



Titularizadora
COLOMBIANA

Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA



Presentación Semestral
2S 2023



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. 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



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

Solido 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



ÍNDICE

01

Resumen de Gestión
2023

02

Resultados
Financieros 2023

03

Mercado
Inmobiliario

04

Proyección del
Portafolio

05

Anexos

ÍNDICE

01

Resumen de Gestión
2023



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





\$506.133 Millones

Activos inmobiliarios administrados – Activo Material



84.871 m²

Área administrada



\$3.474 millones

Ingresos potenciales mensuales
Diciembre 2023



96 inmuebles

Presencia Nacional



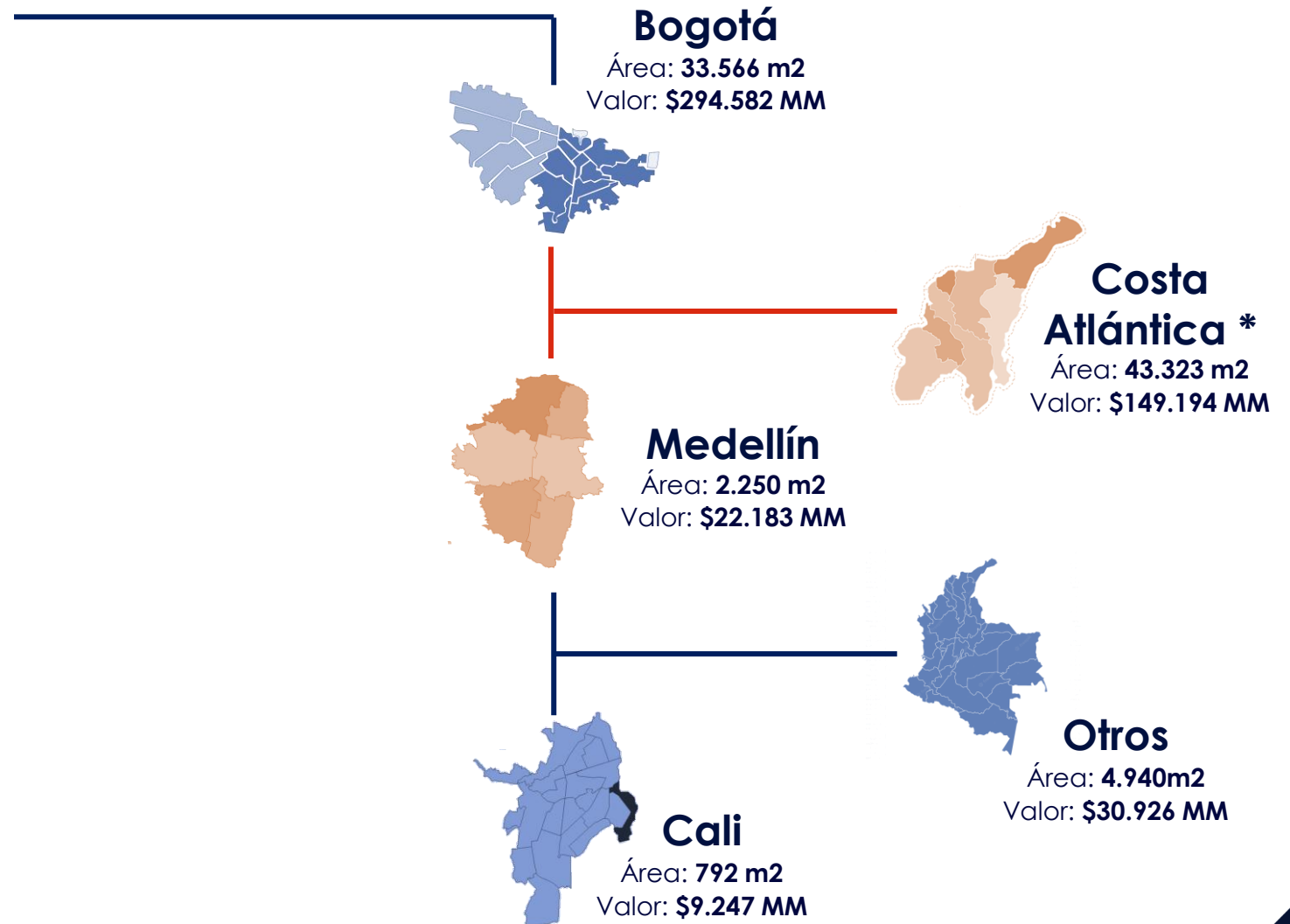
20 Ciudades y Municipios

*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta



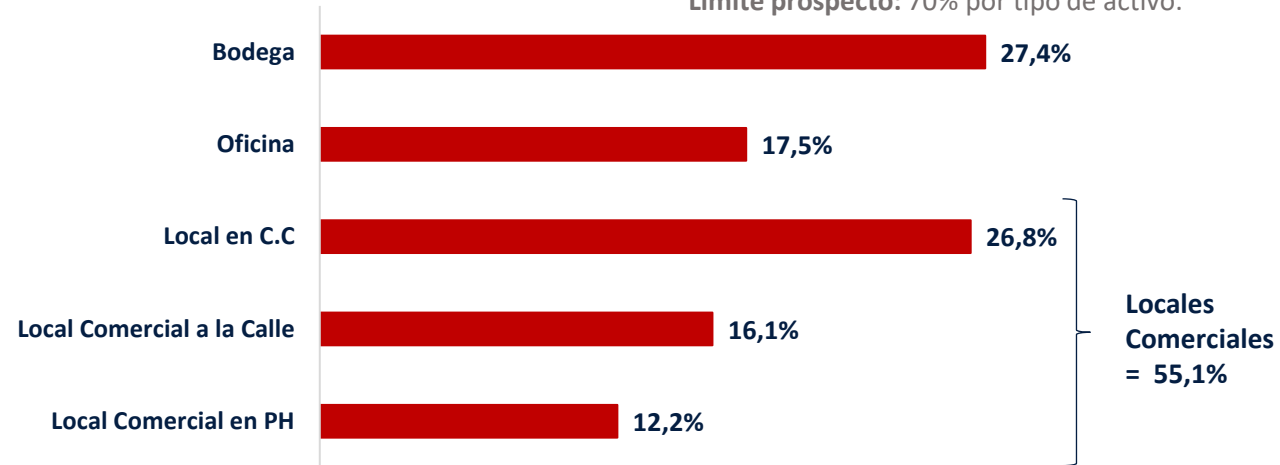
4,98 años

Promedio ponderado restante
contratos de arrendamiento.

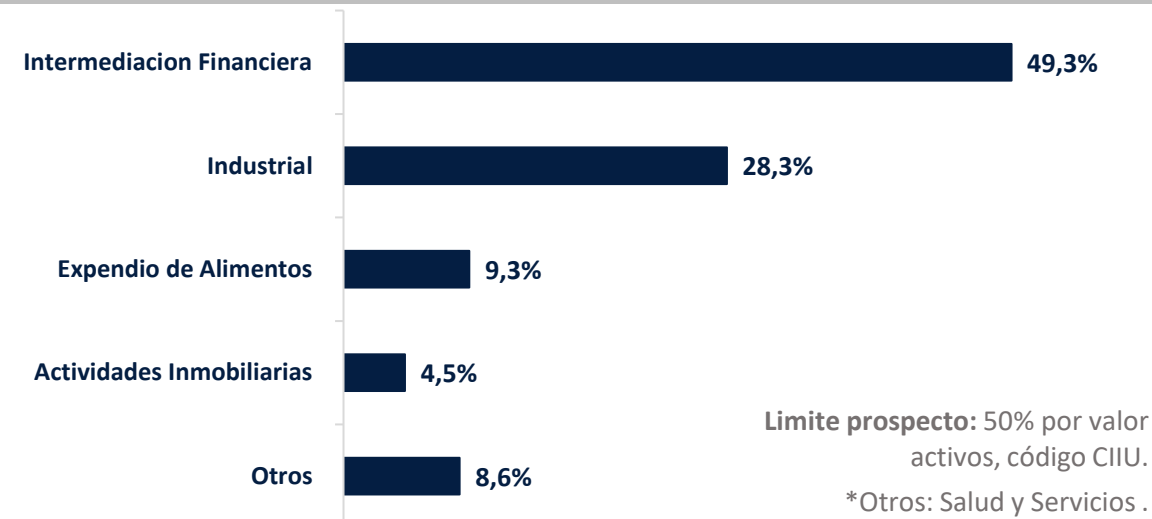


Tipo de Inmueble

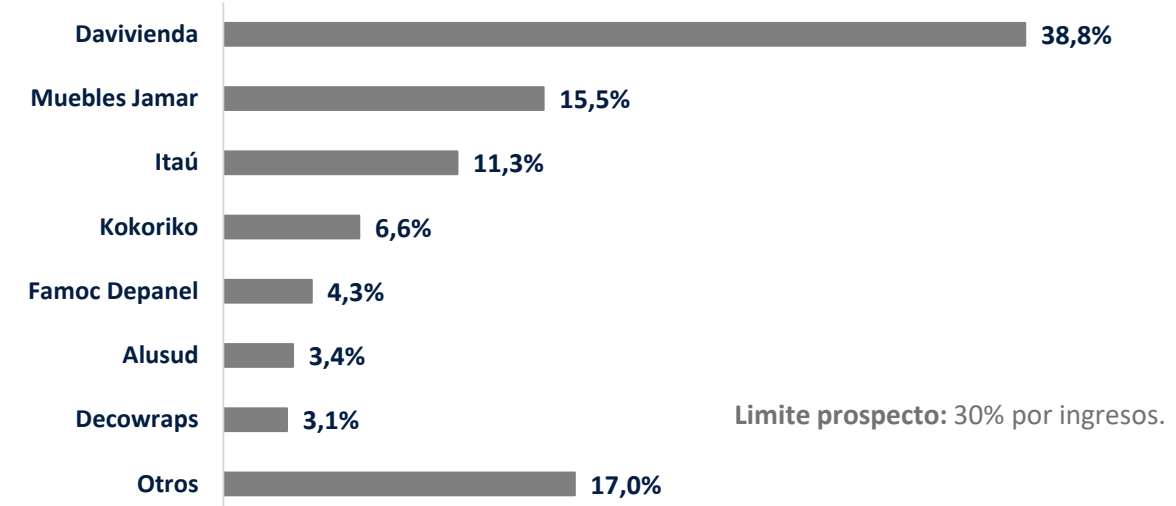
Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



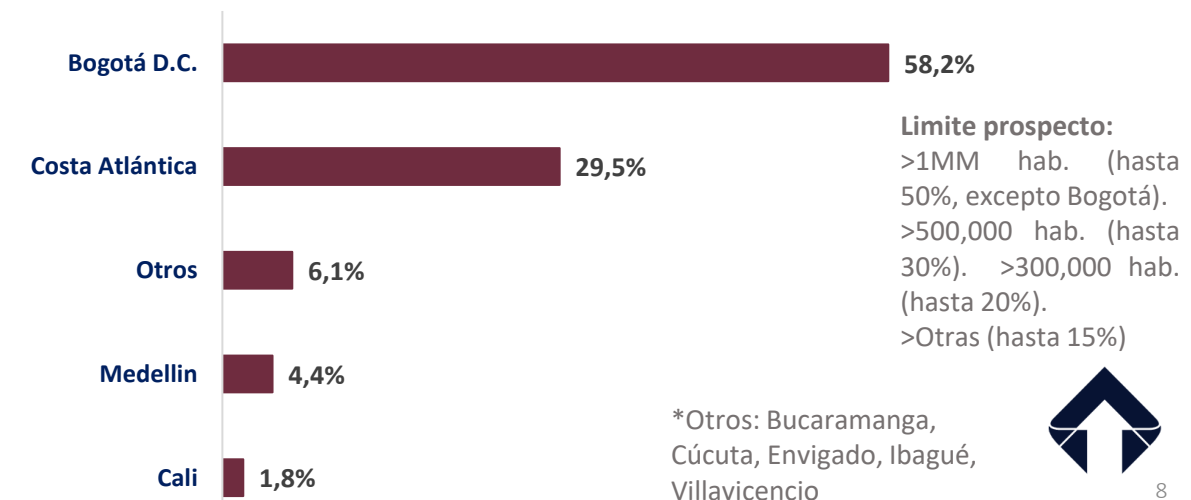
Distribución Sector Económico



Distribución por Arrendatario**

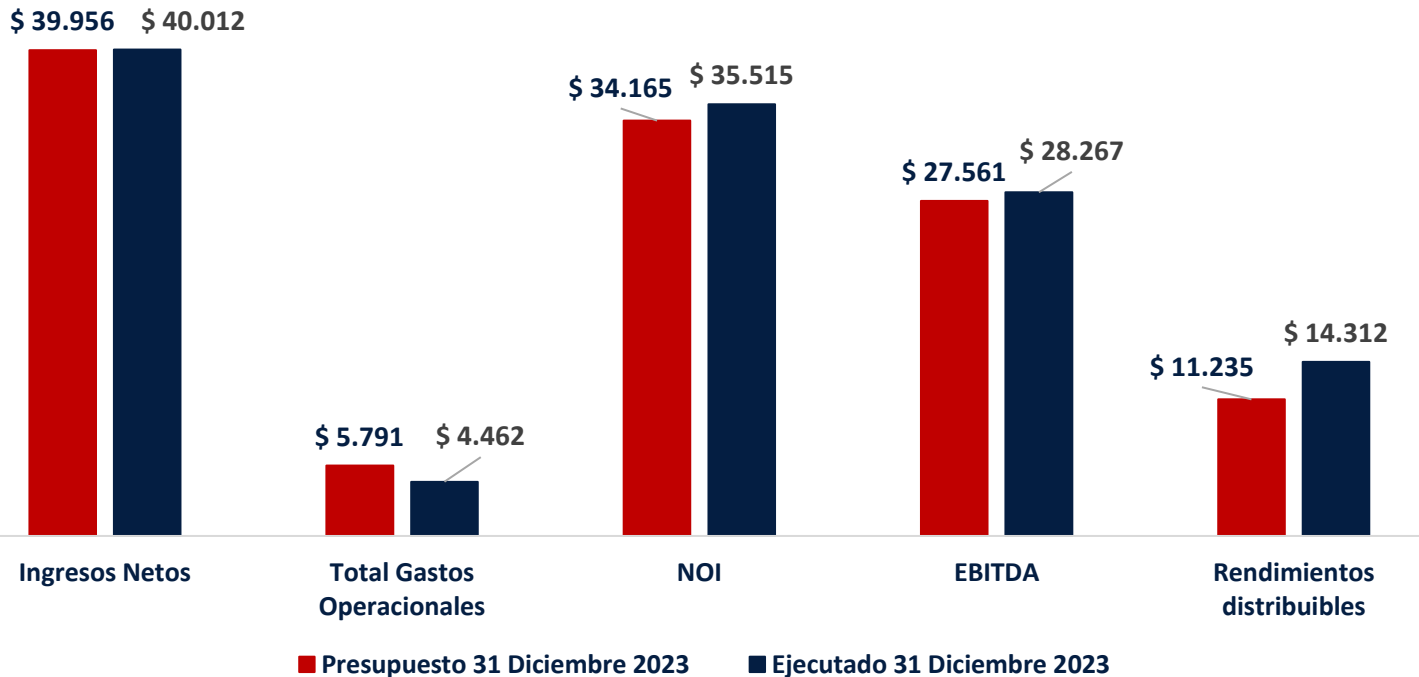


Distribución Geográfica



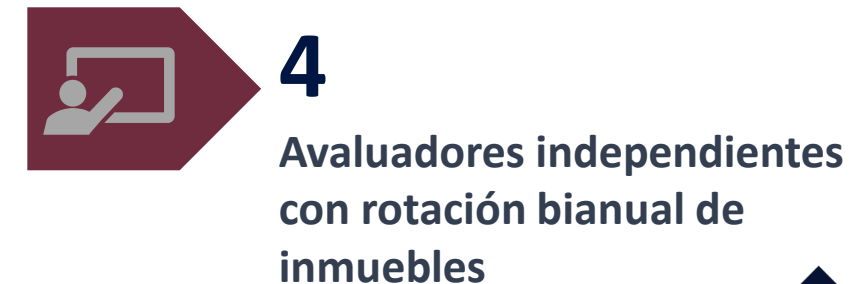
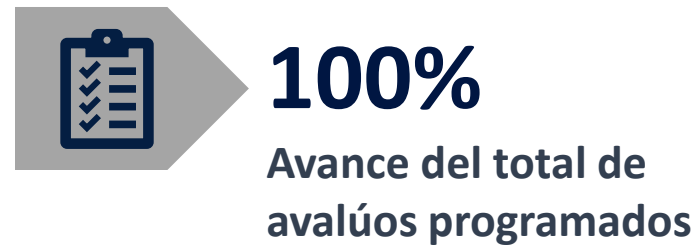
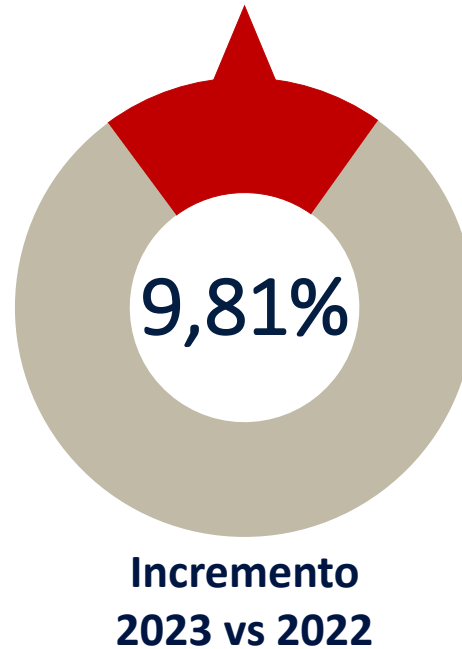
Concepto	Presupuesto 31 Diciembre 2023	Ejecutado 31 Diciembre 2023	%
Ingresos Netos	\$ 39.956,14	\$ 40.011,73	100,1%
Total Gastos Operacionales	\$ 5.790,88	\$ 4.461,99	77,1%
NOI	\$ 34.165,26	\$ 35.515,47	104,0%
EBITDA	\$ 27.560,93	\$ 28.266,95	102,6%
Rendimientos distribuibles	\$ 11.234,94	\$ 14.312,10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

*Cifras en Millones

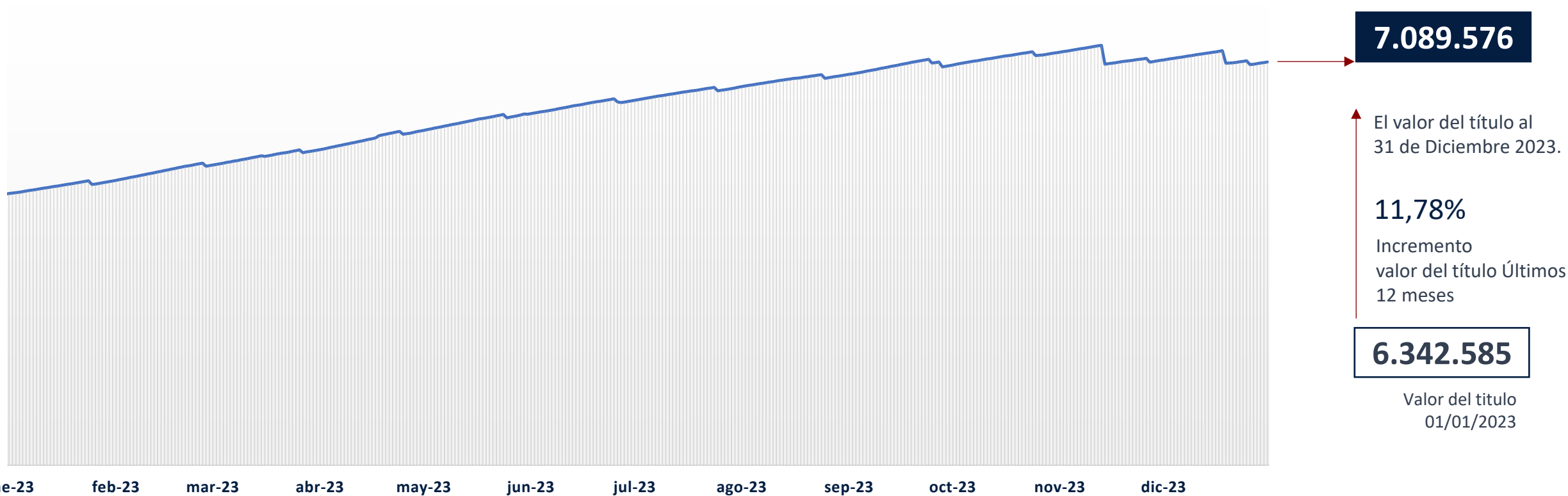


- Los ingresos netos ejecutados para el 31 de diciembre del 2023 presentan tan solo una variación del 1,5% mayor a lo presupuestado (vacancia estructural ppto 5%)
- Los gastos operacionales ejecutados para el 2023 corresponden al 11% de los ingresos por concepto de arrendamientos. La desviación sobre 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 a 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%).





Valor del Título TIN (\$)



7.089.576

El valor del título al
31 de Diciembre 2023.

11,78%

Incremento
valor del título Últimos
12 meses

6.342.585

Valor del título
01/01/2023

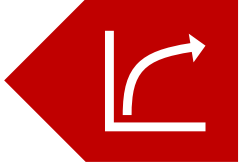
\$134.183*
Deuda Financiera




2,40 meses
Plazo restante promedio
de la deuda




15,06% EA
Costo promedio ponderado de
la deuda 2023



14,95% EA
Costo ponderado de la deuda
Diciembre 2023

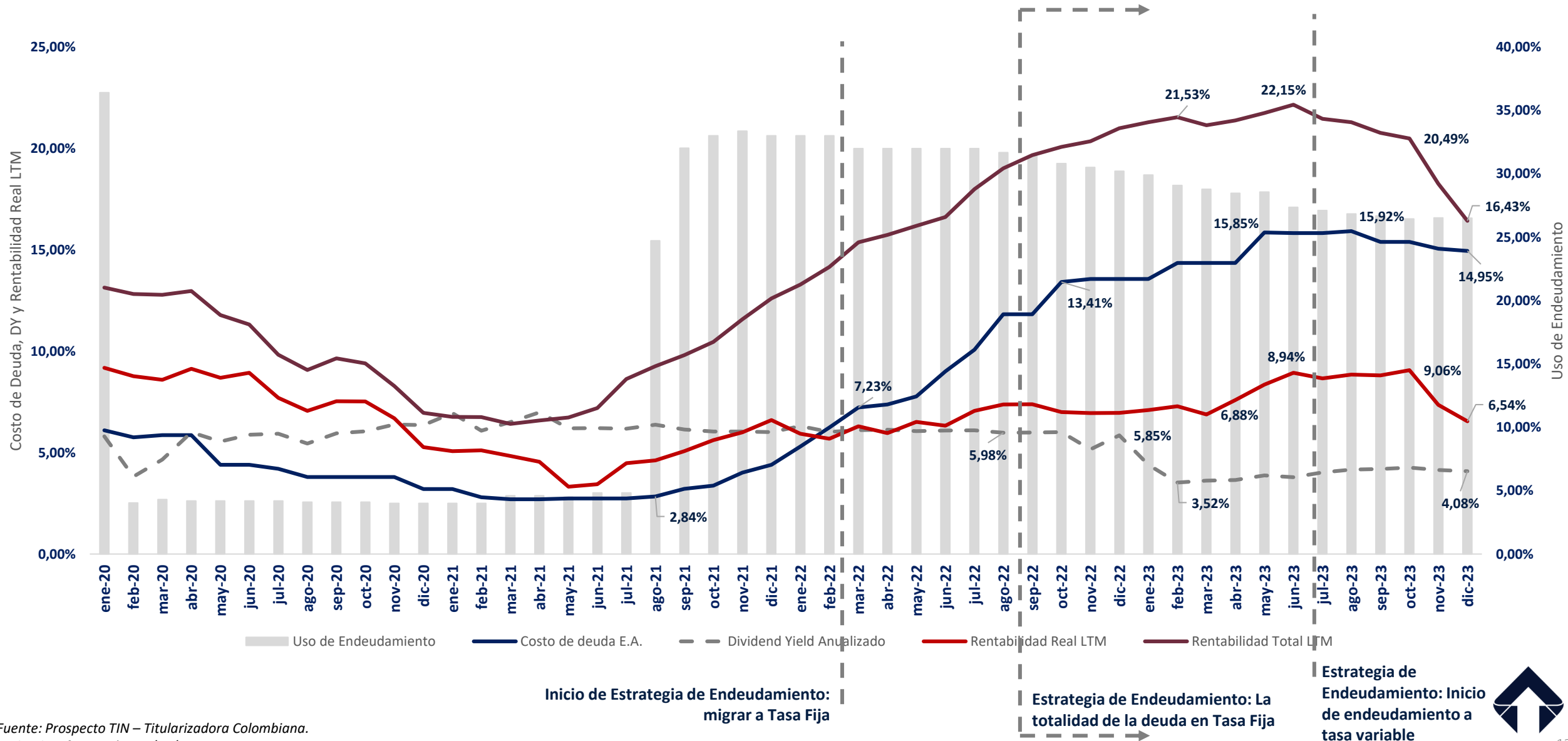


Comparativo 2022 vs 2023:

- ◆ 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:

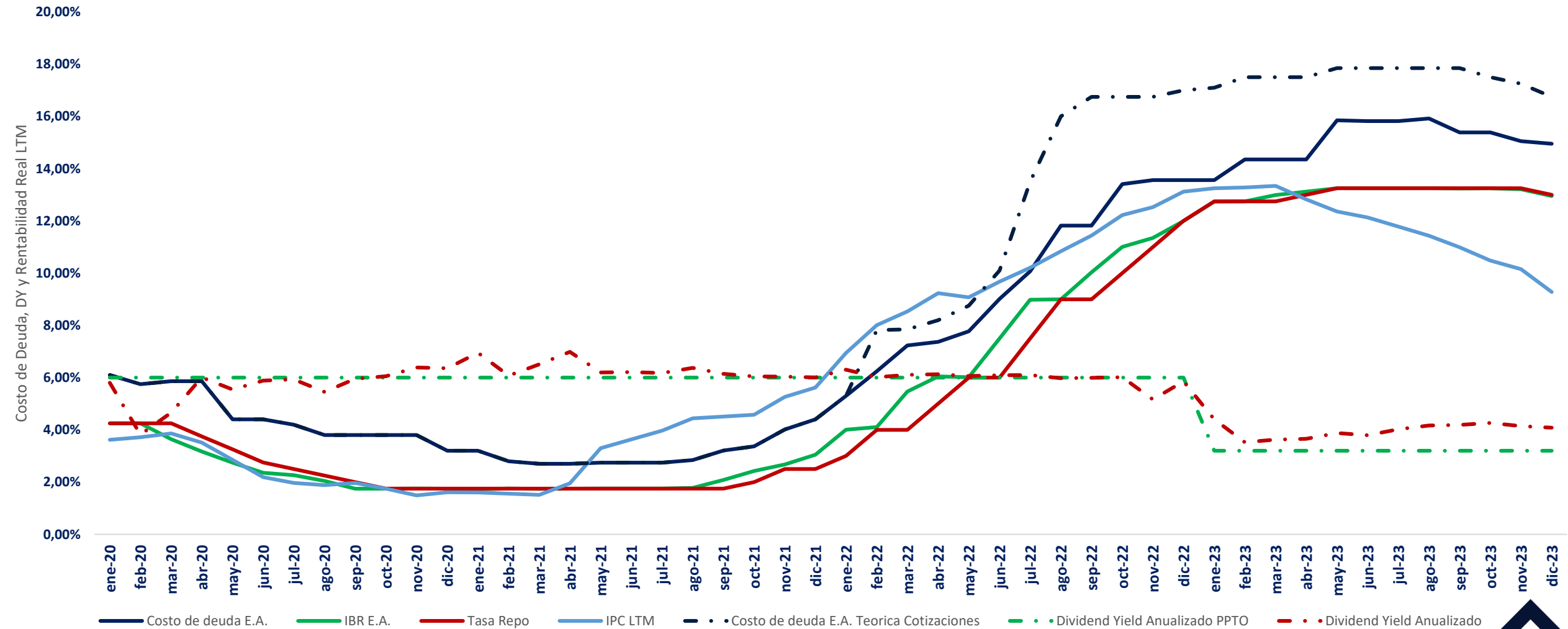
- ◆ Renovación de créditos con cambio de tasa fija a variable, aprovechando la disminución de tasas de interés esperada
- ◆ Cotización periódicamente tasas de interés
- ◆ Evaluación de nuevas alternativas de endeudamiento como créditos sintéticos analizando tasas de intereses menores a la presentadas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



Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.
 Fecha de Información: 31/12/2023



Historico Costo de Deuda vs Indicadores

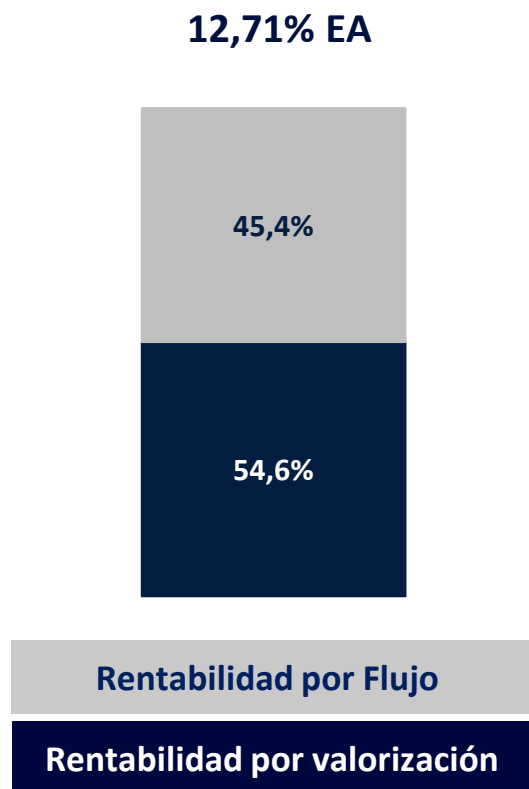


ÍNDICE

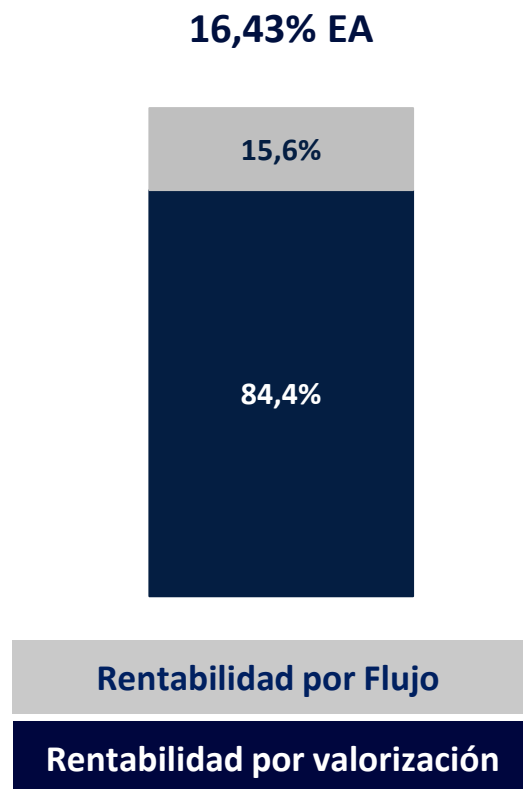


Resultados
Financieros 2023

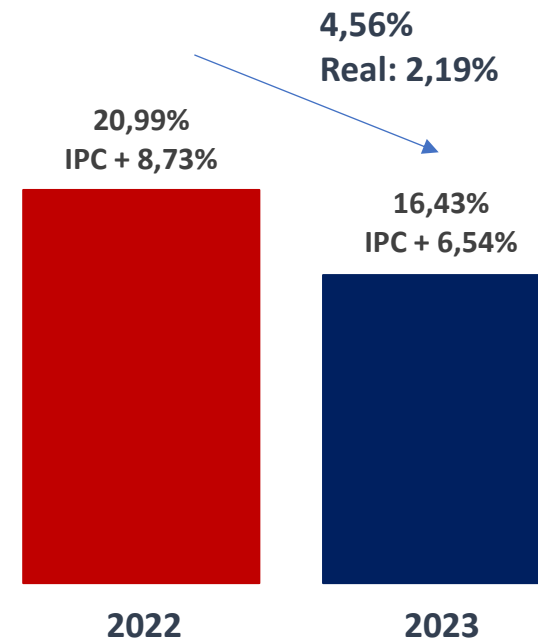
Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 31/12/2023



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



Comparación Rentabilidad LTM** 2022 – 2023



Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

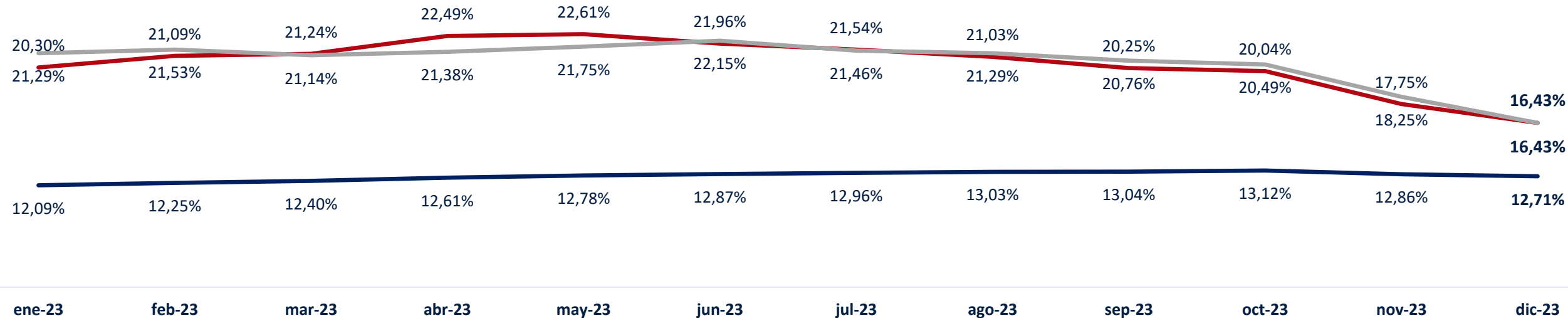
* Periodo desde el inicio del vehículo

** 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



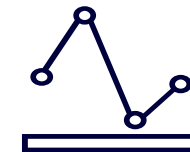
54,6%
Por Valorización

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

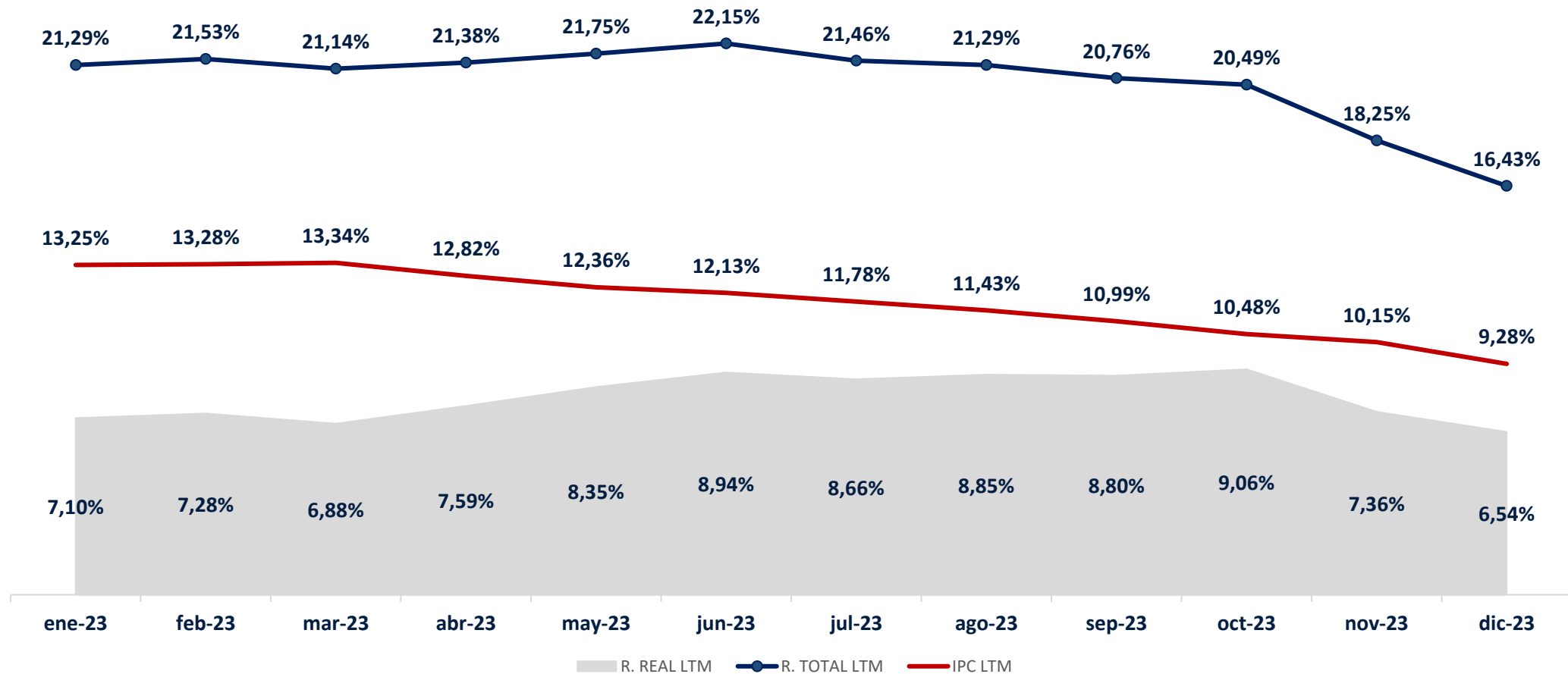
Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

* YTD: Año Corrido.

** LTM: Últimos 12 meses.



Rentabilidad LTM*

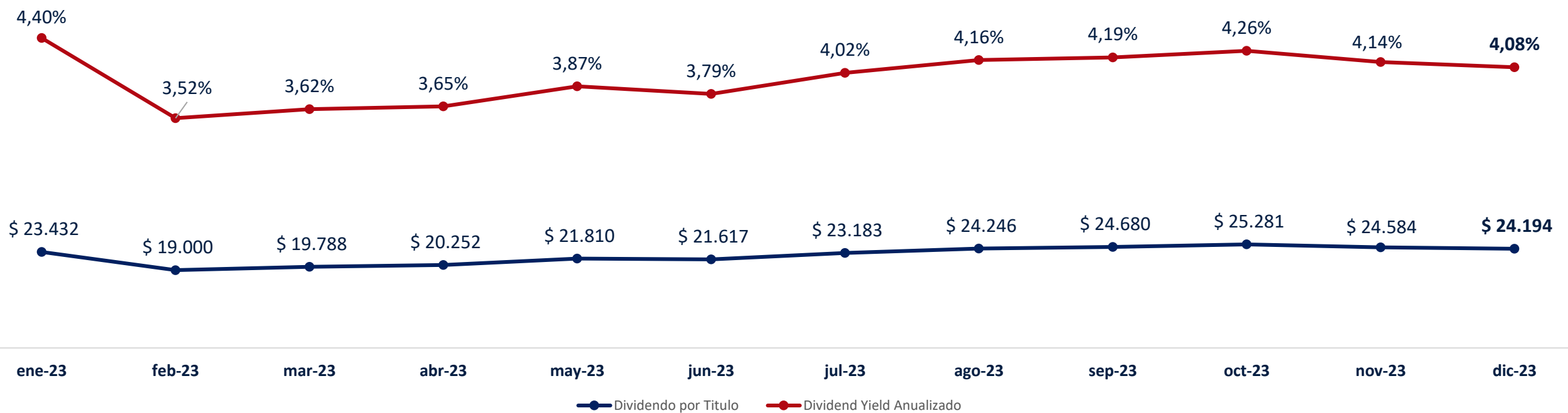


Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

* LTM: Últimos 12 meses.

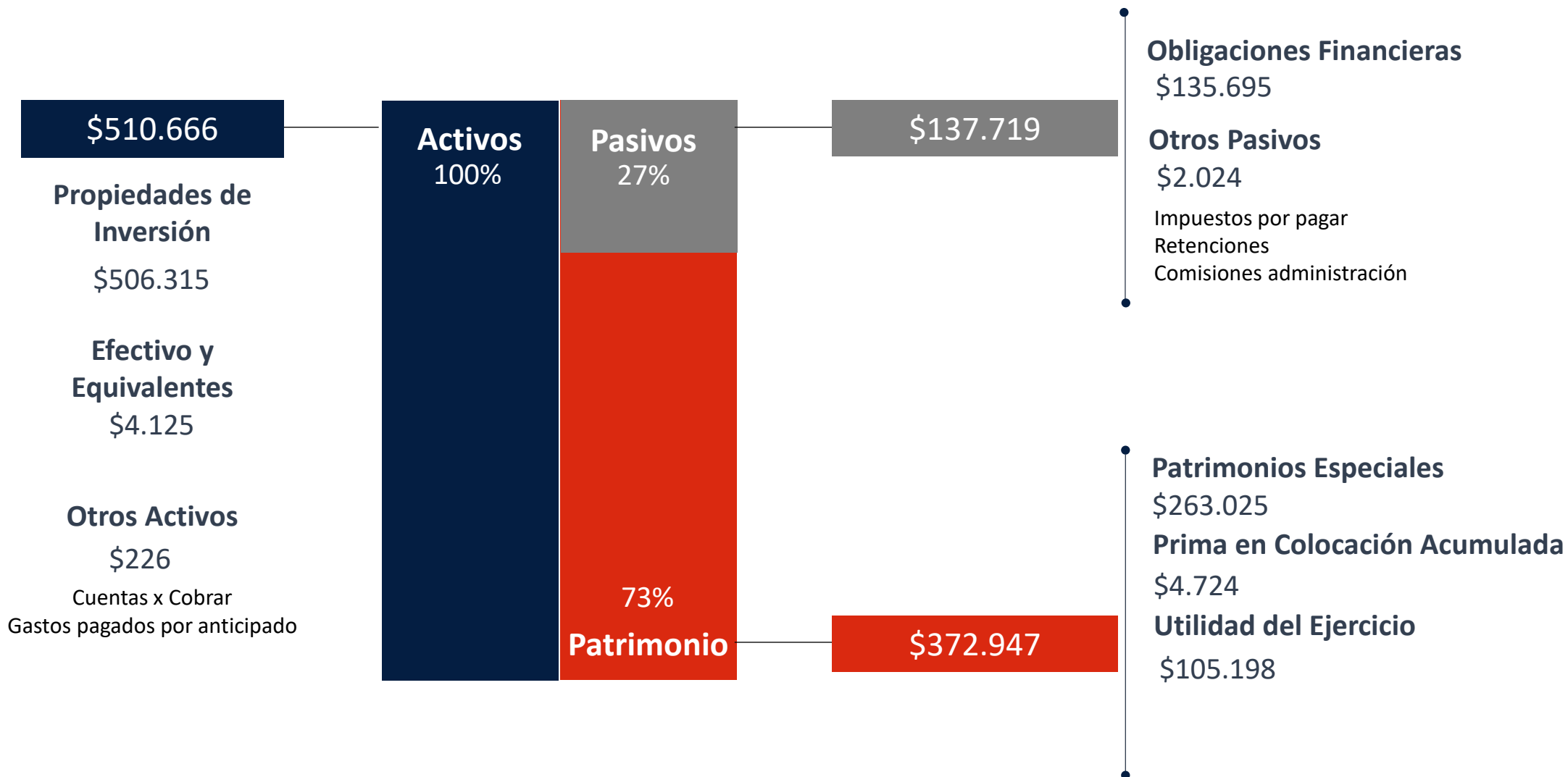


Dividend Yield 2023

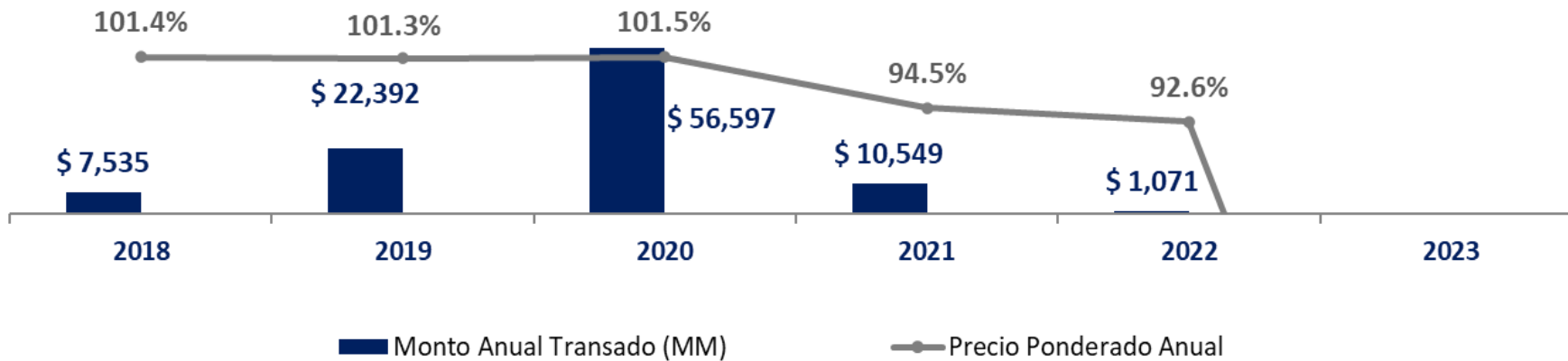


Dividend Yield
3,98%
Promedio LTM






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



Monto Total Negociado 2023
\$0 millones

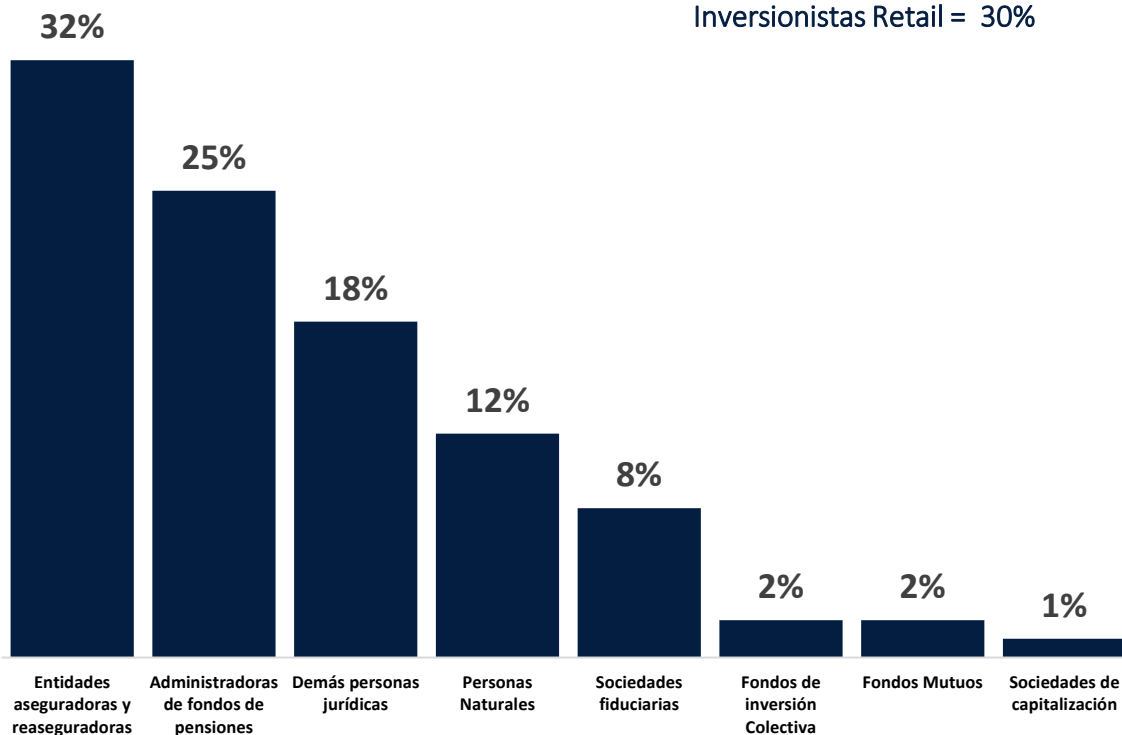
Precio prom. Valoración
TIN 2023 (Precia y PIP)
99,9%

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

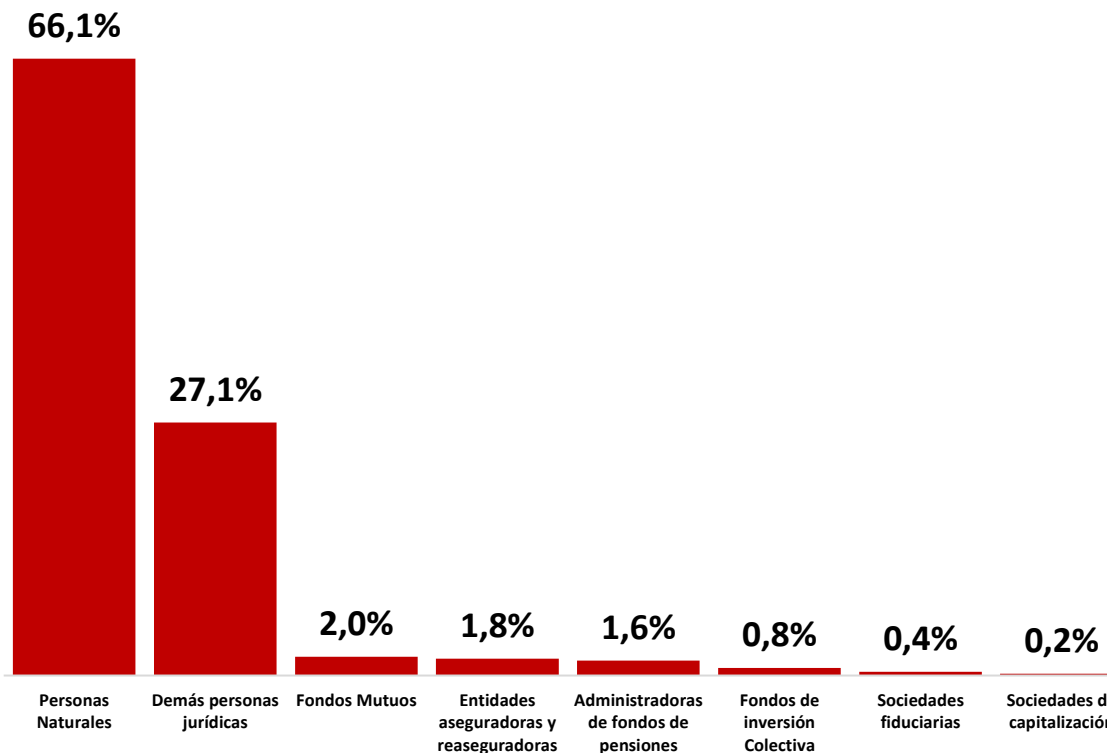
Fuente. BVC. Cálculos Titularizadora Colombiana S.A.

Inversionistas por Monto

Inversionistas Retail = 30%



Inversionistas por Número

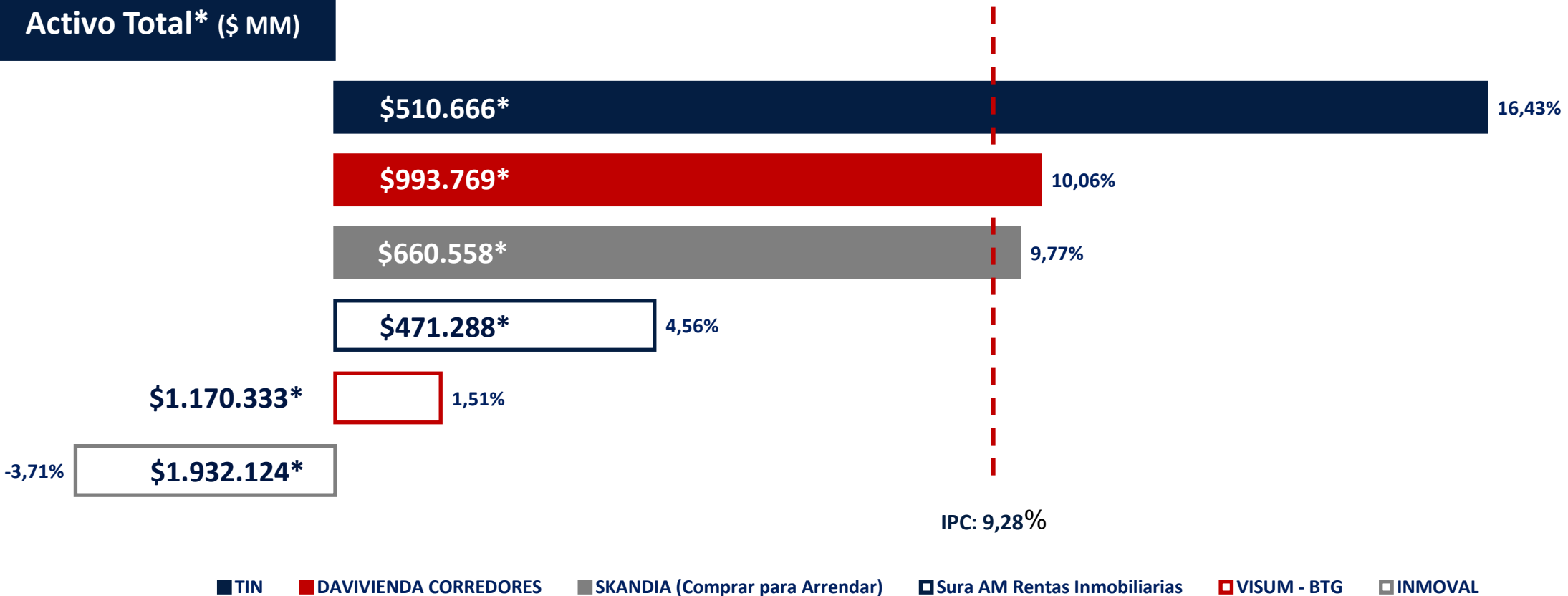


490
Inversionistas TIN



Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM** 2023

Activo Total* (\$ MM)



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

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

Fuente www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx, www.btgpactual.com, <https://www.skandia.com>, www.daviviendacorredores.com/FICInmobilairioderenta, <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 2023.



Política de Inversión y Perfil de Riesgo

Portafolio de inmuebles generadores de renta, con volatilidad y riesgo moderado-conservador, que proviene en su mayoría de la **capacidad del activo para generar ingresos** y en menor proporción de la valorización del mismo

Portafolio **diversificado** por tipo de inmuebles, localización, arrendatario y sector económico

Endeudamiento puente para la adquisición de nuevos activos inmobiliarios

La gestión de endeudamiento es rigurosa con el fin de optimizar un **endeudamiento positivo** del vehículo que beneficie a los inversionistas

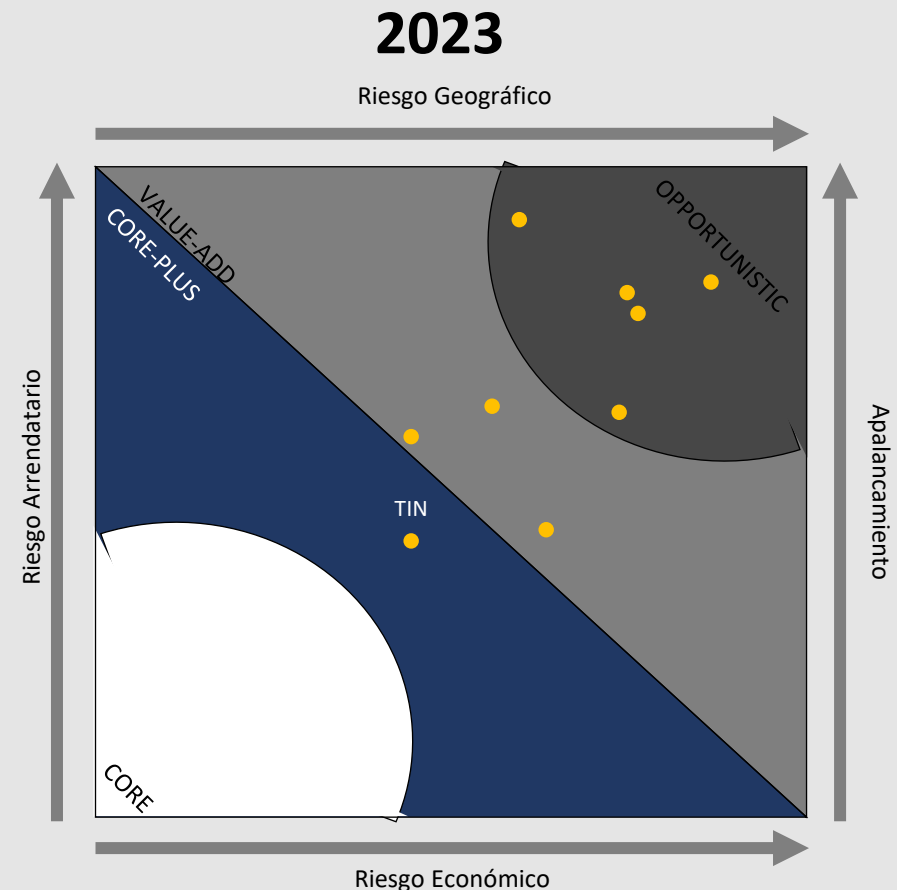
Core	
Riesgo	↻
Retorno	$R < \text{IPC} + 6.0\%$
Composición	F:70% V:30%
Apalancamiento	$0\% < A < 30\%$

Core plus	
Riesgo	→
Retorno	$\text{IPC} + 6.0\% < R < \text{IPC} + 7.5\%$
Composición	F:60% V:40%
Apalancamiento	$30\% < A < 50\%$

Value add	
Riesgo	↗
Retorno	$\text{IPC} + 7.5\% < R < \text{IPC} + 10\%$
Composición	F:50% V:50%
Apalancamiento	$50\% < A < 70\%$

Opportunistic	
Riesgo	↑
Retorno	$R > \text{IPC} + 10\%$
Composición	F:<20% V:>80%
Apalancamiento	$A > 70\%$

Riesgo vs Retorno



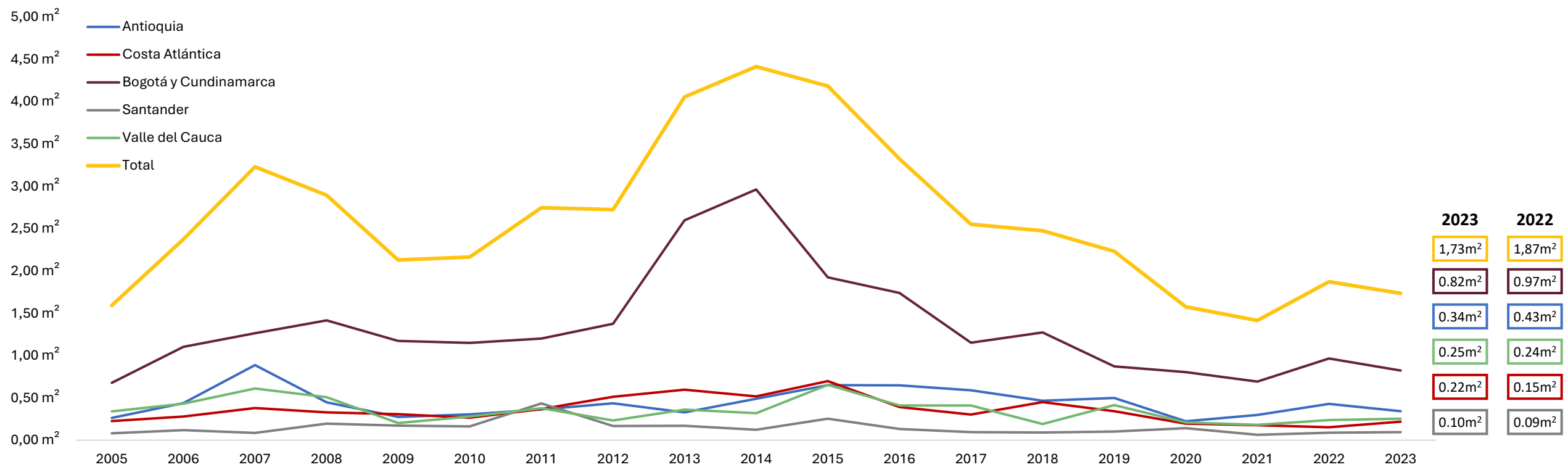
ÍNDICE

03

Mercado
Inmobiliario

En 2023, el área aprobada en los departamentos analizados experimentó una caída del 7,40%, principalmente debido a la disminución en Bogotá, Cundinamarca y Antioquia. En Bogotá y Cundinamarca, se observó una disminución a lo largo de ambos semestres en comparación con los mismos períodos de 2022.

Si bien, Antioquia mostró un crecimiento en el segundo semestre, no logró compensar la fuerte caída del 46,99% en el primer semestre respecto al mismo período de 2022

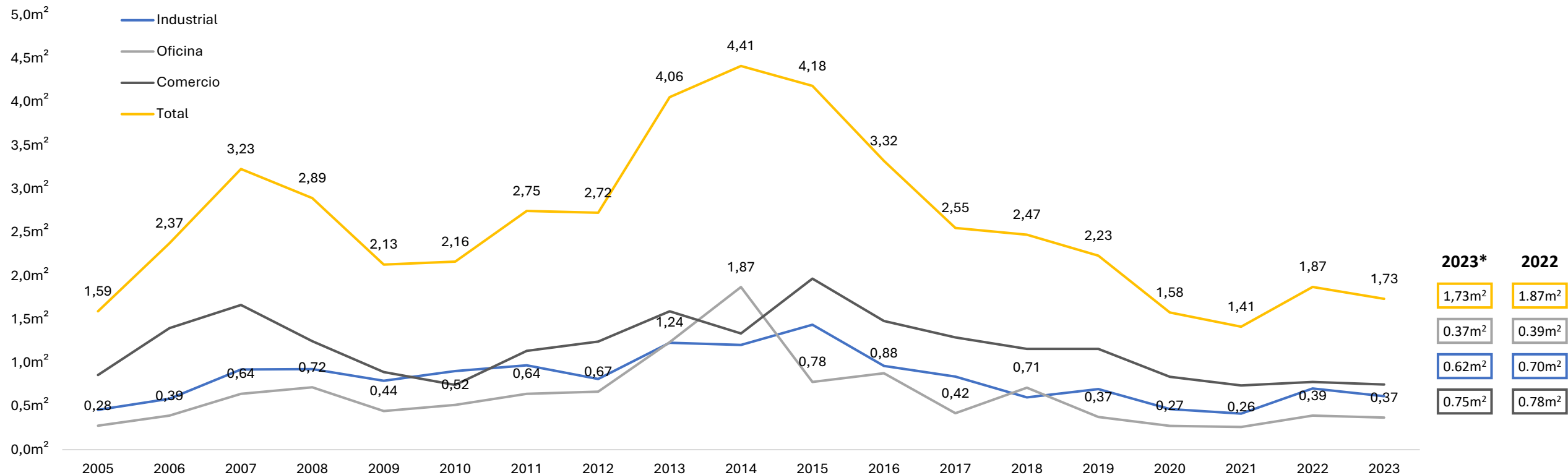


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 30 de noviembre 2023, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

* Para tener información al cierre del año se hizo una proyección de diciembre

Los sectores analizados experimentaron una caída anual. Comercio muestra una pausa en la construcción de centros comerciales, ubicándose 26,79% por debajo de su promedio de 8 años. El sector industrial se encuentra 7,26% por debajo del promedio de los últimos 8 años, atribuido a las elevadas tasas de interés para construir. En cuanto a las oficinas, están situadas 26,79% por debajo del promedio de los últimos 8 años, debido a la alta oferta disponible.



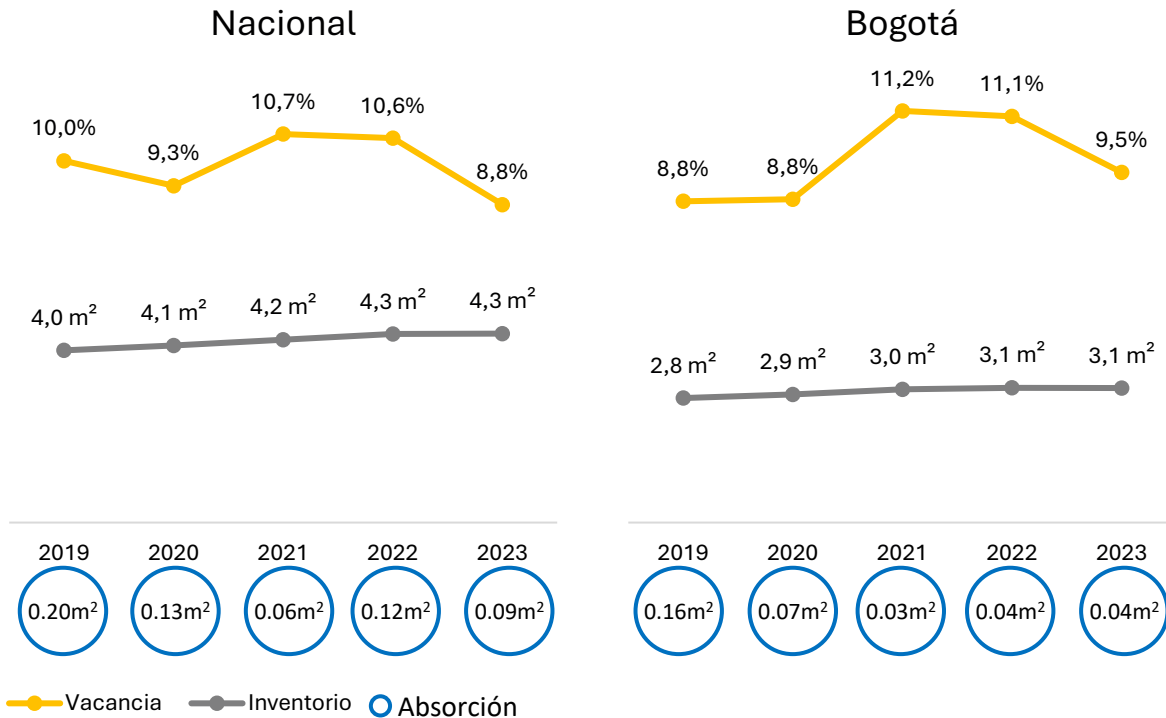
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 30 de noviembre 2023, DANE.

* Para tener información al cierre del año se hizo una proyección de diciembre

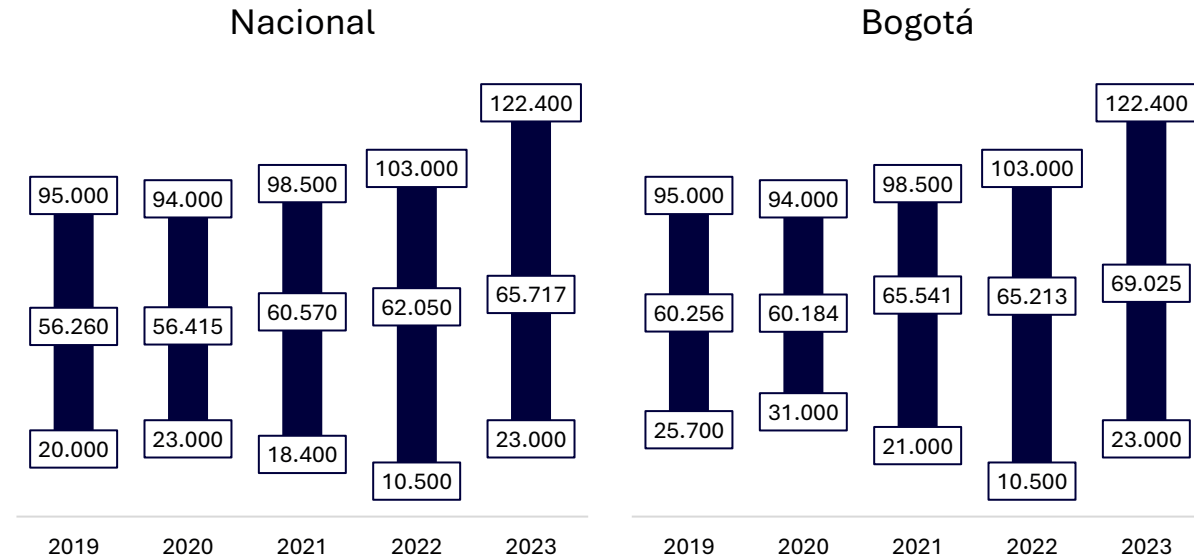
La vacancia a nivel nacional continua con su tendencia a la baja. Barranquilla tuvo la caída más pronunciada, esta fue de 5,3% ubicándose en 4,3%. Esta disminución se debe principalmente a la ocupación de oficinas tipo A+,A y B en los CBD de la ciudad, mientras que las oficinas por la Vía 40 siguen enfrentados desafíos para disminuir este indicador.

El aumento de los cánones de arrendamiento mantiene su tendencia alcista gracias a persistentes niveles de inflación, la consolidación del sector coworking y oficinas llave en mano.

Inventario y vacancia de oficinas (millones de m²)



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



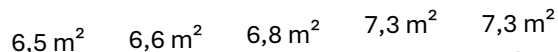
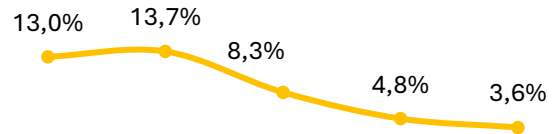
Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q4 Bogotá, Medellín, y Barranquilla, 2023. Para Cali se utilizo el Reporte de mercado Q3 de 2023. Cálculos Péntaco

La vacancia nacional se ubica en el menor nivel desde el 2014. Los niveles de absorción han disminuido, siempre han sido positivos y responden a una tendencia al alza, evidenciando la alta demanda por m² de almacenamiento que tiene el país. El crecimiento del comercio online se ha desarrollado agresivamente, aumentando la necesidad de las empresas fortalezcan sus redes de distribución

Los precios están impulsados al alza debido a la construcción de bodegas bajo el modelo BTS, el nearshoring y la escasa oferta disponible. Esta limitación en la oferta está vinculada al incremento del inventario, que se ve restringido por la falta de incentivos para construir bajo ocupación especulativa y las altas tasas de interés.

Inventario y vacancia de bodegas (millones de m²)

Nacional

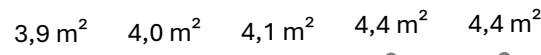
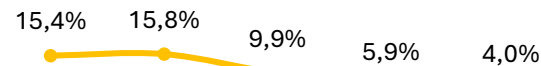


2019 2020 2021 2022 2023



—●— Vacancia —●— Inventario ○ Absorción

Bogotá

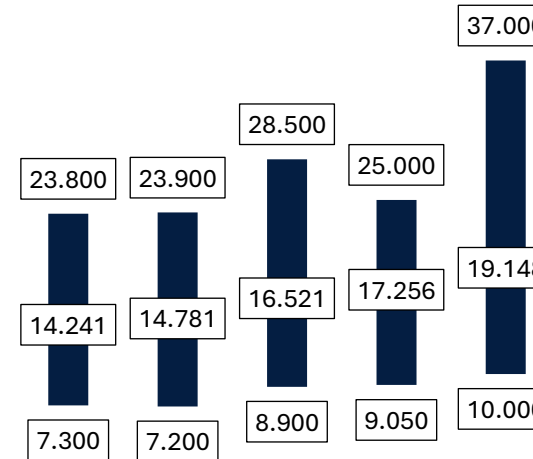


2019 2020 2021 2022 2023



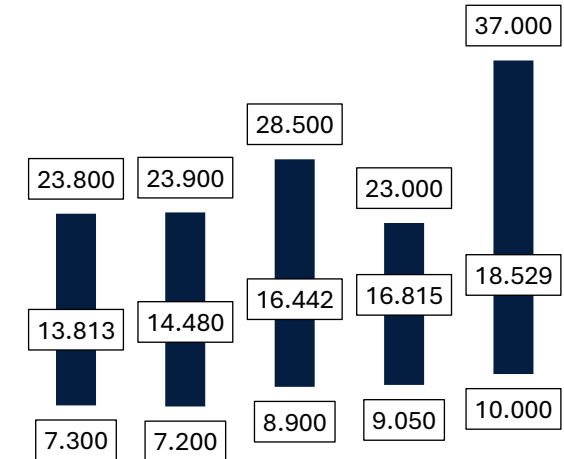
Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m² mes)

Nacional



2019 2020 2021 2022 2023

Bogotá

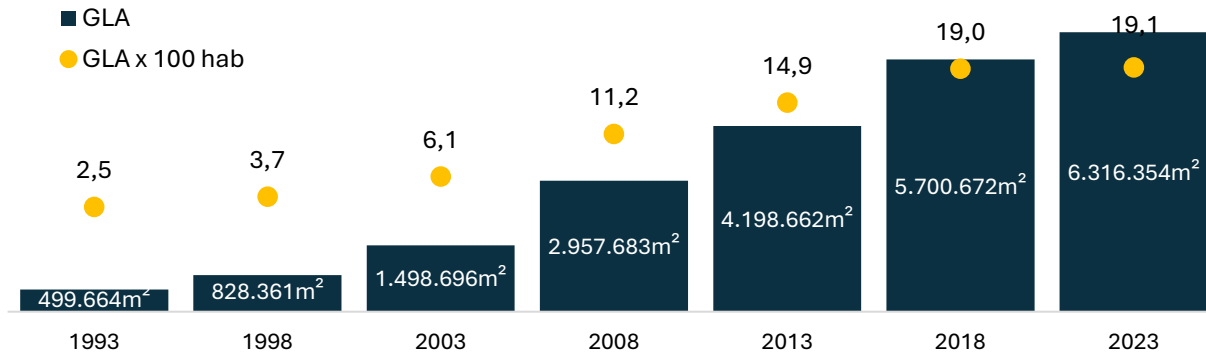


2019 2020 2021 2022 2023

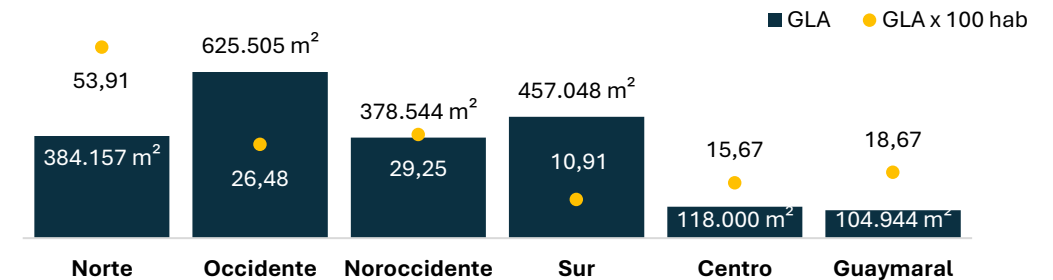
Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q3 Bogotá, Medellín Barranquilla, 2023. Para Cali se utilizó el Reporte de mercado Q3 de 2023. Cálculos Péntaco

Se añadió 3 centros comerciales al inventario nacional, estos son del formato pequeño ya que son menores de 5.000 m². Se espera que para el 2024 el GLA x 100 habitantes a nivel nacional continúe disminuyendo a medida que se entregue la Gran Manzana en Cartagena y Mall Plaza en Cali

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

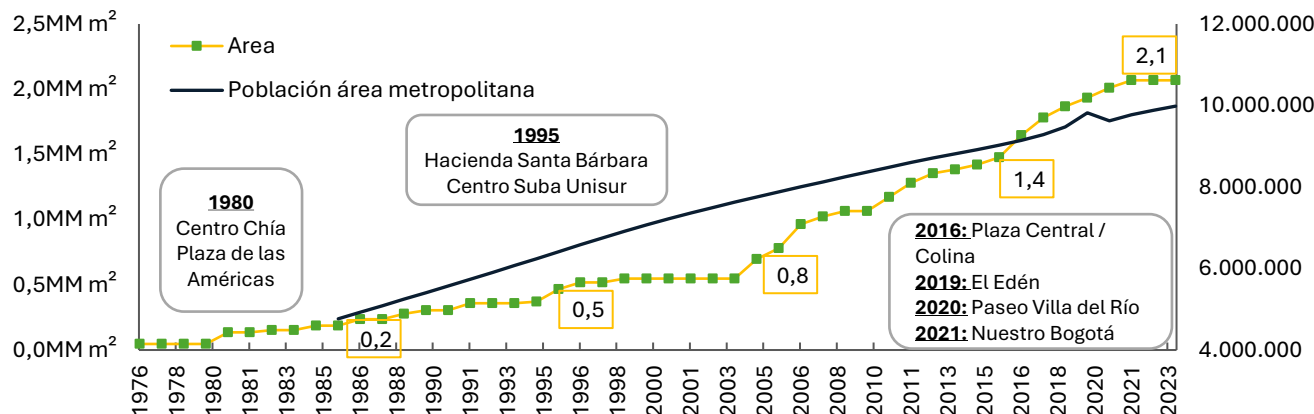


GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes – Bogotá distribuido en zonas



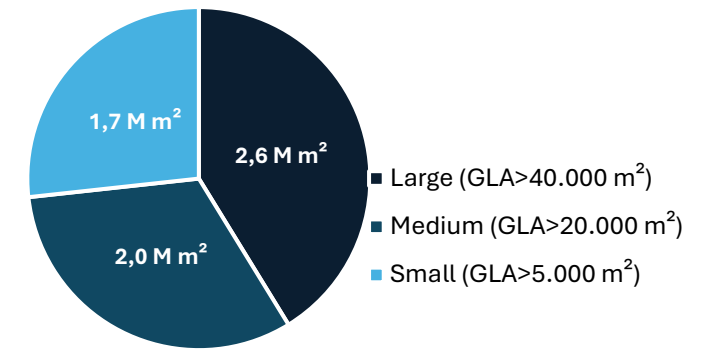
Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q3 2023. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales y población área metropolitana- Bogotá



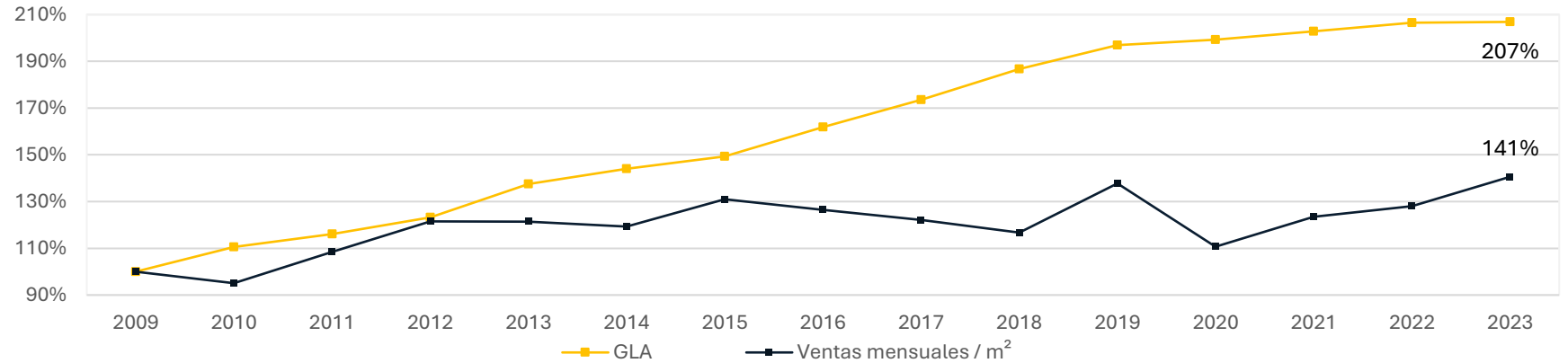
Fuente: Estados Financieros 2019 EMIS. Datos Acecolombia 2021. Galería inmobiliaria. Informes de comercio Q3 2023 Medellín, Barranquilla y Bogotá y CC en operación país Q2 2022. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales – Colombia 1S-2023



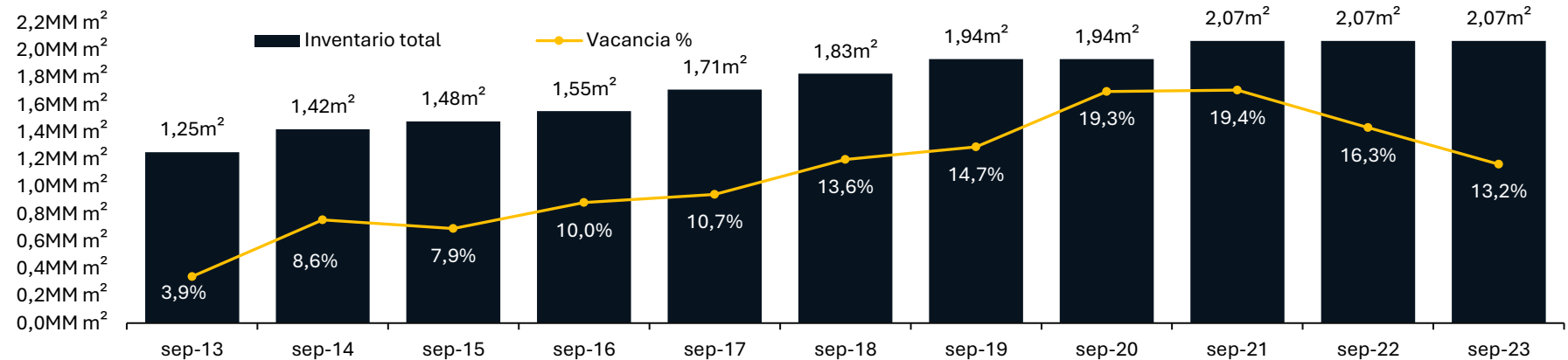
La vacancia se ubica por debajo de los niveles previos a la pandemia, gracias a la adaptación a las nuevas tendencias de los consumidores. Se proyecta que esta tendencia persistirá, respaldada por la disminución de tasas de interés y el aumento de la inflación, factores que incrementarán los ingresos disponibles de los hogares y estimularán el consumo a través de créditos.

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 Q3 2023. Cálculos Péntaco

ÍNDICE

04

Proyección del
Portafolio

Comercio



COP \$0 MM



0 m²



No aplica

Oficinas



COP \$0 MM



0 m²



No aplica

Industria



COP \$40.000 MM



17.842 m²



Valle del Cauca





\$546.134 Millones

Activos inmobiliarios administrados



102.762 m²

Área administrada



\$3.665 millones

Ingresos potenciales mensuales



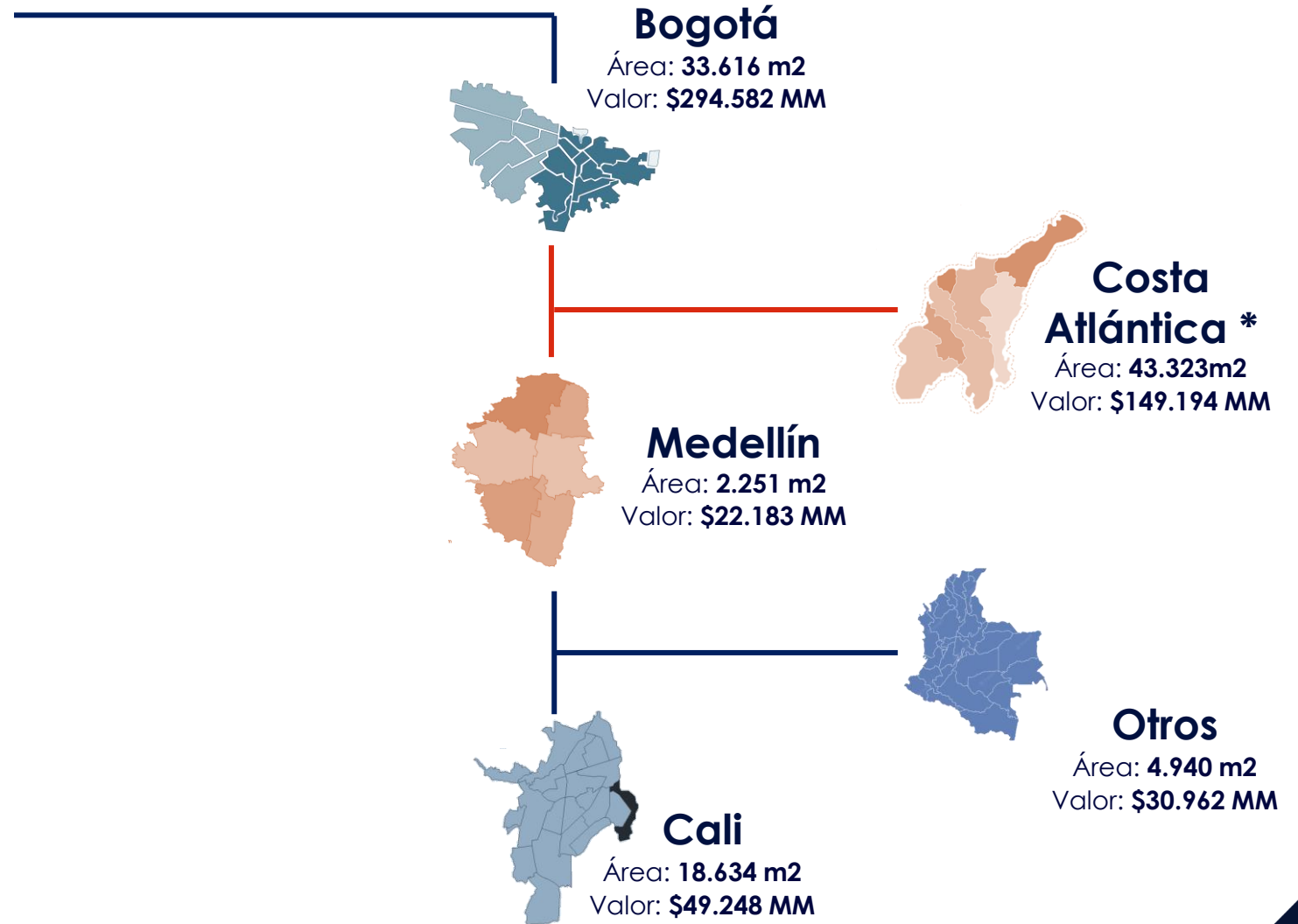
103 inmuebles

Presencia Nacional



23 Ciudades y Municipios

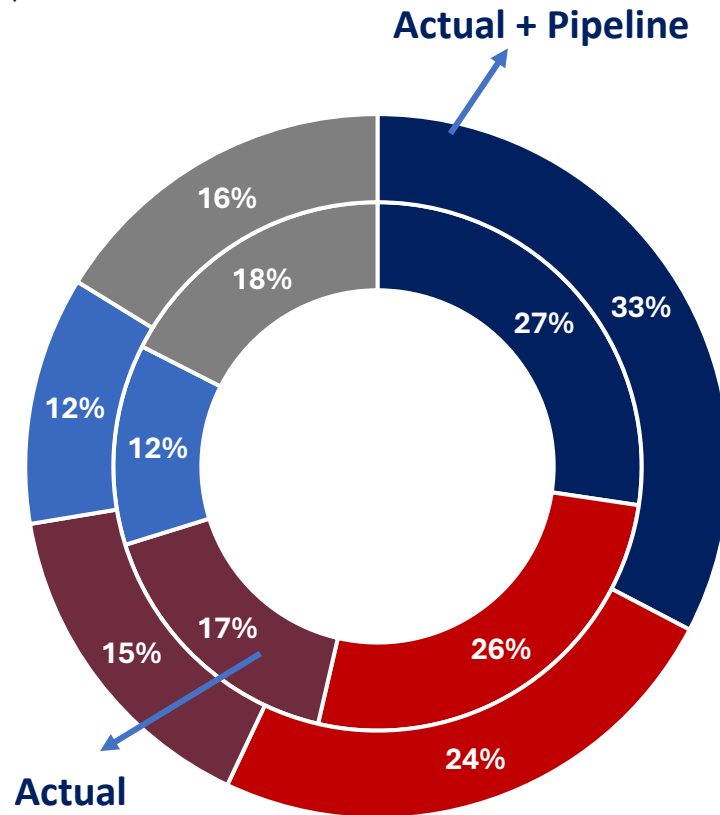
*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta



Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.

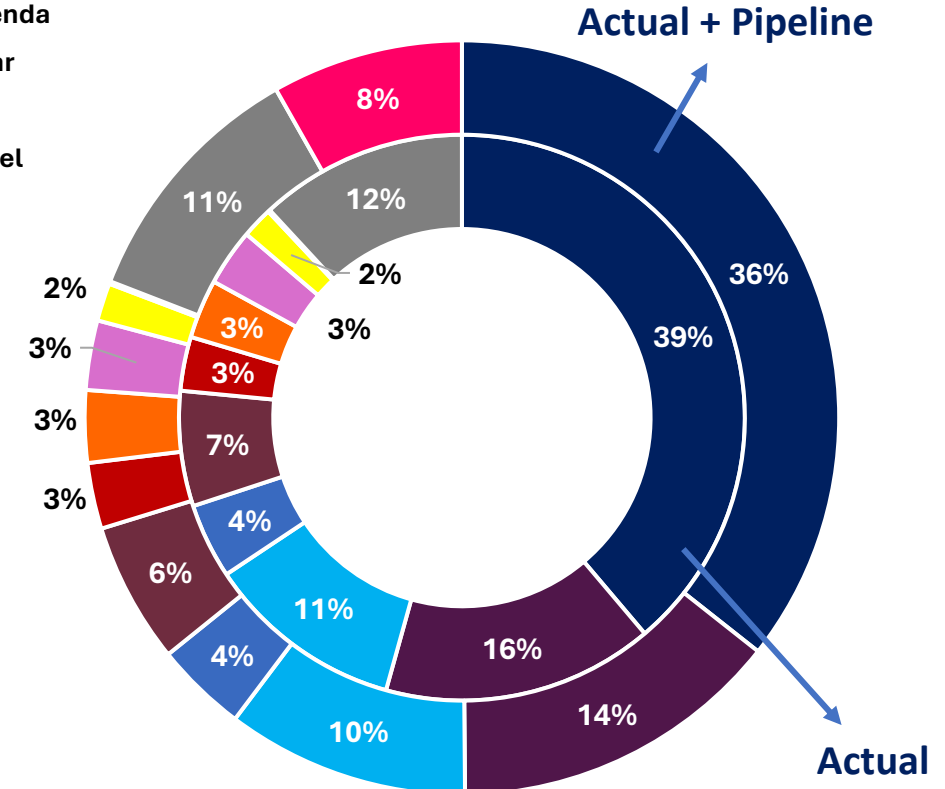
- Bodega
- Local en CC
- Local a la calle
- Local en PH
- Oficina



Distribución por Arrendatario**

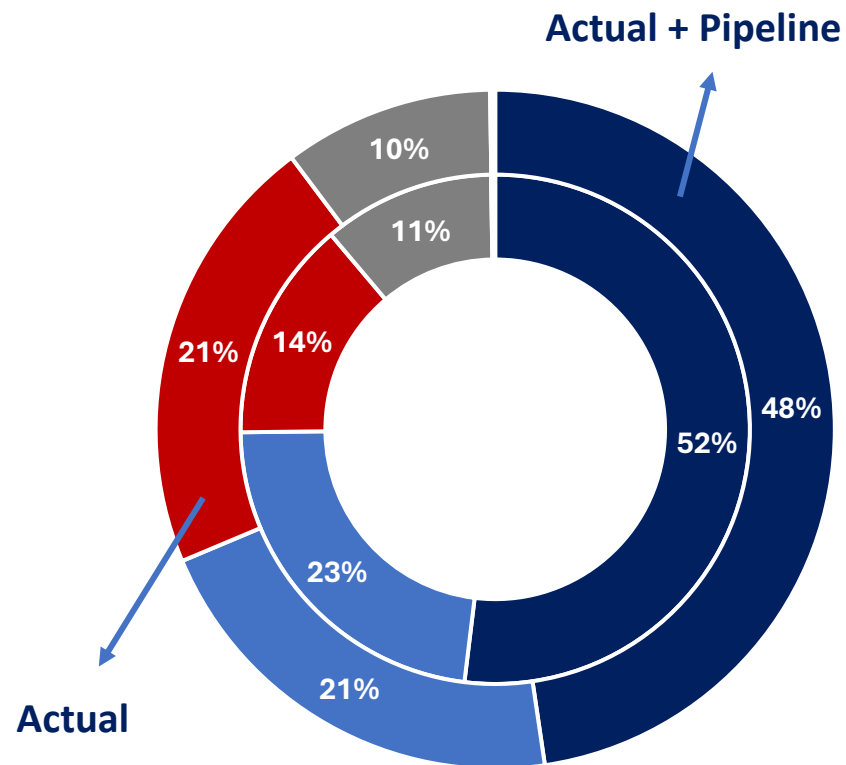
Limite prospecto: 30% por ingresos.

- Banco Davivienda
- Muebles Jamar
- Banco Itau
- Famoc Depanel
- Kokoriko
- Decowraps
- Alusud
- Esenttia
- Colsubsidio
- Vacante
- Otros
- Pipeline



Distribución Sector Económico

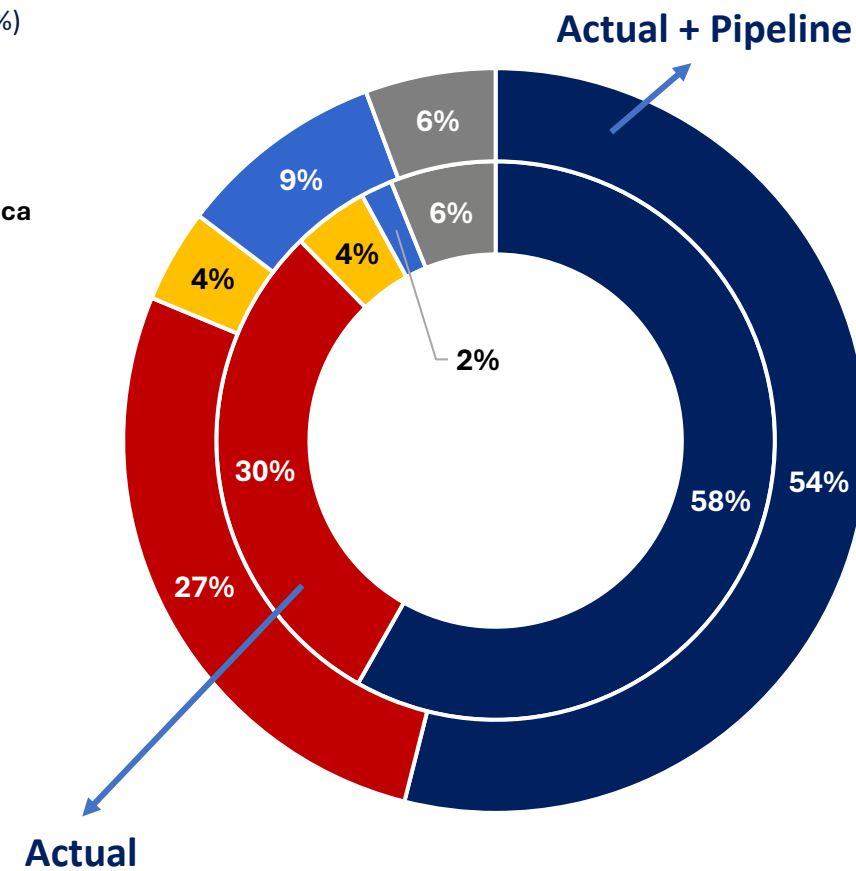
Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.



- Bancos
- Comercio
- Industria
- Alimentos

Distribución Geográfica

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



- Bogotá
- Costa Atlántica
- Medellín
- Cali
- Otros



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

