



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA

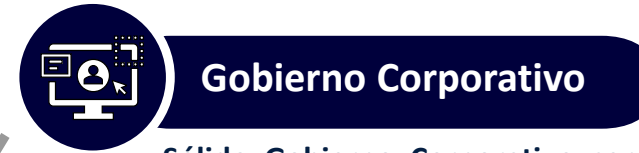


Presentación Semestral
2S 2022

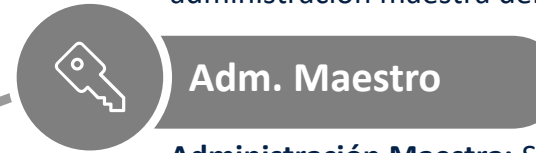


TIN se ha destacado en los últimos 3 años, obteniendo una **rentabilidad destacada** frente a otros vehículos inmobiliarios***. Aún con los desafíos económicos del 2022, el vehículo cerró con una rentabilidad desde el inicio de 11,95% E.A. **y para el año corrido con el 20,99% E.A.**

Precio de Valoración, tanto PiP como Precia, refleja el 100% de la rentabilidad para los inversionistas.



Sólido Gobierno Corporativo como garantía de un proceso riguroso de adquisiciones y de una adecuada administración maestra del vehículo.



Administración Maestra: Supervisión y monitoreo. Equipo de inmobiliarios **expertos e independientes.**



Alto estándar de divulgación de información. Certificación IR a Emisores de Títulos de Participación. Octubre 2022



Distribución **mensual** de rendimientos. **Dividend Yield* de 5,98% (últimos 12 meses).**



La vacancia económica (1,45%) y la cartera (indicador de 0,01%)**, presentados en el 2022, **son una fortaleza** para la operación del vehículo.



Alineación de intereses con los inversionistas.



Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 31/12/2022

* 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 pagina 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



\$480.841 Millones
Activos administrados



Rentabilidad
Desde el Inicio:
11,95% E.A.
Año 2022:
20,99% E.A. (IPC+6,96%)



\$ 141.532 millones
Endeudamiento financiero (Capital)



85.516 m²
Área administrada



5,98%***
Dividend Yield Promedio 2022



9,76% E.A.
Costo promedio de la deuda
2022.



98,55%
Ocupación económica
del portafolio



\$1.071 millones
Negociados en mercado
secundario 2022.



13,56% E.A.
Costo promedio ponderado
de la deuda Diciembre 2022.



0,01%**
Cartera vencida
Diciembre 2022



98,9%
Precio promedio ponderado de
valoración 2022 (Precia).



30,21% < Lim. 40%
Endeudamiento
Financiero.

Fuente: Titularizadora Colombiana.

* Indicadores con corte a 31 Diciembre de 2022

** 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.





\$480.841 Millones

Activos administrados



85.516 m²

Área administrada



\$3.150 millones

Ingresos potenciales mensuales
Diciembre 2022



97 inmuebles

Presencia Nacional



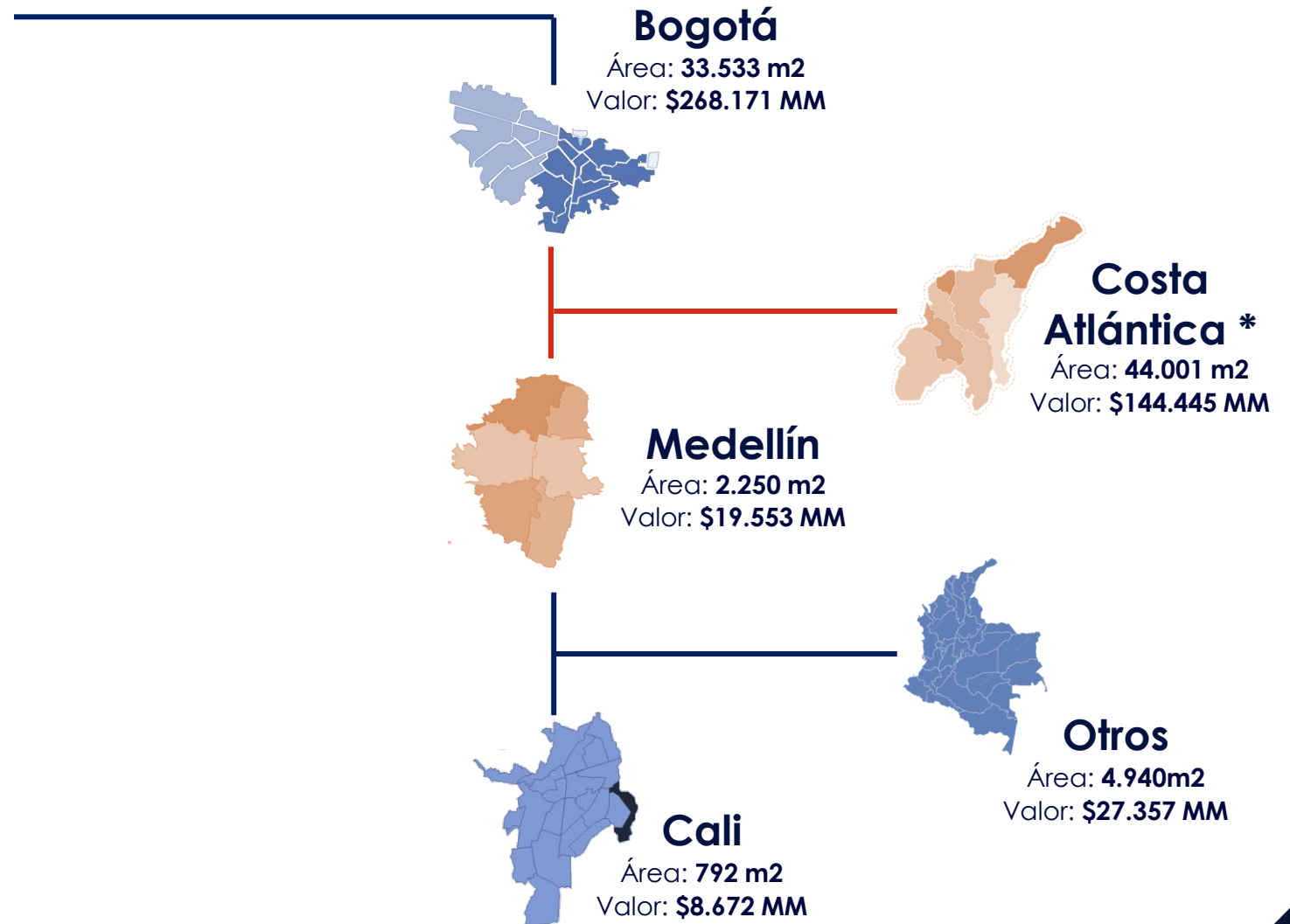
**20 Ciudades y
Municipios**

*Incluye Cartagena, Barranquilla
y Santa Marta



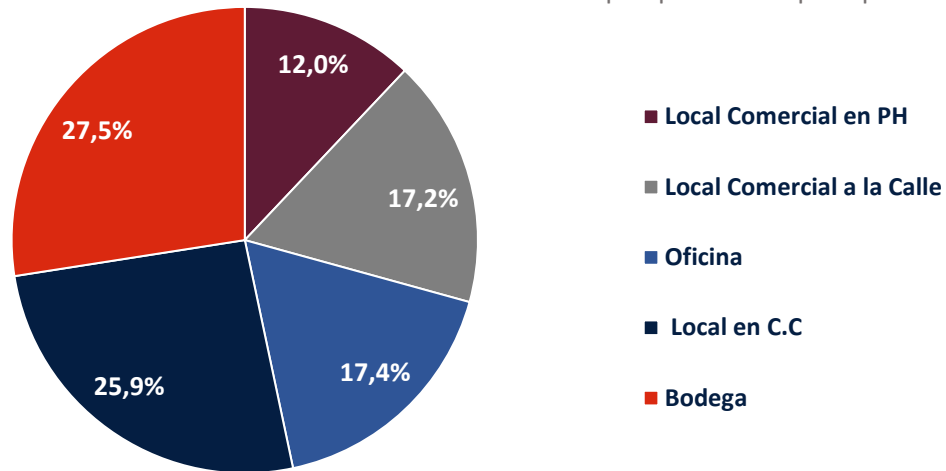
5,87 años

Promedio ponderado restante
contratos de arrendamiento.



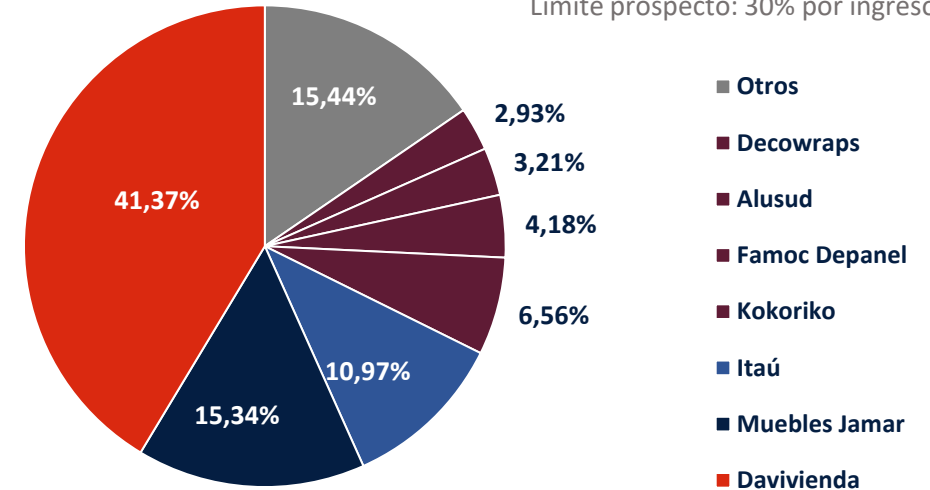
Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



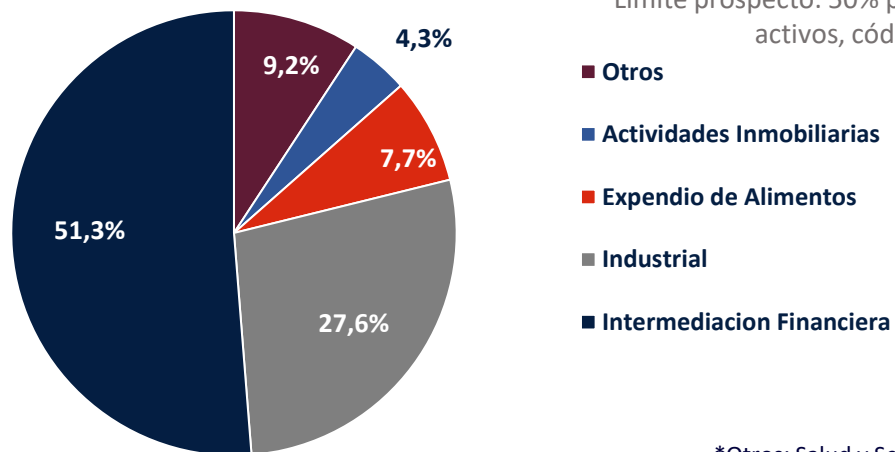
Distribución por Arrendatario**

Limite prospecto: 30% por ingresos.



Distribución Sector Económico

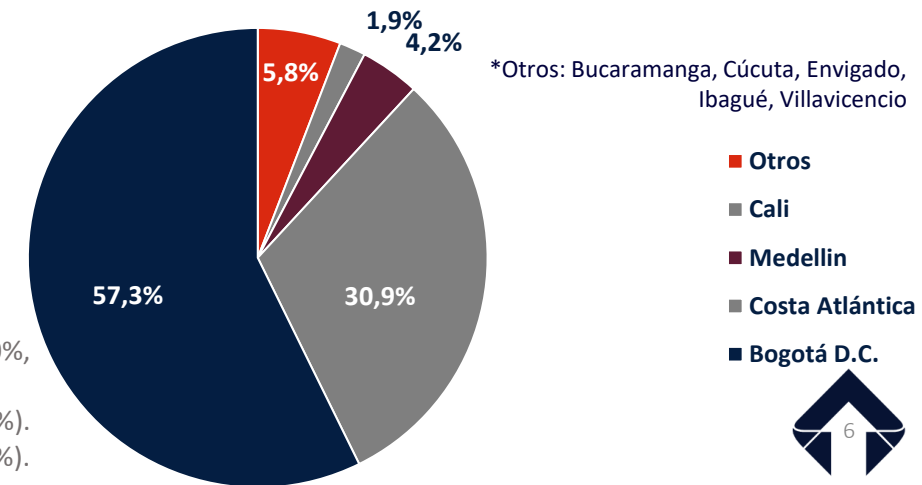
Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.



*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%)

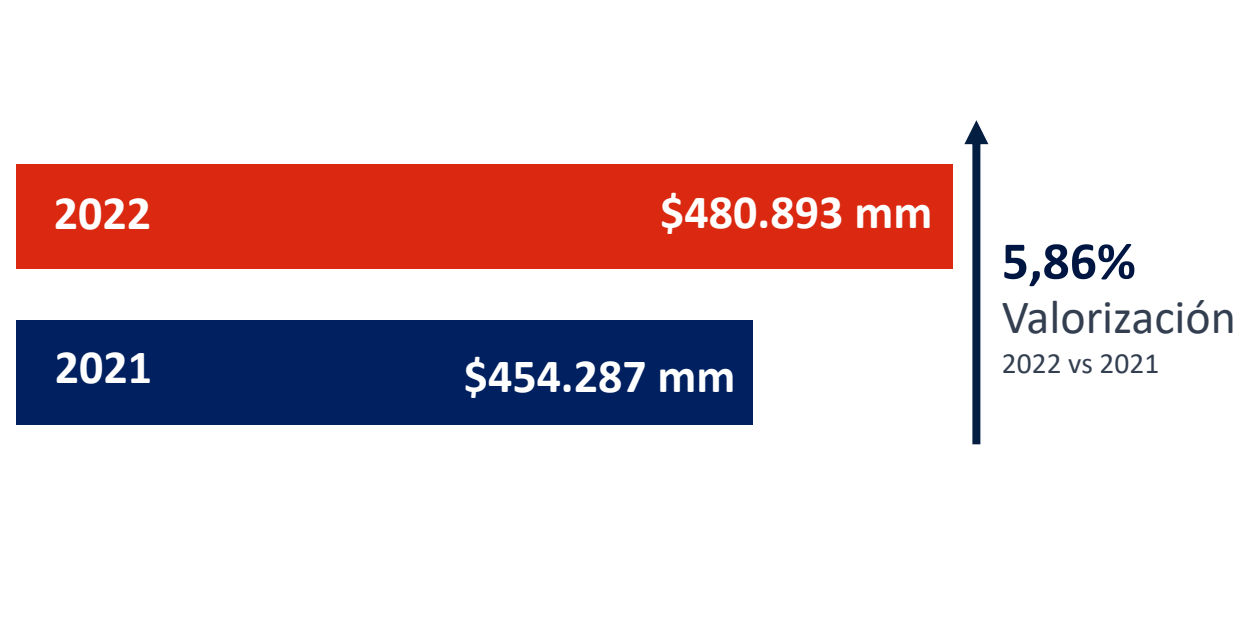


*Otros: Bucaramanga, Cúcuta, Envigado, Ibagué, Villavicencio

Cifras en millones de Pesos

Valor avalúos realizados a
Diciembre 2022
 **\$480.893 MM**

Valor avalúos realizados a
Diciembre 2021
 **\$454.287 MM**



#89

Avalúos Realizados
2022



100%

Avance del total
de avalúos

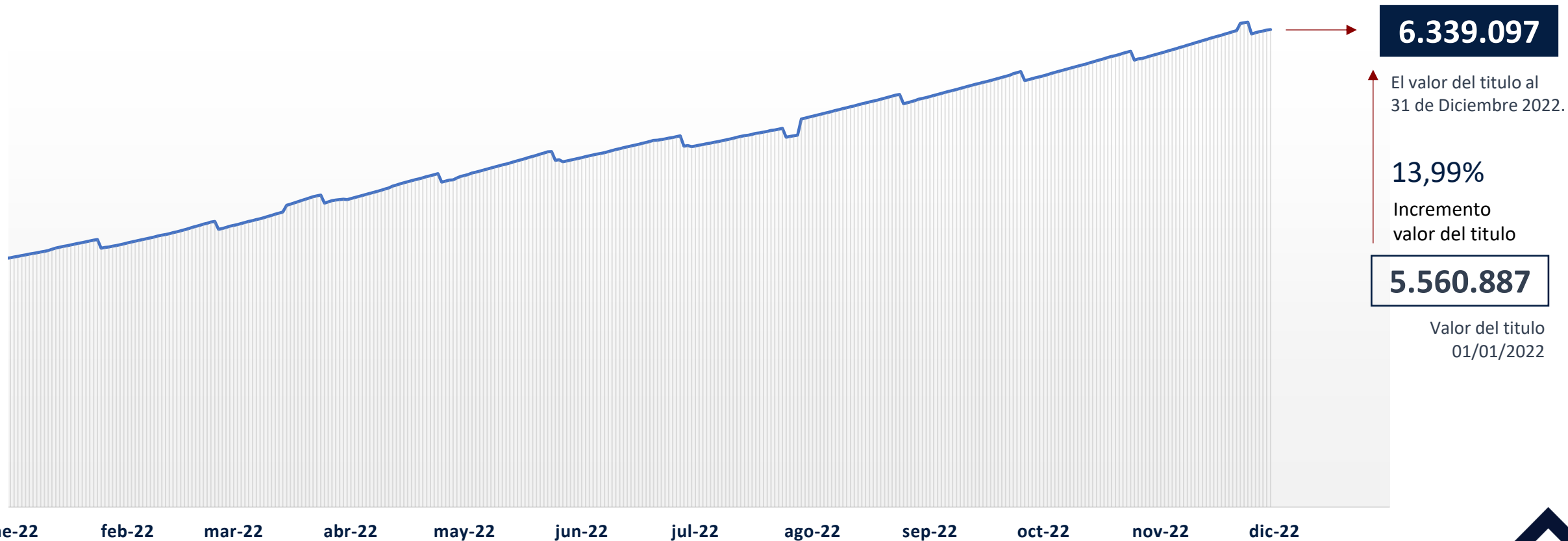


4

Avaluadores
independientes con
rotación bianual de
inmuebles.



Valor del Título TIN (\$)



6.339.097

El valor del título al
31 de Diciembre 2022.

13,99%

Incremento
valor del título

5.560.887

Valor del título
01/01/2022



# Proyectos analizados	Total	Valor activos en COP mm	Comercio	Oficinas	Industria	Mixto
						
Negocios Potenciales	62	N/A	21	7	24	10
Comité Interno	25	1.133.741	11	2	9	3
Comité Asesor	22	970.941	9	2	7	4
Junta Directiva	9	516.140	5	0	3	1
Debida Diligencia	4	140.450	2	0	1	1
Cierre de Adquisiciones	0	N/A				

Activos en debida diligencia o cierre:

- Locales Comercio en Bogotá DC, Cali y Soacha
- Bodegas en Buenaventura y Cali

Estado de Endeudamiento



30,21%

Endeudamiento Financiero

Vs



40%

Límite Endeudamiento



\$141.532*

Deuda Financiera



9,76% EA

Costo promedio de la deuda 2022.
Tasa Fija y Variable.

13,56% EA

Costo ponderado de la deuda Dic.
2022. Tasa Fija



4,14 meses

Plazo restante promedio
de la deuda

Estrategia 2022:

- 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: 31/12/2022





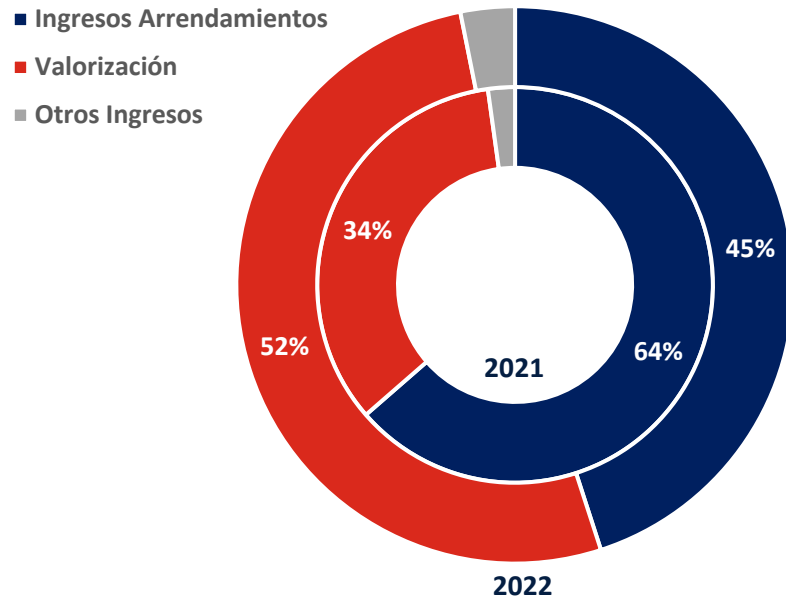
Resumen de Gestión

Resultados Financieros

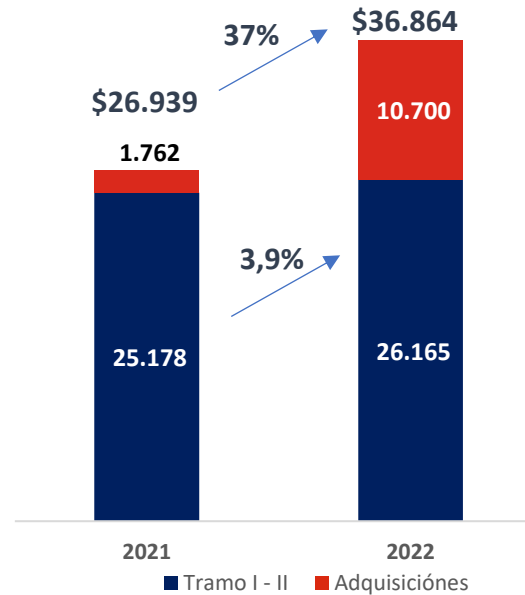
Mercado Inmobiliario

Proyección de Portafolio

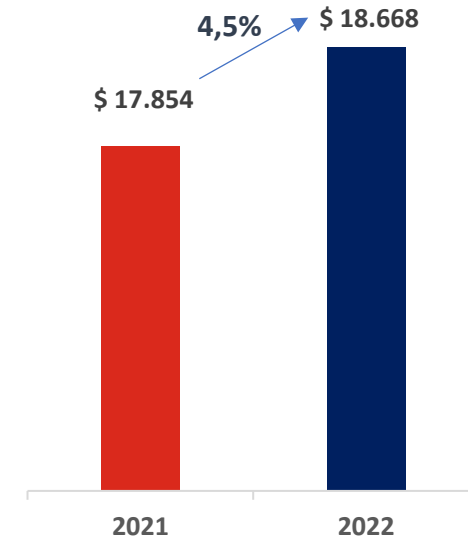
Distribución de Ingresos



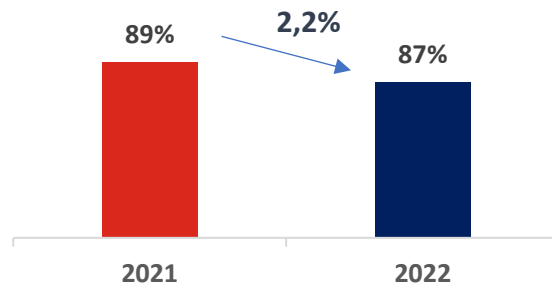
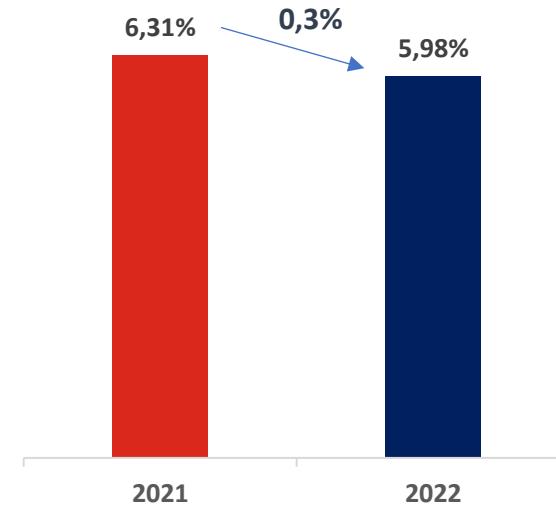
Ingresos por Arrendatarios



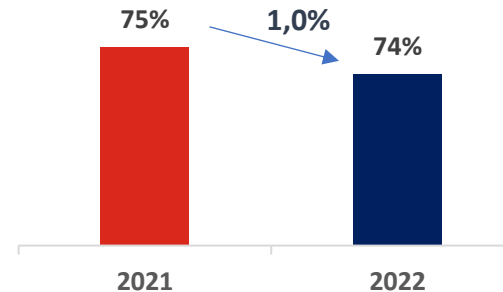
Distribución de Rendimientos



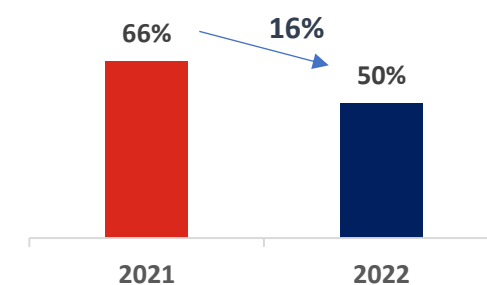
Dividend Yield Promedio



Margen NOI



Margen EBITDA



Margen Dividend Yield

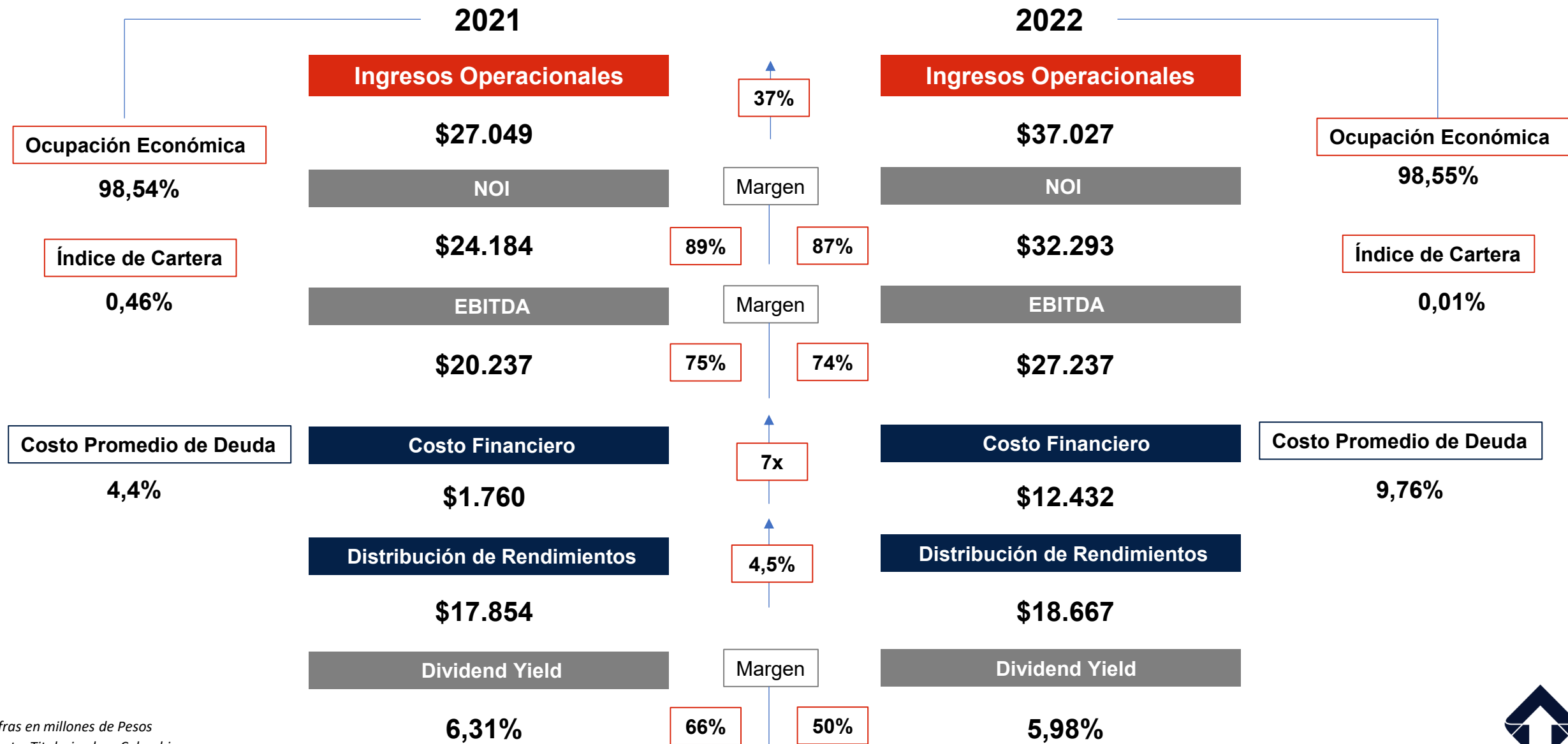
* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/12/2022

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.



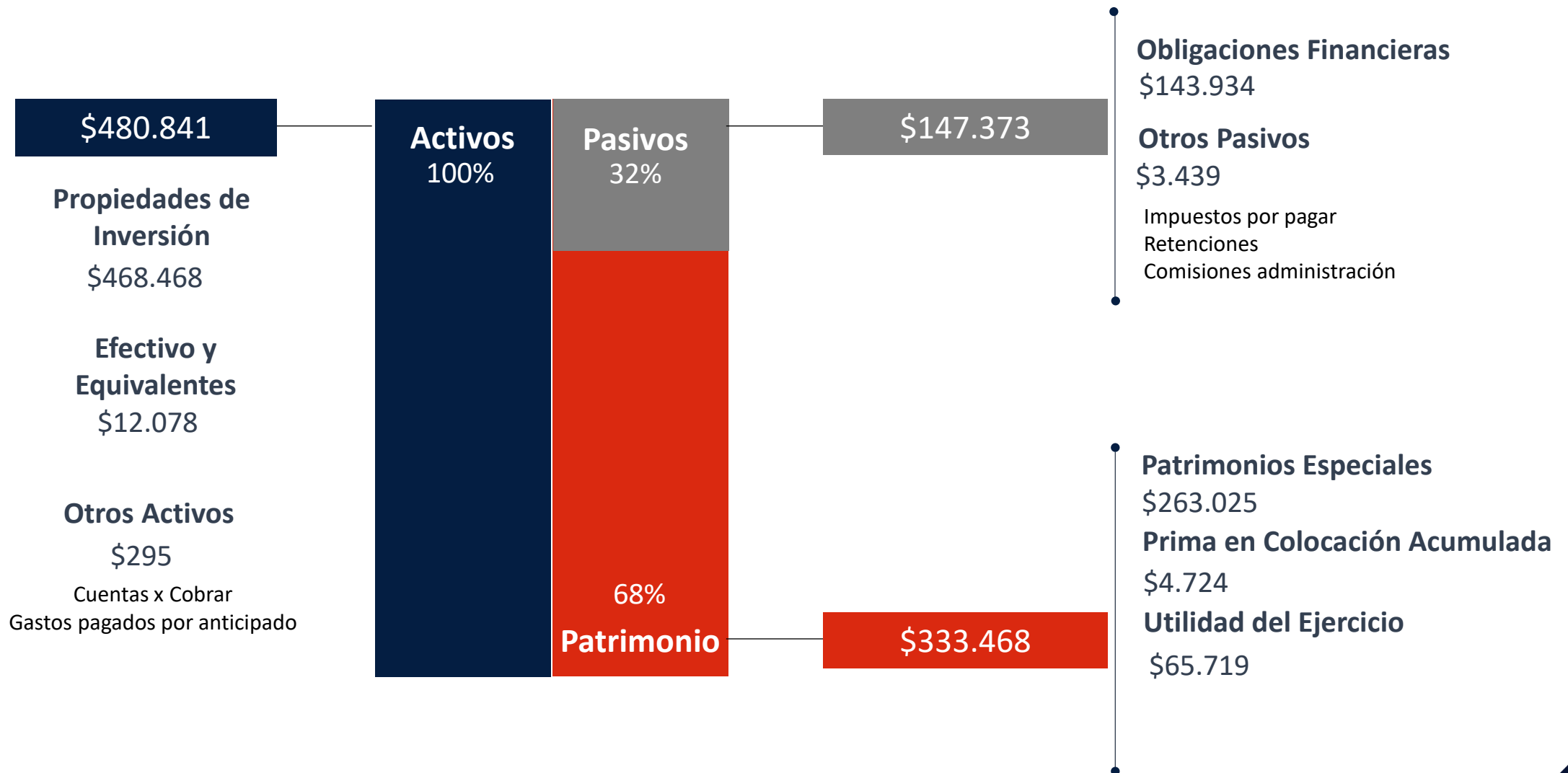


* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Titularizadora Colombiana.

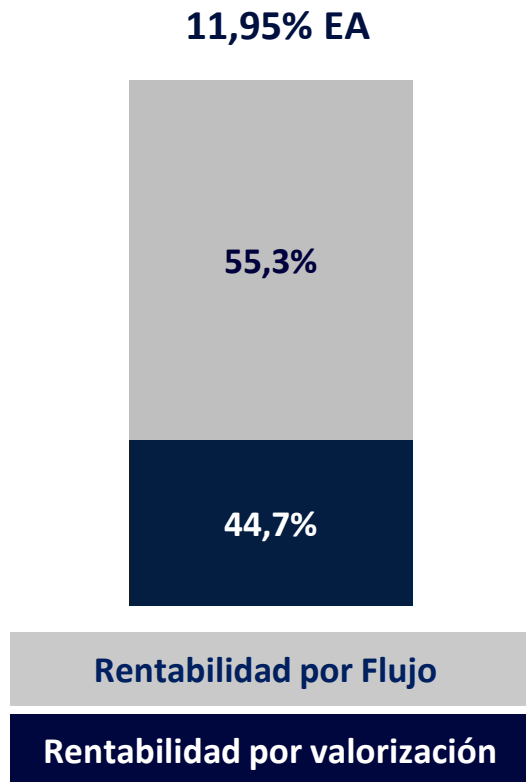
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad.



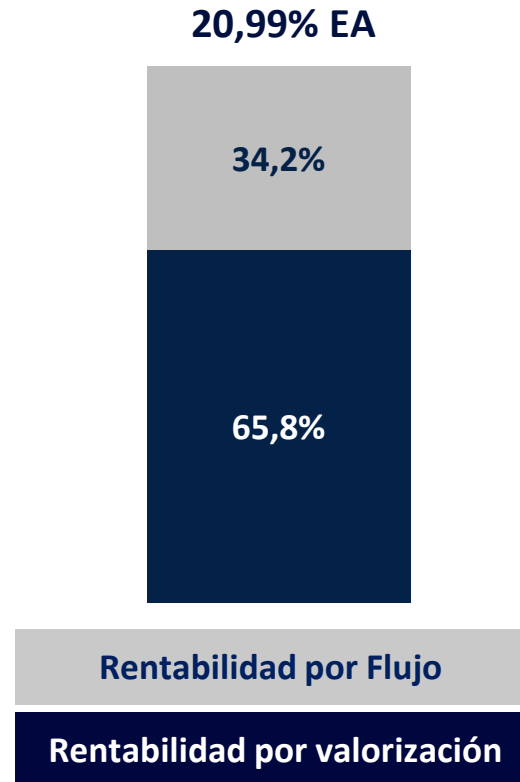


* Cifras en millones de Pesos

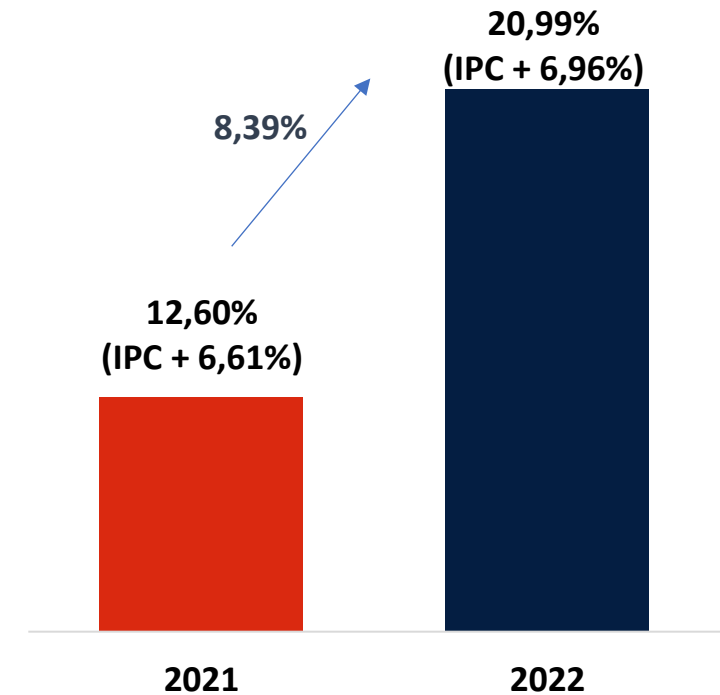
Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 31/12/2022



Composición Rentabilidad 01/01/2022 – 31/12/2022



Comparación Rentabilidad LTM** 2021 - 2022



Fuente: Titularizadora Colombiana.

* Periodo desde el inicio del vehículo

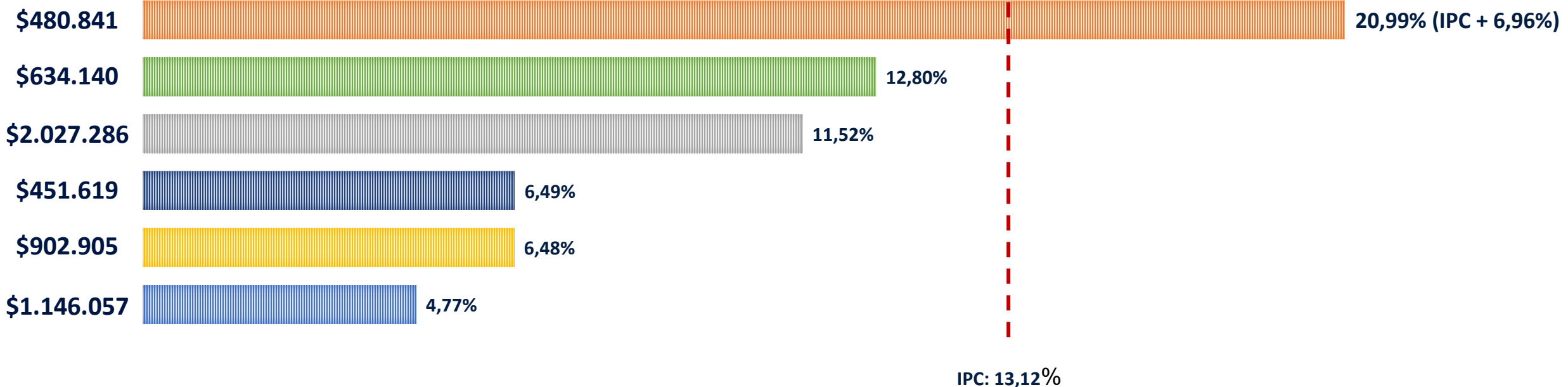
** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Diciembre 2021 a Diciembre 2022.

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



Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM*

Activo Total (\$ MM)



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

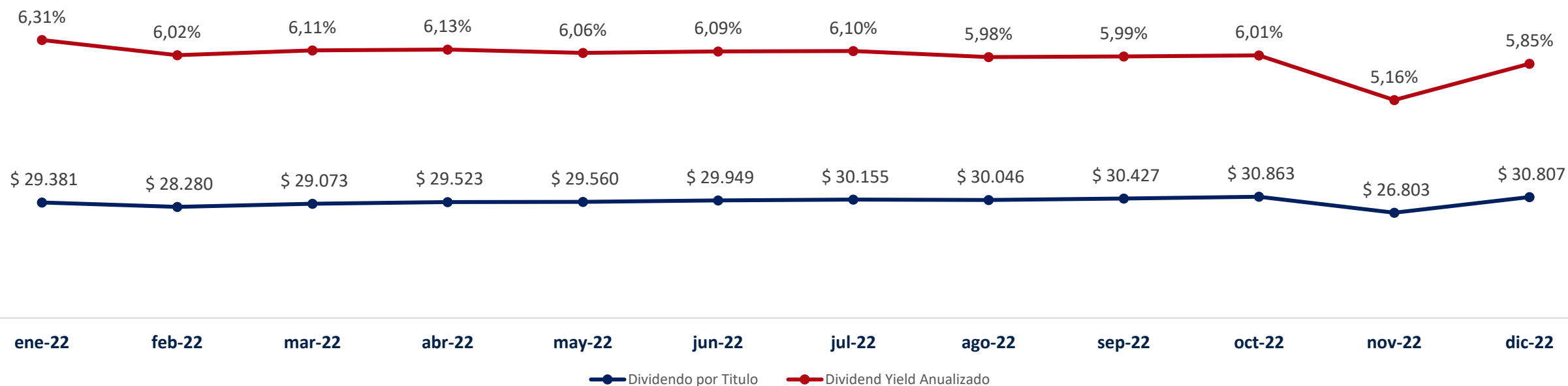
* Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo enero 2022 a diciembre 2022.

Fuente www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx, www.btgpactual.com, <https://www.skandia.com>, www.daviviendacorredores.com/FICInmobiliarioderenta, <https://assetmanagement.grupobanacolombia.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 2022.



Dividend Yield 2022



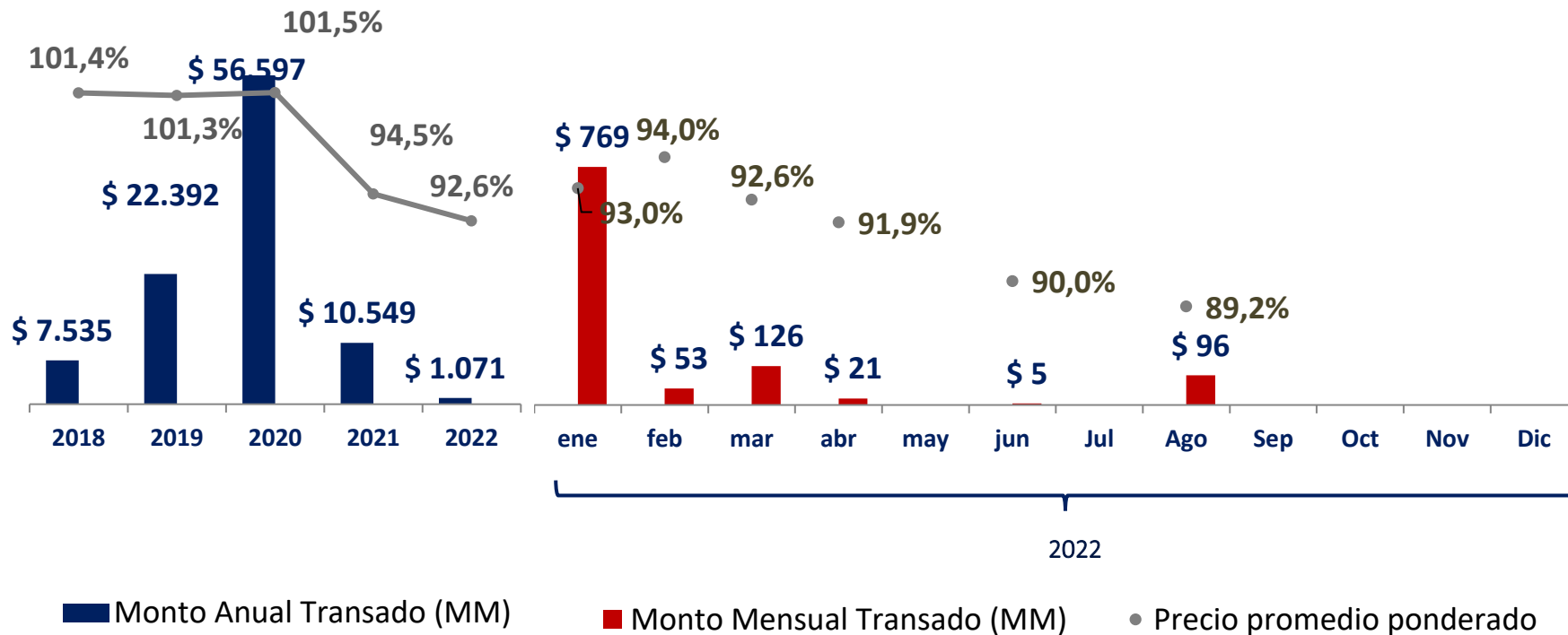
Dividend Yield

5,98%

DY Promedio LTM



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



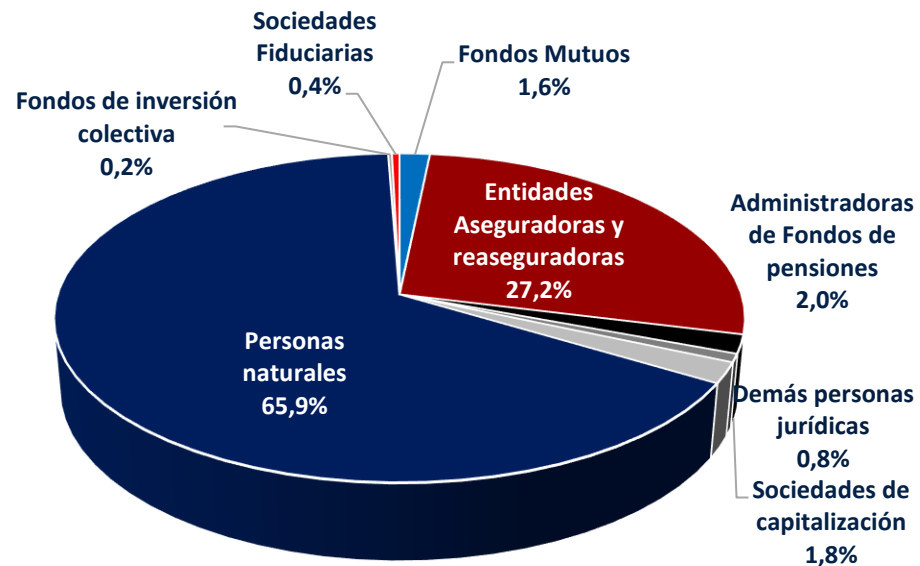
Monto Total Negociado 2022
\$1.071 millones

Precio prom. Valoración
TIN 2022 (Precia)
98,9%

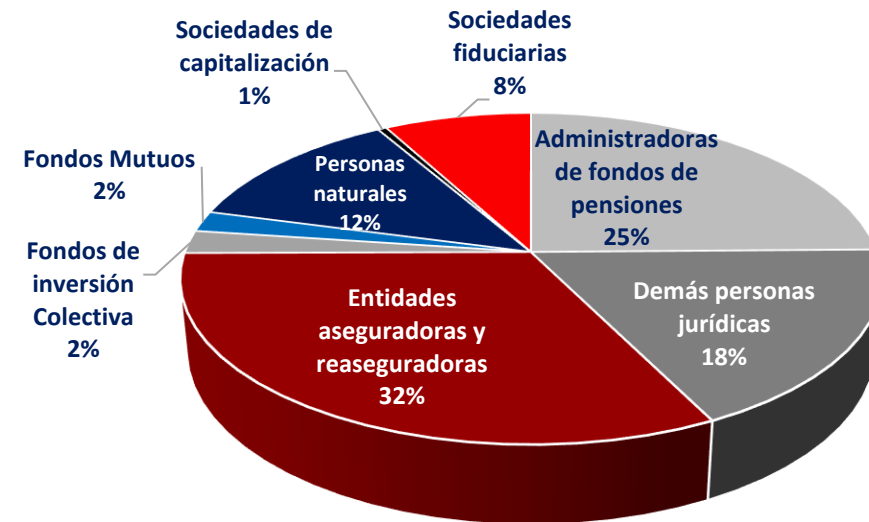
PPP de Negociación TIN 2022
92,6%

PPP de Negociación
otros vehículos 2022
64,5%

Inversionistas por número



Inversionistas por monto



492 Inversionistas TIN



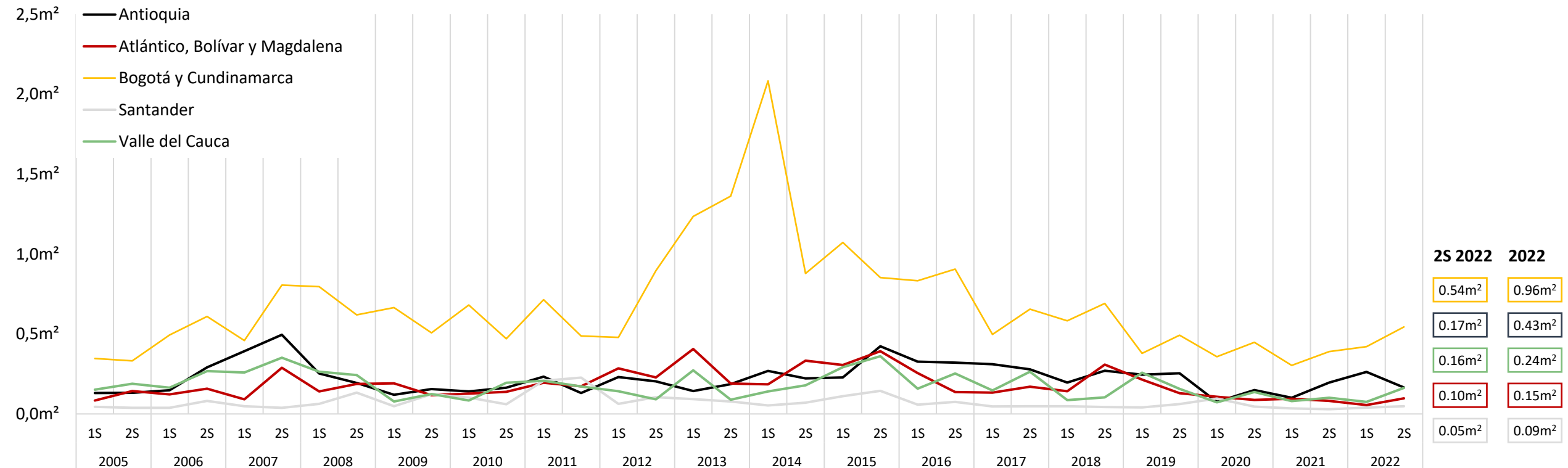
Resumen de Gestión

Resultados Financieros

Mercado Inmobiliario

Proyección de Portafolio

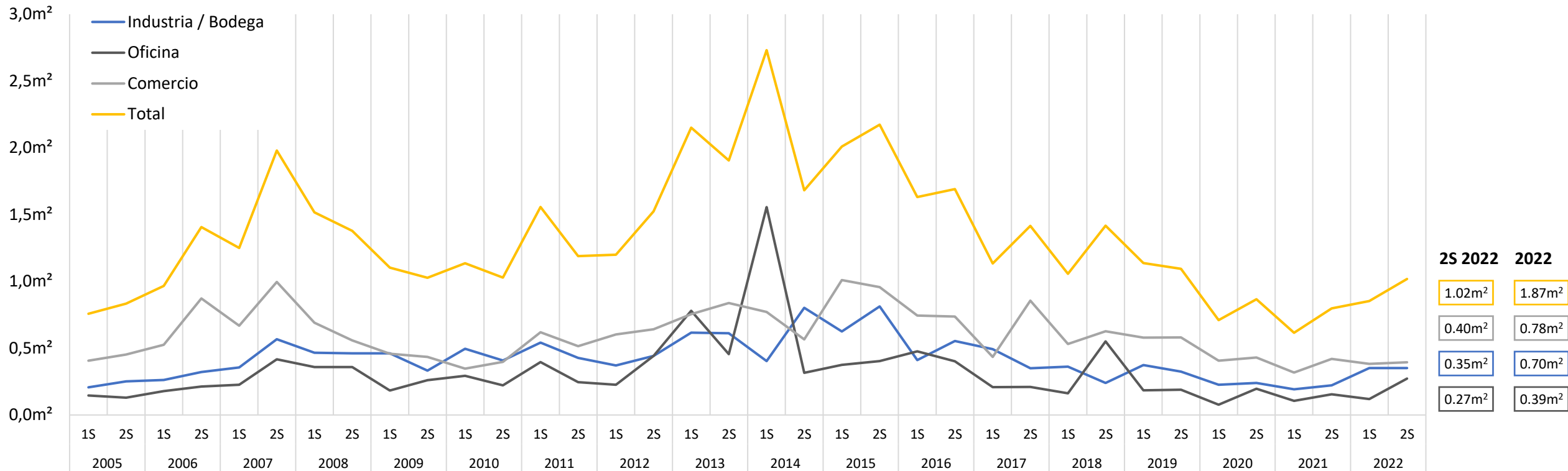
Las licencias de construcción aumentaron 32% en 2022 vs. 2021. Para el segundo semestre de 2022 todas las regiones presentaron crecimiento contra el segundo semestre de 2021, excepto Antioquia que tuvo una caída debido a las disminuciones en el área aprobadas para el sector de oficinas y comercio.



Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de diciembre 2022, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

El sector comercio se encuentra en niveles levemente inferiores a los del segundo semestre de 2021. Los sectores oficinas e industria se encuentran en niveles superiores a los del segundo semestre de 2021. El aumento de m² aprobados para el sector oficinas se debe a licencias solicitadas para la ciudad de Bogotá.



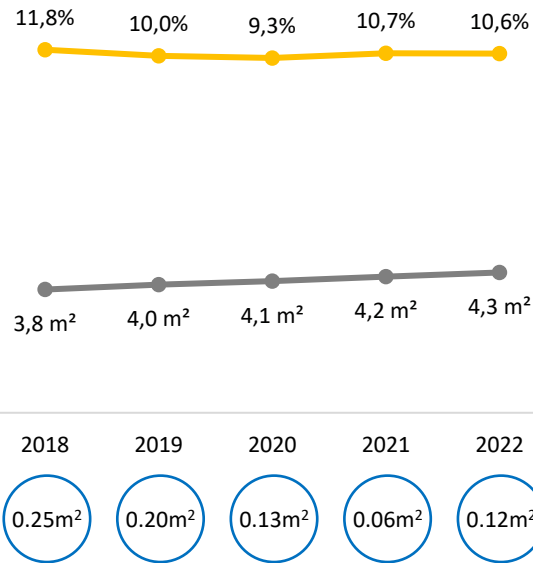
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de diciembre 2022, DANE.

En el segundo semestre del año se observa como la vacancia en el mercado de oficinas disminuye a nivel nacional y en Bogotá, sin embargo sigue en niveles superiores a los de prepandemia, indicando que el sector continua su recuperación.

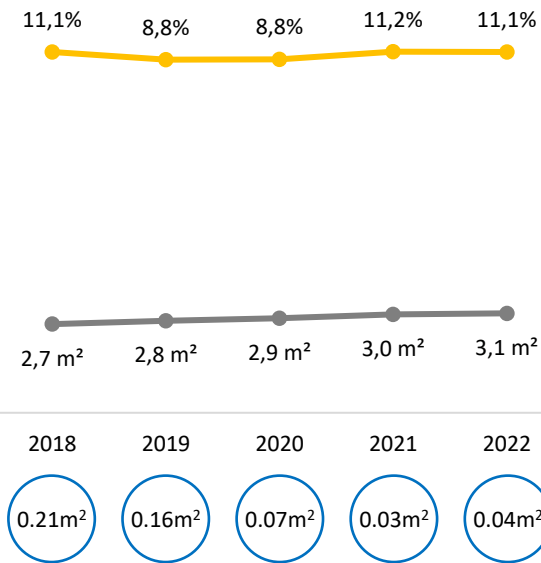
Además, los cánones de arrendamiento han evolucionado debido a: (1) Un incremento en el valor promedio de cánones debido a posibles contratos de pago en dólares. (2) un aumento en el rango de tipos de oficinas, hay más dispersión entre los datos indicando la diferencia de precios en oficinas con diferentes calidades.

Inventario y vacancia de oficinas (millones de m²)

Nacional

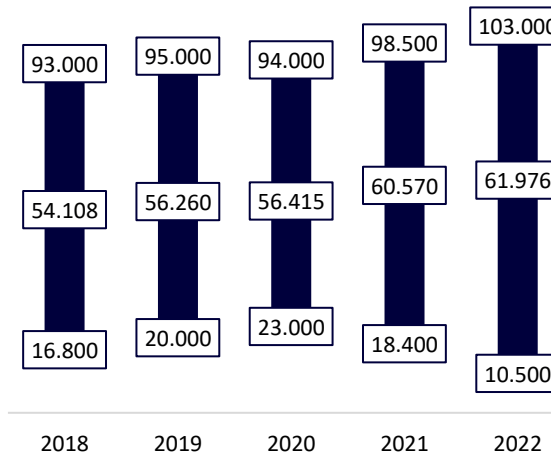


Bogotá

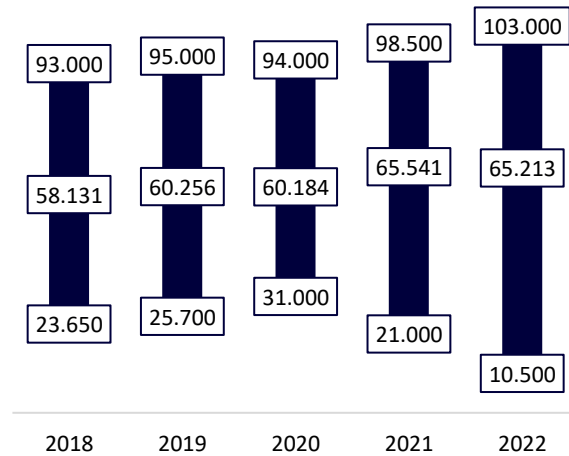


Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m² mes)

Nacional



Bogotá



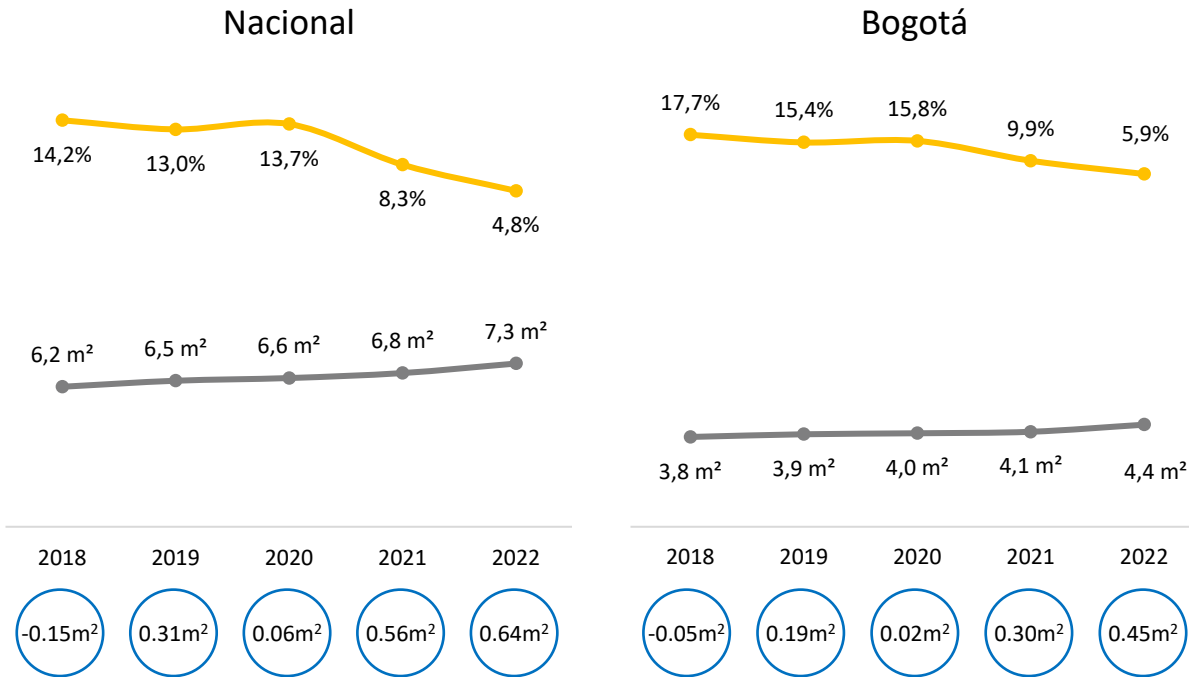
● Vacancia ● Inventario ○ Absorción

Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2022. Cálculos Péntaco

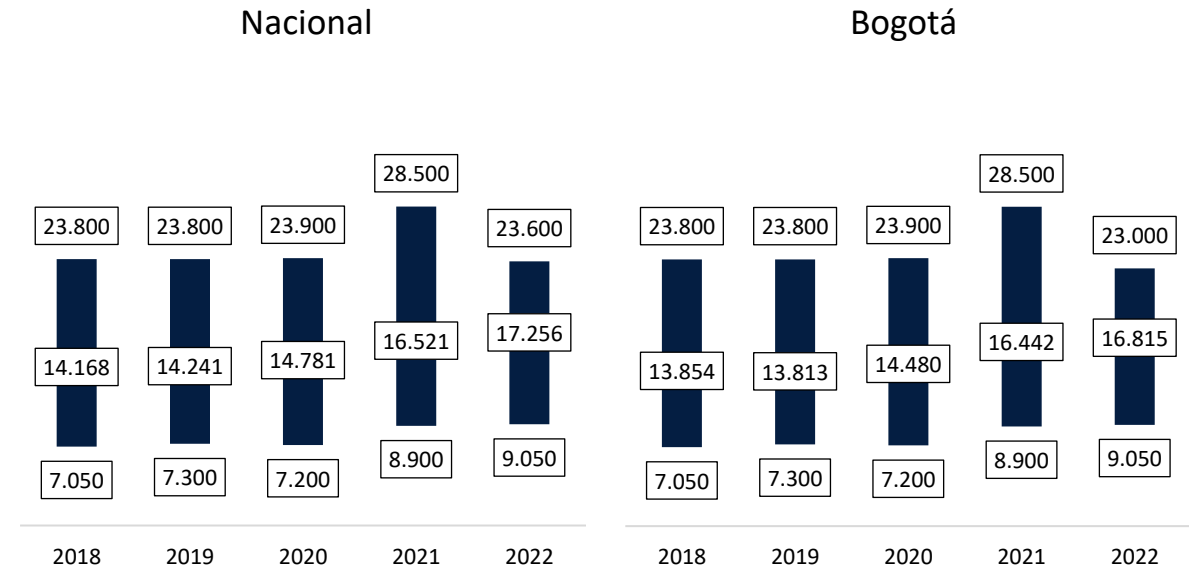
En el segundo semestre del año se observa como la vacancia en el mercado de bodegas continua disminuyendo a nivel nacional y en Bogotá debido a la alta demanda de almacenamiento causada por la acumulación de inventarios de empresas, para cumplir con contratos de entrega.

Asimismo, Los cánones de arrendamiento promedio aumentaron levemente. Se espera que la tendencia continúe al alza debido al poco inventario disponible.

Inventario y vacancia de bodegas (millones de m²)



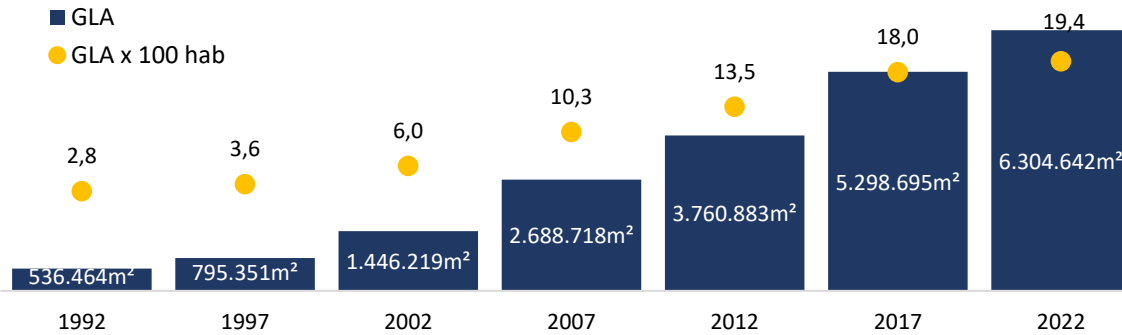
Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m² mes)



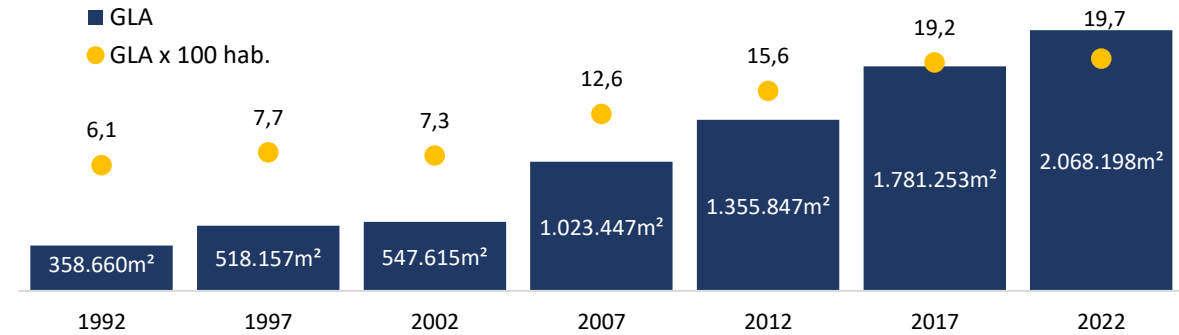
Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q4 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2022. Cálculos Péntaco

En 2022 los centros comerciales se adaptaron a los patrones de consumo de los agentes. Se evidencio que los centros comerciales están buscando arrendatarios que brinden servicios como EPS, IPS, gimnasios, entre otros, para brindar una mayor experiencia al cliente, aumentar tráfico y el tiempo de estadía promedio. 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

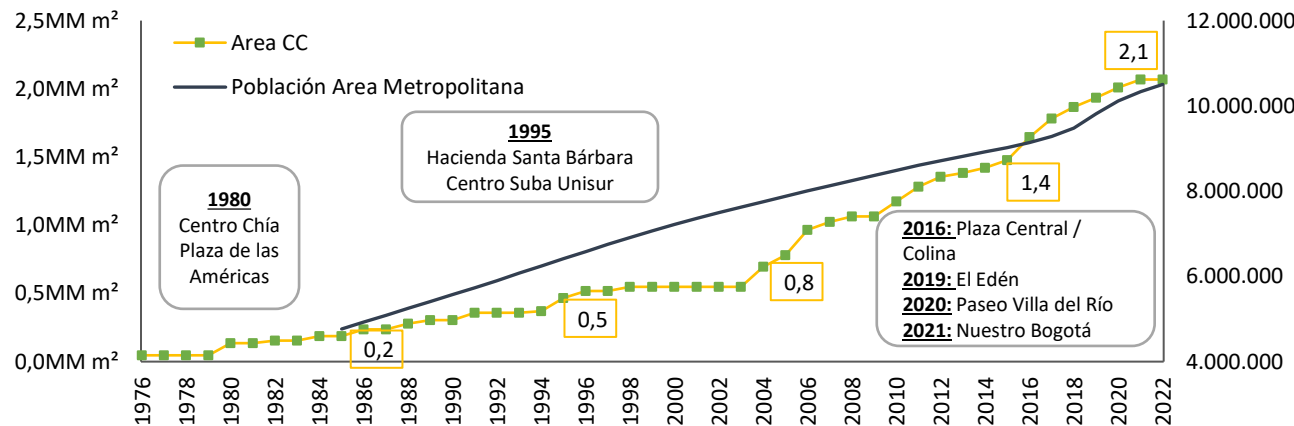


GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes - Bogotá



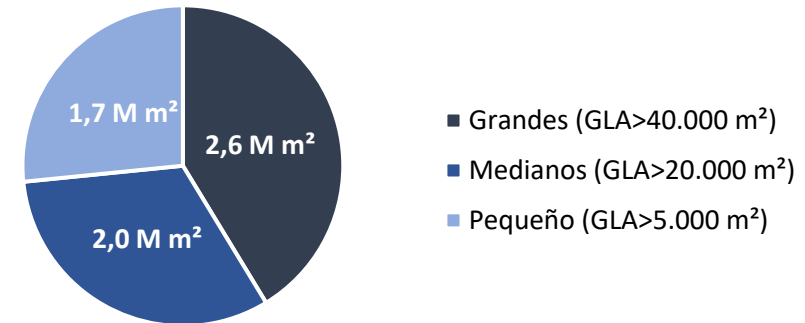
Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q4 2022. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales y población área metropolitana- Bogotá



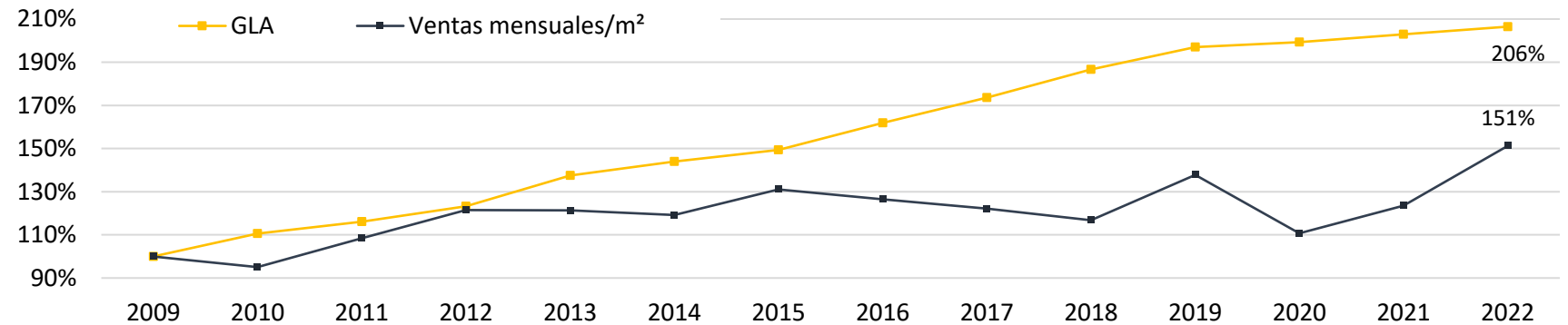
Fuente: Estados Financieros 2019 EMIS. Datos Acecolombia 2021. Galería inmobiliaria. Informes de comercio Q4 2022 Medellín y Barranquilla y CC en operación país Q2 2022. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales – Colombia 2S-2022



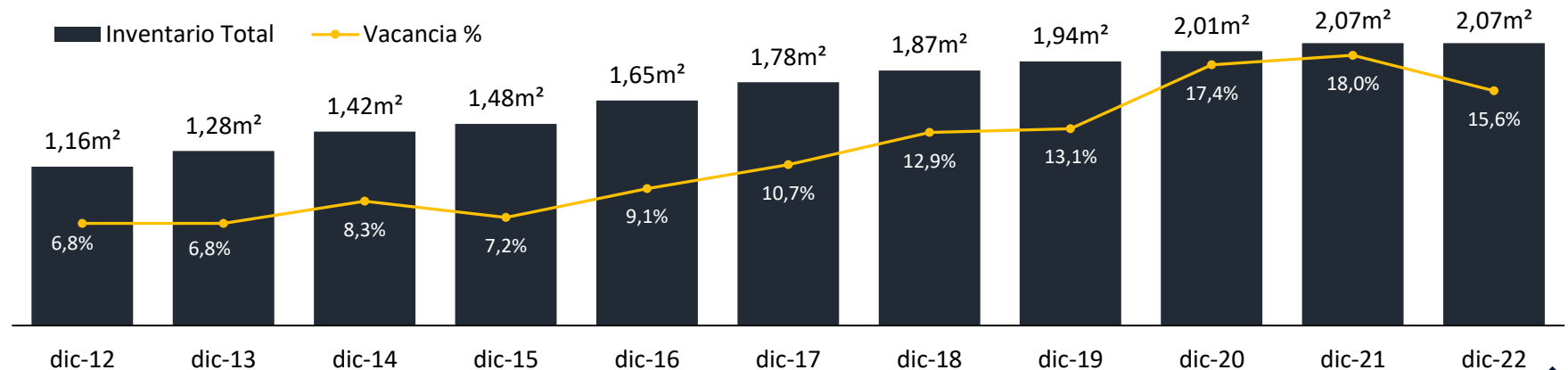
En el cuarto trimestre del 2022, no se han registrado aumentos en el inventario de m² de área en centros comerciales en Bogotá. Asimismo, la vacancia disminuyó 2,4% continuando con su tendencia a la baja. También se puede observar como en varios centros comerciales de Bogotá, el tráfico mensual ha llegado a niveles similares a los prepandémicos.

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



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

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



Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q4 2022. 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



\$634.609 Millones

Activos inmobiliarios administrados



126.129 m²

Área administrada



\$4.427 millones

Ingresos potenciales mensuales



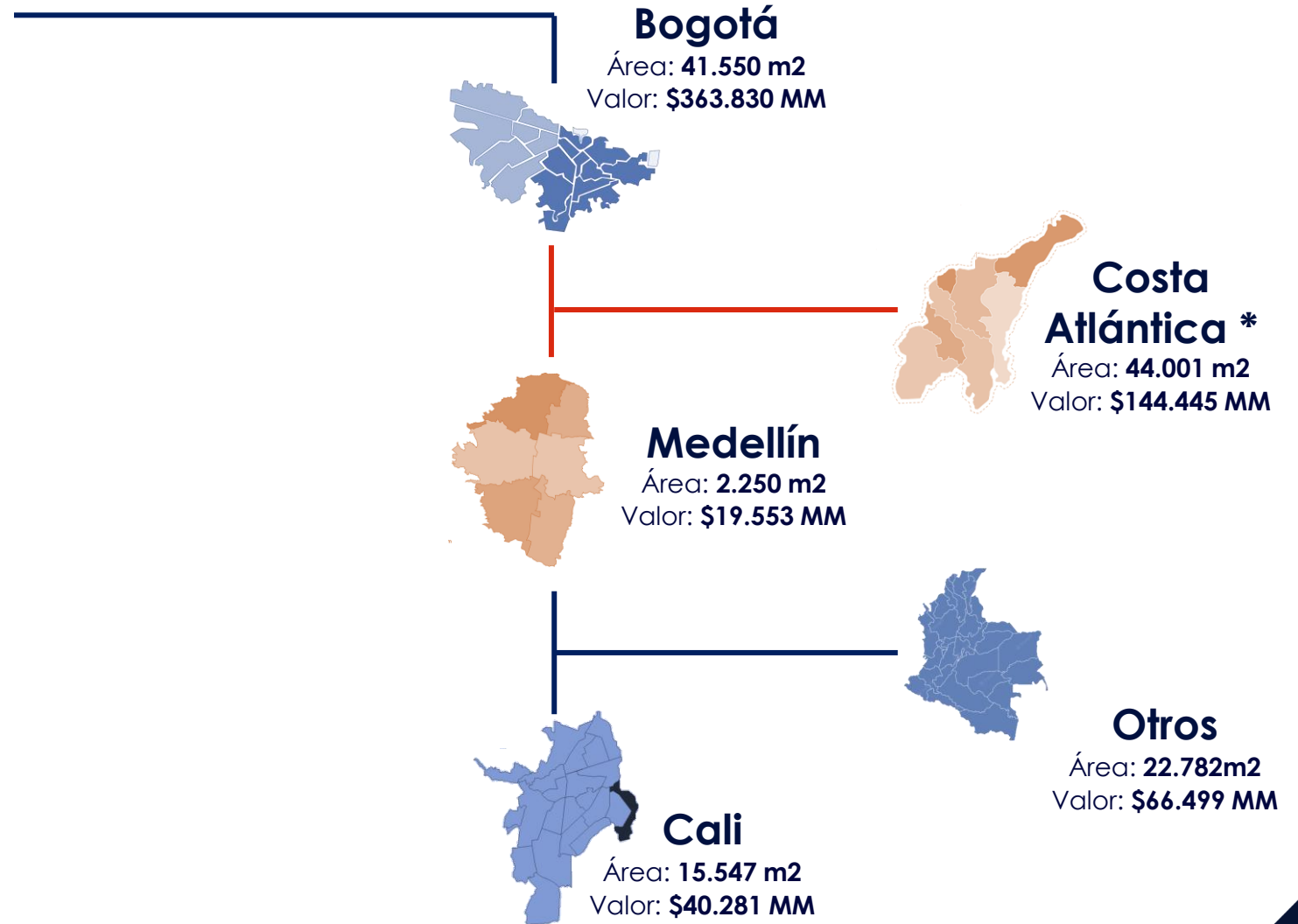
127 inmuebles

Presencia Nacional



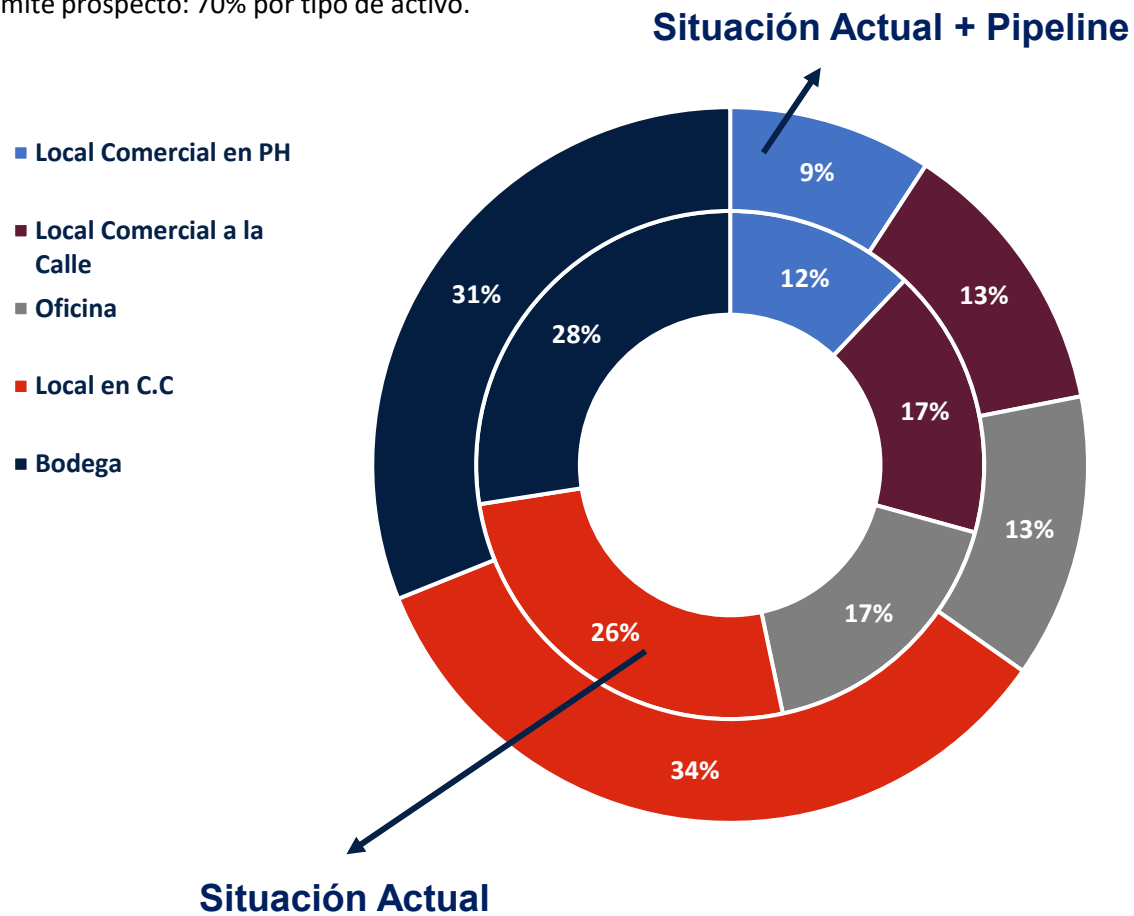
23 Ciudades y Municipios

*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta



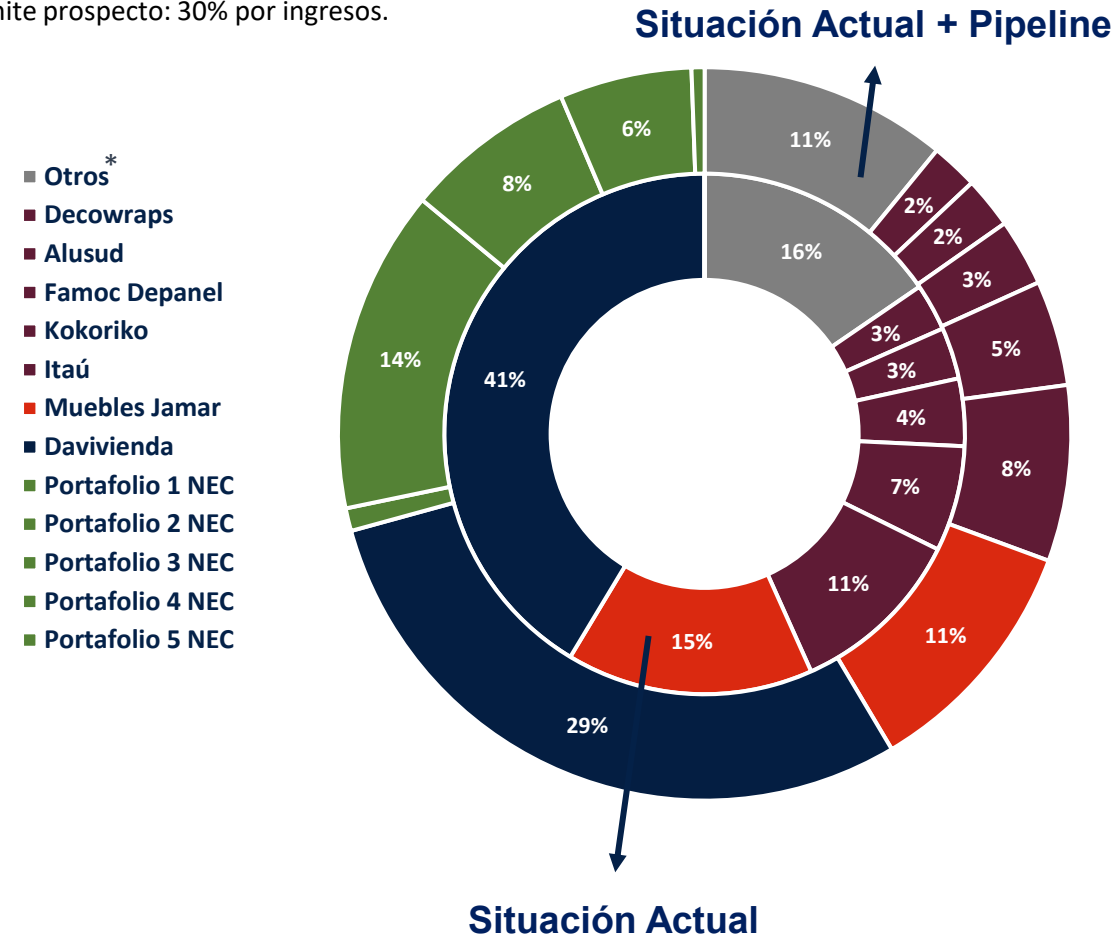
Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



Distribución por Arrendatario**

Limite prospecto: 30% por ingresos.



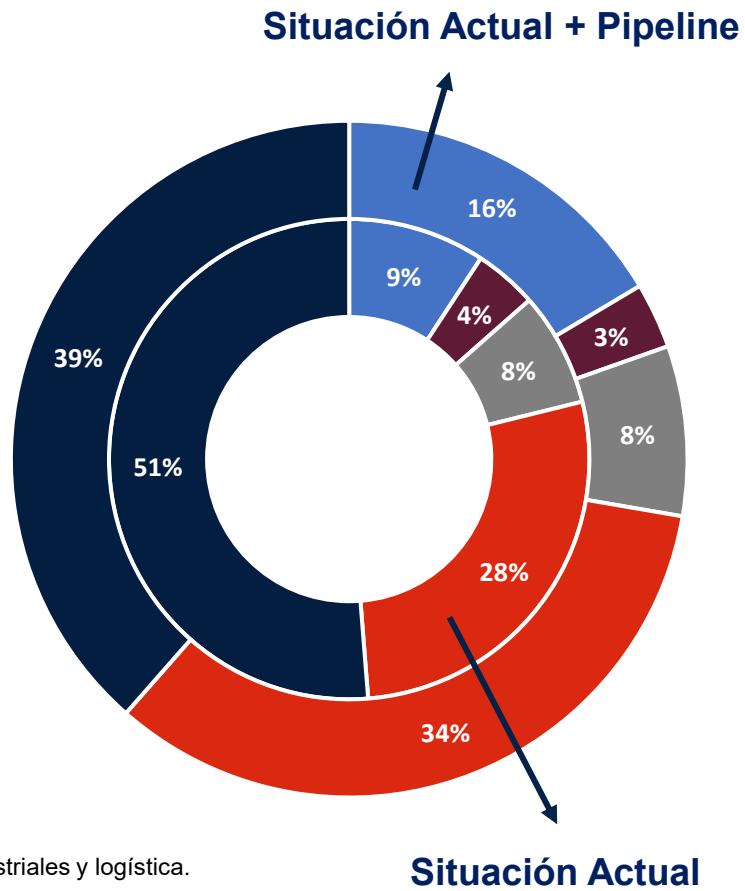
*Otros: Riss Tong, Archies, Tostao, Colsubsidio, Crepes & Waffles

**Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.

Distribución Sector Económico

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

- Otros*
- Actividades Inmobiliarias
- Expendio de Alimentos
- Industrial
- Intermediación Financiera

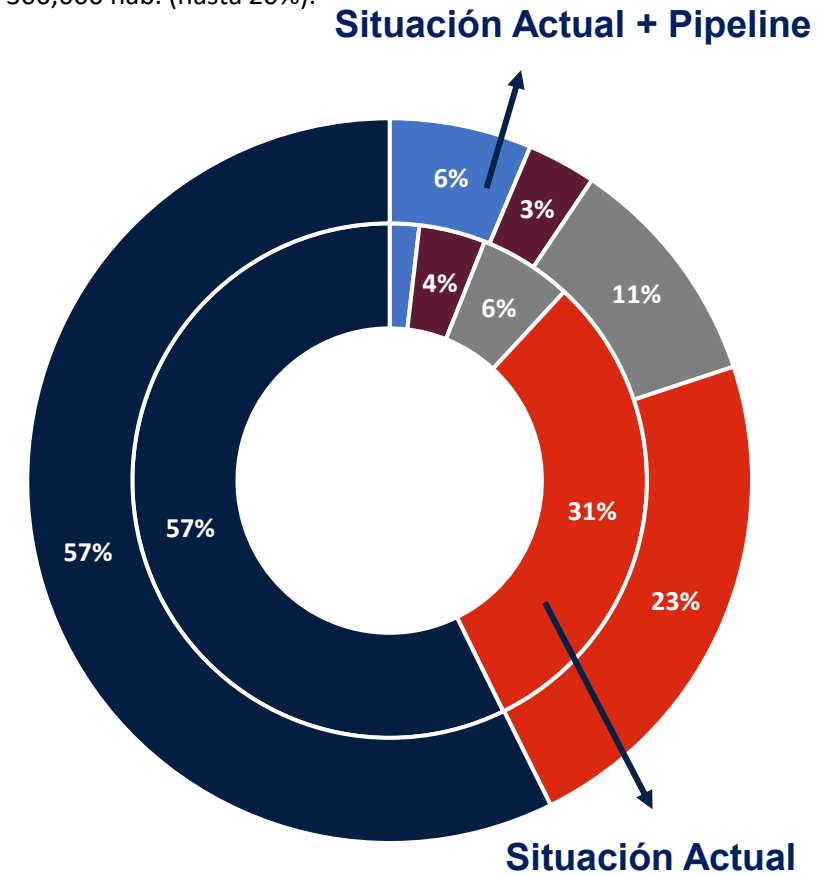


*Otros: Grande Superficie y salud, industriales y logística.

Distribución Geográfica

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

- Cali
- Medellín
- Otros*
- Costa Atlántica
- Bogotá D.C.



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

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



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.