



Presentación Corporativa
TIN 2024

Títulos
Inmobiliarios

ÍNDICE



Características del Programa



TIN es un programa de inversión cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios que permite al inversionista participar en la inversión de títulos de participación respaldados en inmuebles de primer nivel.

El inversionista TIN tendrá derecho a percibir ingresos tanto por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad proveniente de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles.



| | | |
|----|---------------------------------|--|
| 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





Administrador Maestro

Responsable de la estructuración financiera, jurídica y operativa del programa. Administra y coordina todo el programa y las partes que en él interviene.



Estructurador y Gestor del Portafolio Inmobiliario

Responsable de la estructuración de nuevos negocios inmobiliarios y de mantener la rentabilidad esperada del portafolio.



Administrador Inmobiliario

Responsable de la administración de los activos inmobiliarios y los contratos de explotación económica.



Asesor Jurídico

Estudio de títulos – Debida diligencia jurídica de los inmuebles. (Tramo 3)



Calificadora de Riesgo

Calificadora de los títulos del programa de emisión.



Tipo de Inmueble

- **Comercio**
 - Locales comerciales
 - Locales mayor superficie
 - Centros comerciales
- **Industrial**
 - Bodegas
 - Parques industriales
- **Oficinas Corporativas**
- **Derechos Fiduciarios**



Tipo de activo y arrendatario

- **Activos estabilizados**
 - Terminados con contrato de arrendamiento.
 - Arrendamientos de alto perfil



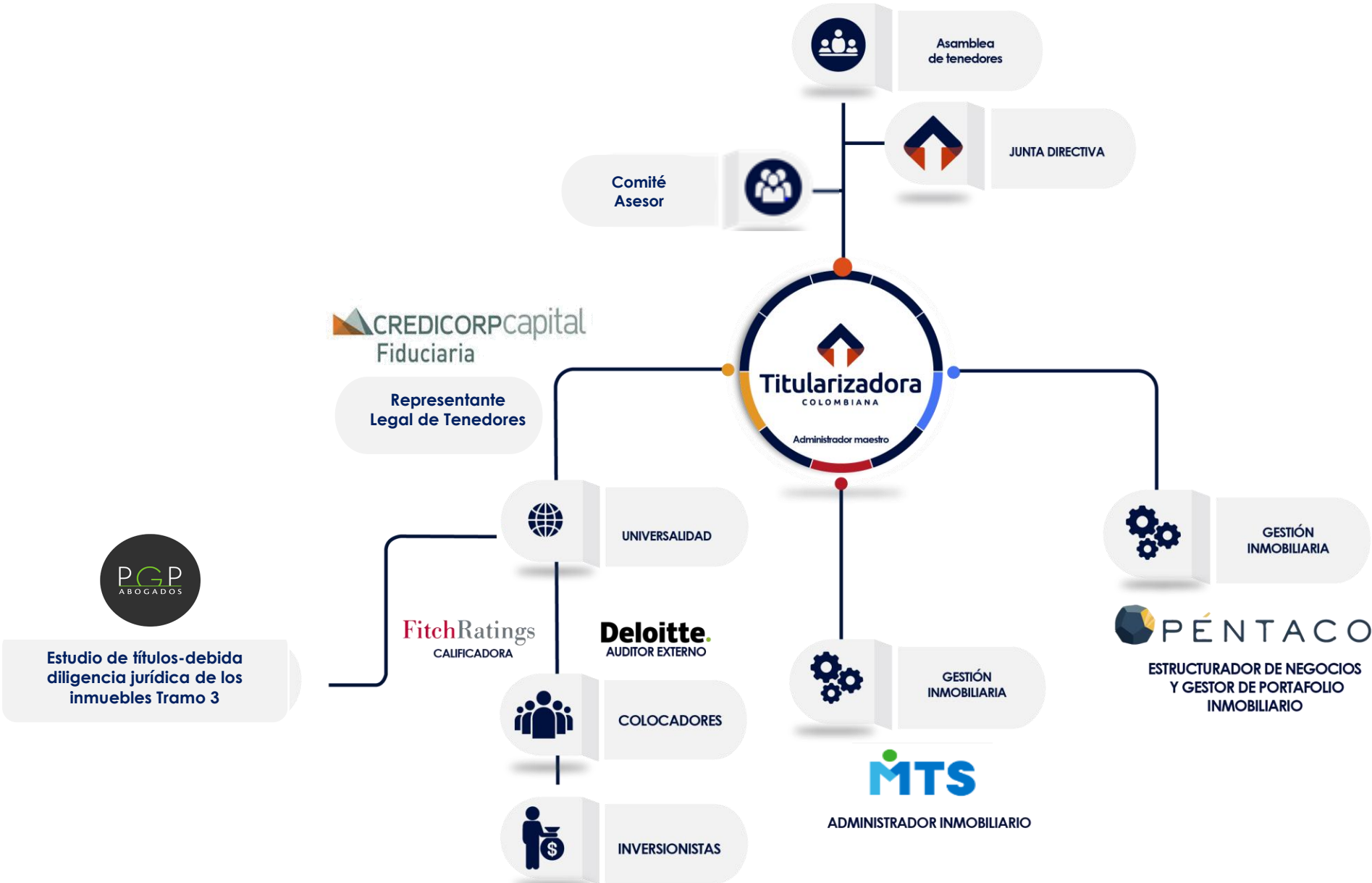
Límites

- **Arrendatario**
30% de los ingresos
- **Sector Económico (cod. CIU)**
50% valor de los activos.
- **Ciudad** (% del activo)
 - >1MM hab.
 - (hasta 50%, excepto Bogotá)
 - >500,000 hab. (hasta 30%)
 - >300,000 hab. (hasta 20%)
 - >Otras (hasta 15%)
- **Estabilización**
5 años para su estabilización
- **Tipo de Activo**
Hasta 70% del valor de los activos para c/ tipo



Tipo de Operación

- **Sale & LeaseBack**
Comprar un activo y alquilarlo a la compañía vendedora.
- **Sale with Tenant**
Comprar un activo con arrendatarios existentes.
- **Build to Suit**
Construir bajo contrato previo de arrendamiento un activo hecho a la medida del inquilino. No podrá superar el 20% del total de activos inmobiliarios.
- **Nuevos Desarrollos**
En alianza con constructores, comprar edificios en construcción no disponibles aún en el mercado.
- **Otras Operaciones**
Otras operaciones con activos estabilizados.



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

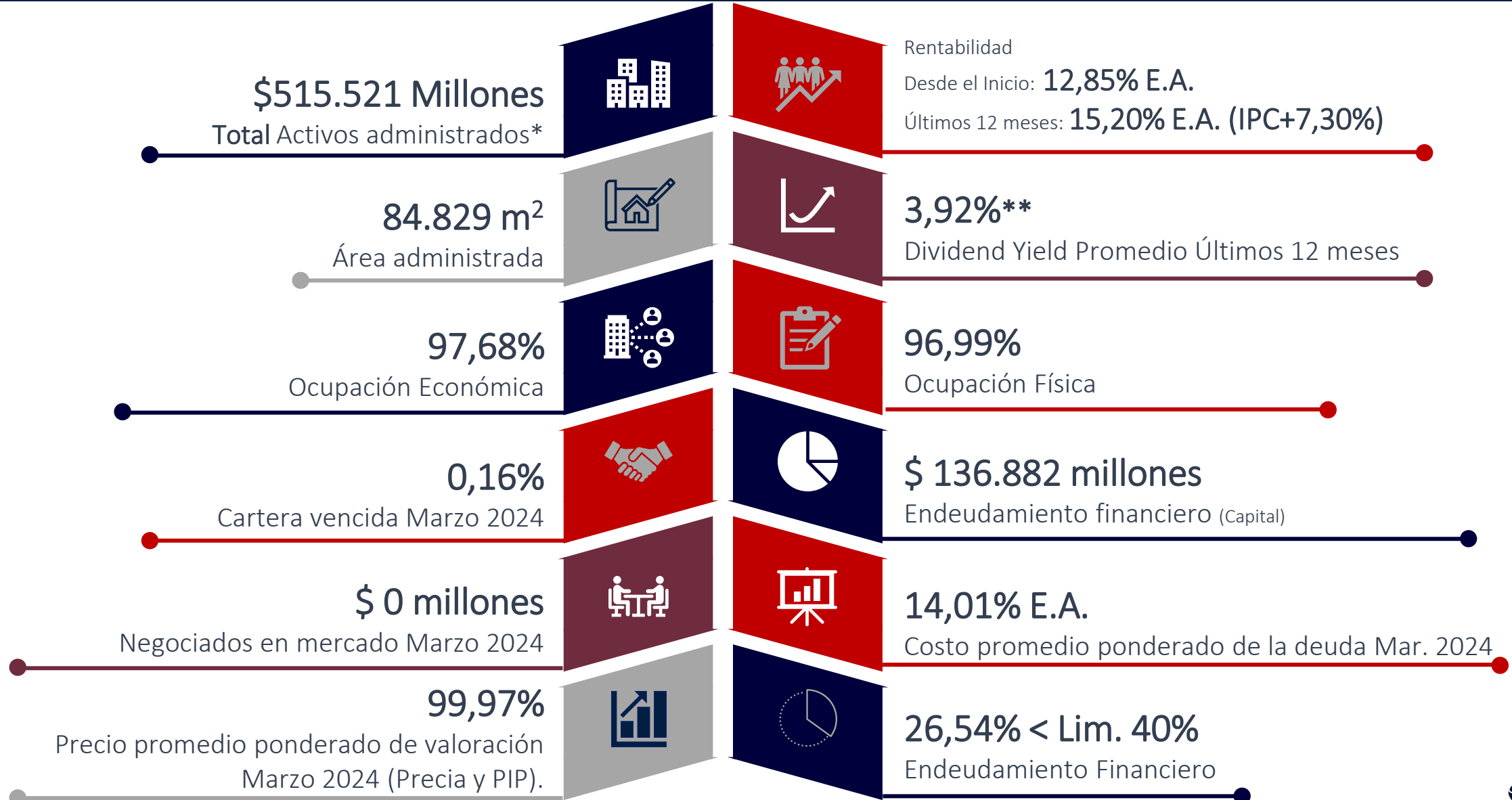
Activa y exitosa gestión de deuda con el fin de disminuir el gasto financiero y optimizar el dividend yield del vehículo

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

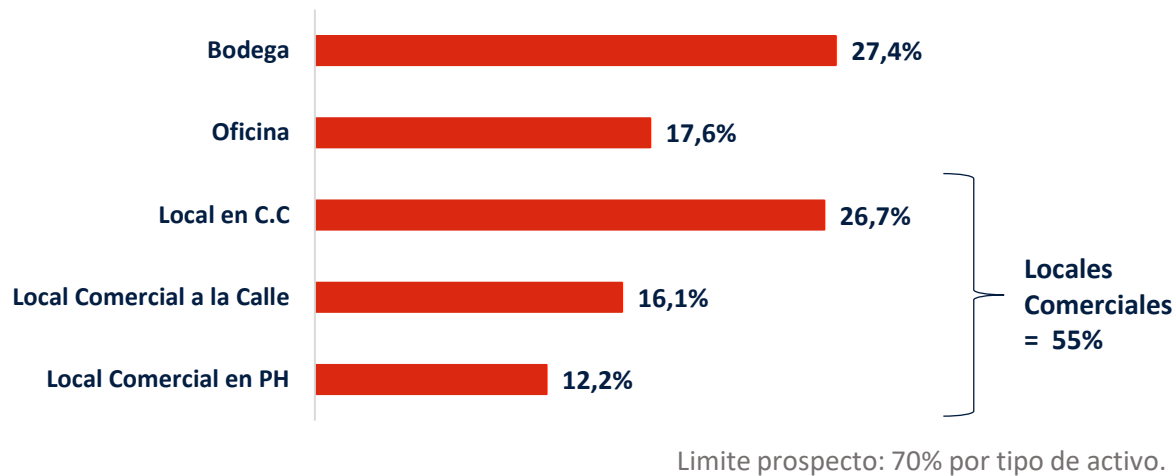
ÍNDICE



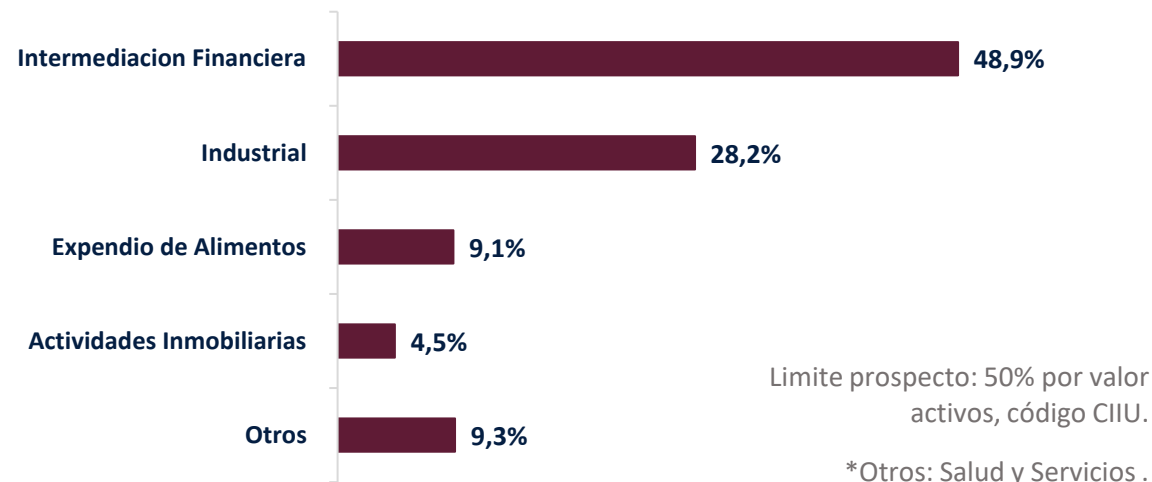
Informe de Gestión 2023



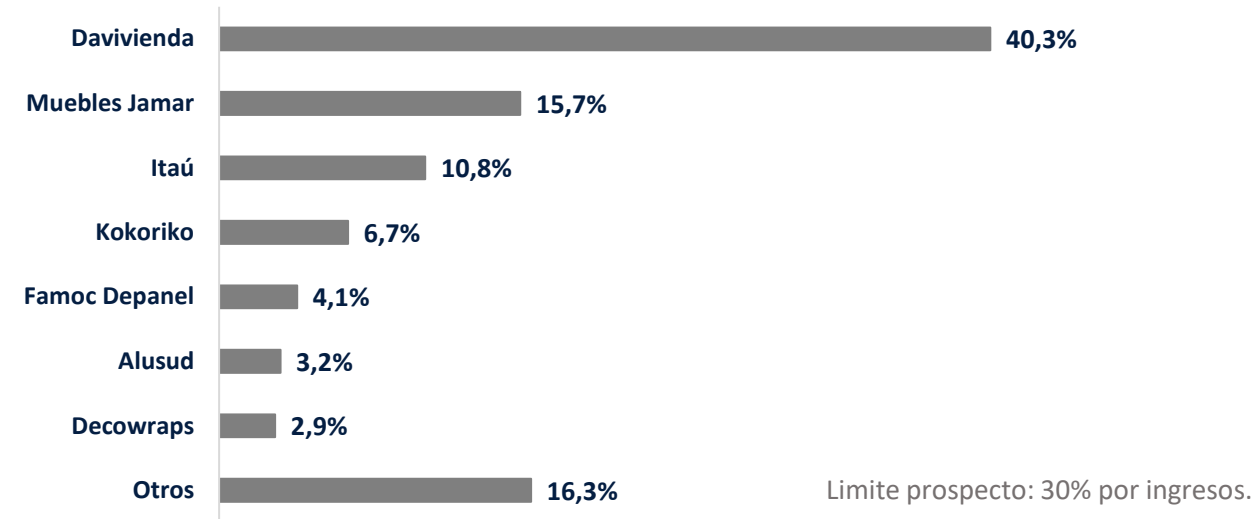
Tipo de Inmueble



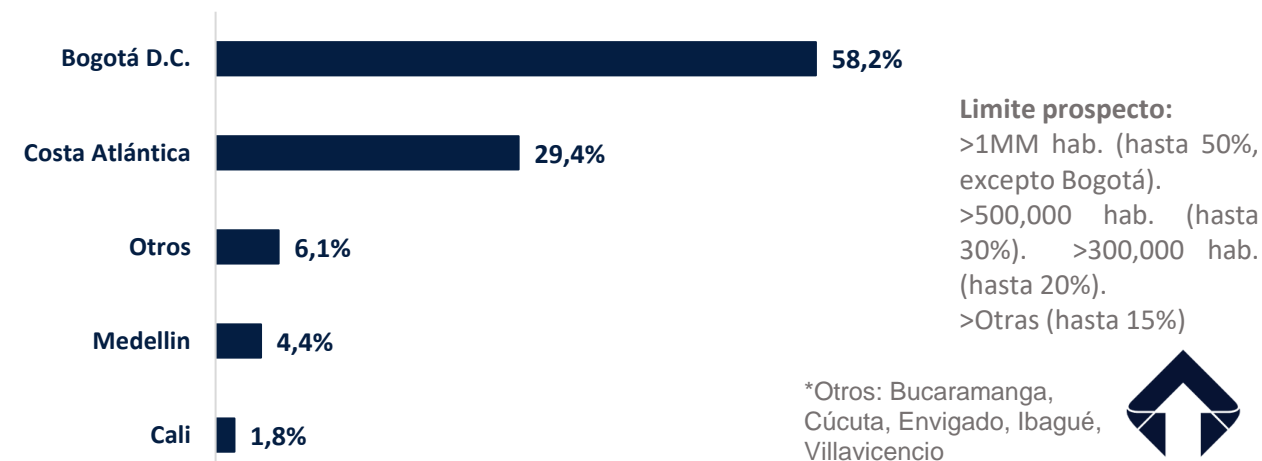
Distribución Sector Económico



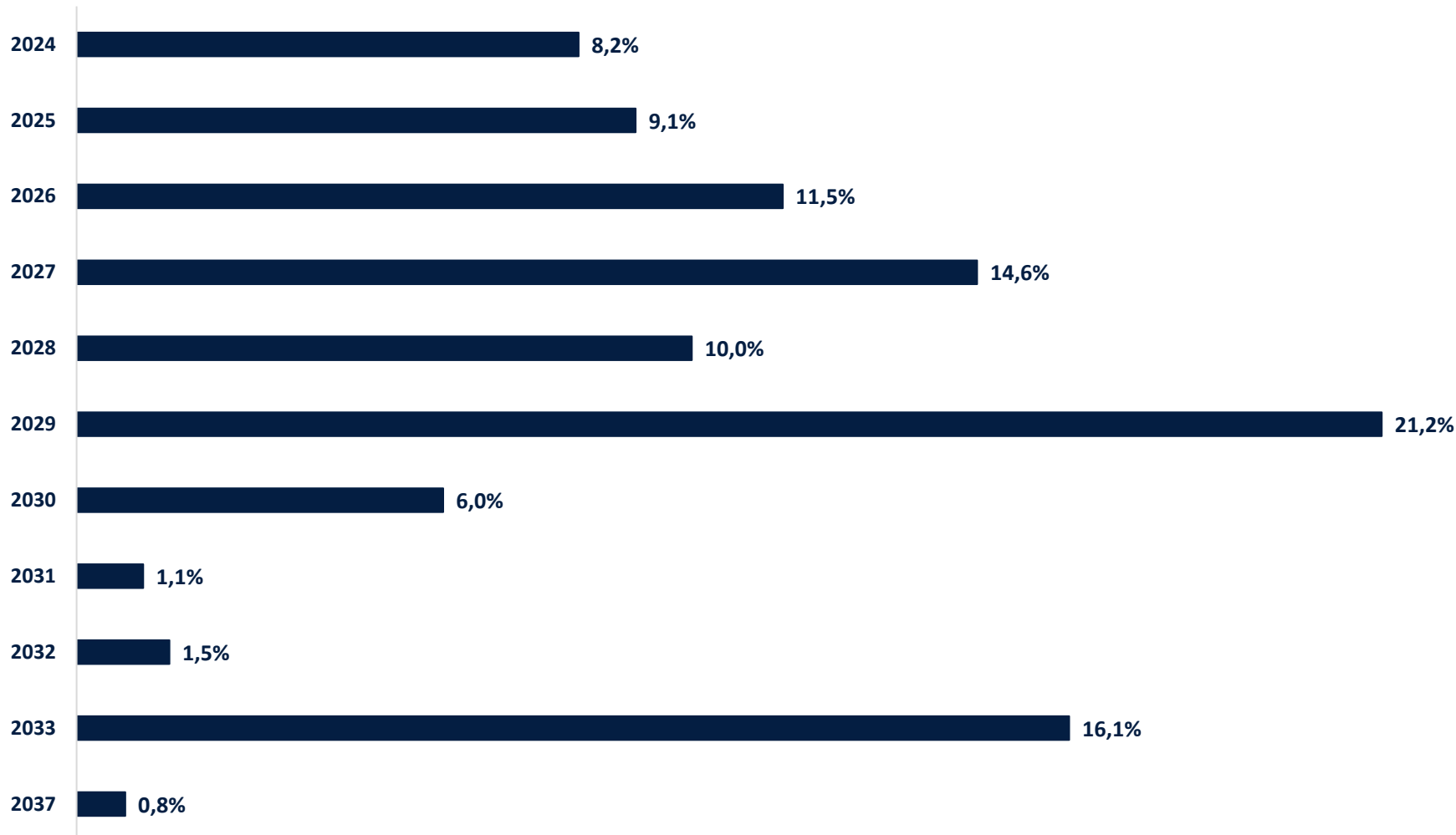
Distribución por Arrendatario**



Distribución Geográfica



Contratos Arrendamiento



2,32%
Vacancia Económica



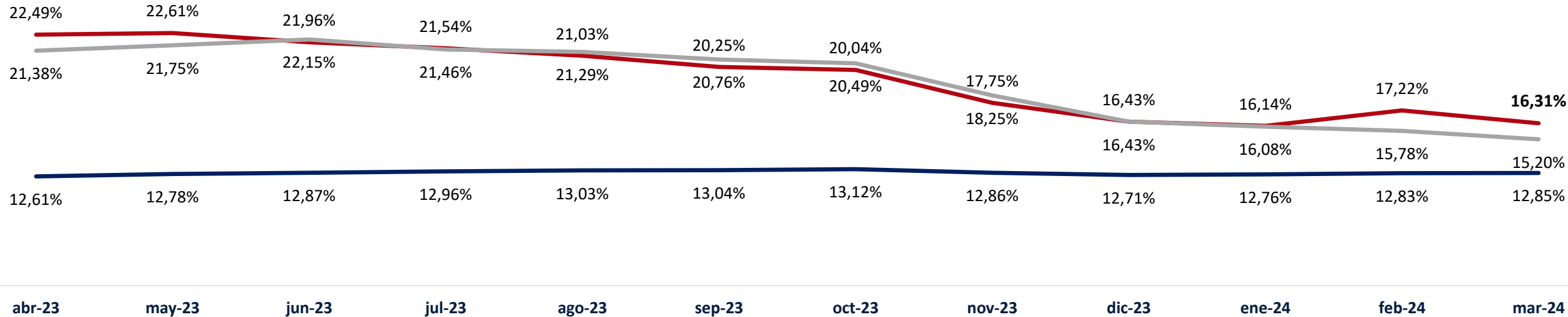
39
No. Arrendatarios



4,82 años
Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento



Rentabilidad



— Desde el Inicio — YTD* — LTM**



12,85% E.A.

Rentabilidad desde el Inicio:
Octubre 2018 – Marzo 2024

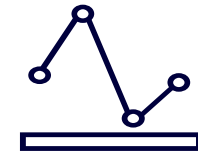


54,1%
Por Valorización
45,9%
Por Flujo



15,20% E.A.

Rentabilidad Últimos 12 meses
Abril 2023 – Marzo 2024

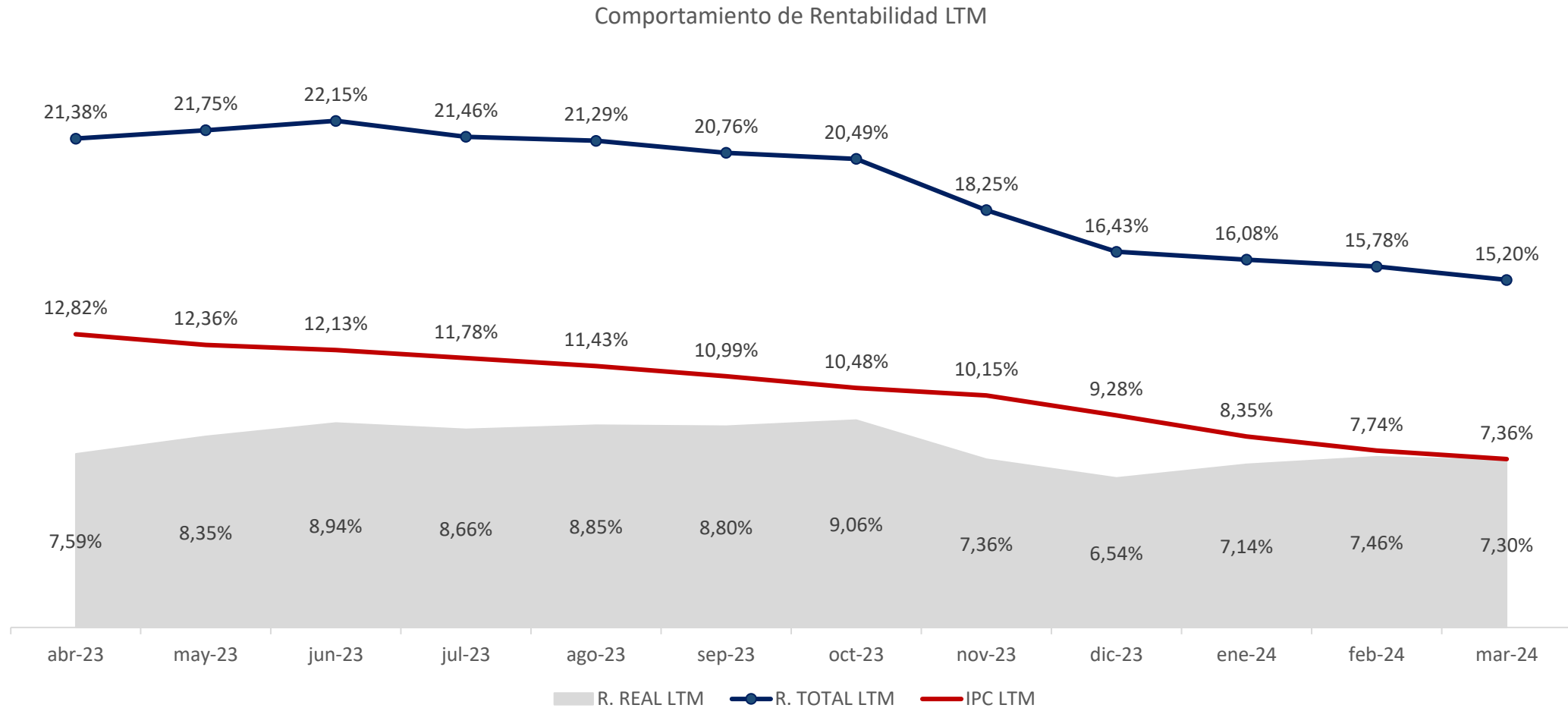


16,31% E.A.

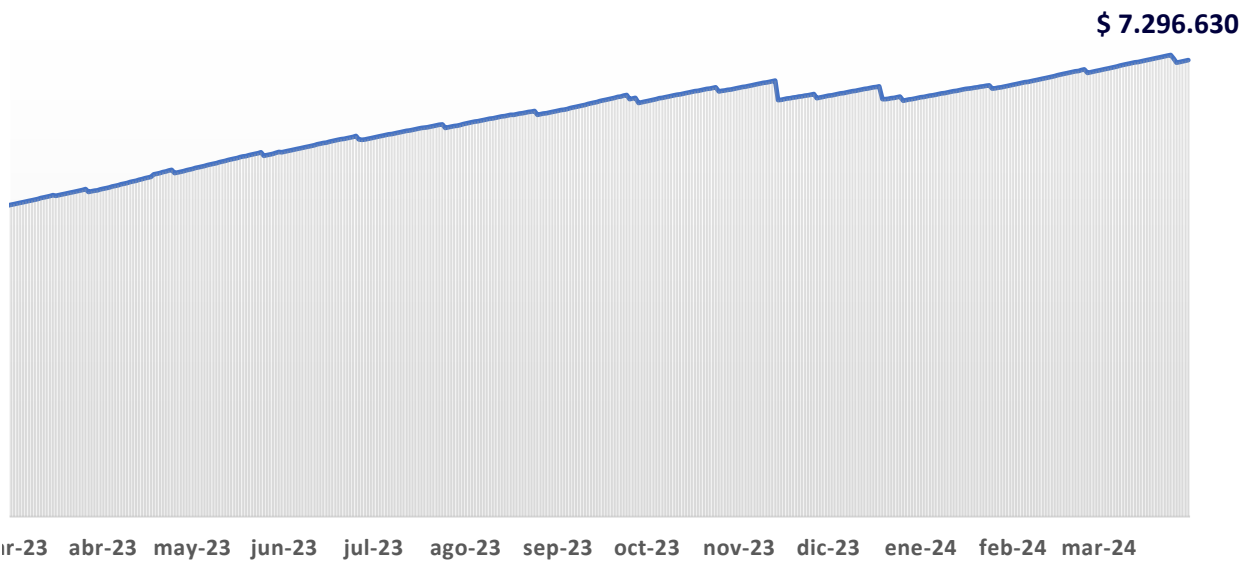
Rentabilidad Año corrido
Enero 2024 – Marzo 2024



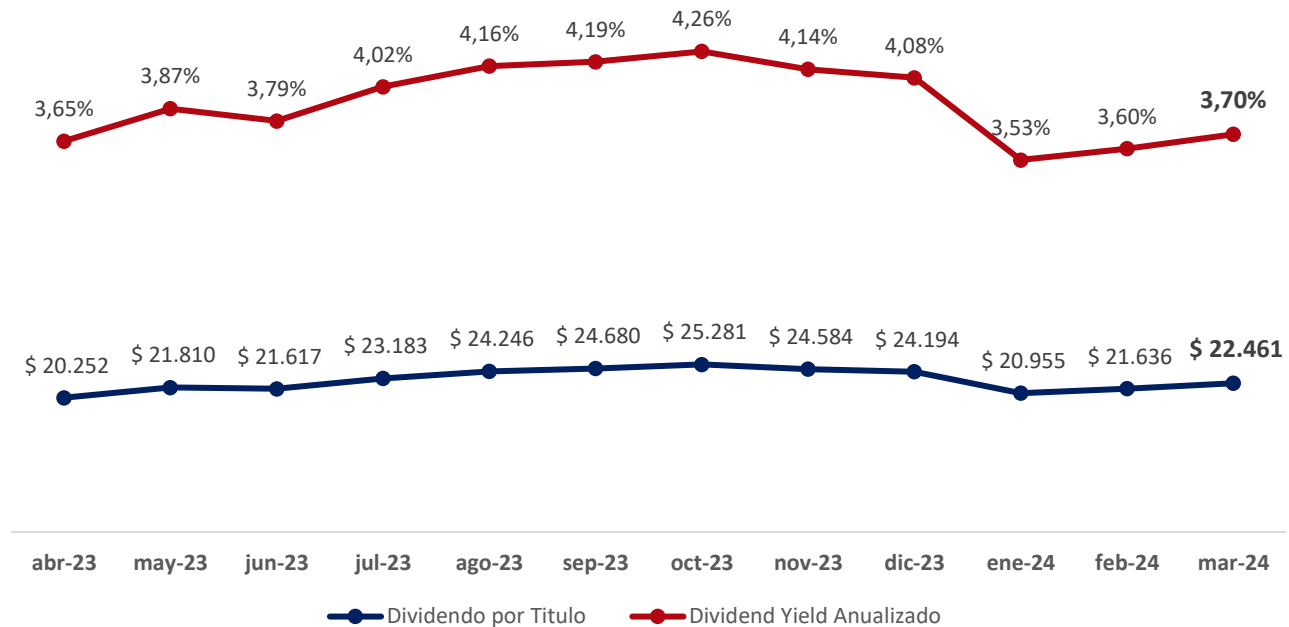
Rentabilidad LTM*



Valor del Título TIN



Dividend Yield & Rendimientos



7.296.630

El valor del título al 31 de Marzo 2024.

10,69%

Incremento últimos 12 meses valor del título
Vs \$6.592.185 (Valor Título 01/04/2023)



3,92%

DY Promedio LTM:
04/2023 – 03/2024



3,61%

DY Promedio YTD:
01/2024 – 03/2024



3,70%

DY Último mes:
03/2024



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

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

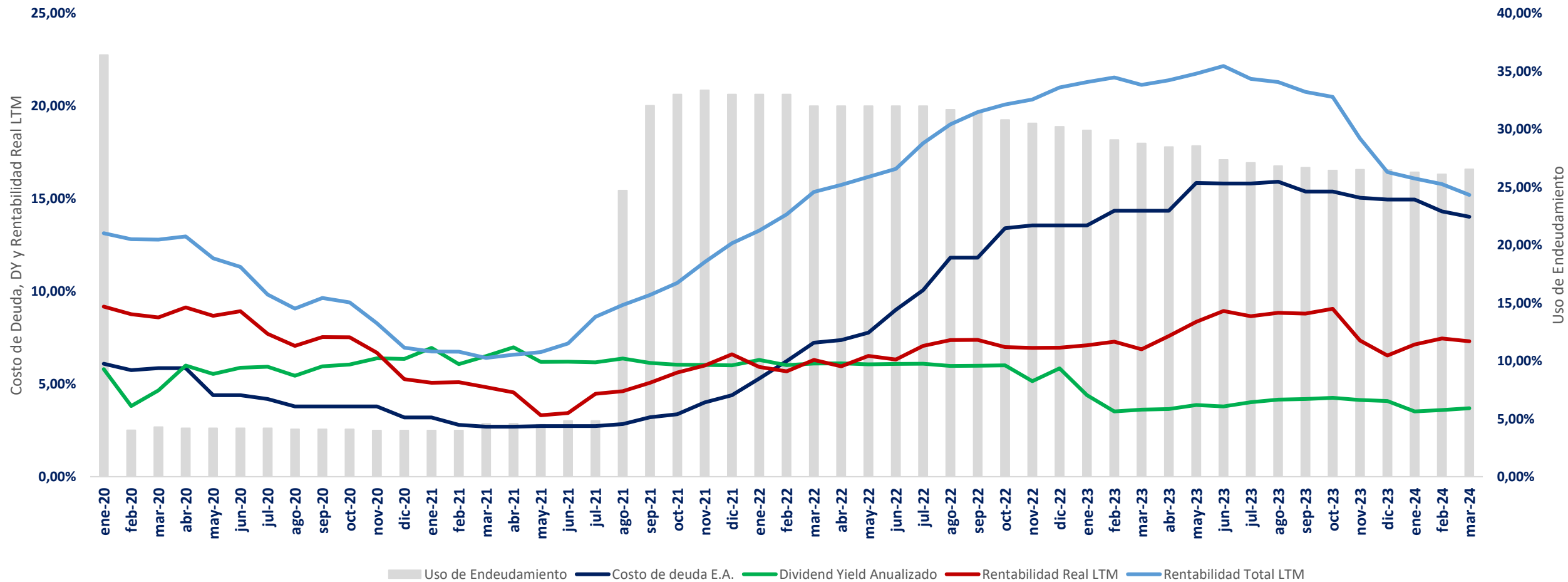
* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/03/2024



Historico Endeudamiento e Indicadores de Rentabilidad



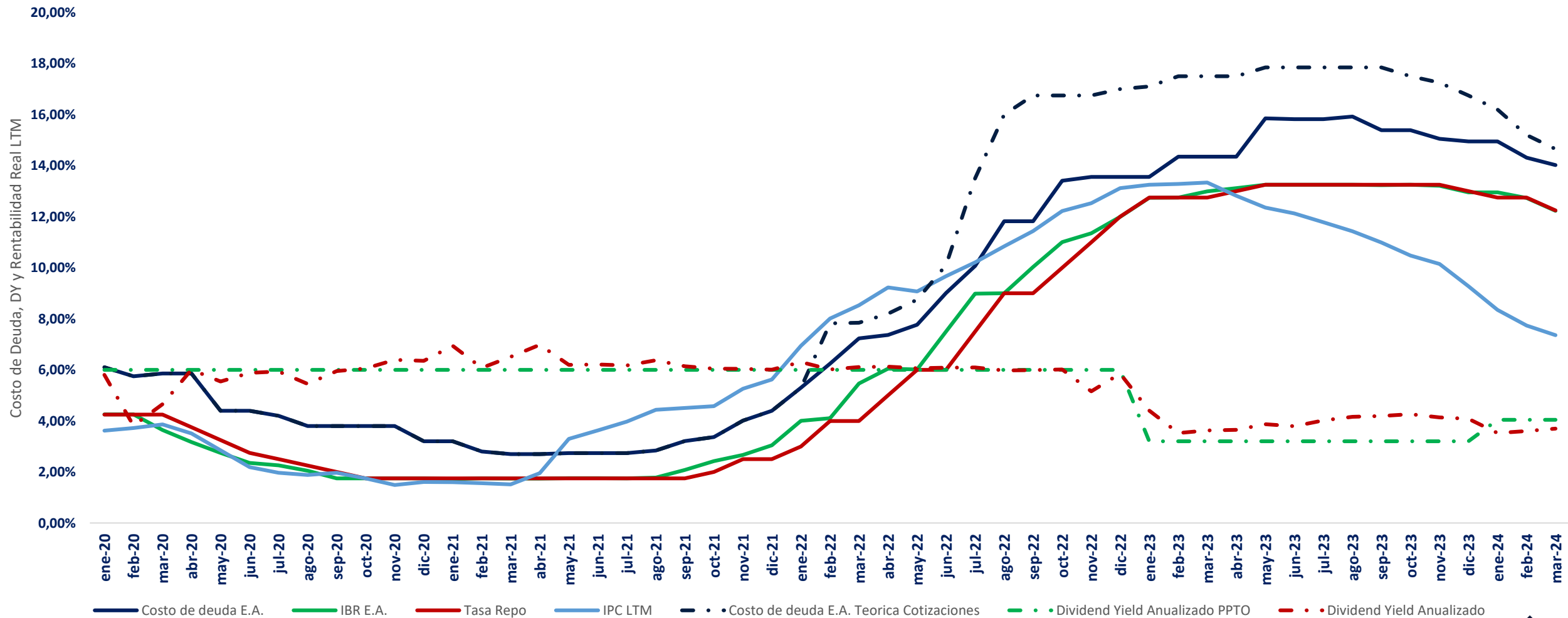
* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/03/2024



Historico Costo de Deuda vs Indicadores



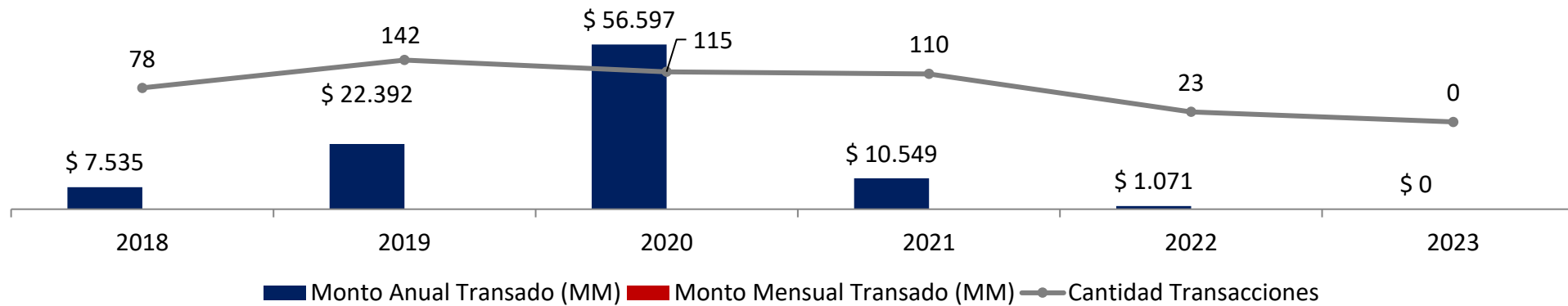
* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/03/2024

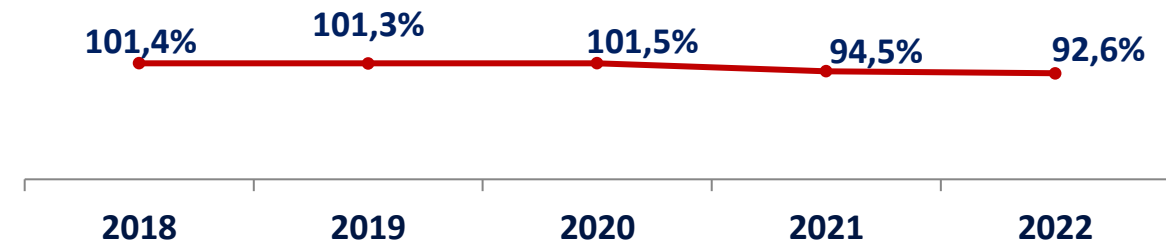


Monto Total Negociado (Millones)



Marzo 2024 no se realizaron operaciones

Precio de Negociación PP*



100%

Precio valoración**



52.605

Títulos TIN en circulación

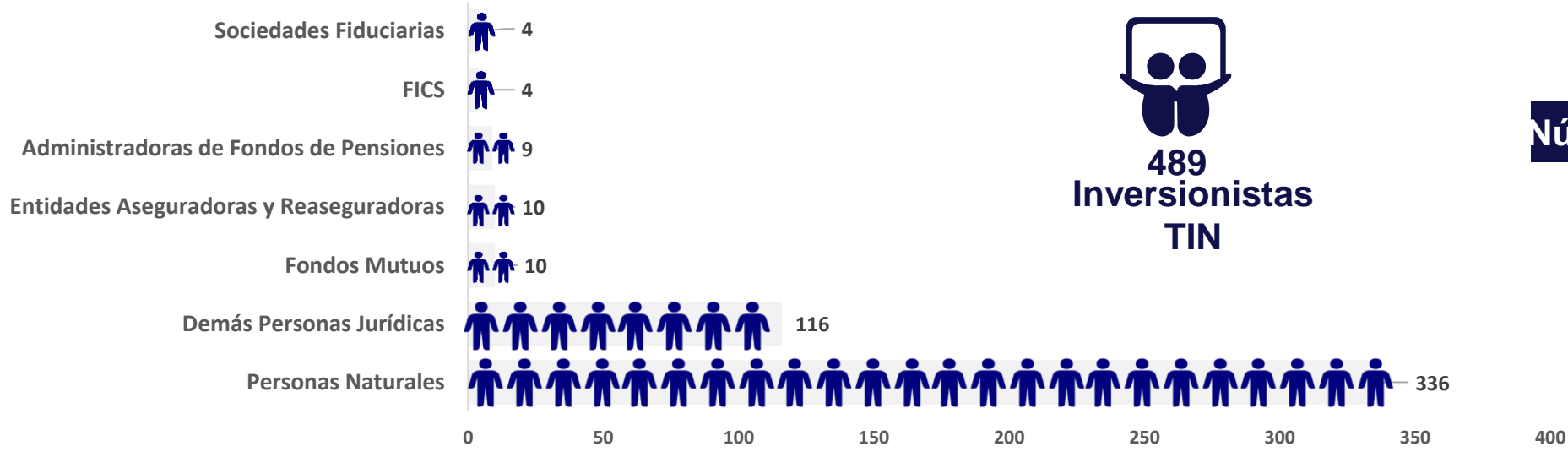
*PP: Precio promedio ponderado

** Precio de valoración de Precia a 31 marzo 2024

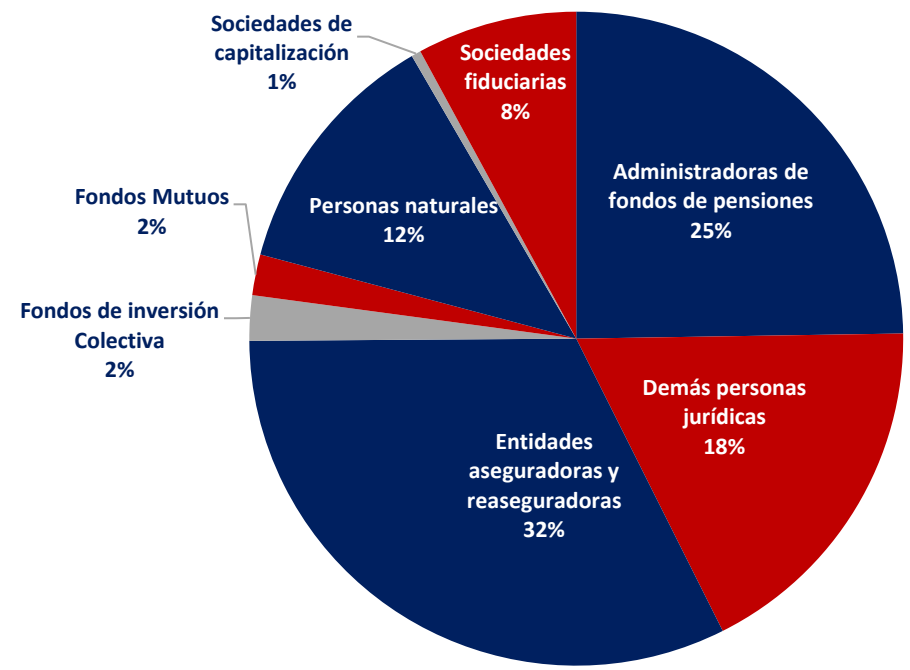
Número de Inversionistas

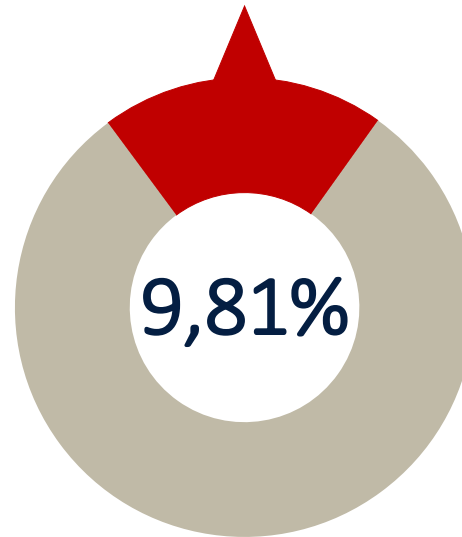


489
Inversionistas
TIN



Inversionistas por Monto





**Incremento
2023 vs 2022**



#88

**Avalúos programados
para 2023**



100%

**Avance del total de
avalúos programados**



4

**Avaluadores independientes
con rotación bianual de
inmuebles**

Ana Maria Salcedo

Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercado

asalcedo@titularizadora.com

Tel. 6183030 Ext. 257

Sandra Moreno López

Coordinadora de Inversionistas

smoreno@titularizadora.com

Tel. 6183030 Ext. 258

Juan Sebastian Osorio Flórez

Coordinador de Inversionistas

josorio@titularizadora.com

Tel. 6183030 Ext. 239



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

