



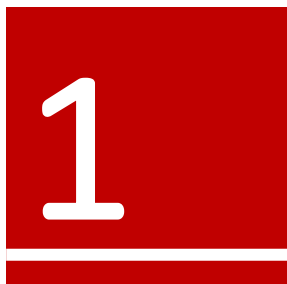
Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA



Asamblea Ordinaria
2024

ÍNDICE



Verificación del
Quorum

ÍNDICE

2

Lectura y aprobación
del Orden del día

ÍNDICE

3

Nombramiento del
Presidente y del
Secretario de la
Asamblea

ÍNDICE

4

Designación de la
Comisión
Aprobatoria del Acta

ÍNDICE



Informe de Gestión e
Informe de Gobierno
Corporativo 2023

ÍNDICE



Informe de Gestión
TC



Titularizadora
COLOMBIANA

Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA



Asamblea Ordinaria
2024

ÍNDICE

1

Verificación del
Quorum

2

Lectura y aprobación del
Orden del día

3

Nombramiento del
Presidente y del
Secretario de la
Asamblea

4

Designación de la
Comisión
Aprobatoria del Acta

ÍNDICE

5

Informe de Gestión e
Informe de Gobierno
Corporativo 2023

6

EEFF 2023

7

Migración Rueda de
Renta Variable

8

Plan Estratégico de
Inversión 2024

RENTABILIDAD

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

- ◆ Rentabilidad LTM: 16,43% E.A. (IPC + 6,54%)
- ◆ Rentabilidad desde el Inicio: 12,71% E.A.

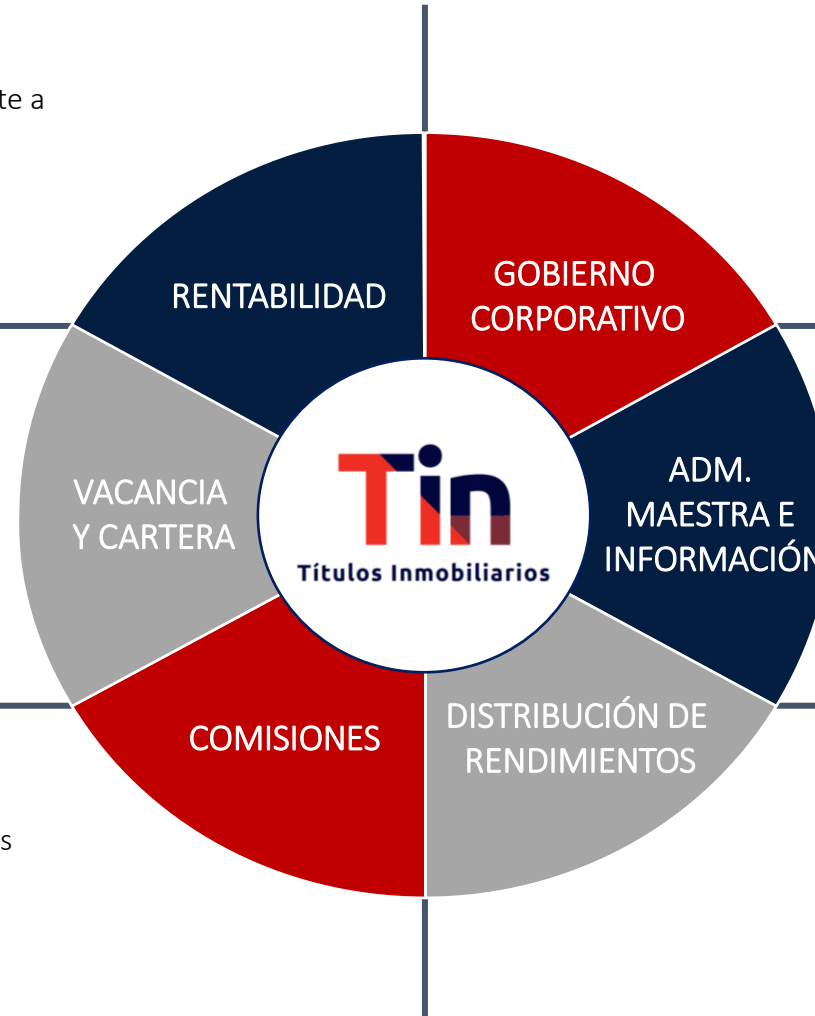
VACANCIA Y CARTERA

Fortaleza operativa del vehículo:

- ◆ Vacancia económica: 2,97%
- ◆ Vacancia Física: 3,97%
- ◆ Indicador de Cartera: 0,11%**

COMISIONES

Alineadas con los intereses de nuestros inversionistas



GOBIERNO CORPORATIVO

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

ADM. MAESTRA

Supervisión y monitoreo. Equipo de inmobiliarios expertos e independientes

INFORMACIÓN

Alto estándar de divulgación de información. Certificación IR a Emisores de Títulos de Participación. Certificado 2022 y renovado en 2023

DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS

Distribución mensual de rendimientos. Dividend Yield* de 3,98% (promedio últimos 12 meses). Aspecto valioso para los inversionistas en medio de un impacto generalizado de este indicador en vehículos similares

Fuente: Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/12/2023

* 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

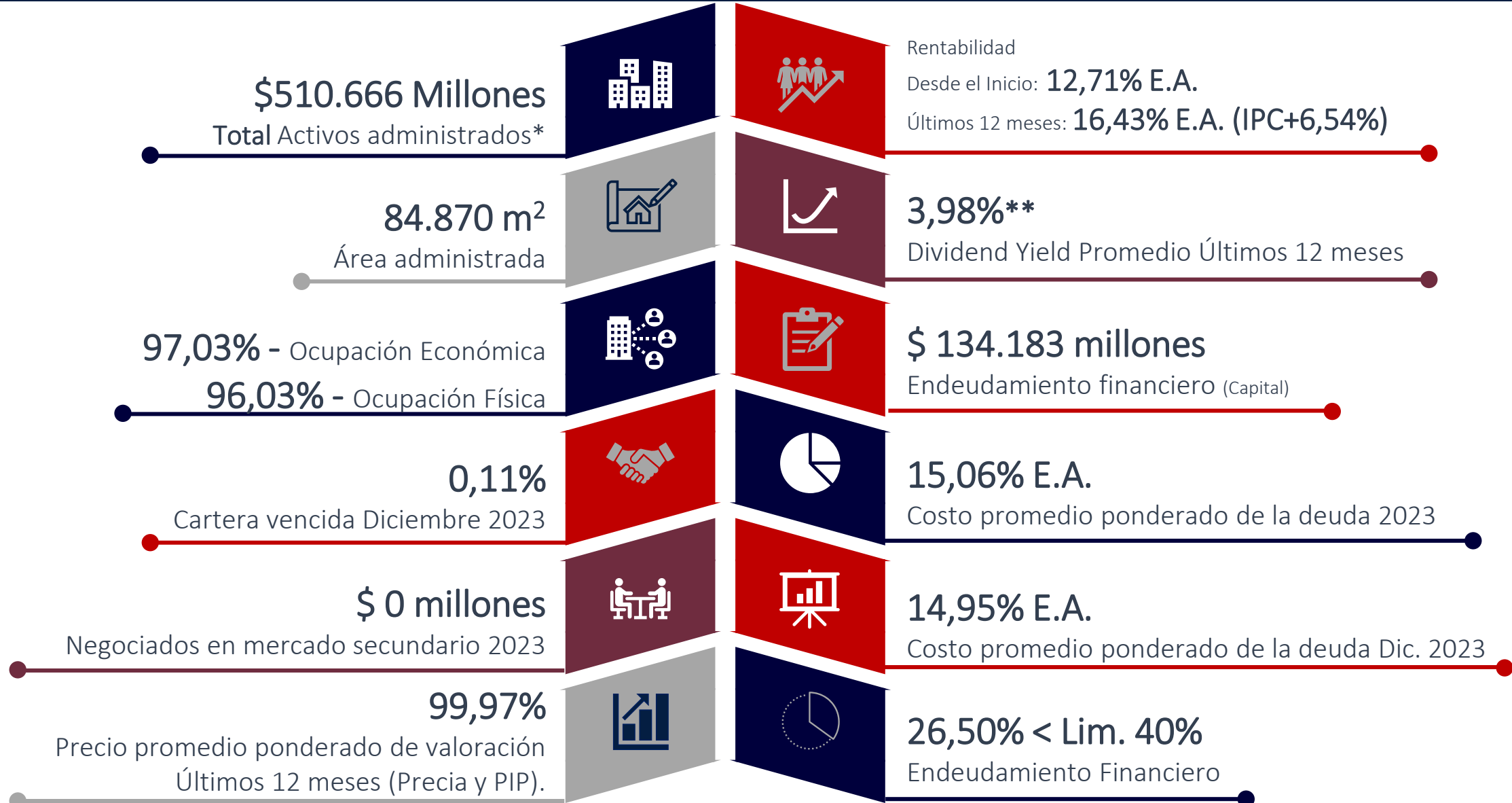




| | | |
|----|---------------------------------|--|
| 1 | Emisor | Titularizadora Colombiana S.A. con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN |
| 2 | Mercado al que se dirige | Mercado Principal |
| 3 | Cupo global | \$2 Billones Tramo 1: \$162.750 MM Tramo 2: \$105.000 MM Saldo por emitir \$175.000 MM* |
| 4 | Clase de títulos | Títulos participativos fungibles Inscritos en el RNVE / Calificación iAAA para Tramos 1 y 2 /Calificación Tramo 3 iAAA (Pendiente Emitir) |
| 5 | Plazo de títulos | 100 años prorrogables (Vencimiento inicial 2118) |
| 6 | Modalidad de oferta | Programa de emisión por tramos |
| 7 | Modalidad de colocación | Demanda en Firme a través de la BVC |
| 8 | Vigencia de la Oferta Pública | Se renovó la vigencia por parte de la SFC por 5 Años contados a partir del 9 del septiembre del 2021 |
| 9 | Agentes colocadores | |
| 10 | Perfil de Riesgo / Rentabilidad | Riesgo moderado. Rendimiento mensual L/P |
| 11 | Certificación Emisor IR | Certificación a Emisores de Títulos de Participación. Renovación Octubre 2023 |

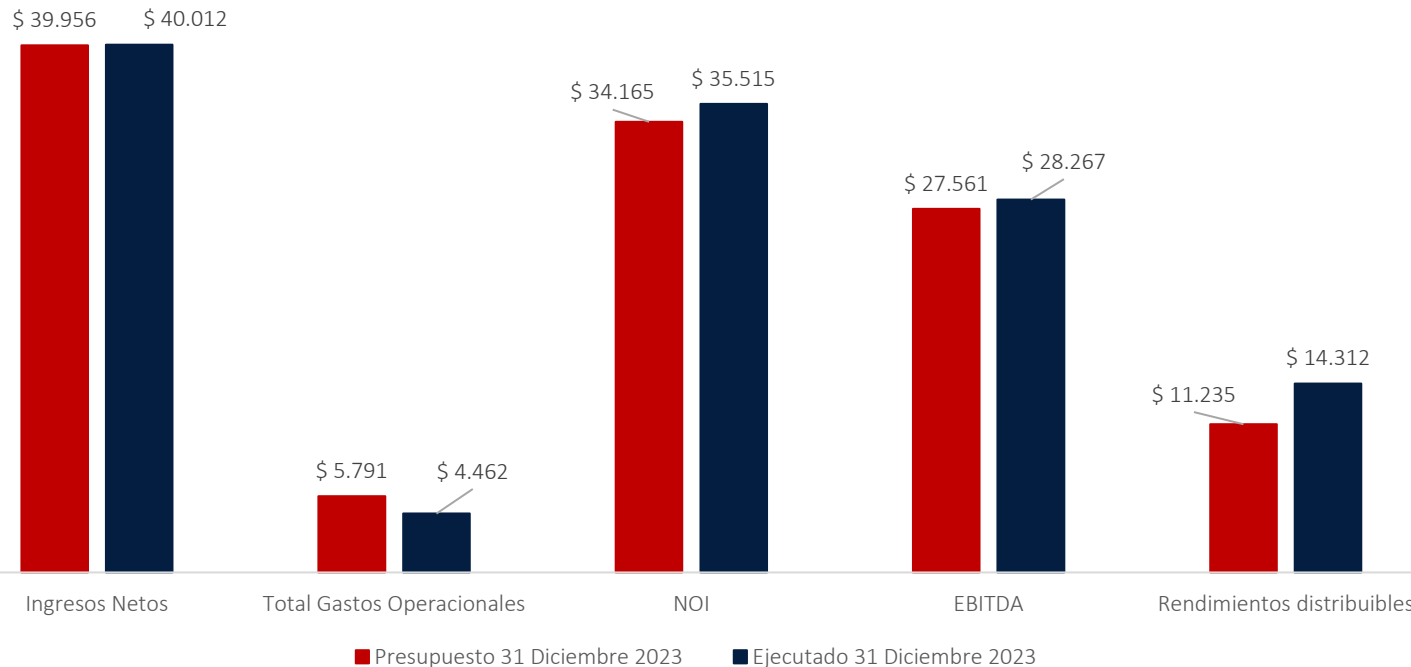
* Valor sujeto al valor de los activos inmobiliario en el momento de la emisión.
Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 31/12/2023





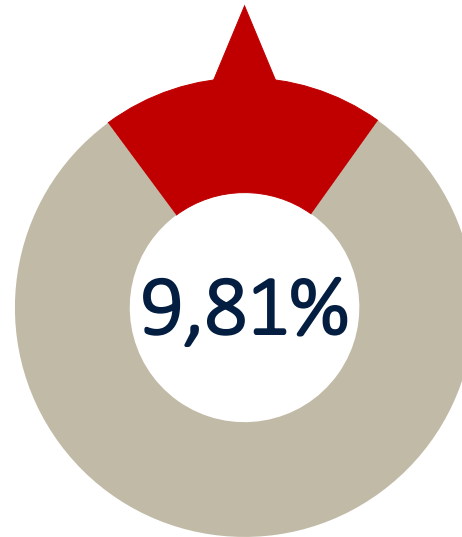
| Concepto | Presupuesto 31 Diciembre 2023 | Ejecutado 31 Diciembre 2023 | % |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------|
| Ingresos Netos | \$ 39.956,14 | \$ 40.011,73 | 100,1% |
| Total Gastos Operacionales | \$ 5.790,88 | \$ 4.461,99 | 77,1% |
| NOI | \$ 34.165,26 | \$ 35.515,47 | 104,0% |
| EBITDA | \$ 27.560,93 | \$ 28.266,95 | 102,6% |
| Rendimientos distribuibles | \$ 11.234,94 | \$ 14.312,10 | 127,4% |
| Dividend Yield | 3,20% | 3,98% | 124,4% |

*Cifras en Millones



- Los ingresos netos ejecutados para el 31 de diciembre del 2023 presentan tan solo una variación del 1,5% mayor a lo presupuestado (vacancia estructural ppto 5%)
- Los gastos operacionales ejecutados para el 2023 corresponden al 11% de los ingresos por concepto de arrendamientos. La desviación sobre el presupuesto fue de 77,1% principalmente por pago de impuesto predial, reprogramación de mantenimientos Jamar*, cancelación de mantenimientos desinversiones
- El NOI para el corte presentado tiene una diferencia positiva de 4% contra lo presupuestado como resultado de la diferencia positiva de los gastos operacionales, especialmente en el rublo de impuesto predial
- El EBITDA tiene una diferencia del 2,6% por las diferencias los gastos operativos de impuesto predial y el periodo de transición del esquema de comisiones (ppto en 1,39% y 1,20% definitivo)
- La distribución de rendimientos tuvo una variación del 27,4% mayor a lo presupuestado, distribuyendo \$14,312 millones para 2023. La gestión de la deuda tuvo un mejor comportamiento a lo presupuestado (16,5% a 15,06%).





Incremento
2023 vs 2022



#88

Avalúos programados
para 2023



100%

Avance del total de
avalúos programados

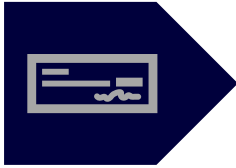


4

Avaluadores independientes
con rotación bianual de
inmuebles

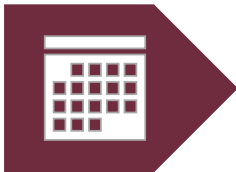
\$134.183*

Deuda Financiera



2,40 meses

Plazo restante promedio
de la deuda



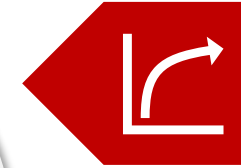
26,50%

Endeudamiento Financiero



40%

Límite Endeudamiento



15,06% EA

Costo promedio ponderado de
la deuda 2023



14,95% EA

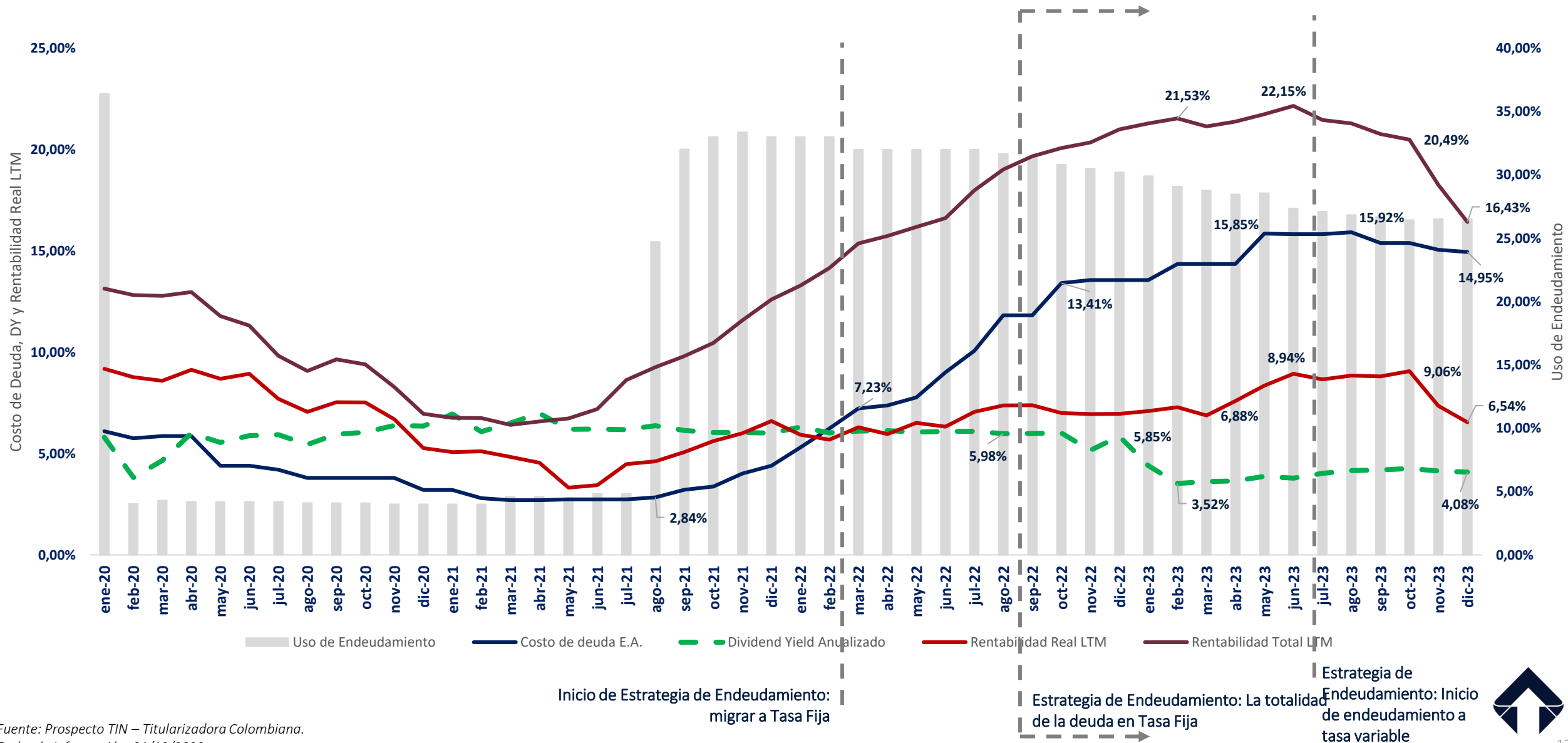
Costo ponderado de la deuda
Diciembre 2023

Comparativo 2022 vs 2023:

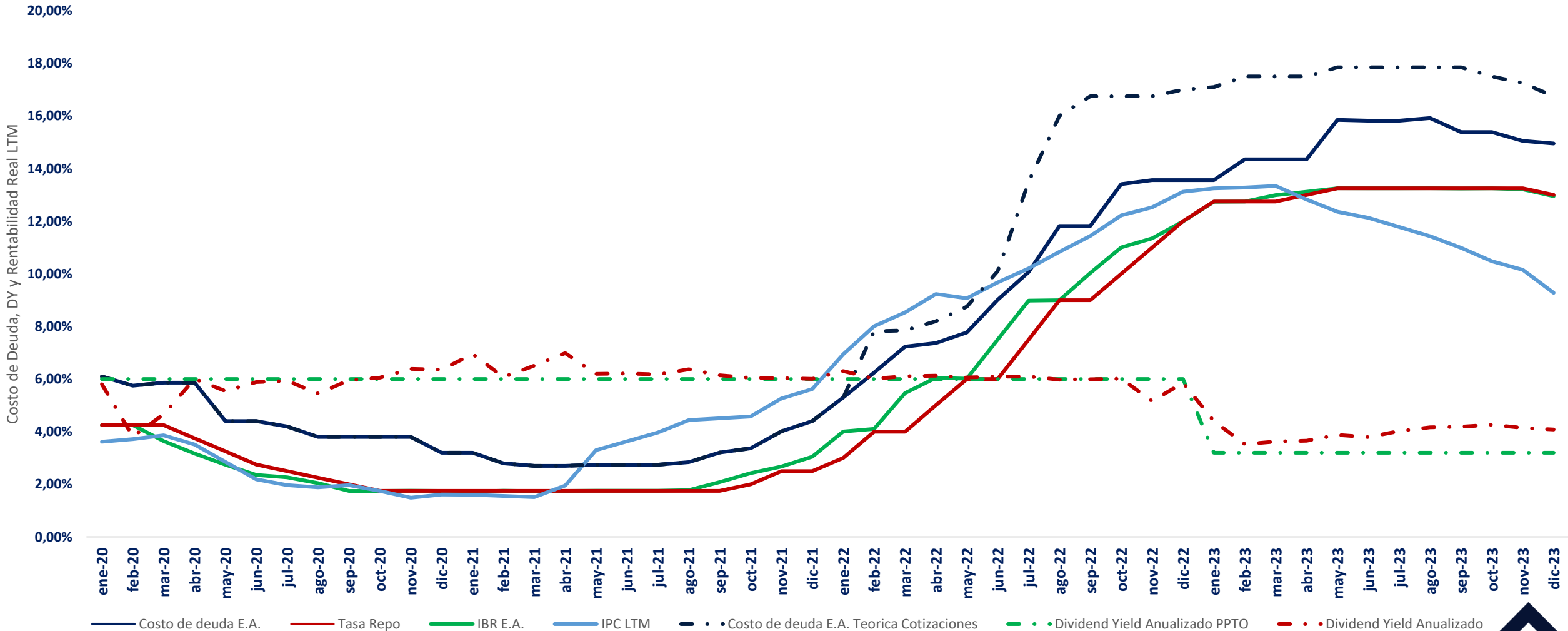
- ◆ Disminución Uso de Endeudamiento: 3,71%. 2022: 30,21%
- ◆ Disminución Monto de Deuda: 5,19%
- ◆ Aumento Costo Ponderado de la deuda: 54,30%. 2022: 9,76% E.A.

Estrategia 2024:

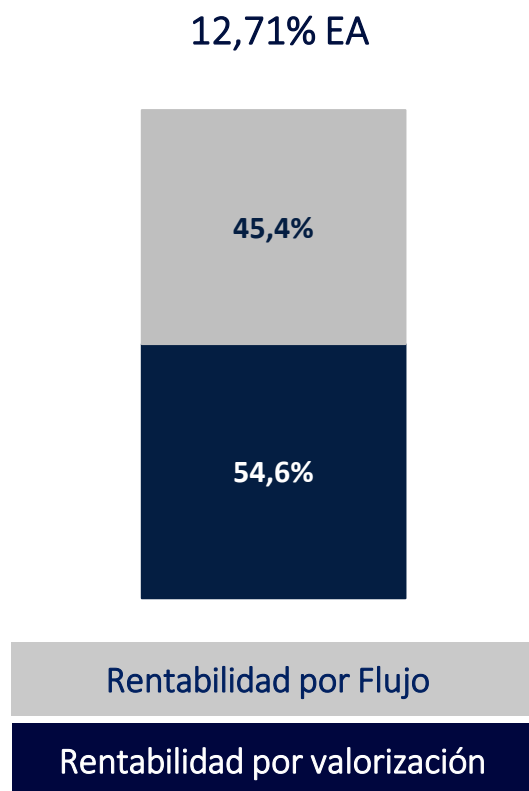
- ◆ Renovación de créditos con cambio de tasa fija a variable, aprovechando la disminución de tasas de interés esperada
- ◆ Cotización periódicamente tasas de interés
- ◆ Evaluación de nuevas alternativas de endeudamiento como créditos sintéticos analizando tasas de intereses menores a la presentadas en el mercado nacional, esto con el fin de gestionar un costo de deuda menor



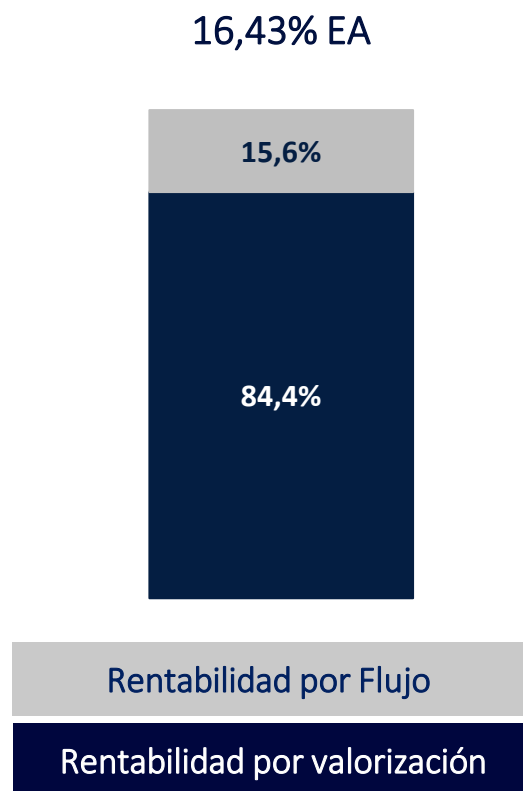
Historico Costo de Deuda vs Indicadores



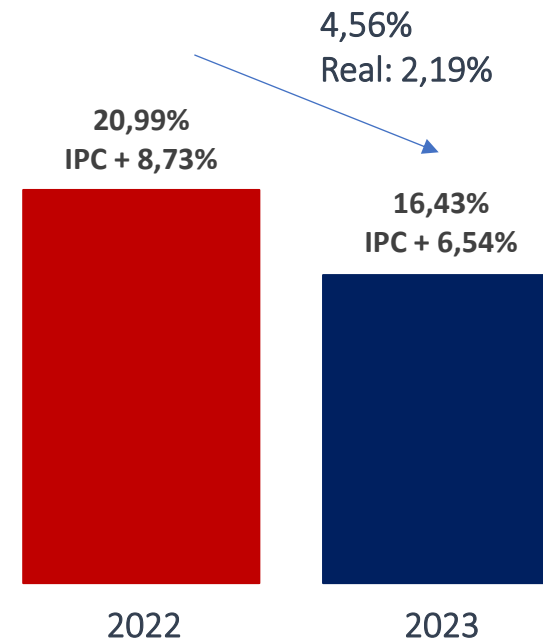
Composición Rentabilidad Acumulada*
25/10/2018 – 31/12/2023



Composición Rentabilidad
01/01/2023 – 31/12/2023



Comparación Rentabilidad
LTM**
2022 – 2023



Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

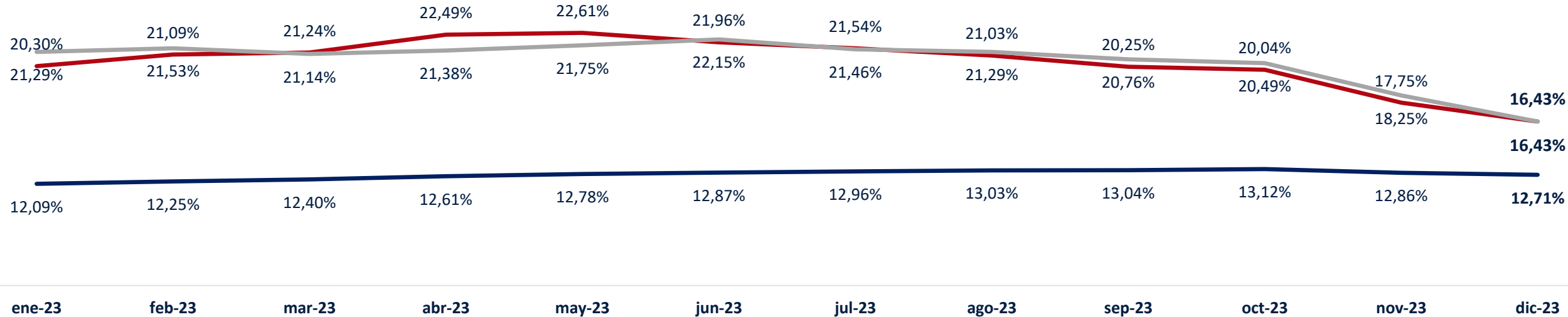
* Periodo desde el inicio del vehículo

** Rentabilidad últimos 12 meses con corte 2022 y 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



Rentabilidad



— Desde el Inicio — YTD* — LTM**



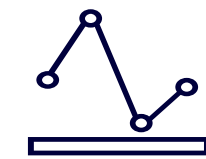
12,71% E.A.
 Rentabilidad desde el Inicio:
 Octubre 2018 – Diciembre 2023



54,6%
 Por Valorización
45,4%
 Por Flujo



16,43% E.A.
 Rentabilidad Últimos 12 meses
 Enero 2023 – Diciembre 2023



16,43% E.A.
 Rentabilidad Año corrido
 Diciembre 2023

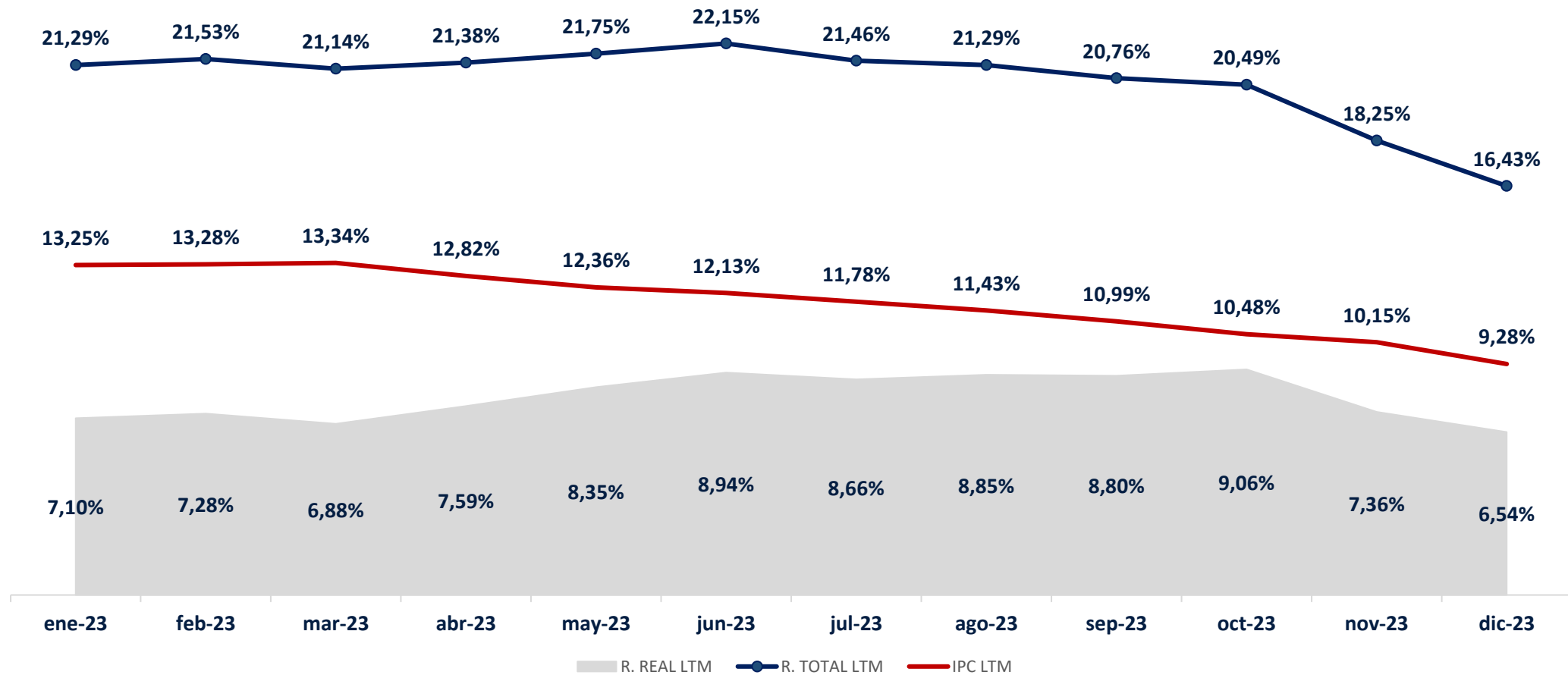
Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

* YTD: Año Corrido.

** LTM: Últimos 12 meses.



Rentabilidad LTM*

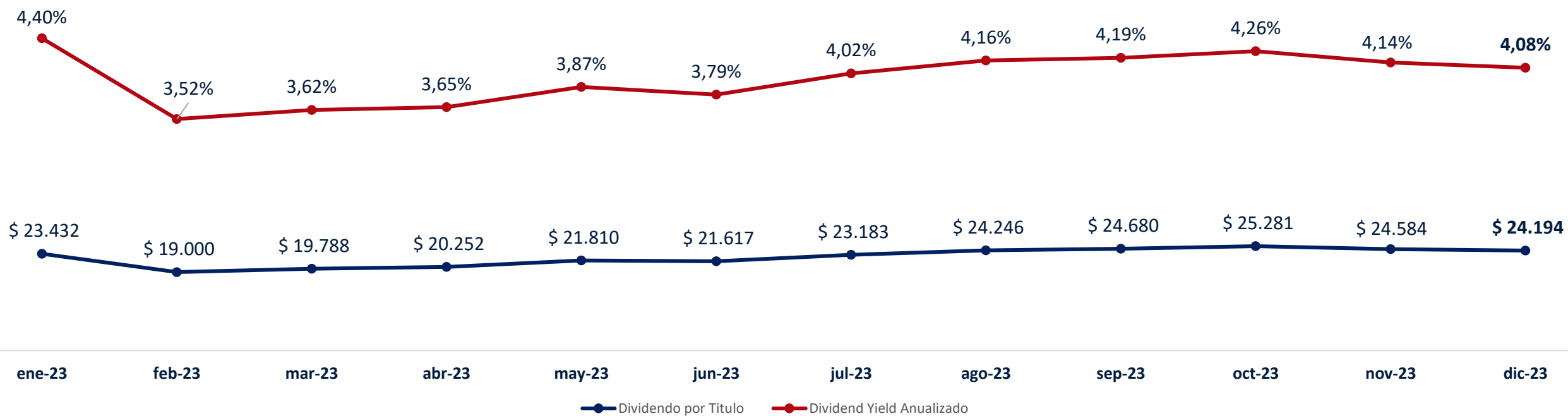


Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

* LTM: Últimos 12 meses.

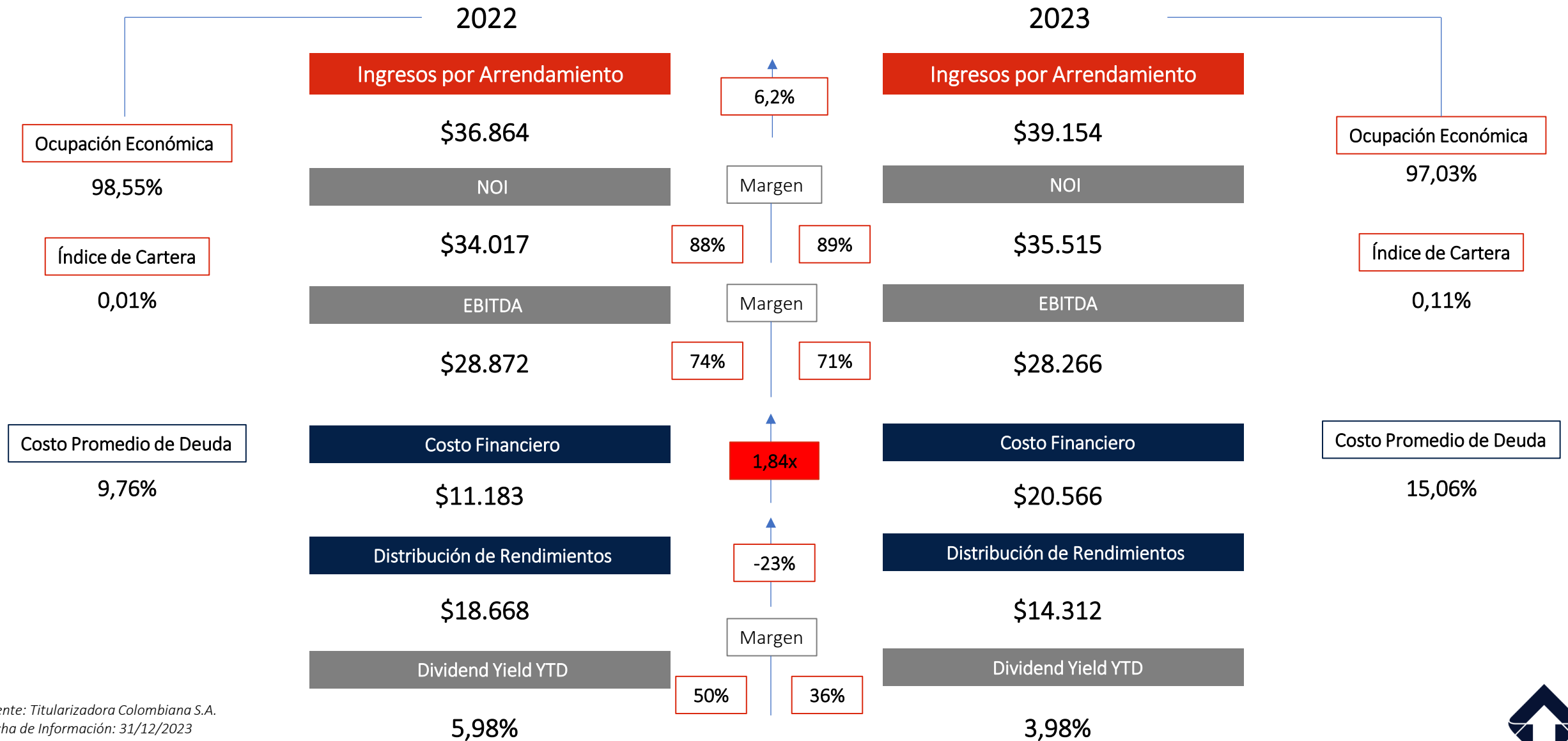


Dividend Yield 2023



Dividend Yield
3,98%
Promedio LTM





Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

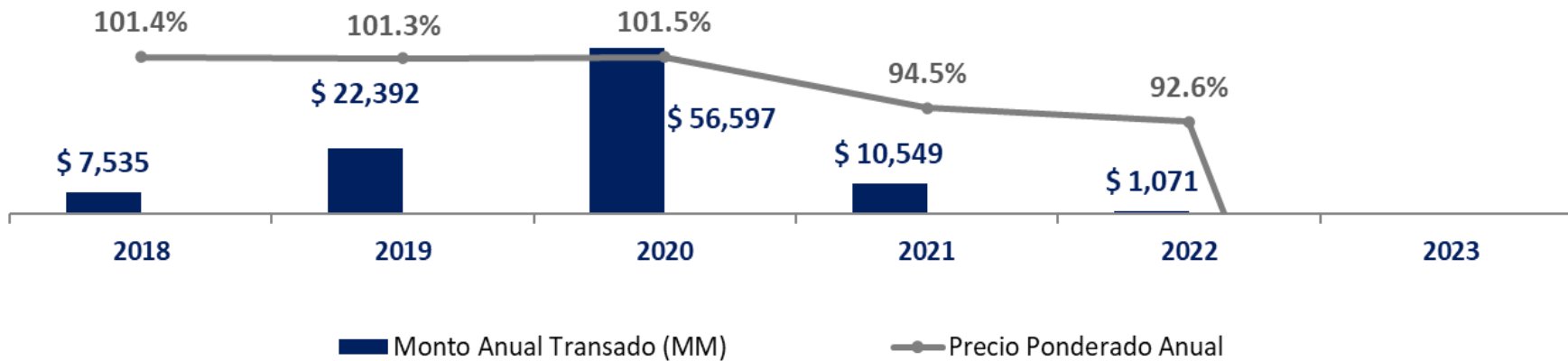
Fecha de Información: 31/12/2023

* Cifras en millones de Pesos

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.




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

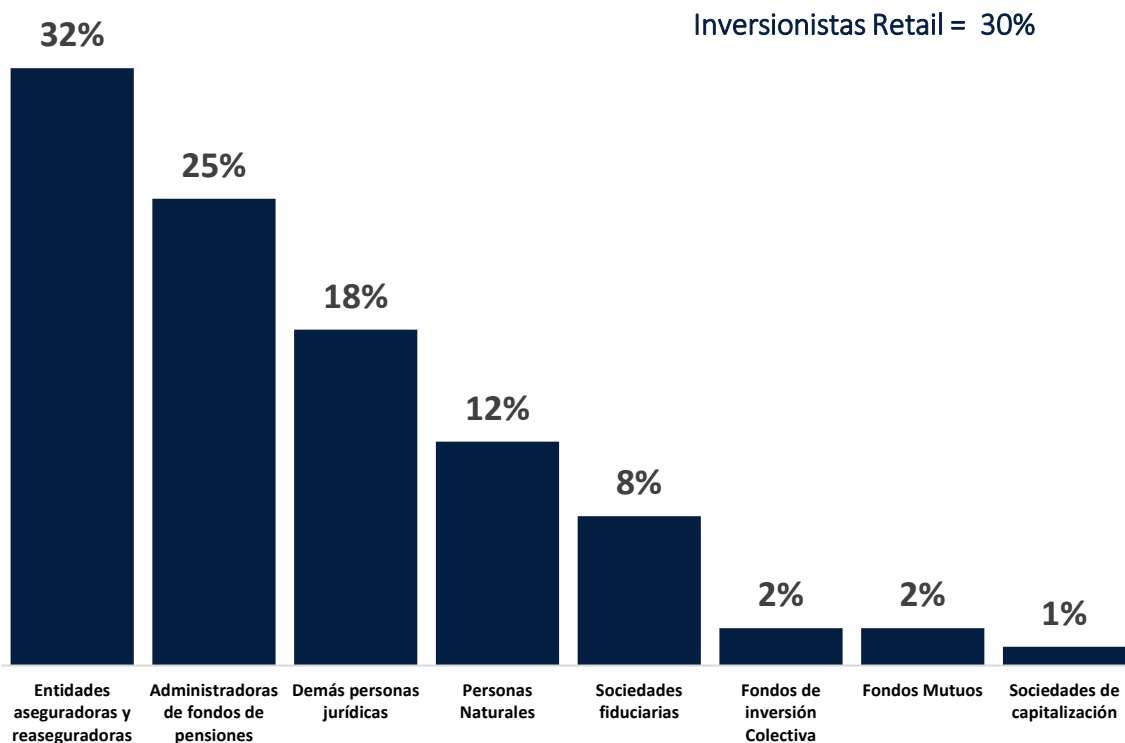


Monto Total Negociado 2023
\$0 millones

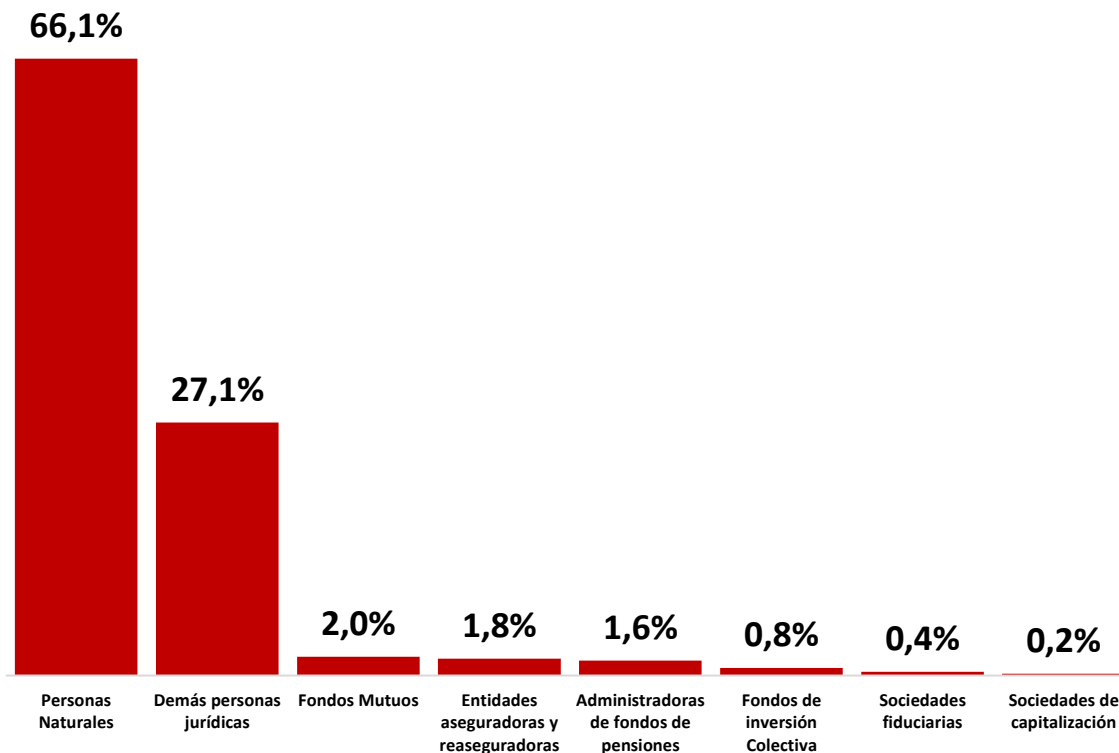
Precio prom. Valoración
TIN 2023 (Precia y PIP)
99,9%

 **89.2%**
Último precio negociado
(Ago-22)

Inversionistas por Monto



Inversionistas por Número

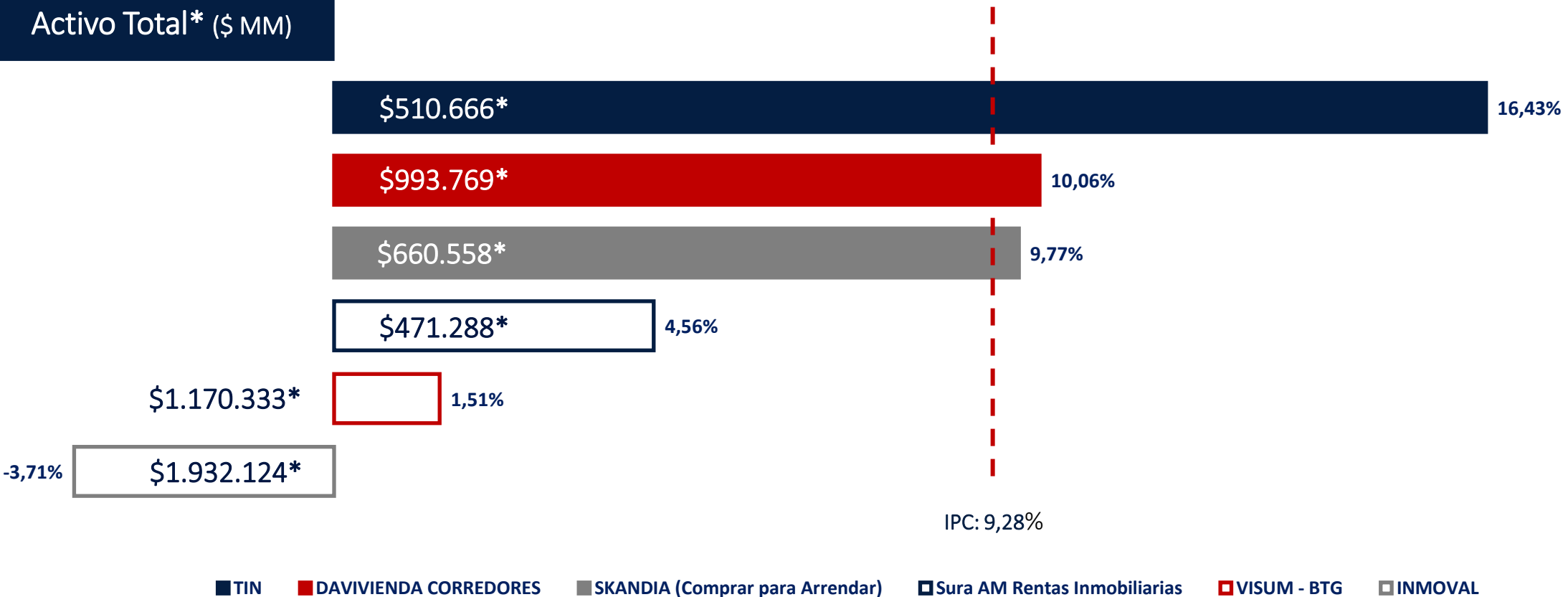


490
Inversionistas TIN



Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM** 2023

Activo Total* (\$ MM)



** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Enero - Diciembre 2023.

Fuente www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx, www.btqactual.com, <https://www.skandia.com>, www.daviviendacorredores.com/FICInmobiliarioderenta, <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 31 de diciembre de 2023.



ÍNDICE



Informe de Gobierno
Corporativo

◆ Gestión Asambleas de Tenedores de Títulos TIN

Asamblea Ordinaria de Tenedores 30 de marzo de 2023

Aprobación de i) Informe de Gestión, ii) Informe de Gobierno Corporativo, iii) Estados Financieros de la Universalidad a 31 de diciembre de 2022 iv) Aprobación modificación prospecto y reglamento por concepto de extensión de plazo de estabilización de la política de inversión

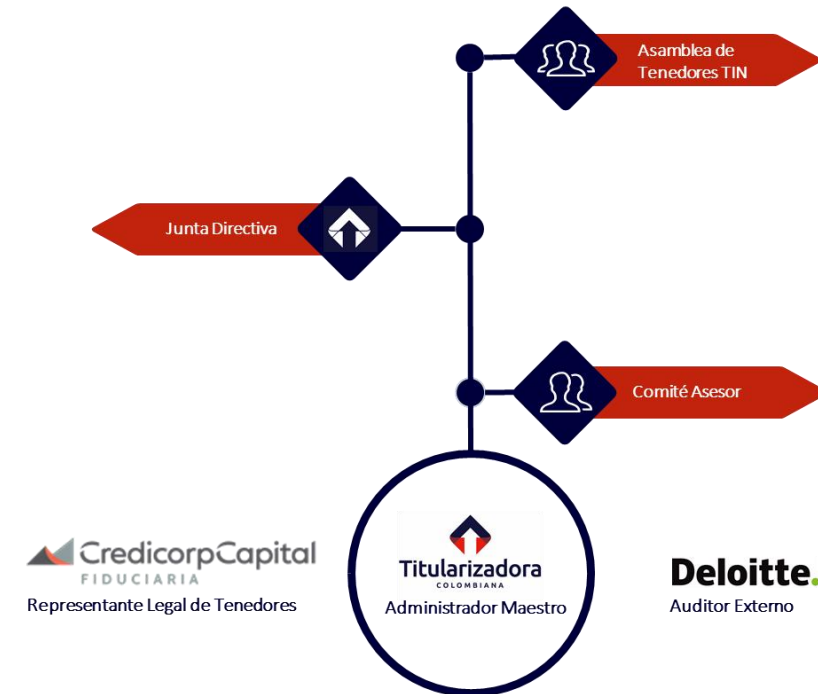
◆ Gestión Junta Directiva Titularizadora

- 8 reuniones que trataron asuntos inmobiliarios durante 2023
- 1 reuniones del Comité de Junta Inmobiliario (órgano de apoyo)

◆ Gestión Comité Asesor

- 12 reuniones durante el 2023.
- Recomendación de nuevos negocios para aprobación de la Junta Directiva y seguimiento de gestión del administrador maestro, del gestor inmobiliario y del administrador inmobiliario.

Estructura de Gobierno Corporativo



◆ Prevención de Conflictos de Interés

- Adecuado tratamiento de los conflictos de interés y su administración

ÍNDICE

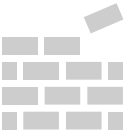






Informe de Gestión
Gestor Inmobiliario



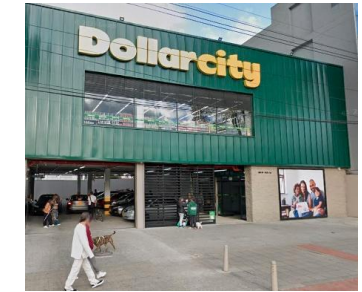
Informe de Gestión
2023



| # Proyectos analizados | Total | Comercio | Oficinas | Industria | Mixto |
|-------------------------|---|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |  |
| Negocios Potenciales | 123 | 97 | 6 | 18 | 2 |
| Comité Interno | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Comité Asesor | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Junta Directiva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Debida Diligencia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cierre de Adquisiciones | 0 | | | | |



Arrendamientos



- Piso 4 y 5 de Edificio Davivienda en Barranquilla
- Dollar City en la calle 143 con 9
- Café Aromas del Viento en la calle 143 con 9

Ventas



- Carrera 3 #4 -39 en Cartagena

Contratos Renovados / contratos con vencimiento en 2023 =100%

Absorción= 1.608m²

Principales Indicadores

36

Arrendatarios

49

Contratos



Consejos de
Administración

5

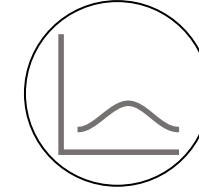
Consejos de Administración



Asambleas

52

Asambleas Ordinarias



Negociaciones

11

Negociaciones Comerciales

63

Reuniones de Consejo

10

Asambleas Extraordinarias

10

Otrosíes

ÍNDICE



Informe de Gestión
Administrador
Inmobiliario

GESTIÓN ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

PORTAFOLIO TIN 2023

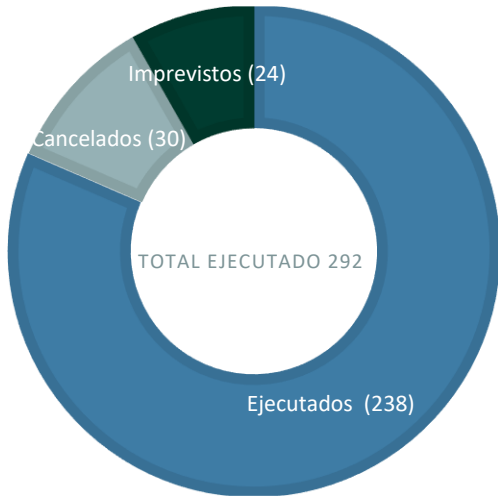
Índice

- 1 Mantenimientos Preventivos, Correctivos y CAPEX
- 2 Incidencias reportadas y Visitas Inspección Técnica
- 3 Análisis Ejecución Presupuestal Ingresos 2022
- 4 Análisis Ejecución Presupuestal Gastos Operacionales 2022
- 5 Distribución por Portafolio Ingresos y Gastos Operacionales 2022
- 7 Utilidad Neta Operacional

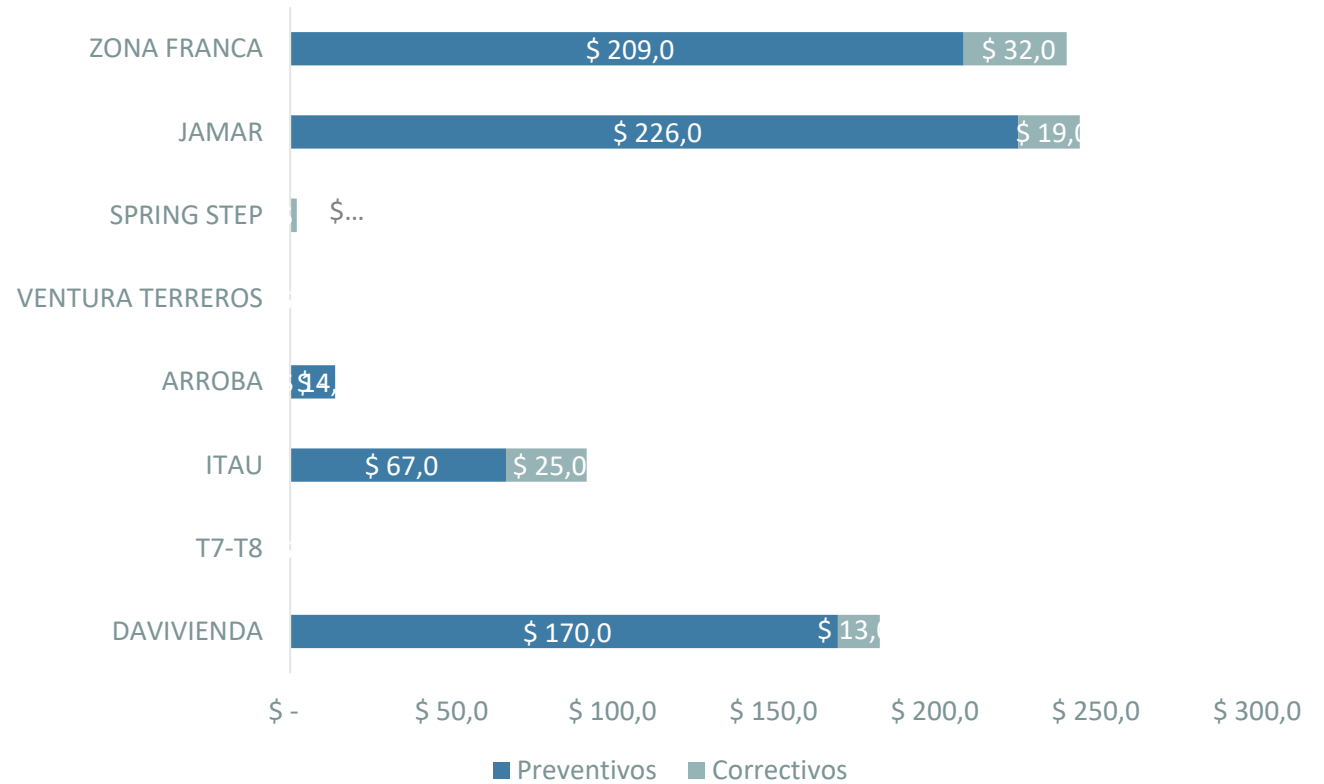
GESTIÓN TÉCNICA - OPERACIONAL 2023

MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS, CORRECTIVOS Y CAPEX

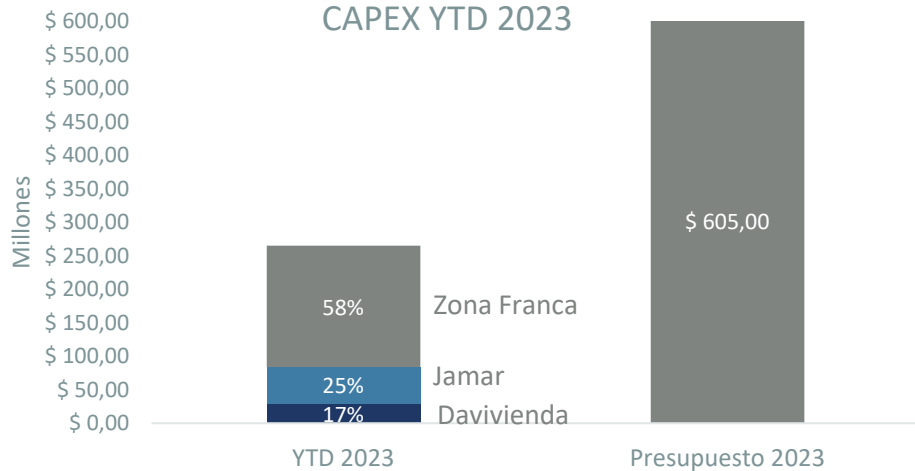
MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS YTD 2022



PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS / PORTAFOLIO YTD 2022



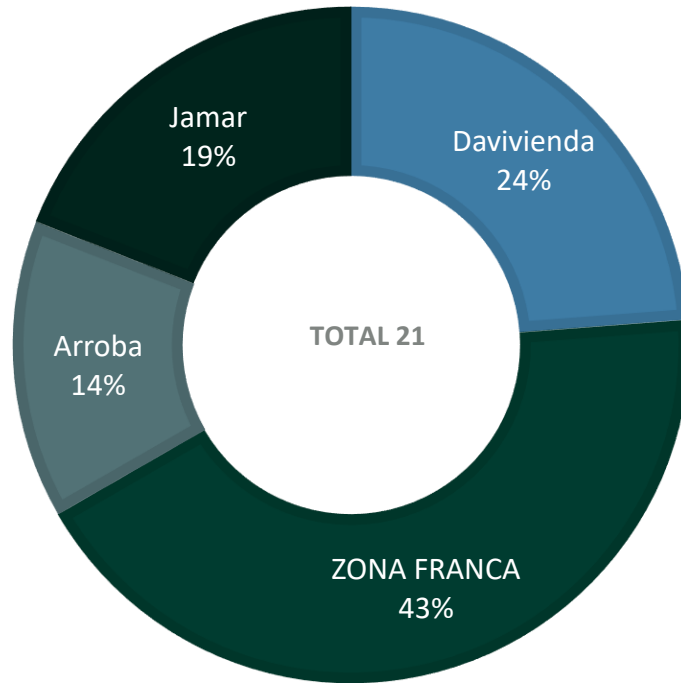
CAPEX YTD 2023



GESTIÓN TÉCNICA - OPERACIONAL 2022

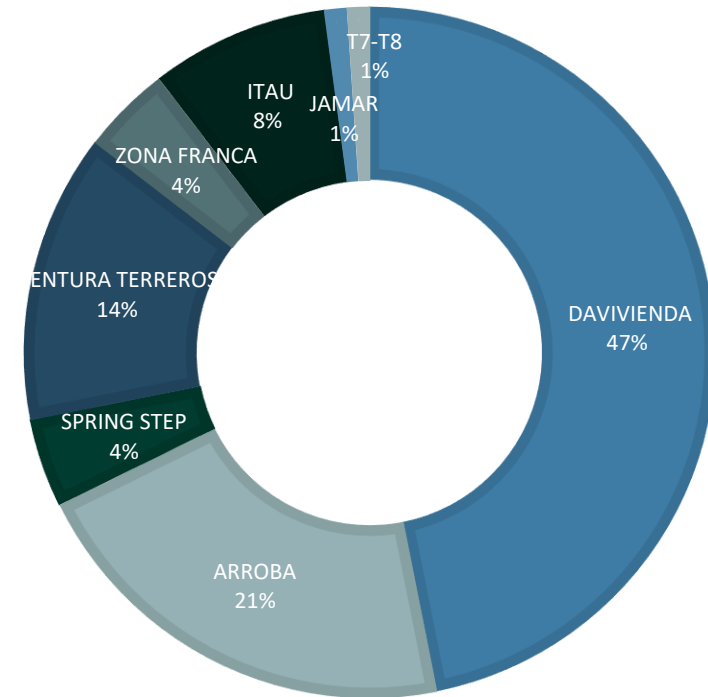
INCIDENCIAS Y VISITAS INSPECCIÓN TÉCNICAS

INCIDENCIAS REPORTADAS 2022



| | |
|-----------------------------|------------|
| RESPONSABILIDAD PROPIETARIO | 71% (15) |
| INCIDENCIAS CERRADAS | 66,6% (14) |

VISITAS TÉCNICAS REALIZADAS 2023



| | |
|--------------------------|----|
| TOTAL VISITAS REALIZADAS | 96 |
|--------------------------|----|

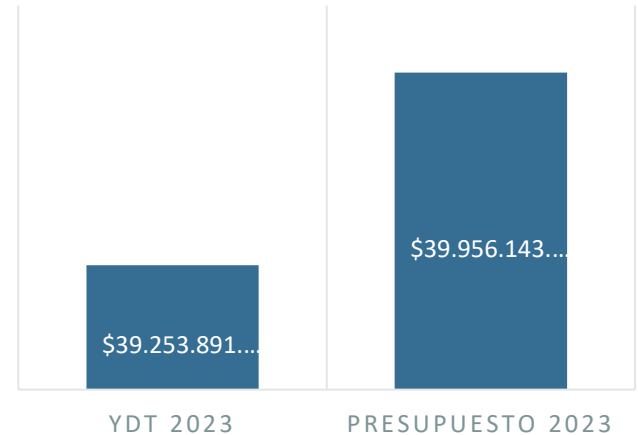
ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

INGRESOS OPERACIONALES 2023



| | YTD 2023 | % VS PPTO |
|-------------------------------|----------------------|-----------|
| TOTAL, INGRESOS OPERACIONALES | COP\$ 39.253.871.345 | -1,8% |

INGRESOS OPERACIONALES YTD 2023



ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

GASTOS OPERACIONALES 2023

| YTD 2023 | % VS PPTO |
|----------|-----------|
|----------|-----------|

| | | |
|-----------------------------|---------------------|--------|
| TOTAL, GASTOS OPERACIONALES | COP\$ 4.211.125.557 | -25, % |
|-----------------------------|---------------------|--------|

| | | |
|---------------------|------------------|-------|
| SERVICIOS GENERALES | COP\$ 94.536.624 | +171% |
|---------------------|------------------|-------|

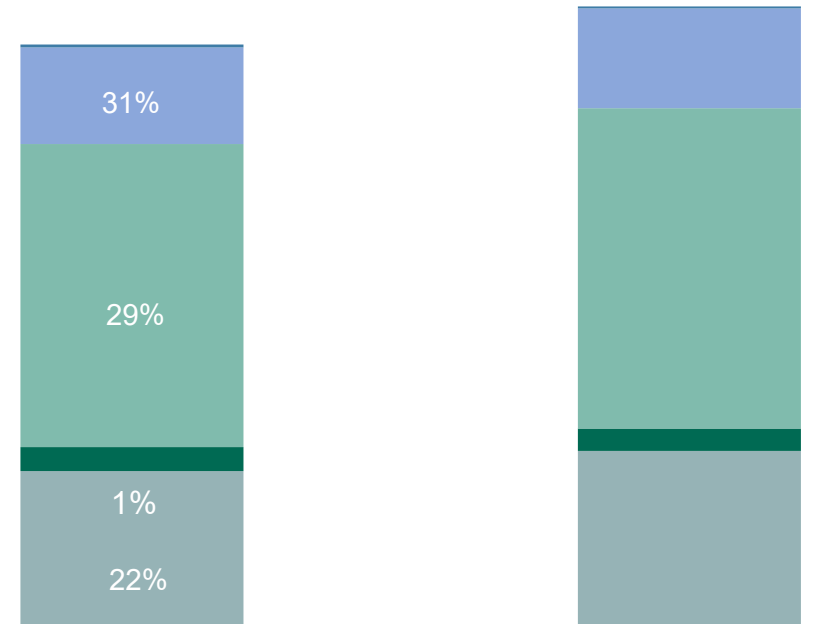
| | | |
|-------------------------------|-------------------|------|
| MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES | COP\$ 688.037.074 | -31% |
|-------------------------------|-------------------|------|

| | | |
|-----------|---------------------|------|
| IMPUESTOS | COP\$ 2.365.181.648 | -29% |
|-----------|---------------------|------|

| | | |
|------------------|-------------------|----|
| PRIMAS DE SEGURO | COP\$ 202.834.393 | 1% |
|------------------|-------------------|----|

| | | |
|----------------------------|-------------------|-------|
| OTROS GASTOS OPERACIONALES | COP\$ 768.231.596 | - 22% |
|----------------------------|-------------------|-------|

Eficiencias Gastos Operacionales 2023
COP\$ 1.454.027.230

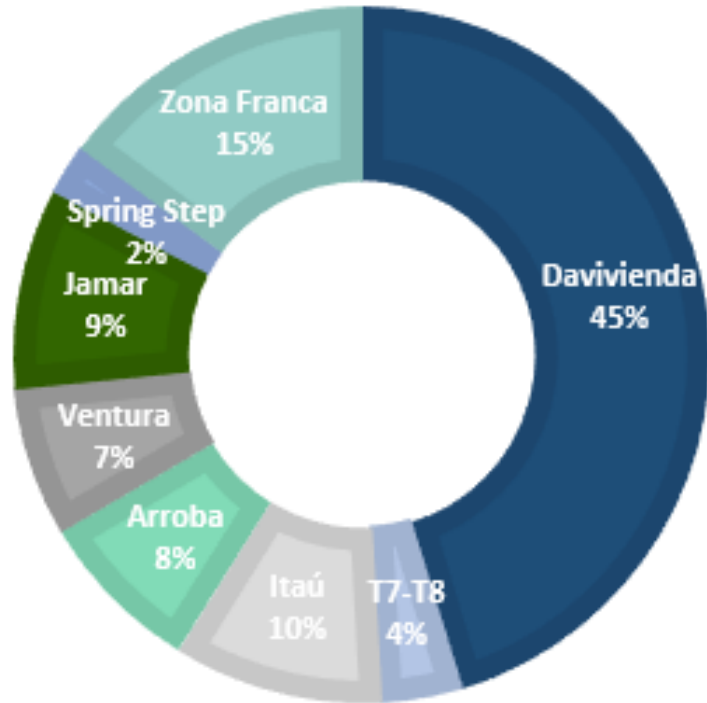


YDT 2023

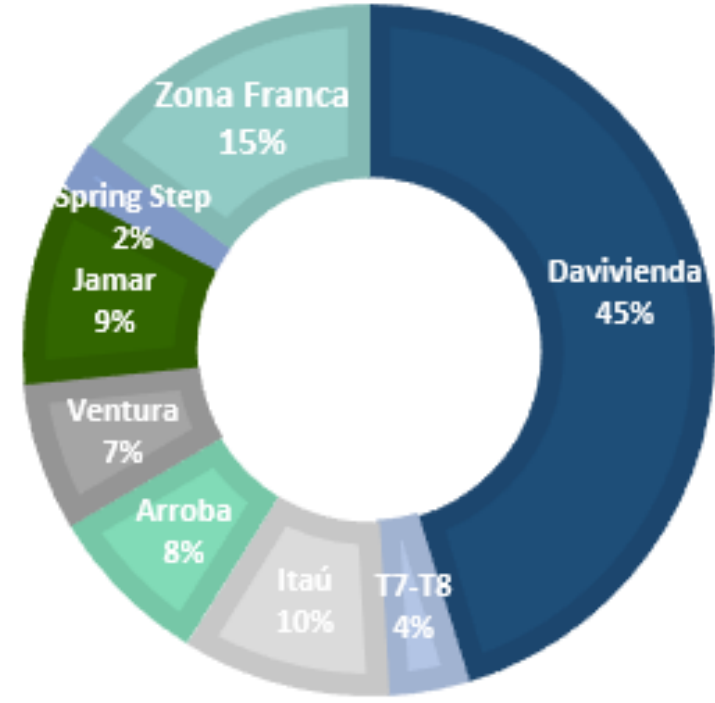
PRESUPUESTO 2023

Gastos Operacionales TIN YTD 2022

DISTRIBUCIÓN POR PORTAFOLIO INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES 2023



DISTRIBUCIÓN INGRESOS OPERACIONALES 2023



DISTRIBUCIÓN GASTOS OPERACIONALES 2023

ANÁLISIS EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

UTILIDAD NETA OPERACIONAL (NOI) 2023

COP \$-702.271.927
-1.8%

INGRESOS

COP \$ -1.454.027.230
-25%

GASTOS OPERACIONALES

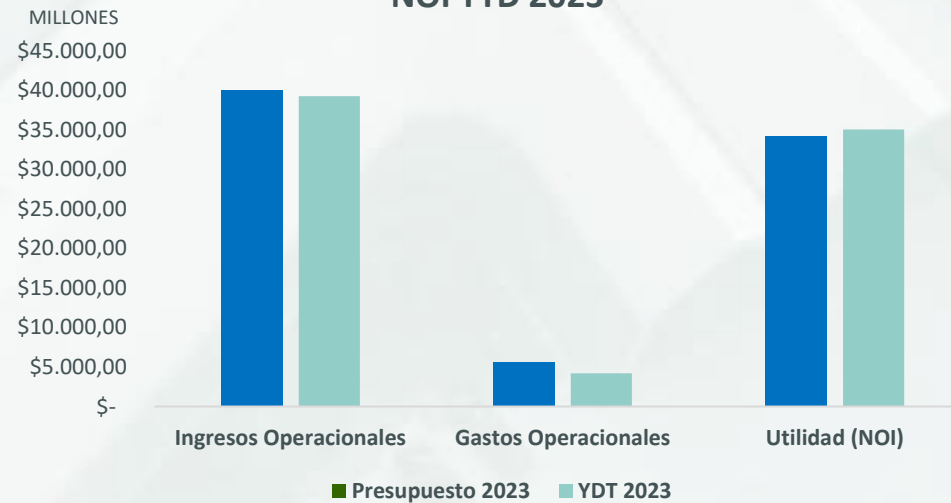
COP \$ 858.098.580
+2.5%

UTILIDAD NETA OPERACIONAL (NOI)

**MARGEN NOI OPERACIONAL
YTD 2023**

87%

NOI YTD 2023



ÍNDICE



EEFF 2023

Deloitte.

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

A los miembros de la Junta Directiva de
TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS y al Representante Legal
de los títulos emitidos por la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN:

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN (en adelante “la Universalidad”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Universalidad al 31 de diciembre de 2023, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DEL DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

| ACTIVOS | Nota | 31 de Diciembre de 2023 | 31 de Diciembre de 2022 |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 5 | 4.124.827 | 12.078.650 |
| Cuentas por cobrar, neto | 6 | 49.172 | 118.106 |
| Propiedades de inversión | 7 | 506.315.001 | 468.467.568 |
| Gastos pagados por anticipado | 8 | 177.392 | 177.520 |
| Total de activos | | \$ 510.666.392 | \$ 480.841.844 |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | | |
| PASIVOS | | | |
| Obligaciones financieras | 9 | 135.694.843 | 143.934.286 |
| Pasivos por impuestos | 10 | 644.691 | 548.634 |
| Cuentas por pagar | 10 | 545.402 | 830.218 |
| Provisiones | 11 | 817.143 | 564.801 |
| Otros pasivos | 12 | 17.193 | 1.495.675 |
| Total de pasivos | | 137.719.272 | 147.373.614 |
| PATRIMONIO | | | |
| Patrimonio Inmobiliario | 13 | 263.025.000 | 263.025.000 |
| Prima en colocación de títulos | | 4.724.100 | 4.724.100 |
| Resultado de ejercicios anteriores | | 65.719.130 | 24.712.892 |
| Resultado del ejercicio | 13.2 | 39.478.890 | 41.006.238 |
| Utilidad del período | | 53.790.990 | 59.674.046 |
| Rendimientos pagados a los inversionistas | | (14.312.100) | (18.667.808) |
| Total de Patrimonio | | 372.947.120 | 333.468.230 |
| Total de pasivos y patrimonio | | \$ 510.666.392 | \$ 480.841.844 |

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos, excepto por el valor de la unidad que está expresado en pesos colombianos)

| | Nota | 31 de Diciembre de 2023 | 31 de Diciembre de 2022 |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| INGRESOS OPERACIONALES | 14 | | |
| Ingresos por intereses y/o rendimientos financieros | | 932.854 | 785.016 |
| Ingresos por arrendamientos | | 39.154.870 | 36.864.364 |
| Ingreso neto por diferencia en cambio | | 2.406.389 | - |
| Ingreso por valoración de los activos inmobiliarios | | 44.240.062 | 42.448.834 |
| Recuperación neta de deterioro de cuenta por cobrar | | 6.928 | - |
| Diversos | | 815.483 | 1.771.379 |
| Total ingresos | | \$ 87.556.586 | \$ 81.869.593 |
| GASTOS DE OPERACIÓN: | 15 | | |
| Intereses por créditos bancarios | | 18.989.173 | 12.432.003 |
| Comisiones y honorarios | | 7.093.390 | 5.001.634 |
| Impuestos y tasas | | 2.437.415 | 2.588.581 |
| Arrendamientos | | 4.798 | 243.664 |
| Gasto neto por valoración de derivados | | 3.065.627 | - |
| Seguros | | 207.689 | 170.826 |
| Mantenimiento y reparaciones | | 1.010.006 | 1.255.603 |
| Deterioro neto de cuentas por cobrar | | - | 2.226 |
| Pérdida en venta de propiedades de inversión | | 5.916 | - |
| Gastos diversos | | 951.582 | 501.010 |
| Total gastos operacionales | | \$ 33.765.596 | \$ 22.195.547 |
| UTILIDAD DEL PERÍODO | | \$ 53.790.990 | \$ 59.674.046 |
| | | \$ | |
| Valor de la unidad a 31 de Diciembre (valor en pesos colombianos) | 13.3 | 7.089.576 | 6.339.098 |

UNIVERSALIDAD INMOBILIARIA TIN
ADMINISTRADA POR TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. - HITOS
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras en miles de pesos colombianos)

| | Nota | Patrimonio Inmobiliario | Prima en Colocación de Títulos | Resultado de Ejercicios Anteriores | Resultados del Ejercicio | Total Patrimonio |
|--|------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| SALDOS AL 01 DE ENERO DE 2022 | | \$ 263.025.000 | \$ 4.724.100 | \$ 8.750.550 | \$ 15.962.342 | \$ 292.461.992 |
| Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas | | - | - | 15.962.342 | (15.962.342) | - |
| Rendimientos pagados a los inversionistas | 13.2 | - | - | - | (18.667.808) | (18.667.808) |
| Utilidad del período | | - | - | - | 59.674.046 | 59.674.046 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 | | \$ 263.025.000 | \$ 4.724.100 | \$ 24.712.892 | \$ 41.006.238 | \$ 333.468.230 |
| Traslado resultado del ejercicio a utilidades acumuladas | | - | - | 41.006.238 | (41.006.238) | - |
| Rendimientos pagados a los inversionistas | | - | - | - | (14.312.100) | (14.312.100) |
| Utilidad del período | | - | - | - | 53.790.990 | 53.790.990 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 | | \$ 263.025.000 | \$ 4.724.100 | \$ 65.719.130 | \$ 39.478.890 | \$ 372.947.120 |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



ÍNDICE



Migración Rueda de
Renta Variable

Ventajas



Visibilidad: alineación con estándares internacionales y posibilidad de ingresar a índices



Liquidez: posibilidad de contar con un formador de liquidez



Diversificación de inversionistas:

- Aumentar inversionistas locales
- Acceso a inversionistas extranjeros; acceso a MILA



Mejor **Formación de precios** en el mercado



Mecanismo de salida para inversionistas que quieran rotar su inversión



Mejores prácticas de gestión de vehículos listados en bolsa

La migración a renta variable de los TPs sigue los estándares internacionales de este tipo de activos (FIBRAS, REITS)



Retos



Aún hay descuentos importantes en los precios de otros títulos de participación lo cual impacta el mercado en general



Posible impacto en la rentabilidad dependiendo de la dinámica del mercado secundario de títulos



Necesidad de tener flujos compradores que neutralicen la oferta, lo cual es difícil de materializar, teniendo en cuenta el precio al que aún transan otros vehículos inmobiliarios



Definición de la conveniencia del Formador de Liquidez



Cumplimiento de Requisitos para la migración

La migración a renta variable de los TPs sigue los estándares internacionales de este tipo de activos (FIBRAS, REITS)



Conclusiones



La migración tiene **ventajas** en términos de consistencia con la práctica internacional, mayor liquidez, visibilidad, mejor formación de precios y diversificación de inversionistas



Aún se presentan **retos** de mercado teniendo en cuenta descuentos importantes en los precios de negociación de otros títulos de participación, baja liquidez y volatilidad, lo cual podría impactar la rentabilidad de los inversionistas.

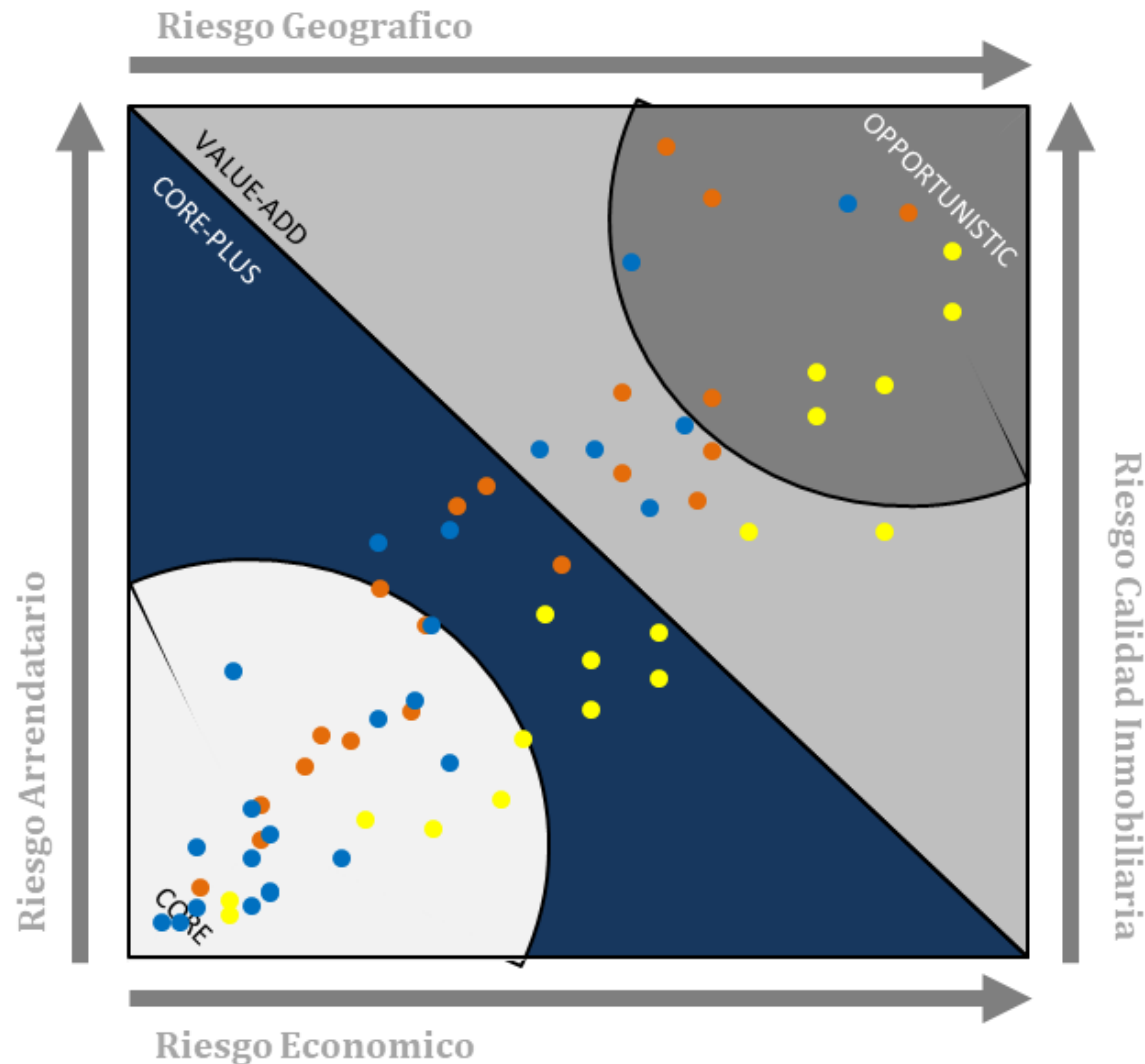
Consideramos que aún no hay condiciones favorables para migrar a renta variable en el corto plazo, sin embargo, es importante monitorear de cerca el mercado para evaluar posibles cambios que generen mejores condiciones para los títulos en renta variable y someterlo a consideración de los inversionistas



ÍNDICE



Plan Estratégico de
Inversión



Oficinas



- Oficina CDN Ciudad Principal Edificio Completo A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Principal Oficinas A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Edificio Completo A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Oficinas A+, A, B
- Oficina Suburbana Edificio Completo A+, A, B
- Oficina Suburbana Oficinas A+, A, B

Industrial

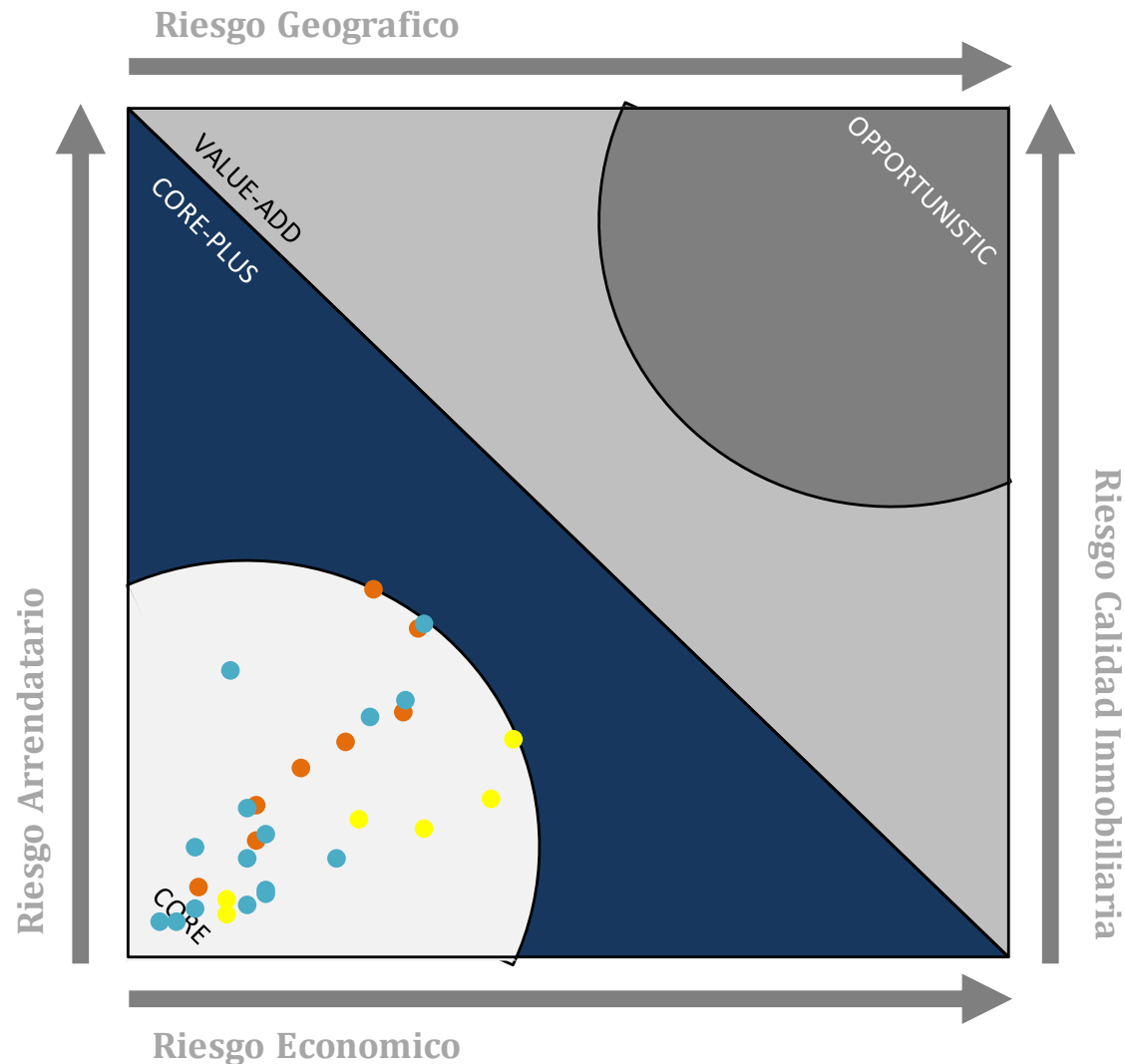


- Bodega Logística/Industria Urbana Parque industrial A+, A, B
- Bodega Logística/Industria Urbana a la Calle A+, A, B
- Bodega Logística/Industria Suburbana Parque industrial A+, A, B
- Bodega Logística/Industria Suburbana a la Calle, A+, A, B

Comercio



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



Oficinas



- Oficina CDN Ciudad Principal Edificio Completo A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Principal Oficinas A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Edificio Completo A+, A, B
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Oficinas A+, A, B
- Oficina Suburbana Edificio Completo A+, A, B
- Oficina Suburbana Oficinas A+, A, B

Industrial



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

Comercio



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

Dentro de los elementos representativos de la estrategia de inversión se han definido los siguientes lineamientos:

- Realizar emisiones para remplazo de deuda y en caso de ser conveniente, realizar emisiones de montos pequeños para pagar la totalidad de la deuda financiera del vehículo
- Estructurar activos para una Cuarta Emisión en la que nos focalicemos en Industria y Comercio
- Desarrollar nuevos esquemas de financiación que permitan el remplazo de los créditos actuales por créditos de mediano plazo con tasas menos onerosas para el vehículo
- Buscar activos que tengan contratos de arrendamiento con valores inferiores hasta en 20% a su valor de mercado y con incrementos atados al IPC, asegurando la permanencia a mediano plazo del arrendatario. En estos activos se va a favorecer más la rentabilidad por caja versus la rentabilidad por valorización
- Buscar activos en centros comerciales Regionales y Zonales de Ciudades principales donde ya tengamos presencia, permitiendo hacerse a activos o paquetes que individualmente tienen tiquetes bajos, pero son de alta calidad
- Continuar con las estrategias para optimizar el costo de la deuda y la operación del vehículo, para disminuir los costos y tener mayor caja para distribuir a los inversionistas

El diagrama muestra un círculo central con el texto 'Estrategia de inversión' rodeado por tres pentágonos que representan los pilares de la estrategia: 'Diversificación' (arriba), 'Ubicación' (derecha) y 'Liderazgo' (abajo).

Estrategia de inversión

Diversificación

Ubicación

Liderazgo

Ventajas Competitivas



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

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

Contamos con 74 emisiones en el mercado de capitales colombiano por aproximadamente \$25 billones emitidos en 22 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

Nuestros Accionistas:



DAVIVIENDA



Bancolombia

