



Titularizadora
COLOMBIANA

Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA



Informe Mensual
Diciembre 2023



\$510.666 Millones
Activos administrados



16,43% E.A.
Rentabilidad Últimos 12 meses
Ene.2023/Dic.2023



\$134.183 millones
Endeudamiento financiero (Capital)



84.870 m²
Área administrada



3,98%***
Dividend Yield Promedio
LTM – Ene.2023/Dic.2023



14,95% E.A.
Costo promedio
ponderado de la deuda.



97,03%
Ocupación Económica
del Portafolio



0,11%**
Cartera vencida
Diciembre 2023



26,50% < Lim. 40%
Endeudamiento
Financiero.

* Indicadores con corte a 31 de diciembre de 2023

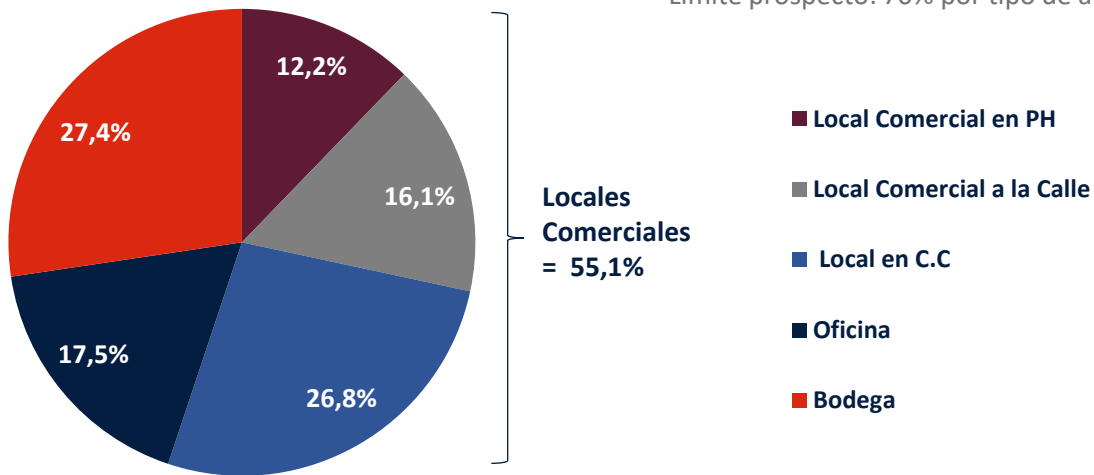
** Cartera vencida sobre ingresos operacionales de los últimos 12 meses

*** Rendimientos distribuidos promedio año corrido: Rendimiento distribuibles en el mes sobre promedio del valor del título en el mes. LTM: Últimos 12 meses.



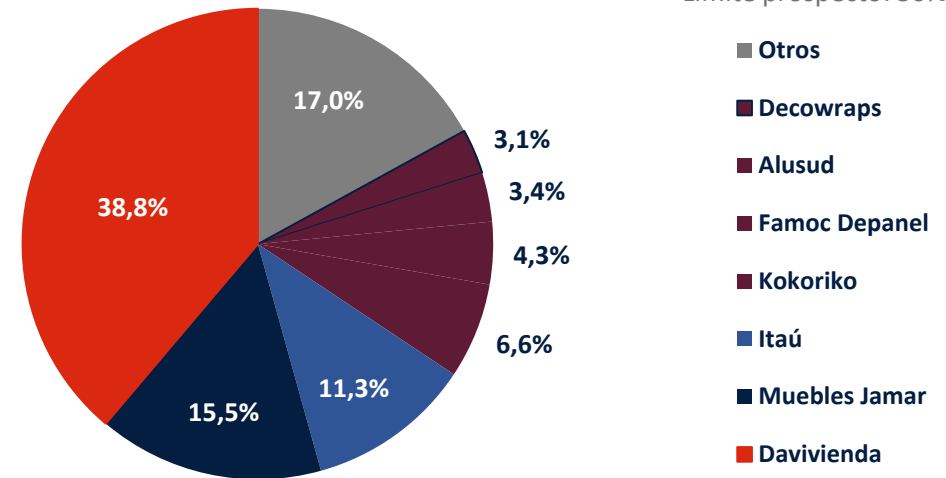
Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



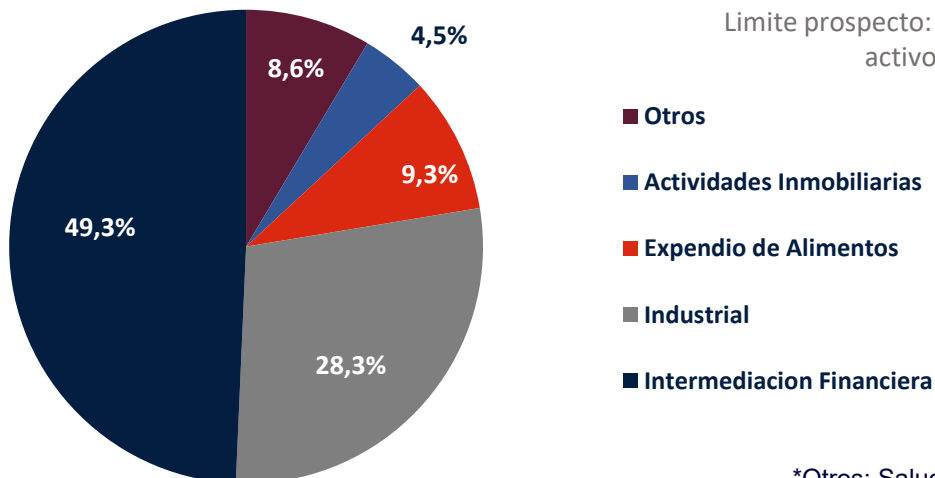
Distribución por Arrendatario**

Limite prospecto: 30% por ingresos.



Distribución Sector Económico

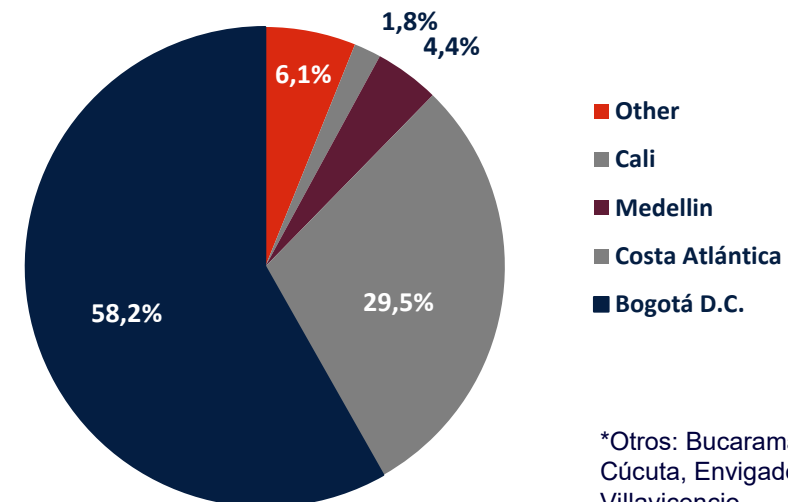
Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.



*Otros: Salud y Servicios .

Distribución Geográfica

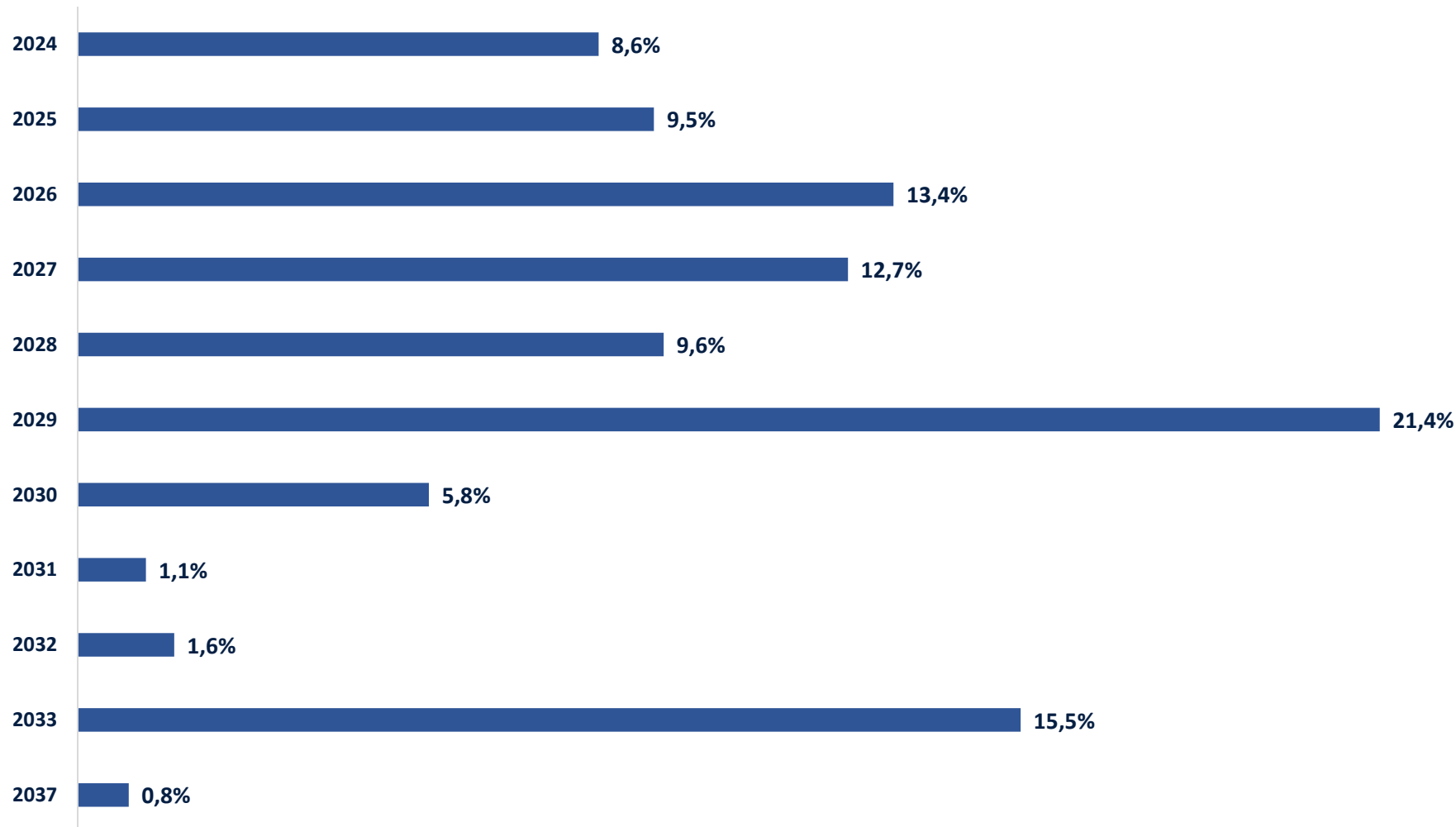
Limite prospecto:
 >1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá).
 >500,000 hab. (hasta 30%).
 >300,000 hab. (hasta 20%).
 >Otras (hasta 15%)



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



Contratos Arrendamiento



2,97%
Vacancia Económica



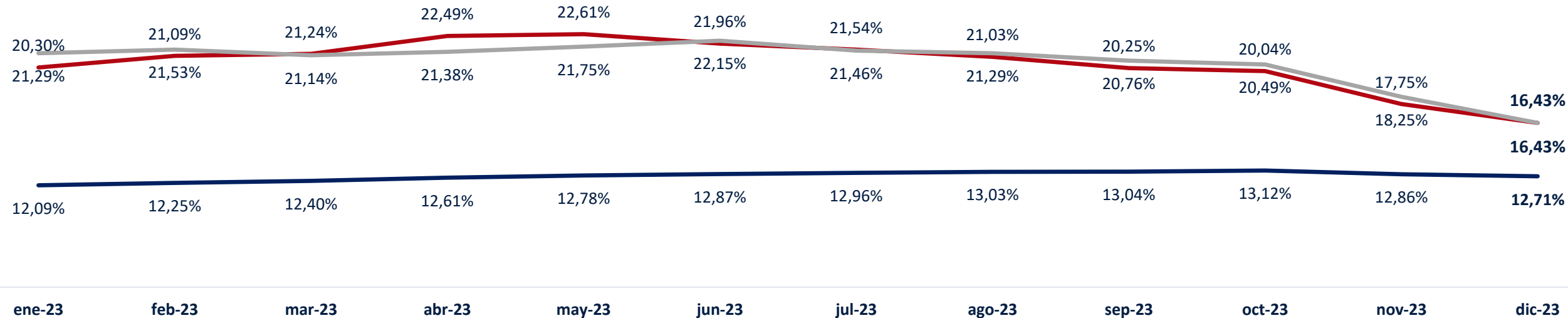
37
No. Arrendatarios



4,98 años
Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento



Rentabilidad



— Desde el Inicio — YTD* — LTM**



12,71% E.A.

Rentabilidad desde el Inicio:
Octubre 2018 – Diciembre 2023



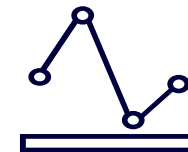
54,6%
Por Valorización

45,4%
Por Flujo



16,43% E.A.

Rentabilidad Últimos 12 meses
Enero 2023 – Diciembre 2023



16,43% E.A.

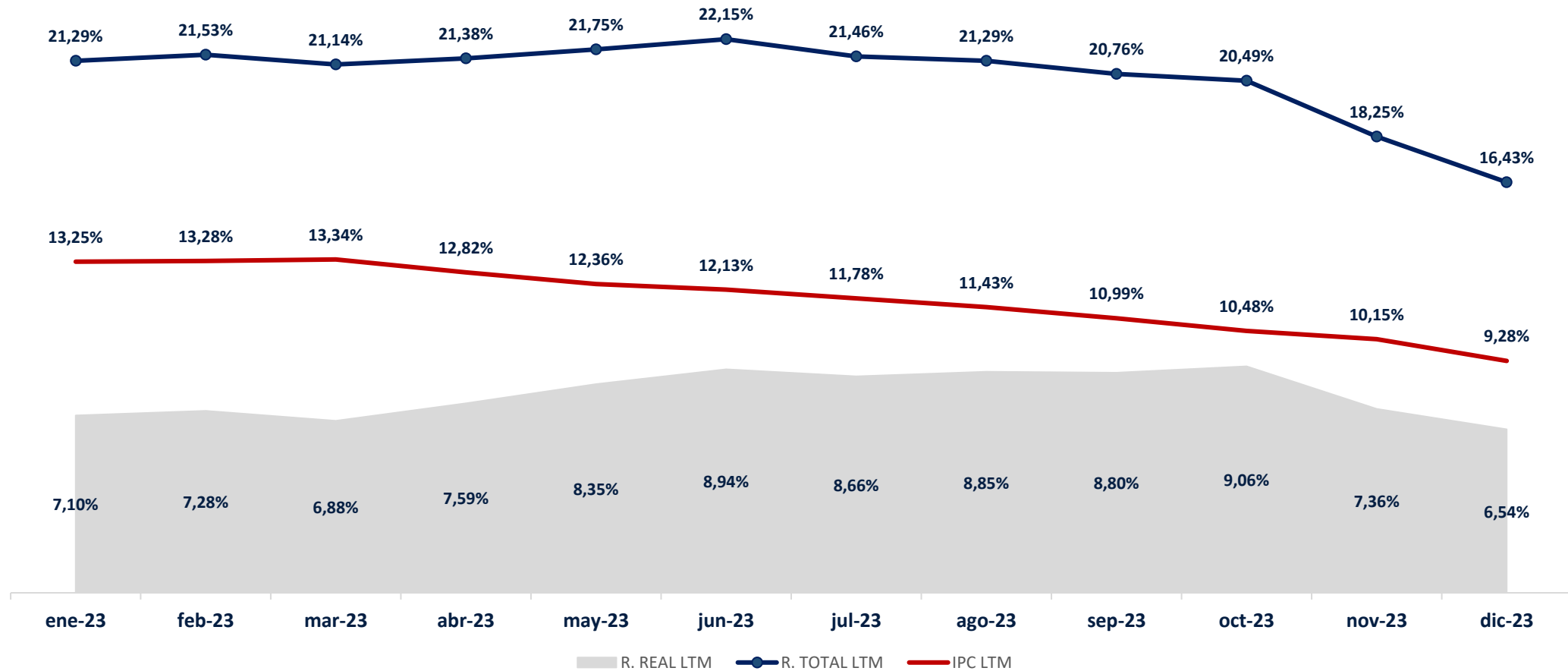
Rentabilidad Año corrido
Diciembre 2023

* YTD: Año Corrido.

** LTM: Últimos 12 meses.



Rentabilidad LTM



Rentabilidad LTM

Disminución en la rentabilidad en Noviembre y Diciembre 2023:

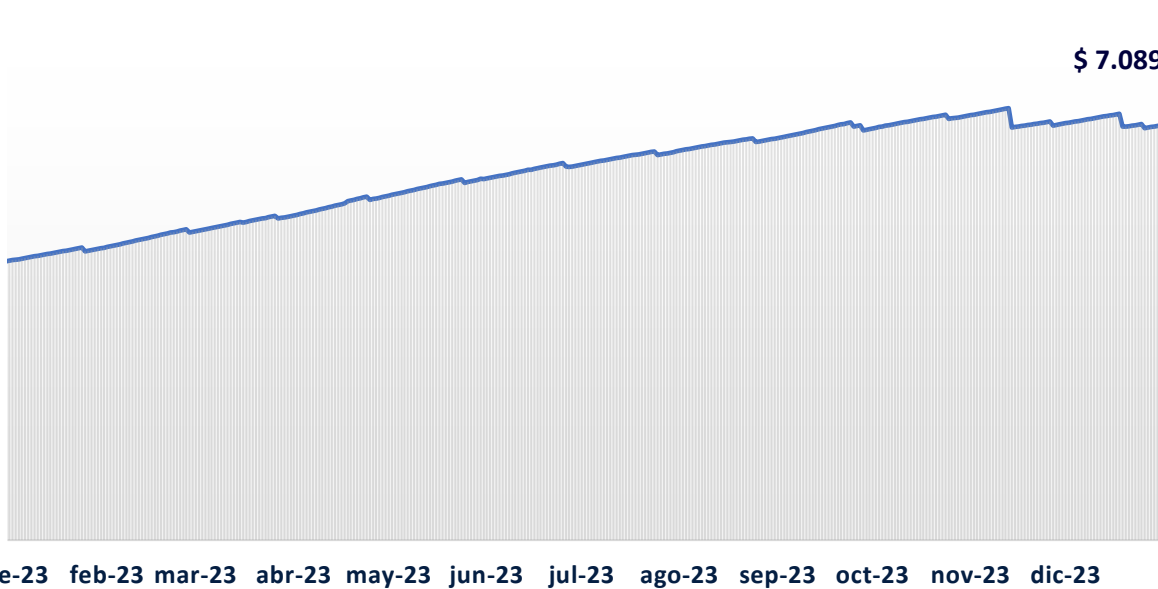
En días pasados, puntualmente el 15 de noviembre y el 20 de diciembre, evidenciamos una caída en el valor del título TIN por la activación de dos paquetes de avalúos.

Las razones principales de este decrecimiento son el **aumento de las tasas de capitalización del 7,5% al 8,25% y de descuento del 11,25% al 13% aplicadas por los a valuadores externos, para el método de flujo de caja descontado**, dado el riesgo país y factores macroeconómicos actuales.

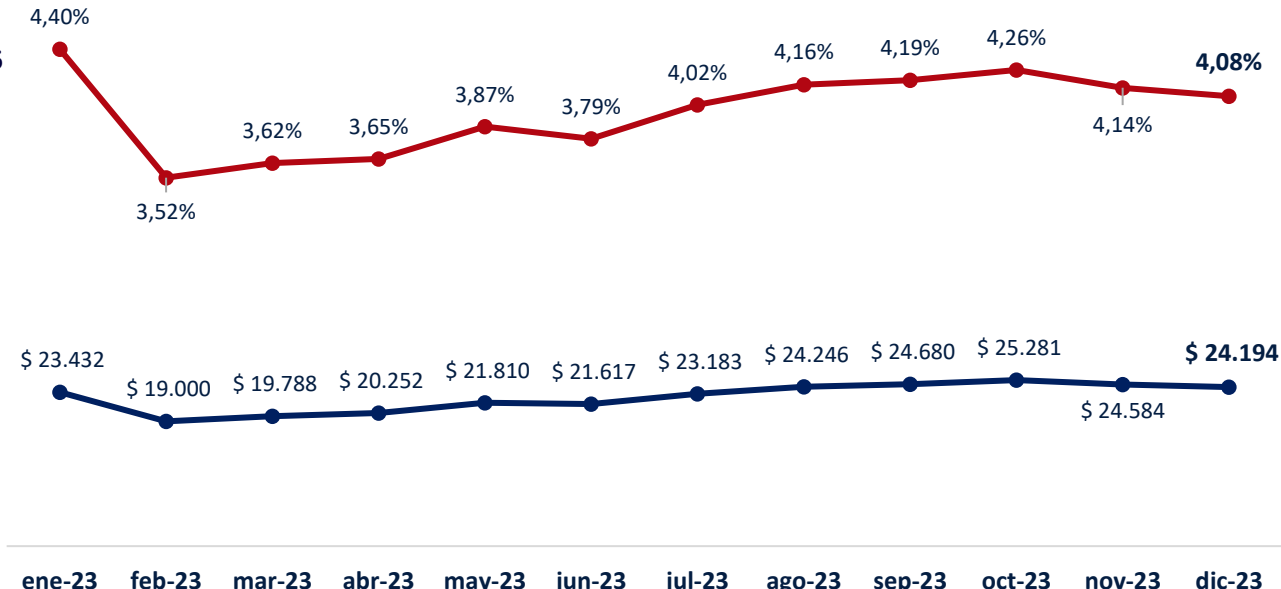
A su vez, evidenciamos que el incremento en los comparables de mercado para venta y renta, presentaron un aumento inferior a la inflación.



Valor del Título TIN



Dividend Yield & Rendimientos



7.089.576

El valor del título al
31 de Diciembre 2023.

11,78%

Incremento últimos 12 meses
valor del título
Vs \$6.342.585 (Valor Título 01/01/2023)



3,98%

DY Promedio LTM:
01/2023 – 12/2023



3,98%

DY Promedio YTD:
12/2023



4,08%

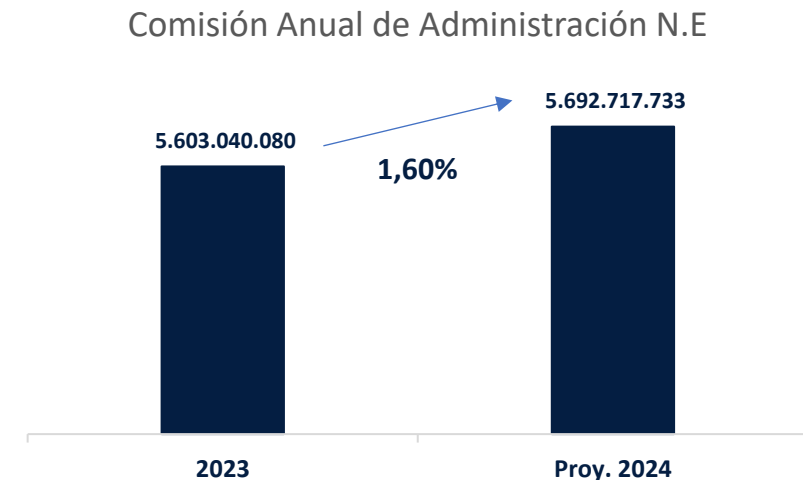
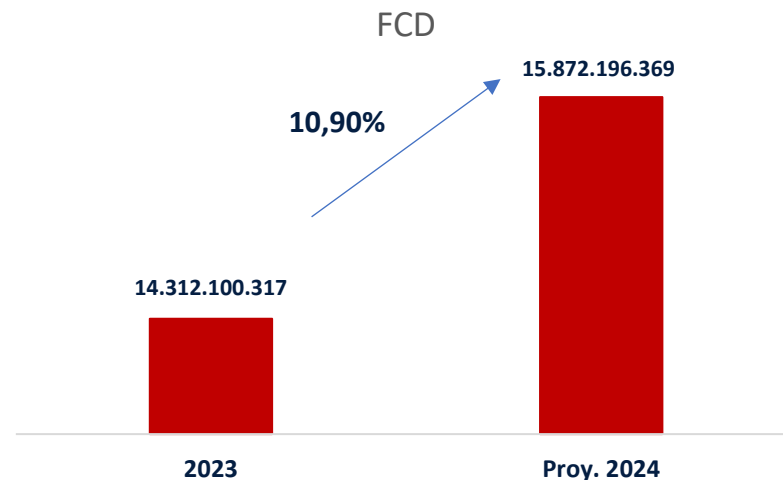
DY Último mes:
12/2023



Una vez superado el periodo de transición entre el esquema original y el nuevo esquema de comisión, el comportamiento de la comisión y del flujo de caja distribuido a los inversionistas es el siguiente:

- Flujo de Caja Distribuible: Para el año 2024, el flujo de caja tendrá un incremento del 10,90% con respecto al flujo distribuido en 2023. Logrando un Dividend Yield del 4,04% promedio anual.
- Comisión de Administración: Para el año 2024, la comisión del Administrador Maestro tendrá un incremento tan solo 1,60% con respecto al pagado en 2023.

Comportamiento FCD y Comisiones 2023 - 2024				
Escenario	Tarifa Aplicada	Comisión Anual de Administración N.E	Comisión Mensual de Administración N.E	FCD
2023	1,35%	5.603.040.080	466.920.007	14.312.100.317
Proy. 2024	1,35%	5.692.717.733	474.393.144	15.872.196.369

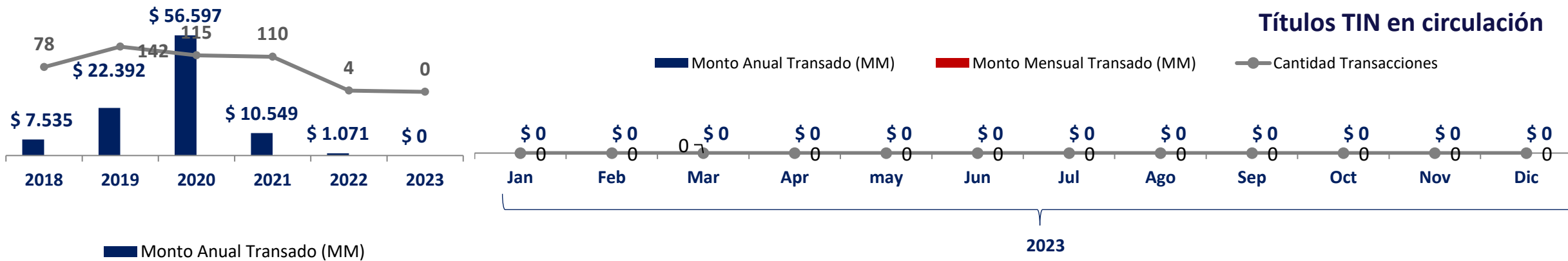


Monto Total Negociado (Millones)



52.605

Títulos TIN en circulación



Negociados Mes
COP\$ 0 Millones



Negociados 2023
COP\$ 0 Millones



Sin
PPP* operaciones en
mercado secundario
Dic. 2023.



100%
Precio valoración**



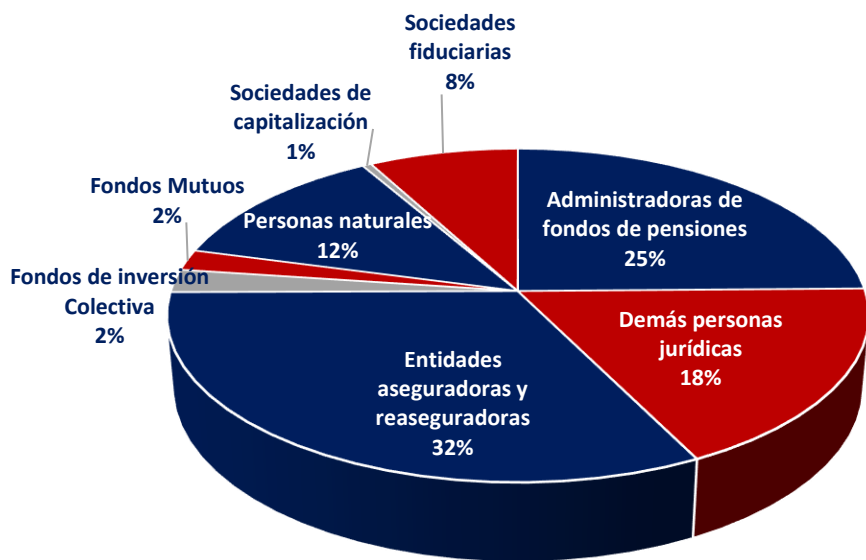
COP\$ 0 millones
Promedio Diario
Transado Mes



*PPP: Precio promedio ponderado

** Precio de valoración de Precia a 31 Diciembre 2023

Precio de Negociación PP

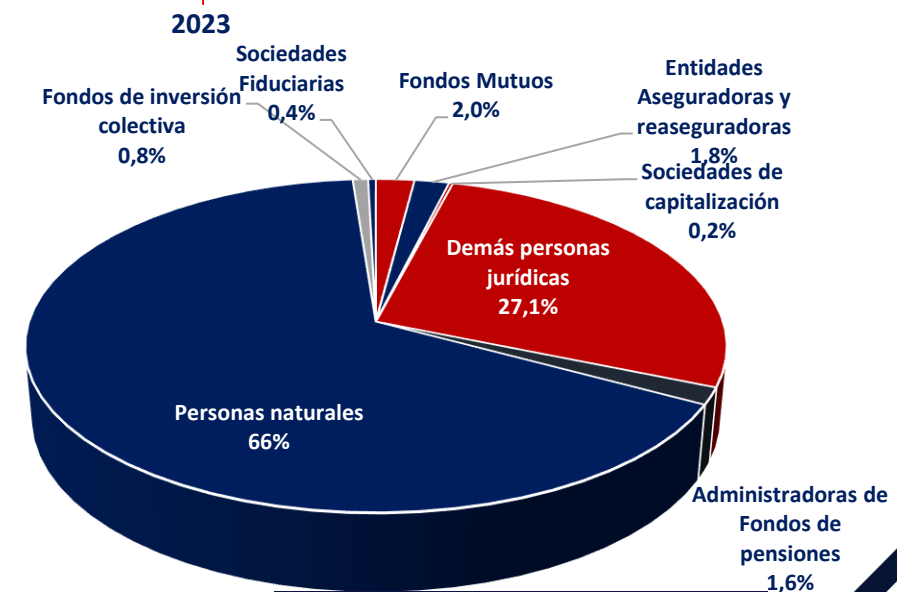


Inversionistas por Monto



490

Inversionistas TIN



Número de Inversionistas

