



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA



Presentación Teleconferencia de  
Resultados IT-2024

# ÍNDICE

**01**

---

Resumen de Gestión  
1T-2024

**02**

---

Resultados  
Financieros 1T-2024

**03**

---

Mercado  
Inmobiliario

## RENTABILIDAD

Últimos 4 años, con una rentabilidad destacada frente a vehículos inmobiliarios\*\*\*

- ♦ Rentabilidad LTM: 15,20% E.A. (IPC + 7,30%)
- ♦ Rentabilidad desde el Inicio: 12,85% E.A.

**Distribución mensual de rendimientos** Dividend Yield\* de 3,92% LTM. Aspecto valioso para los inversionistas en medio de un impacto generalizado de este indicador en vehículos similares

## VACANCIA Y CARTERA

Fortaleza operativa del vehículo:

- ♦ Vacancia económica: 2,32%
- ♦ Vacancia Física: 3,01%
- ♦ Indicador de Cartera: 0,16%\*\*

## COMISIONES

Alineadas con los intereses de nuestros inversionistas.

Descuento del 8%, implementado en enero 2024, ha tenido un impacto favorable en el dividend yield de los inversionistas el cual se incrementó en 13 pbs en promedio en los tres meses. El descuento estará vigente por 12 meses o hasta que se alcance un DY mensual anualizado del 5,5%.



## GOBIERNO CORPORATIVO

**Solido Gobierno corporativo** como garantía de un proceso riguroso de adquisición, desinversión y seguimiento a la gestión del vehículo.

**Aliados estratégicos:** expertos inmobiliarios en proceso de operación y estructuración del vehículo TIN– Pentaco, PGP y MTS

## 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

## GESTIÓN DE DEUDA

**Activa y exitosa gestión de deuda** con el fin de disminuir el gasto financiero y optimizar el dividend yield del vehículo

**Condiciones de endeudamiento preferenciales** por la solidez y el respaldo institucional de Titularizadora Colombiana S.A.



## Sostenibilidad

Plan de implementación:  
estrategia de sostenibilidad.  
Focos: ambiental, social y  
gobierno corporativo



## Potencialización de Activos

Inversión en CAPEX con el fin de  
actualizar los activos del  
portafolio TIN y lograr mejoras  
en las rentas



## Gestión de Deuda

Estrategia de optimizar el costo  
de deuda e incrementar  
Dividend Yield de los  
inversionistas



Signatarios PRI



**PRI**

Gestión de descuento en  
comisiones de administración  
TIN



**Flujo de Caja**

Calificación Programa de  
Emisión y Colocación TIN.  
Renovación: Sept. 2023



Fitch Rating: iAAA

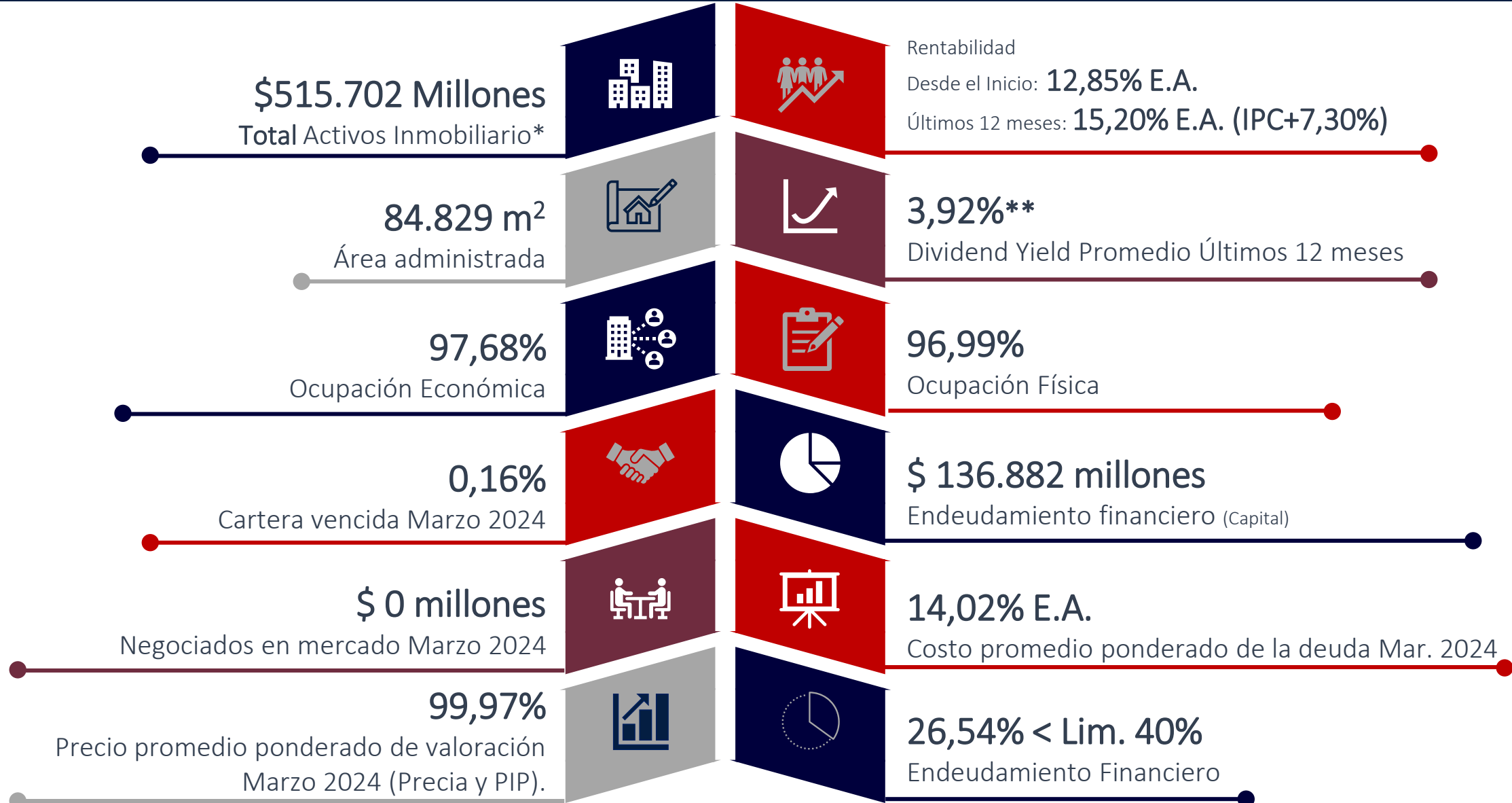
**Calificación**



# ÍNDICE

01

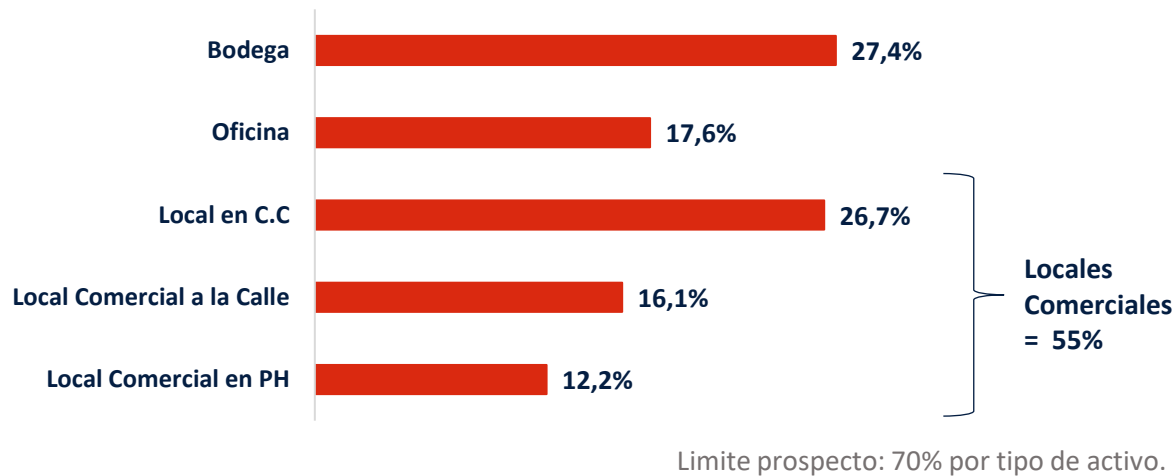
Resumen de Gestión  
1T-2024



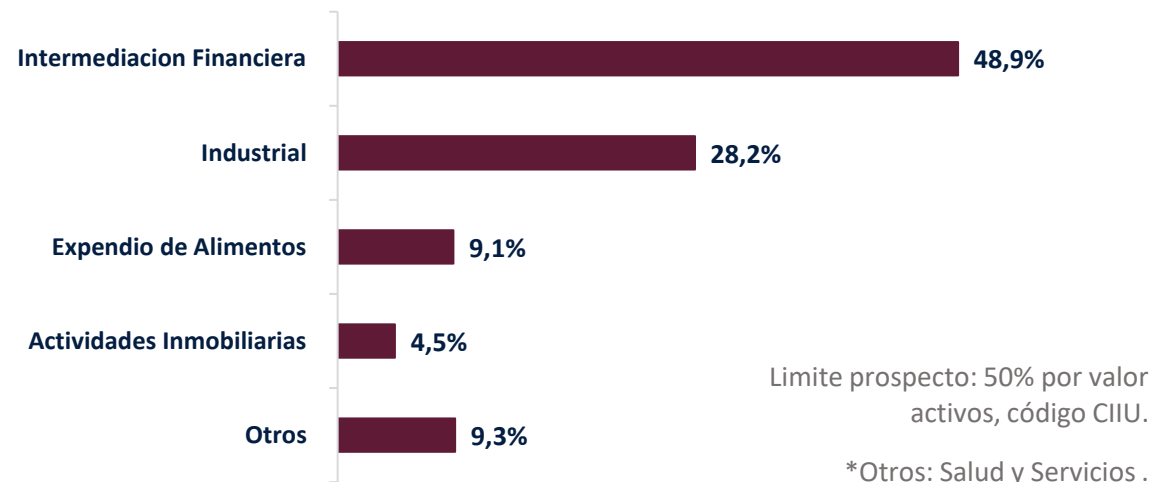
\* Total Activo inmobiliario Administrado incluye activo material. \*\* Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes  
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad



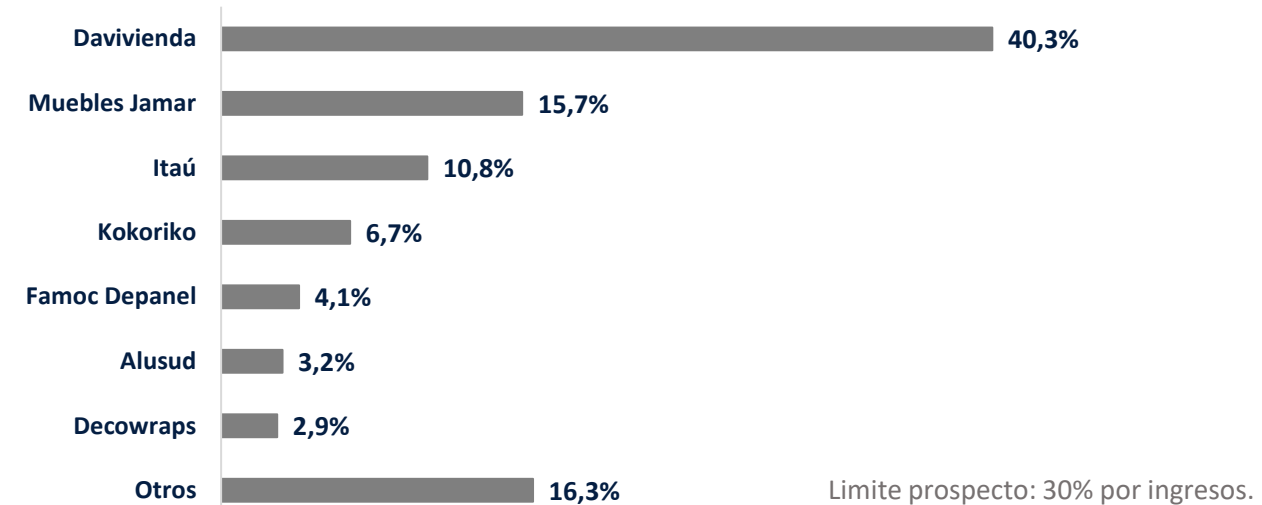
### Tipo de Inmueble



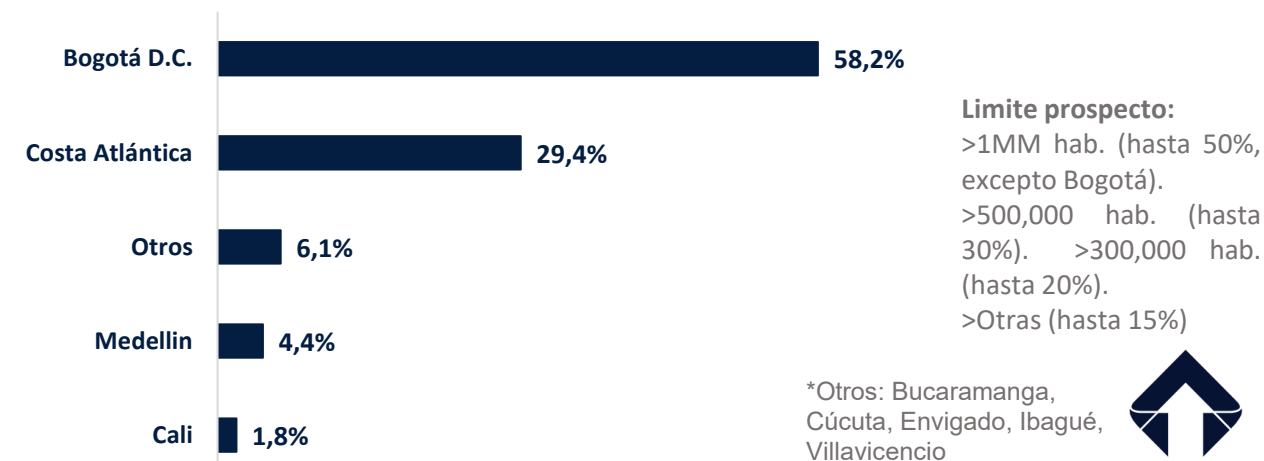
### Distribución Sector Económico



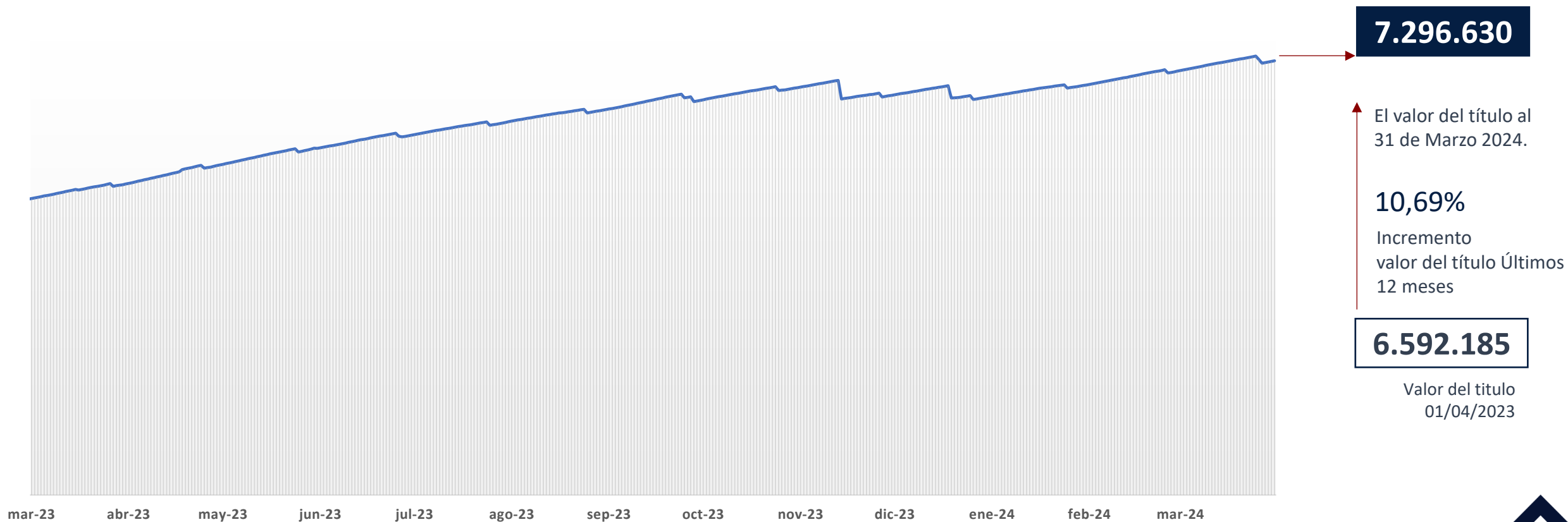
### Distribución por Arrendatario\*\*





### Distribución Geográfica



**Valor del Título TIN (\$)**



	31 Marzo 2024	31 Diciembre 2023	Dif. (Desv.)
 <b>Deuda Financiera</b>	<b>\$136.882*</b> 25,6% Tasa Fija 74,4% Tasa Variable	<b>\$134.183*</b> 71,9% Tasa Fija 28,1% Tasa Variable	<b>\$2.700* (2,01%)</b>
 <b>Costo Promedio de Deuda</b>	<b>\$14,02% E.A.</b>	<b>\$14,95% E.A.</b>	<b>-0,93% (-6,24%)</b>
 <b>Límite de Endeudamiento</b>	<b>26,54%</b>	<b>26,50%</b>	<b>0,04% (0,16%)</b>

### 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

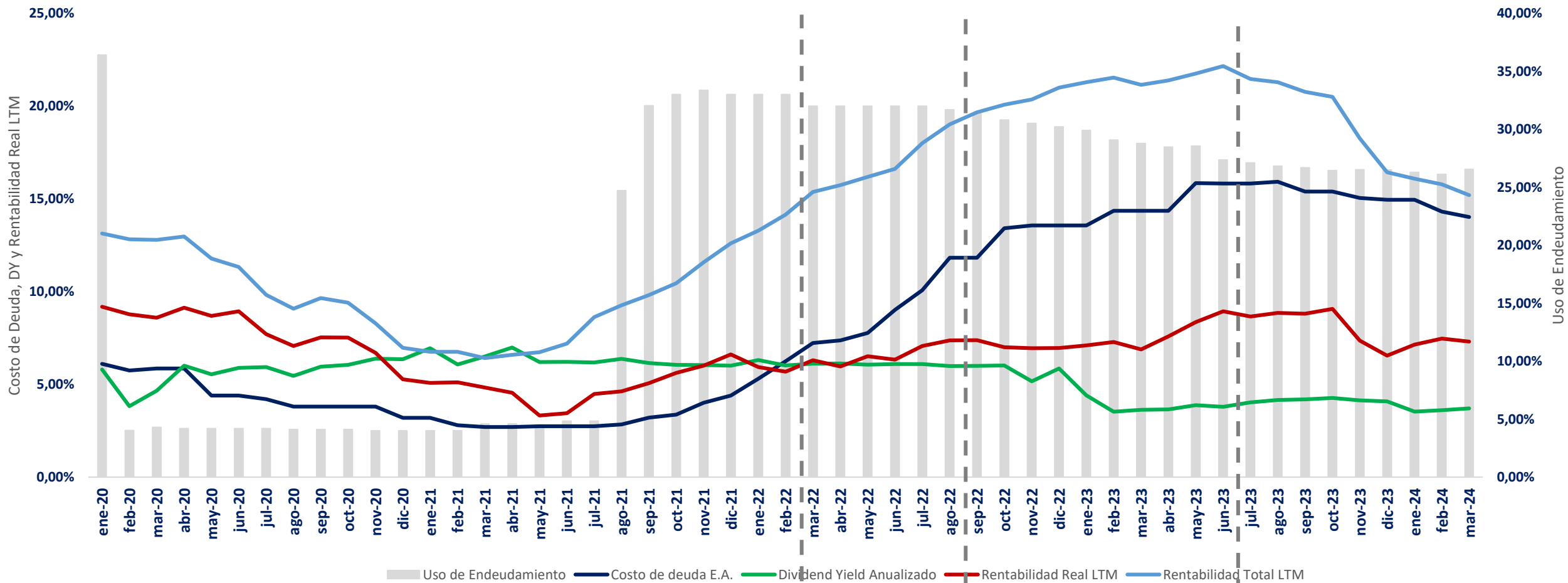
\* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/03/2024



Historico Endeudamiento e Indicadores de Rentabilidad



**Inicio de Estrategia de Endeudamiento:  
migrar a Tasa Fija**

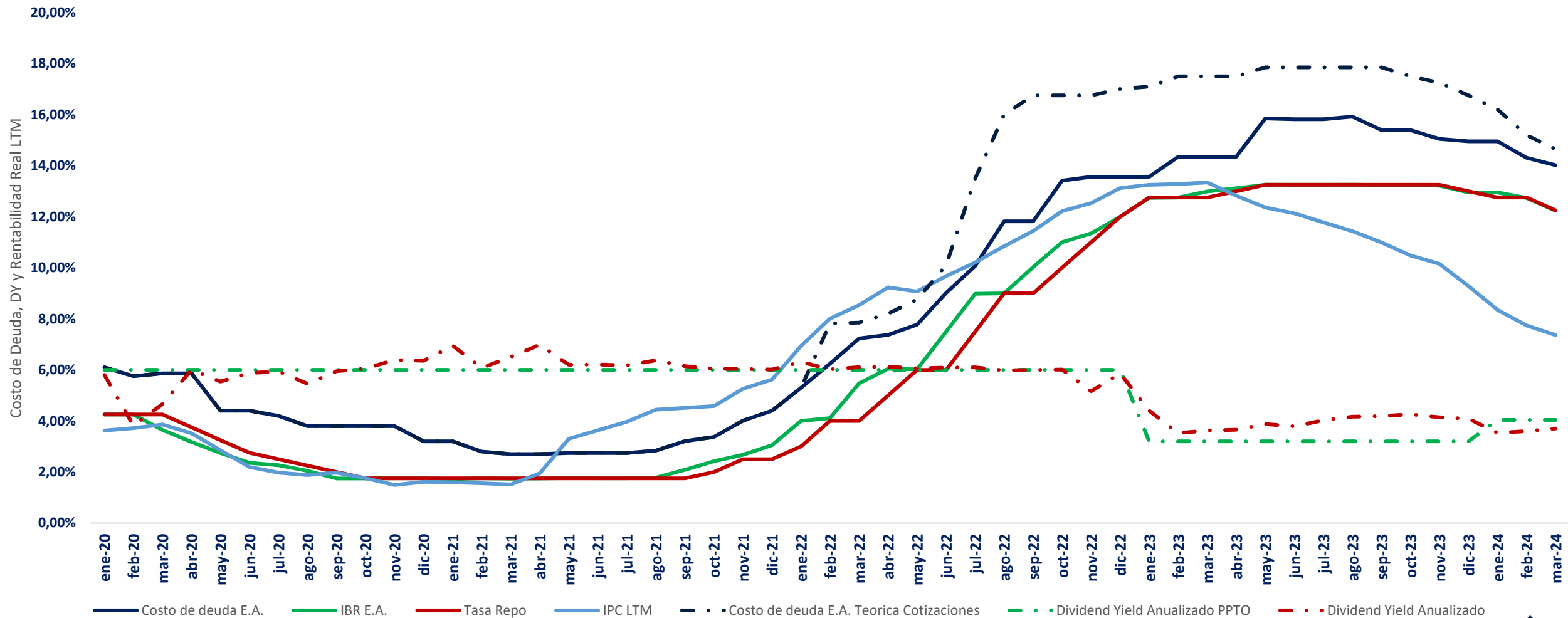
**Estrategia de Endeudamiento: La totalidad de la deuda en Tasa Fija**

**Estrategia de Endeudamiento: Inicio de endeudamiento a tasa variable**

\* Cifras en millones de Pesos  
Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.  
Fecha de Información: 31/03/2024



Historico Costo de Deuda vs Indicadores



\* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/03/2024



# ÍNDICE



Resultados  
Financieros 1T-2024

### 1T-2023

### 1T-2024

Ocupación Económica

99,43%

Índice de Cartera

0,02%

Costo Promedio de Deuda

14,35%

Ingresos Operativo

\$9.690

NOI

\$8.233

EBITDA

\$5.960

Costo Financiero

\$4.485

Distribución de Rendimientos

\$3.273

Dividend Yield YTD

3,85%

10,5%

Margen

85%

91%

Margen

62%

79%

0,90x

4,55%

Margen

34%

32%

Ingresos Operativo

\$10.706

NOI

\$9.828

EBITDA

\$8.462

Costo Financiero

\$4.055

Distribución de Rendimientos

\$3.422

Dividend Yield YTD

3,61%

Ocupación Económica

97,68%

Índice de Cartera

0,16%

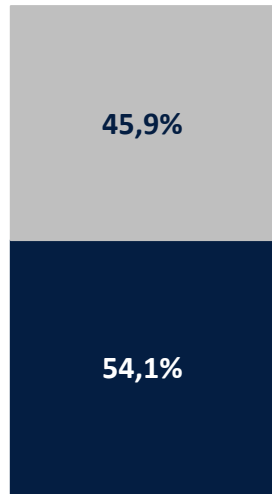
Costo Promedio de Deuda

14,02%



### Composición Rentabilidad Acumulada\* 25/10/2018 – 31/03/2024

12,85% EA

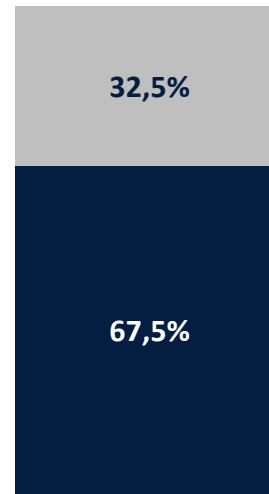


Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

### Composición Rentabilidad 01/04/2023 – 31/03/2024

15,20% EA

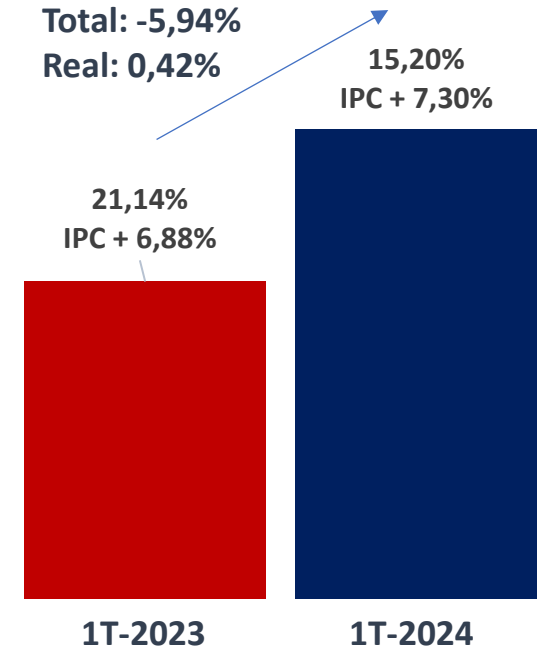


Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

### Comparación Rentabilidad LTM\*\* 1T-2023 – 1T-2024

Total: -5,94%  
Real: 0,42%



1T-2023

1T-2024

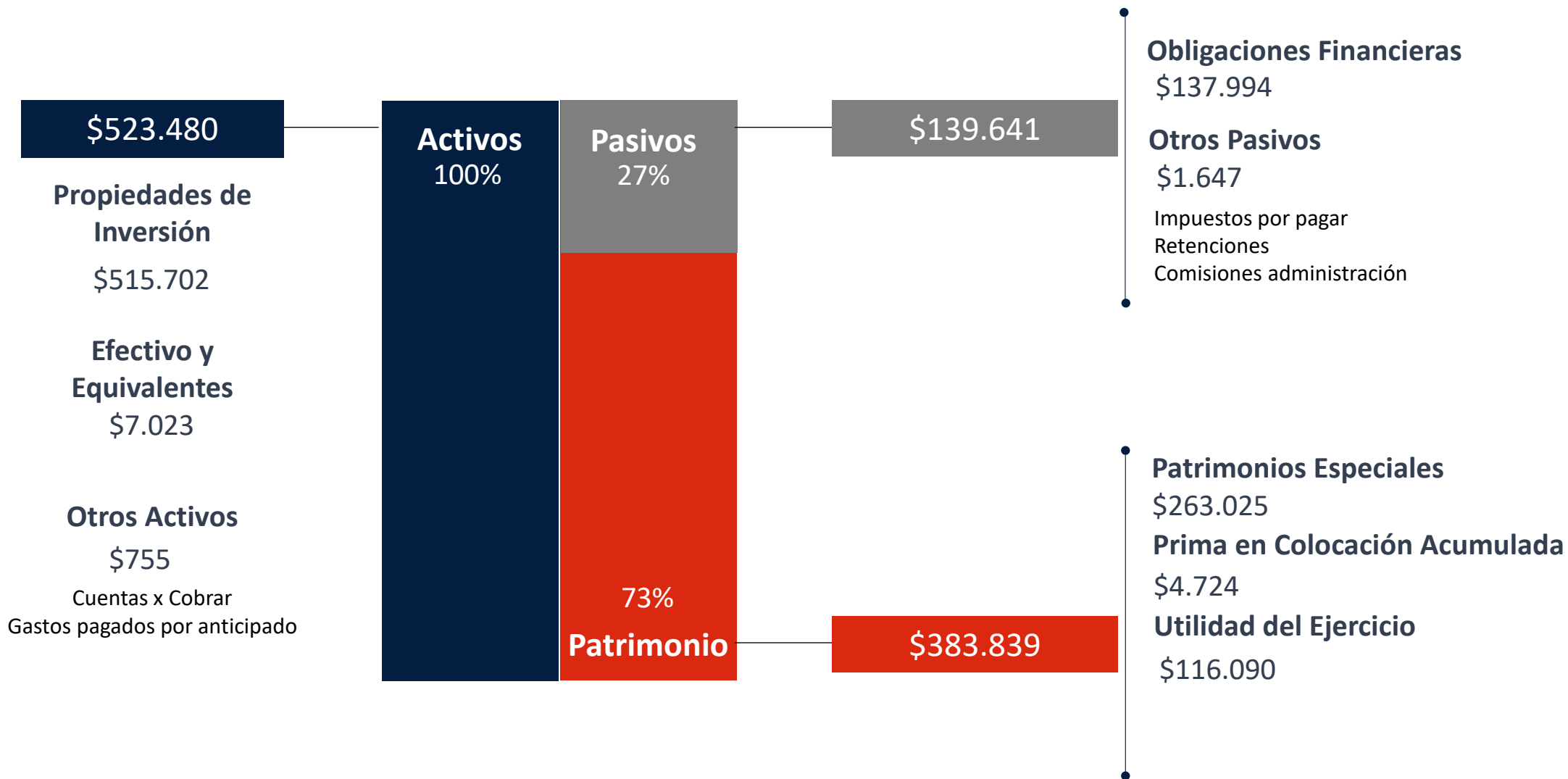
Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

\* Periodo desde el inicio del vehículo

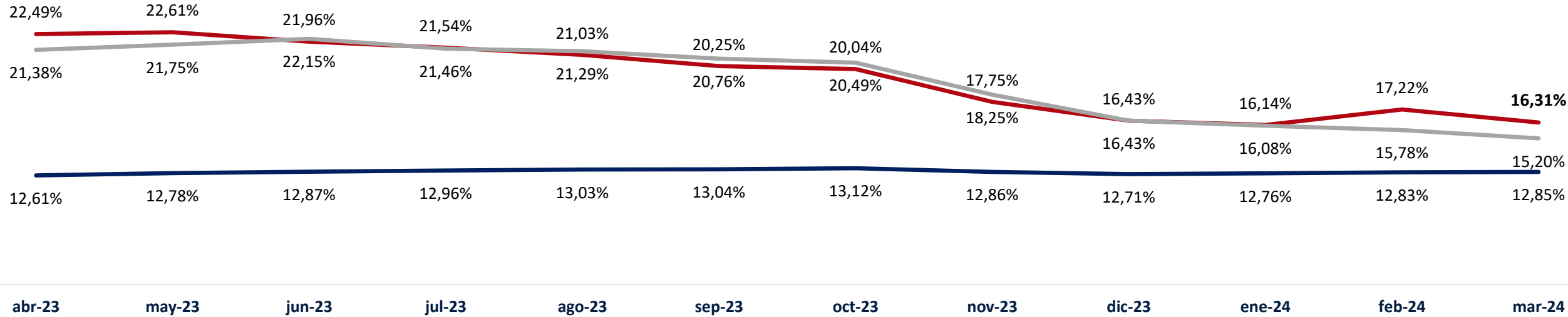
\*\* Rentabilidad últimos 12 meses con corte 2023 y 2024

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\*\*



**12,85% E.A.**

Rentabilidad desde el Inicio:  
Octubre 2018 – Marzo 2024

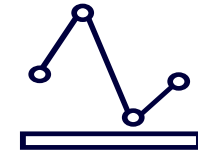


**54,1%**  
Por Valorización  
**45,9%**  
Por Flujo



**15,20% E.A.**

Rentabilidad Últimos 12 meses  
Abril 2023 – Marzo 2024

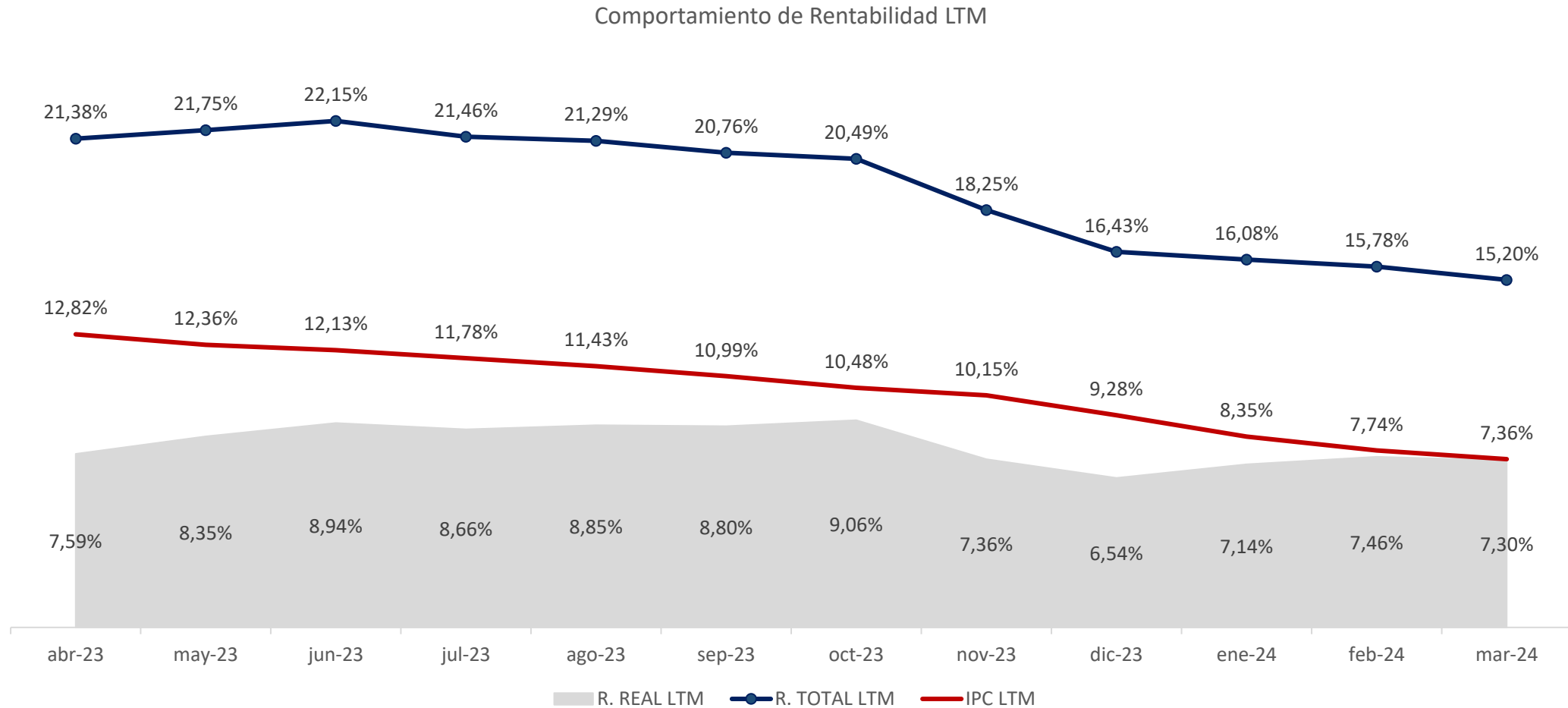


**16,31% E.A.**

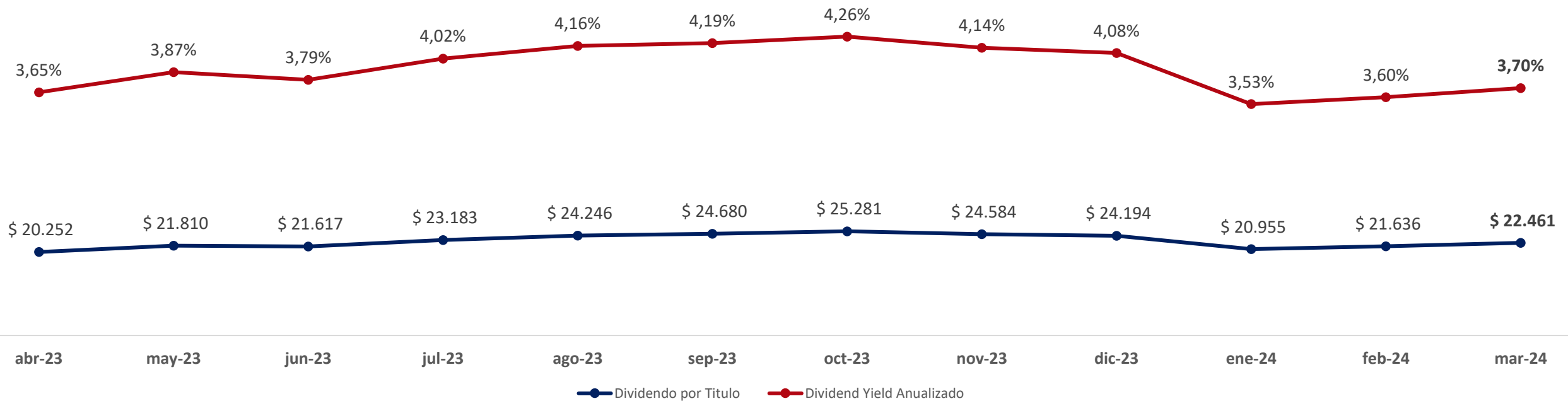
Rentabilidad Año corrido  
Enero 2024 – Marzo 2024



### Rentabilidad LTM\*

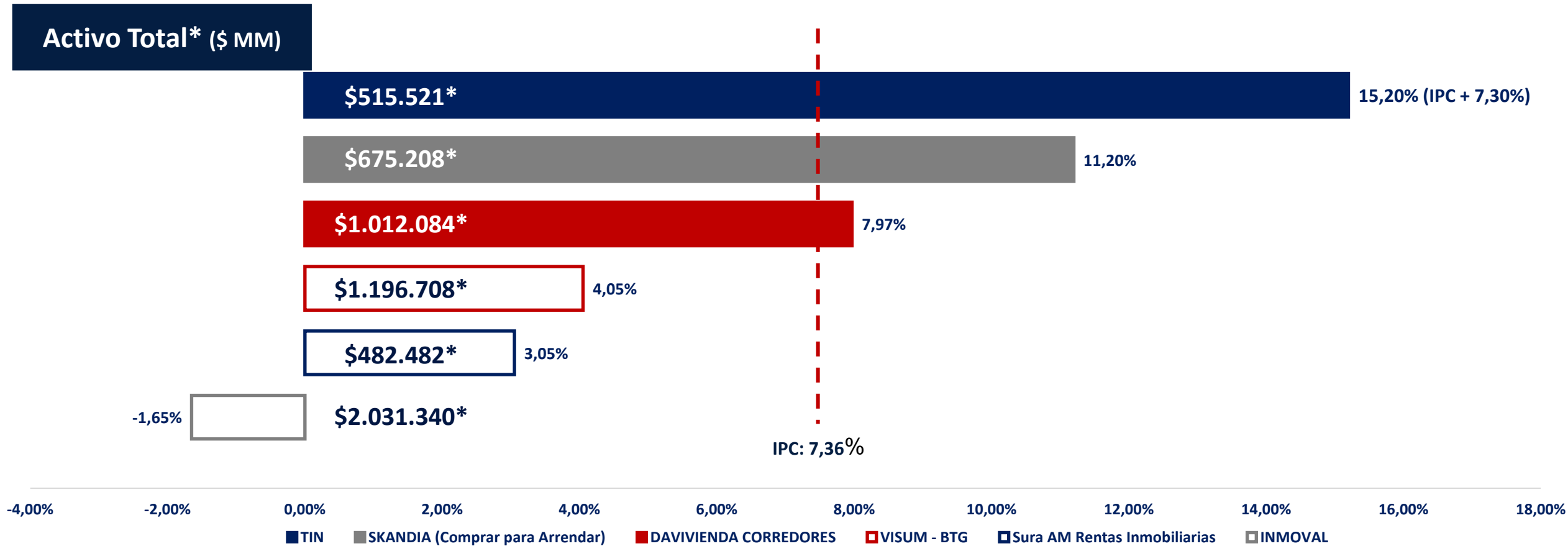


### Dividend Yield 1T-2024



**Dividend Yield**  
**3,92%**  
**Promedio LTM**

## Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM\*\* 1T-2024



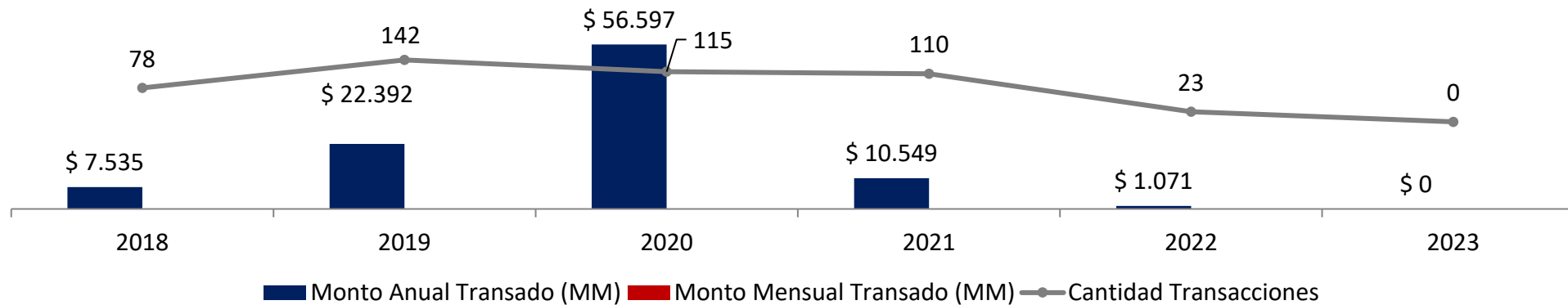
\*\* Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Abril 2023 – Marzo 2024.

Fuente [www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx](http://www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx), [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com), <https://www.skandia.com>, [www.daviviendacorredores.com/FICInmobiliarioderenta](http://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 marzo 2024.

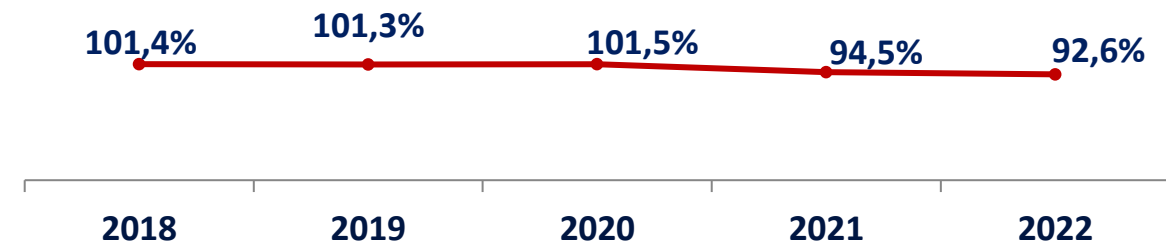


## Monto Total Negociado (Millones)



**En el Primer Trimestre 2024 no se realizaron operaciones**

## Precio de Negociación PP\*



100%

**Precio valoración\*\***



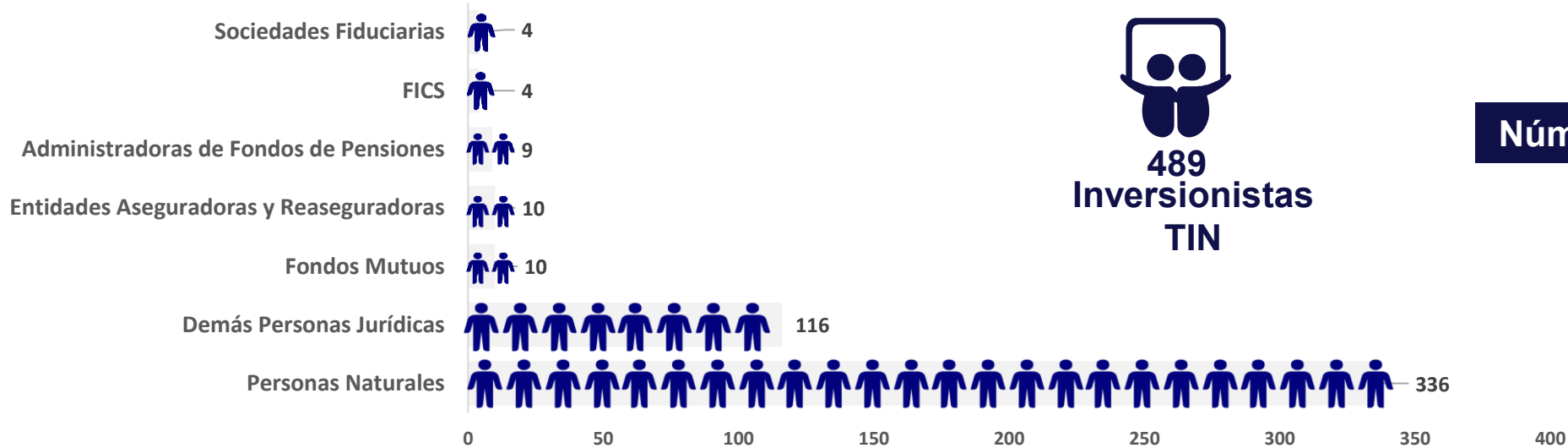
**52.605**

**Títulos TIN en circulación**



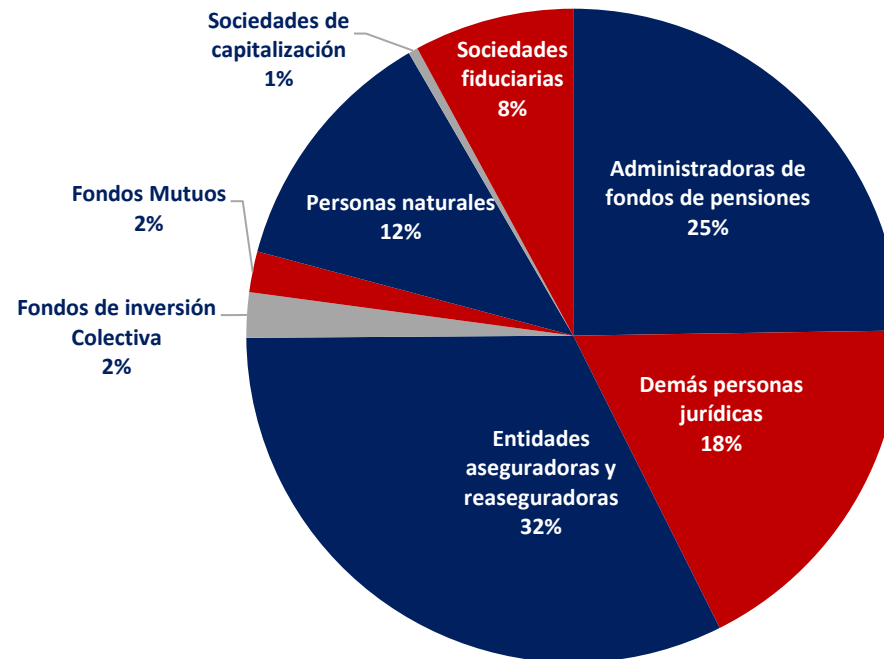
\*PP: Precio promedio ponderado

\*\* Precio de valoración de Precia a 31 marzo 2024



**Número de Inversionistas**

**Inversionistas por Monto**



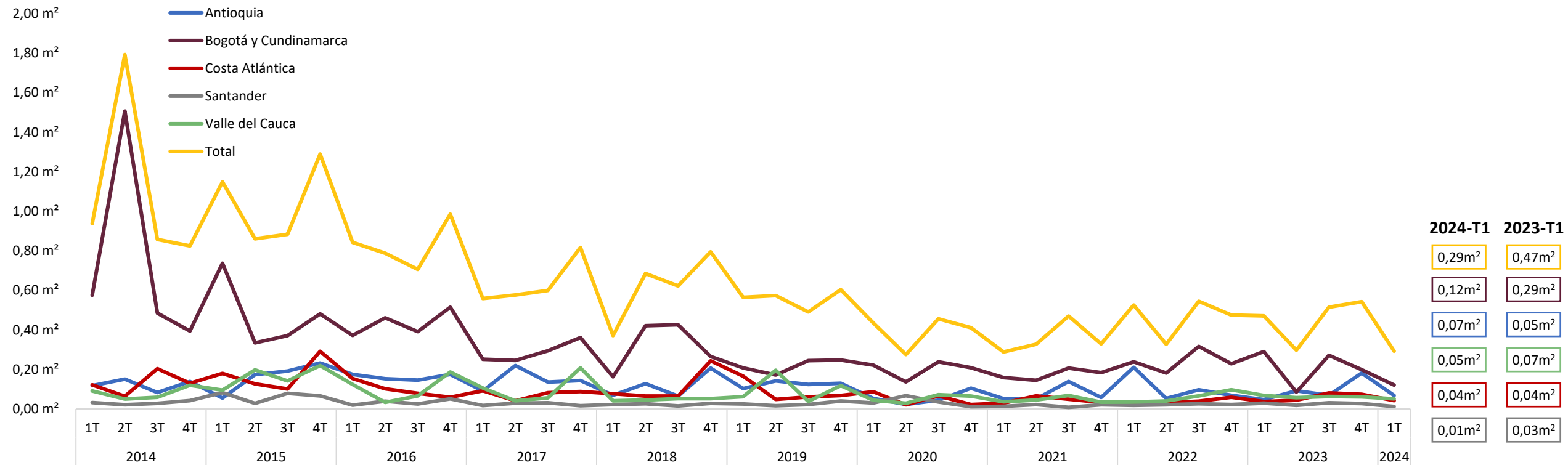
# ÍNDICE

03

Mercado  
Inmobiliario

En el primer trimestre de 2024, las licencias aprobadas disminuyeron un 38% respecto al año anterior en los departamentos analizados. Es importante destacar que desde el año 2021 se ha observado una tendencia levemente positiva en la aprobación de áreas, manteniéndose en un nivel promedio de 0,42 MM m<sup>2</sup> desde entonces.

Bogotá y Cundinamarca sufrieron una caída del 59%, su área aprobada se mantiene solo un 40% por debajo del promedio de los últimos 3 años, equivalente a 0,08 MM m<sup>2</sup>.

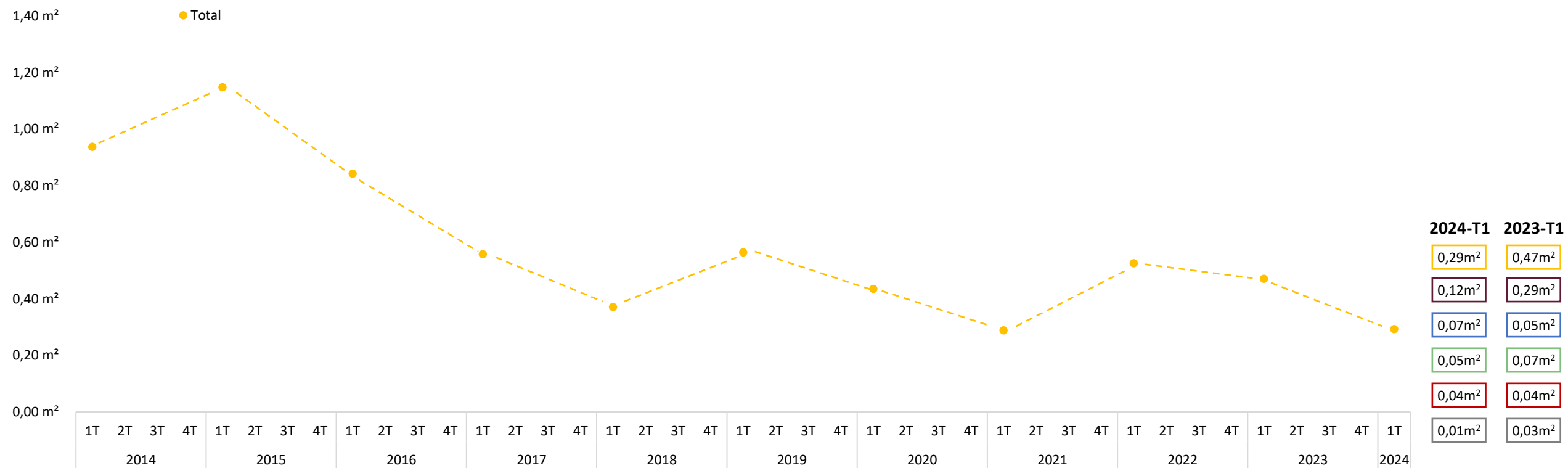


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de marzo de 2024, DANE.

<sup>1</sup> Licencias para industria, oficinas y comercio

En el primer trimestre de 2024, las licencias aprobadas disminuyeron un 38% respecto al año anterior en los departamentos analizados. Es importante destacar que desde el año 2021 se ha observado una tendencia levemente positiva en la aprobación de áreas, manteniéndose en un nivel promedio de 0,42 MM m<sup>2</sup> desde entonces.

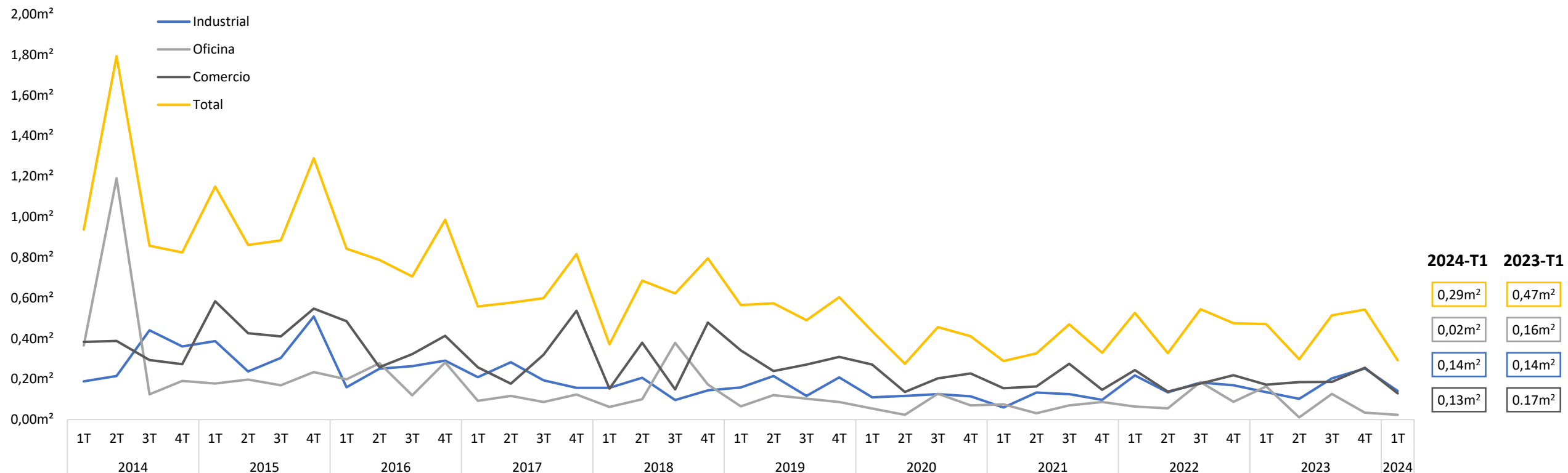
Bogotá y Cundinamarca sufrieron una caída del 59%, su área aprobada se mantiene solo un 40% por debajo del promedio de los últimos 3 años, equivalente a 0,08 MM m<sup>2</sup>.



Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de marzo de 2024, DANE.

<sup>1</sup> Licencias para industria, oficinas y comercio

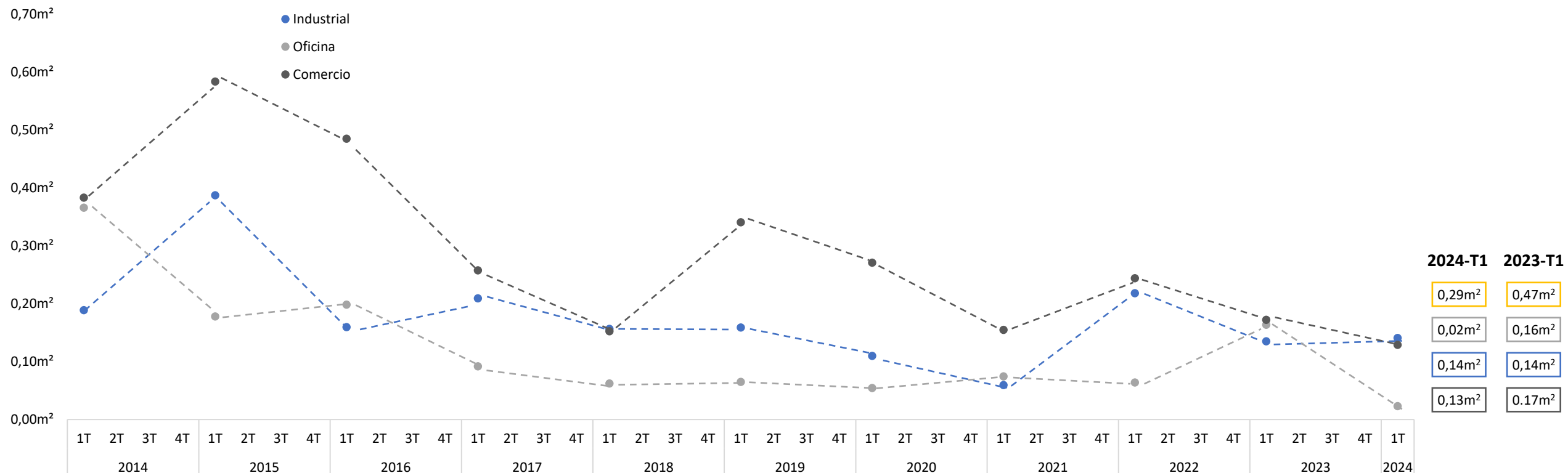
En comparación con el primer trimestre de 2023, el sector industrial creció 4%. Esto se debe a una mayor oferta en el sector industrial por la demanda de espacios. Para el sector de oficinas se observó una caída del 86% y para el sector comercio hubo una caída de 25%. Si bien, hubo una desaceleración significativa frente el 2023, el área aprobada de ese periodo fue el segundo mayor valor de los últimos 3 años.



Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de marzo de 2024, DANE.

## Evolución del área aprobada para licencias, por sector (MM de m<sup>2</sup>)

En comparación con el primer trimestre de 2023, el sector industrial creció 4%. Esto se debe a una mayor oferta en el sector industrial por la demanda de espacios. Para el sector de oficinas se observó una caída del 86% y para el sector comercio hubo una caída de 25%. Si bien, hubo una desaceleración significativa frente el 2023, el área aprobada de ese periodo fue el segundo mayor valor de los últimos 3 años.

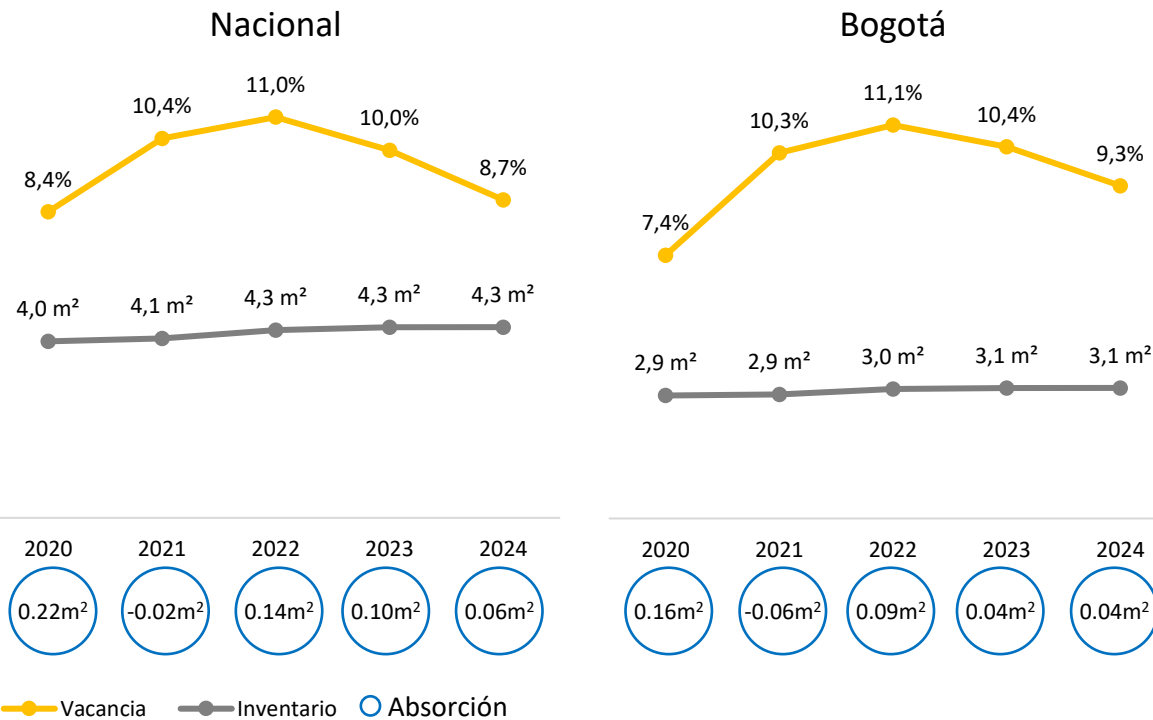


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de marzo de 2024, DANE.

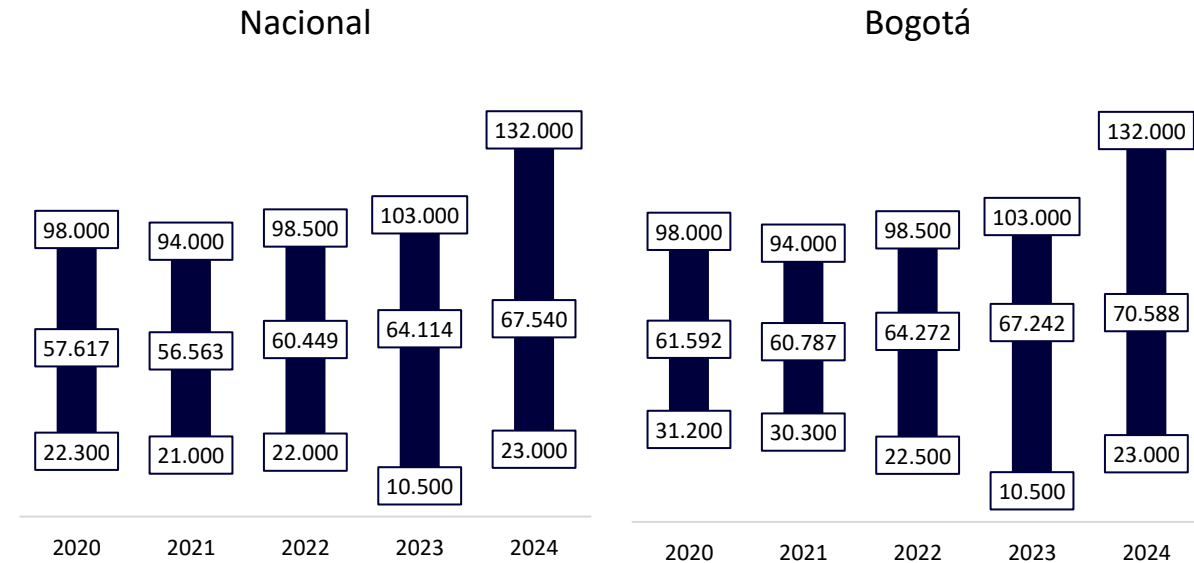
La vacancia nacional sigue disminuyendo, y Barranquilla continua como la ciudad con menor vacancia, con un 5,0%. Sin embargo, en comparación con el trimestre anterior, la vacancia en Barranquilla aumentó debido a la liberación de oficinas tipo A.

Observamos como la vacancia de oficinas tipo A+ disminuye, limitando la oferta disponible y elevando los precios, específicamente en Bogotá en los corredores de Andino, Chicó y Calle 100. Estas oficinas son preferidas por multinacionales, y desde 2015 hemos visto una disminución en el alquiler máximo, pasando de 32 USD a 21 USD en el 2022, lo que ha incentivado la ocupación por parte de estas empresas. Actualmente, el alquiler máximo es de 33 USD, pero si consideramos el crecimiento de la inflación desde principios de 2019, podría llegar a 36 USD.

**Inventario y vacancia de oficinas (millones de m<sup>2</sup>)**



**Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m<sup>2</sup> mes)**

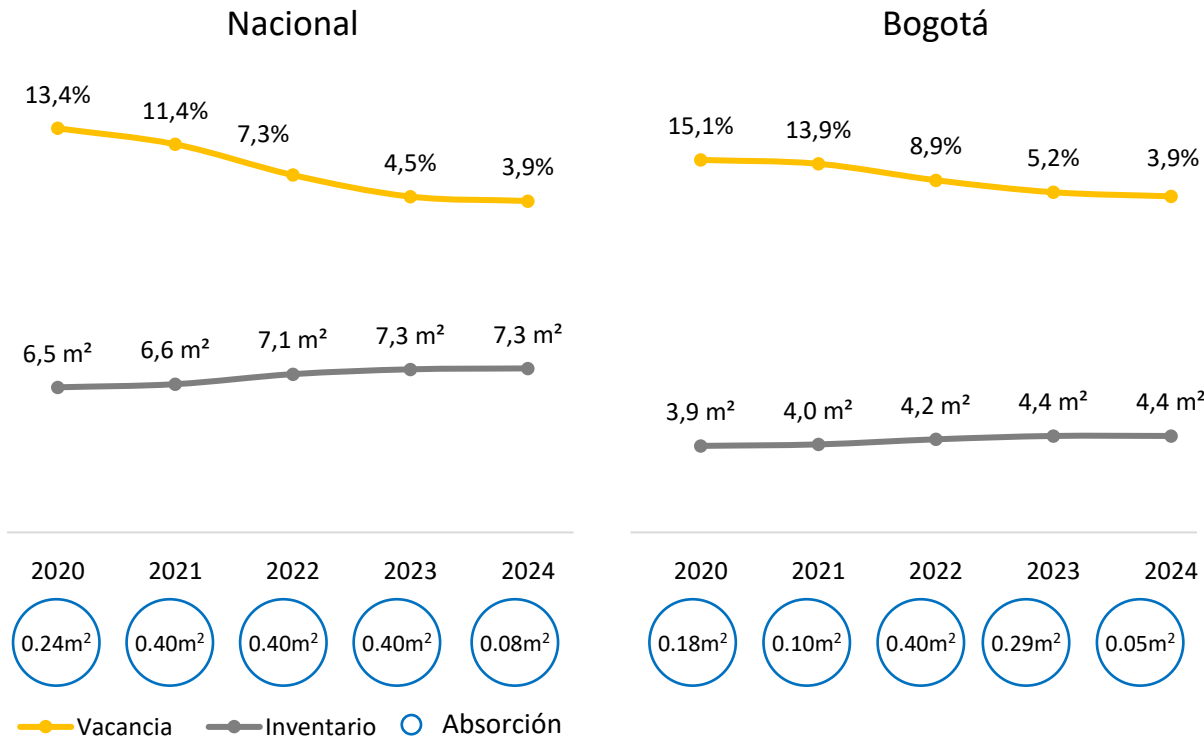


Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q1 Bogotá, Medellín, y Barranquilla, 2024.

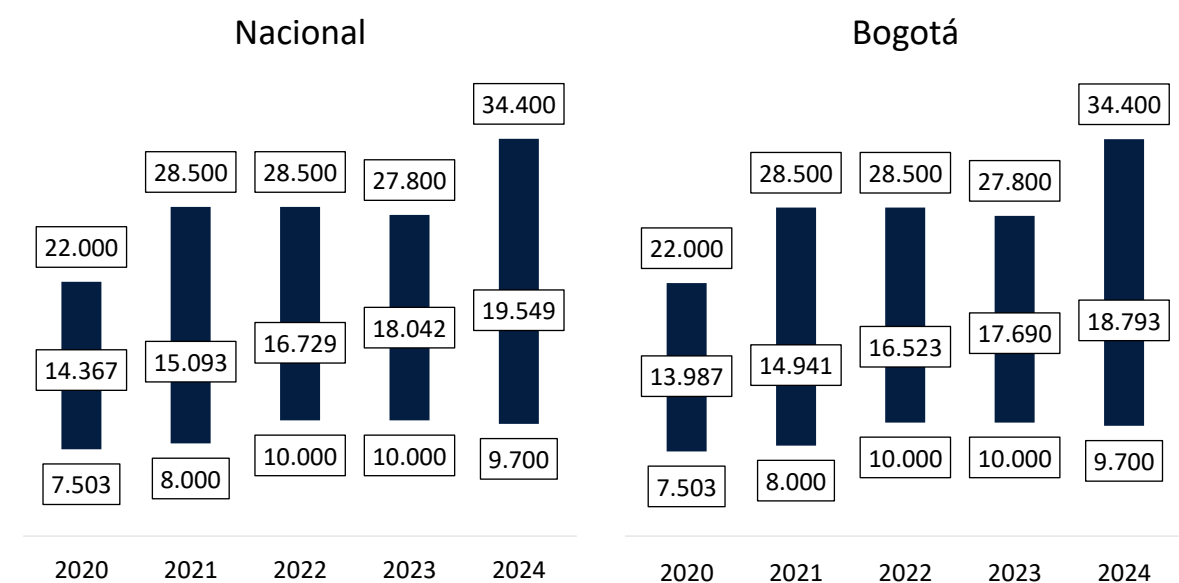
Aunque la vacancia sigue disminuyendo, esperamos cambios más sutiles hacia la baja, ya que estamos alcanzando lo que se conoce como la "vacancia natural" del sector. Esto significa que los constructores tienen incentivos para construir debido a que la oferta de metros cuadrados disponibles no cumple con las necesidades del mercado.

Por otro lado, hemos notado un constante incremento en los precios de construcción de bodegas, lo que resulta en un aumento en los cánones de arrendamiento por metro cuadrado. Sin embargo, este aumento en los cánones está ocurriendo a una tasa aún más elevada, lo que indica una creciente demanda de espacios de almacenaje y, como resultado, impulsa los precios al alza.

**Inventario y vacancia de bodegas (millones de m<sup>2</sup>)**



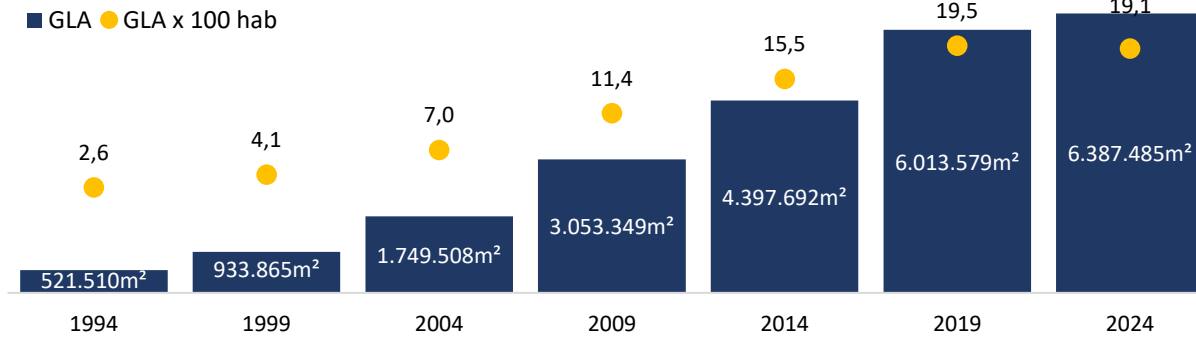
**Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m<sup>2</sup> mes)**



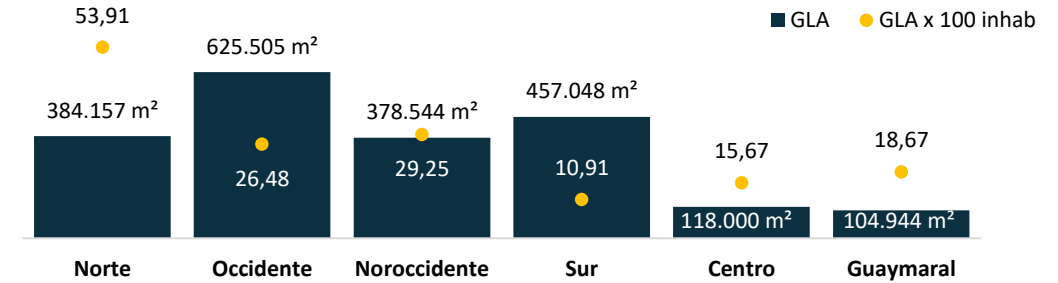
Fuente: Colliers, Reporte de mercado de industrial Q1 Bogotá, Medellín y Barranquilla, 2024.

El inventario nacional ha experimentado un aumento de 60.000 m<sup>2</sup> de GLA con la apertura del Mall Plaza Cali. Este centro comercial presenta marcas reconocidas a nivel mundial, como IKEA, Zara, Bershka, Decathlon y Sodimac. Además, se han añadido al inventario nacional centros comerciales de categoría pequeña durante este primer trimestre. Se anticipa que a lo largo del año veremos un aumento adicional en el inventario nacional debido a las expansiones de GLA en los centros comerciales existentes.

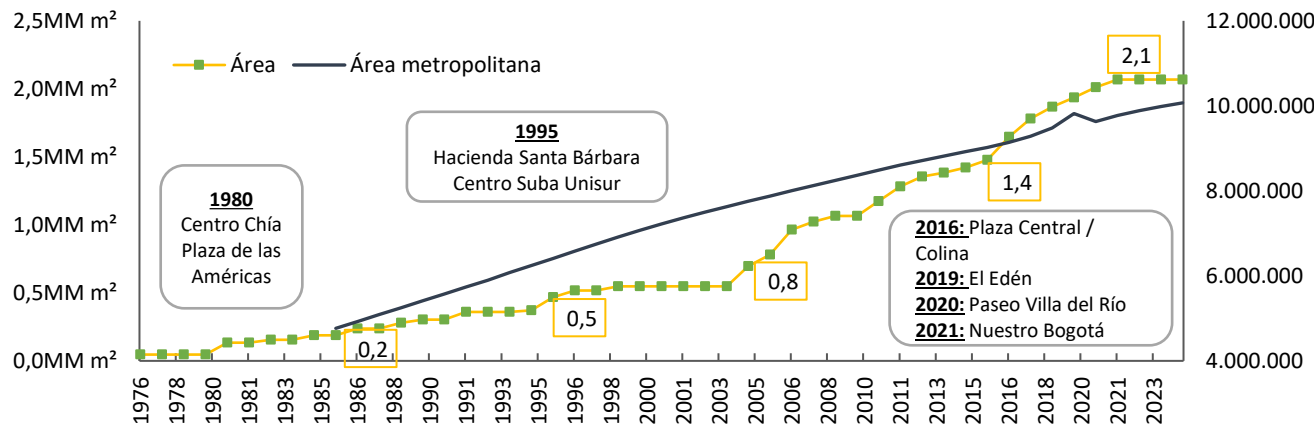
### GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes - Nacional



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

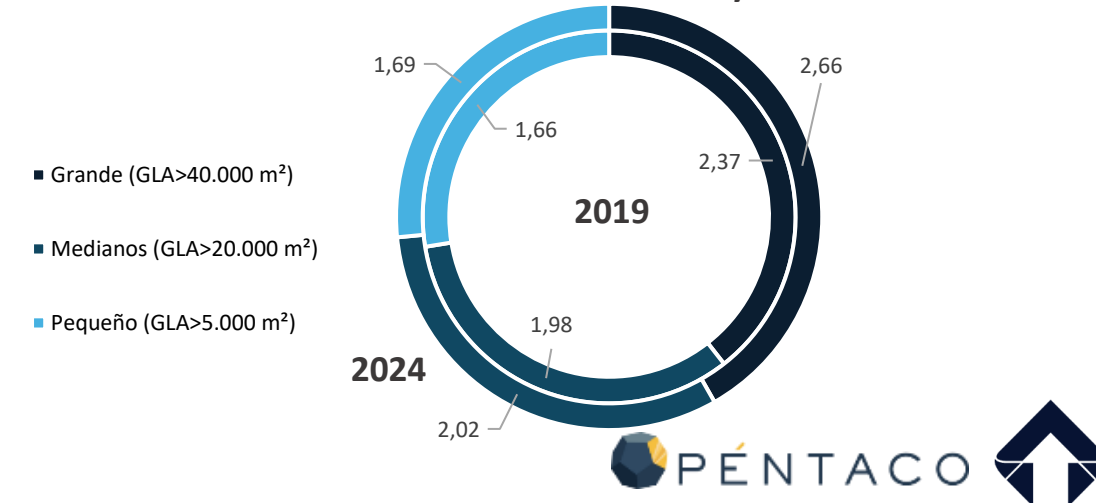


### GLA Centros comerciales y población área metropolitana- Bogotá



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

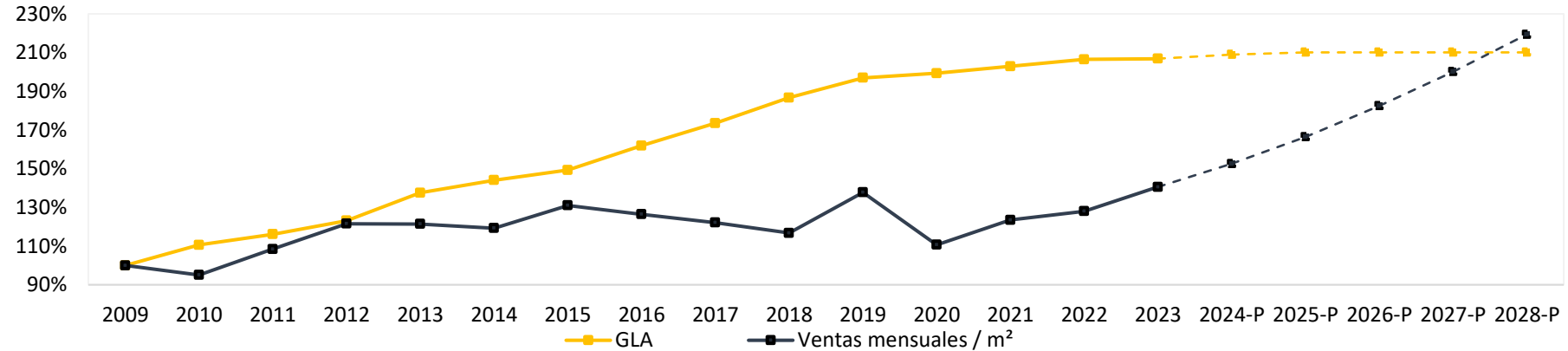
### GLA Centros comerciales – Colombia 1T-2024 y 2019



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

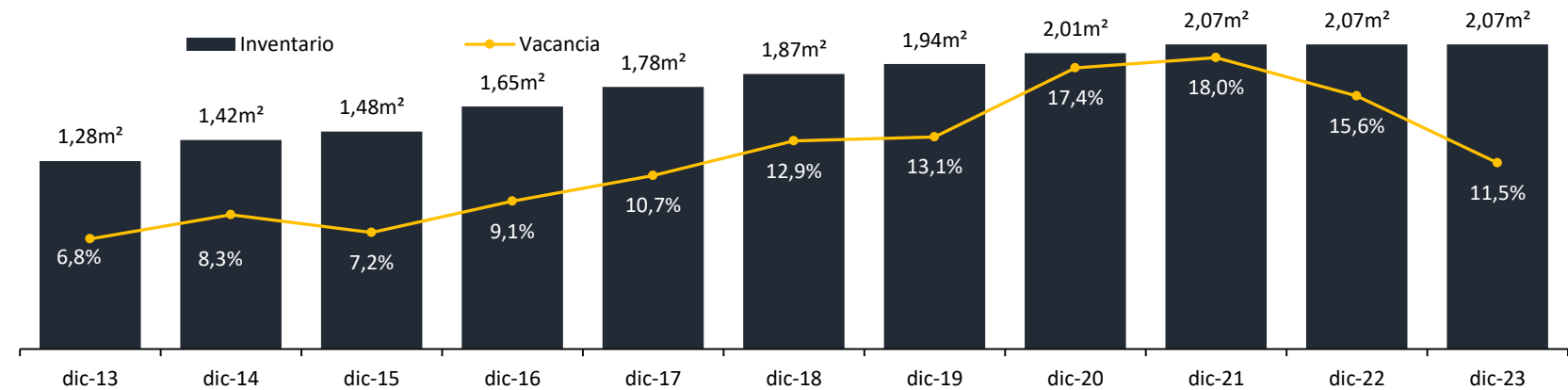
La construcción de nuevos centros comerciales en Colombia se ha estancado debido a los altos costos de construcción, las tasas de interés elevadas y las dificultades para financiar nuevos proyectos. Esto ha generado una mayor demanda por los espacios comerciales disponibles, lo que ha llevado la vacancia en los centros comerciales de Bogotá a niveles inferiores a los previos a la pandemia. Se espera que para el 2024 estos niveles de vacancia se mantengan o incluso aumenten debido a la desaceleración en el consumo de los hogares.

**Evolución de GLA de centros comerciales (millones de m<sup>2</sup>) vs Ventas en CC x m<sup>2</sup> GLA**



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

**GLA de centros comerciales (millones de m<sup>2</sup>) vs porcentaje de vacancia - Bogotá**



Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q4 2023. Cálculos Péntaco

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

Contamos con 74 emisiones en el mercado de capitales colombiano por aproximadamente \$26 billones emitidos en 23 años y más de \$3,3 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



COLPATRIA

