



Titularizadora
COLOMBIANA

Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA



Informe Mensual
Diciembre 2024



La Titularizadora Colombiana S.A. como Administrador Maestro de la Universalidad TIN informa que el pasado 14 de Noviembre 2024, ColCapital en su evento de Reconocimientos a la Industria de Capital Privado 2024 otorgó el certificado de Mayor Impacto Económico en empresas y/o proyectos al Programa de Emisión y Colocación de Títulos Participativos TIN



Propuestas Aprobadas

Asamblea Extraordinaria TIN 2024



01

Modificación de Límite de diversificación por Tipología de Activo

Anteriormente en el 70% por Tipología de Activo sobre el Valor Total de los Activos Inmobiliarios

Aprobada:
SI → 90,35%
NO → 0%
SIN VOTO → 9,65%

Implementación desde la Aprobación

02

Modificación al Límite de Endeudamiento

Anteriormente del 40% de los Activos Materiales de TIN

Aprobada:
SI → 90,35%
NO → 0%
SIN VOTO → 9,65%

Implementación desde la Aprobación

03

Modificación al Esquema de Comisión de Administración

Aprobada:
SI → 90,35%
NO → 0%
SIN VOTO → 9,65%

Implementación desde la Aprobación

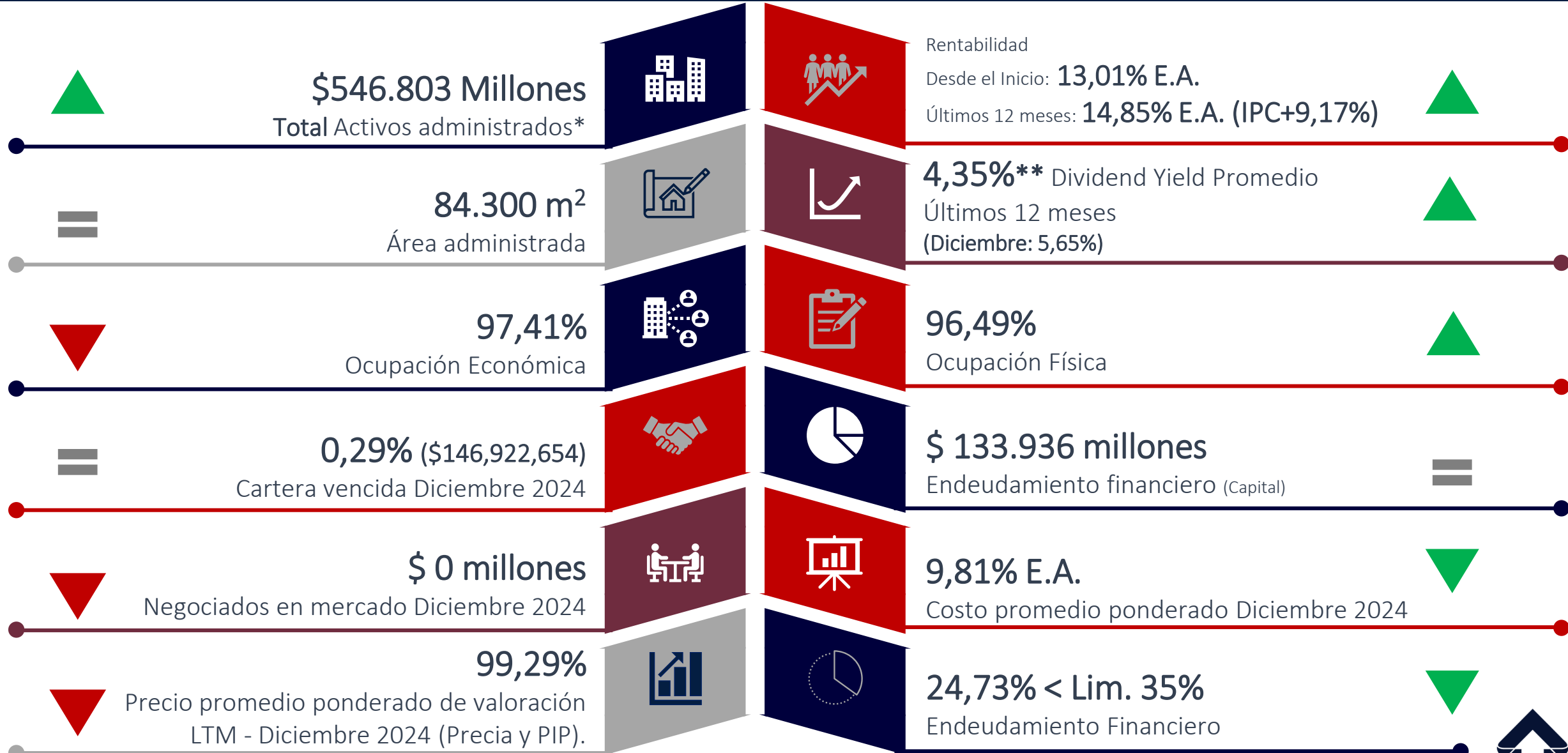
04

Migración TIN a la Rueda de Renta Variable y Split

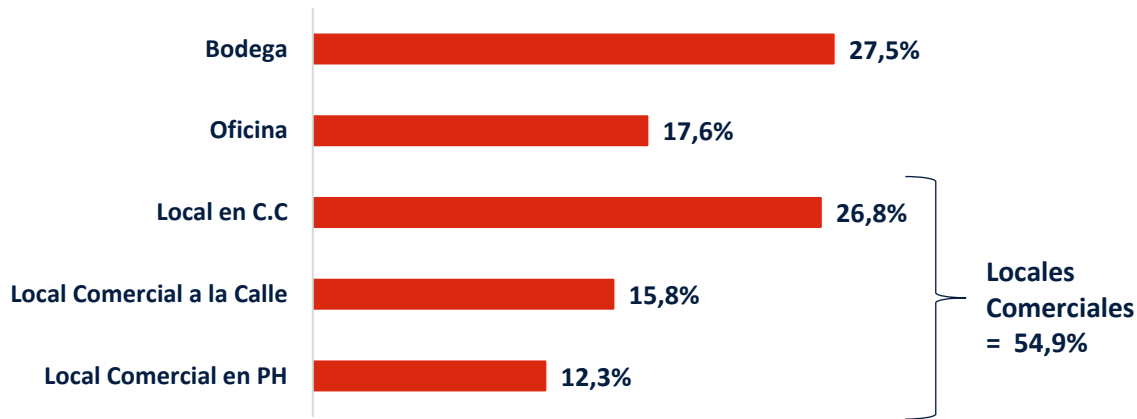
Referencia del mercado y pros y contras de la migración del vehículo a la rueda de renta variable

Aprobada:
SI → 92,10%
NO → 7,90%
SIN VOTO → 0%

Inicio de elaboración de cronograma con Deceval implementación de propuesta

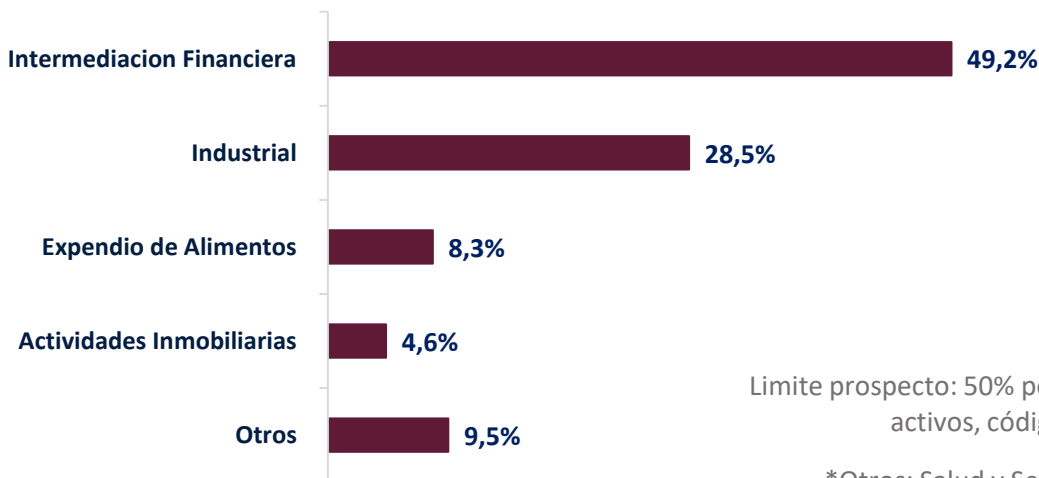


Tipo de Inmueble



Limite prospecto: 60% por tipo de activo.

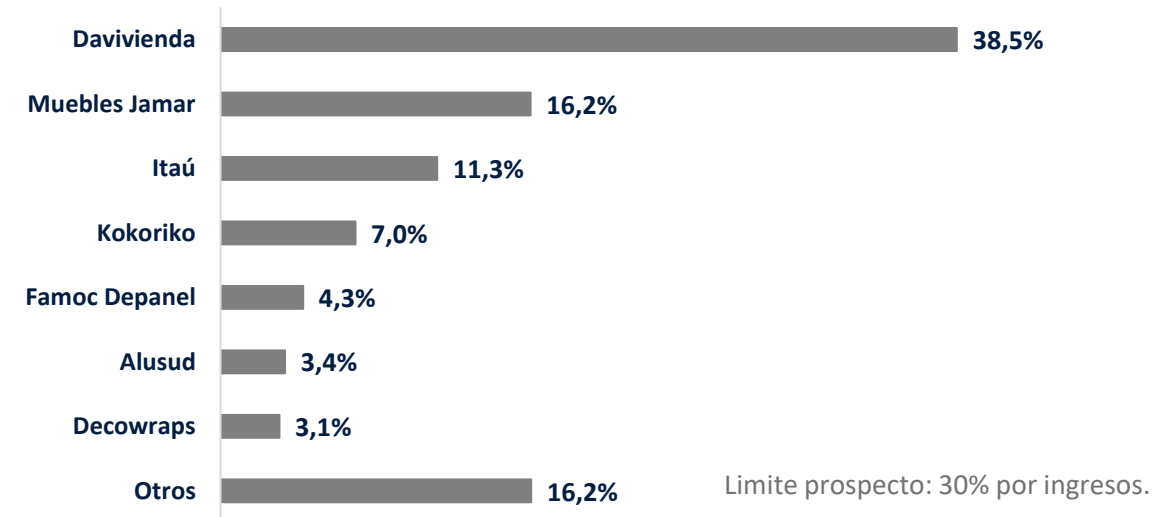
Distribución Sector Económico



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

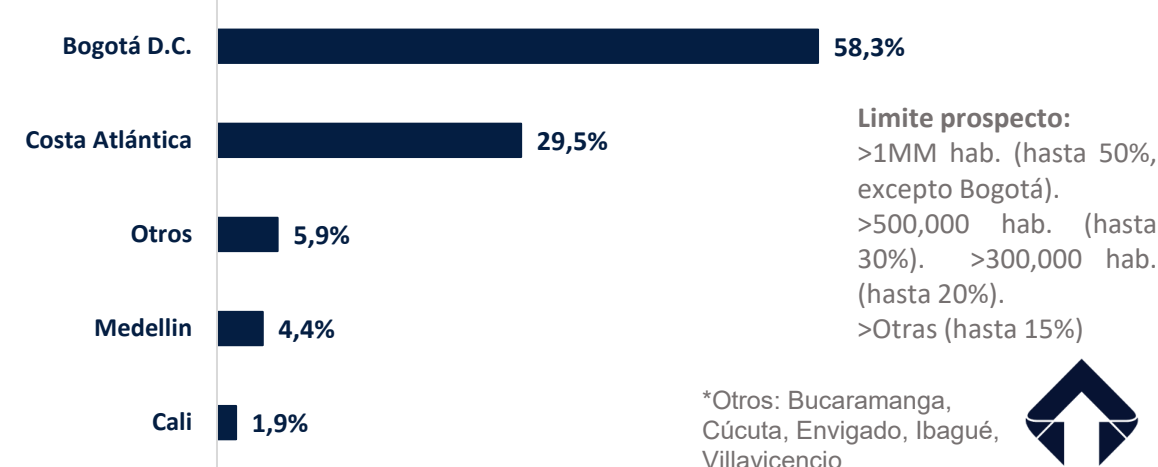
*Otros: Salud y Servicios .

Distribución por Arrendatario**



Limite prospecto: 30% por ingresos.

Distribución Geográfica

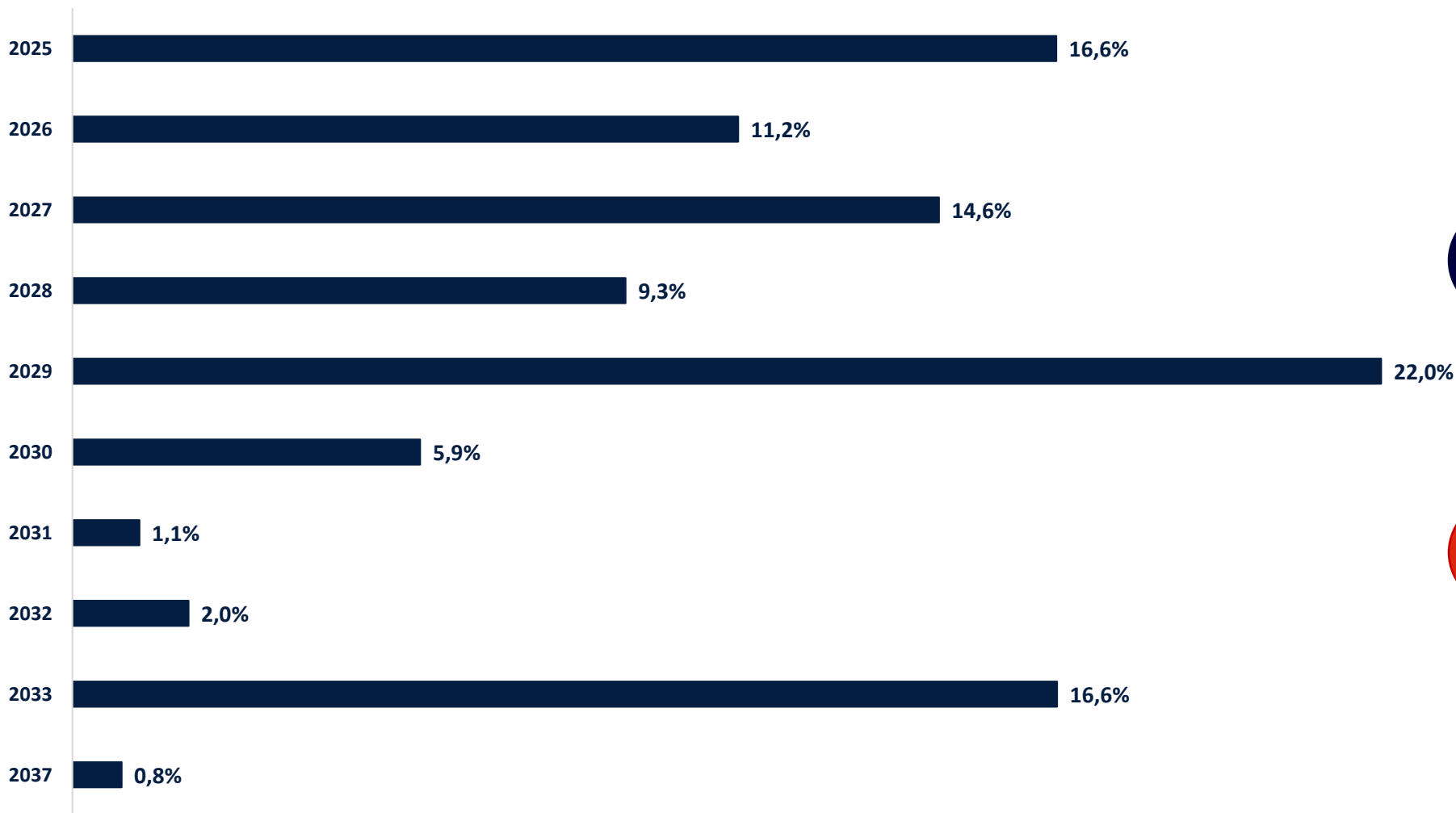


Limite prospecto:
 >1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá).
 >500,000 hab. (hasta 30%).
 >300,000 hab. (hasta 20%).
 >Otras (hasta 15%)

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



Contratos Arrendamiento



2,59%
Vacancia Económica



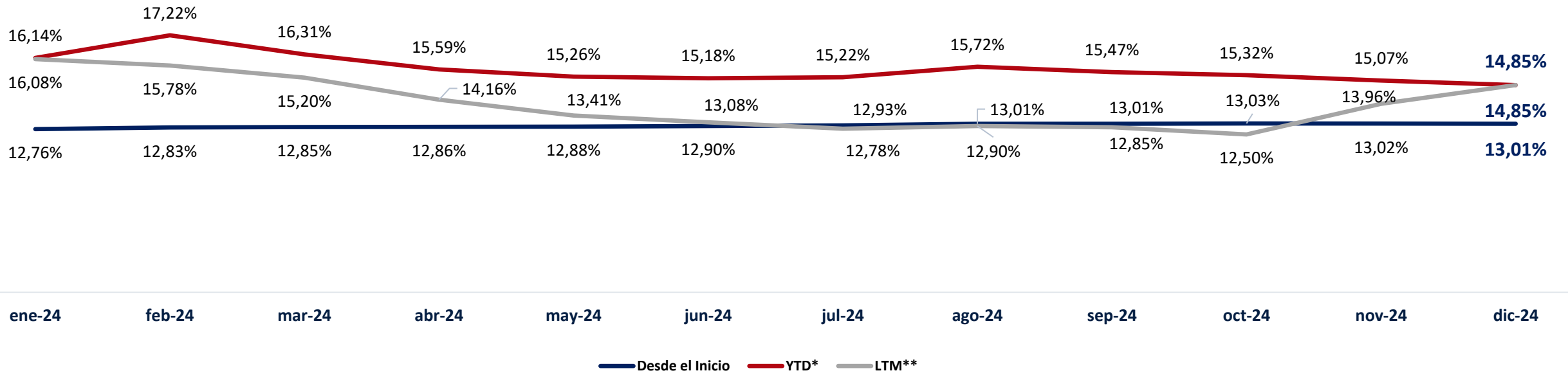
39
No. Arrendatarios



4,21 años
Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento



Rentabilidad




13,01% E.A.
 Rentabilidad desde el Inicio:
 Octubre 2018 –
 Diciembre 2024

56,6%
 Por Valorización
 43,4%
 Por Flujo


14,85% E.A.
 Rentabilidad Últimos 12 meses /
 Año Corrido
 Enero 2024 – Diciembre 2024

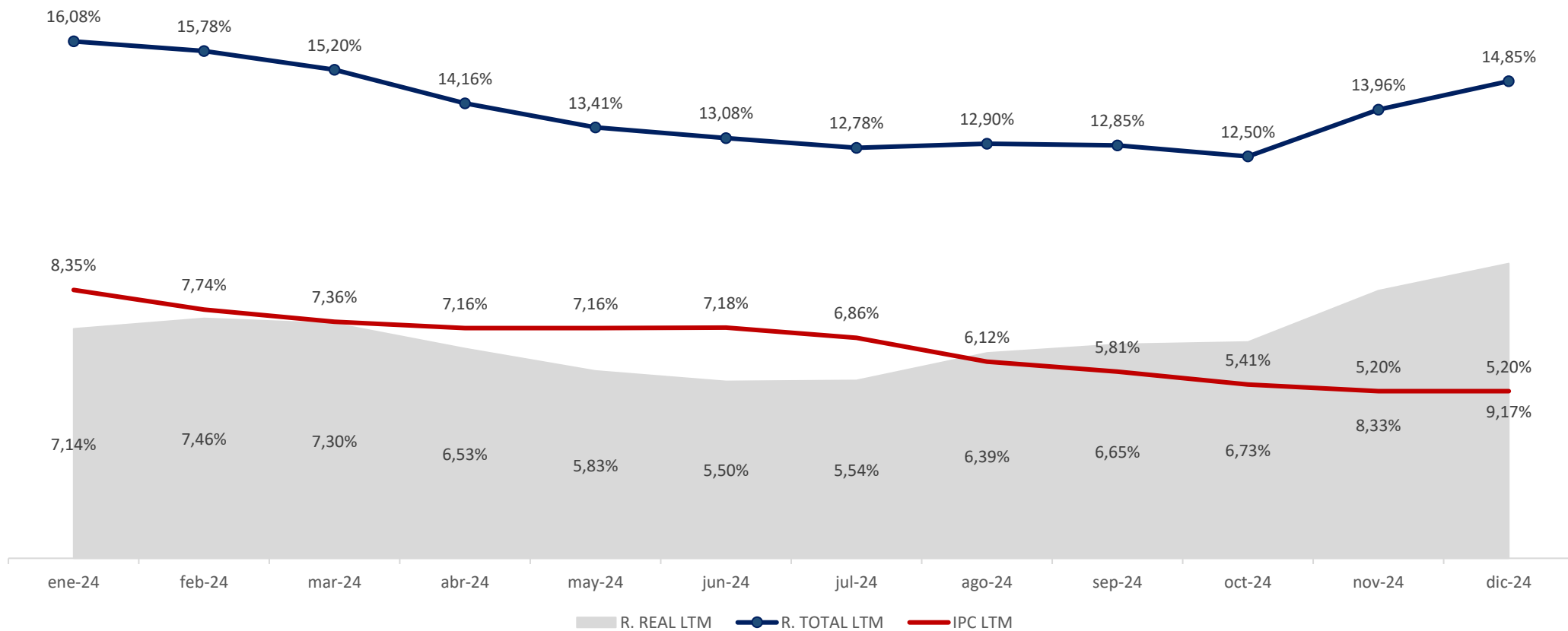
64,6%
 Por Valorización
 35,4%
 Por Flujo

* YTD: Año Corrido.
 ** LTM: Últimos 12 meses.



Rentabilidad LTM*

Comportamiento de Rentabilidad LTM



Rentabilidad LTM

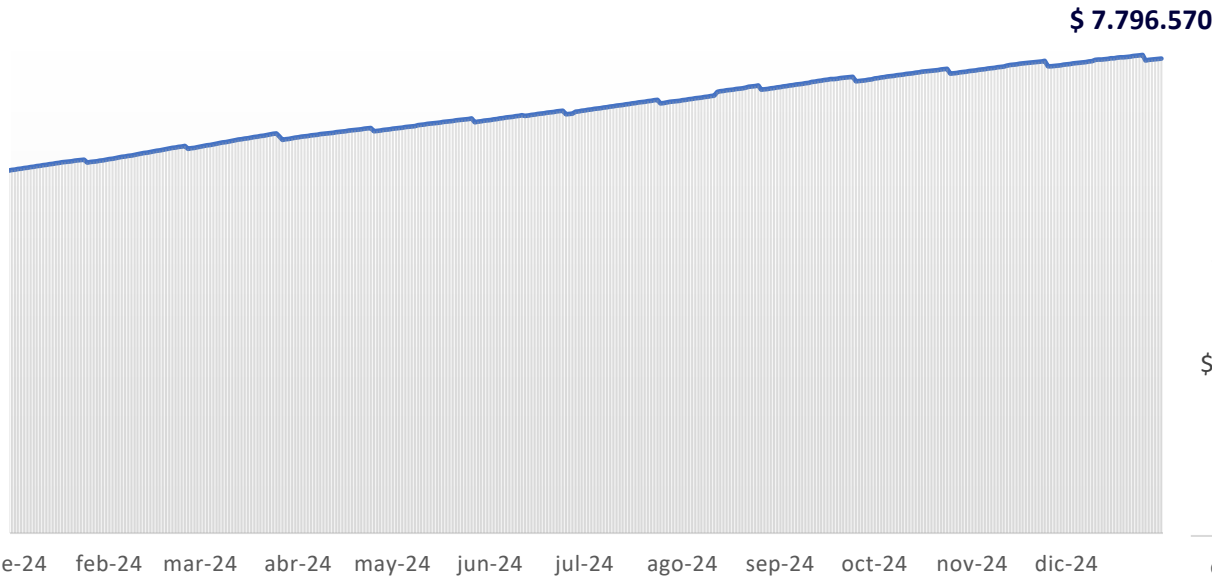
Aumento en la rentabilidad en Noviembre y Diciembre 2024:

Para los meses de Noviembre y Diciembre 2024, evidenciamos un aumento de la rentabilidad últimos 12 meses debido a la valorización del activo inmobiliario. Teniendo en cuenta que el rango de tiempo de la rentabilidad es de 12 meses, es importante recordar que en Noviembre y Diciembre 2023 se activaron avalúos con una desvalorización. Las razones principales de esta desvalorización fueron 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.

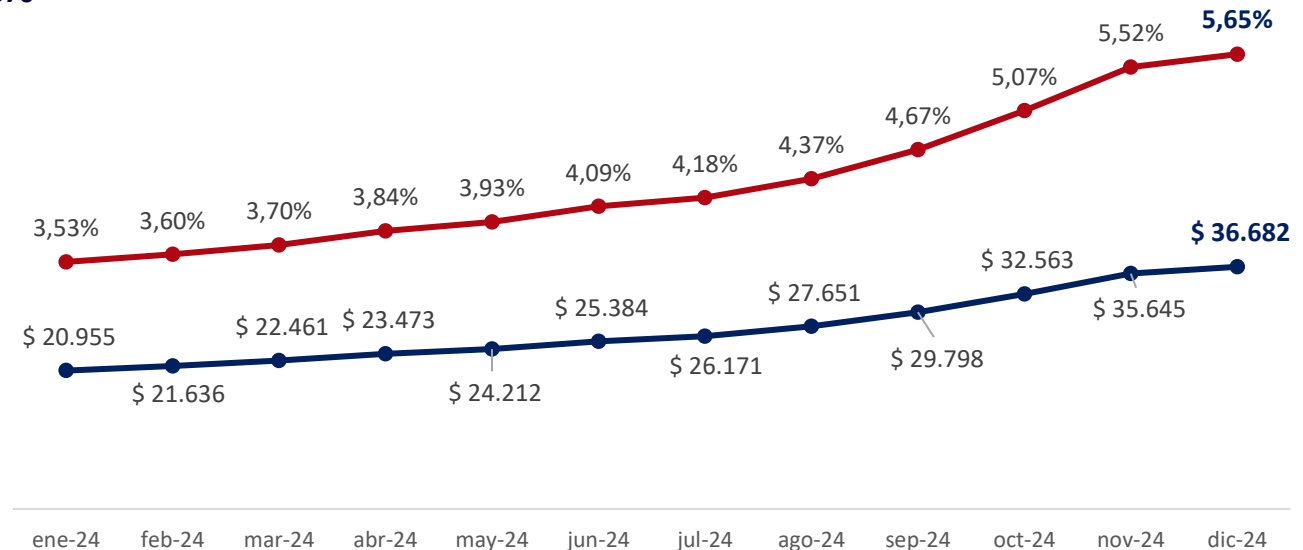
Por consiguiente, el momento inicial para el calculo de esta rentabilidad últimos 12 meses, Noviembre y Diciembre 2023, fue afectado a la baja por la activación de avalúos con desvalorización. Finalmente, el aumento de esta rentabilidad para 2024 es consecuencia normal de la recuperación en términos de la valorización del activo inmobiliario (actualmente el comportamiento de las tasas de capitalización y las de descuento reflejan una disminución de 50 pbs y 75 pbs, respectivamente) y del incremento del Flujo de Caja Distribuible afectado positivamente por la gestión de deuda y eficiencias operativas.



Valor del Título TIN



Dividend Yield & Rendimientos



7.796.570

El valor del título al 31 de Diciembre 2024.

9,93%

Incremento últimos 12 meses valor del título
Vs \$7.092.612 (Valor Título 01/01/2024)



4,35%

DY Promedio LTM /Año Corrido:
01/2024 – 12/2024

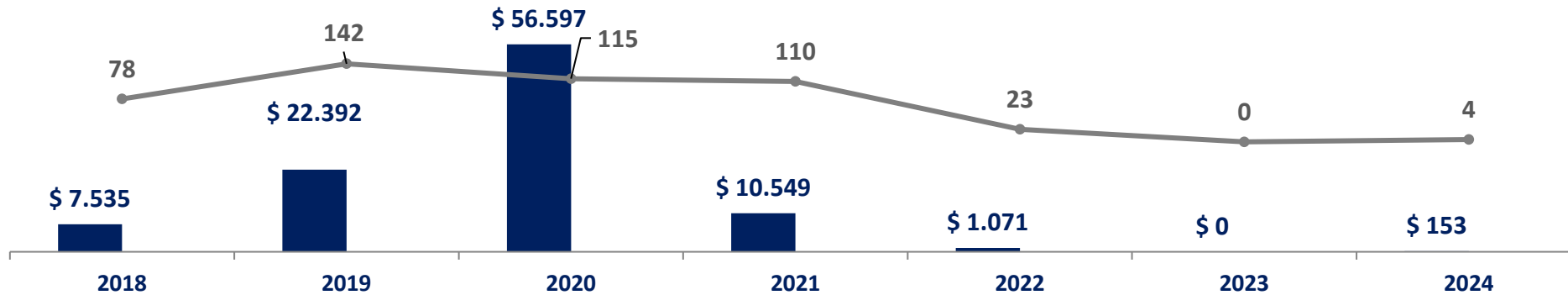


5,65%

DY Último mes:
12/2024

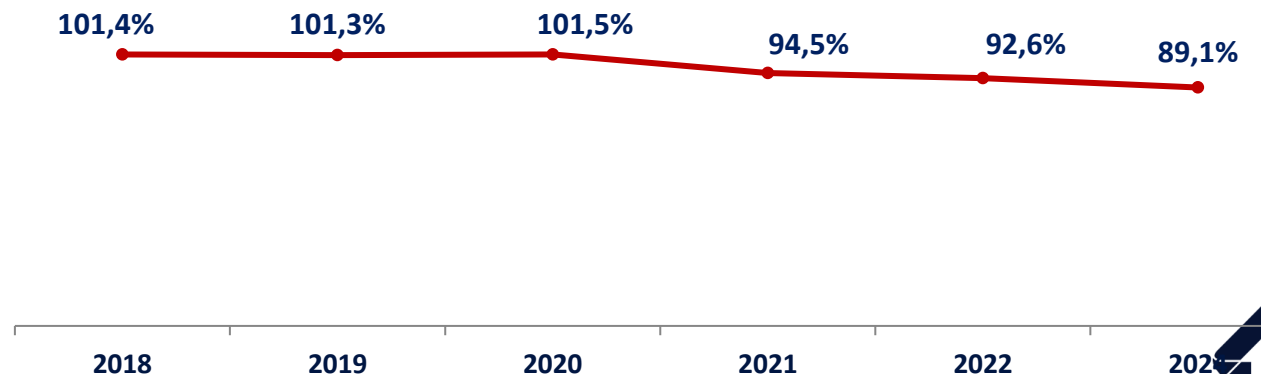


Monto Total Negociado (Millones)



■ Monto Anual Transado (MM) ■ Monto Mensual Transado (MM) — Cantidad Transacciones

Precio de Negociación PP*



99,29%

Precio valoración**



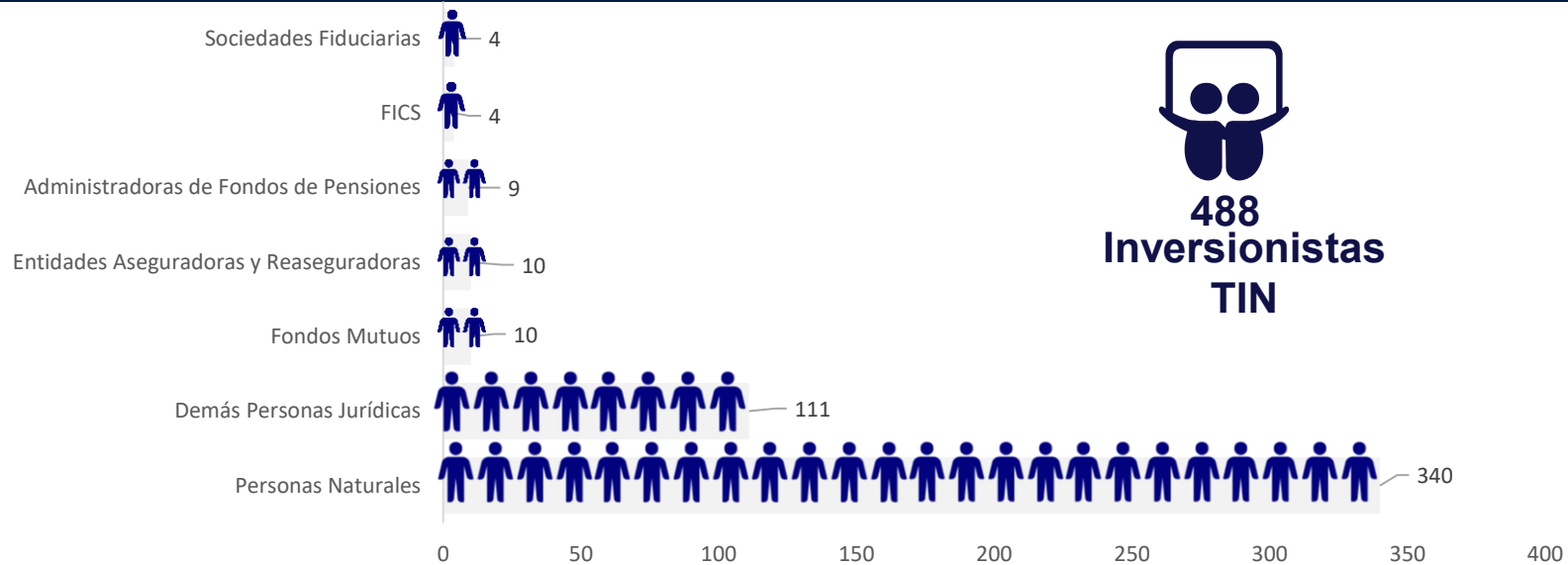
52.605

Títulos TIN en circulación



*PP: Precio promedio ponderado

** Precio de valoración de Precia al 31 de Diciembre 2024



Número de Inversionistas

Inversionistas por Monto

