



Titularizadora
COLOMBIANA

Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA



Presentación Semestral
1S 2021

Factores Diferenciadores

- Coyuntura covid-19 puso a prueba el vehículo, sin embargo **la afectación en ingresos, valorización y vacancia fue menor a la estimada inicialmente**
- La **composición sectorial** del vehículo ha sido una **fortaleza** en la coyuntura actual
- El **sólido gobierno corporativo** ha sido garantía de un proceso riguroso de adquisiciones y de una adecuada administración del vehículo
- La **rentabilidad de TIN** ha superado la de vehículos comparables tanto en 2020 como en 1S2021 (periodo ene-jun 2021 : 11,55% EA)
- El **dividend yield por encima del 6%** en el último año ha sido valioso para los inversionistas en un contexto de bajas tasas de interés y baja rentabilidad real
- El buen desempeño reciente del vehículo le permite **aprovechar oportunidades** en la adquisición de inmuebles estratégicos y que fortalezcan la diversificación





Resumen de Gestión

Resultados Financieros

Mercado Inmobiliario

Proyección del Portafolio



\$298.044 millones
Activos administrados



8,86% EA
Rentabilidad
Inicio – Junio 2021



\$ 7.247 millones
Negociados en mercado
secundario periodo
Enero-Junio 2021



35.892 m²
Área administrada



6,5%
Dividend Yield 2021



504
Inversionistas Junio
2021



98,02%
Ocupación económica
del portafolio



\$ 14.100 millones
Endeudamiento financiero



95,06%
Precio promedio
ponderado del periodo
Enero -Junio 2021.



0,83%**
Cartera vencida Junio
2021



2,74% EA
Costo promedio deuda



52.605
Títulos TIN en
circulación

* Indicadores con corte a 30 de Junio de 2021

** Cartera vencida sobre ingresos operacionales de los últimos 12 meses



Activos Administrados

\$ 298.044 millones

Activos Administrados Junio 2021.

35.892m2

GLA (m²)

19 ciudades y municipios

*Incluye Cartagena, Santa Marta y Barranquilla

87 Inmuebles

Presencia nacional

\$1.954 millones

Ingresos potenciales mensuales (Junio 2021)

6,17 años

Promedio ponderado restante contratos
de arrendamiento

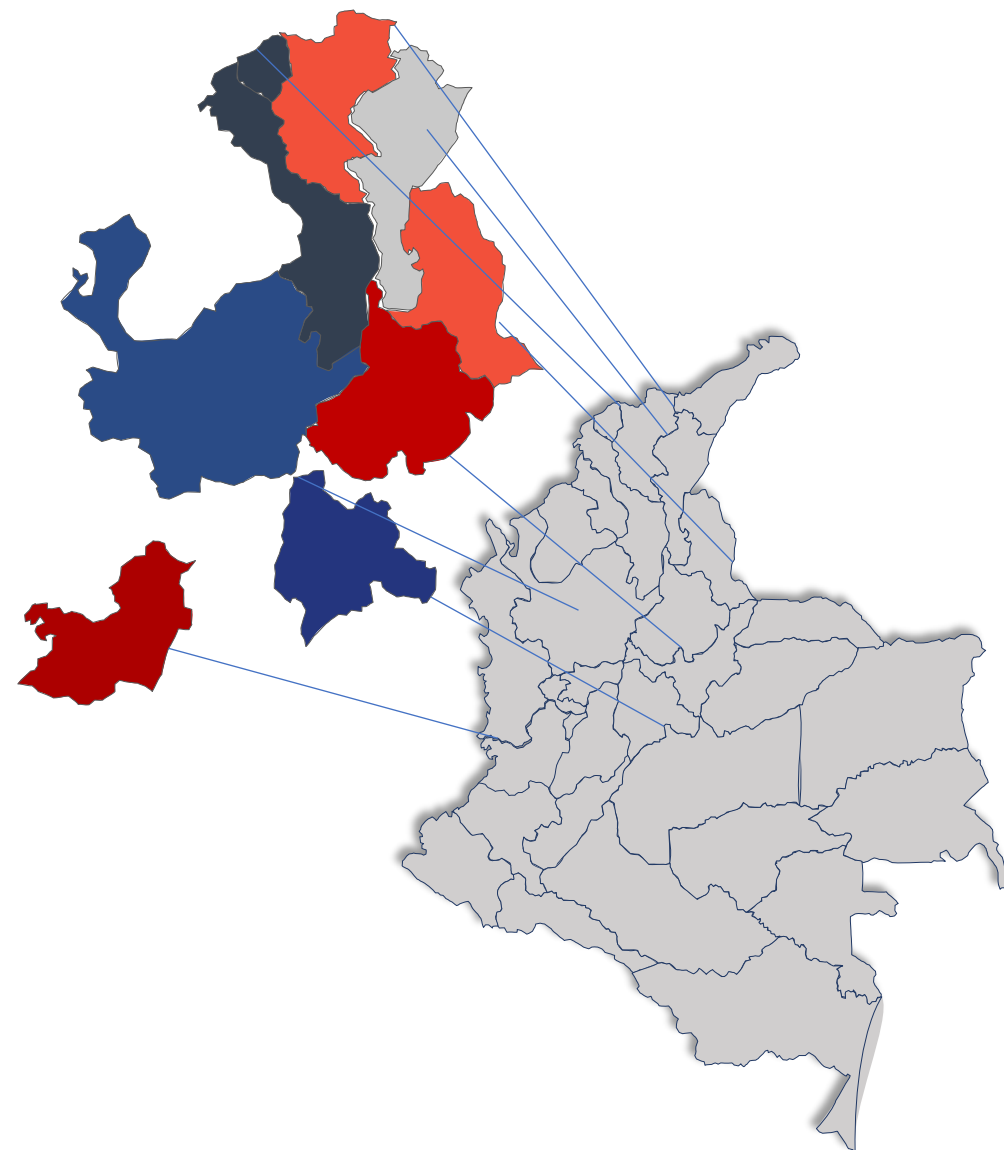
**Costa
Atlántica***
Área: 7.337 m2
Valor: \$46.040 MM

Medellín
Área: 2.170 m2
Valor: \$17.491 MM

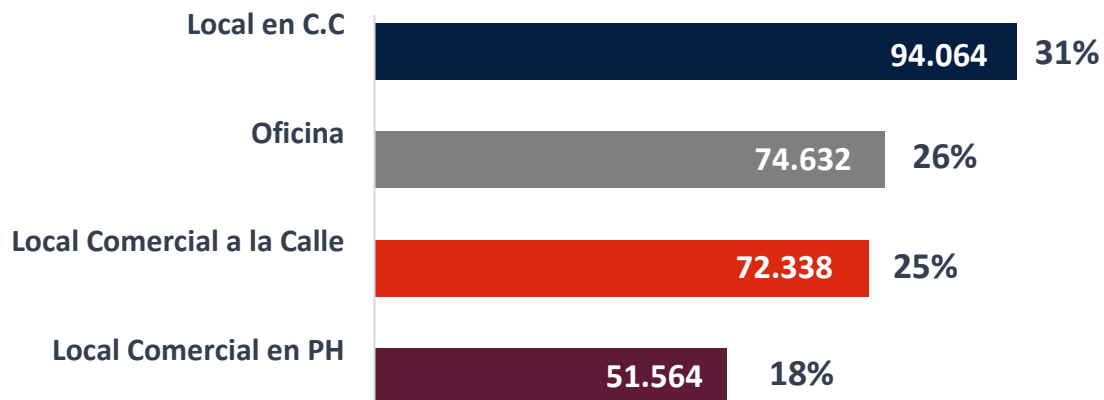
Cali
Área: 792 m2
Valor: \$7.672 MM

Bogotá
Área: 19.797 m2
Valor: \$194.536 MM

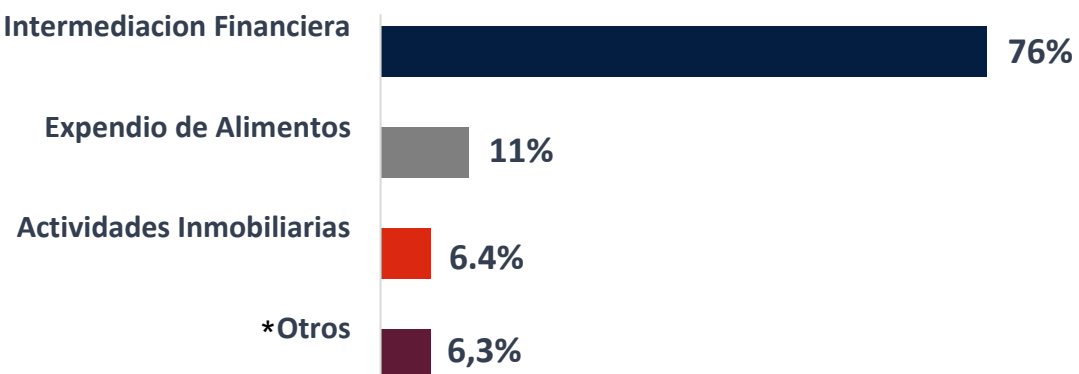
Otros
Área: 5.796m2
Valor: \$26.861 MM



Tipo de Inmueble



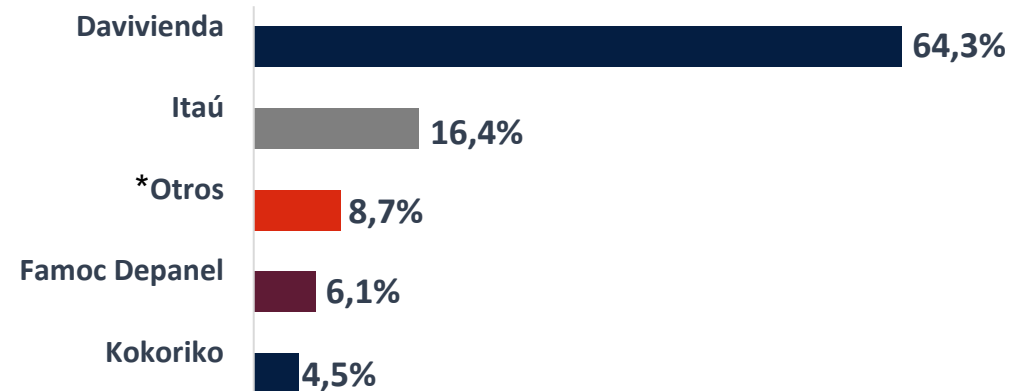
Distribución Sector Económico



*Otros: Grande Superficie y salud.

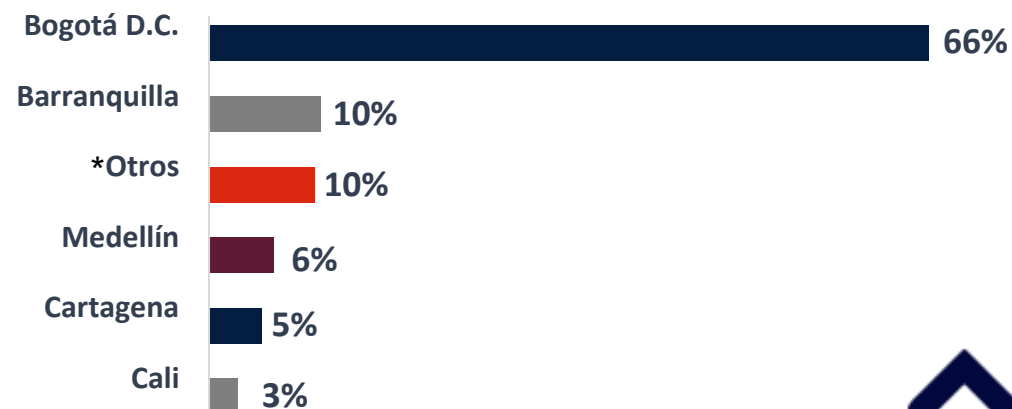
*MM: Cifras en millones de Pesos

Distribución por Arrendatario



*Otros: Riss Tong, Archies, Tostado, Colsubsidio, Crepes&Waffles, AV Villas.

Distribución Geográfica



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





40 Inmuebles Actualizados

69% Portafolio Actualizado

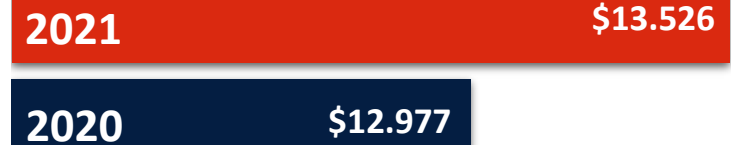


2,09% Valorización
2021 vs 2020



14 Inmuebles Actualizados

100% Portafolio Actualizado



4,23% Valorización
2021 vs 2020

\$174.564
Valor avalúos realizados 2021

\$170.722
Valor avalúos realizados 2020

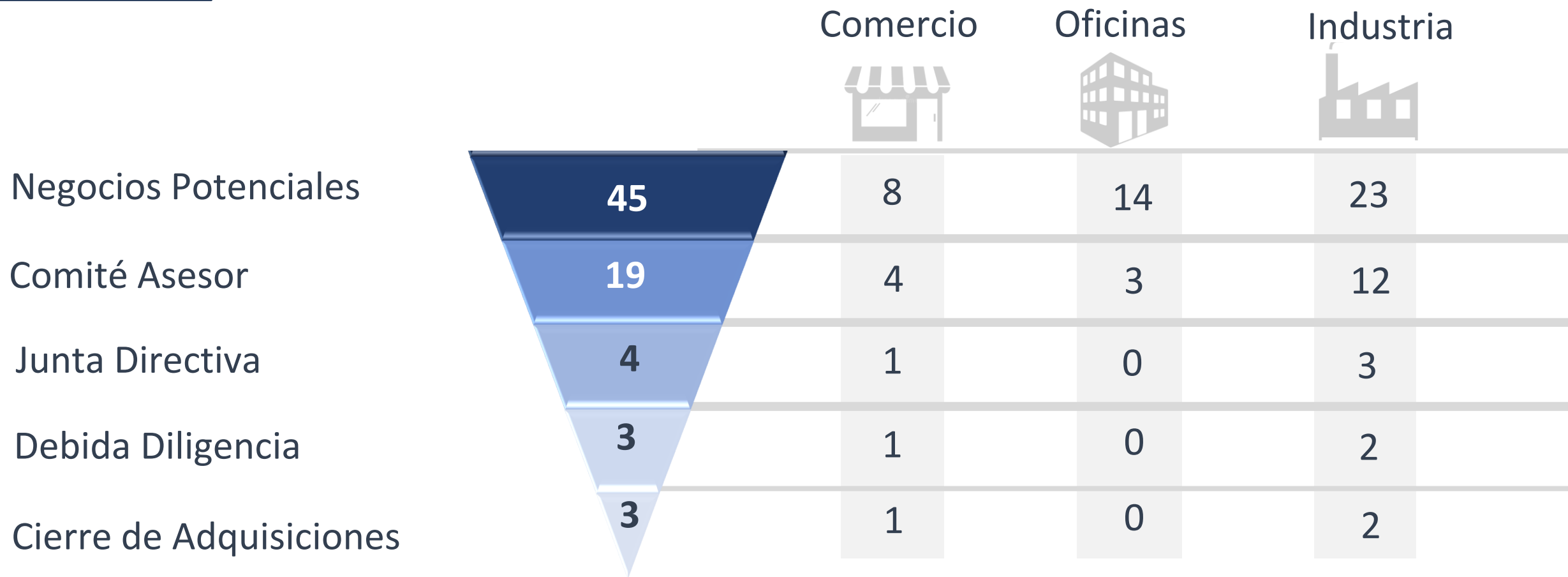
2,25% Valorización
2021 vs 2020

\$292.965
Valor Activos Materiales
30/06/2021

#54
Avalúos Realizados
2021

55%
Avance del total
de avalúos





Activos en cierre:

- Tipo Industrial en Costa Atlántica, Bogotá DC y Cartagena.
- Comercio en Bogotá DC y Medellín





Resumen de Gestión

Resultados Financieros

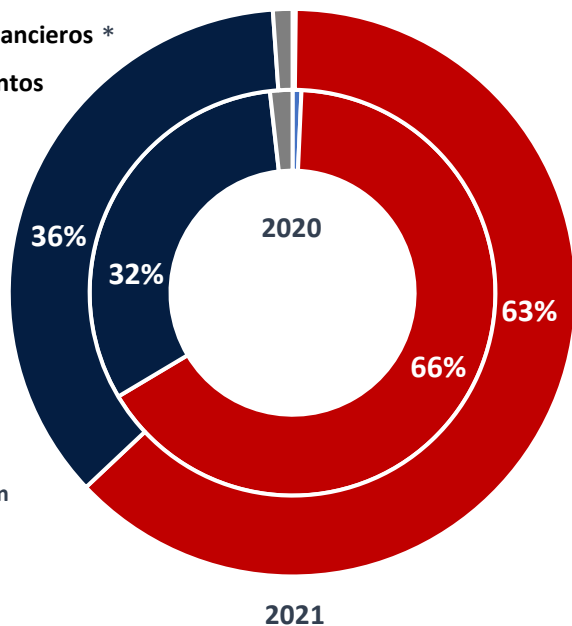
Mercado Inmobiliario

Proyección del Portafolio

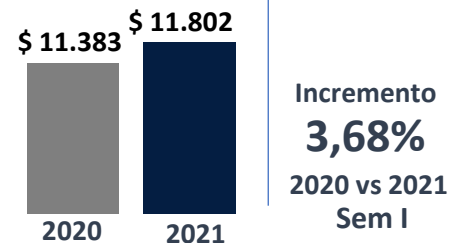
Distribución de Ingresos

- Intereses financieros *
- Arrendamientos
- Valorización
- Diversos

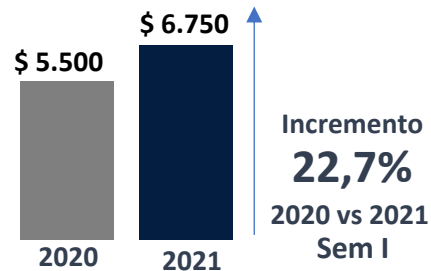
*Los intereses financieros son menos del 1% en el total de los ingresos.



Arrendamientos



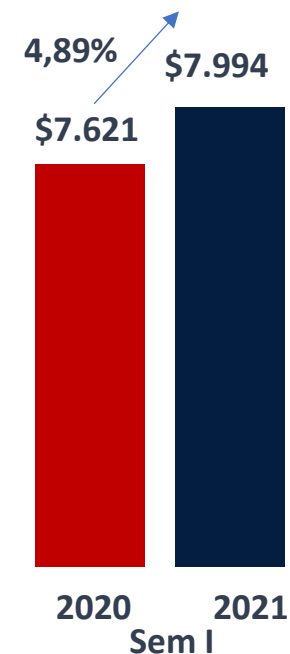
Valorización



Distribución de Rendimientos

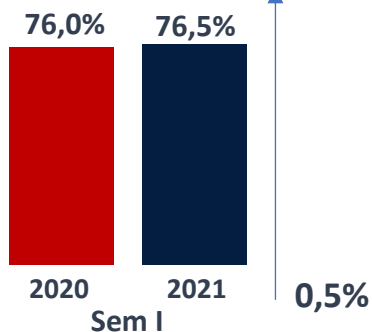


EBITDA

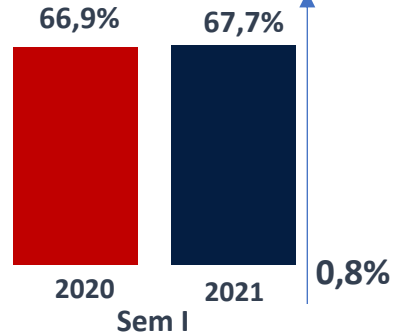


Márgenes Financieros

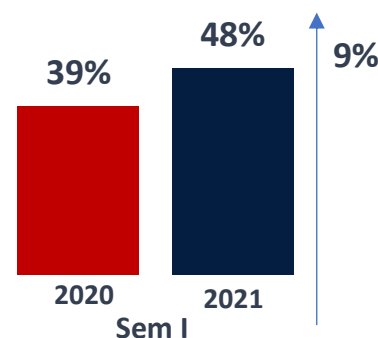
NOI



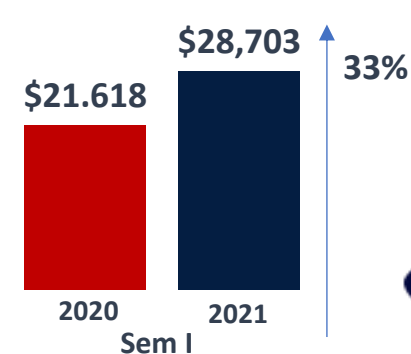
EBITDA



Distribución de rendimientos

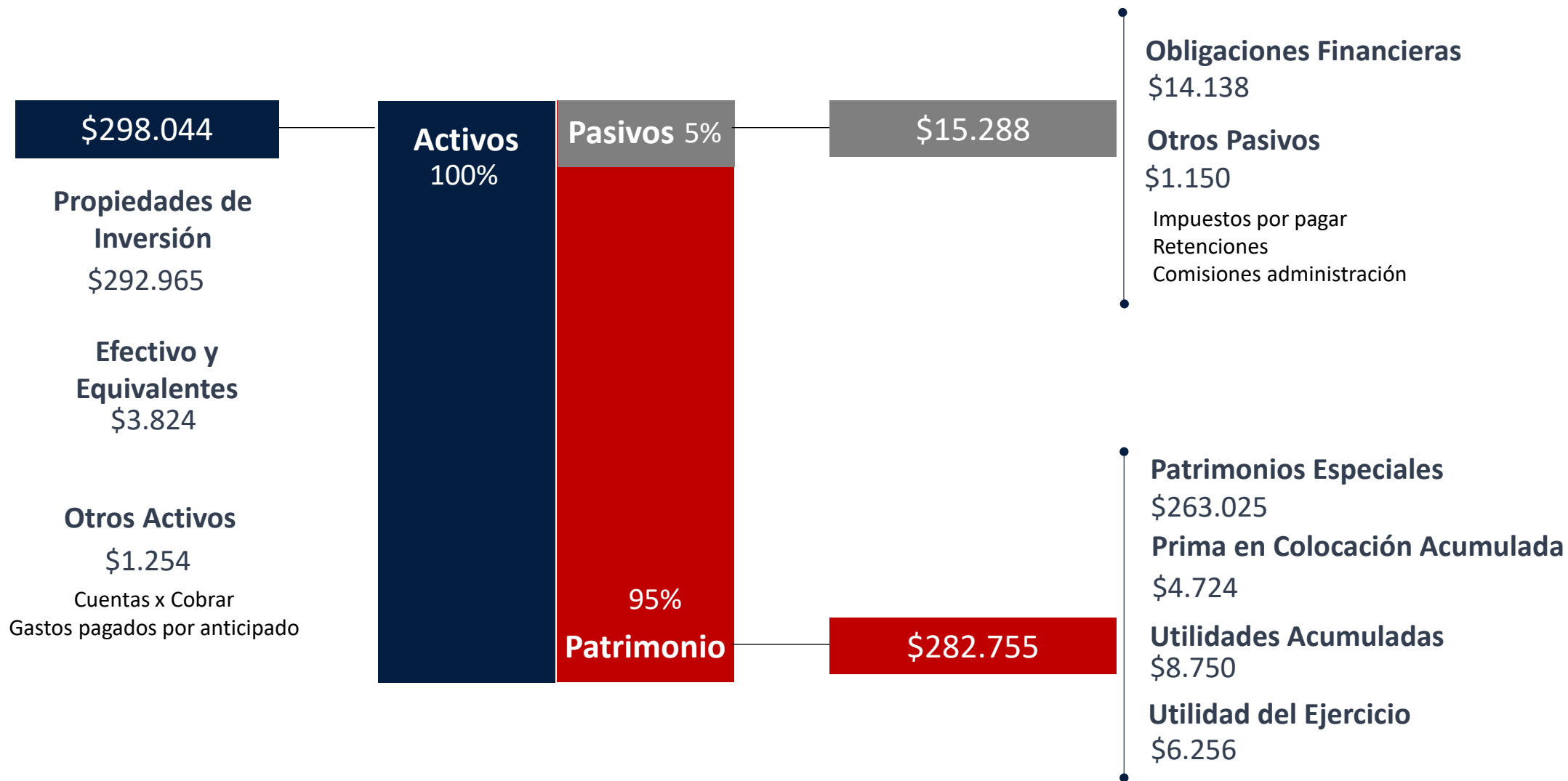


Distribución de rendimientos mensual/Título (pesos)



* Cifras en millones de Pesos





Estado de Endeudamiento



4,83%

Endeudamiento Financiero

Vs



40%

Límite Endeudamiento

Contrapartes Bancarias

Obligaciones financieras con



\$14.100

Deuda Financiera



2,75% EA

Costo ponderado de la deuda.
Tasa Variable: IBR + spread

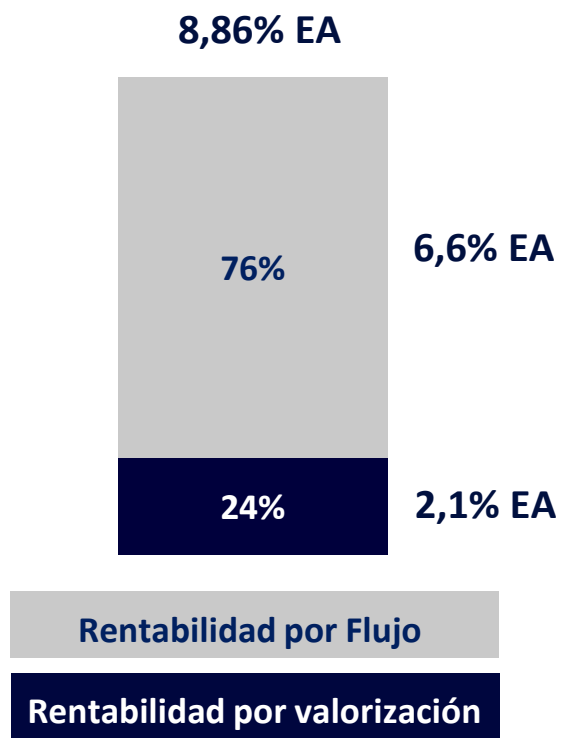


9,5 meses

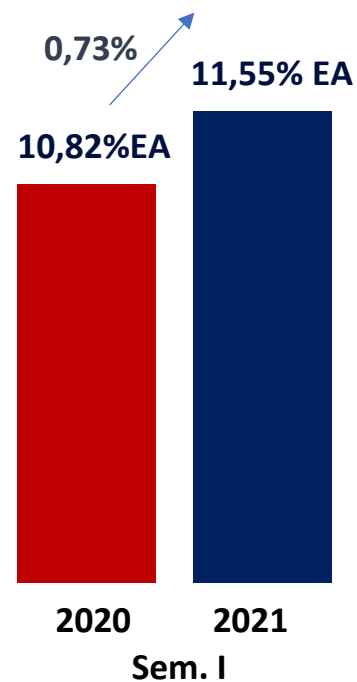
Plazo restante promedio
de la deuda



Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 30/06/2021



Comparación Rentabilidad 1S 2020 - 1S 2021



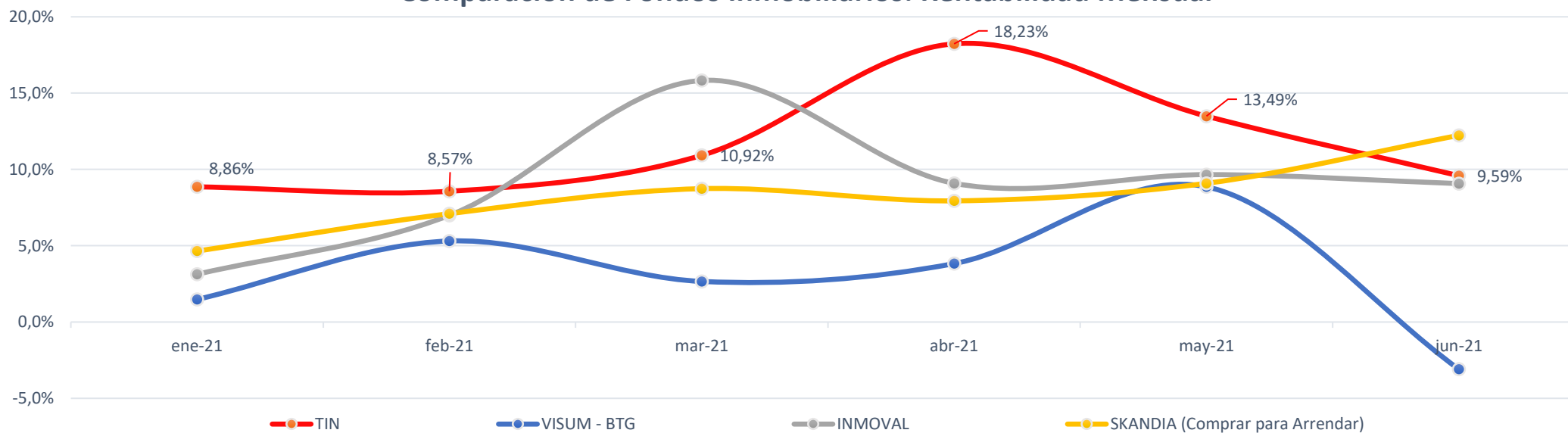
* Periodo desde el inicio del vehículo

** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Julio 2020 a Junio 2021.

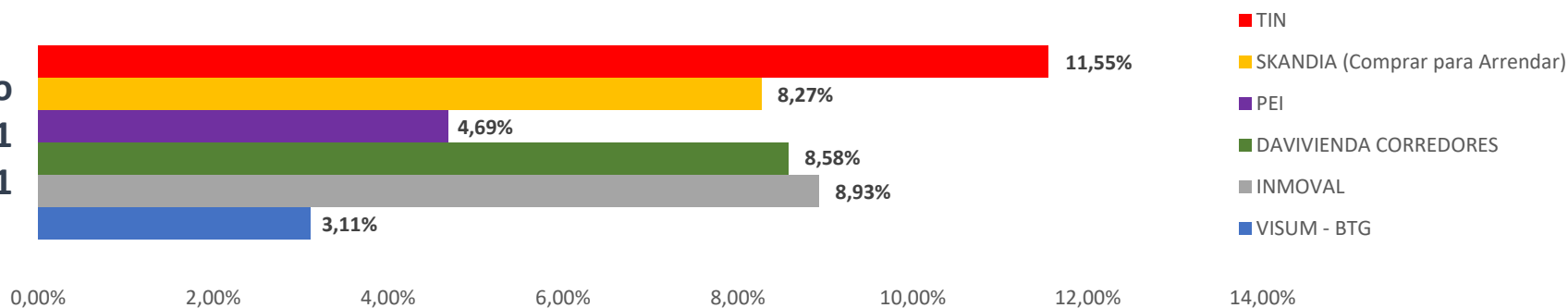


Comparación de Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad Mensual

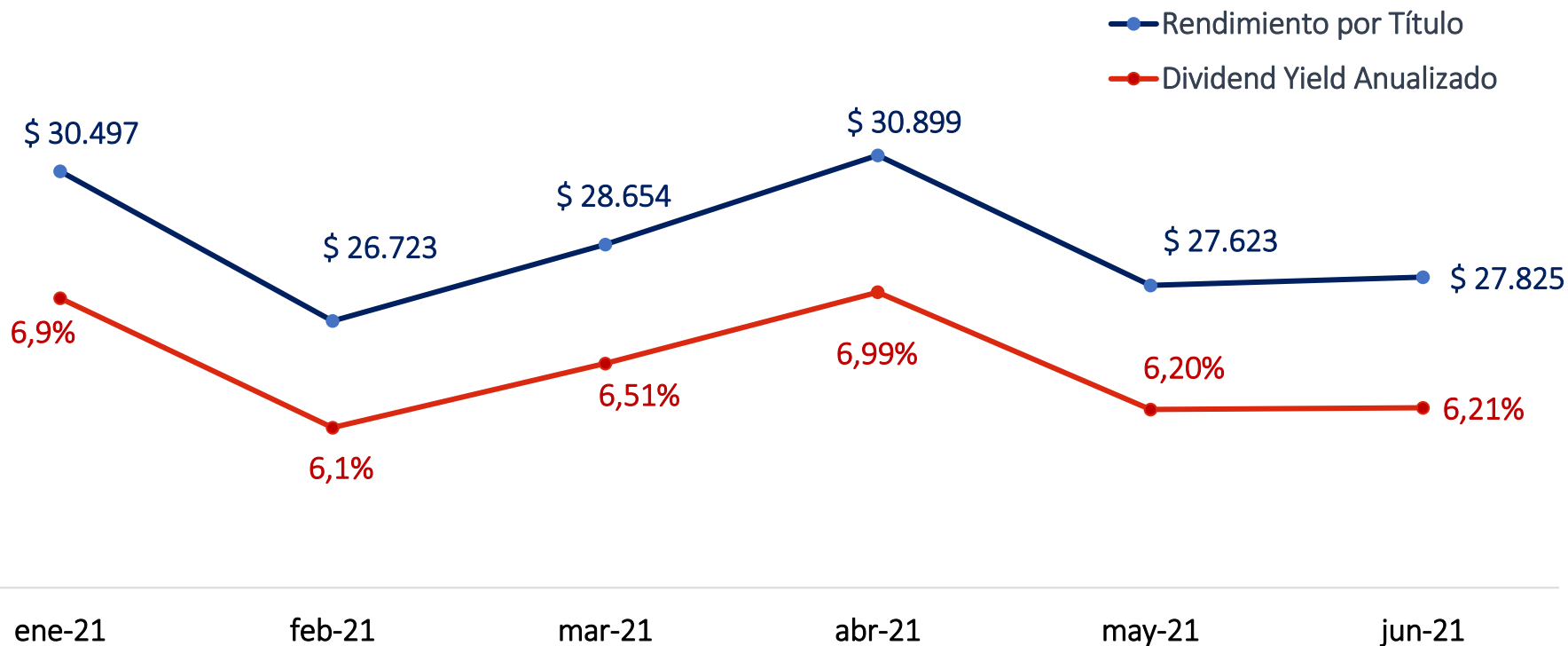
Comparación de Fondos Inmobiliarios: Rentabilidad Mensual



Rentabilidad Año Corrido Enero 2021 - Junio 2021



Dividend Yield 1S 2021

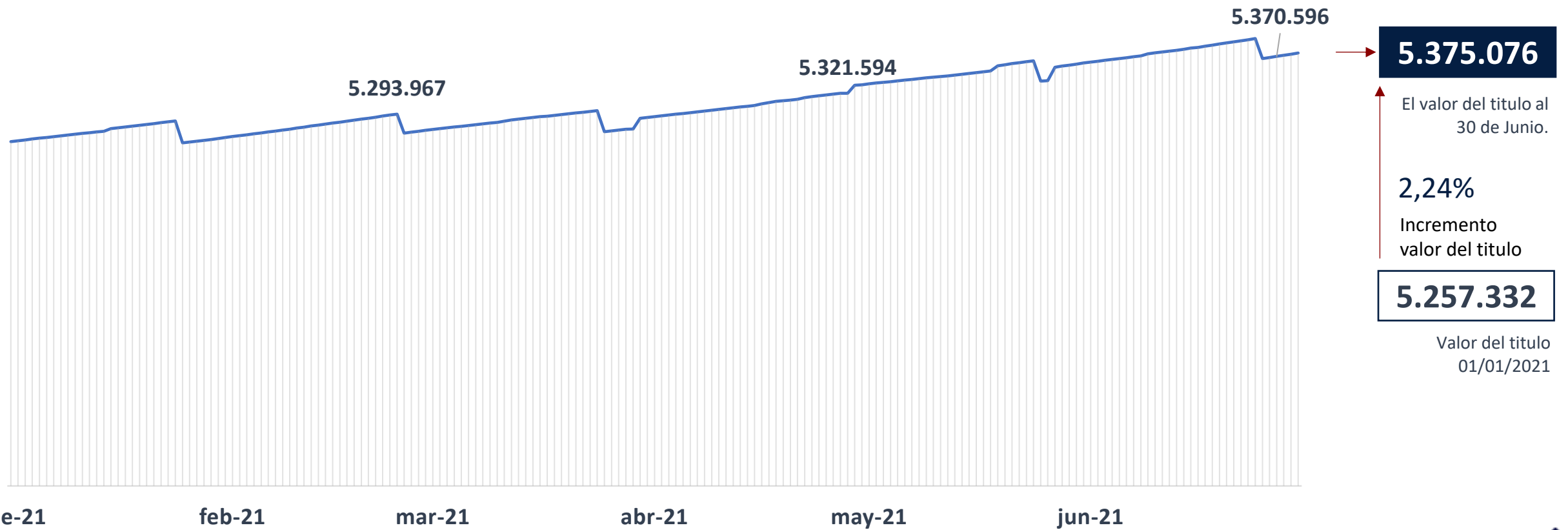


Dividend Yield

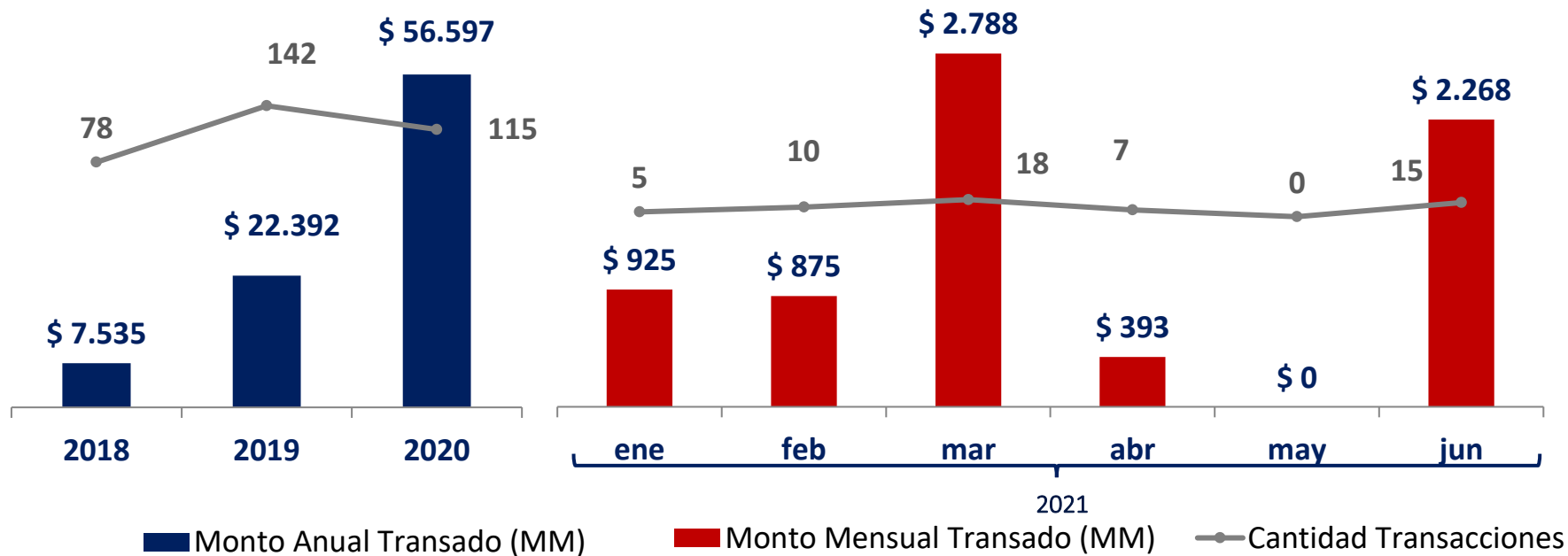
6,48% Anual
Año S1 2021



Valor del Título TIN (\$)



Mercado Secundario TIN*



Monto Total Negociado
\$7.247 millones

Promedio Mensual Negociado
\$1.207 millones

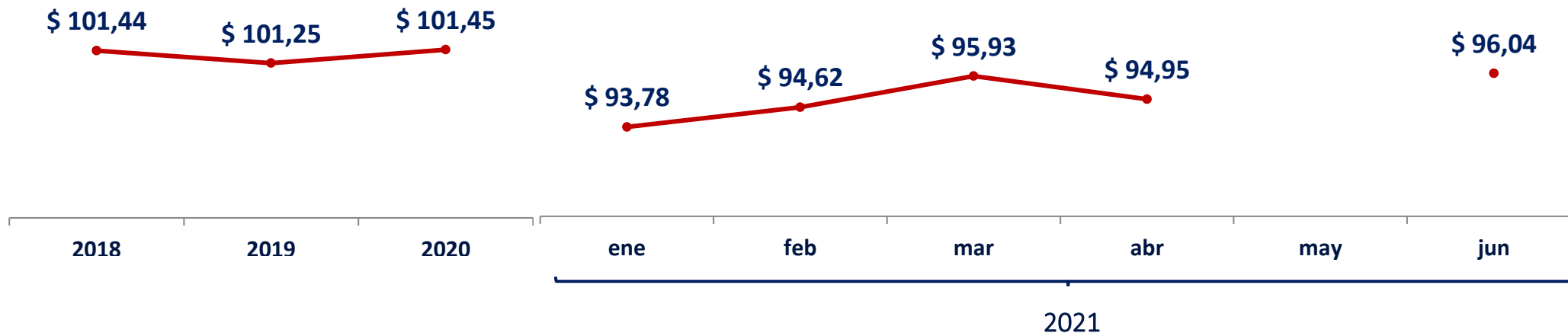
Número de Operaciones
55

Promedio mensual
de Operaciones
13

* Cifras del período ene-jun de 2021
Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana



Precio de Negociación

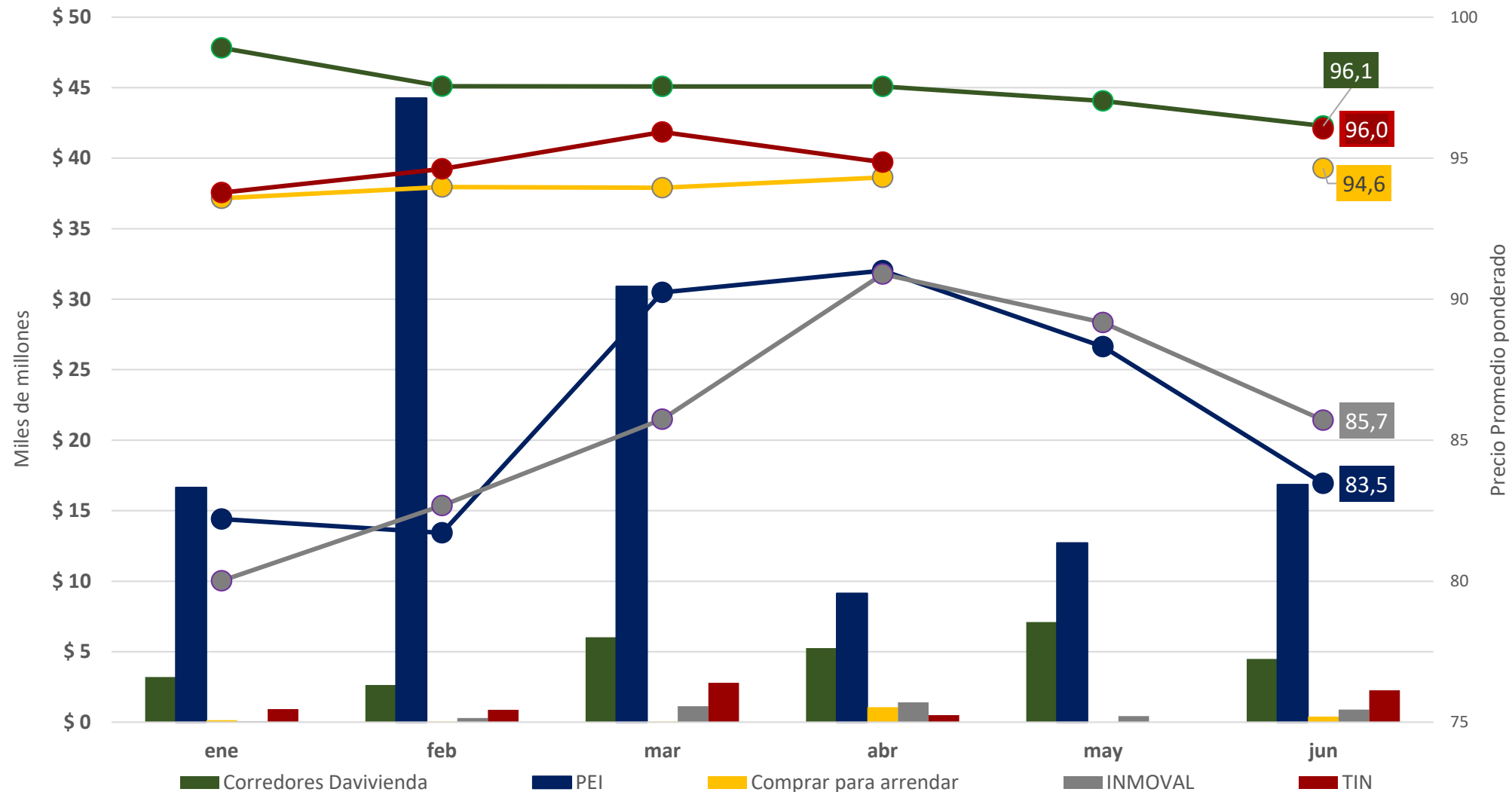


Precio promedio ponderado del I Semestre otros vehículos similares
87,5%

Precio promedio ponderado del I Semestre
95,5%

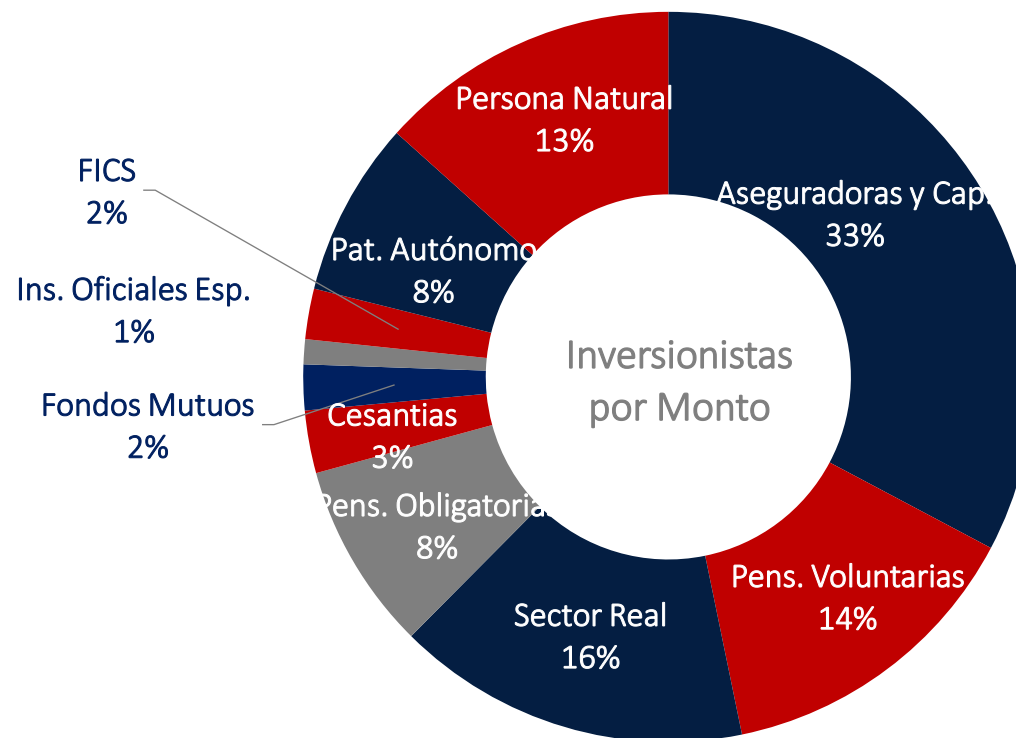
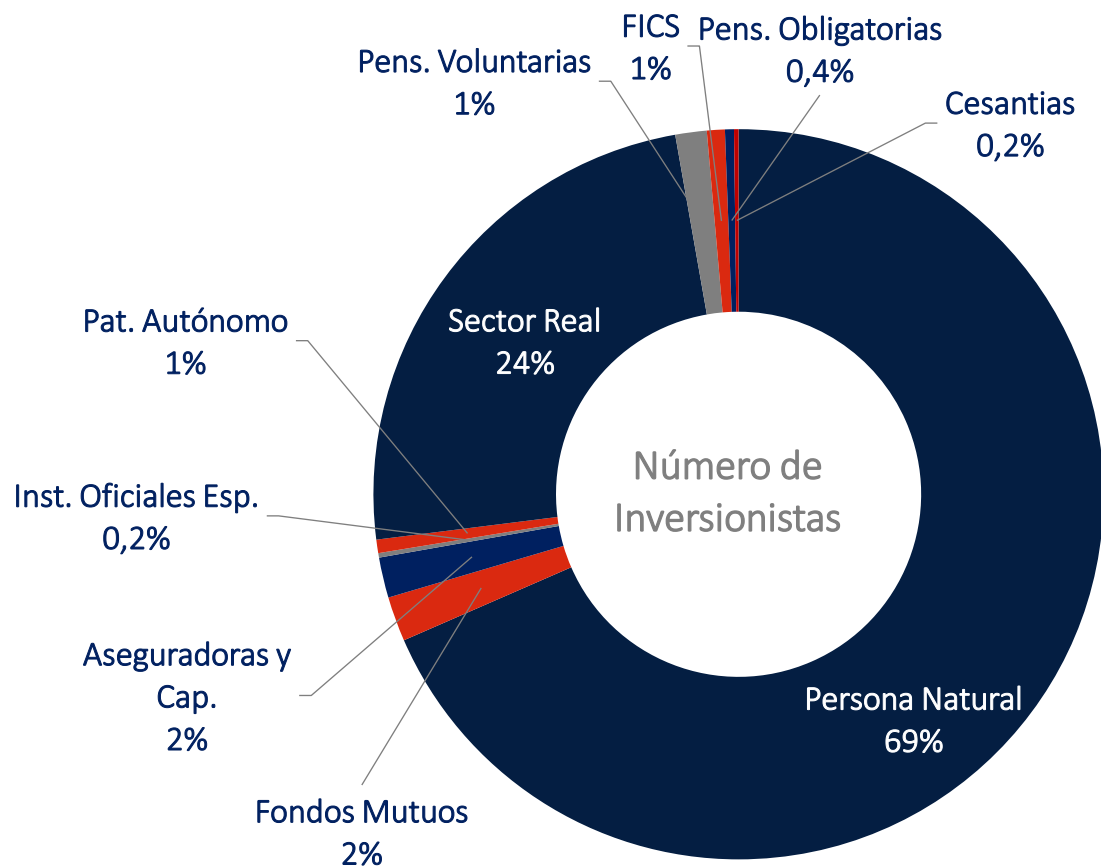


Benchmark: Montos Negociados y Precio de negociación



Composición por Inversionistas

504 Inversionistas TIN





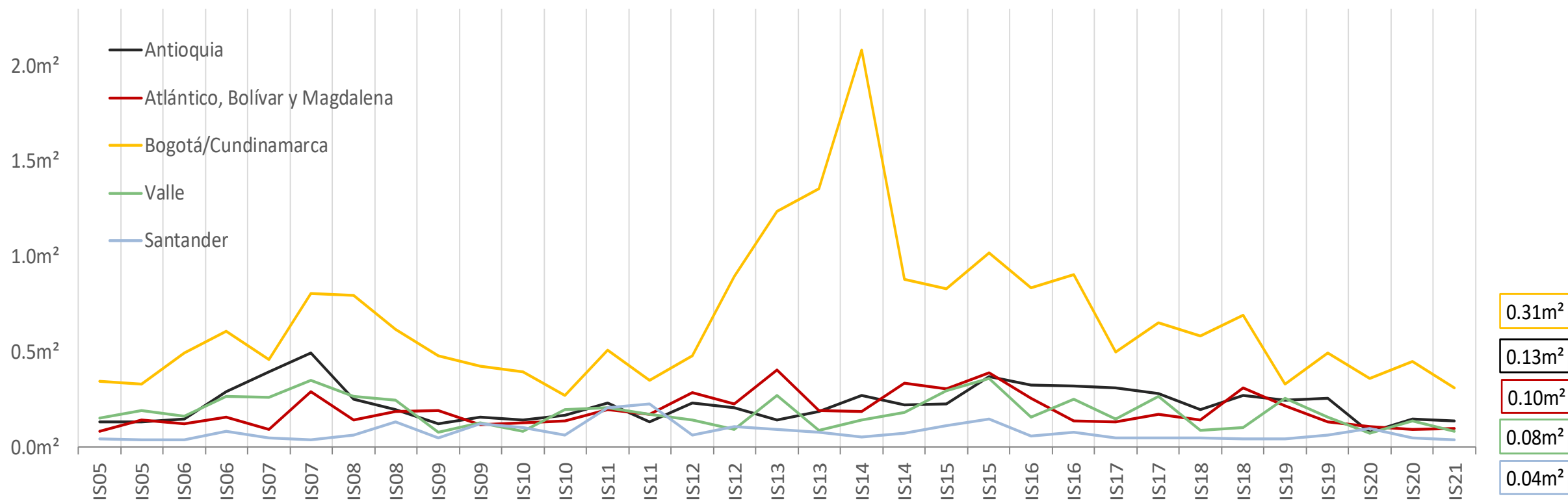
Resumen de Gestión

Resultados Financieros

Mercado Inmobiliario

Proyección de Portafolio

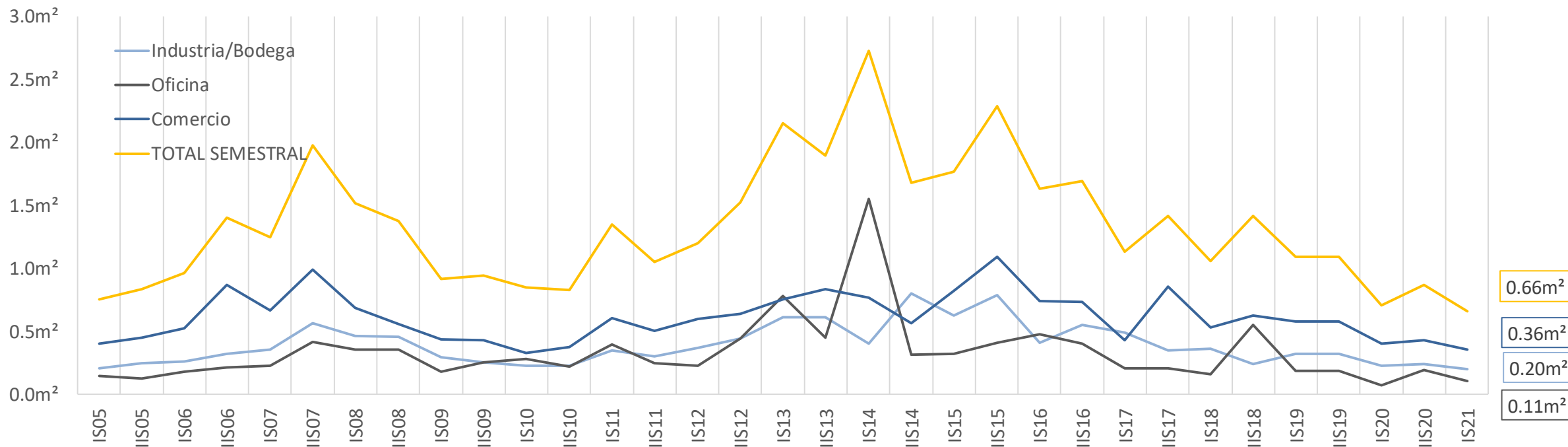
Si bien la región Bogotá/Cundinamarca es mayoritario en el área licenciada en el país; en los últimos 5 años viene presentando una desaceleración que corresponde a la absorción de inventario disponible luego del pico del año 2014, llegando a un nivel similar de área licenciada a la que se dio hace 11 años. Ninguna de las otras regiones superan a Bogotá en cuanto al área licenciada en el primer semestre de 2021.



Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de junio 2021, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

La disminución en el área aprobada de licencias, para los sectores de comercio, oficina e industrial, responde a una tendencia que se viene presentando desde el año 2015, y que para el año 2020 se intensificó por la coyuntura de la pandemia. Se espera que con las perspectivas de vacunación y de reactivación económica para el 2021, ésta tendencia decreciente empiece a estabilizarse hacia final de año. El área aprobada en licencias es mayor a la de oficinas e industria combinadas para el primer semestre de 2021.

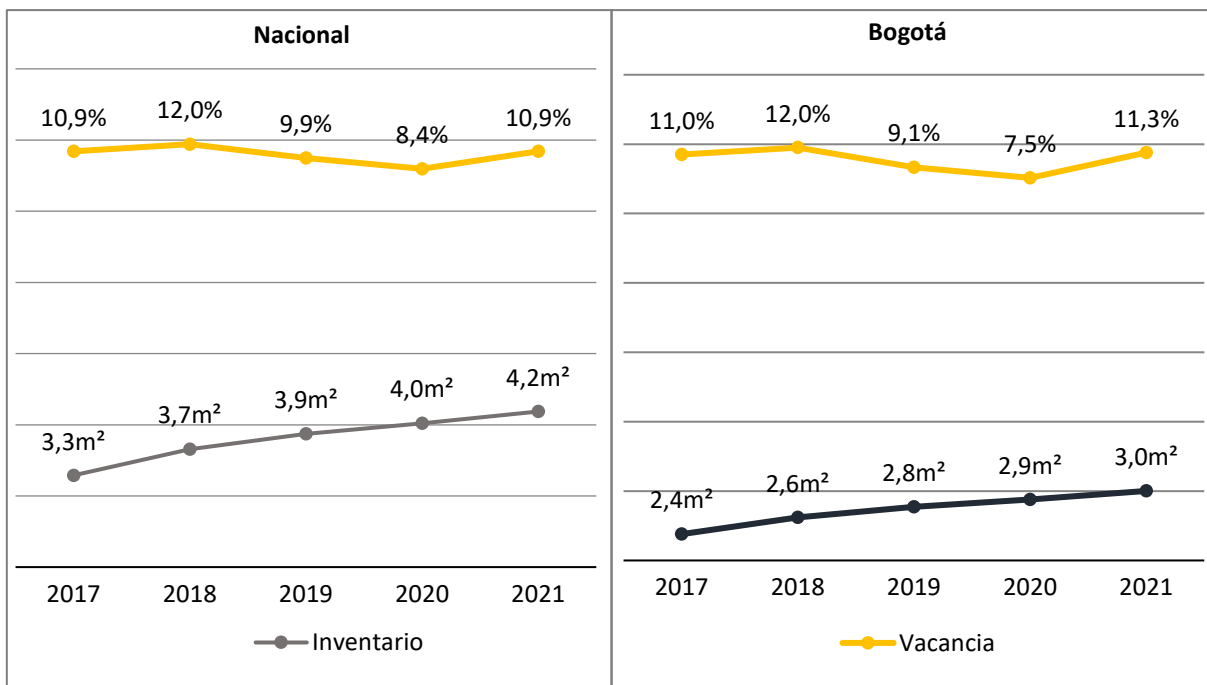


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 30 de junio 2021, DANE.

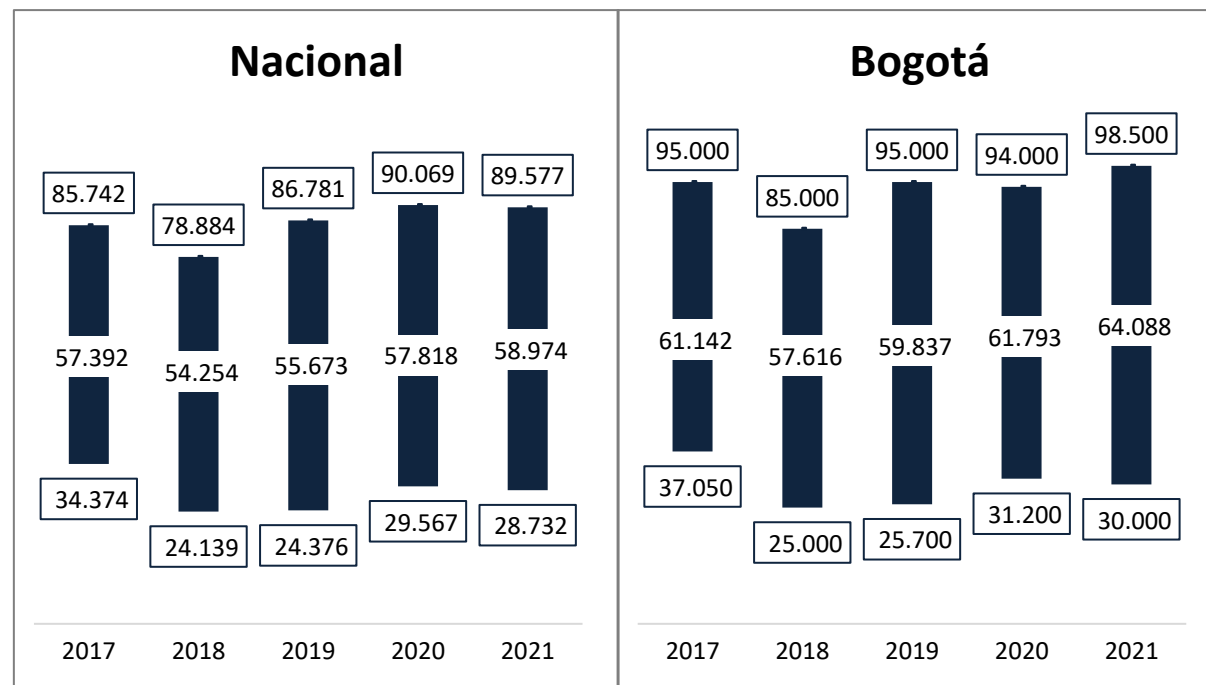
El primer semestre del año fue de recuperación económica en términos de PIB y desempleo debido a la reapertura gradual. La vacancia ha aumentado debido a la pandemia, se espera que ésta disminuya en la medida que la economía se normalice.

El ciclo económico del mercado de oficinas se encuentra en la parte baja, presentando absorción de espacios existentes y construcción moderada. Se pueden observar incrementos continuos en los cánones promedio entre 2018 y 2021.

Inventario y vacancia de oficinas (millones de m²)



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



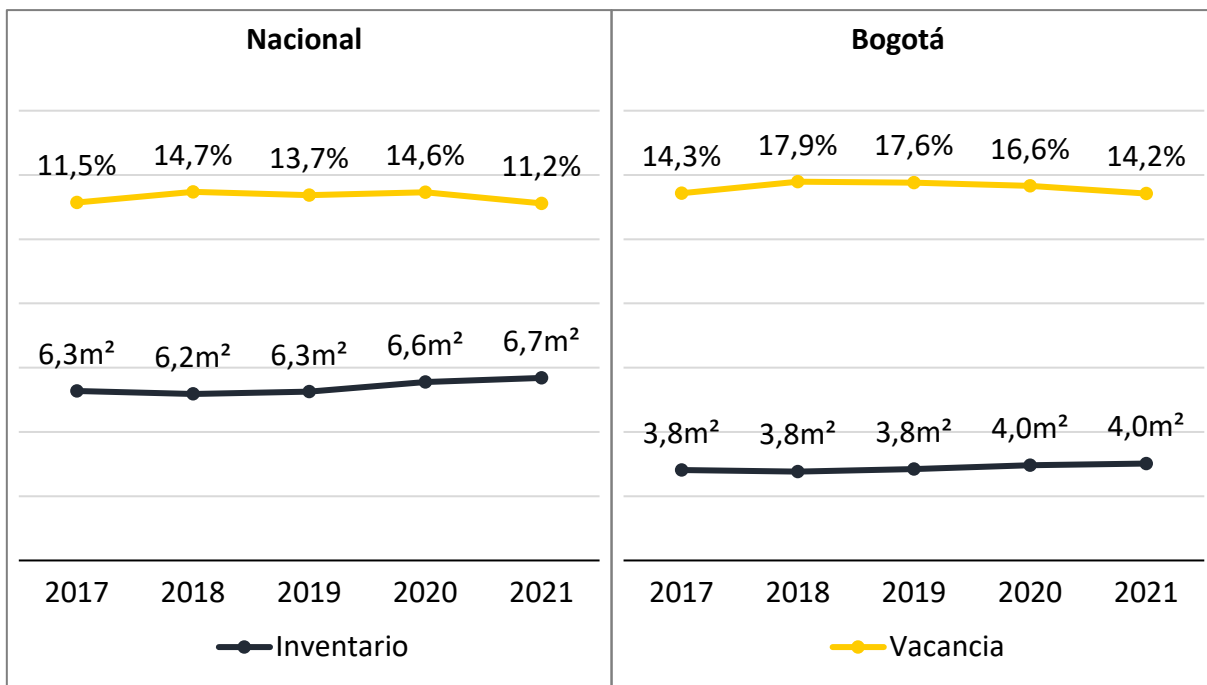
Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

Fuente: Colliers, Reporte de mercado oficinas Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

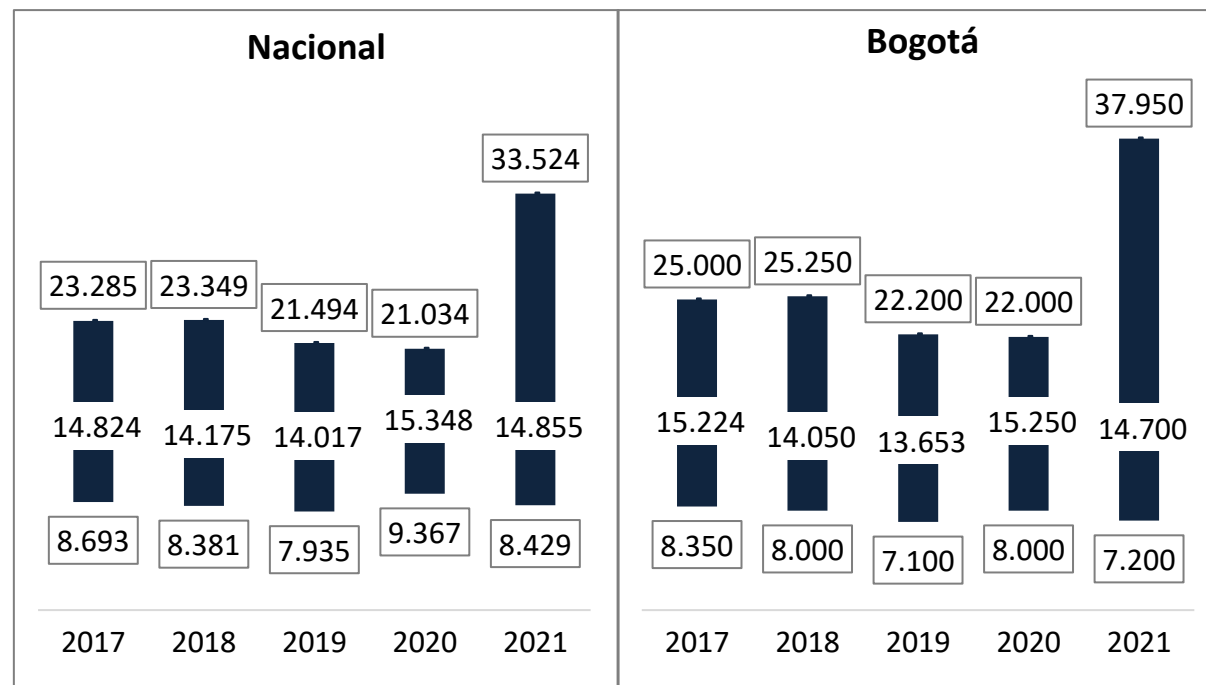
El auge en el comercio electrónico producto de la pandemia ha tenido un impacto positivo en el sector logístico, agregándole dinamismo al mercado de bodegas. Es posible que esta tendencia se revierta una vez cambien las condiciones actuales.

Las bodegas se encuentran en la parte baja del ciclo económico, presentando niveles de construcción bajos. Los inventarios aumentaron solo 2% frente al segundo semestre de 2020. Los cánones promedio se redujeron en 3,2% a nivel nacional en el mismo periodo.

Inventario y vacancia de bodegas (millones de m²)



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

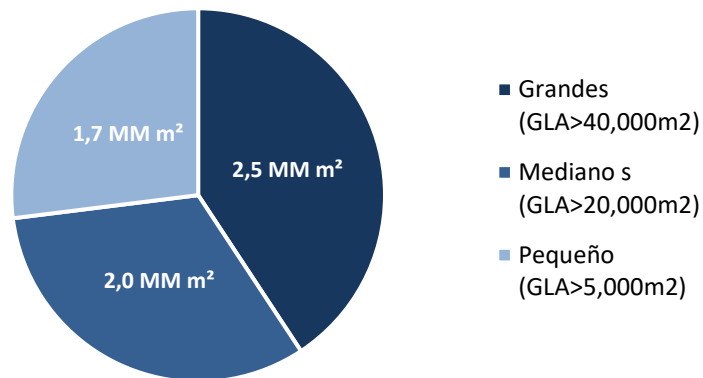


Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

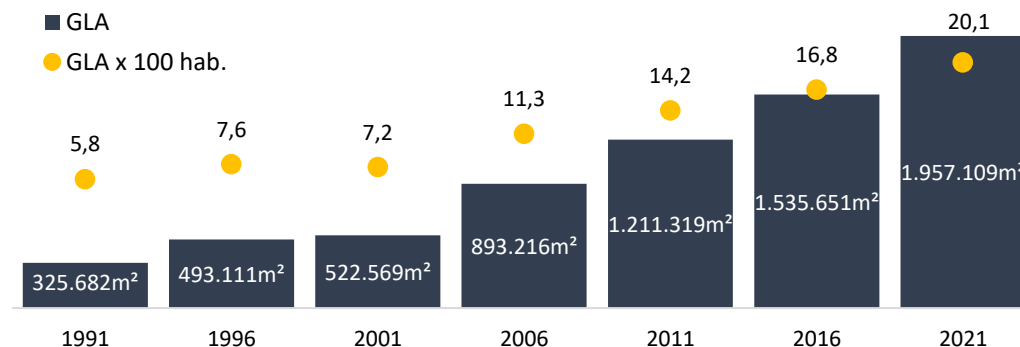
Fuente: Colliers, Reporte de mercado industrial Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

El GLA de centros comerciales ha incrementado de manera acelerada, gracias a formatos como Único y Viva, que se expanden de manera regional y a nuevos grandes centros comerciales en ciudades capitales. Se espera que estos jugadores atraigan público no capturado por los centros comerciales existentes. El GLA en Bogotá ha tenido un crecimiento compuesto de 6,2% anual en los últimos 30 años frente a un crecimiento compuesto de la población de 4,2%.

GLA Centros comerciales – Colombia 2021

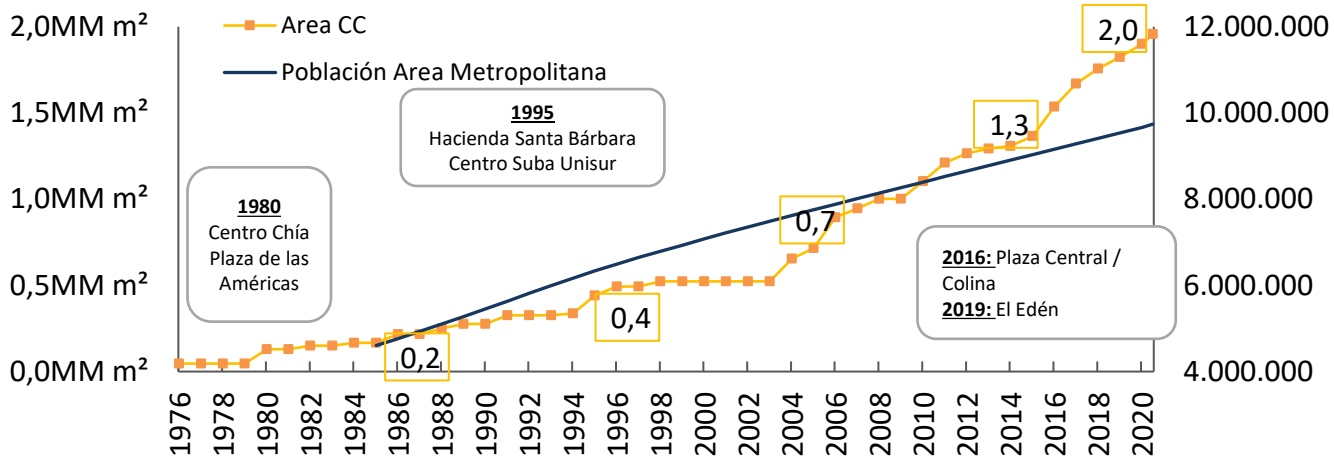


GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes - Bogotá



Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q2021. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales y población área metropolitana- Bogotá



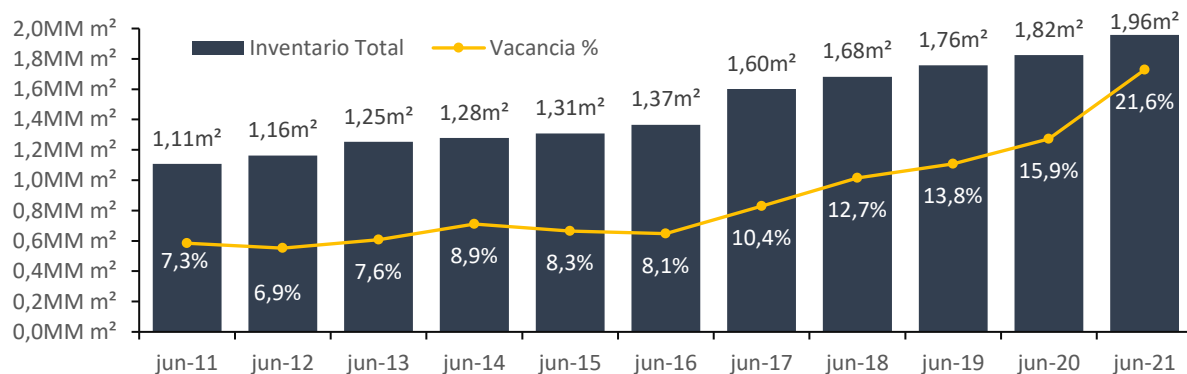
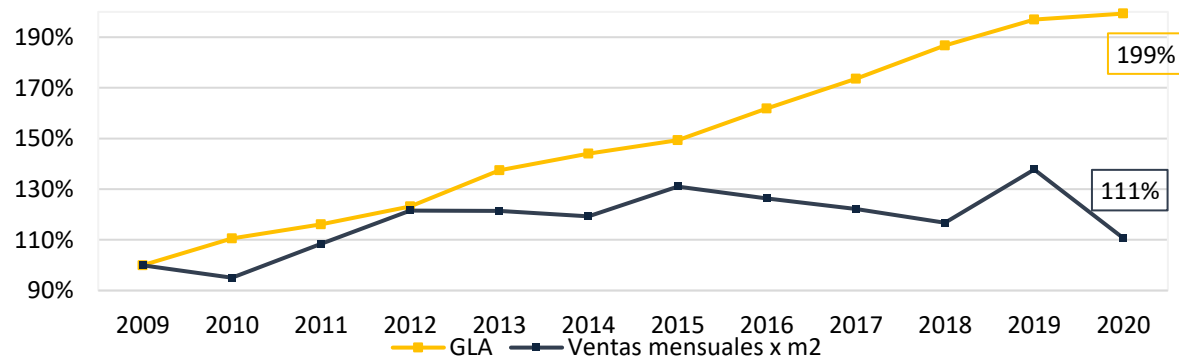
Fuente: Estados Financieros 2019 EMIS. Datos Acecolombia 2020. Cálculos Péntaco

GLA Centros Comerciales & Población - Bogotá



En el primer semestre de 2021, el inventario de m² de área en centros comerciales en Bogotá aumentó en 130.000 m² con respecto al primer semestre de 2020. No obstante, la vacancia aumentó en 5,7% en este periodo. Se puede esperar, con la reactivación económica, una disminución en la vacancia de centros comerciales a futuro.

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



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





Resumen de Gestión

Resultados Financieros

Mercado Inmobiliario

Proyección de Portafolio

Comercio



COP \$15.500 MM



1.129 m2



Bogotá y Medellín

Oficinas



COP 0 MM



0 m2



No Aplica

Industria



COP \$109.000 MM



48.000 m2



Costa Atlántica
Bogotá
Cartagena.



Activos Administrados

\$432.971 millones*

Activos Administrados.

85.347 m2

GLA (m²)

19 ciudades y municipios

**Incluye Cartagena, Santa Marta y Barranquilla

98 Inmuebles

Presencia nacional

\$2.906 millones**

Ingresos potenciales mensuales

Costa Atlántica**

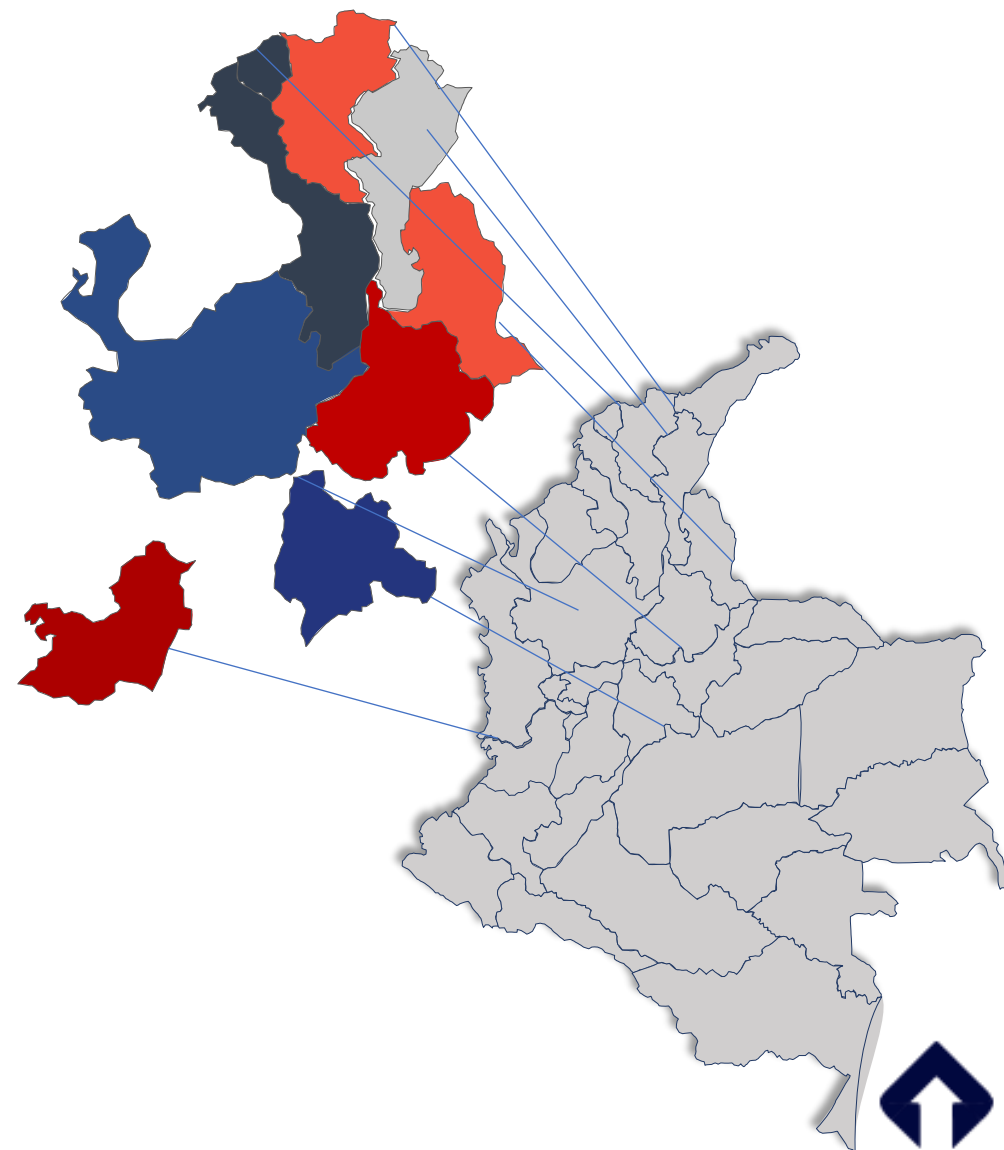
Área: **42.951m2**
Valor: **\$127.152 MM**

Medellín
Área: **2.338 m2**
Valor: **\$19.348 MM**

Cali
Área: **792 m2**
Valor: **\$7.672 MM**

Bogotá
Área: **33.470 m2**
Valor: **\$239.449 MM**

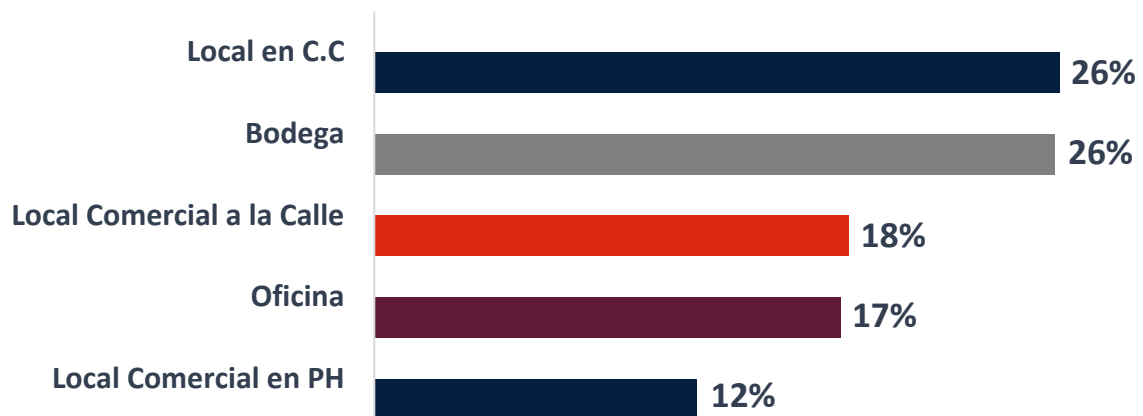
Otros
Área: **5.796m2**
Valor: **\$26.861 MM**



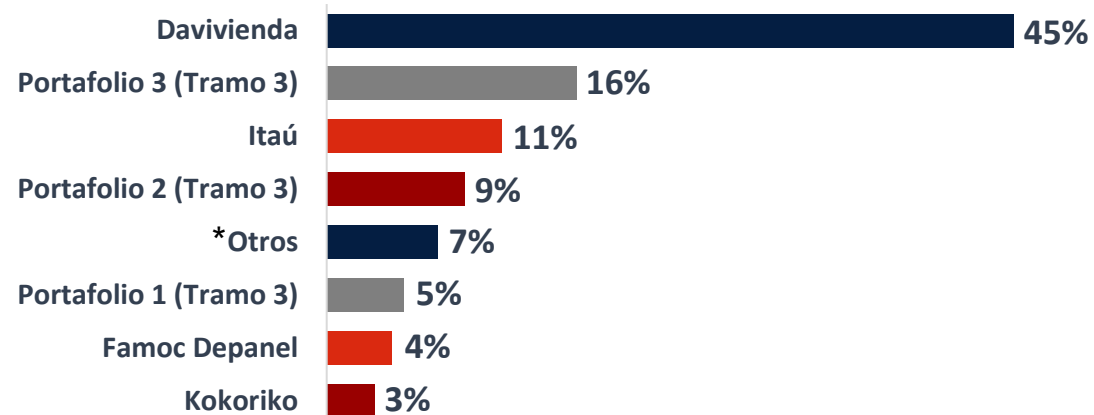
*Proyecciones en activos inmobiliarios y activos corrientes.

** Proyecciones de ingresos potenciales.

Tipo de Inmueble

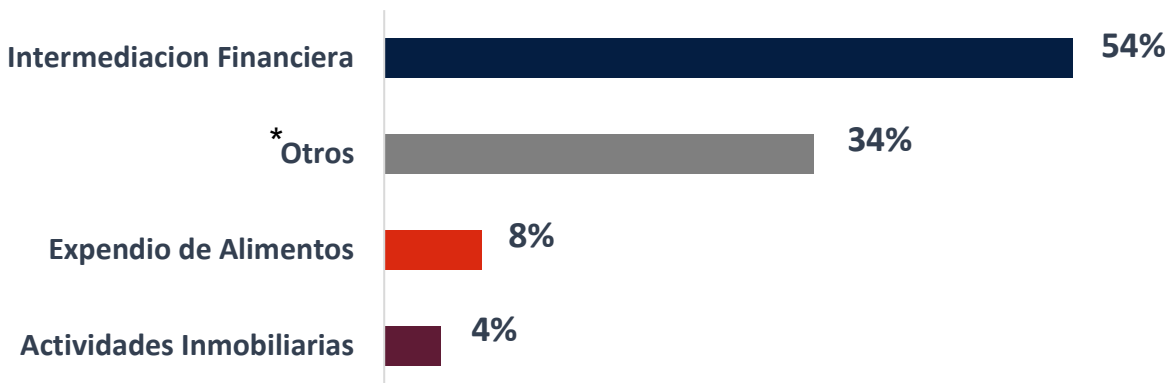


Distribución por Arrendatario



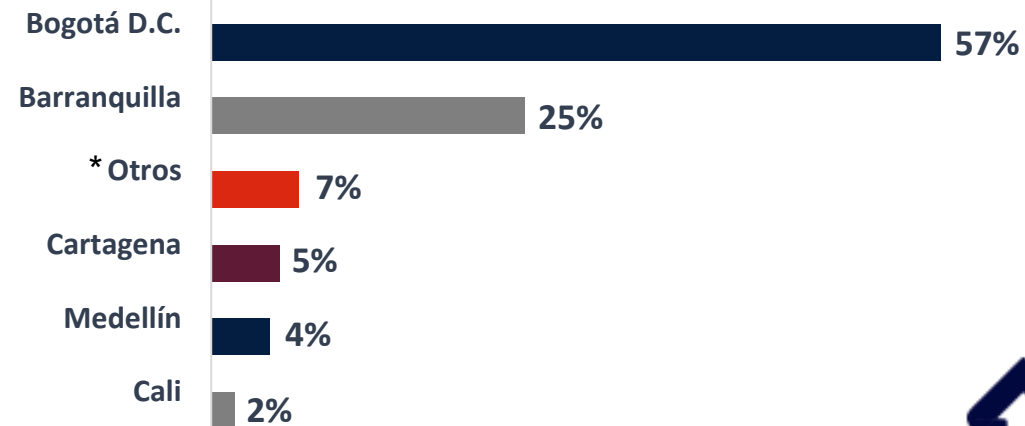
*Otros: Riss Tong, Archis, Tostado, Colsubsidio, Crepes&Waffles.

Distribución Sector Económico



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

Distribución Geográfica



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



Migración de Títulos

- De acuerdo a la Circular 006 expedida por la SFC, desde el **1 de junio los TIN están valorando a precios de mercado** según las metodologías de los proveedores de precios, construidas a partir de las operaciones de mercado que superen los filtros de monto.

Emisión Tramo 3

- Tramo 3 en el último trimestre de 2021 por un monto cercano a \$140 mil millones.
- Diversificación importante del tipo de activo, sector económico y arrendatario.



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

Contamos con 68 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$24 billones emitidos en 20 años y \$5 billones de saldo administrado.



Certificaciones y reconocimientos:

Calidad Emisor Conocido y Recurrente
(Superintendencia Financiera)



Certificación de Calidad Administración
Maestra Emisiones Hipotecarias



Se certifica el desempeño administrativo de otras instituciones de Trading de los Centros de Contratación de Valores

Mejores Prácticas Revelación de
Información y Relación con Inversoristas



Riesgo de Contraparte AAA

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

Nuestros accionistas



Gracias



Titularizadora Colombiana S.A publica el presente documento con un carácter estrictamente informativo.

Este documento contiene proyecciones y expectativas del futuro, las cuales involucran elementos significativos de juicio subjetivo y de análisis que reflejan varios supuestos con respecto al desempeño de varios factores. Debido a que los juicios, análisis y supuestos están sujetos a incertidumbres en el negocio, incertidumbres económicas y competitivas más allá del control de la fuente, no puede garantizarse que los resultados serán de acuerdo con las proyecciones y expectativas futuras. La Titularizadora Colombiana S.A. no asume obligación alguna de actualizar o corregir la información contenida en esta presentación.

Esta presentación no reemplaza la información contenida en el Prospecto de Información ni en el Reglamento de Emisión, por lo que el Prospecto de Información y el Reglamento de Emisión deberán ser consultados por los inversionistas o futuros inversionistas, antes de tomar cualquier decisión de inversión.

La Titularizadora Colombiana S.A. no asume responsabilidad por la utilización que cualquier tercero pueda hacer del contenido plasmado en esta presentación y, por lo tanto, ellos deberán hacer su propio análisis y evaluación de la información acá recogida y serán responsables del análisis y las conclusiones que hagan sobre o con base en esta presentación.

