



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA



Presentación Teleconferencia  
de Resultados TIN 1S-2023



Fuente: Titularizadora Colombiana.  
 Fecha de Información: 30/06/2023

\* 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.





**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

**Mercado Inmobiliario**

**Proyección de Portafolio**



**\$499.807 Millones**  
Total Activos administrados\*



Rentabilidad  
Desde el Inicio:  
**12,87% E.A.**  
Últimos 12 meses:  
**22,15% E.A. (IPC+8,94%)**



**\$ 134.183 millones**  
Endeudamiento financiero (Capital)



**84.945 m<sup>2</sup>**  
Área administrada



**4,83%\*\*\***  
Dividend Yield Promedio Últimos  
12 meses.



**14,71% E.A.**  
Costo promedio ponderado  
de la deuda 1S-2023.



**99,42%**  
Ocupación económica  
del portafolio



**\$ 0 millones**  
Negociados en mercado  
secundario 2023.



**15,82% E.A.**  
Costo promedio ponderado  
de la deuda Junio 2023.



**0,02%\*\***  
Cartera vencida Junio  
2023



**99,97%**  
Precio promedio ponderado de  
valoración Últimos 12 meses  
(Precia y PIP).



**27,36% < Lim. 40%**  
Endeudamiento  
Financiero.

Fuente: Titularizadora Colombiana.

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

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

\*\*\* 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.





**\$490.204 Millones**

Activos inmobiliarios administrados – Activo Material



**84.945 m<sup>2</sup>**

Área administrada



**\$3.351 millones**

Ingresos potenciales mensuales Junio 2023



**96 inmuebles**

Presencia Nacional



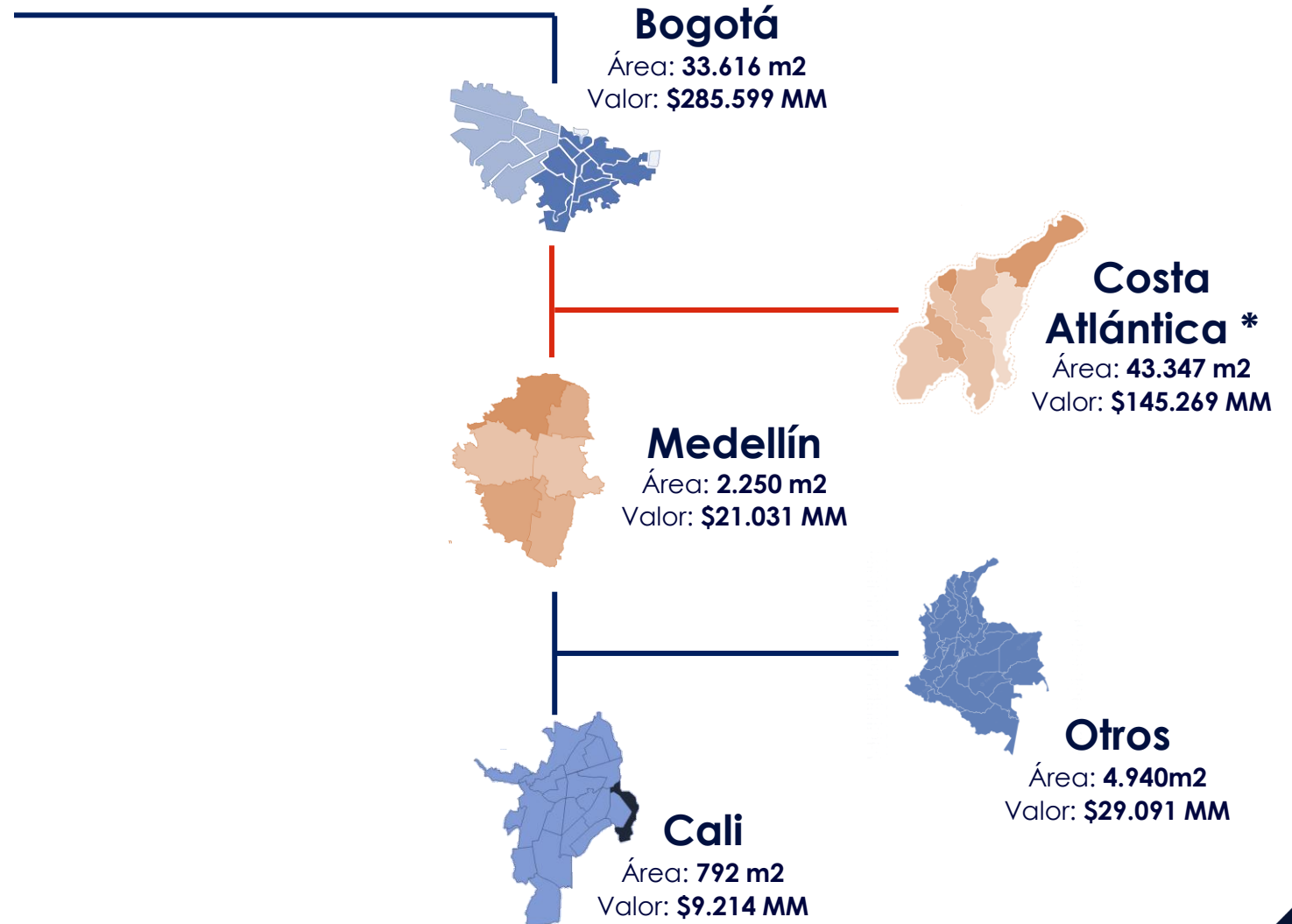
**20 Ciudades y Municipios**

\*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta



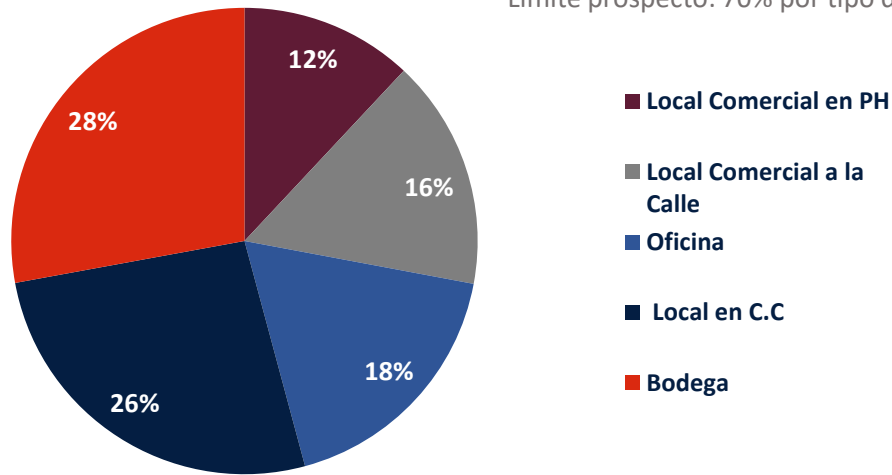
**5,27 años**

Promedio ponderado restante contratos de arrendamiento.



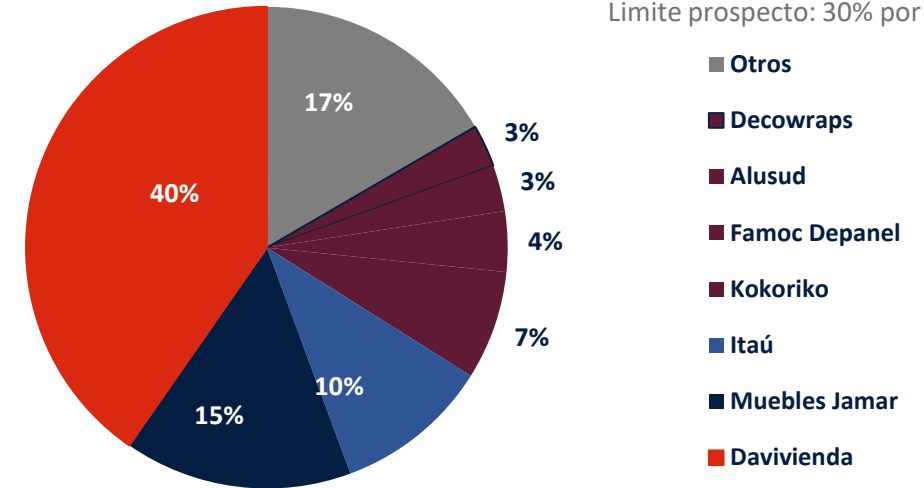
### Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



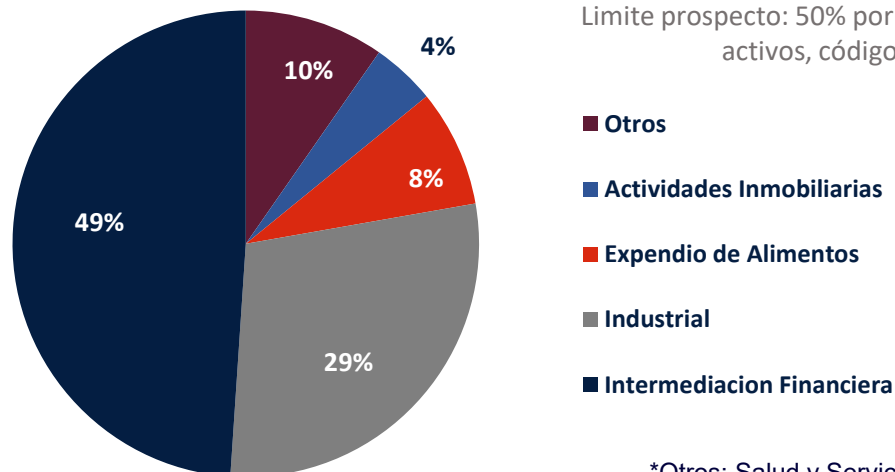
### Distribución por Arrendatario\*\*

Limite prospecto: 30% por ingresos.



### Distribución Sector Económico

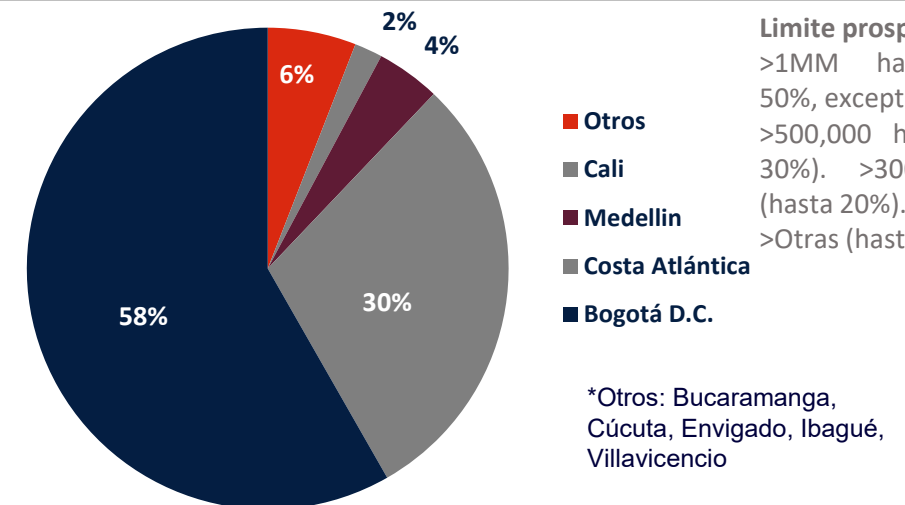
Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.



\*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 avalúos realizados a  
1S-2022



**\$199.983 MM**

Valor avalúos realizados a  
1S-2023



**\$220.081 MM**

**10,05%**

Incremento

1S-2023 vs 1S-2022

**#88**



Avalúos programados  
para 2023

**48%**



Avance del total  
de avalúos  
programados

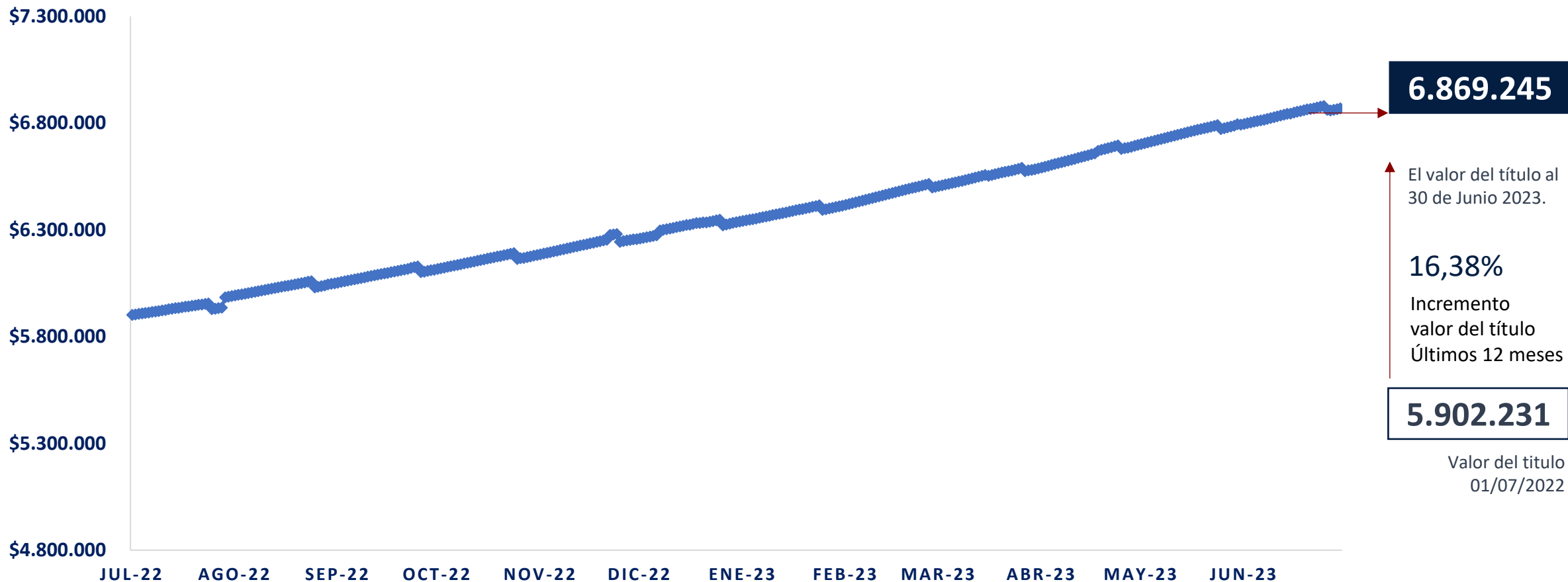
**4**



Avaluadores  
independientes con  
rotación bianual de  
inmuebles.



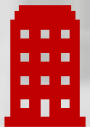
**Valor del Título TIN (\$)**





### Cartagena

Carrera 3 No. 4-39



### Área

Primer Piso: 432,61 m2  
Segundo Piso: 376,26 m2  
Parqueadero: 324,04 m2  
Terreno: 757,65 m2



### Venta

Valor de Venta: \$6,300,000,000  
Valor de Multa: \$ 682,792,116  
Fecha de Venta: 23/06/2023



### Ahorro

El ahorro en intereses por el abono a capital: \$ 528,675,324



### Rentabilidad

Rentabilidad de la Operación: 12,78%  
Rentabilidad con Multa: 14,42%



### Rotación Portafolio

Desinversiones Abril 2022: 0,63%  
Desinversiones Junio 2023: 1,27%  
Rotación Promedio Ponderado: 1,00%



### CONCLUSIÓN

Revisando el costo de endeudamiento actual del vehículo (15,85%) y los riesgos que conlleva la activación del mecanismo de readquisición a cargo del emisor, se concluyó con la **Junta Directiva** que la mejor opción es **utilizar los recursos provenientes de la desinversión para amortización de capital al crédito vigente con mayor tasa de interés.**

### BENEFICIOS



Al no activar el mecanismo de readquisición a cargo del emisor, se evita la marcación de precio con descuento en el mercado secundario por parte del emisor

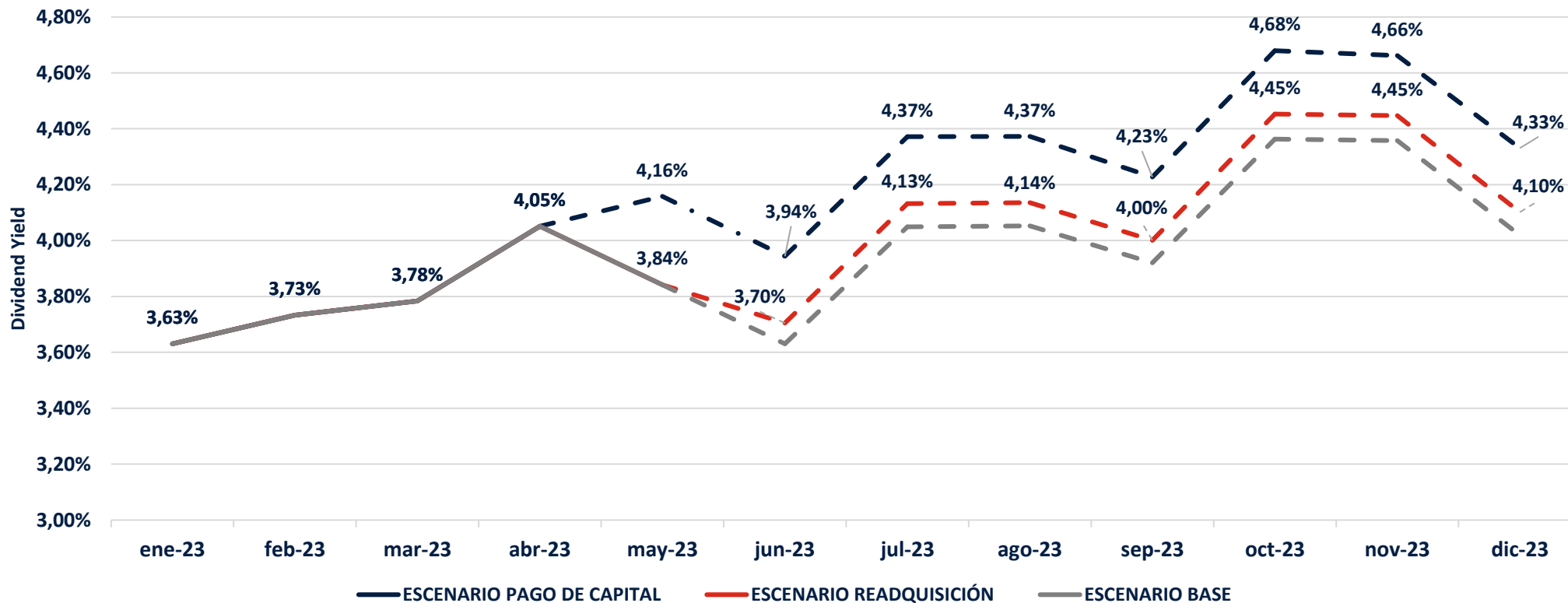


El abono a capital permite en un periodo de 5 meses, un ahorro de intereses de \$528mm.



Se incrementaría el flujo de caja distribuido a los inversionistas por una menor carga de gastos financieros, pasando de un DY promedio anual 3,95% a un 4,16%, 21 pbs positivos.

Proyección Dividend Yield



**3,95%**

DY Anual Promedio –  
Escenario Base



**4,00%**

DY Anual Promedio –  
Activar Mecanismo  
Readquisición



**4,16%**

DY Anual Promedio – Prepago  
de capital de Endeudamiento





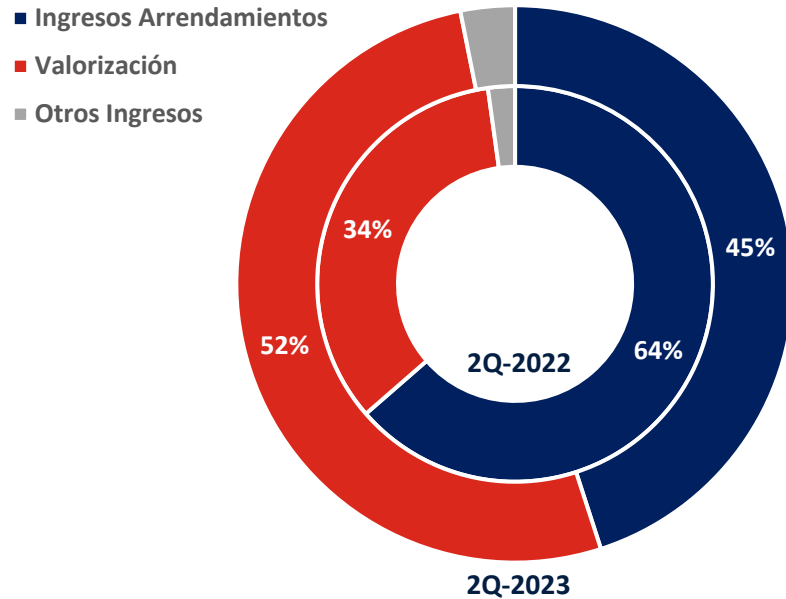
**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

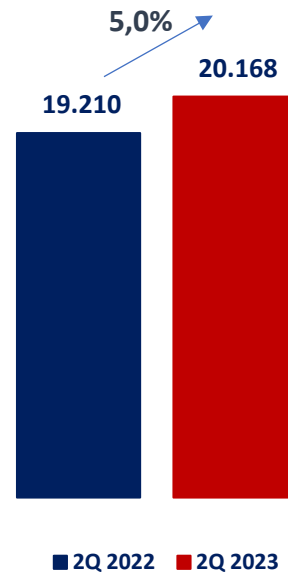
**Mercado Inmobiliario**

**Proyección de Portafolio**

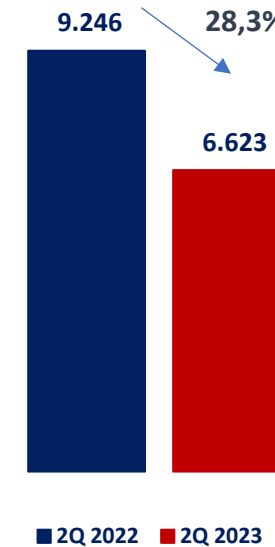
### Distribución de Ingresos



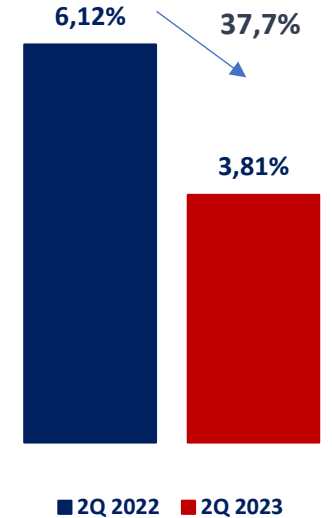
### Ingresos Operativos



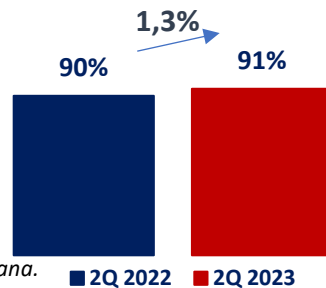
### Rendimientos Distribuibles



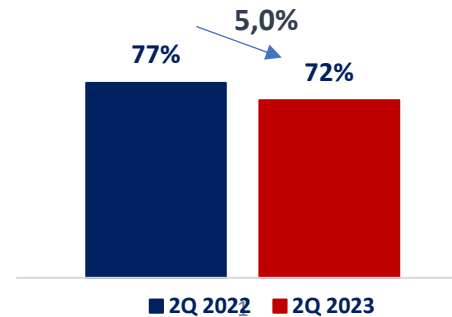
### Dividend Yield Promedio



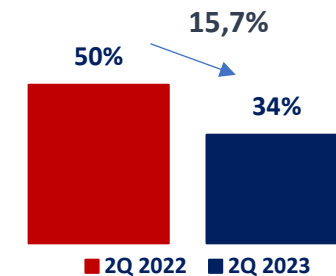
### Margen NOI



### Margen EBITDA



### Margen Dividend Yield



Fuente: Titularizadora Colombiana.

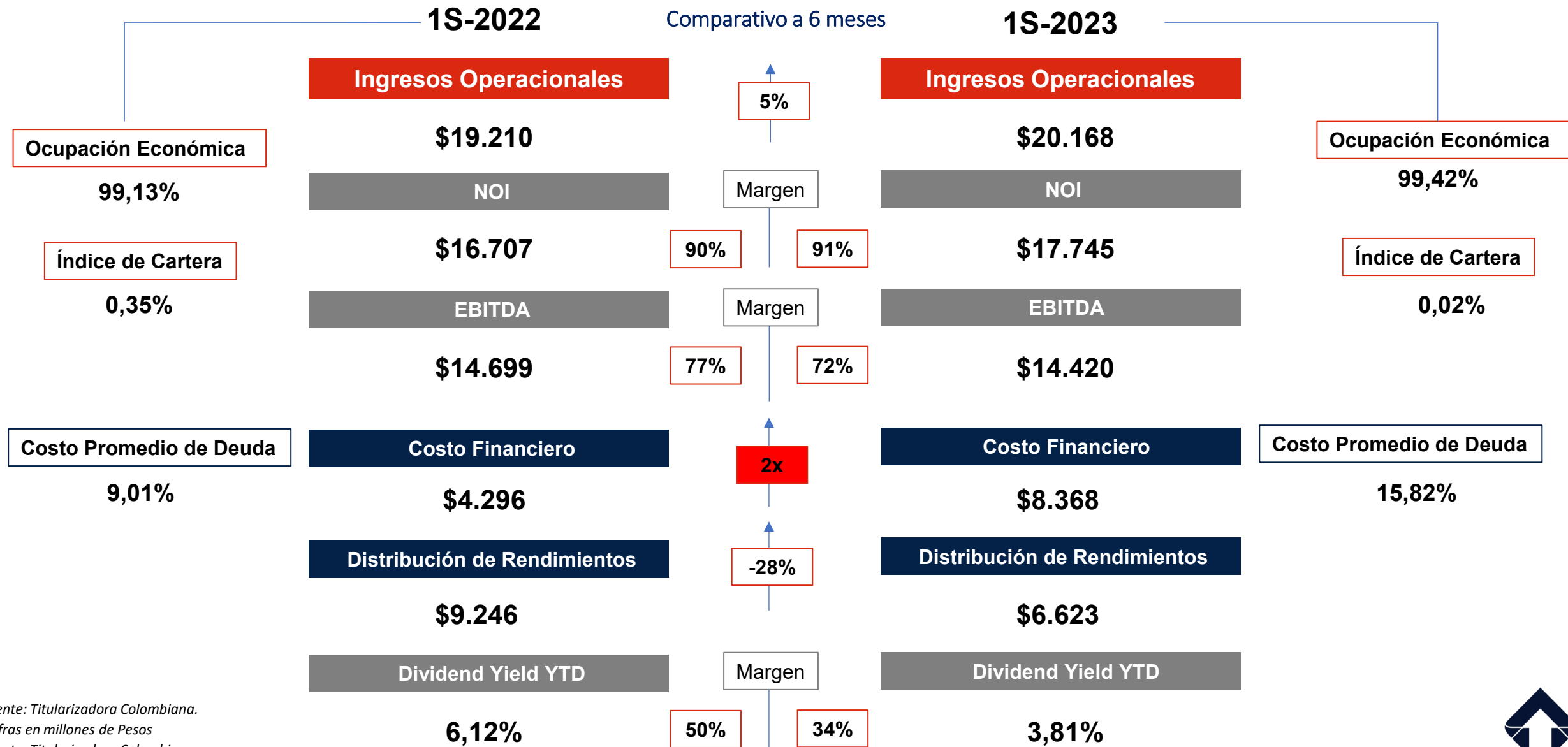
\* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 30/06/2023

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.





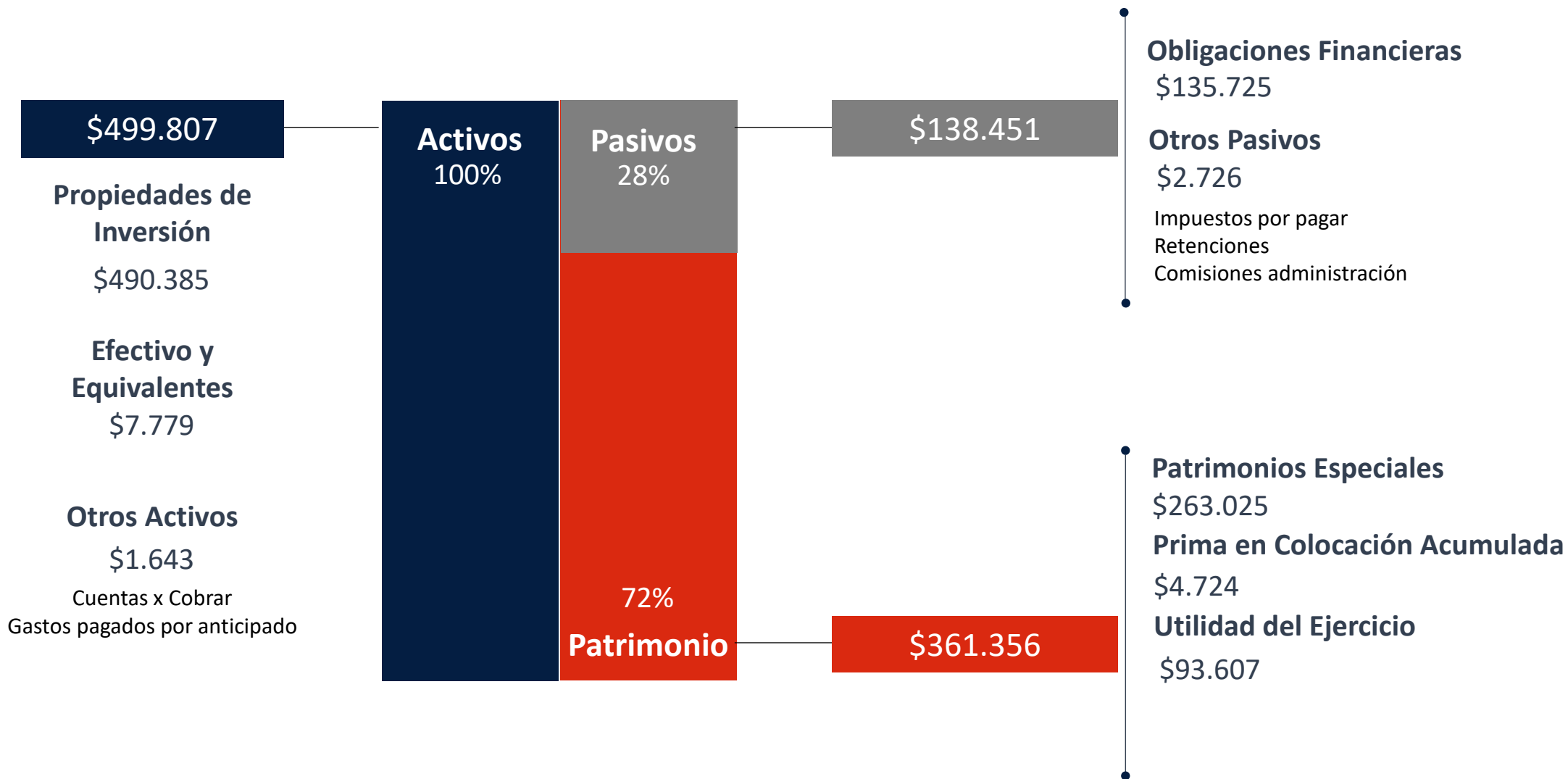
Fuente: Titularizadora Colombiana.

\* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Titularizadora Colombiana.

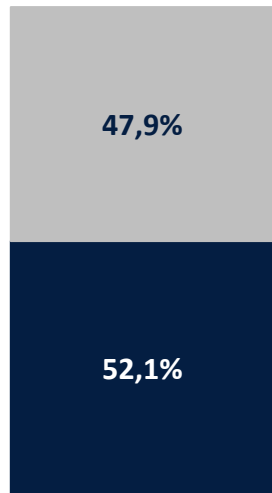
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad.





### Composición Rentabilidad Acumulada\* 25/10/2018 – 30/06/2023

12,87% EA



Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

### Composición Rentabilidad 01/07/2022 – 30/06/2023

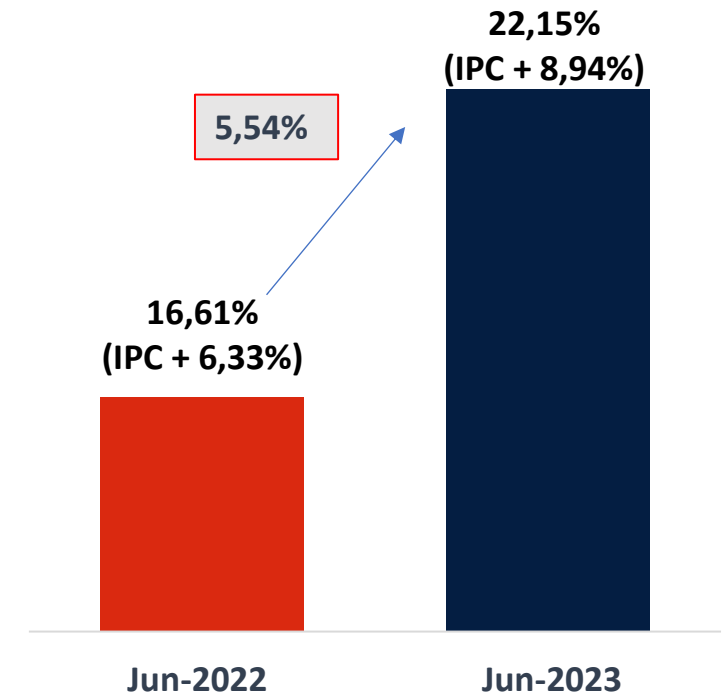
22,15% EA



Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

### Comparación Rentabilidad LTM\*\* Jun-2022 – Jun-2023



\*\* Rentabilidad últimos 12 meses con corte 1S-2022 y 1S-2023

Fuente: Titularizadora Colombiana.

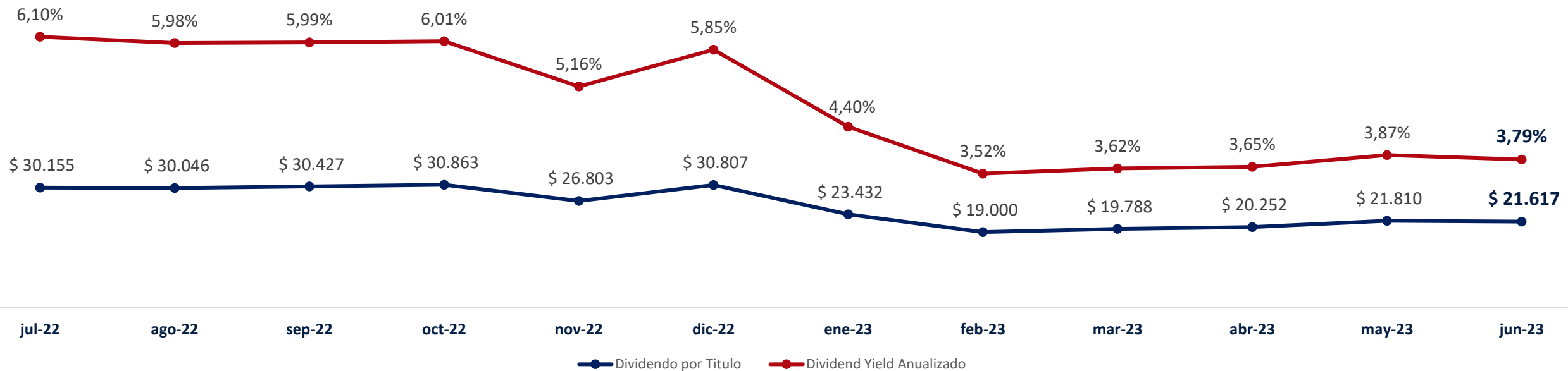
\* Periodo desde el inicio del vehículo

\*\* Rentabilidad últimos 12 meses con corte 1S-2022 y 1S-2023

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 1S-2023





**Dividend Yield**

**4,83%**

**DY Promedio LTM**

## Estado de Endeudamiento



**27,36%**

Endeudamiento Financiero

Vs



**40%**

Límite Endeudamiento



**\$134.183\***

Deuda Financiera



**14,71% EA**

Costo promedio de la deuda 2023.  
Tasa Fija.

**15,82% EA**

Costo ponderado de la deuda Junio  
2023. Tasa Fija



**3,26 meses**

Plazo restante promedio  
de la deuda

### Estrategia 2023:

- Renovación de créditos con cambio de tasa variable a fija, eliminando **el riesgo de tasas indexadas al IBR.**
- 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

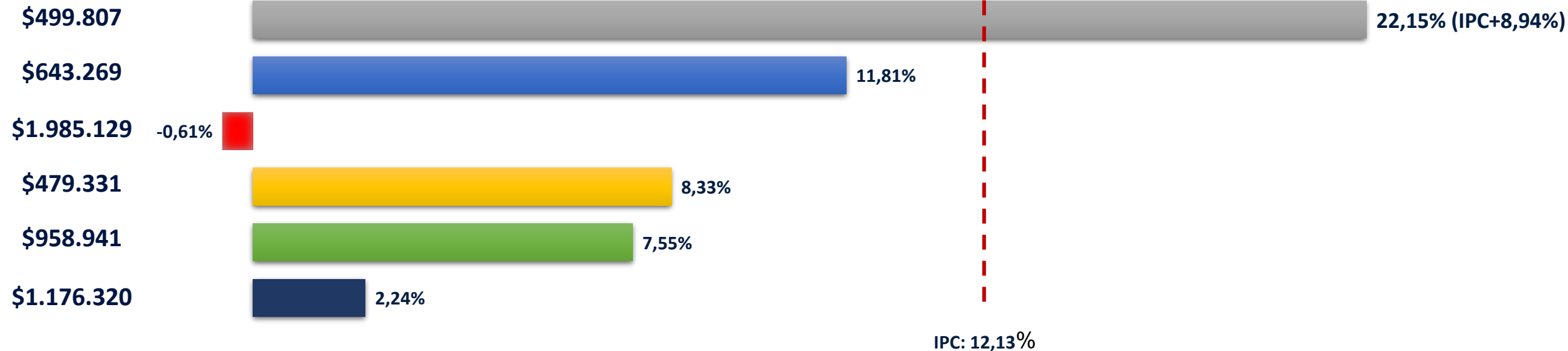
Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 30/06/2023



## Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM\* - 1S-2023

### Activo Total (\$ MM)



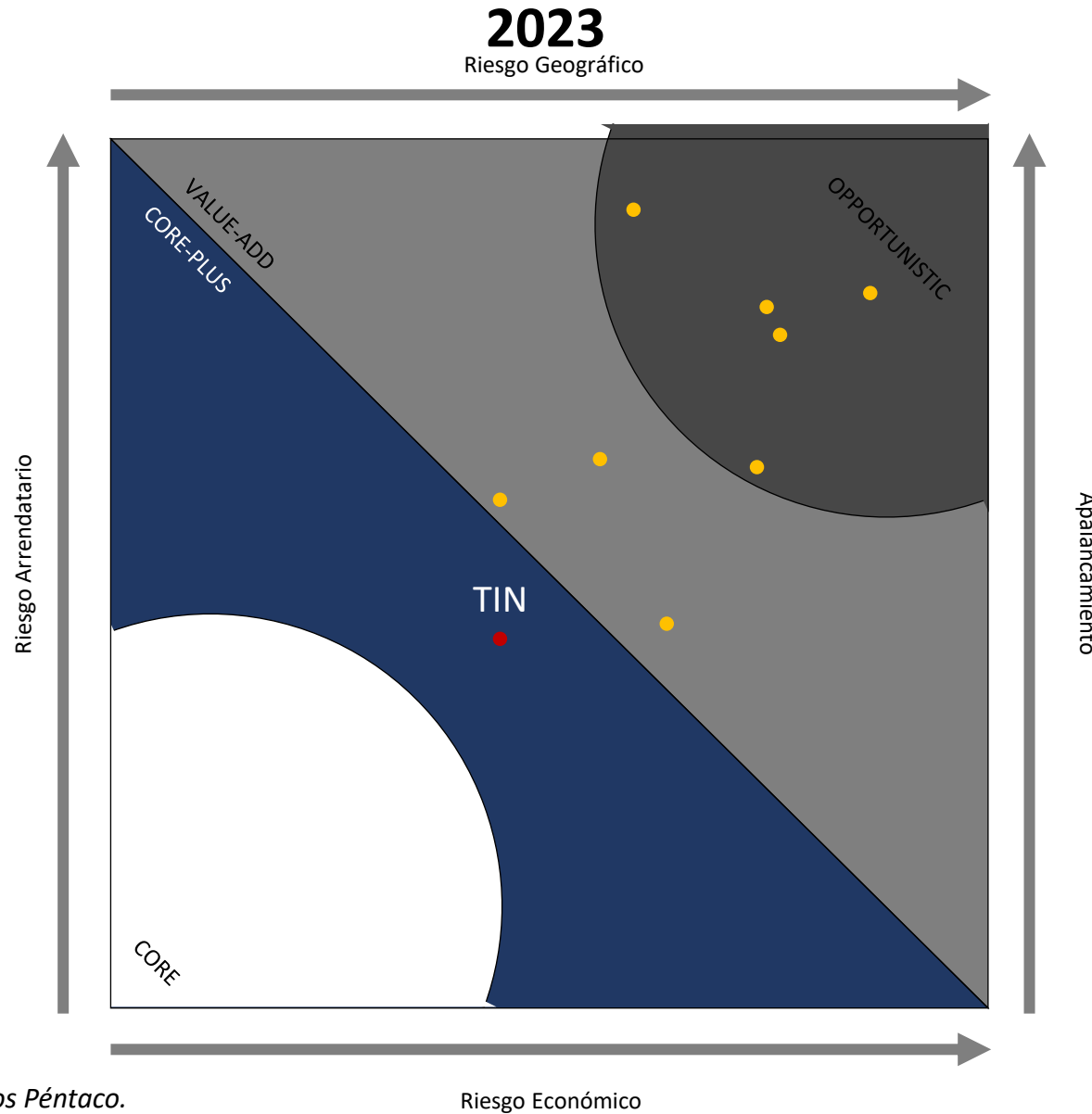
■ TIN ■ SKANDIA (Comprar para Arrendar) ■ INMOVAL ■ Sura AM Rentas Inmobiliarias ■ DAVIVIENDA CORREDORES ■ VISUM - BTG

\* Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo julio 2022 a junio 2023.

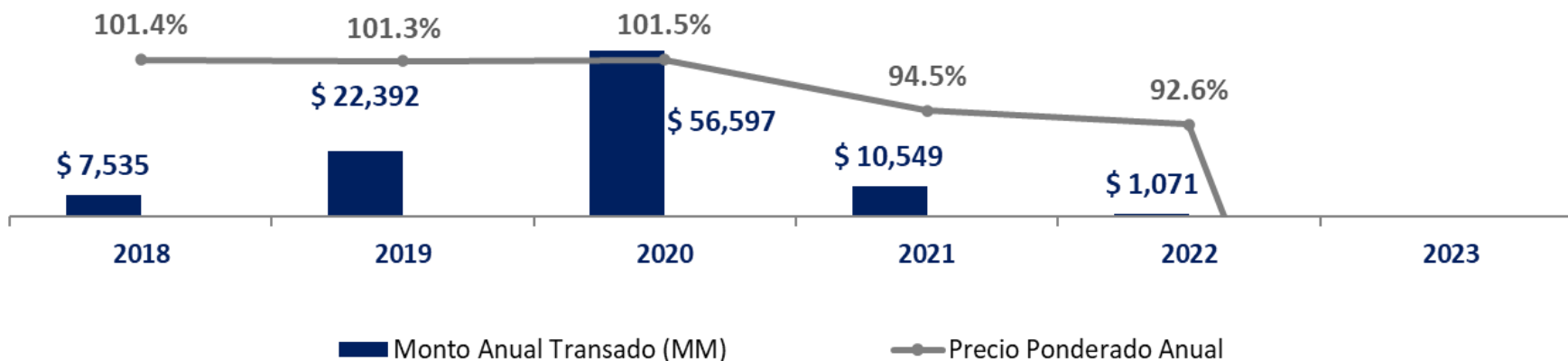
Fuente [www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx](http://www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx), [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com), <https://www.skandia.com>, [www.daviviendacorredores.com/FICInmobilairioderenta](http://www.daviviendacorredores.com/FICInmobilairioderenta), <https://assetmanagement.grupobancolombia.com/>

Activo total y Rentabilidades se toman de la información publicada en la página web de los respectivos fondos inmobiliarios con corte al 30 de junio de 2023.





### Mercado Secundario TIN y Precio Promedio Ponderado (PPP) de Negociación

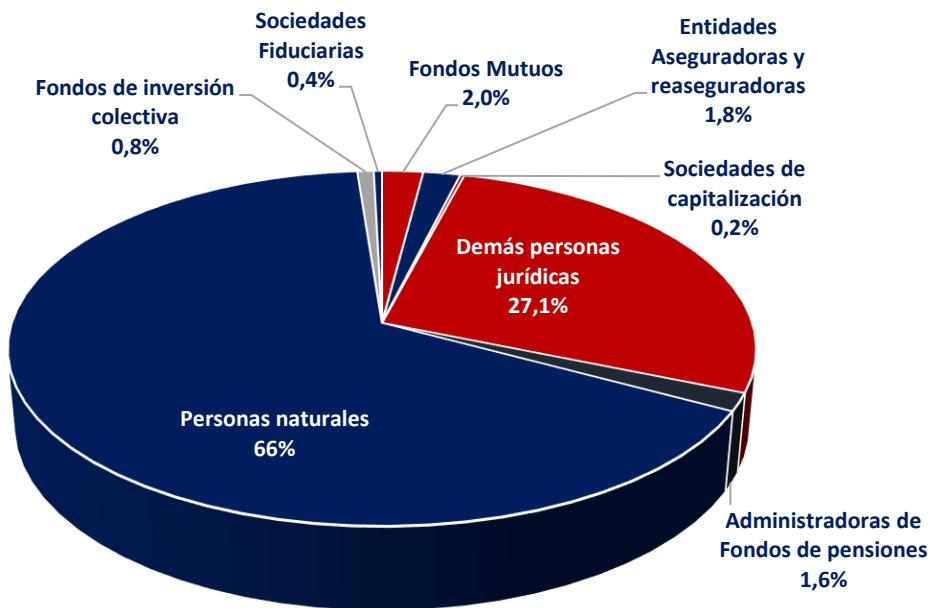


Monto Total Negociado 2023  
**\$0 millones**

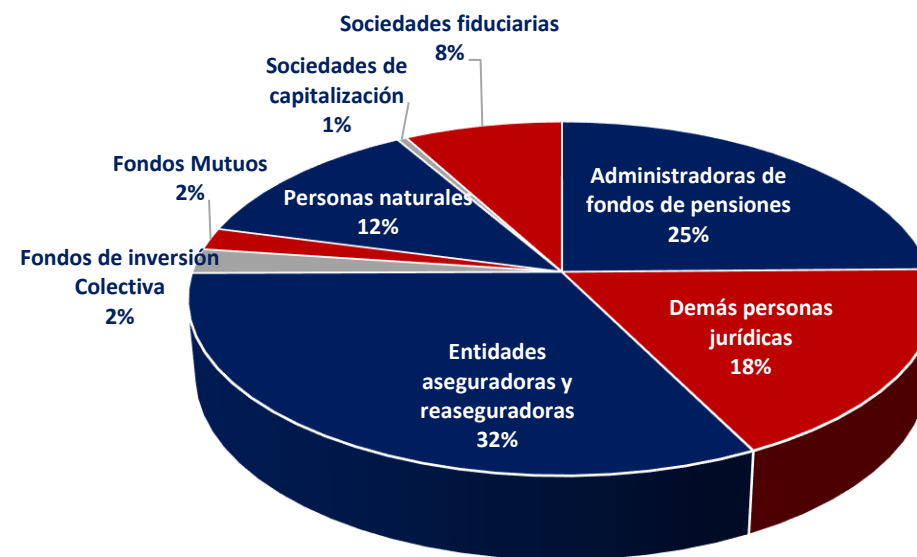
Precio prom. Valoración  
TIN 1S-2023 (Precia y PIP)  
**99,9%**

PPP de Negociación  
otros vehículos 1S-2023  
**39,14%**

### Inversoristas por número



### Inversoristas por monto



**490 Inversoristas TIN**



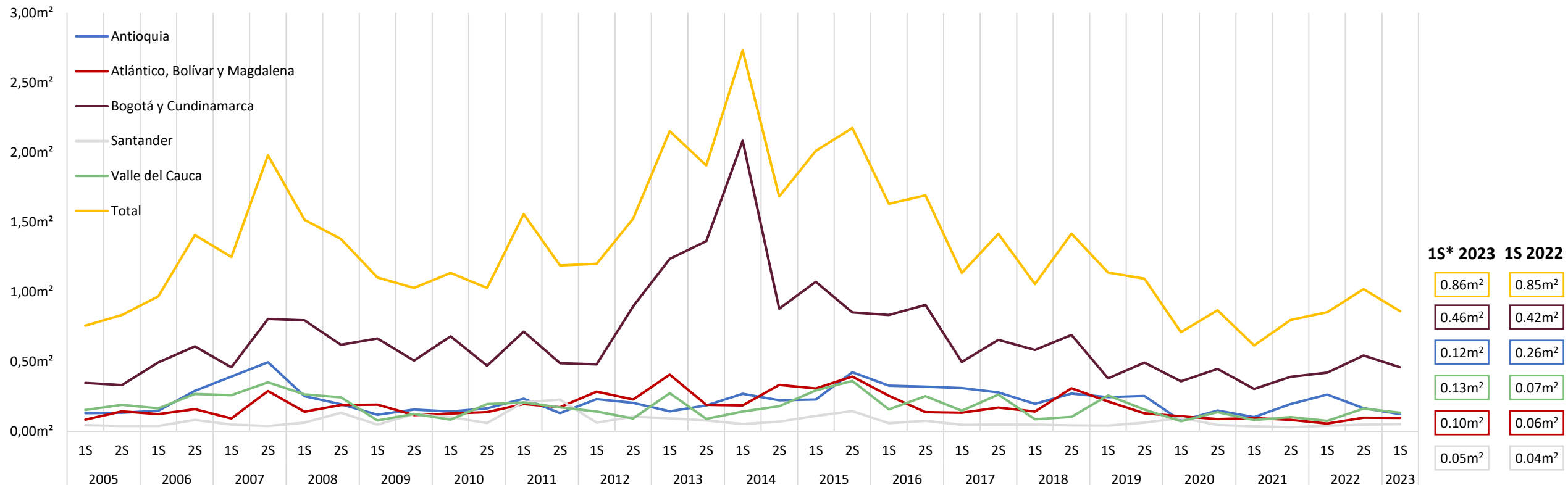
**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

**Mercado Inmobiliario**

**Proyección de Portafolio**

En el primer semestre de 2023, las licencias de construcción tuvieron un leve aumento en comparación con el mismo periodo del año anterior, siendo lideradas por Bogotá en el sector de oficinas. A nivel interanual, todos los departamentos experimentaron crecimientos positivos, excepto Antioquia y Cundinamarca, donde el área aprobada disminuyó.

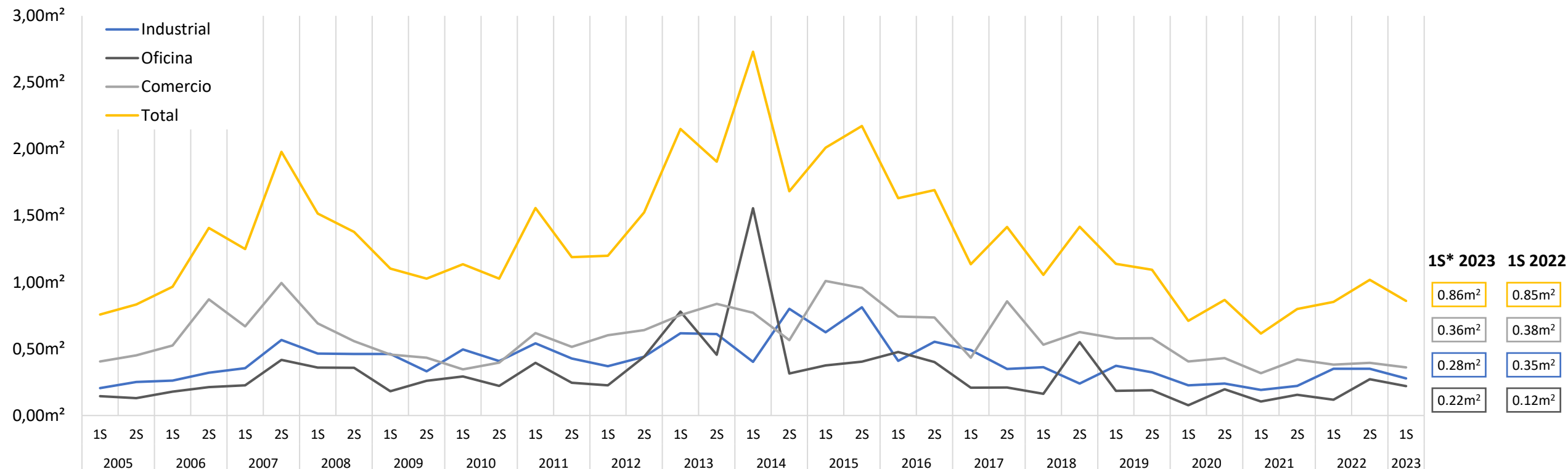


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de mayo 2023, DANE.

<sup>1</sup> Licencias para industria, oficinas y comercio

\* Para tener información al cierre del semestre se hizo una proyección

El sector de oficinas se encuentra en niveles superiores al primer semestre de 2022, mientras que el sector industrial y comercial muestra niveles inferiores en comparación. En general, se observa una disminución de las áreas aprobadas en todos los sectores en comparación con el segundo semestre de 2022.



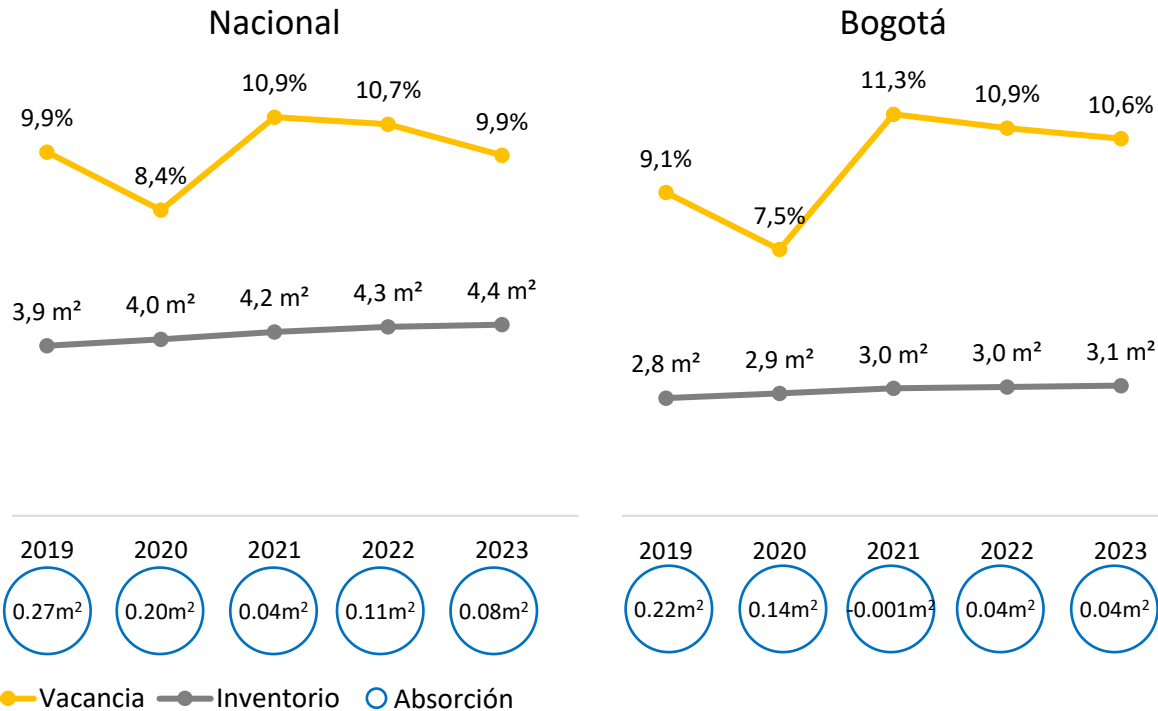
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de mayo 2023, DANE.

\* Para tener información al cierre del semestre se hizo una proyección

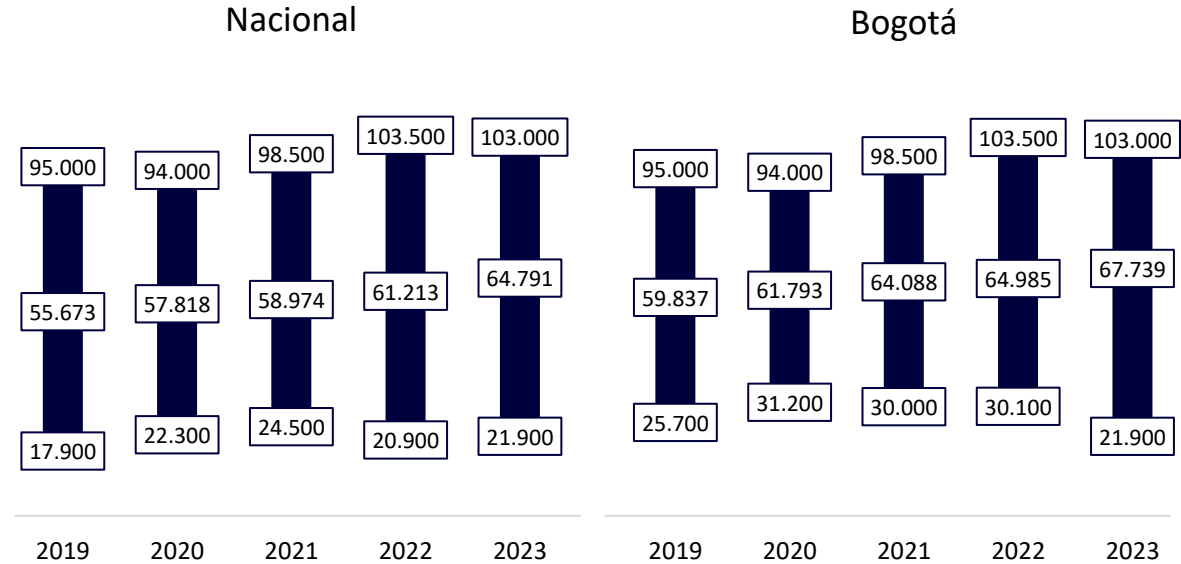
La vacancia a nivel nacional llegó a los niveles preandémicos. Esta disminución estuvo liderada principalmente por una caída en la vacancia de Barranquilla que tuvo una absorción neta de 19.000 m<sup>2</sup> ubicando la vacancia de este departamento en 5.8%.

El aumento de los cánones de arrendamiento mantiene su tendencia alcista gracias a persistentes niveles de inflación y un peso que continúa devaluado frente al dólar. Esto se contrasta con posibles disminuciones en los cánones de oficinas de menor calidad debido a la persistencia de vacancias mayores al 8%.

**Inventario y vacancia de oficinas (millones de m<sup>2</sup>)**



**Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m<sup>2</sup> mes)**

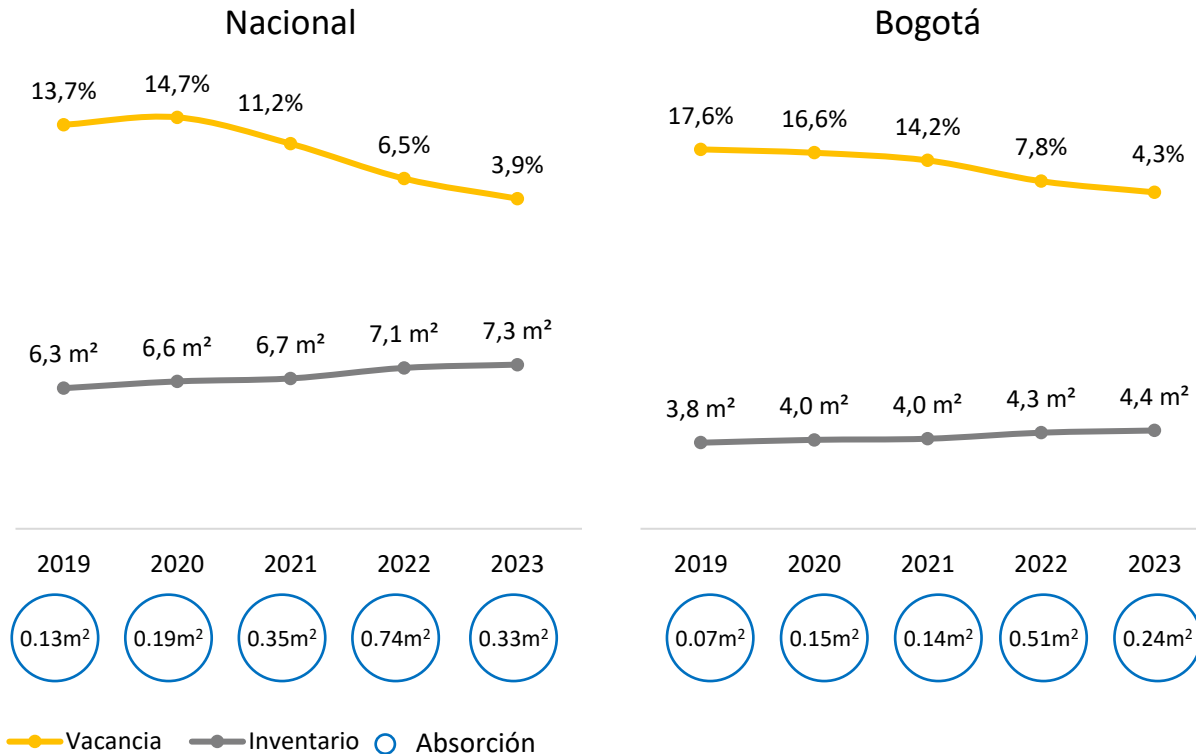


Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2023. Cálculos Péntaco

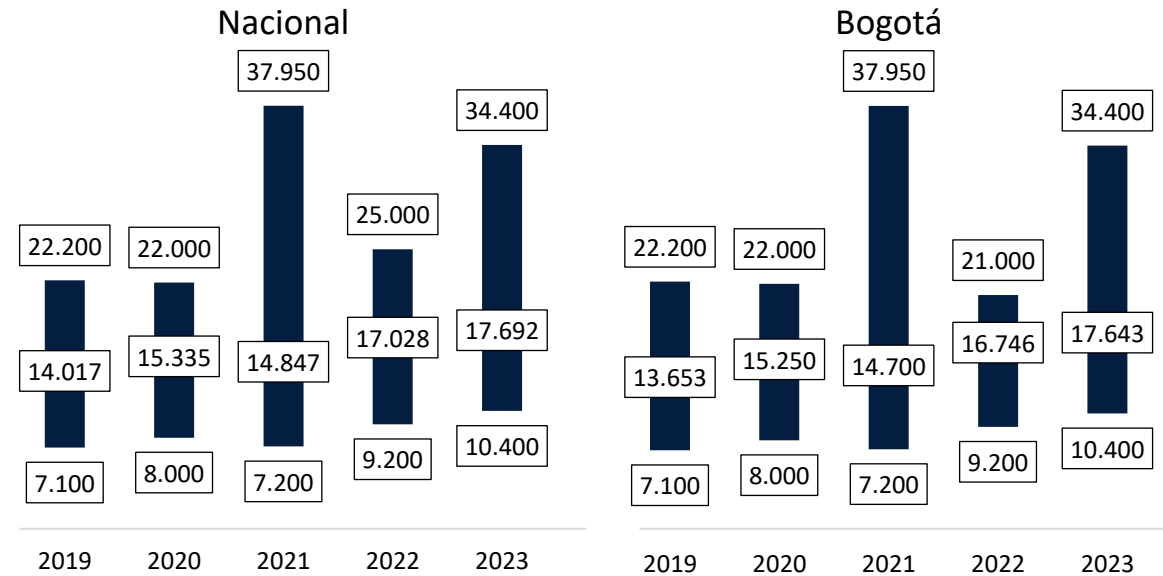
Debido a una reubicación de las cadenas de suministros a nivel global, proyecciones económicas favorables para Colombia y poca oferta de m<sup>2</sup> de almacenamiento la vacancia a nivel nacional de este sector continúa disminuyendo, ubicándose en el valor más bajo desde el 2014.

La tendencia de los precios de las rentas continua al alza, se espera que los cánones de arrendamiento promedio continúen en los niveles actuales hasta que haya un aumento considerable de los m<sup>2</sup> disponibles y una disminución en los precios de construcción.

### Inventario y vacancia de bodegas (millones de m<sup>2</sup>)



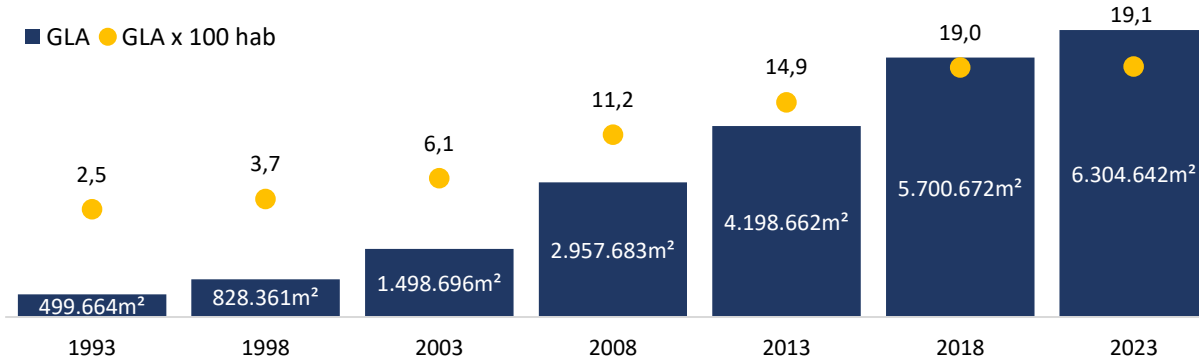
### Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m<sup>2</sup> mes)



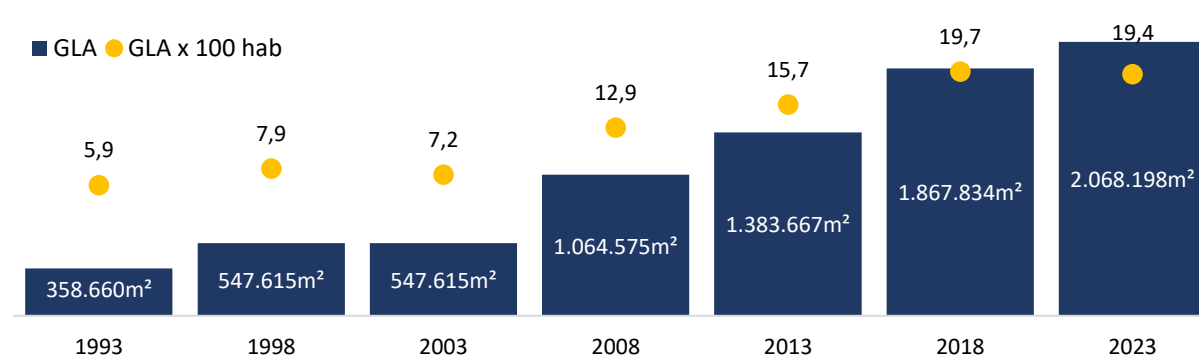
Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q2 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2023. Cálculos Péntaco

En el segundo trimestre del 2023 se observó una desaceleración del 3,3% en el gasto de los hogares, lo cual afectó el comportamiento que han venido teniendo los centros comerciales. En Bogotá el GLA ha tenido un crecimiento compuesto de 6% anual en los últimos 30 años frente a un crecimiento compuesto de la población de 4%.

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

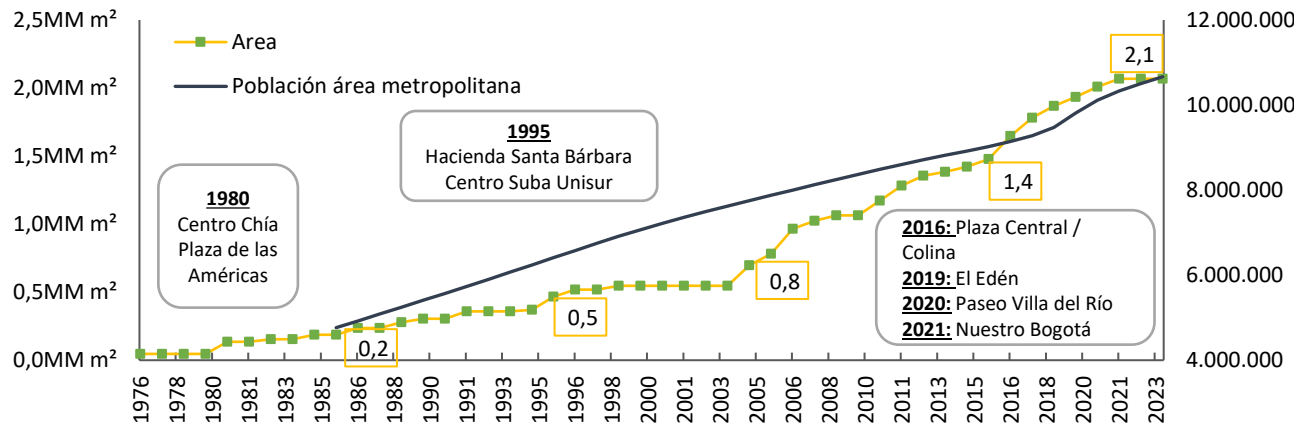


### GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes - Bogotá



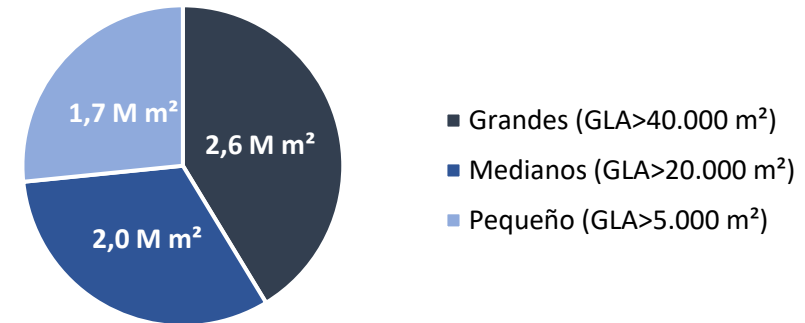
Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q1 2022. Cálculos Péntaco

### GLA Centros comerciales y población área metropolitana- Bogotá



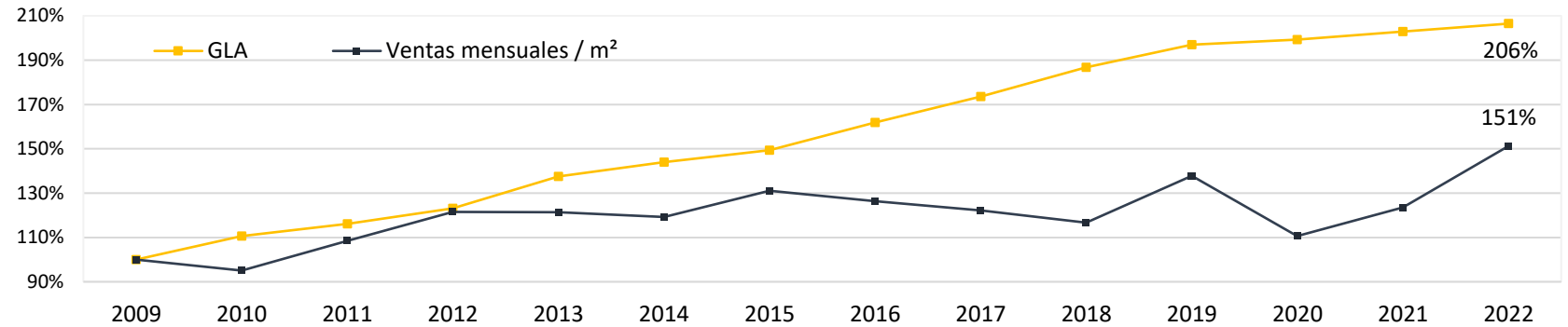
Fuente: Estados Financieros 2019 EMIS. Datos Acecolombia 2021. Galería inmobiliaria. Informes de comercio Q2 2023 Medellín, Barranquilla y Bogotá y CC en operación país Q2 2022. Cálculos Péntaco

### GLA Centros comerciales – Colombia 1S-2023



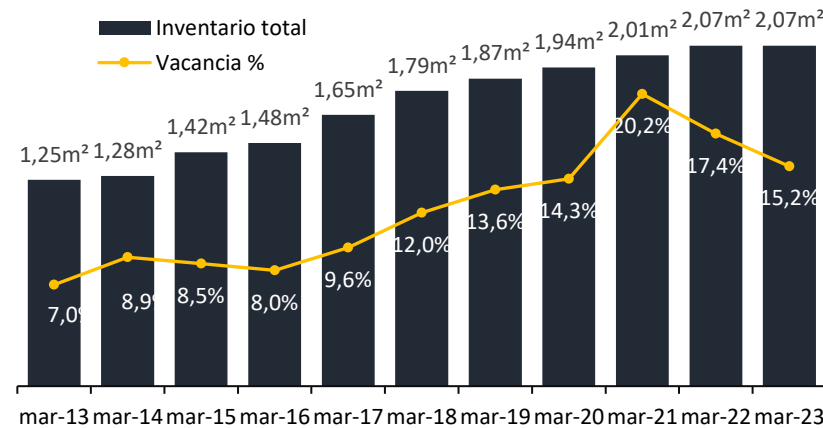
En el primer trimestre del 2023, no se han registrado aumentos en el inventario de m<sup>2</sup> de área en centros comerciales en Bogotá. Asimismo, la vacancia disminuyó 2,2% continuando con su tendencia a la baja.

**Evolución de GLA de centros comerciales (millones de m<sup>2</sup>) vs Ventas en CC x m<sup>2</sup> GLA**



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

**GLA de centros comerciales (millones de m<sup>2</sup>) vs porcentaje de vacancia - Bogotá**



Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q1 2023. Cálculos Péntaco



**Resumen de Gestión**

**Resultados Financieros**

**Mercado Inmobiliario**

**Proyección de Portafolio**

**Comercio**



COP \$97.682 MM



8.424 m2



Bogotá, Cali y Soacha

**Industria**



COP \$68.728 MM



32.190 m2



Cali y Buenaventura



**\$656.614 Millones**

Activos inmobiliarios administrados



**125.559 m<sup>2</sup>**

Área administrada



**\$4.647 millones**

Ingresos potenciales mensuales



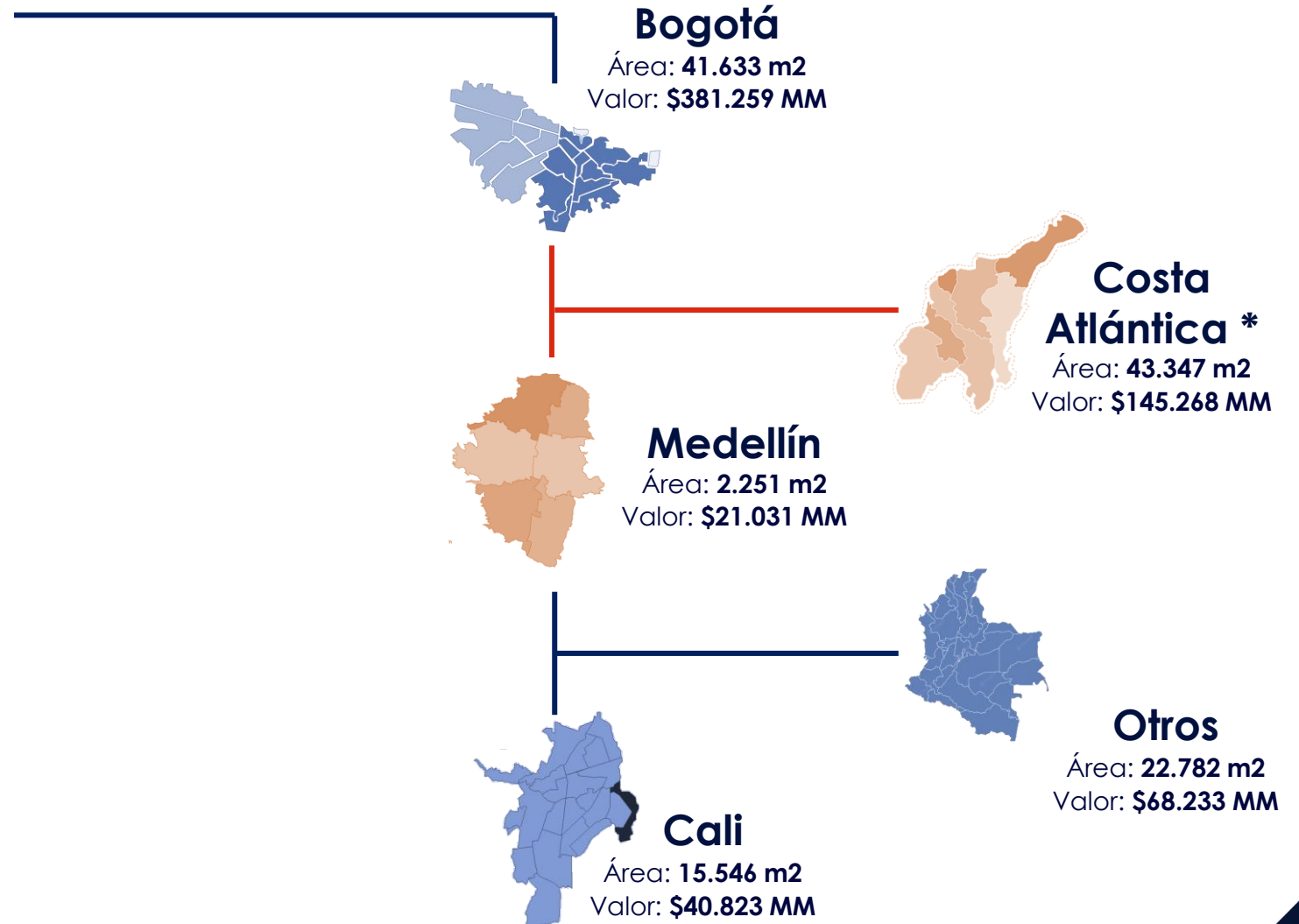
**126 inmuebles**

Presencia Nacional



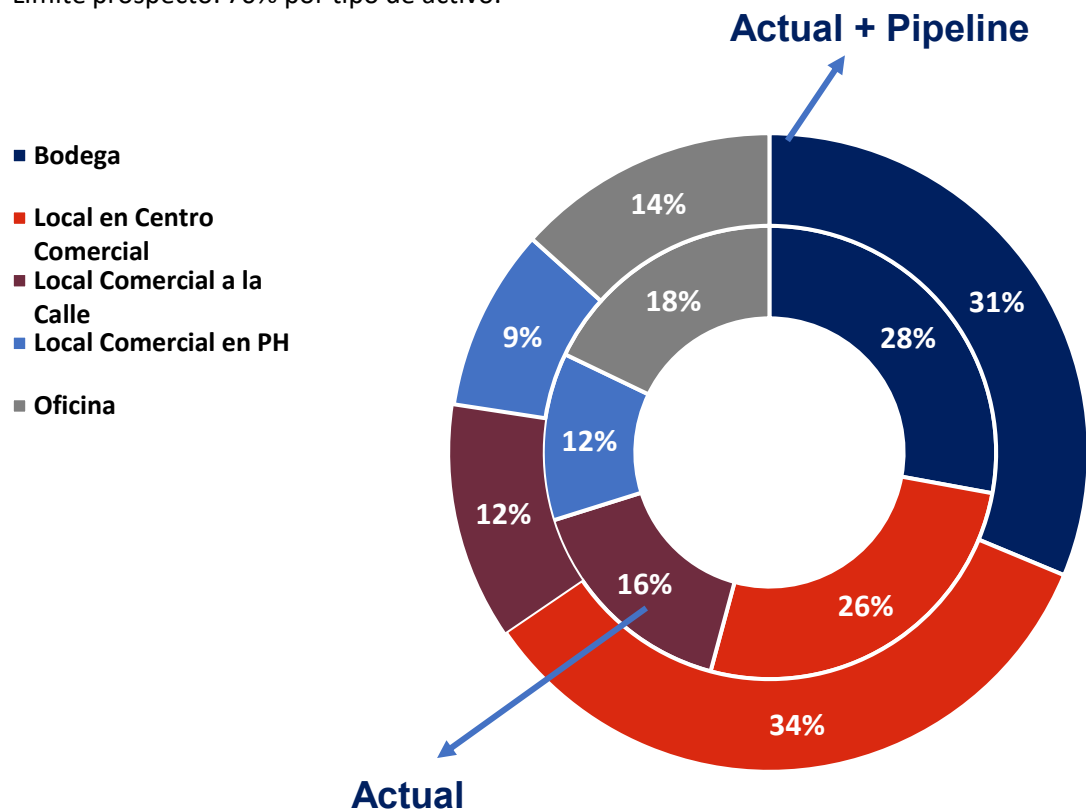
**23 Ciudades y Municipios**

\*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta



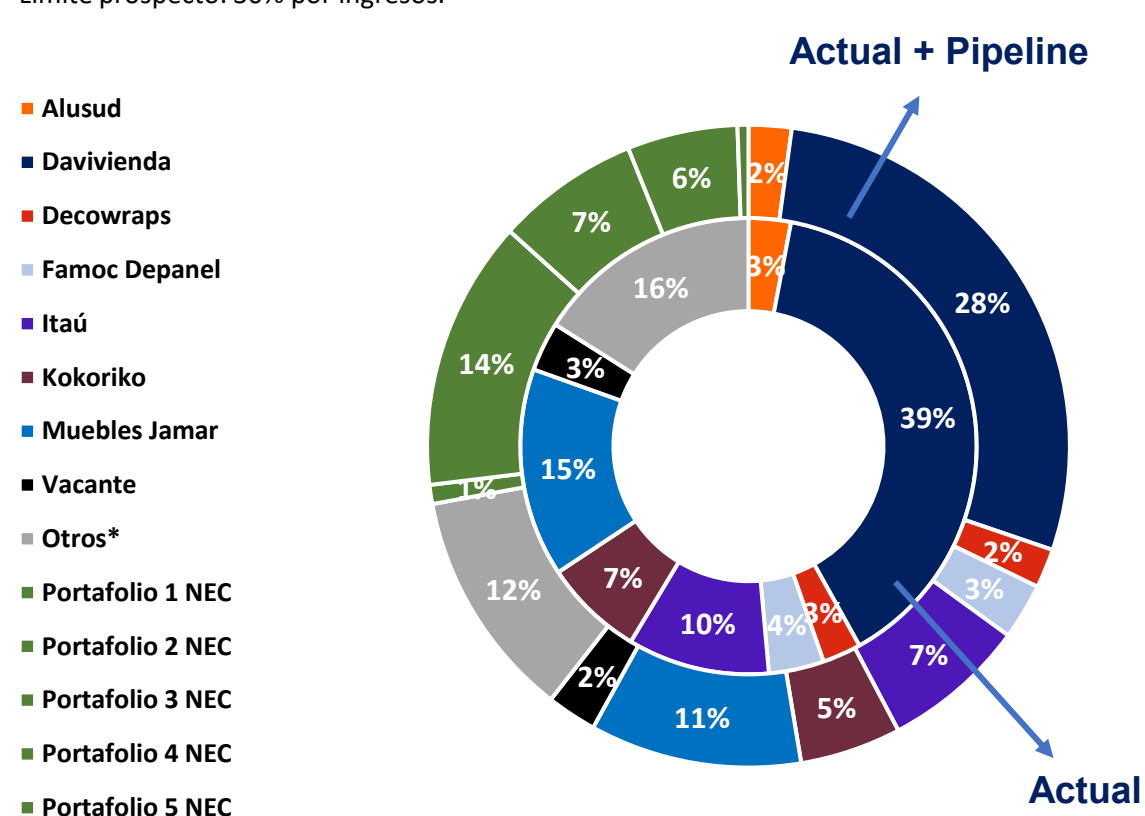
### Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



### Distribución por Arrendatario\*\*

Limite prospecto: 30% por ingresos.

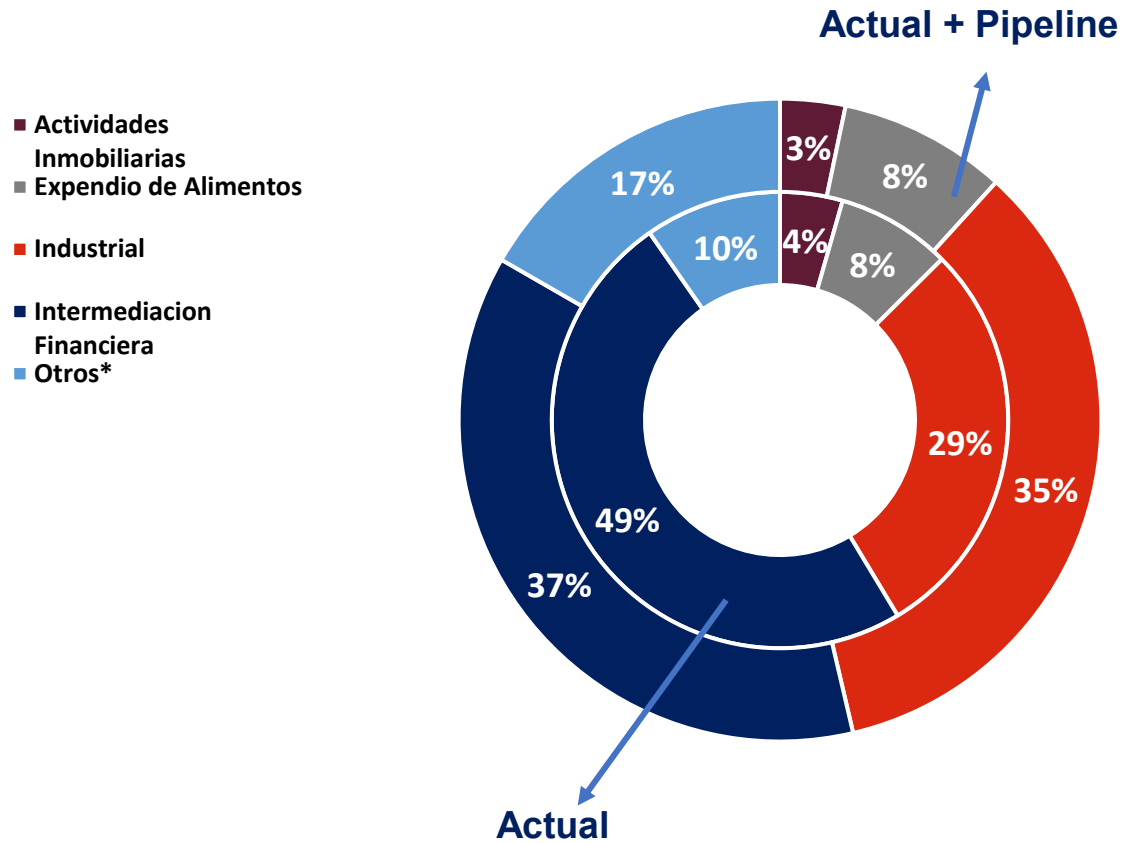


\*Otros: Riss Tong, Archies, Tostao, Colsubsidio, Crepes & Waffles, Coldepositos, Tractocar, Newrest y Dollarcity

\*\*Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.

### Distribución Sector Económico

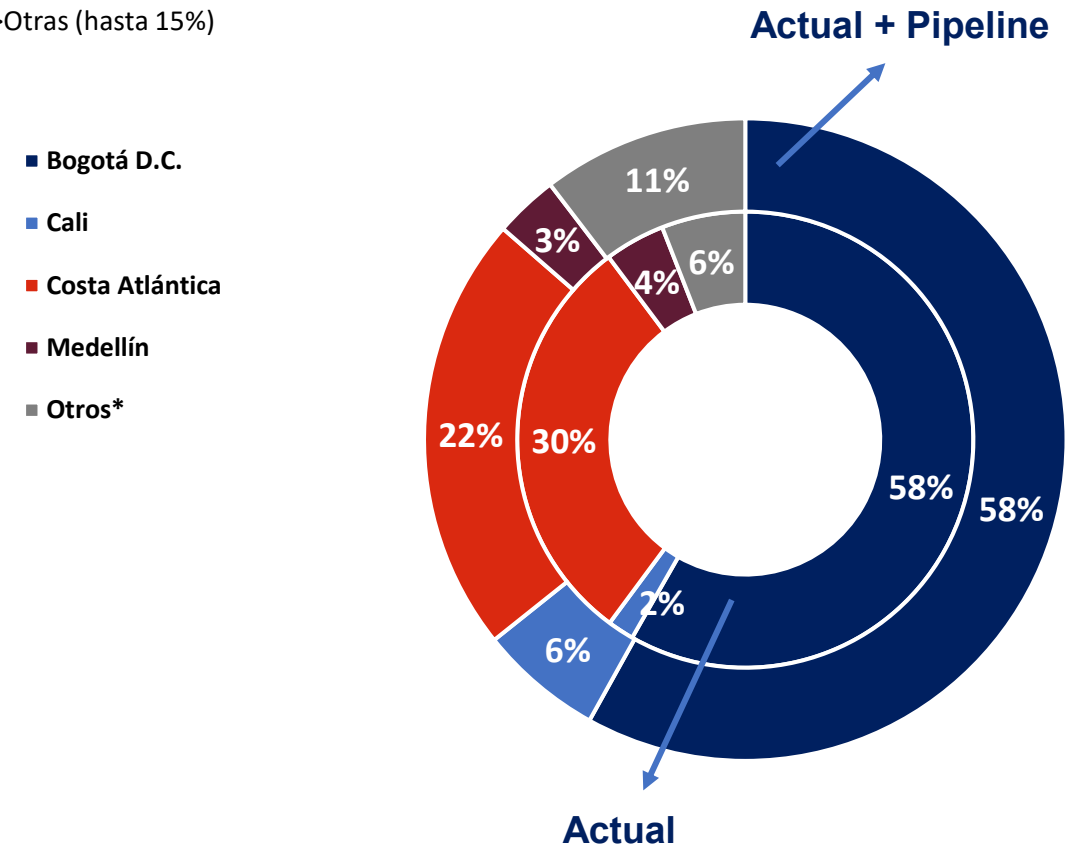
Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.



\*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%)



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

**Lo que Viene:  
Propuestas Asamblea  
Extraordinaria TIN 2023**



## 10.7.6. Pago en Especie

Alternativa de Adquisición de Activos Inmobiliarios sin endeudamiento via  
Pago en Especie

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

Contamos con 73 emisiones en el mercado de capitales colombiano por aproximadamente \$24 billones emitidos en 21 años y \$3 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 emisiones de Titularizadora de Cartera Hipotecaria  
100-001-1000-0001

Mejores Prácticas Revelación de  
Información y Relación con Inversoristas



Riesgo de Contraparte AAA

**BRC**  
Standard & Poor's  
S&P Global

## Nuestros accionistas

