



Titularizadora
COLOMBIANA

Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA



Presentación Semestral
2S 2021



Resumen de Gestión

Resultados Financieros

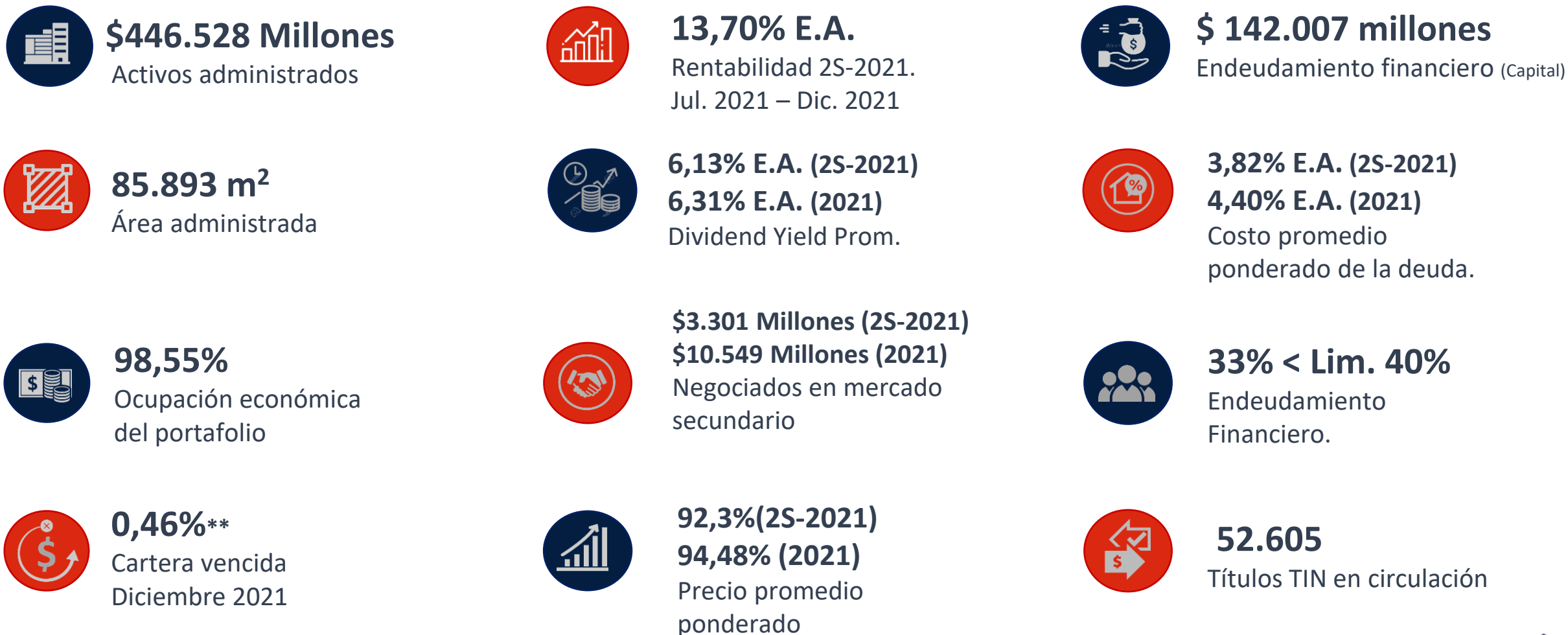
Mercado Inmobiliario

Proyección del Portafolio

Factores Diferenciadores

- **Adquisiciones** en 2021 enfocadas principalmente en **activos industriales**, las cuales han aumentado la diversificación del portafolio y **han consolidado la posición del vehículo en un sector de amplio potencial** (26,9% de participación por tipo de inmueble).
- La **diversificación de nuevos activos y arrendatarios** ha permitido disminuir la concentración en el sector de intermediación financiera y locales comerciales y permiten estar más cerca de los límites definidos en los documentos de emisión.
- **Crecimiento del 54% de AUM en 2021** (cierre dic/21 \$446.528 millones) **manteniendo una alta rentabilidad** y siendo superior a la de vehículos comparables tanto en 2020 como en 2021 (periodo ene-dic 2021 : **12,6% EA**).
- El **dividend yield por encima del 6%** en el último año ha sido valioso para los inversionistas y ha permitido mantener una rentabilidad real positiva, brindando protección frente a la inflación.
- El **sólido gobierno corporativo** ha sido garantía de un proceso riguroso de adquisiciones y de una adecuada administración del vehículo.





* Indicadores con corte a 31 diciembre de 2021

** 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 Universidad



Activos Administrados

\$ 446.528 millones

Activos Administrados Diciembre 2021.

85.893m²

GLA (m²)

21 ciudades y municipios

99 Inmuebles

Presencia nacional

\$2.920 millones

Ingresos potenciales mensuales (Diciembre 2021)

5,91 años

Promedio ponderado restante contratos
de arrendamiento

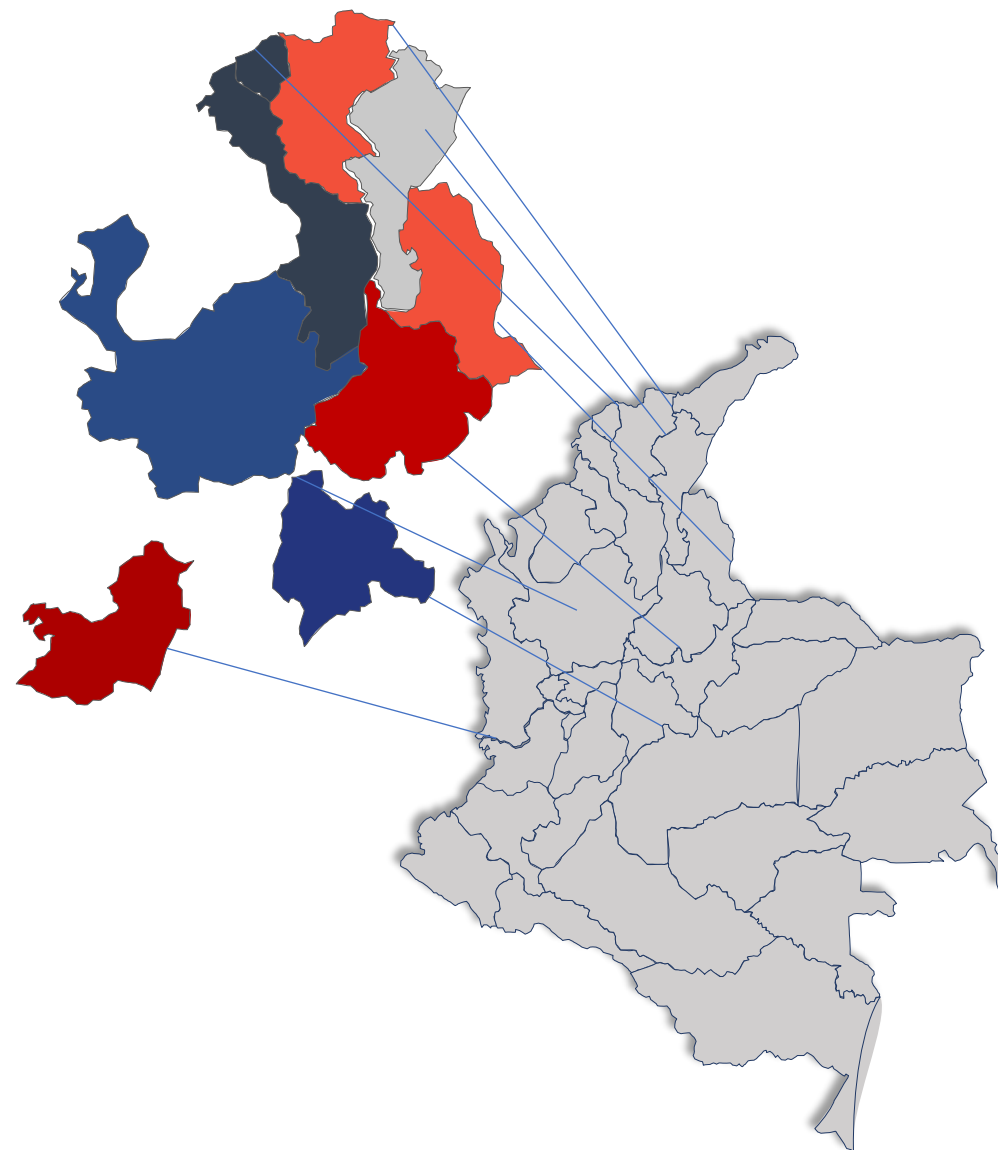
**Costa
Atlántica ***
Área: **43.924 m²**
Valor: **\$129.810 MM**

Medellín
Área: **2.170 m²**
Valor: **\$17.922 MM**

Cali
Área: **792 m²**
Valor: **\$7.832 MM**

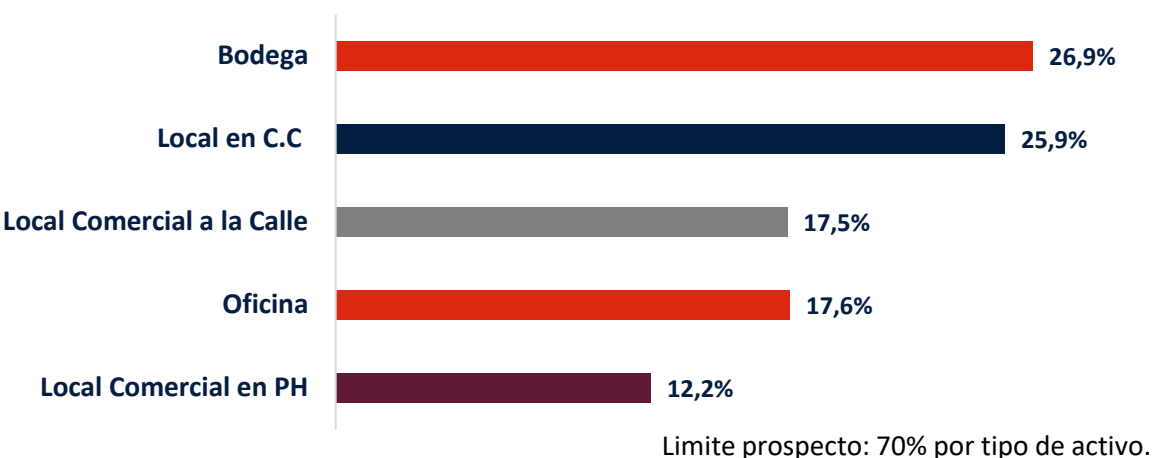
Bogotá
Área: **33.211 m²**
Valor: **\$245.654 MM**

Otros
Área: **5.796m²**
Valor: **\$27.798 MM**

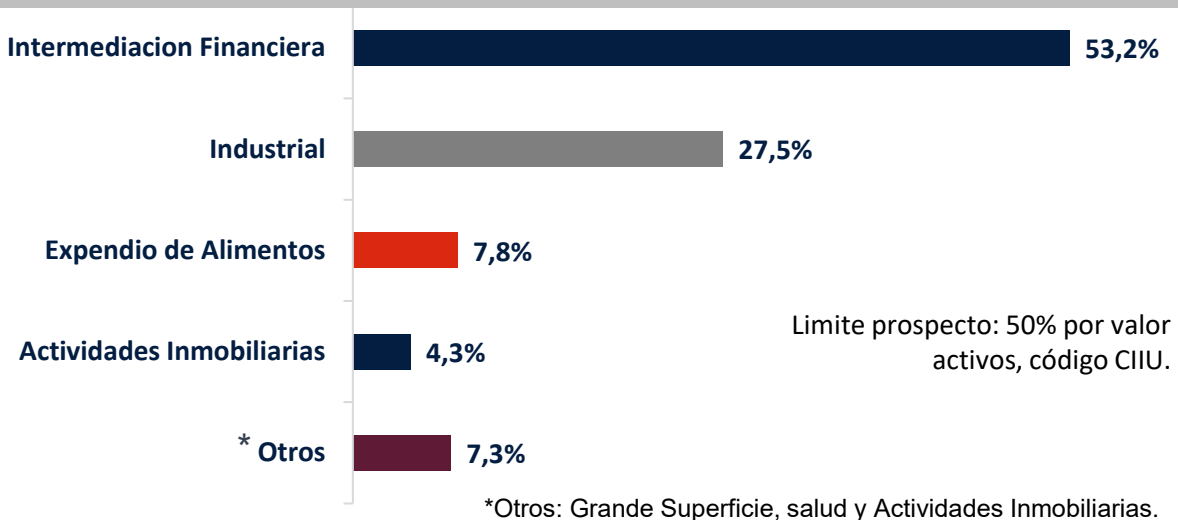


* Costa Atlántica: Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta

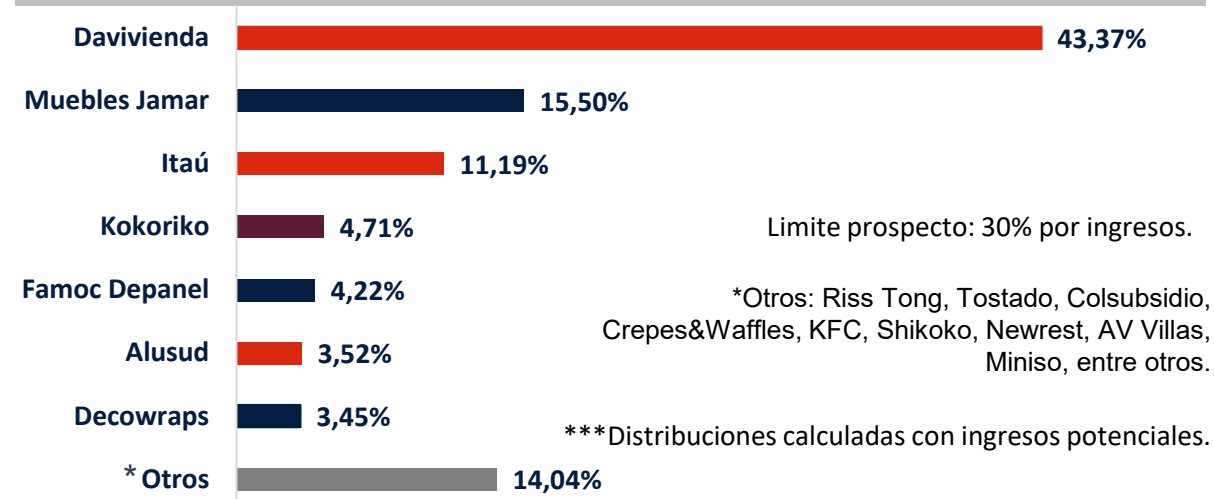
Tipo de Inmueble



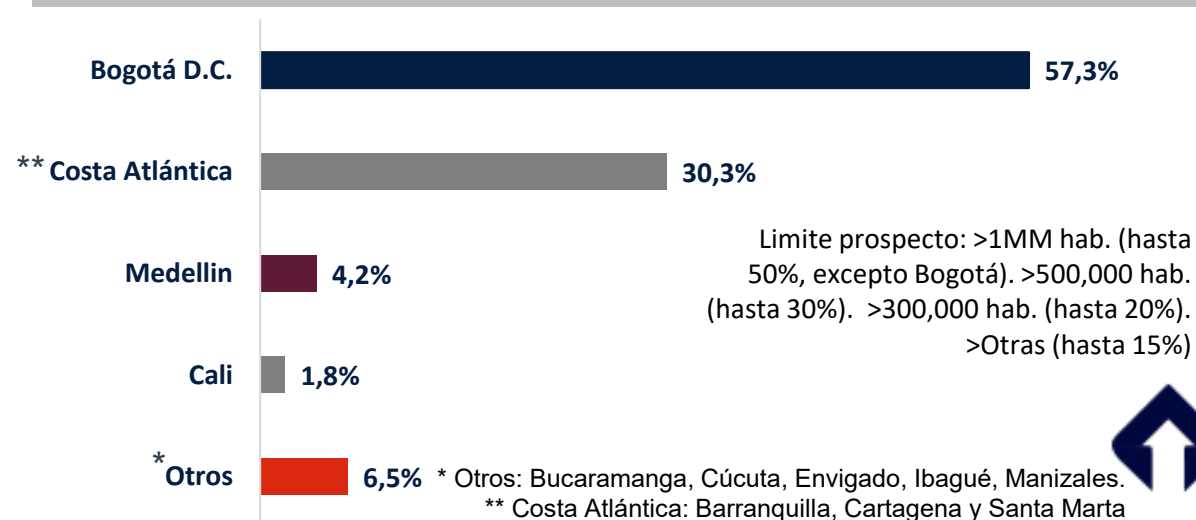
Distribución Sector Económico

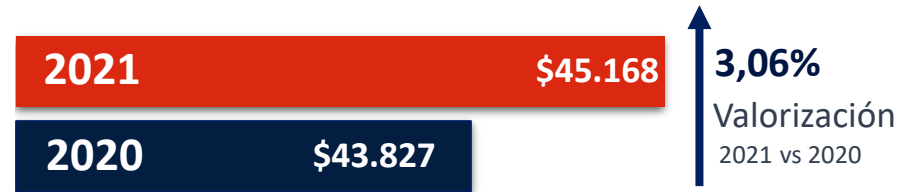
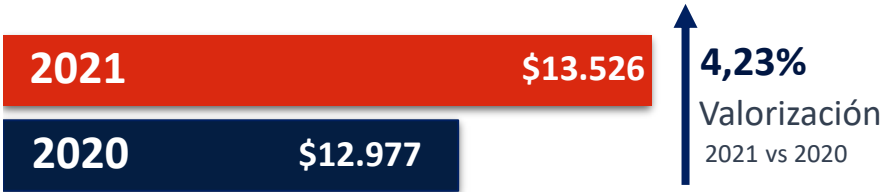
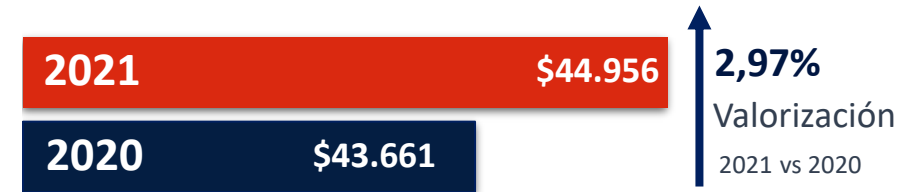
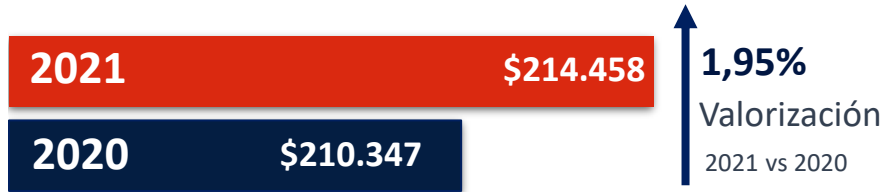


Distribución por Arrendatario***

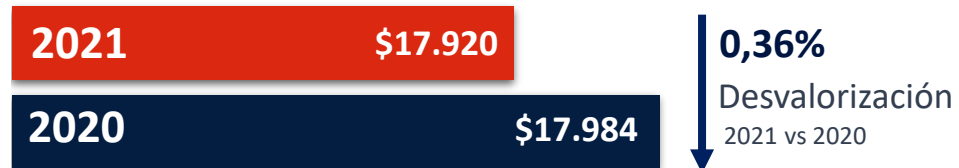


Distribución Geográfica





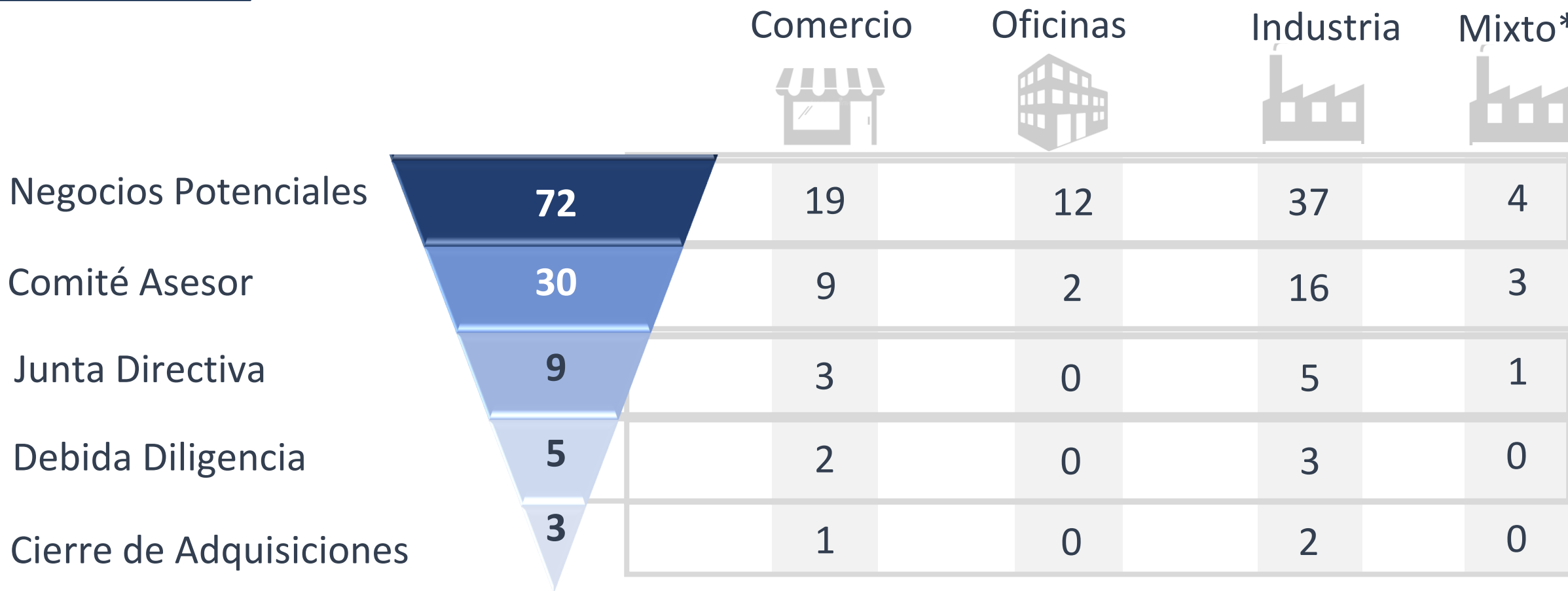
T7-T8:
Ciudad Empresarial
Sarmiento Angulo



#97
Avalúos Realizados
2021

100%
Avance del total
de avalúos





Activos en cierre:

- Tipo Industrial en Valle del Cauca y Bogotá.
- Comercio en Bogotá.
- Oficinas en Cali.

* Mixto: Negocios inmobiliarios, compuestos por un portafolio de activos que cuentan con más de un tipo de inmueble.





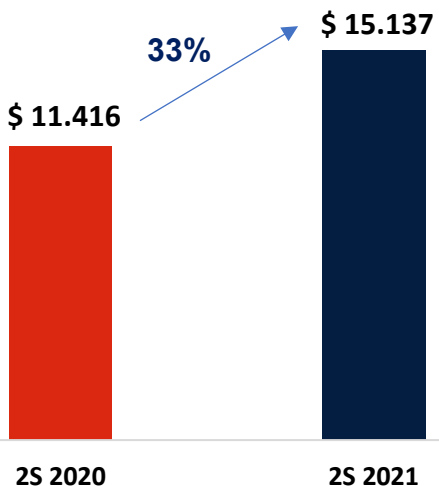
Resumen de Gestión

Resultados Financieros

Mercado Inmobiliario

Proyección del Portafolio

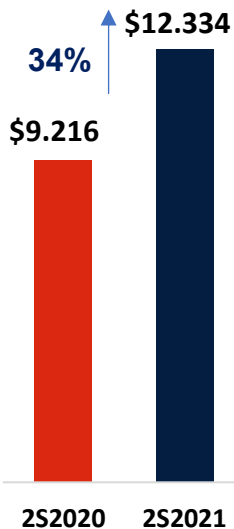
Ingresos por Arrendamientos



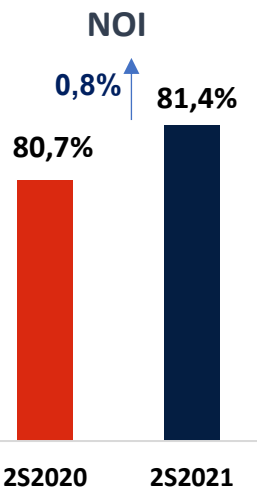
Ingreso Totales 2S-2021 **\$23.576mm**

Arrendamientos
\$15.137 mm
Rendimientos Financieros
\$189mm
Valorización
\$7.738 mm
Diversos
\$510 mm

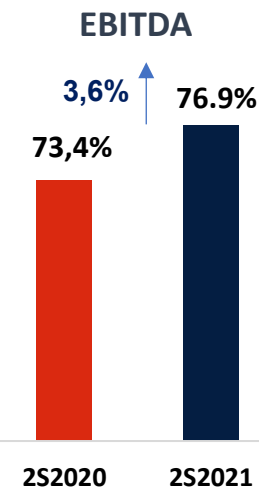
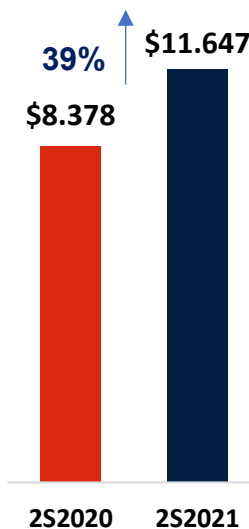
NOI



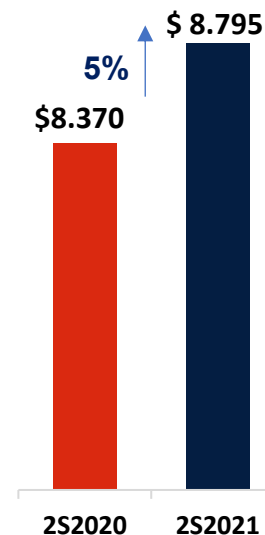
Márgenes Financieros



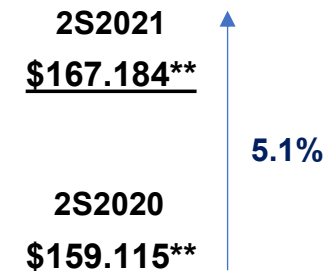
EBITDA



Distribución de Rendimientos



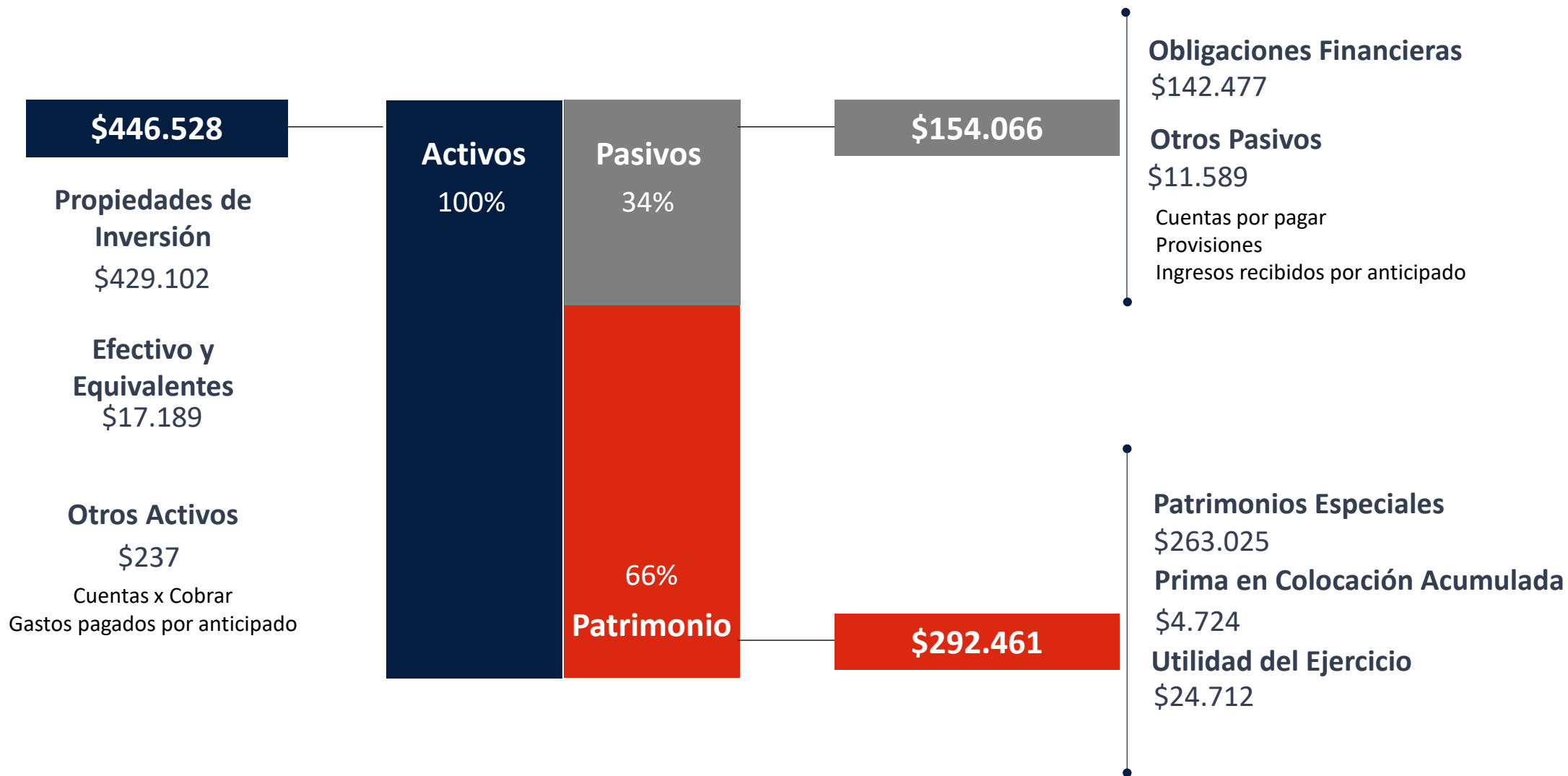
Distribución por título



* Cifras en millones de Pesos

** Cifras en Pesos

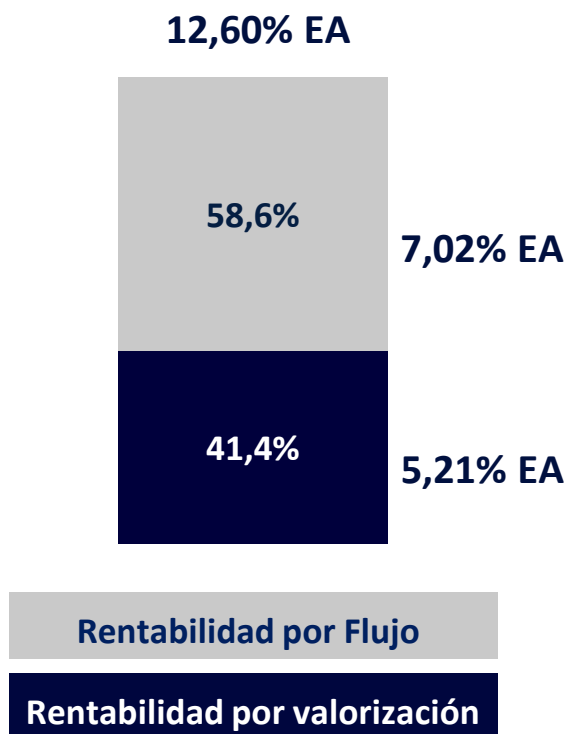




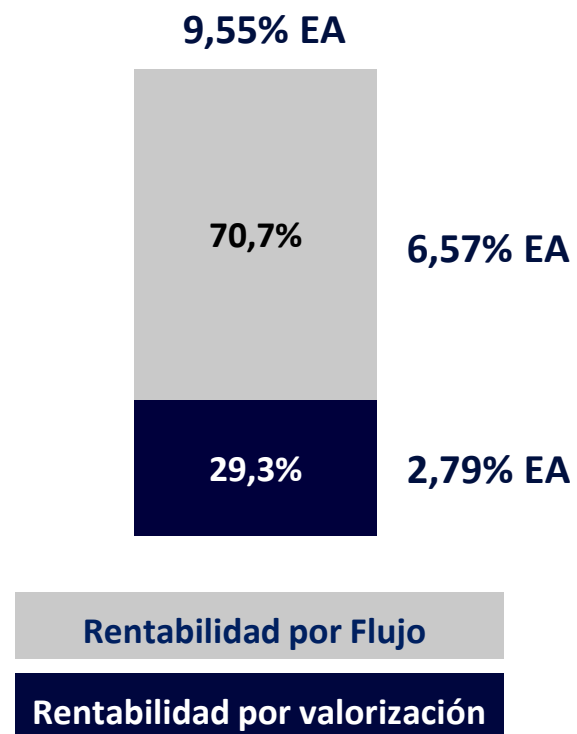
* Cifras en millones de Pesos



Composición Rentabilidad 2021 01/01/2021 – 31/12/2021



Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 31/12/2021



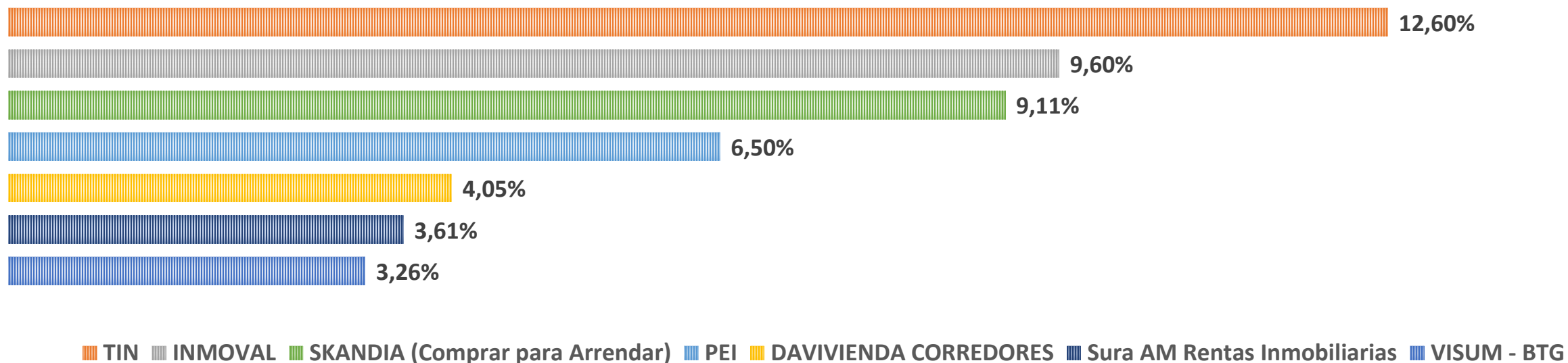
* Periodo desde el inicio del vehículo .

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

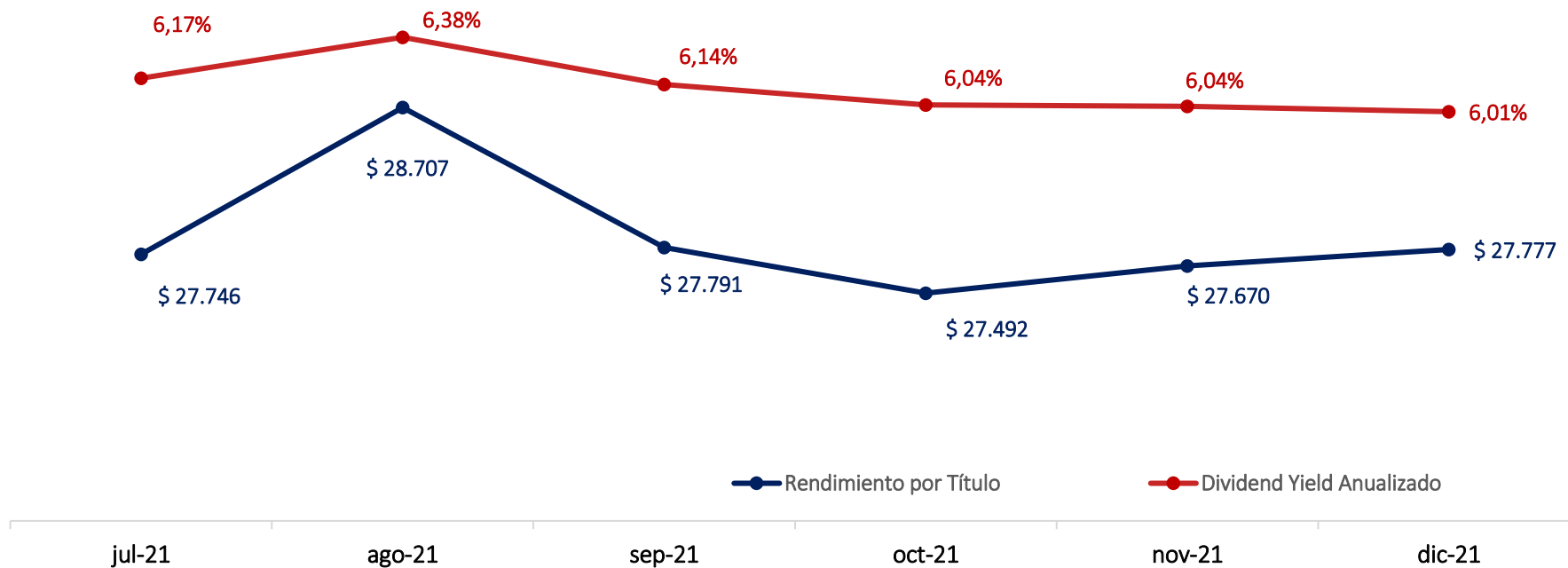


Comparación de Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad Anual

Rentabilidad Año Corrido Enero 2021 - Diciembre 2021



Dividend Yield 2S 2021



Dividend Yield

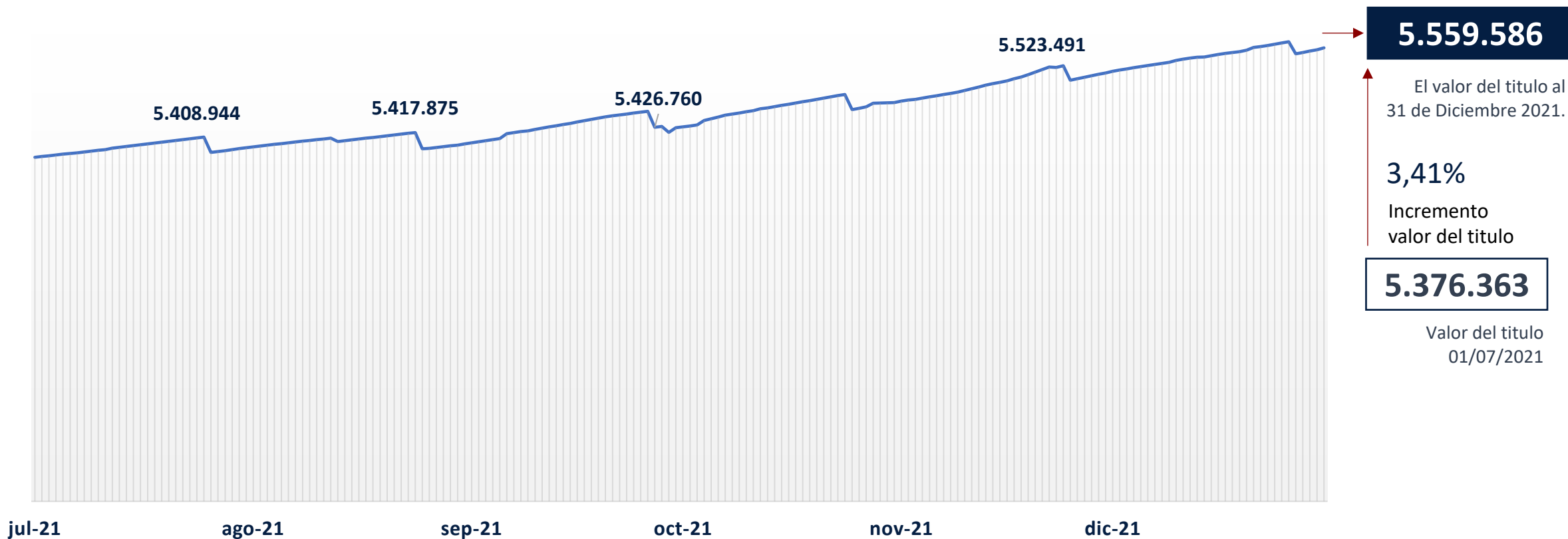


6,13% Anual
Año S2 2021

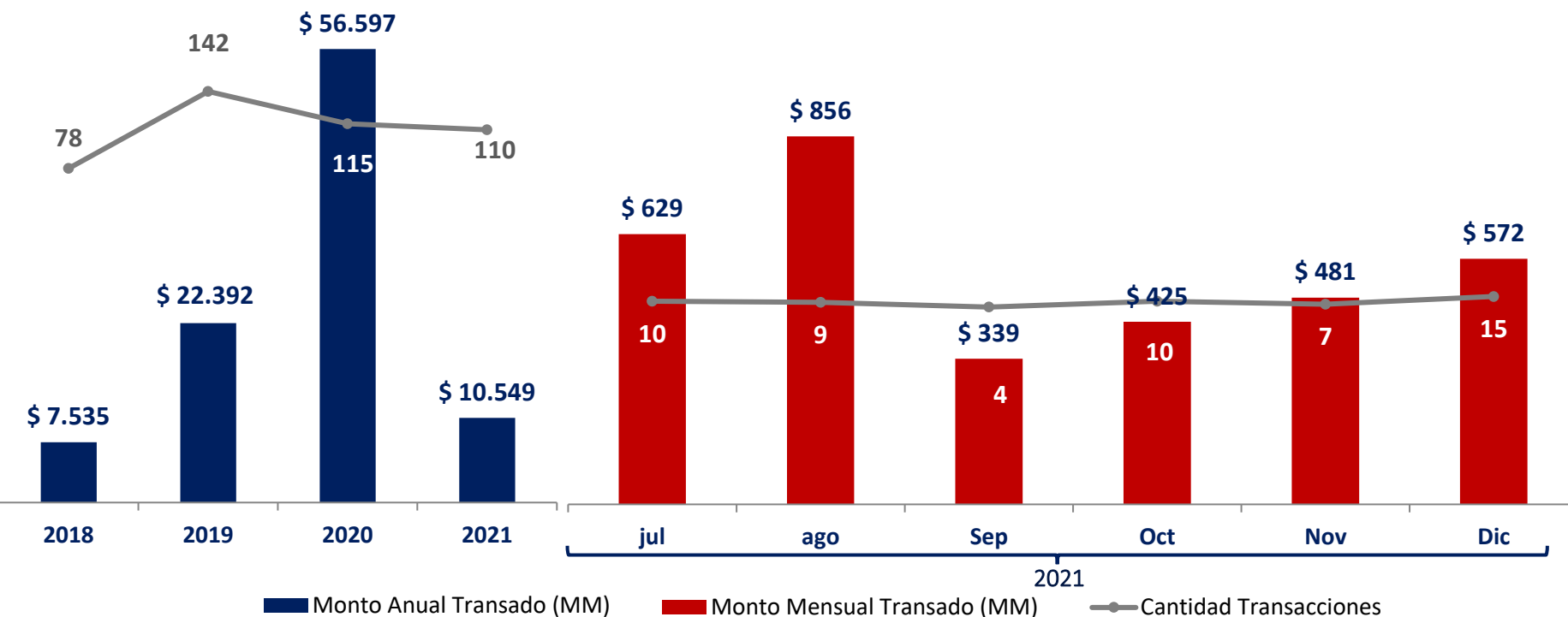
6,31% Anual
Año 2021



Valor Patrimonial del Título TIN (\$)



Mercado Secundario TIN*



Monto Total Negociado 2021
\$10.549 millones

Monto Total Negociado 2S2021
\$3.301 millones

Promedio Mensual Negociado
\$550 millones

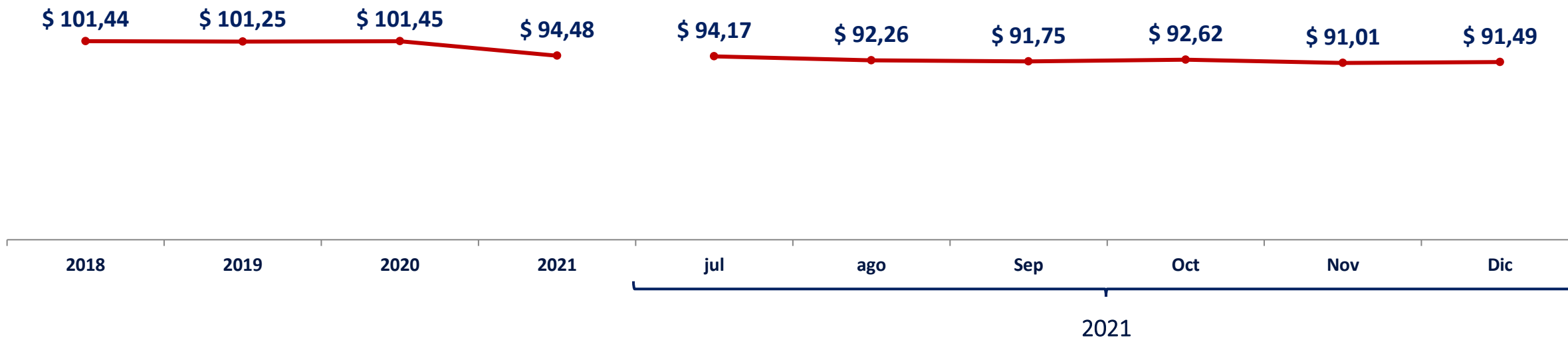
Número de Operaciones
55

Promedio mensual de Operaciones
9

* Cifras del período jul-dic de 2021
Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana



Precio de Negociación



Precio promedio ponderado del II Semestre TIN
92,3%

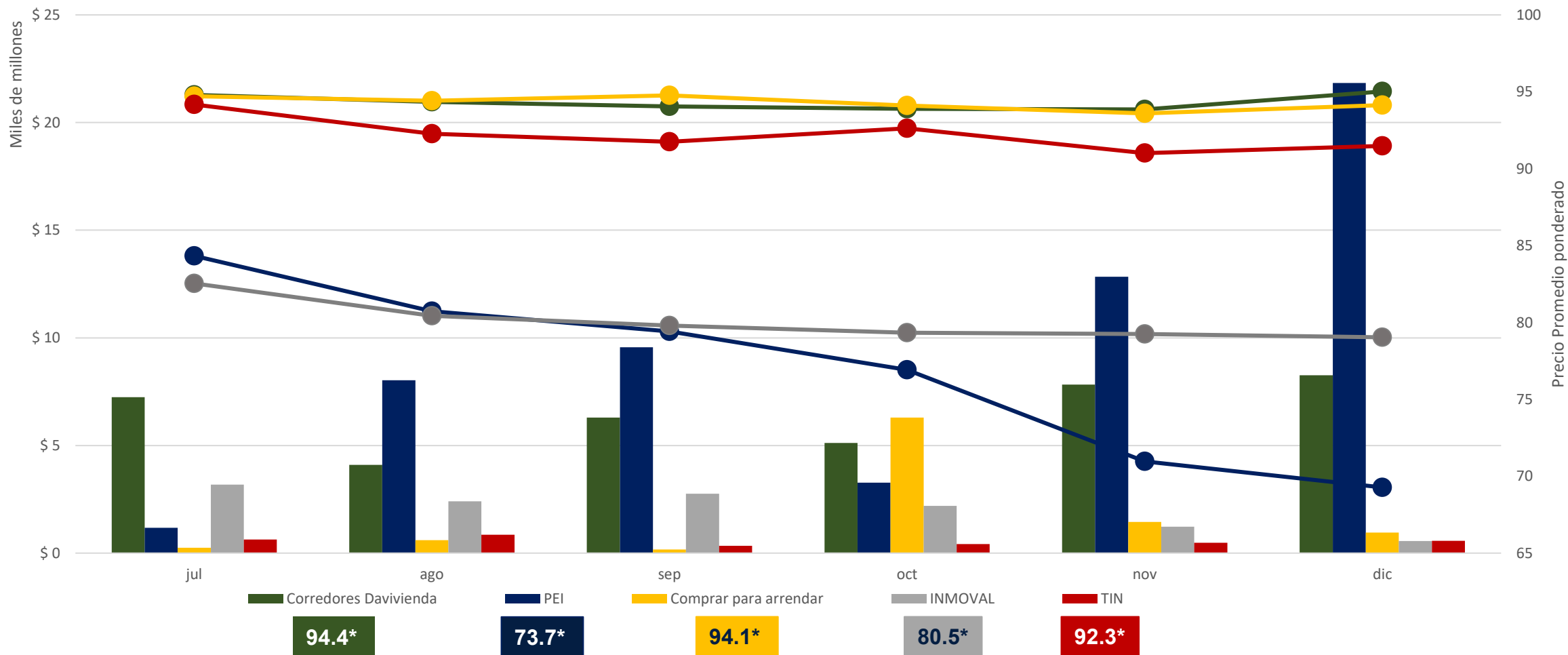
Precio promedio ponderado 2021 TIN
94,48%

Precio promedio ponderado del II Semestre otros vehículos similares
82,9%

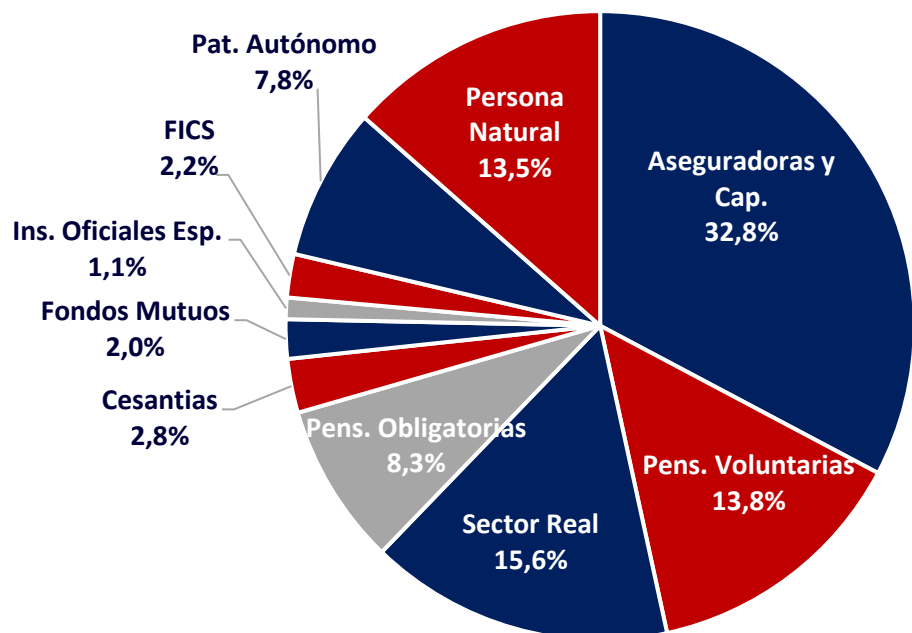
Precio promedio ponderado 2021 otros vehículos similares
85,65%



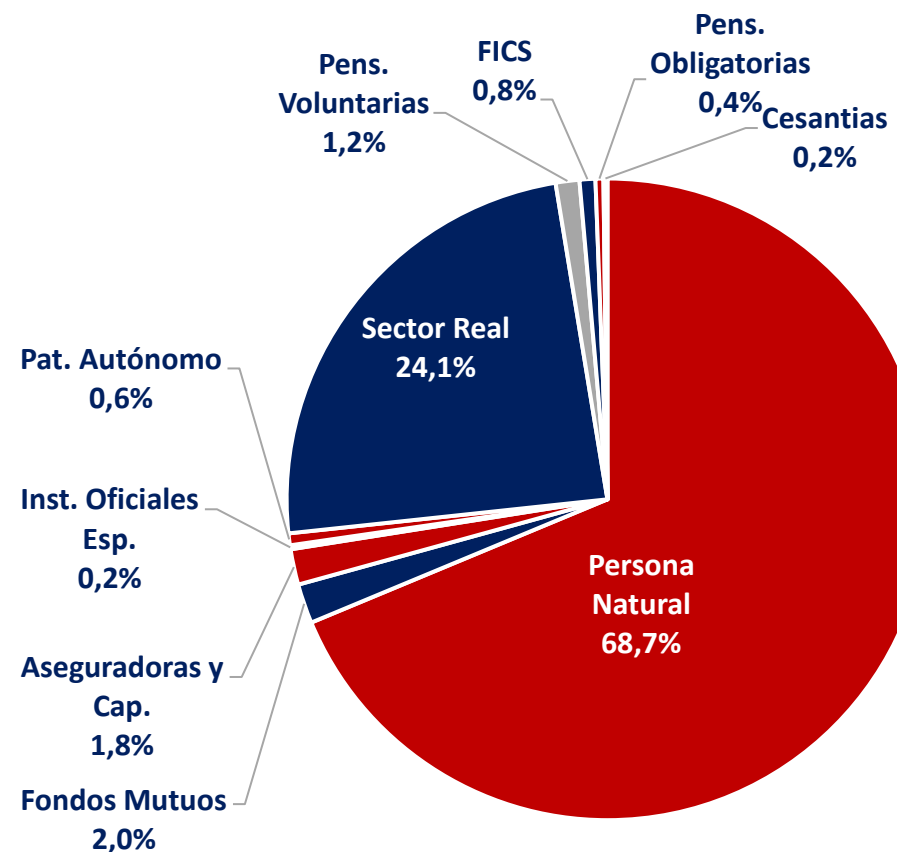
Precios Promedio Ponderado Vehículos Inmobiliarios



Composición por Inversionistas



502 Inversionistas TIN





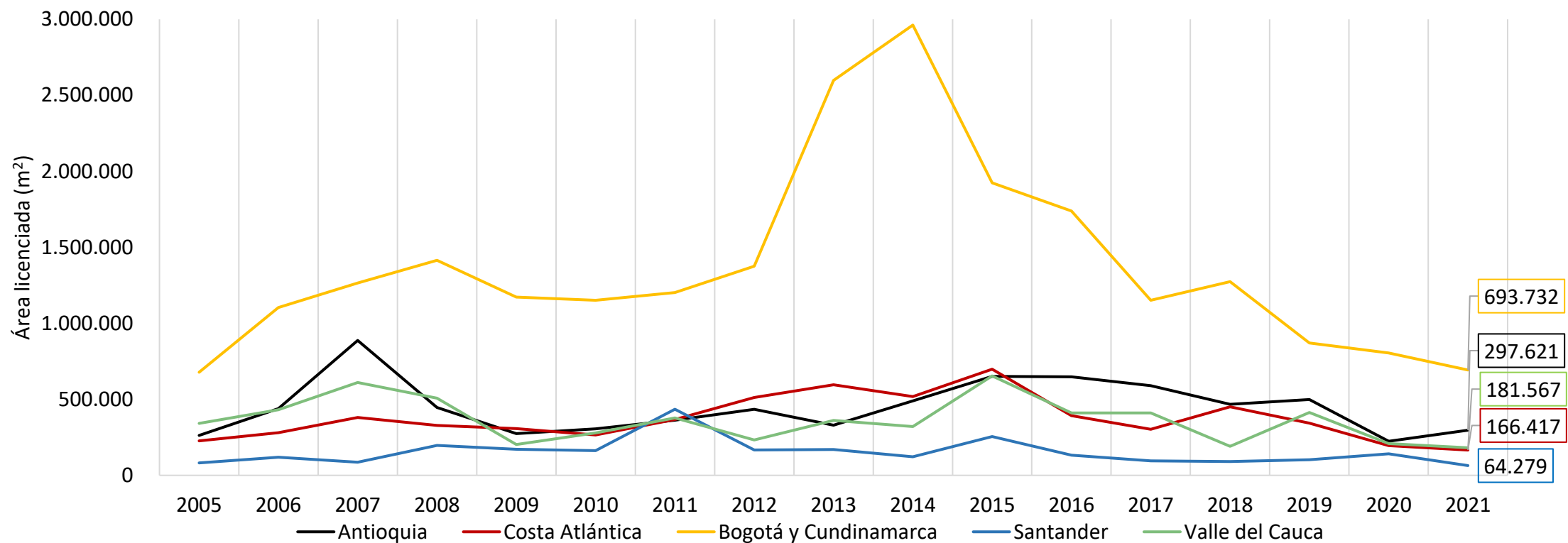
Resumen de Gestión

Resultados Financieros

Mercado Inmobiliario

Proyección de Portafolio

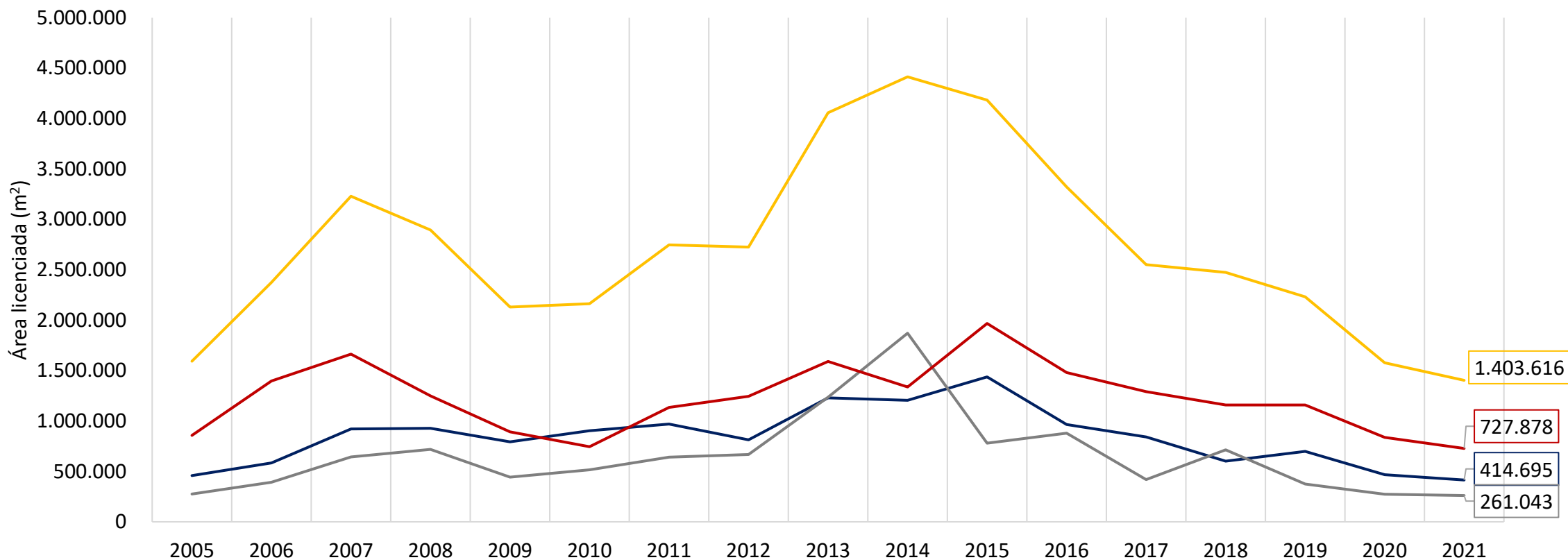
- El área licenciada en el país ha tenido una tendencia a la baja desde 2014
- En Antioquia el área licenciada aumentó 33% frente al año anterior mientras que en Bogotá y Cundinamarca, la Costa Atlántica, el Valle del Cauca y Santander el área licenciada disminuyó 14%, 15%, 13% y 55% respectivamente



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

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio
 Datos estimados para diciembre de 2021

- A nivel nacional, el área licenciada en bodegas disminuyó 11,1% frente al año pasado
- En oficinas, el área licenciada disminuyó 4,6%, y comercio disminuyó 13,1%



Datos estimados para diciembre de 2021

— Industria / Bodega — Oficina — Comercio — Total

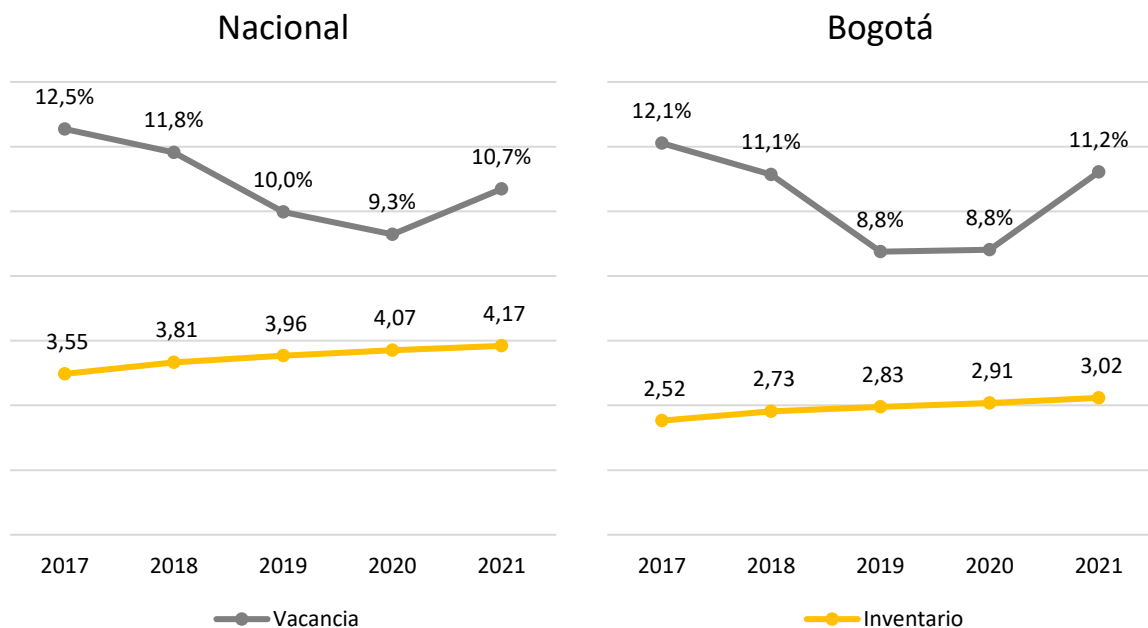
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de diciembre 2021, DANE.



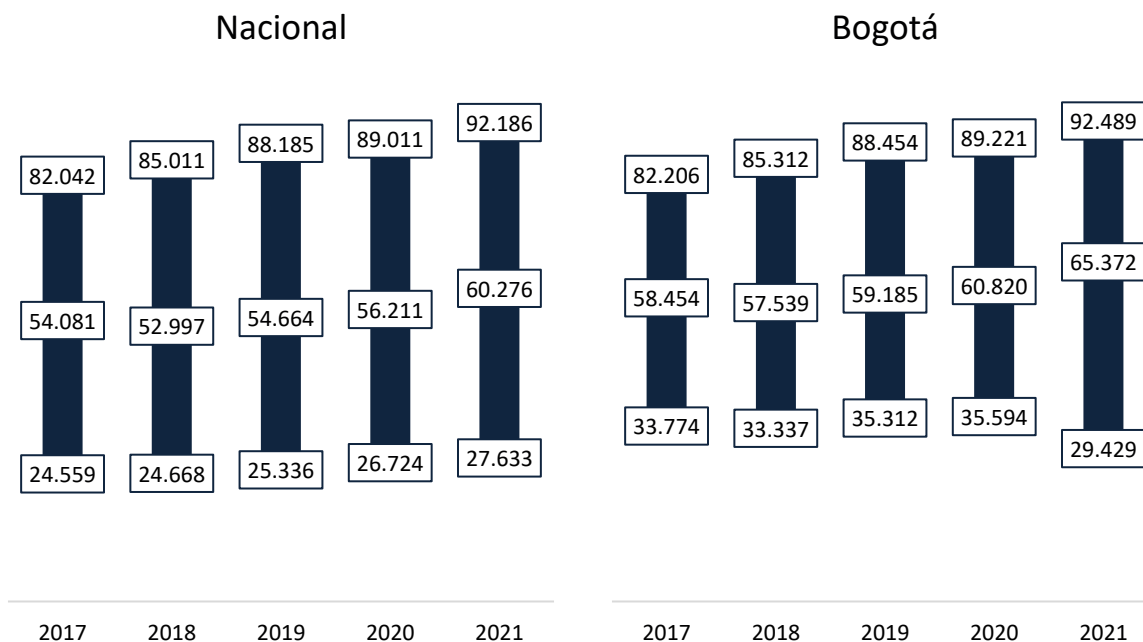
- La vacancia de oficinas se estabilizó desde el primer trimestre de 2021 en Bogotá, Medellín y Cali
- En Barranquilla, la vacancia disminuyó de 21% en el primer trimestre de 2021 a 16% en el cuarto trimestre

- Los cánones a nivel nacional aumentaron en promedio 7,2% en 2021, aumentando 7,7% en Medellín, y disminuyendo 4,1% en Barranquilla
- Los cánones de oficinas tipo A+ aumentaron 9,9% este año, mientras que los cánones tipo B aumentaron 4,3% en el 2021

Inventario y vacancia de oficinas (millones de m²)



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



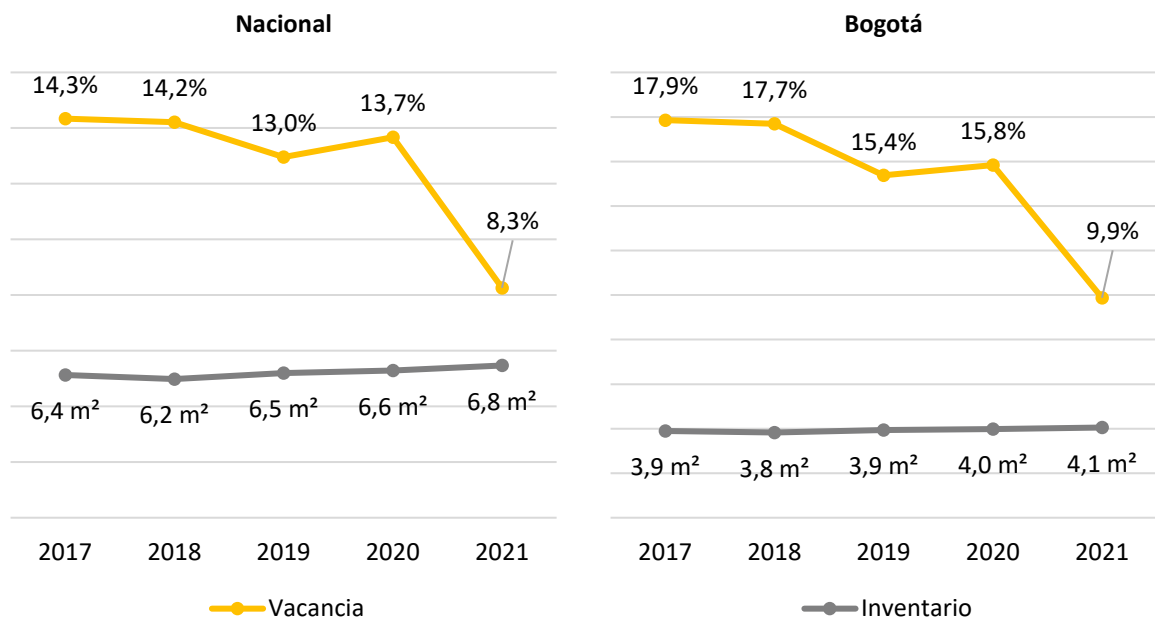
Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

Fuente: Colliers, Reporte de mercado oficinas 42 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

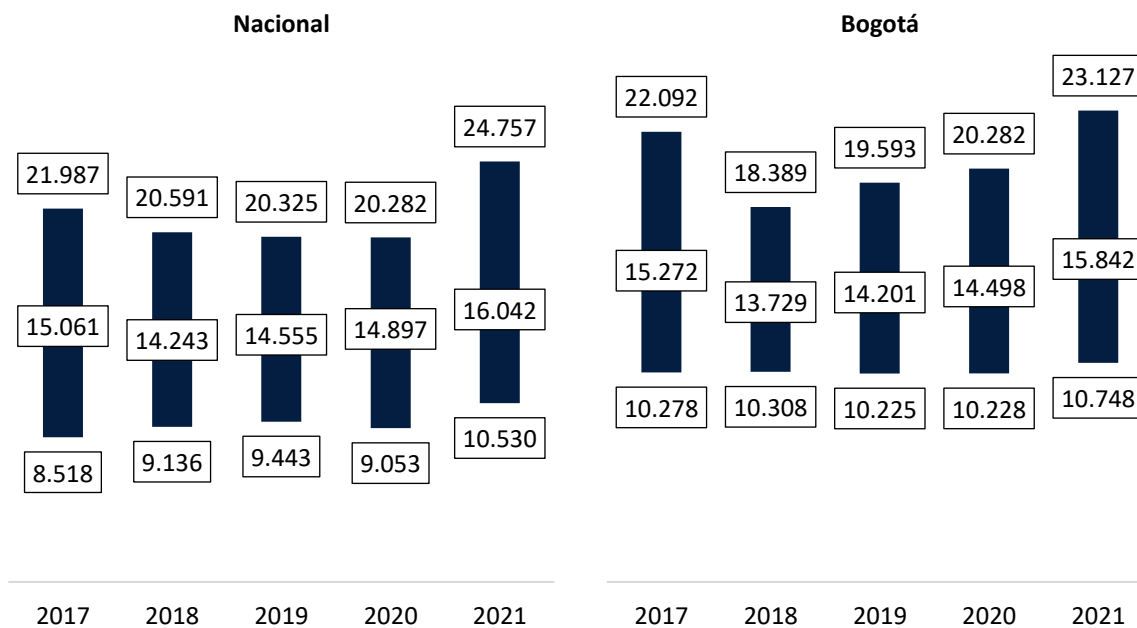
- A nivel nacional, la vacancia disminuyó 5,4%, y el inventario aumentó 222.000 m² en 2021
- En el último año, la vacancia de bodegas tipo B disminuyó 6,7% y la vacancia en Barranquilla disminuyó 6,9%.

- En 2021, los cánones a nivel nacional aumentaron 7,7%.
- Las bodegas tipo A tuvieron el mayor aumento (12,7%), mientras que en Medellín éstos aumentaron 13,2%
- Las bodegas A+ tuvieron los menores aumentos (1%), y en Cali los cánones cayeron 2,3% en 2021.

Inventario y vacancia de bodegas (millones de m²)



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

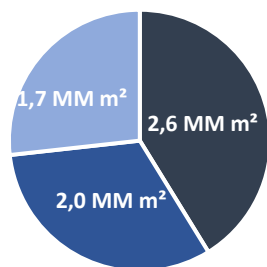


Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

Fuente: Colliers, Reporte de mercado industrial Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2021. Cálculos Péntaco

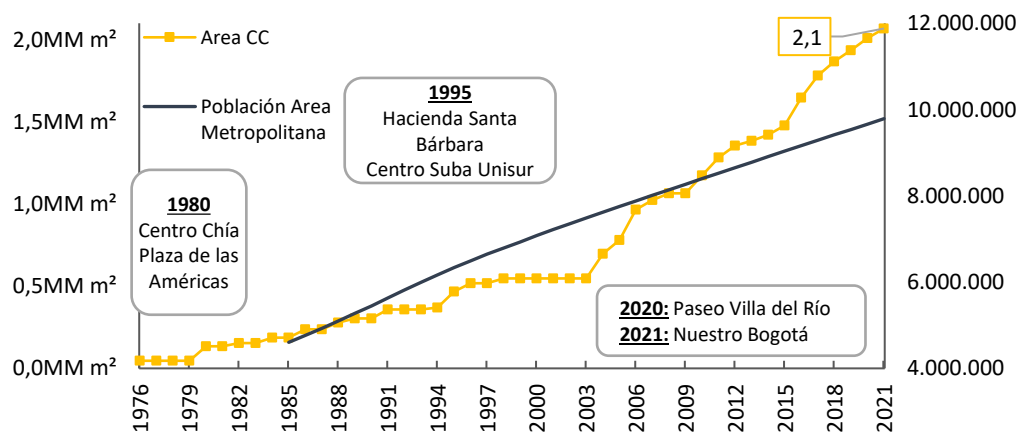
- El área de centros comerciales aumentó en 58 mil m² en Bogotá debido a la inauguración del Centro Comercial Nuestra Bogotá
- En 2021 en el área metropolitana de Medellín se inauguró Plaza Fabricato (Bello) con 51.000 m²

GLA centros comerciales – Colombia 2021



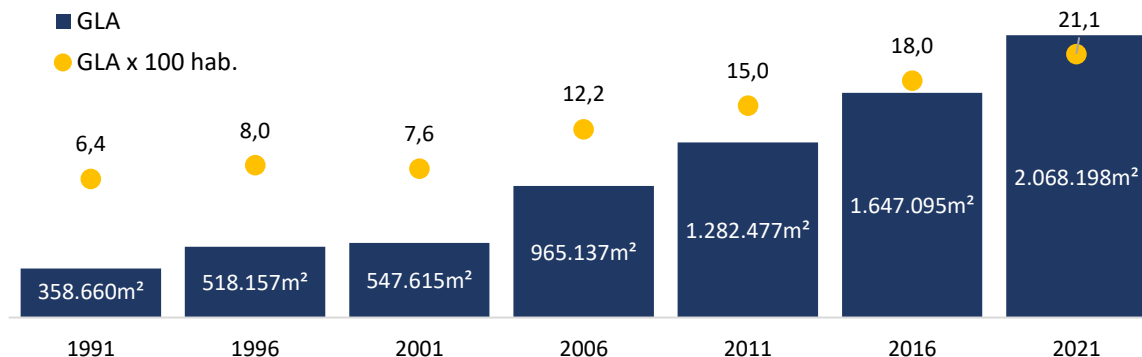
- Grandes (GLA>40,000m²)
- Mediano s (GLA>20,000m²)
- Pequeño (GLA>5,000m²)

GLA Centros comerciales y población área metropolitana- Bogotá



Fuente: Estados Financieros 2020 EMIS. Datos Acecolombia 2020. Datos de Galería Inmobiliaria 2021. Cálculos Péntaco

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



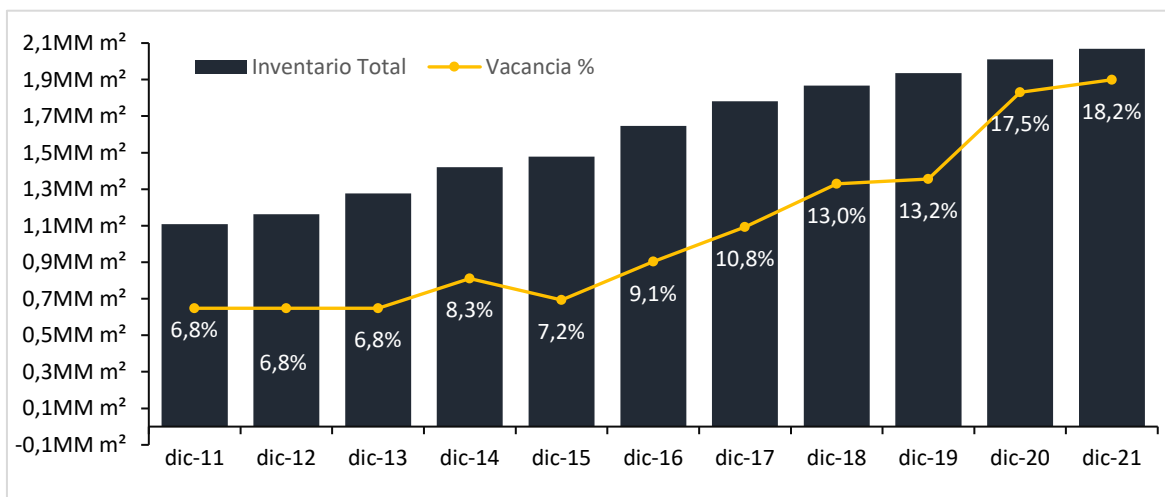
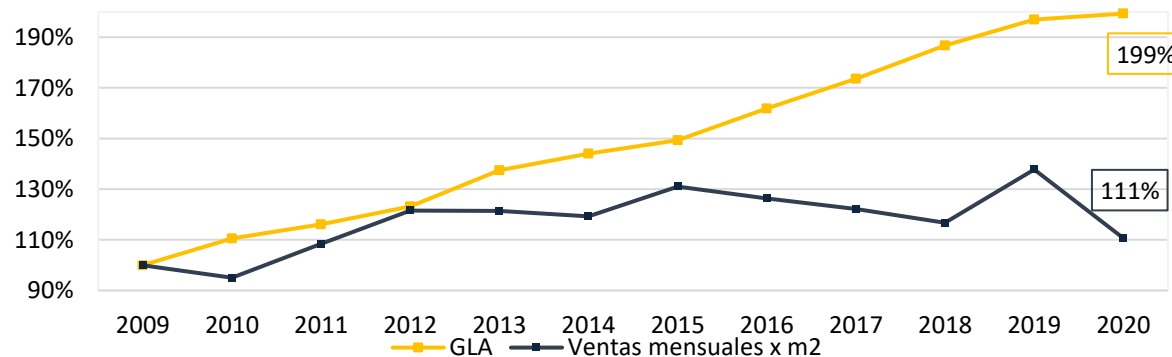
Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá 4Q2021. Cálculos Péntaco

GLA centros comerciales & población - Bogotá



- La vacancia ha disminuido desde marzo de 2021
- Parte de la vacancia obedece a centros comerciales nuevos
- Otros centros comerciales presentan vacancias inferiores a su promedio histórico de los últimos 5 años, como Plaza Imperial, Palatino, Fontanar, Plaza de las Américas y Portal 80 entre otros

Evolución de GLA de centros comerciales (millones de m²) vs Ventas en CC / 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 \$72 mil MM



5.760 m²



Bogotá y Cali

Oficinas



COP \$2.100 MM



890 m²



Cali

COP \$215.000 millones

Adquisición de activo comercial, industrial y oficinas

Industria



COP \$140 mil MM



66.350 m²



Mosquera, Buenaventura y Yumbo.

 PÉNTACO



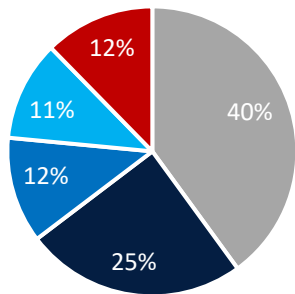
Distribución portafolio a 31 de enero de 2022 + nuevas adquisiciones



COP \$215.000 millones

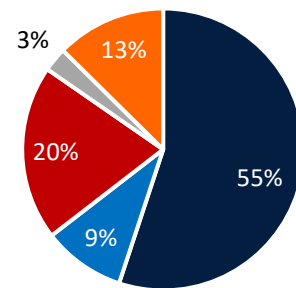
Adquisición de activo comercial, industrial y oficinas

Distribución por tipo de inmueble (% Vr. Activos)



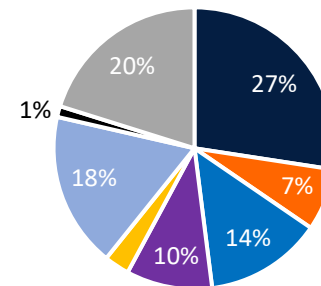
■ Bodega ■ Centro Comercial
■ Local comercial a la calle ■ Local comercial en PH
■ Oficina

Distribución Geográfica (% Vr. Activos)



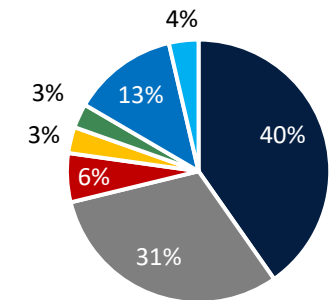
■ Bogotá ■ Cali ■ Costa Atlántica ■ Medellín ■ Otros

Distribución por Arrendatario (% Ingresos)



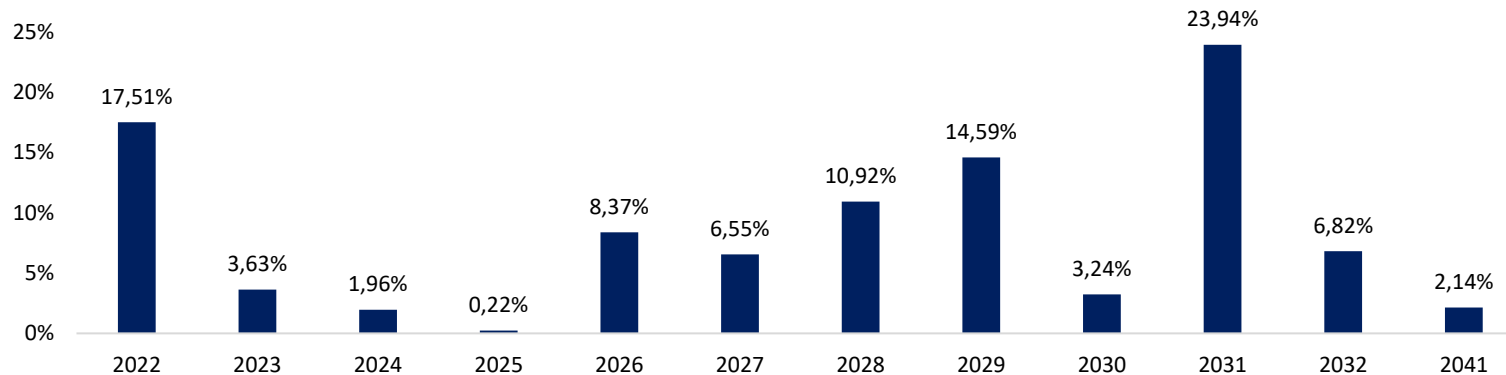
■ Davivienda ■ Banco Itau ■ Pipeline ■ Jamar ■ Otros
■ Pipeline ■ Vacantes

Distribución por sector económico (% Vr. Activos)



■ Bancos ■ Comercio otros ■ Comida preparada
■ Industria metales ■ Industria muebles ■ Industria plásticos
■ Otros

Vencimiento de contratos (% de ingresos)



Plazo promedio ponderado restante de los contratos: 5,92 años



Migración de Títulos

- Luego de la autorización de la BVC para que los vehículos de títulos participativos migren voluntariamente a la rueda de renta variable, se tiene pensado concretar la migración en el 1S2022. Algunas de las ventajas de la rueda de renta variable son un sistema transaccional que proporciona más transparencia y un potencial de mayor liquidez y visibilidad ante los inversionistas internacionales.

Emisión Tramo 3

- Continuo monitoreo a la espera de una ventana de mercado que permita emitir el Tramo 3 en condiciones convenientes para los inversionistas TIN y para el vehículo en general.
- Diversificación importante del tipo de activo, sector económico y arrendatario.



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

Contamos con 69 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$25 billones emitidos en 20 años y \$3,8 billones de saldo administrado.



Certificaciones y reconocimientos:

Calidad Emisor Conocido y Recurrente
(Superintendencia Financiera)



Certificación de Calidad Administración
Maestra Emisiones Hipotecarias



Mejores Prácticas Revelación de
Información y Relación con Inversoristas



Riesgo de Contraparte AAA

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

Nuestros accionistas



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.

