



Titularizadora
COLOMBIANA

Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

Presentación Teleconferencia
de Resultados 1T-2025



ÍNDICE

01

Resumen de Gestión
1T-2025

02

Resultados
Financieros 1T-2025

03

Mercado
Inmobiliario

04

Proyección Portafolio
Inmobiliario

1

RENTABILIDAD DESTACADA

Últimos 5 años, con una rentabilidad destacada frente a vehículos inmobiliarios***

- 📈 Rentabilidad **LTM: 14,22% E.A. (IPC + 8,69%)**
- 📈 Rentabilidad **desde el Inicio: 13,04% E.A.**

4

SÓLIDO GOBIERNO CORPORATIVO

Garantía de un proceso riguroso de adquisición, desinversión y seguimiento a la gestión del vehículo.

2

VACANCIA Y CARTERA

- 📈 Vacancia económica: **2,64%**
- 📈 Vacancia Física: **3,33%**
- 📈 Indicador de Cartera: **0,30%****

5

ADM. MAESTRA

Supervisión y monitoreo. Equipo de inmobiliarios expertos e independientes

CERTIFICACIONES

Certificación IR a Emisores de Títulos de Participación. Certificado 2022

3

COMISIONES

Alineadas con los intereses de nuestros inversionistas:

- 1 Se calcula en función del (NOI), la rentabilidad real del vehículo y el Flujo de Caja Distribuible (FCD).
- 2 Tienen un techo sobre AUM

6

DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS

Distribución mensual de rendimientos.

- 📈 Dividend Yield* **LTM: .4.76%**
 - 📈 Dividend Yield* **Marzo 2025: 5.18%**
- Dividend Yield sobresaliente entre vehículos similares***

ÍNDICE

01

Resumen de Gestión
1T-2025



Activos Administrados* y Área Administrada

\$560.348 Millones



GLA: 84.300 m2
Activos Inmobiliarios: 97



Rentabilidad

Desde el Inicio: 13,04% E.A.



LTM: 14,22% E.A.
(IPC + 8,69%)



Ocupación Económica y Física

Económica: 97,36%



Física: 96,67%



Cartera vencida

0,30%
(\$155,379,690)



Mercado Secundario

Negociados: \$0 millones



Precio valoración promedio LTM: 99,83%***



Dividend Yield

LTM: 4,76%*****
(Marzo: 5,18%)



Estructura de Deuda

Capital: \$138.936 millones



Costo ponderado: 9,81% E.A.****



Uso: 25,27% < 35%



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

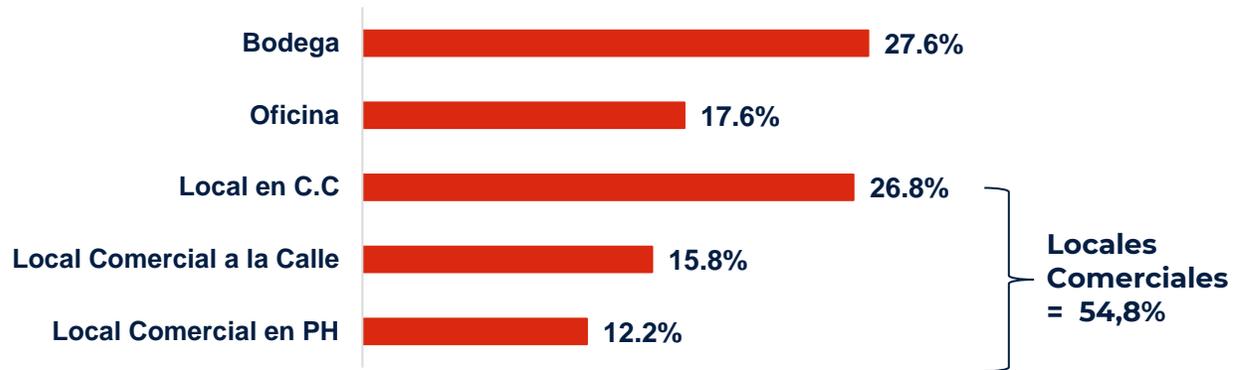
***** Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

*** Precio promedio ponderado de valoración Últimos 12 meses con corte la fecha del informa (Precia y PIP)

**** Costo promedio ponderado de la deuda

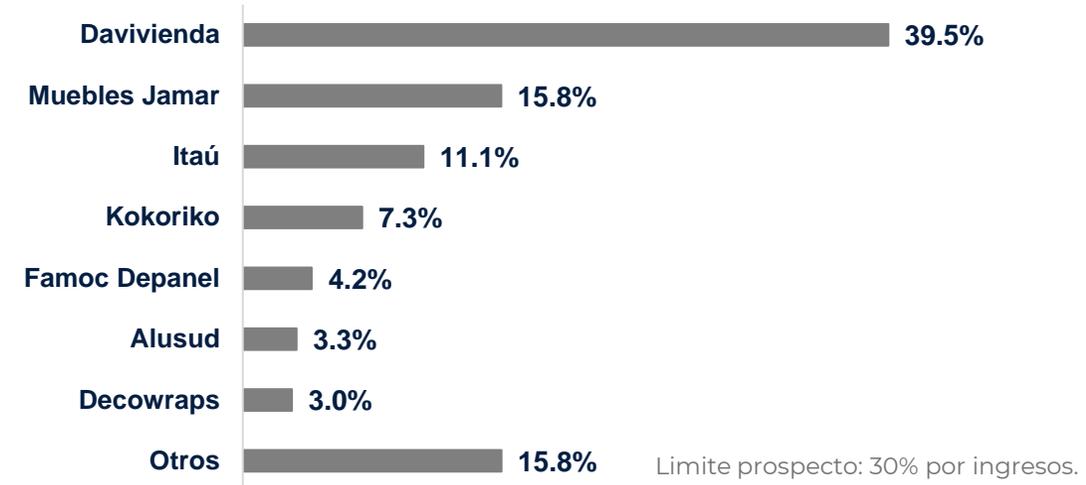
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad

Tipo de Inmueble



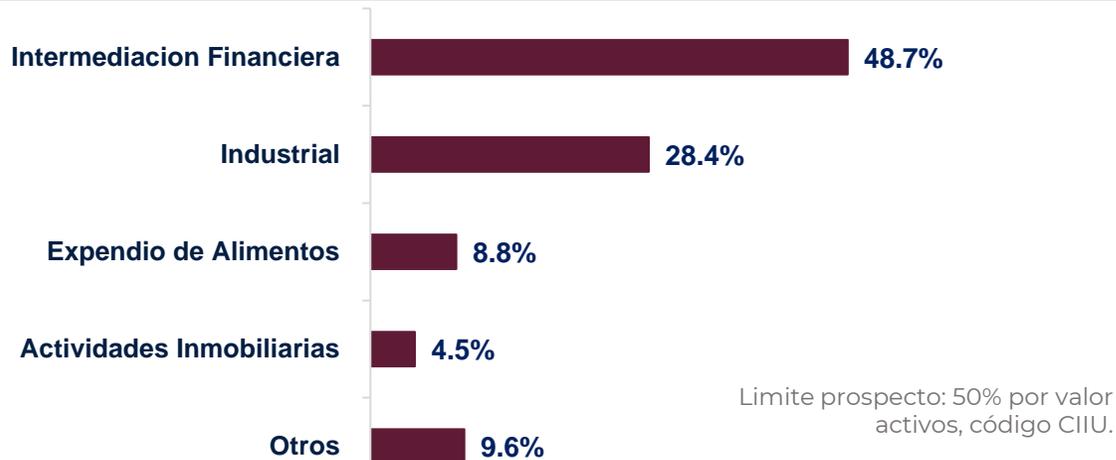
Limite prospecto: 60% por tipo de activo.

Distribución por Arrendatario**



Limite prospecto: 30% por ingresos.

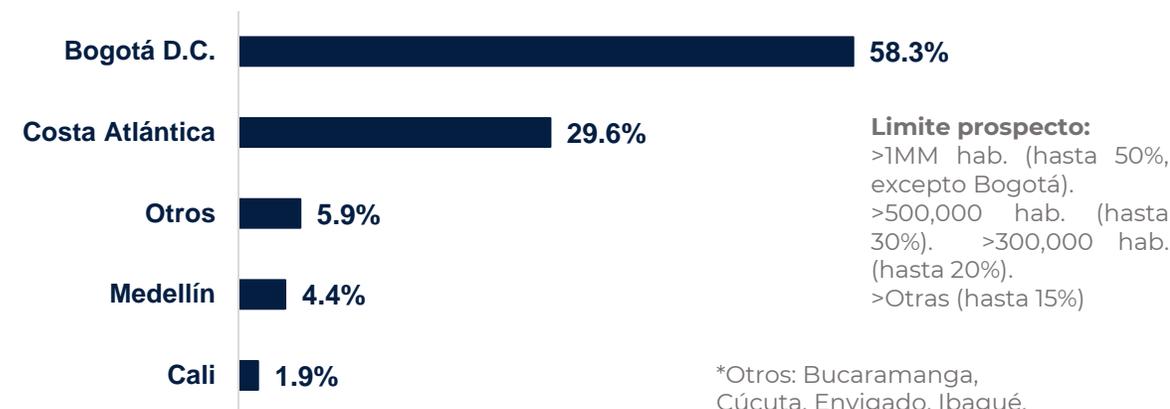
Distribución Sector Económico



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

*Otros: Salud y Servicios .

Distribución Geográfica

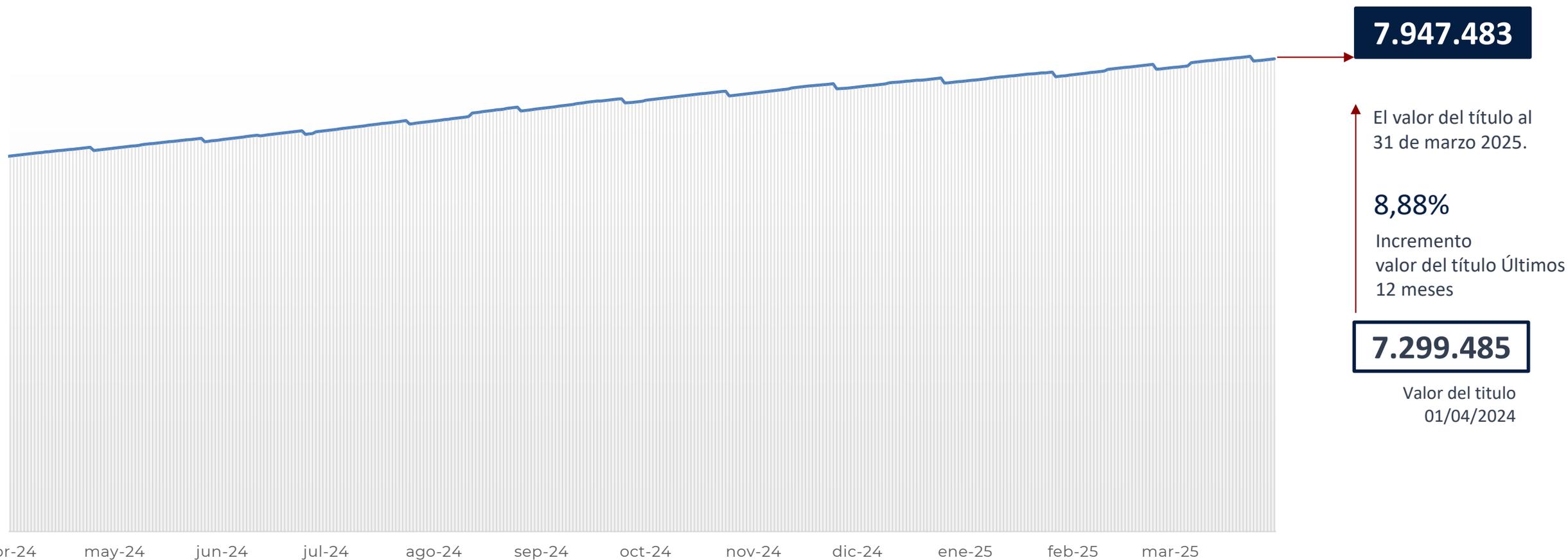


Limite prospecto:
 >1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá).
 >500,000 hab. (hasta 30%).
 >300,000 hab. (hasta 20%).
 >Otras (hasta 15%)

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



Valor del Título TIN (\$)



7.947.483

El valor del título al
31 de marzo 2025.

8,88%

Incremento
valor del título Últimos
12 meses

7.299.485

Valor del título
01/04/2024



Valor avalúos realizados a
1T-2024

\$ 234,569



4,14%

Incremento
1T-2024 vs 1T-2025



Valor avalúos realizados a
1T-2025

\$ 244,278



#114

Avalúos programados
para 2025



#34 (30%)

Avance del total de
avalúos programados



4

Avaluadores independientes
con rotación bianual de
inmuebles

	Activo 1	Activo 2	Activo 3	Activo 4	Activo 5	TOTAL
Fecha de Transacción	29/04/2022	12/04/2022	23/06/2023	22/08/2024	13/05/2025	
GLA (m2)	232	325	756	512	321	2.146
Valor Contable	1.957.535.052	807.499.327	6.305.916.149	1.435.241.054	5.065.942.693	15.572.134.276
Valor Avalúo Vigente	1.906.715.639	792.300.000	6.260.726.116	1.398.355.569	4.914.600.000	15.272.697.324
Valor de venta	2.289.411.000	1.020.000.000	6.982.792.116	1.645.000.000	5.550.000.000	17.487.203.116
Dif. Venta - Valor Contable	331.875.948	212.500.673	676.875.967	209.758.946	484.057.307	1.915.068.840
% Desv. Venta - Valor Contable	17,0%	26,3%	10,7%	14,6%	9,6%	12,3%
Dif. Venta - Valor Avalúo	382.695.361	227.700.000	722.066.000	246.644.431	635.400.000	2.214.505.792
% Desv. Venta - Valor Avalúo	20,1%	28,7%	11,5%	17,6%	12,9%	14,5%

- 📌 Todos los activo desinvertidos (5) han tenido un valor de venta superior tanto al valor en libros como al valor del avalúo vigente en la fecha de la transacción
 - 📌 En cuanto al valor en libros, la diferencia a favor de la Universalidad es aproximadamente de \$1,915 millones, lo que genera un **valor por encima del patrimonial equivalente al 12,3%**
 - 📌 Si comparamos los valores de venta con el valor del avalúo vigente, la diferencia es mayor; \$1,2214 millones equivalente a una **desviación porcentual de 14,5% por encima del valor de los avalúos**
- 📌 **Todas las desinversiones realizadas generaron una utilidad al inversionista**
- 📌 La Universalidad no ha vendido a descuento en ninguna ocasión y estas transacciones nos permiten concluir que el **mercado esta reconociendo el valor de los activos por encima de su valor en libros**

	31 Marzo 2024	31 Marzo 2025	Dif. (Desv.)
 Deuda Financiera	\$136.882* 25,6% Tasa Fija 74,4% Tasa Variable	\$138.936* 0% Tasa Fija 100% Tasa Variable	\$2.054* (1,50%)
 Costo Promedio de Deuda	\$14,01% E.A.	\$9,81% E.A.	-420 pbs (-30,5%)
 Límite de Endeudamiento	26,54%	25,27%	-127 pbs (-4,79%)

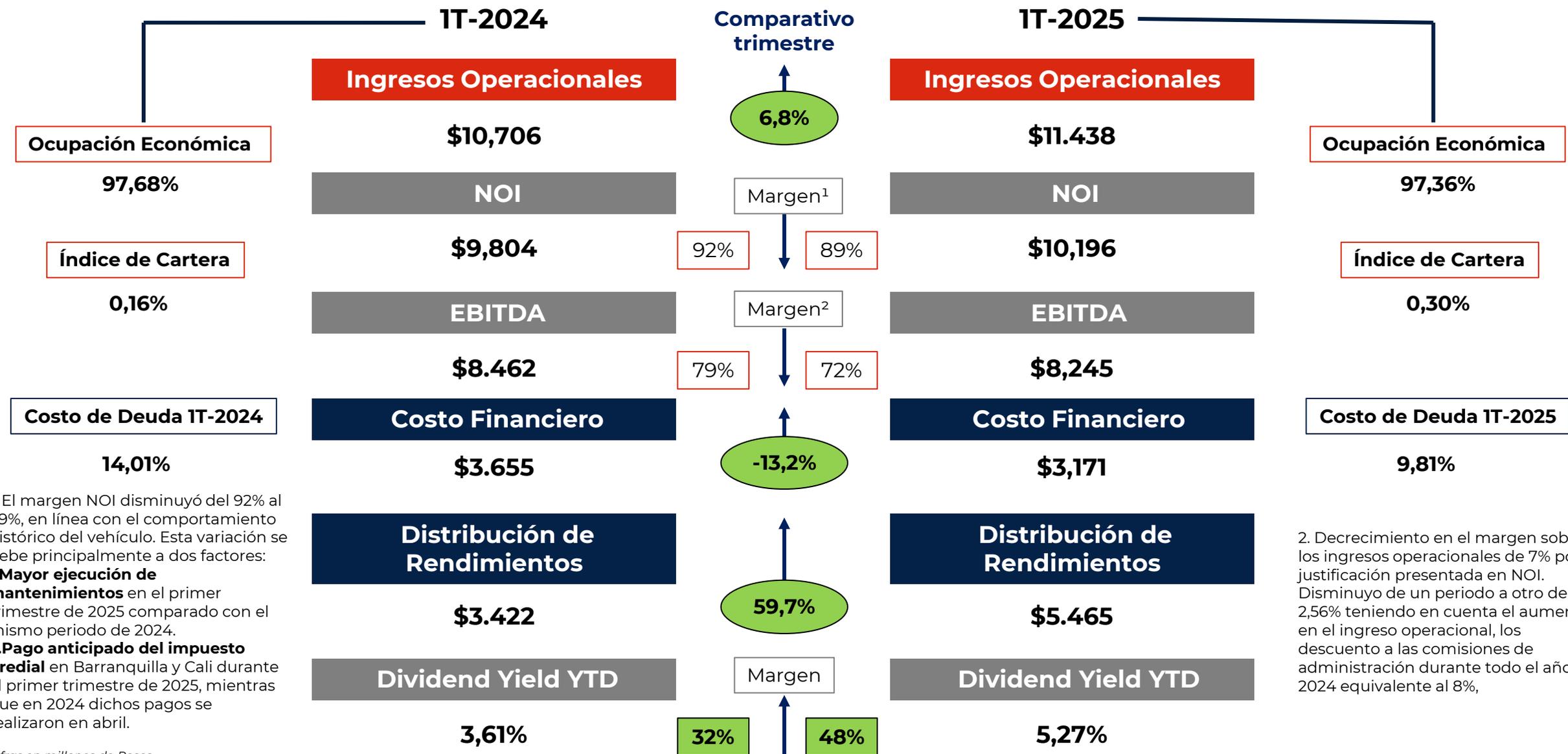
Estrategia 2025:

- ◆ 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

ÍNDICE



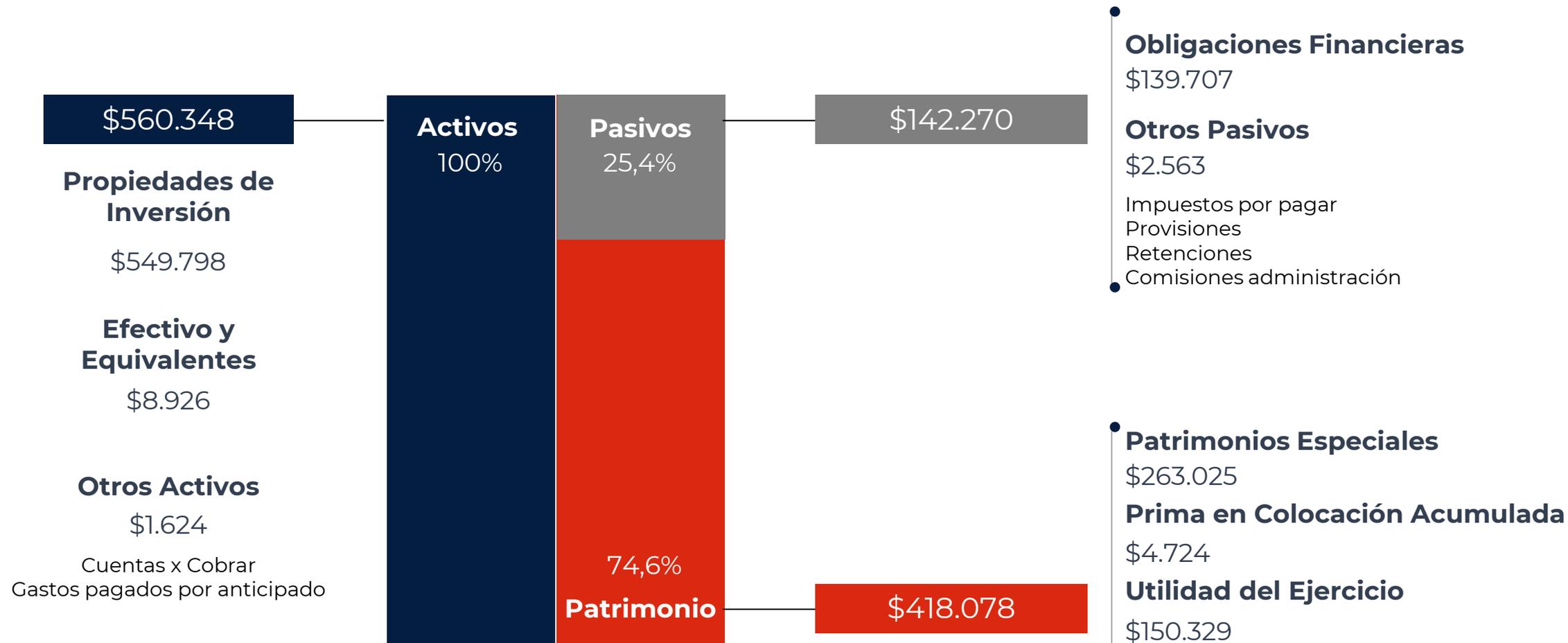
Resultados
Financieros 1T-2025



1. El margen NOI disminuyó del 92% al 89%, en línea con el comportamiento histórico del vehículo. Esta variación se debe principalmente a dos factores:
1. Mayor ejecución de mantenimientos en el primer trimestre de 2025 comparado con el mismo periodo de 2024.
2. Pago anticipado del impuesto predial en Barranquilla y Cali durante el primer trimestre de 2025, mientras que en 2024 dichos pagos se realizaron en abril.

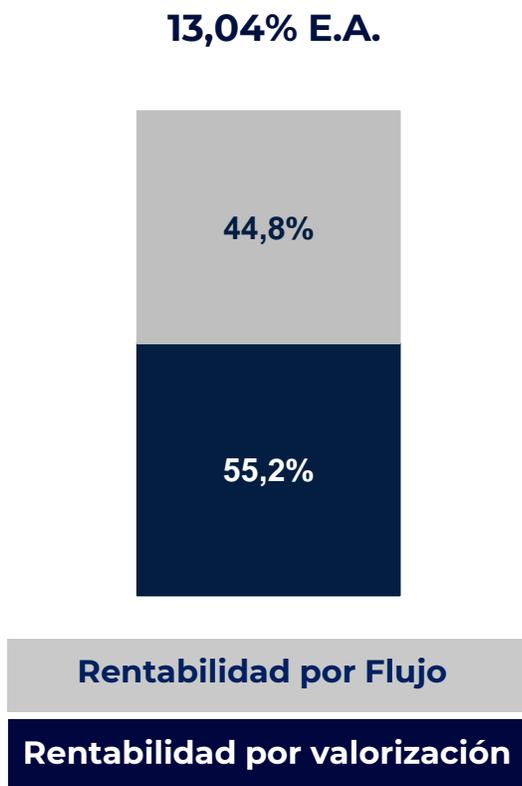
2. Decrecimiento en el margen sobre los ingresos operacionales de 7% por justificación presentada en NOI. Disminuyó de un periodo a otro de 2,56% teniendo en cuenta el aumento en el ingreso operacional, los descuentos a las comisiones de administración durante todo el año 2024 equivalente al 8%,

* 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.

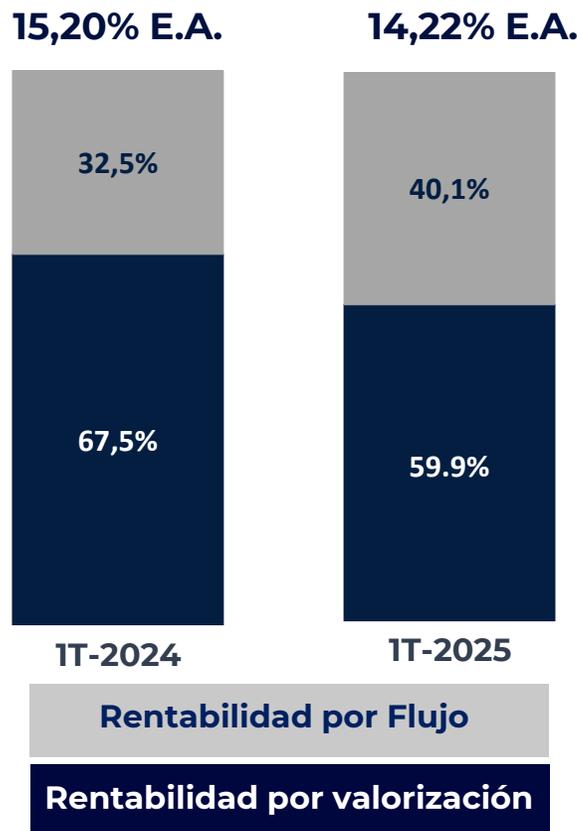




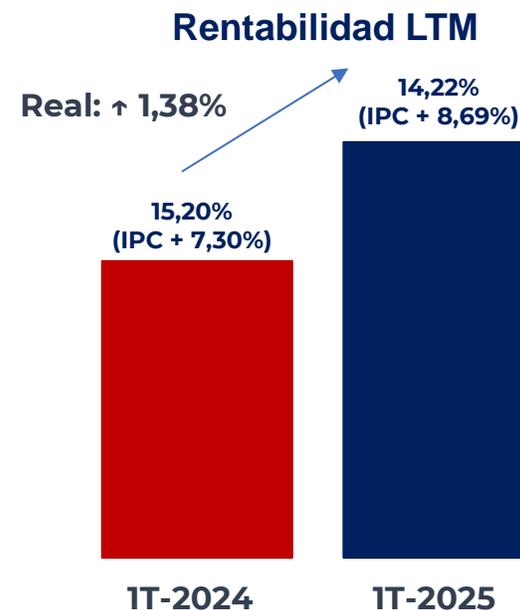
Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 31/03/2025



Comparación Composición Rentabilidad LTM 1T-2024 vs 1T-2025



Comparación Rentabilidad Real LTM** 1T-2024 vs 1T-2025



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

Fuente: Titularizadora Colombiana.

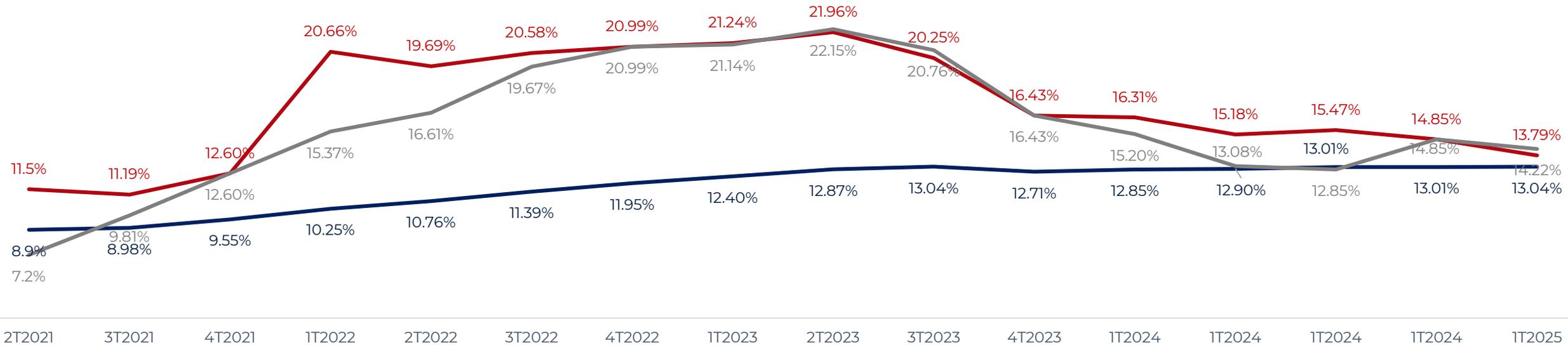
* Periodo desde el inicio del vehículo

** 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

Rentabilidad Total periodo trimestral



13,04% E.A.

Desde el Inicio:
Octubre 2018 – Marzo 2025

- 📈 55,2% - **Por Valorización**
- 📈 44,8% - **Por Flujo**



14,22% E.A.

Últimos 12 meses:
Abril 2024 – Marzo 2025

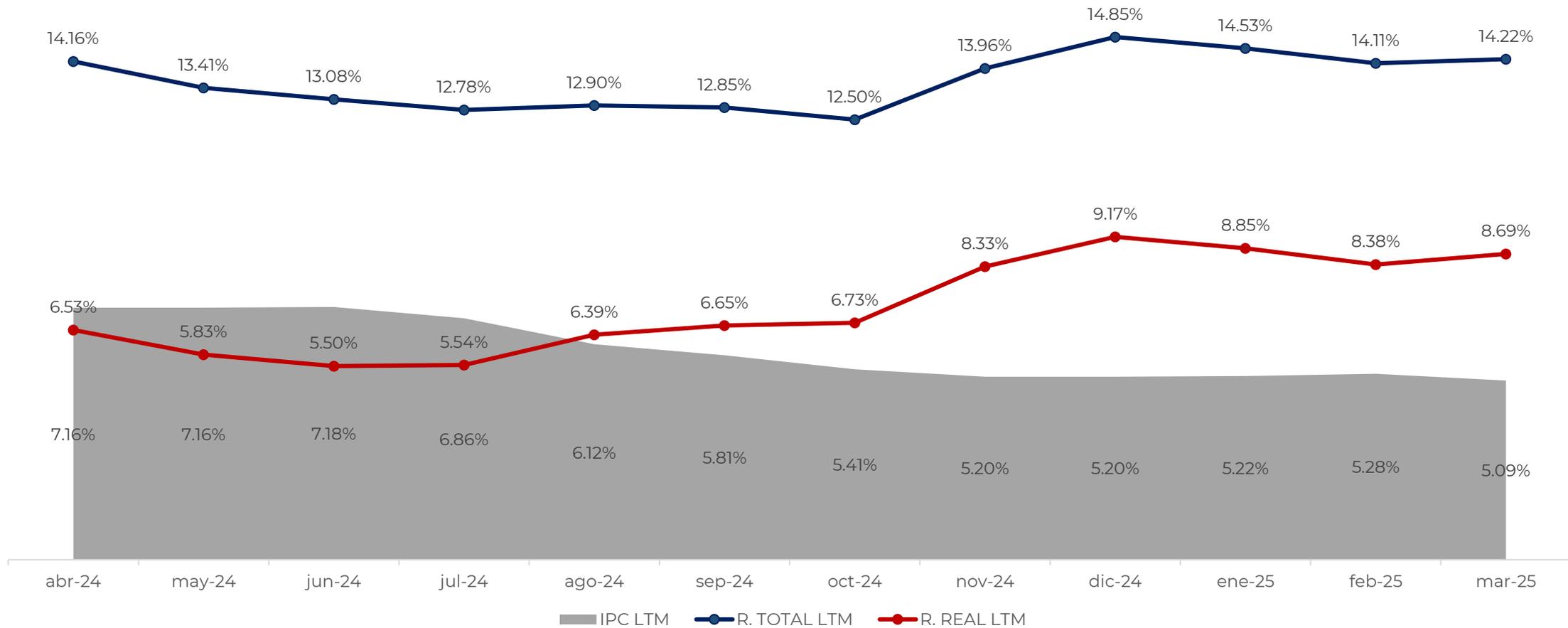
- 📈 59,9% - **Por Valorización**
- 📈 40,1% - **Por Flujo**

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

Rentabilidad LTM*

Comportamiento de Rentabilidad LTM

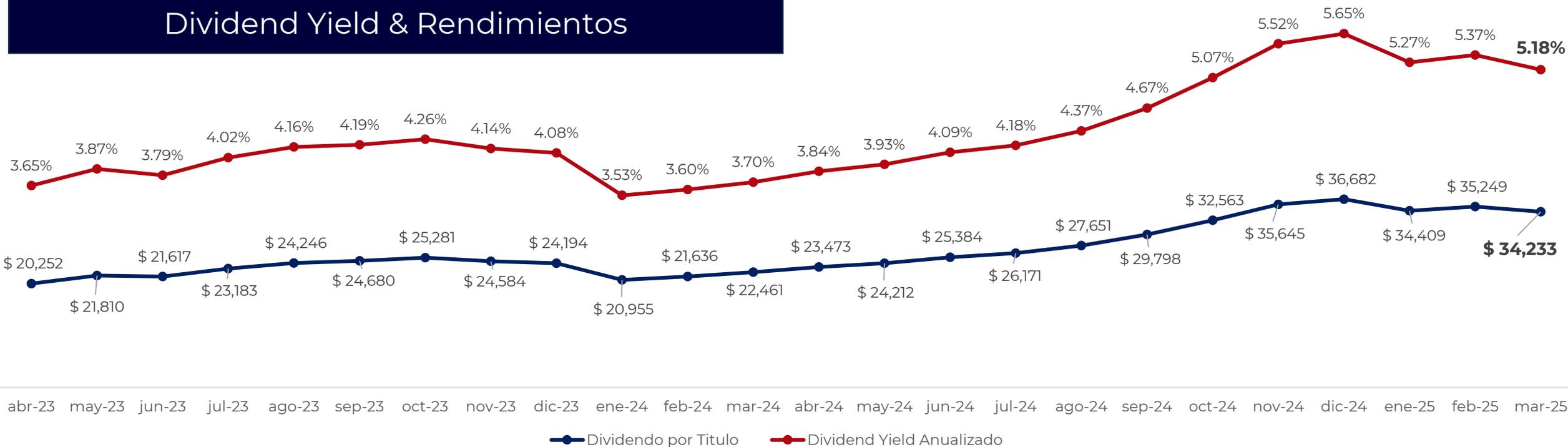


* LTM: Últimos 12 meses

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.

Dividend Yield & Rendimientos



4,76%

DY Promedio LTM:
04/2024 – 03/2025



5,27%

DY Promedio YTD:
01/2025 – 03/2025



5,18%

DY Último mes:
03/2025

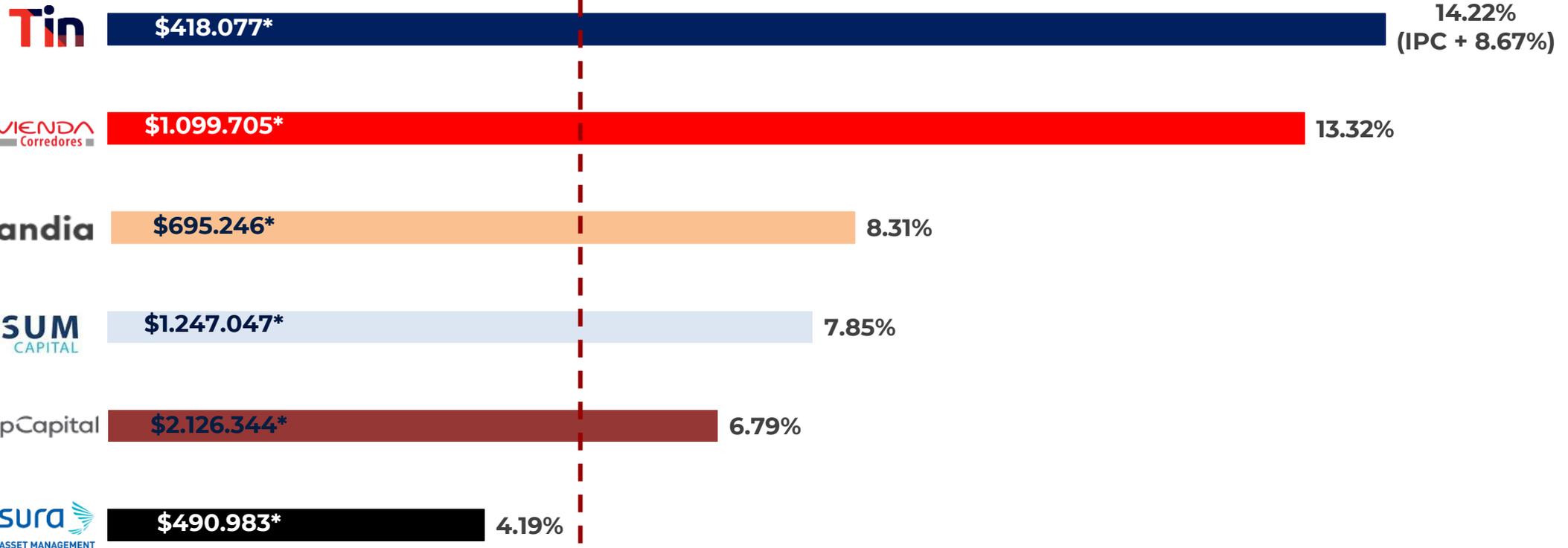
Fuente: Titularizadora Colombiana

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.

Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM** 2025

Valor Fondo* (\$ MM)

IPC: 5,09%



** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Febrero 2024 – Marzo 2025.

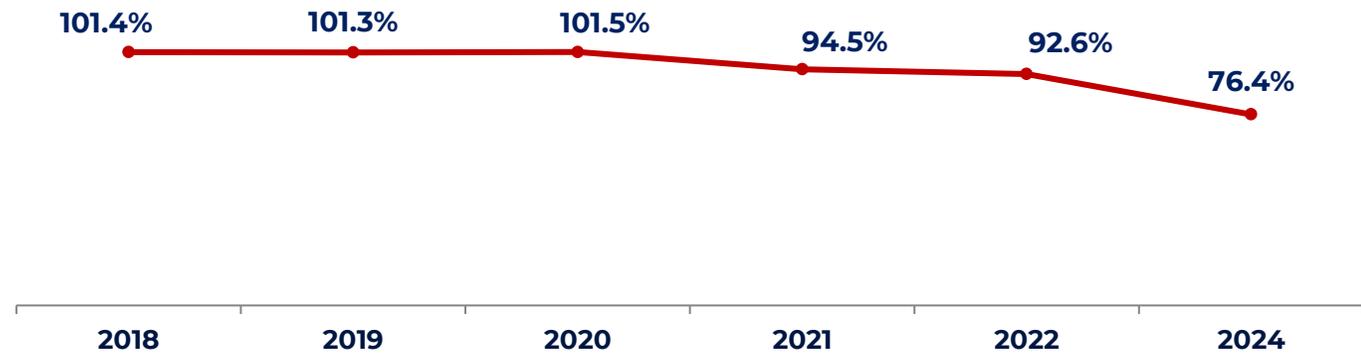
Fuente [Inmoval](#), [Skandia Comprar para Arrendar](#) | [Genera Ingresos con Inversiones Inmobiliarias - Skandia Colombia](#), [Davivienda S.A.](#), [Fondo Inmobiliario Abril 2025.pdf/](#)

Activo total y Rentabilidades se toman de la información publicada en la página web de los respectivos fondos inmobiliarios con corte al 31 de Marzo 2025: ficha técnica, informe rendición de cuentas y informe de gestión

Monto Total Negociado (Millones)



Precio de Negociación PP*



99.83%%
Precio valoración**



52.605
Títulos TIN en circulación

*PP: Precio promedio ponderado
** Precio de valoración de Precia al 31 de Marzo de 2025



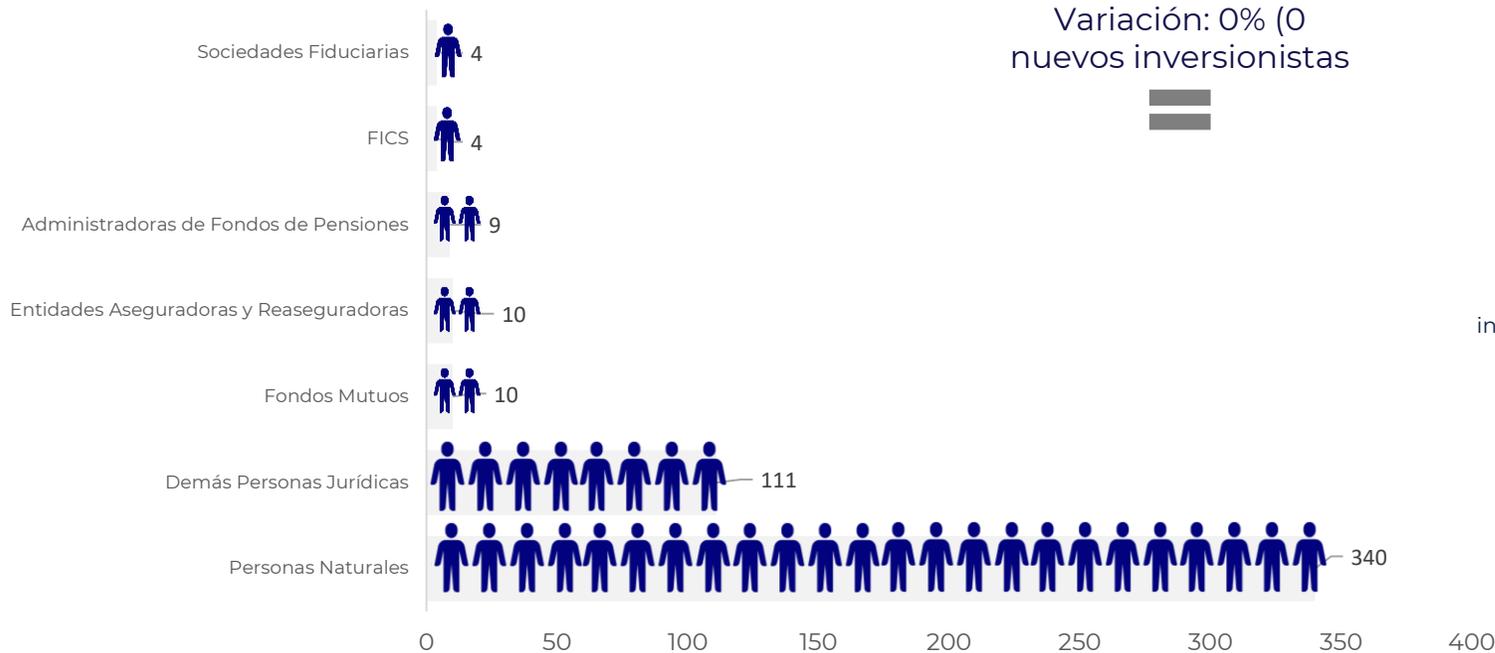
488

Inversionistas TIN

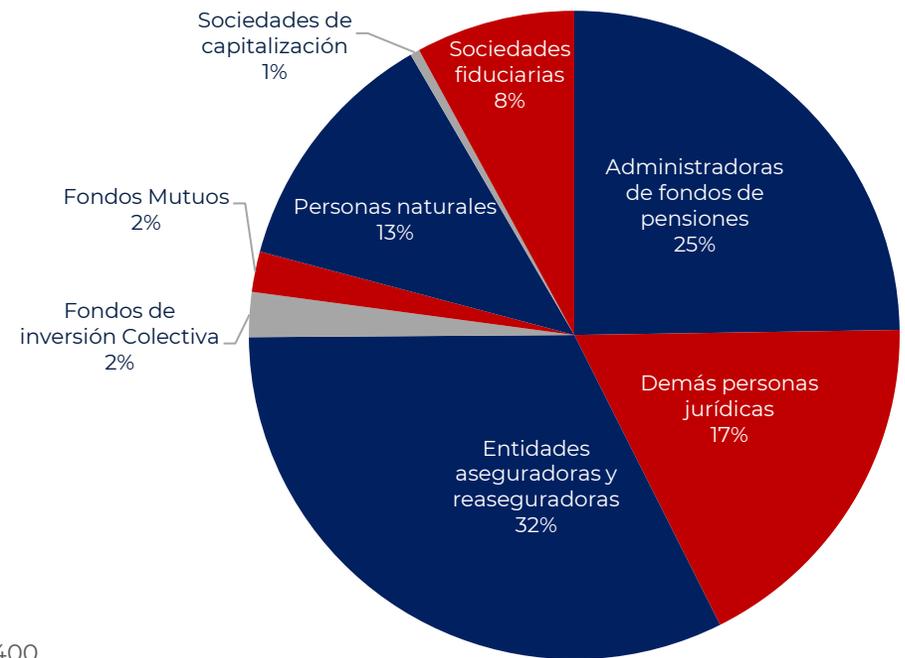
Variación: 0% (0 nuevos inversionistas)



Número de Inversionistas



Inversionistas por Monto



70%: Inversionistas Institucional
30%: Retail

Comunicado Oficial Migración

Titularizadora Colombiana S.A. anuncia la culminación del proceso de migración de los Títulos Participativos del Programa de Titularización Inmobiliaria – TIN, del mercado de renta fija a la **rueda de renta variable** de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), fortaleciendo así su alineación con las mejores prácticas internacionales y profundizando su alcance a inversionistas institucionales y *retail*.

Aprobación



Esta migración fue aprobada por la Asamblea de Tenedores de TIN en diciembre de 2024.

También fue formalizada con el cumplimiento de los requisitos regulatorios ante la Bolsa de Valores de Colombia y Deceval

Fecha de Ejecución



La migración se hizo efectiva **el 12 de mayo de 2025**, fecha en la cual los títulos comenzaron a negociarse bajo el nemotécnico “TIN” en la rueda de “Otros Instrumentos de Renta Variable” del mercado accionario colombiano.

Split



Como parte del proceso se implementó un **split** de los títulos.

La relación fue de **370 a 1**. Esto aumentó el número de unidades en circulación y redujo el valor nominal por unidad, **sin afectar la rentabilidad ni el porcentaje de participación de los inversionistas.**



1

Mayor visibilidad y alineación con los estándares internacionales



4

Mayor liquidez y facilidad en las operaciones de compra-venta



2

Acceso a una base de inversionistas más amplia y diversificada



5

Mayor transparencia en la formación de precios al negociarse en un sistema transaccional



3

Potencial inclusión en índices bursátiles



Fecha cierre: 08 mayo 2025	Valor Unidad TIN	# Unidades en Circulación	Patrimonio
Antes de Migración y Split	\$ 8.022.127,50	52.605	\$ 422.004.017.221,31
Split 370:1			
Después de Migración y Split	\$ 21.681,43	19.463.850	\$ 422.004.017.221,31

9 de mayo 2025



370:1

Split TIN

Nemotécnico: **TINTITULA → TIN**

Acciones en Circulación: **52,605 → 19,463,850**

ISIN: **COT80PT00010 → COT80PT00036**

Valor Nominal de las Unidades: **\$ 5,000,000 → \$ 13,513.51 COP**

Valor Patrimonial: **\$ 8.022.127,50 COP → \$ 21,681.43 COP**

Precio de Referencia*: **\$21.680 COP**

Instrumentos de Fondeo: **TTVTIN y TTV_R00_TIN**

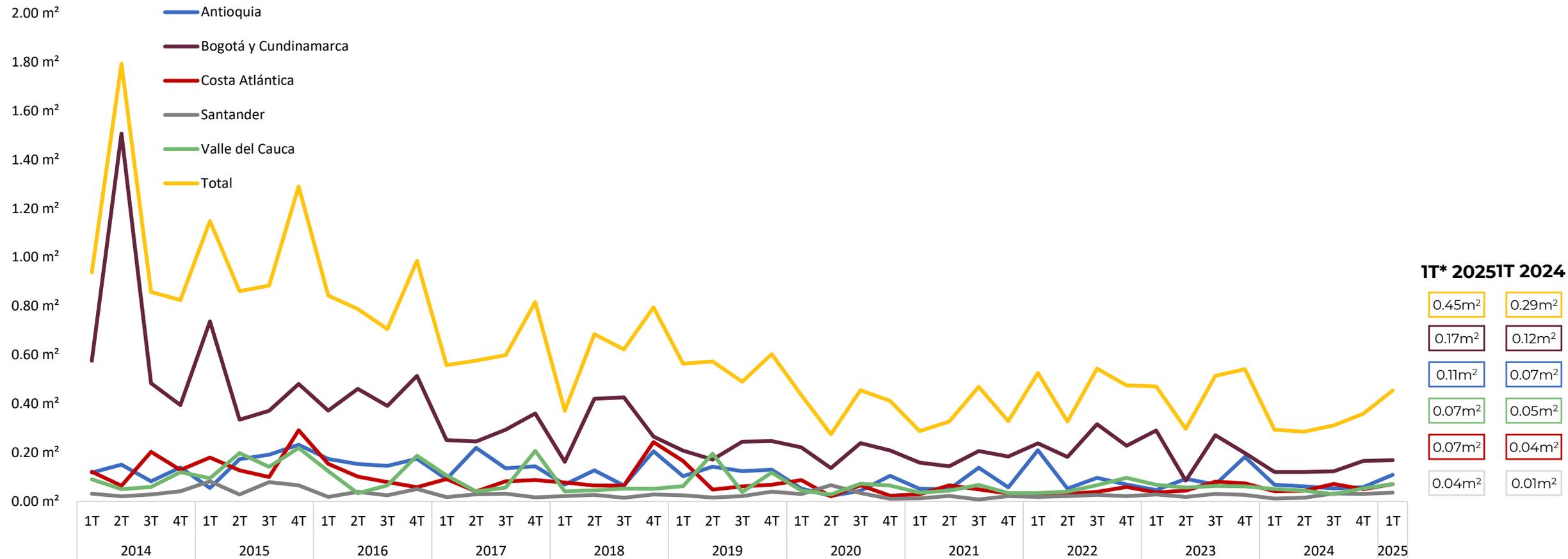
La aplicación del Split NO tiene impactos en la rentabilidad o la participación de los Inversionistas

ÍNDICE

03

Mercado
Inmobiliario

En el primer trimestre de 2025, las licencias aprobadas aumentaron un 27% en comparación con el trimestre anterior. Al compararlas con el mismo periodo de 2024, reflejan un crecimiento del 55%, lo que evidencia un mayor dinamismo en el sector de la construcción en el inicio del 2025.

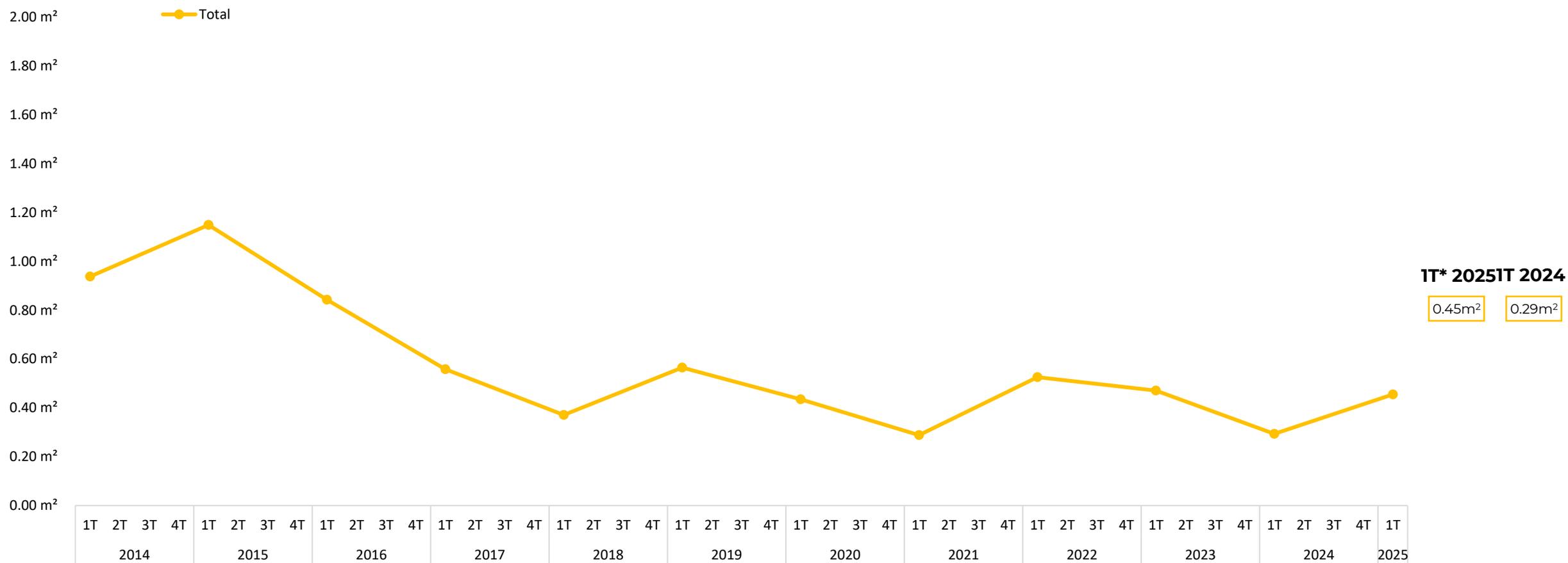


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 28 de febrero 2025, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

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

En el primer trimestre de 2025, las licencias aprobadas aumentaron un 27% en comparación con el trimestre anterior. Al compararlas con el mismo periodo de 2024, reflejan un crecimiento del 55%, lo que evidencia un mayor dinamismo en el sector de la construcción en el inicio del 2025.

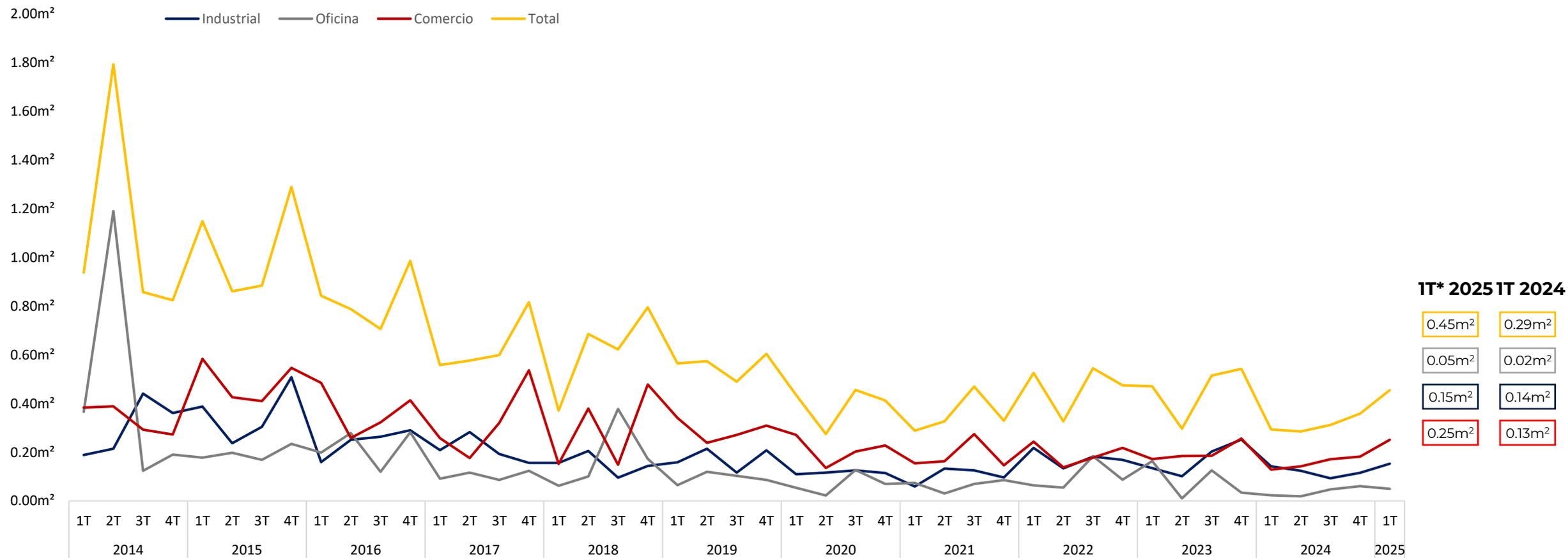


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 18 de febrero 2025, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

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

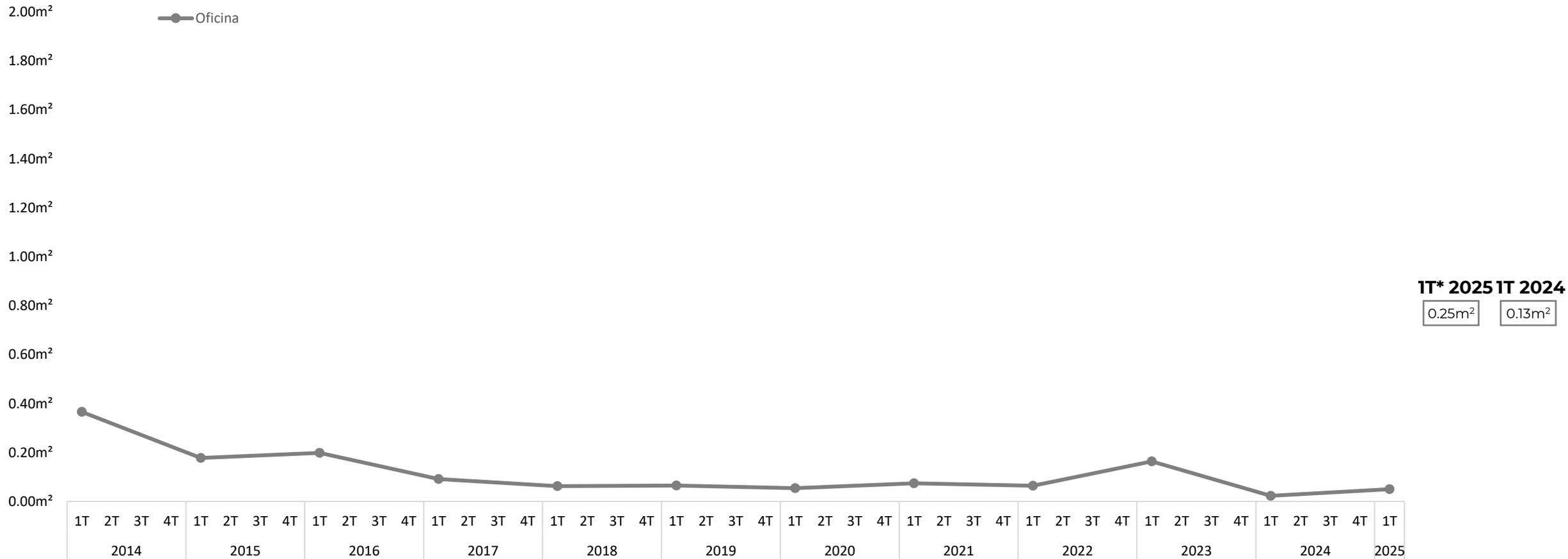
En el primer trimestre de 2025, el sector de oficinas fue el de mayor crecimiento en su área aprobada, con un crecimiento del 119%, sin embargo, presenta una caída del 28% respecto su promedio de los últimos cuatro años. Los sectores industriales y de comercio mostraron incrementos del 32% y 38%, respectivamente, en comparación con el trimestre anterior, además de un incremento del 8% y 95% respectivamente en relación con el mismo periodo del año anterior, lo cual los deja un 6,5% y 34% por encima respecto su promedio de los últimos cuatro años respectivamente.



Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 28 de febrero 2025, DANE

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

En el primer trimestre de 2025, el sector de oficinas aumentó su área aprobada, con un crecimiento del 119%, sin embargo, se encuentra por debajo de su promedio de los últimos cuatro años. Aunque los sectores industriales y de comercio mostraron incrementos del 32% y 38%, respectivamente, en comparación con el trimestre anterior, y un crecimiento del 8% y 95% respectivamente en relación con el mismo periodo del año anterior, lo que los deja por encima de sus promedios de los últimos cuatro años un 6% y 34% respectivamente.



1T* 2025 0.25m² **1T 2024** 0.13m²

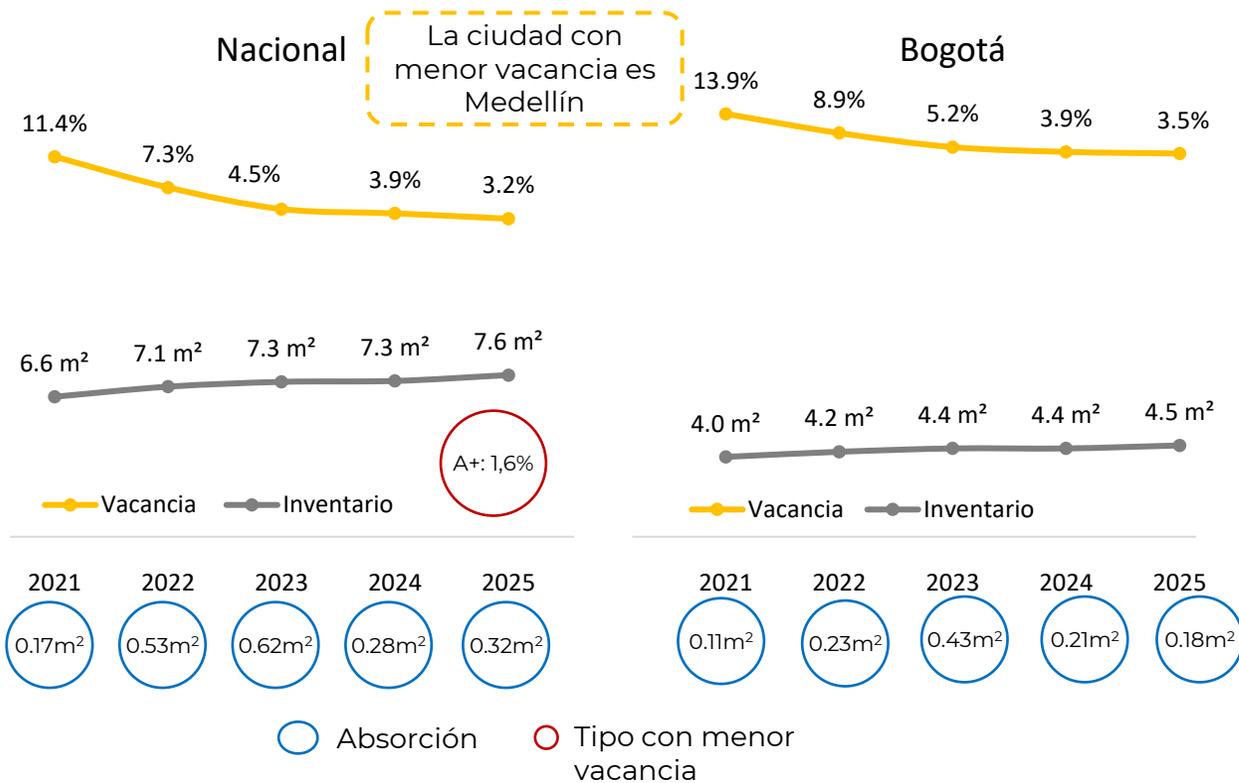
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 28 de febrero 2025, DANE

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

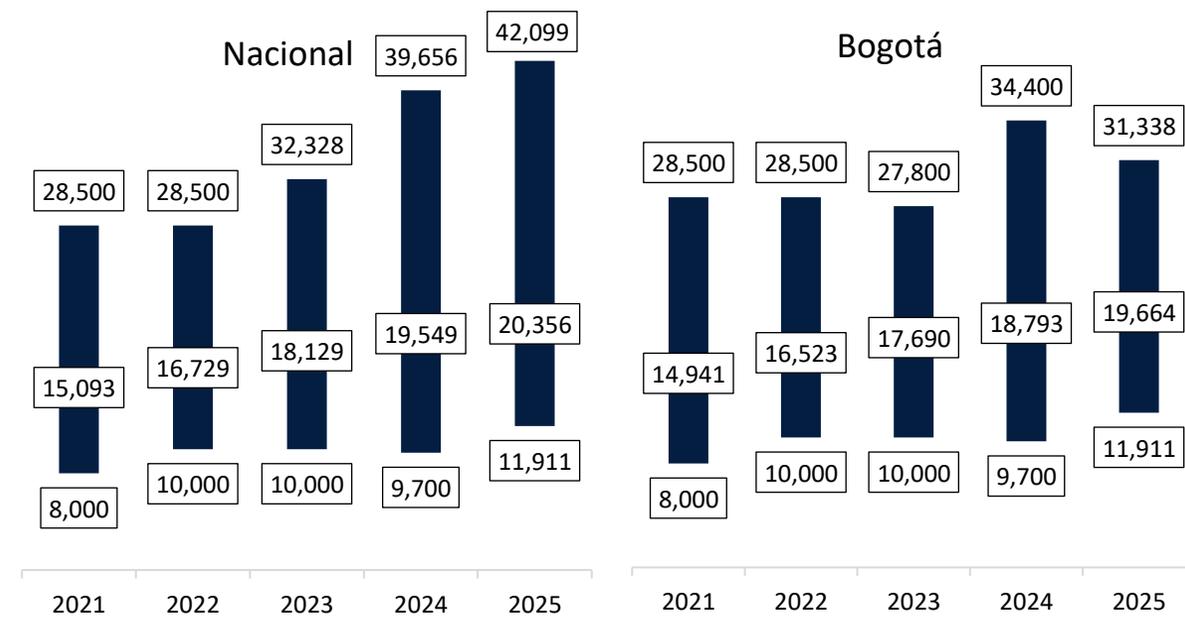
La vacancia continúa en descenso; sin embargo, estamos en una coyuntura en la que el mercado tenderá a estabilizarse en un nivel de vacancia del 3% al 4%, considerada como la "vacancia estructural" del mercado. Esta cifra podría aumentar en próximos trimestres sin que ello signifique una desocupación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



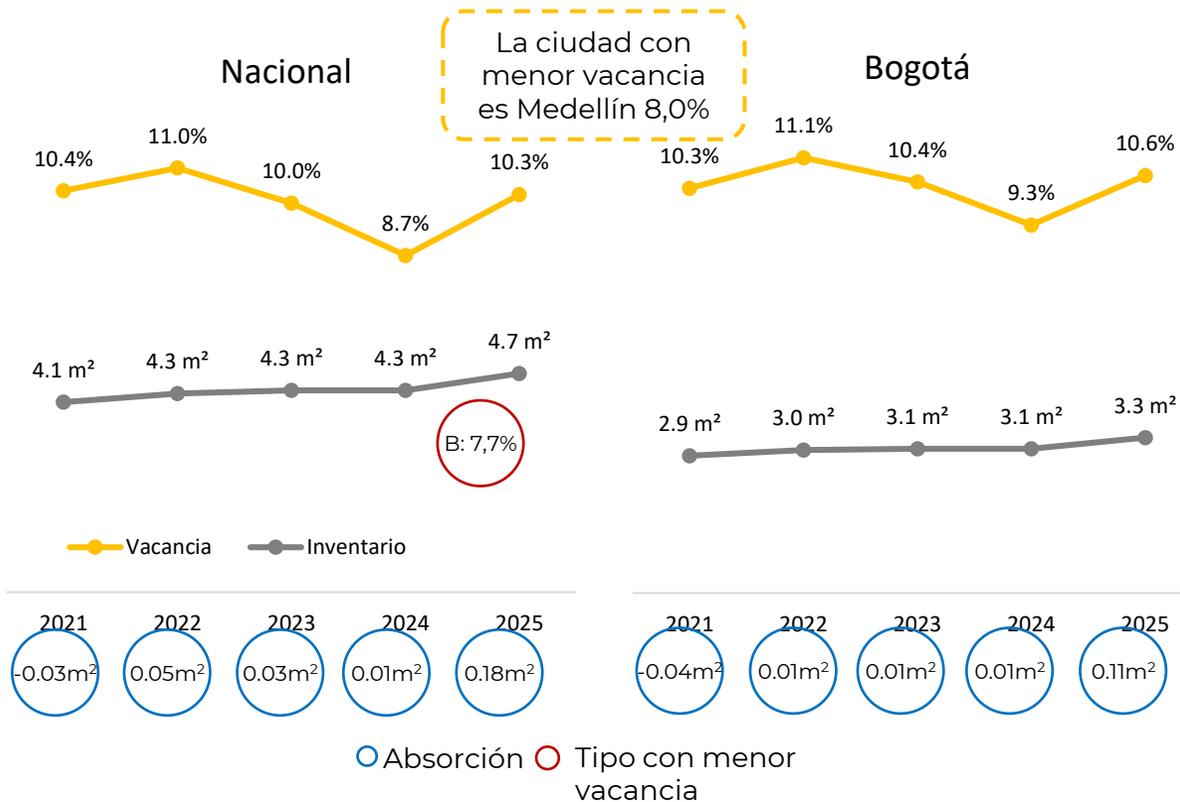
*Para tener corte de primer trimestre se hizo un pronóstico de las variables a cierre de marzo de 2025

Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2024. Cálculos Péntaco

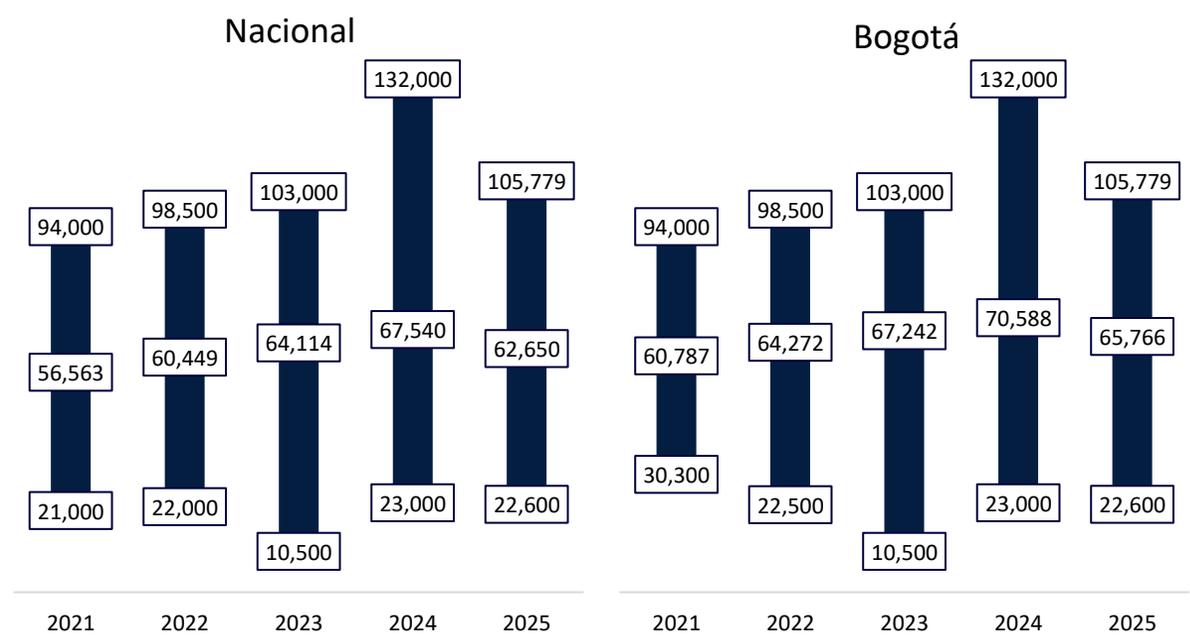
A nivel nacional, la vacancia muestra un incremento, especialmente en Bogotá, Medellín y Cali. En Barranquilla, donde se mantenía una tendencia de disminución observada desde 2021, se tuvo un incremento del 7,5% en el último año.

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)

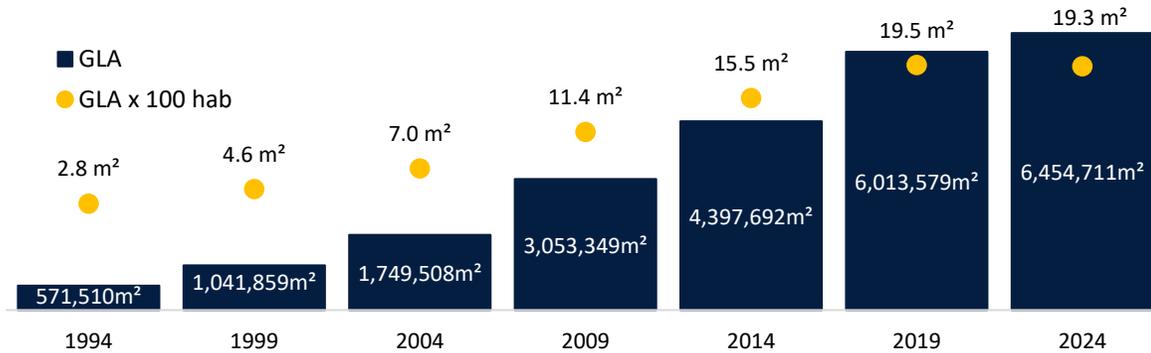


*Para tener corte de primer trimestre se hizo un pronóstico de las variables a marzo de 2025

Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2024. Cálculos Péntaco

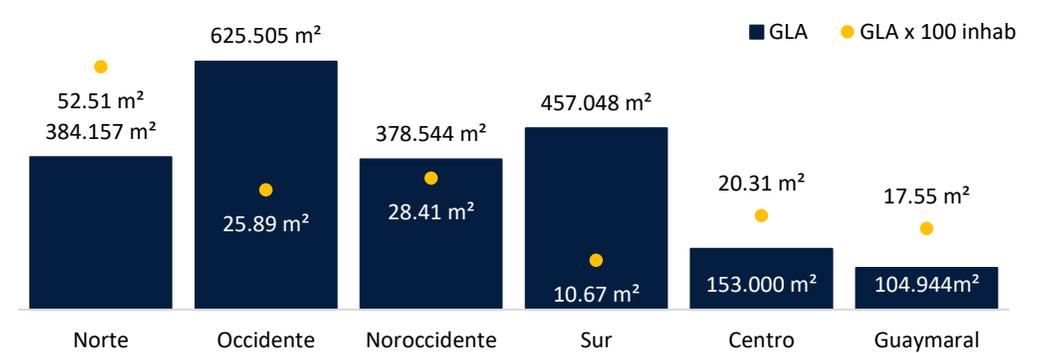
Las ventas en los centros comerciales cerraron el 2024 con un crecimiento de 0,5% frente al 2023. Este crecimiento positivo se debe al desempeño de los comercios en el segundo semestre del año, menores tasas de endeudamiento y una estabilización de la inflación. Actualmente las ventas mensuales por m2 a nivel nacional es de \$657.549 , impulsadas por un crecimiento del 12,3% en el primer trimestre de 2025 con respecto al año pasado.

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



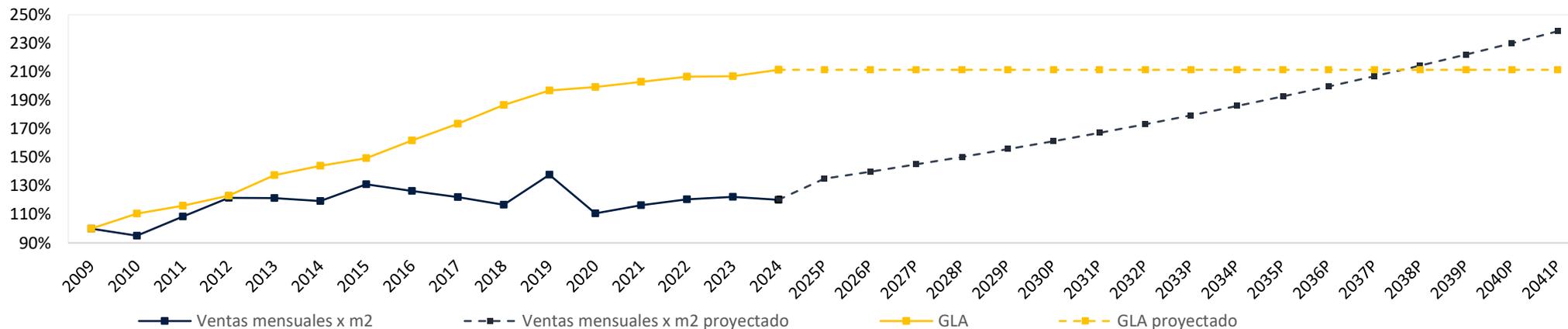
Fuente: CC Comerciales en Operación País Q4 2024. Cálculos Péntaco

GLA x 100 habitantes por zonas- Bogotá



Fuente: CC Comerciales en Operación Bogotá Q4 2024, DANE. Cálculos Péntaco

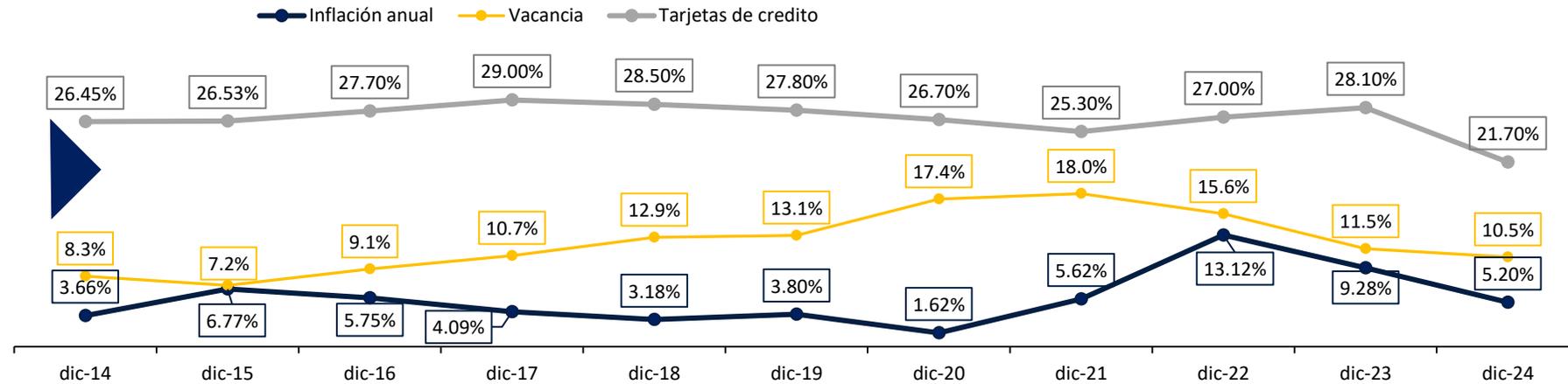
Evolución de GLA de centros comerciales (millones de m²) Vs Ventas en CC x m² GLA



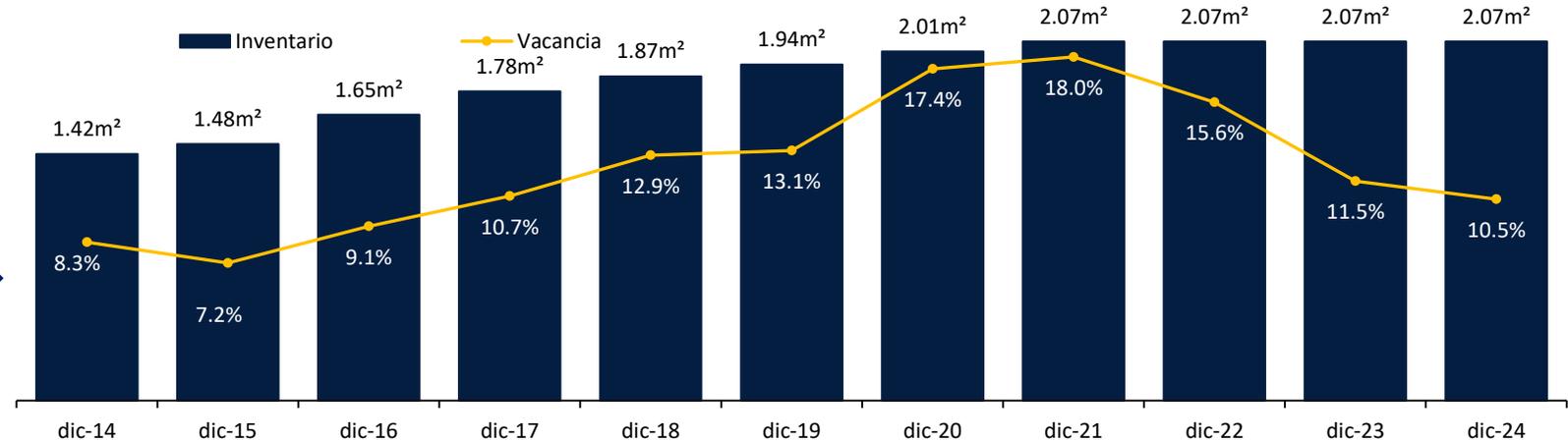
Fuente: América Retail, Raddar, La República. Cálculos Péntaco

El gasto de los hogares en diciembre mostró un crecimiento real positivo. Se observa un aumento del 2,02% (en términos reales) en comparación con 2023. Este ajuste refleja la desaceleración de la inflación y reducción de las tasas de interés lo cual mejora la confianza en el consumidor. 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

04

Proyección del
Portafolio

Comercio



COP \$101.143 MM

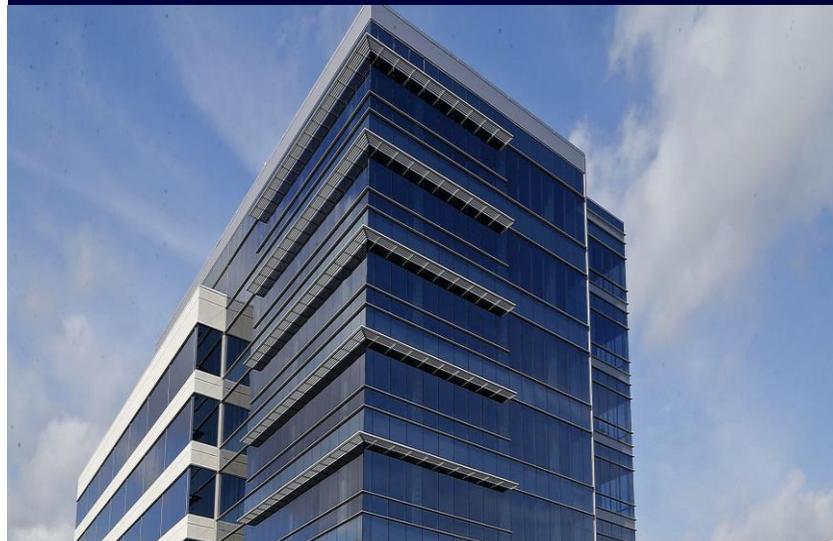


17.926 m2



Otros

Oficinas



COP \$0 MM



0 m2



No aplica

Industria



COP \$45.080 MM



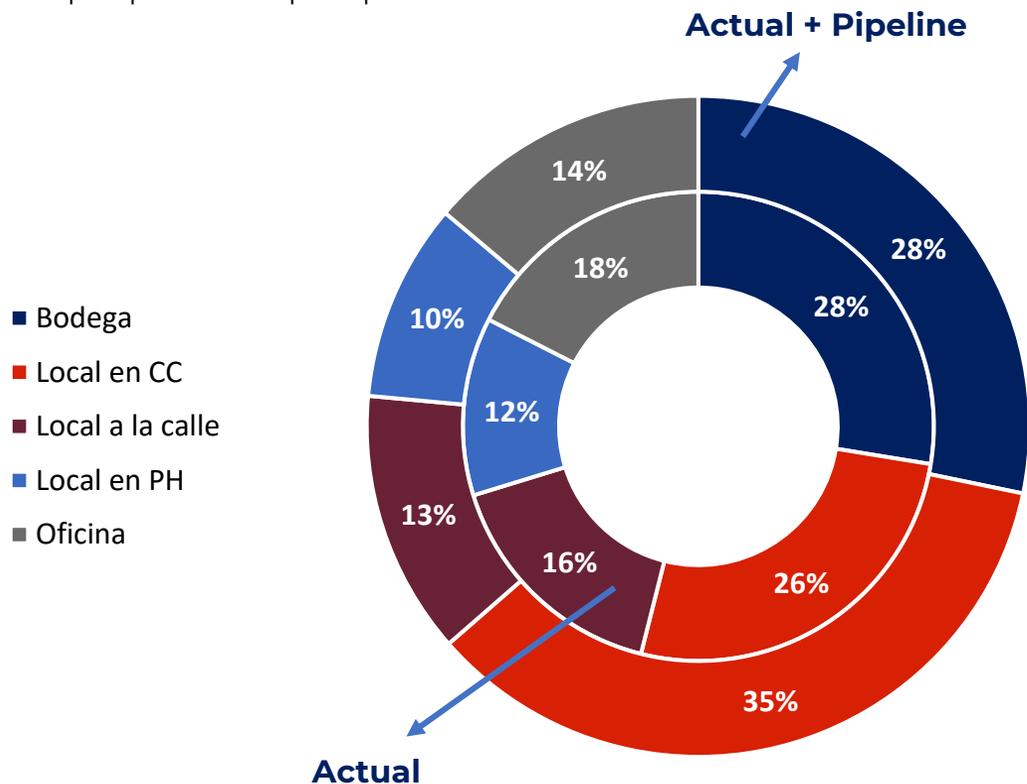
16.738 m2



Otros

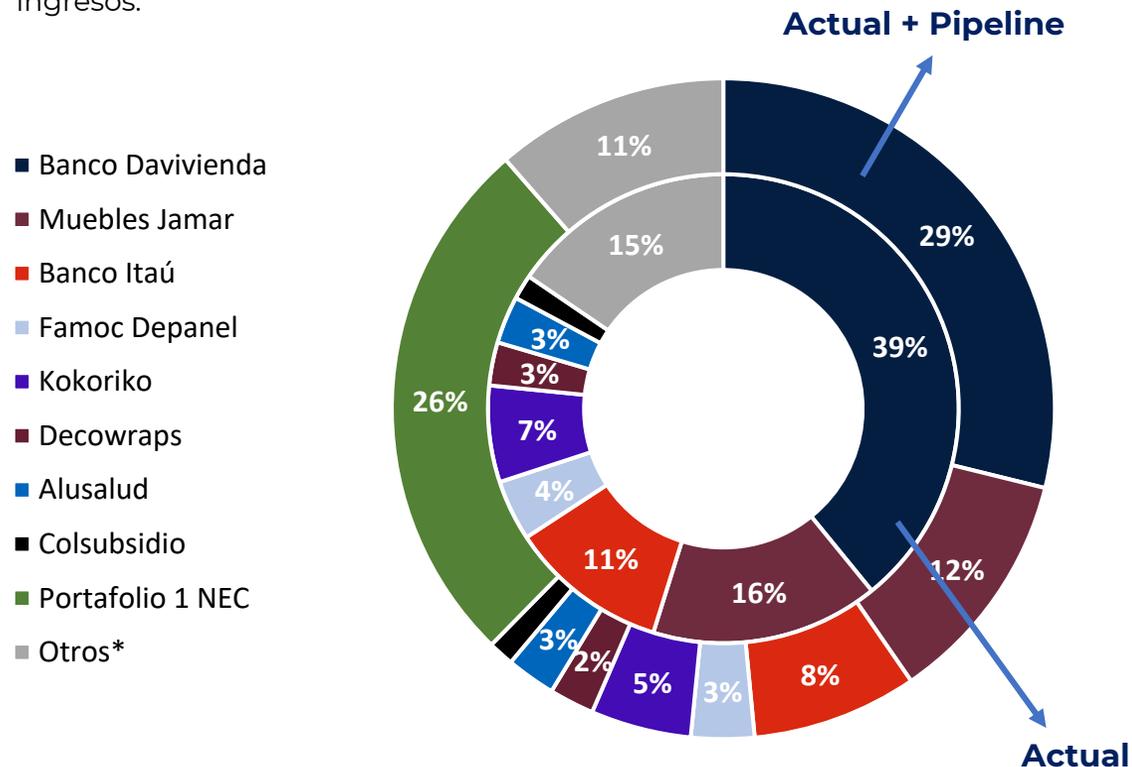
Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 60% por tipo de activo.



Distribución por Arrendatario**

Limite prospecto: 30% por ingresos.

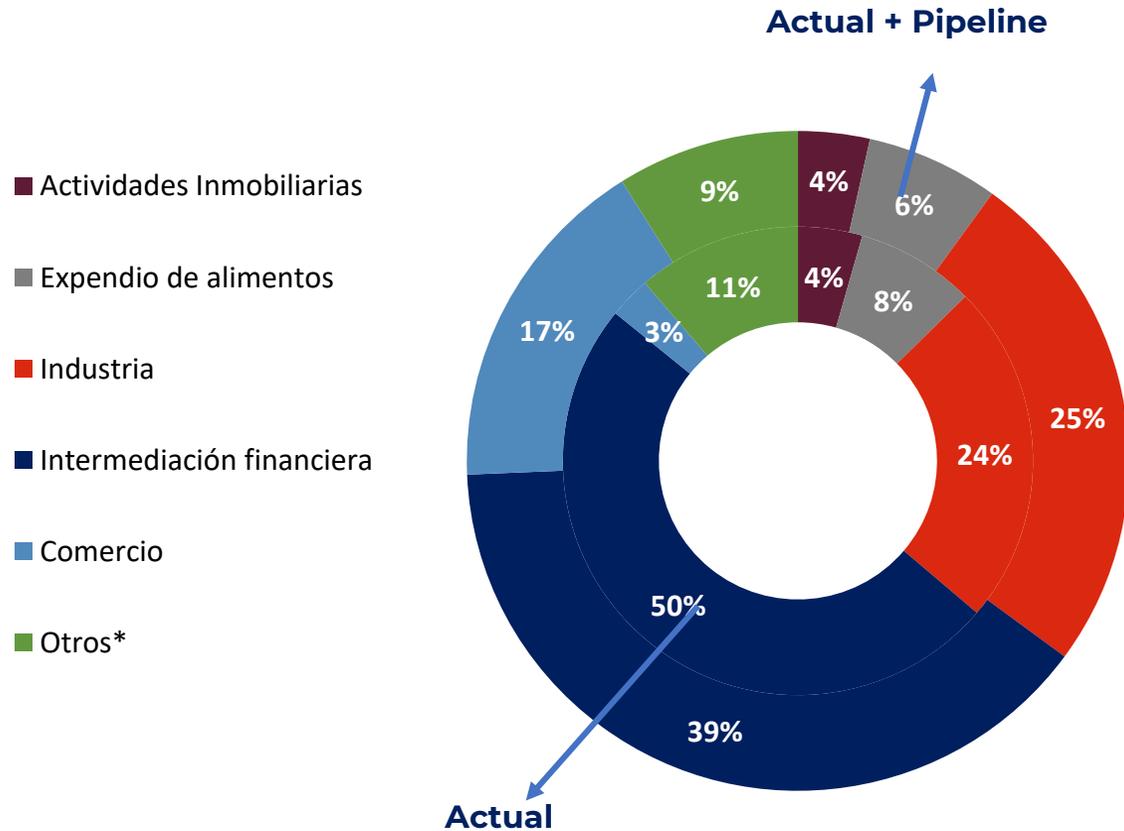


**Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.

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

Distribución Sector Económico

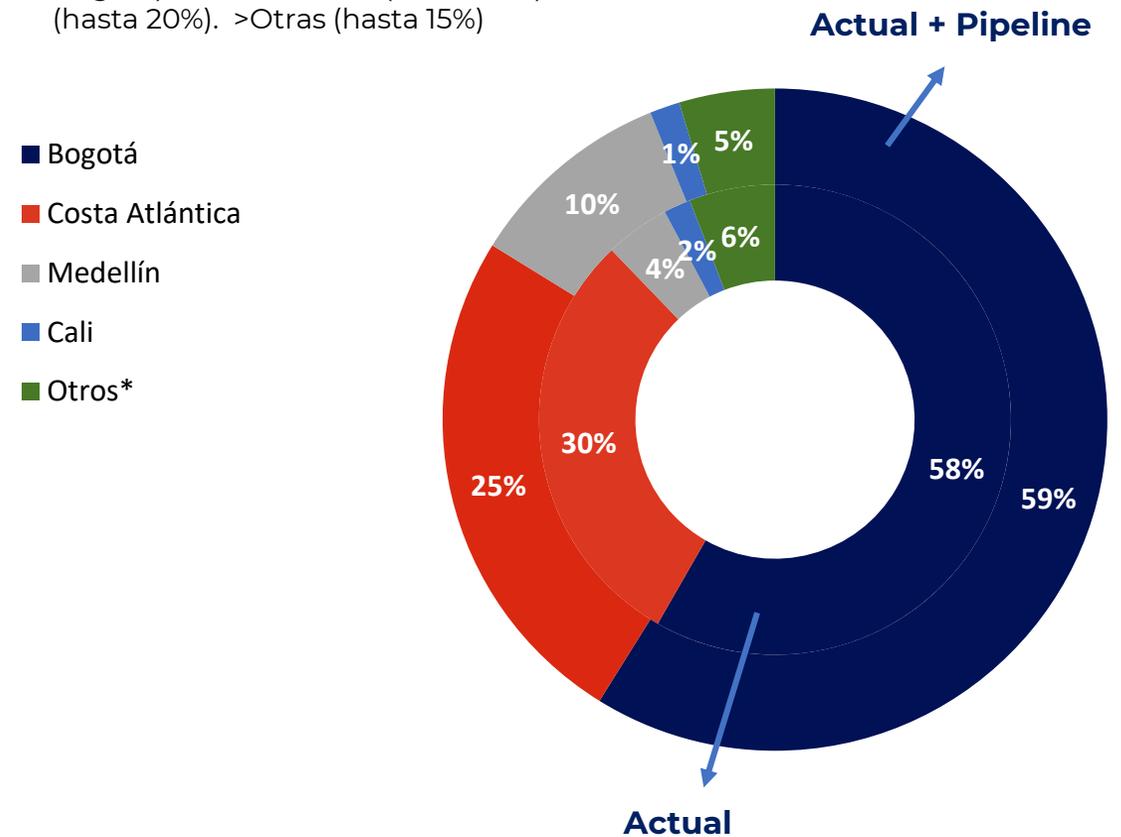
Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIUU.



*Otros: Servicios, salud 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, Villavicencio.

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:



Nuestros Accionistas:



DAVIVIENDA



Bancolombia



COLPATRIA

