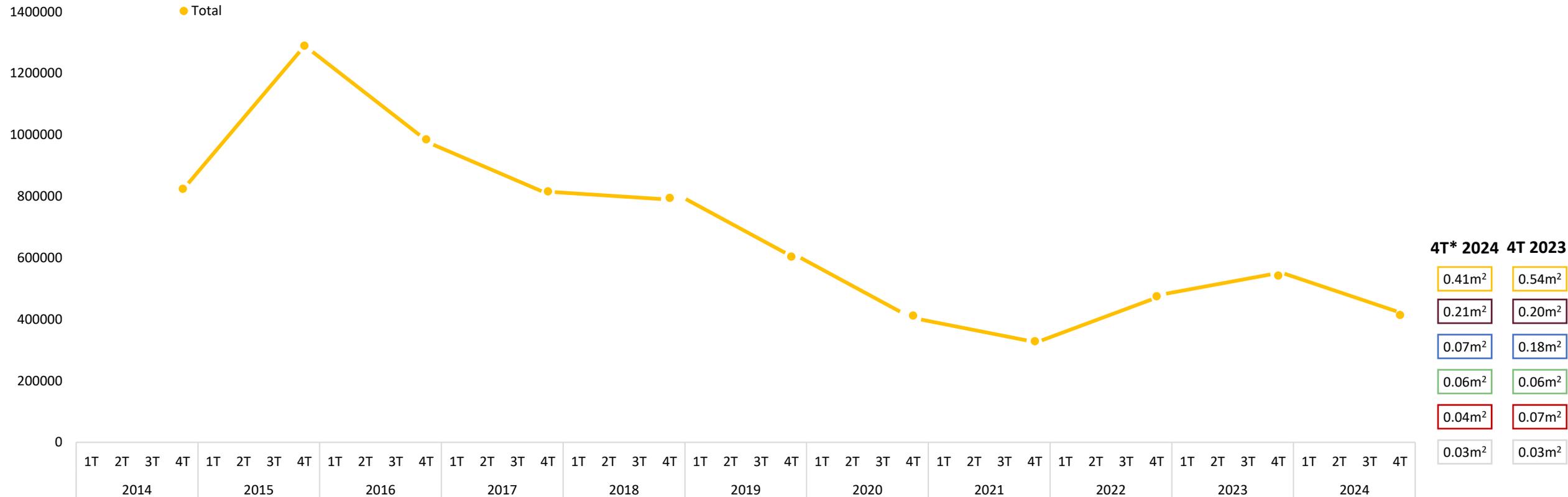


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de noviembre 2024, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

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

En el cuarto trimestre de 2024, las licencias aprobadas aumentaron un 33% en comparación con el trimestre anterior. Sin embargo, al compararlas con el mismo periodo de 2023, reflejan una caída del 24%, lo que evidencia un menor dinamismo en el sector de la construcción en el 2024

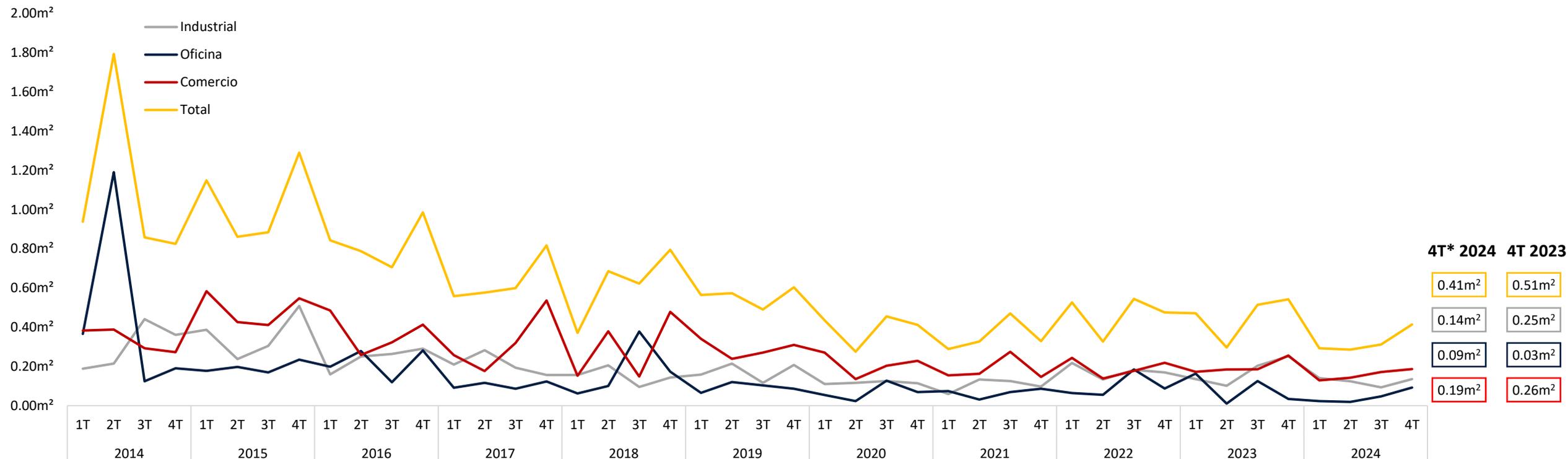


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de noviembre 2024, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

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

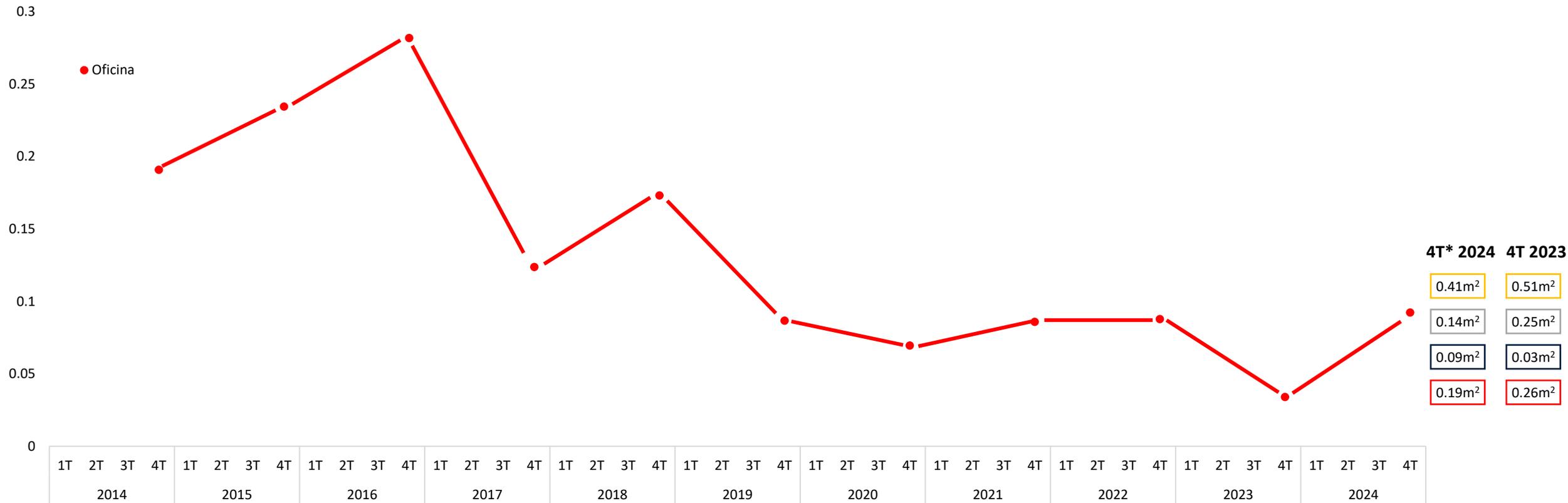
En el cuarto trimestre de 2024, el sector de oficinas fue el único en aumentar su área aprobada, con un crecimiento del 172%, manteniéndose en arriba con su promedio desde 2020. Aunque los sectores industriales y de comercio mostraron incrementos del 45% y 9%, respectivamente, en comparación con el trimestre anterior, ambos registraron caídas en relación con el mismo periodo del año anterior, lo que los deja por debajo de sus promedios desde el 2020.



Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de noviembre 2024, DANE

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

En el cuarto trimestre de 2024, el sector de oficinas fue el único en aumentar su área aprobada, con un crecimiento del 172%, manteniéndose en arriba con su promedio desde 2020. Aunque los sectores industriales y de comercio mostraron incrementos del 45% y 9%, respectivamente, en comparación con el trimestre anterior, ambos registraron caídas en relación con el mismo periodo del año anterior, lo que los deja por debajo de sus promedios desde el 2020.



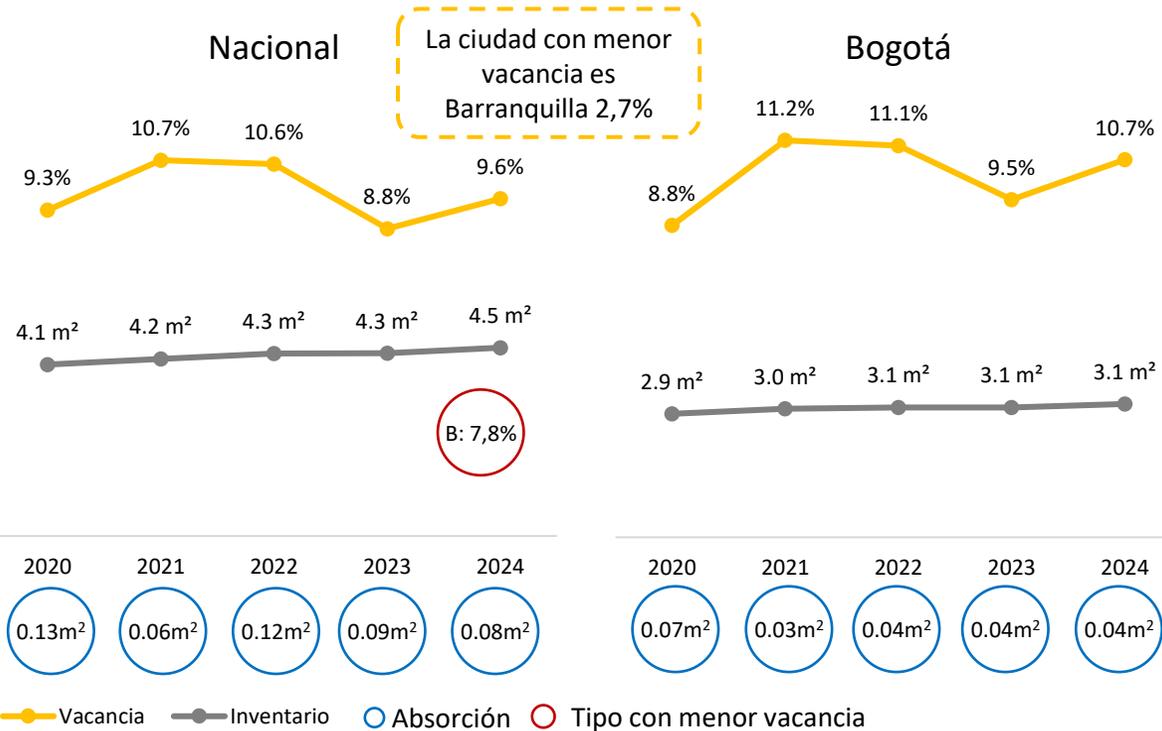
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de noviembre 2024, DANE

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

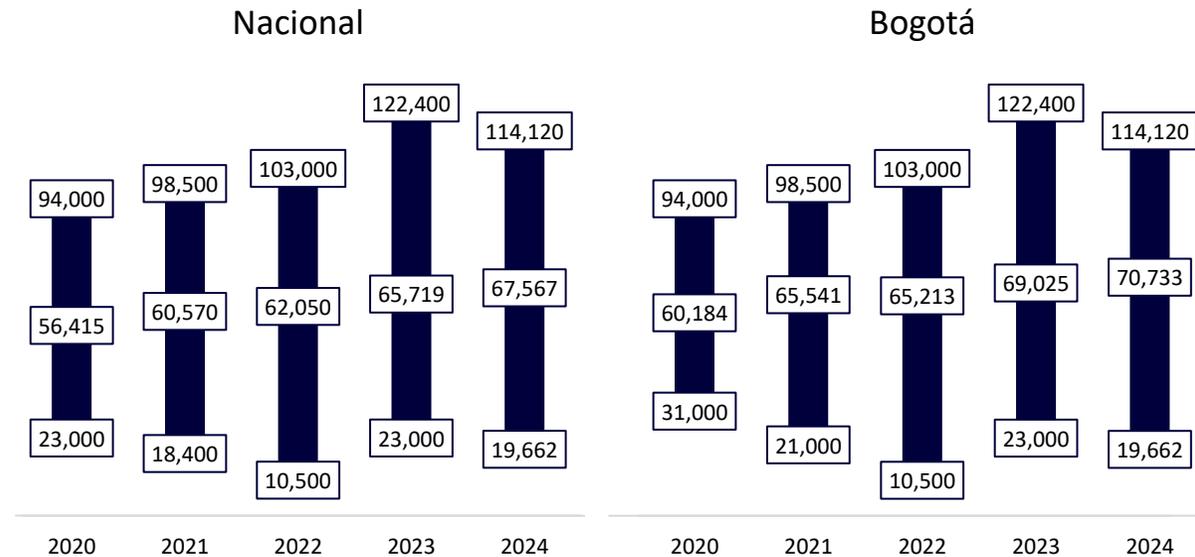
A nivel nacional, la vacancia muestra un incremento, especialmente en Bogotá, Medellín y Cali. En contraste, Barranquilla mantiene la tendencia de disminución observada desde 2021

Los precios continúan en una tendencia alcista, impulsada por la entrada de BPOs al país, altas tasas de inflación y una menor disponibilidad de oficinas grandes de alta calidad en corredores estratégicos.

Inventario y vacancia de oficinas (millones de m²)



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

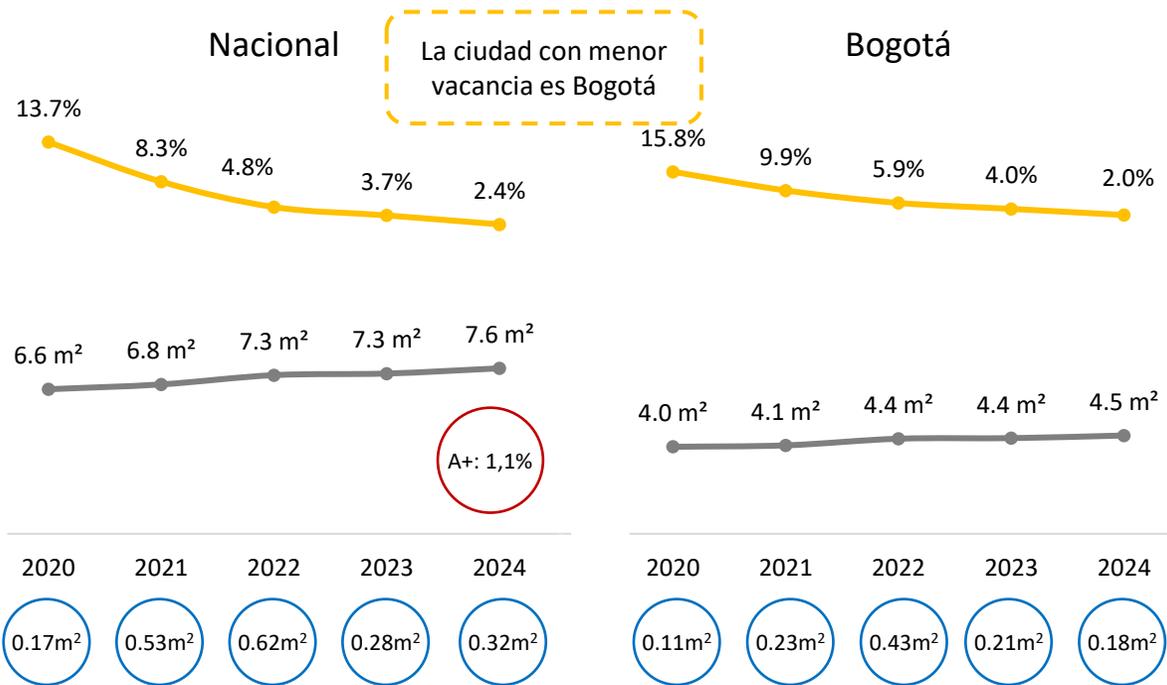


*Para tener corte de cuarto trimestre se hizo un pronóstico de las variables a cierre de 2024

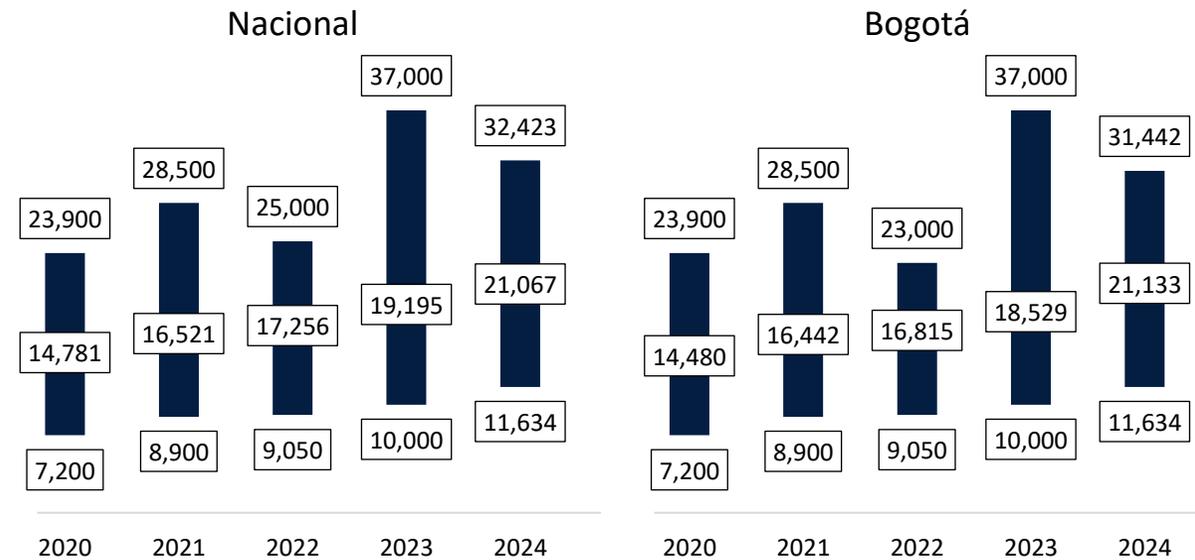
La vacancia continúa en descenso; sin embargo, estamos en una coyuntura en la que el mercado tenderá a estabilizarse en un nivel de vacancia del 3% al 4%, considerada como la "vacancia estructural" del mercado. Esta cifra podría aumentar en próximos trimestres sin que ello signifique una desocupación en el sector de oficinas y almacenamiento.

Las altas tasas de crecimiento en el canon promedio por metro cuadrado reflejan una demanda sólida de espacios de almacenaje.

Inventario y vacancia de bodegas (millones de m²)



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

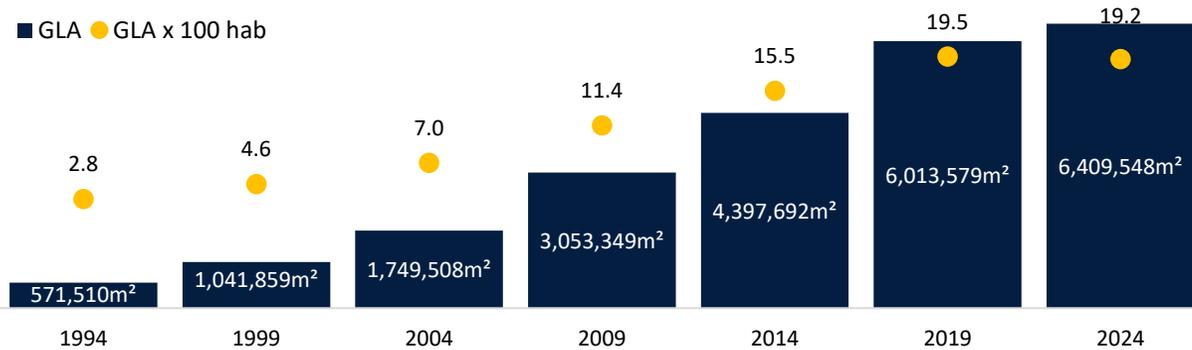


— Vacancia — Inventario ○ Absorción ○ Tipo con menor vacancia

*Para tener corte de cuarto trimestre se hizo un pronóstico de las variables a cierre de 2024

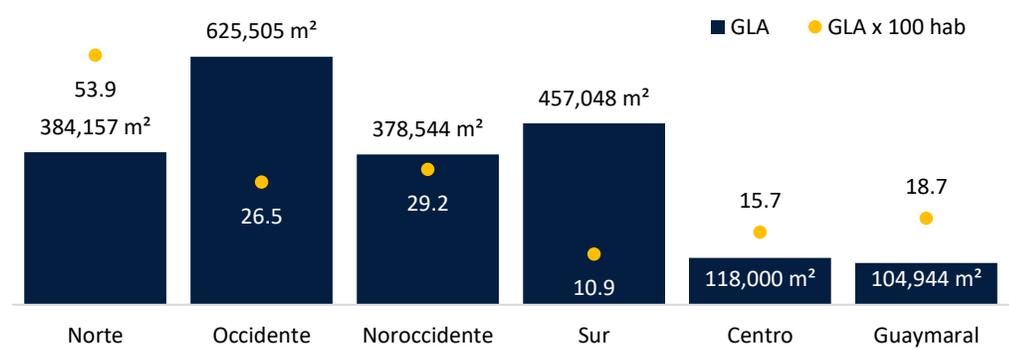
Las ventas en los centros comerciales cerraron el 2024 con un crecimiento de 0,5% frente al 2023. Este crecimiento positivo se debe al desempeño de los comercios en el segundo semestre del año, menores tasas de endeudamiento y una estabilización de la inflación. Actualmente las ventas mensuales por m2 a nivel nacional es de \$585.529 , cayendo 1% con respecto al año pasado.

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



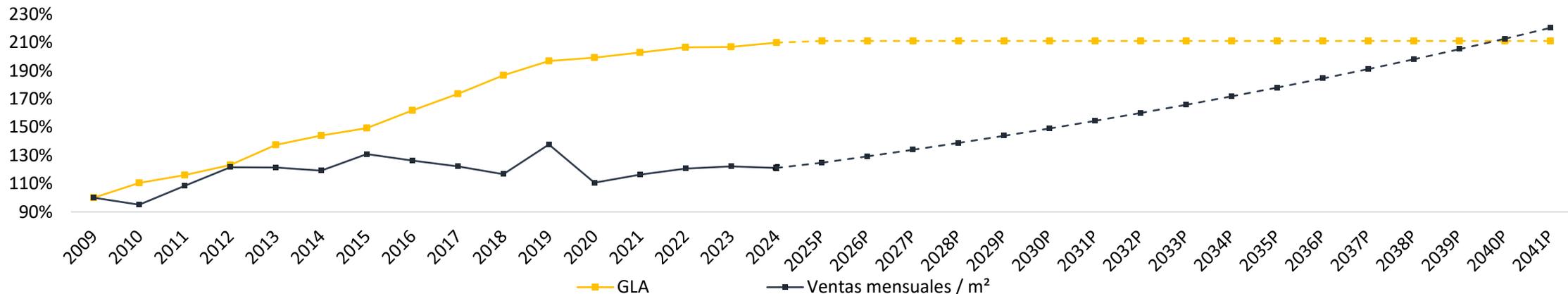
Fuente: CC Comerciales en Operación País Q2 2024. Cálculos Péntaco

GLA x 100 habitantes por zonas- Bogotá



Fuente: CC Comerciales en Operación Bogotá Q2 2024, DANE. Cálculos Péntaco

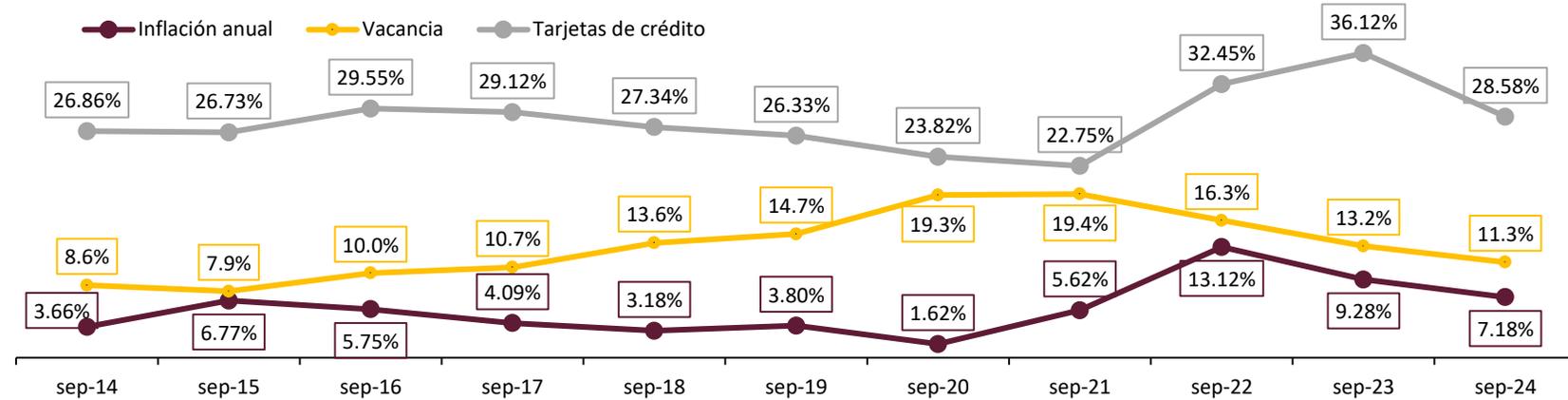
Evolución de GLA de centros comerciales (millones de m²) Vs Ventas en CC x m² GLA



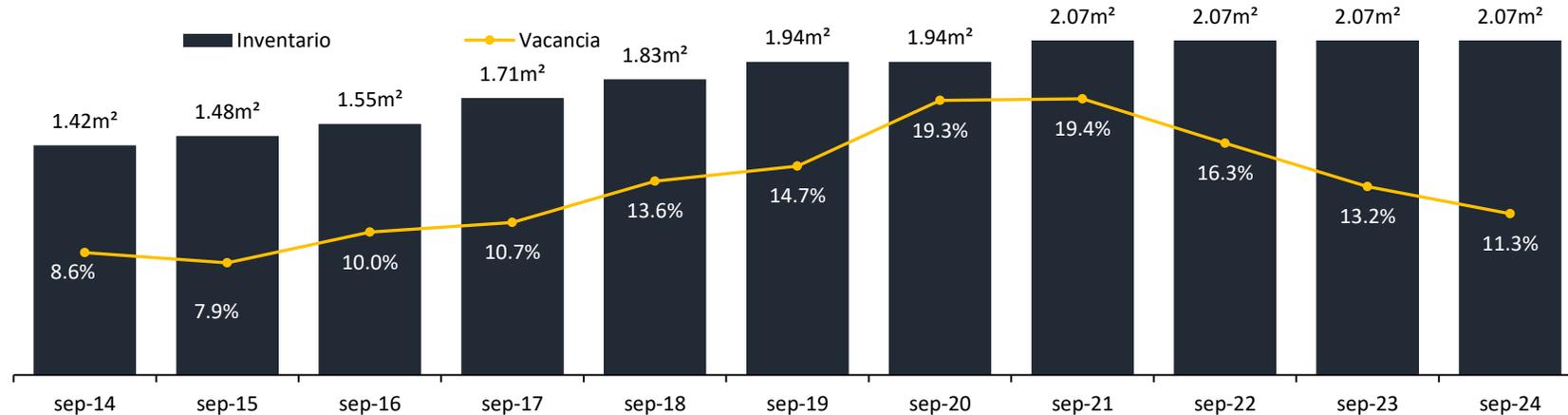
Fuente: América Retail. Raddar, La República. Cálculos Péntaco

El gasto de los hogares en diciembre mostró un crecimiento real positivo. Sin embargo, al analizar el gasto total de los hogares en 2024, se observa una leve disminución del 0,08% (en términos reales) en comparación con 2023. Este ajuste refleja la moderación del consumo tras el gasto excesivo registrado en 2021 y 2022. De cara al futuro, esperamos que las vacancias en los centros comerciales continúen disminuyendo, acompañadas por un aumento en las ventas y en el ticket

Evolución Inflación, vacancia y tasa de interés promedio de tarjetas de crédito



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



ÍNDICE

4

Proyección Portafolio
Inmobiliario

Comercio



COP \$0 MM

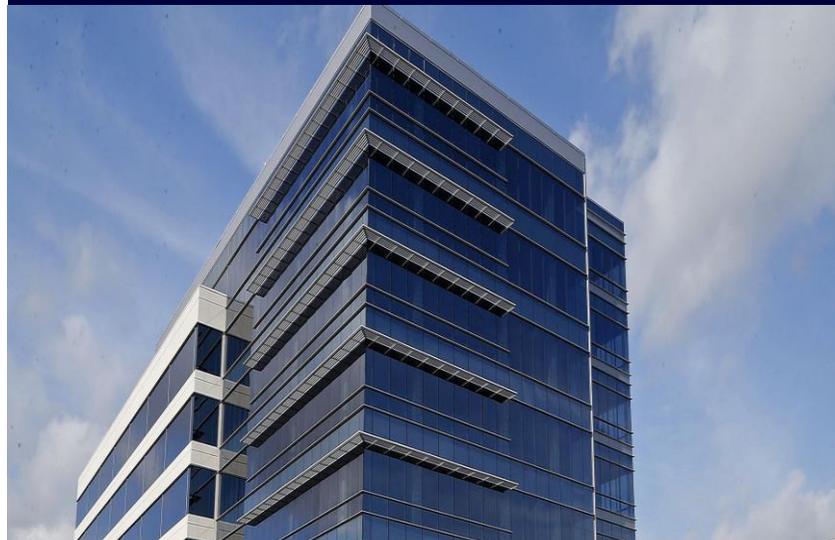


0 m2



No aplica

Oficinas



COP \$0 MM



0 m2



No aplica

Industria



COP \$40.000 MM



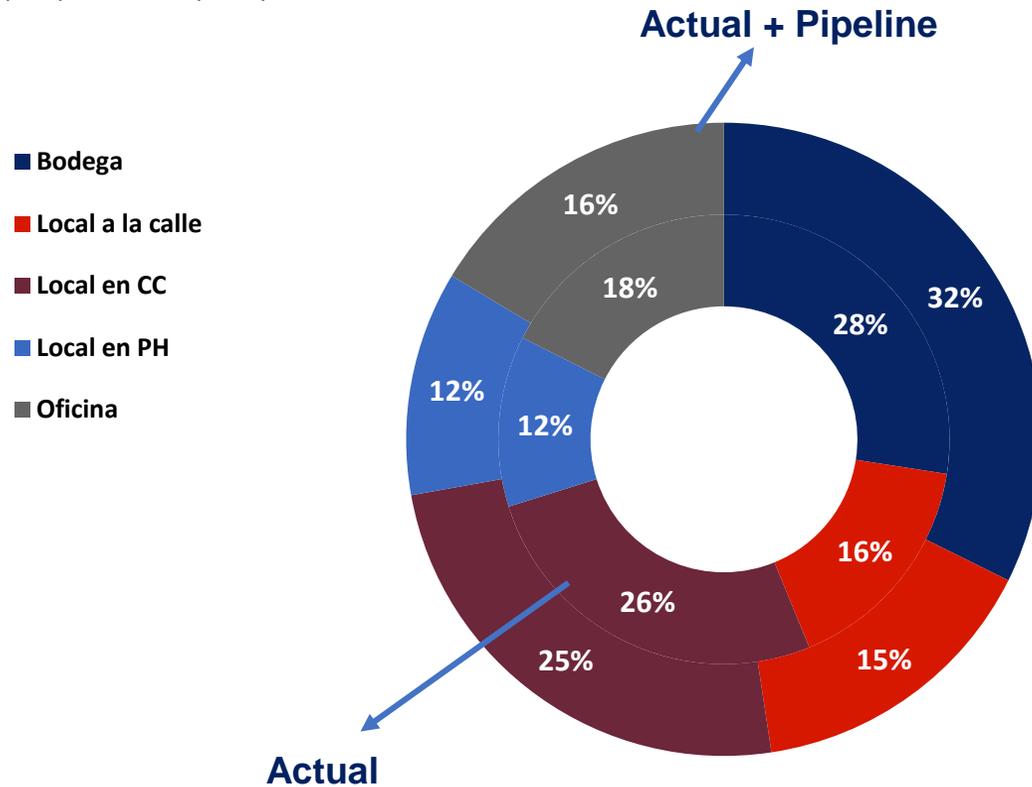
17.842 m2



Otros

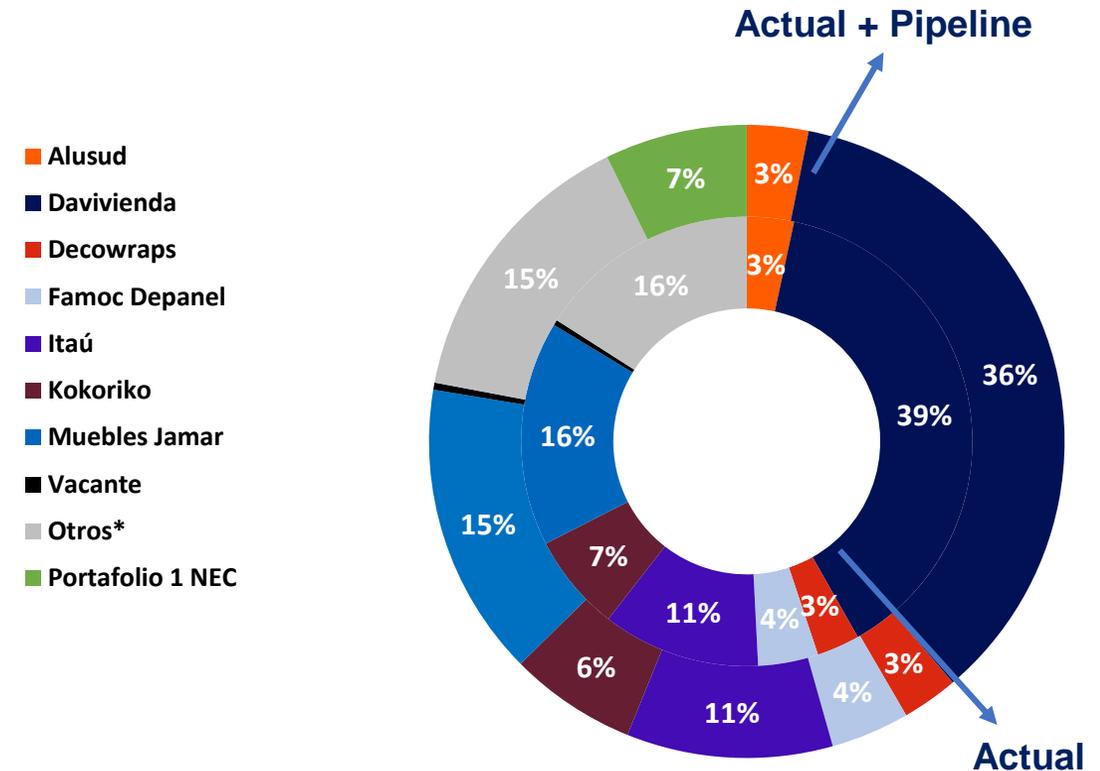
Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 60% 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

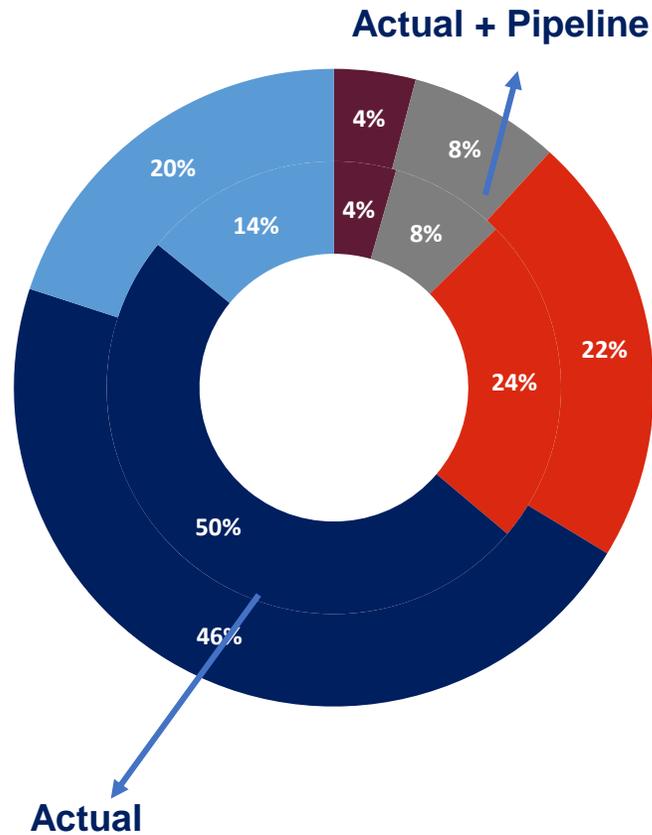
**Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.



Distribución Sector Económico

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

- Actividades inmobiliarias
- Expendio de alimentos
- Industria
- Intermediación financiera
- Otros

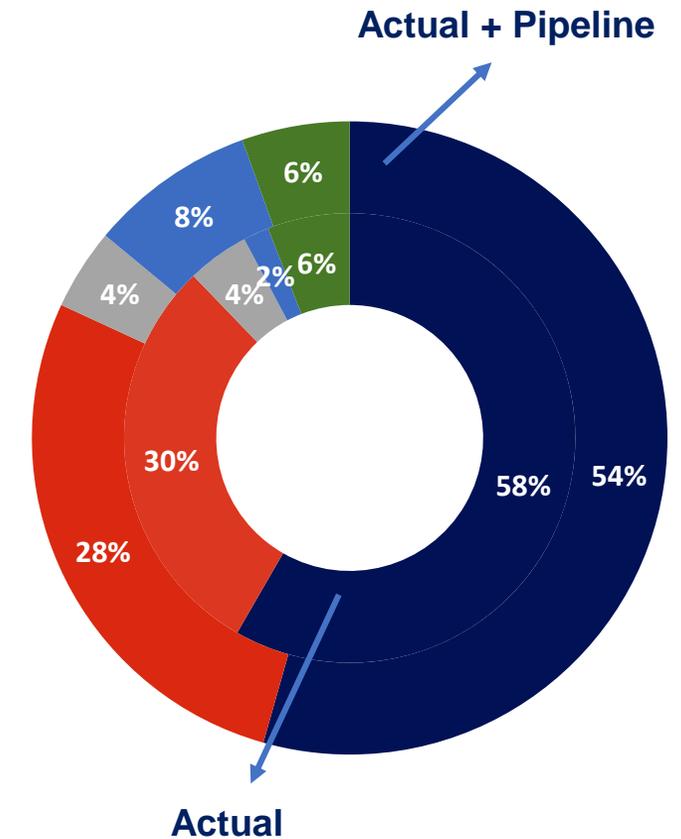


*Otros: Grande Superficie y salud, industriales y logística.

Distribución Geográfica

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

- Bogotá
- Costa Atlántica
- Medellín
- Cali
- Otros*



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

Propuestas Asamblea Ordinaria TIN 2025



01

Modificación Plazo de Estabilización a Niveles de Exposición al portafolio

Actualmente se cuentan con 7 años para la estabilización del portafolio que se cumplen en octubre de 2025. La propuesta consiste en ampliar este periodo 3 años adicionales, teniendo en cuenta condiciones de mercado.

02

Modificación plazo de realización Asamblea Ordinaria

Actualmente se cuentan con los primeros 3 meses del año para realizar la asamblea. La propuesta consiste en ampliar este periodo a 4 meses.

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

