



Titularizadora
COLOMBIANA

Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA



Presentación Corporativa
Junio 2025



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: \$213.152 MM Tramo 2: \$144.246 MM Saldo por emitir \$194.683 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.



* Valor sujeto al valor de los activos inmobiliario en el momento de la emisión.

Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2025



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



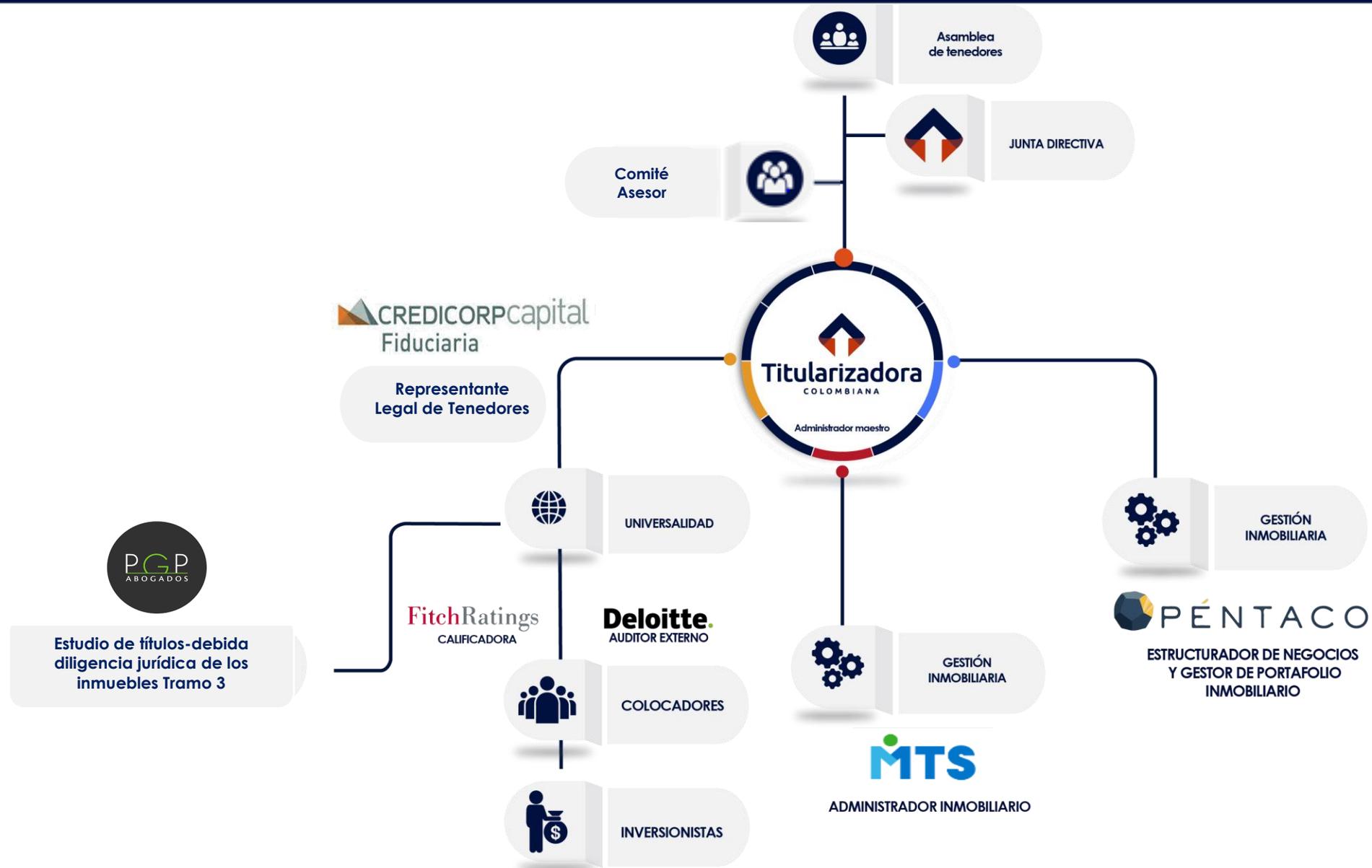
Límites

- **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**
10 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.





1

RENTABILIDAD DESTACADA

Últimos 5 años, con una rentabilidad destacada frente a vehículos inmobiliarios***

- 📈 Rentabilidad **LTM: 13,92% E.A. (IPC + 8,68%)**
- 📈 Rentabilidad **desde el Inicio: 13,03% E.A.**

4

SÓLIDO GOBIERNO CORPORATIVO

Garantía de un proceso riguroso de adquisición, desinversión y seguimiento a la gestión del vehículo.

2

VACANCIA Y CARTERA

- 📈 Vacancia económica: **2,86%**
- 📈 Vacancia Física: **3,57%**
- 📈 Indicador de Cartera: **0,45%****

5

ADM. MAESTRA

Supervisión y monitoreo. Equipo de inmobiliarios expertos e independientes

CERTIFICACIONES

Certificación IR a Emisores de Títulos de Participación. Certificado 2022

3

COMISIONES

Alineadas con los intereses de nuestros inversionistas:

- 1 Se calcula en función del (NOI), la rentabilidad real del vehículo y el Flujo de Caja Distribuible (FCD).
- 2 Tienen un techo sobre AUM

6

DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS

Distribución mensual de rendimientos.

- 📈 Dividend Yield* **LTM: .5,13%**
- 📈 Dividend Yield* **Junio 2025: 5,51%**

Dividend Yield sobresaliente entre vehículos similares***

ÍNDICE



**Informe de
Gestión Junio
2025**



Activos Administrados* y Área Administrada

\$566.324 Millones



GLA: 83.979 m2
Activos Inmobiliarios: 96



Rentabilidad

Desde el Inicio: 13,03% E.A.



LTM: 13,92% E.A.
(IPC + 8,68%)



Ocupación Económica y Física

Económica: 97,14%



Física: 96,43%



Cartera vencida

0,45%
(\$241.683.899)



Mercado Secundario

Negociados YTD: \$2 millones



Precio valoración promedio LTM: 99,90%***



Dividend Yield

LTM: 5,13%*****
(Junio: 5,51%)



Estructura de Deuda

Capital: \$138.458 Millones



Costo ponderado: 9,82% E.A.****



Uso: 25,08% < 35%



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

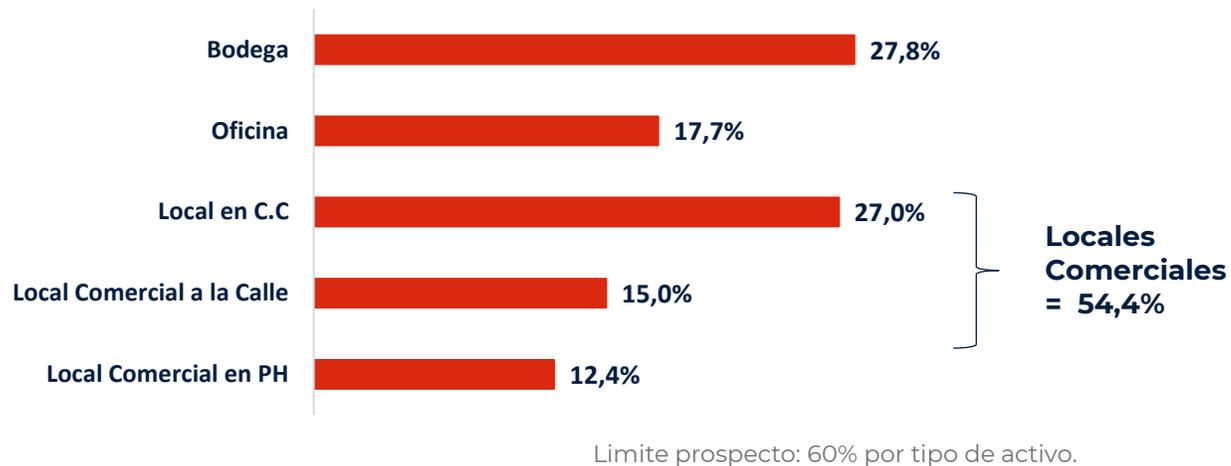
***** Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

*** Precio promedio ponderado de valoración Últimos 12 meses con corte la fecha del informa (Precia y PiP)

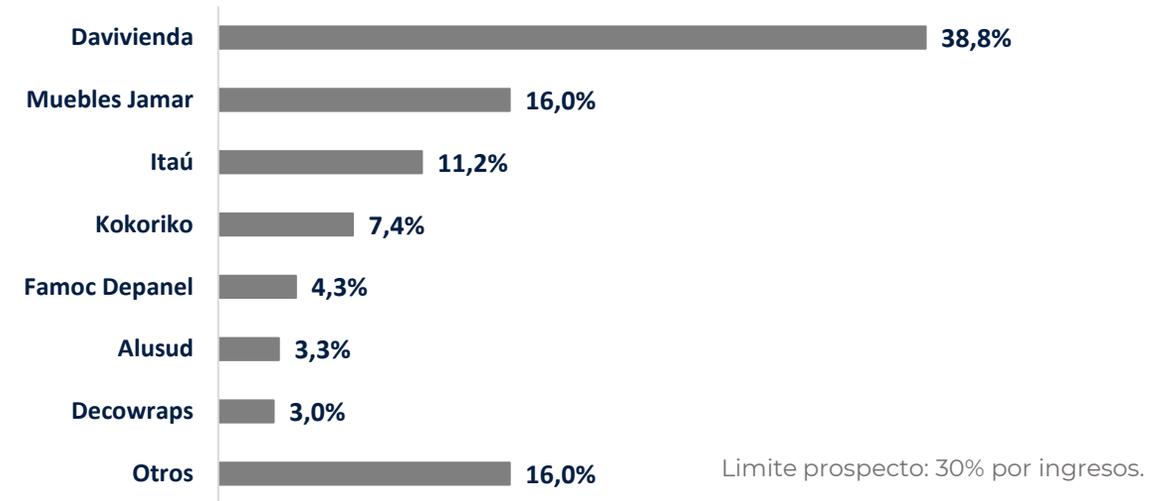
**** Costo promedio ponderado de la deuda

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

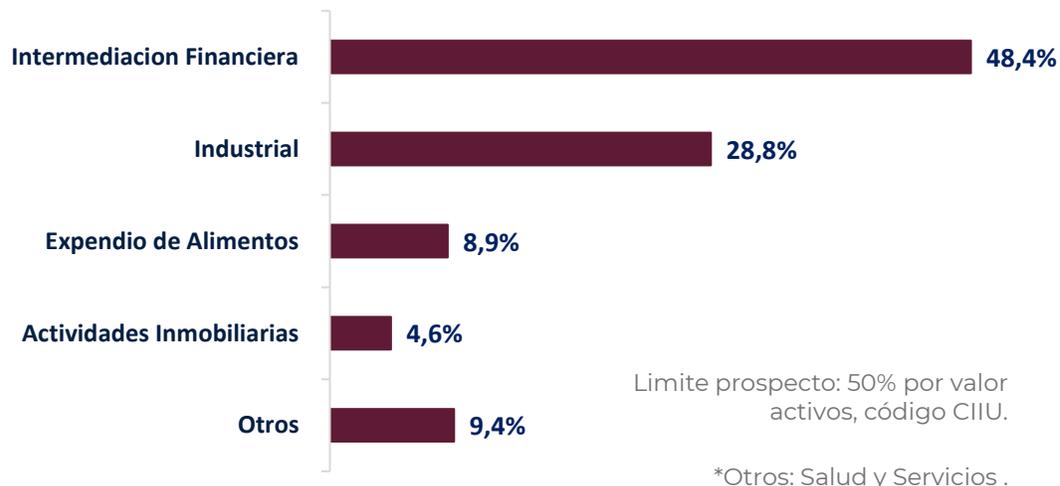
Tipo de Inmueble



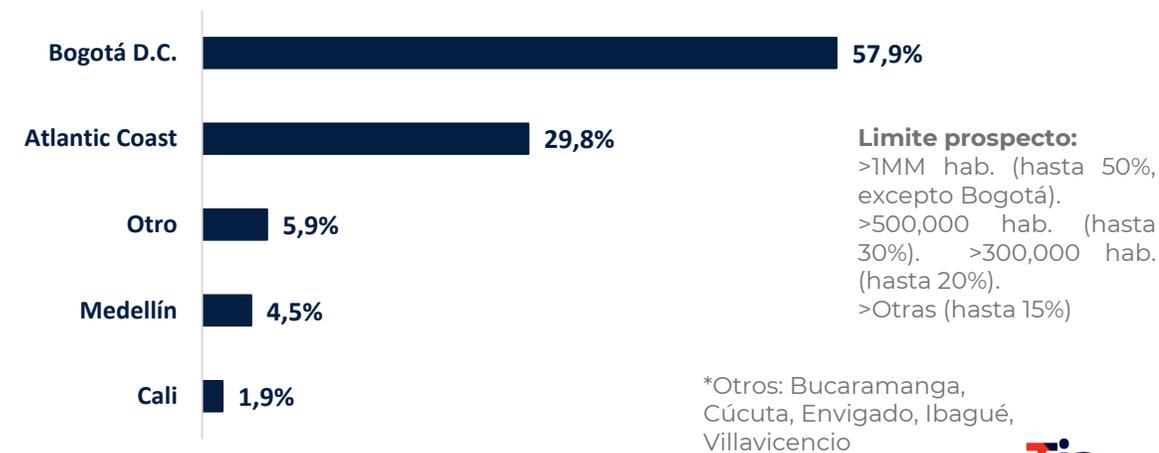
Distribución por Arrendatario



Distribución Sector Económico



Distribución Geográfica



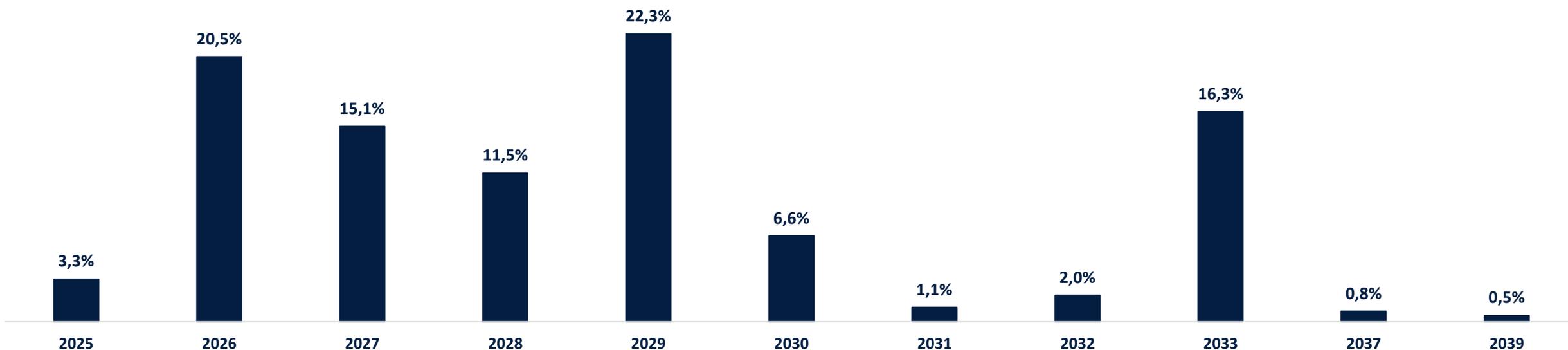


38
No. Arrendatarios



3,99 años
Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento

Perfil de vencimientos de Contratos Arrendamiento





Rentabilidad



13,03% E.A.

Desde el Inicio:
Octubre 2018 – Junio 2025

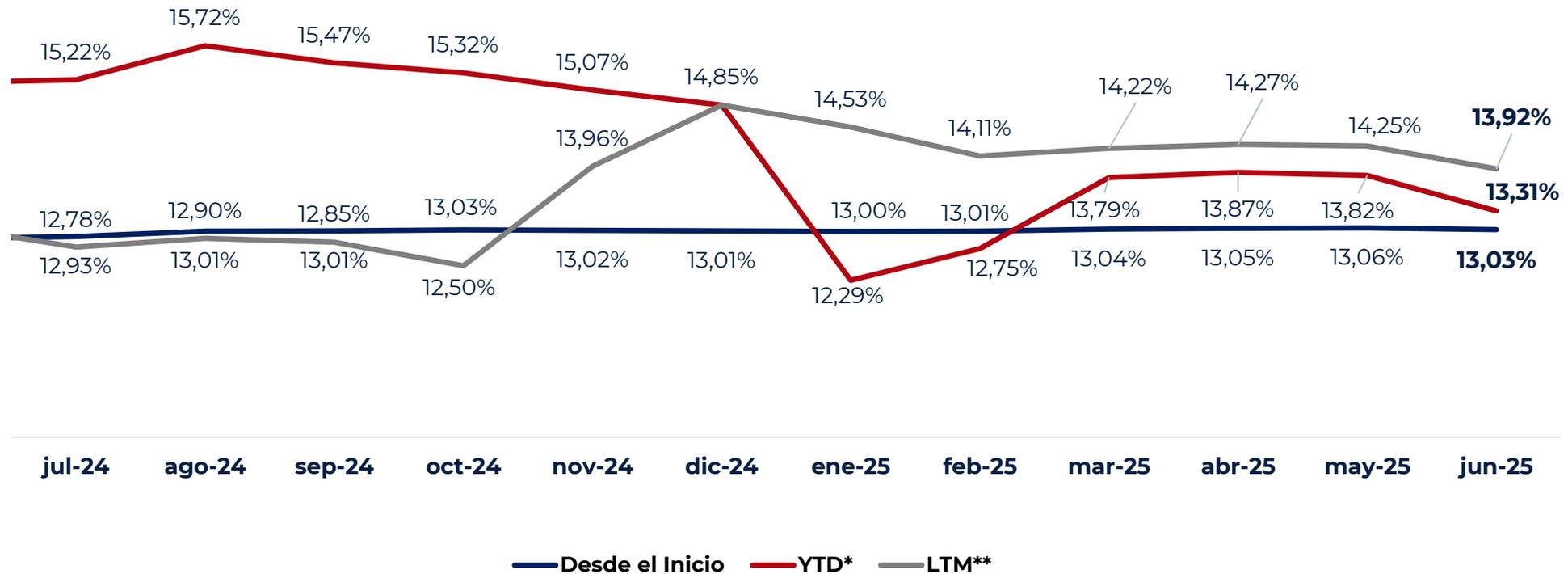
- 53,9% - **Por Valorización**
- 46,1% - **Por Flujo**



13,92% E.A.

Últimos 12 meses:
Julio 2024 – Junio 2025

- 52,7% - **Por Valorización**
- 47,3% - **Por Flujo**

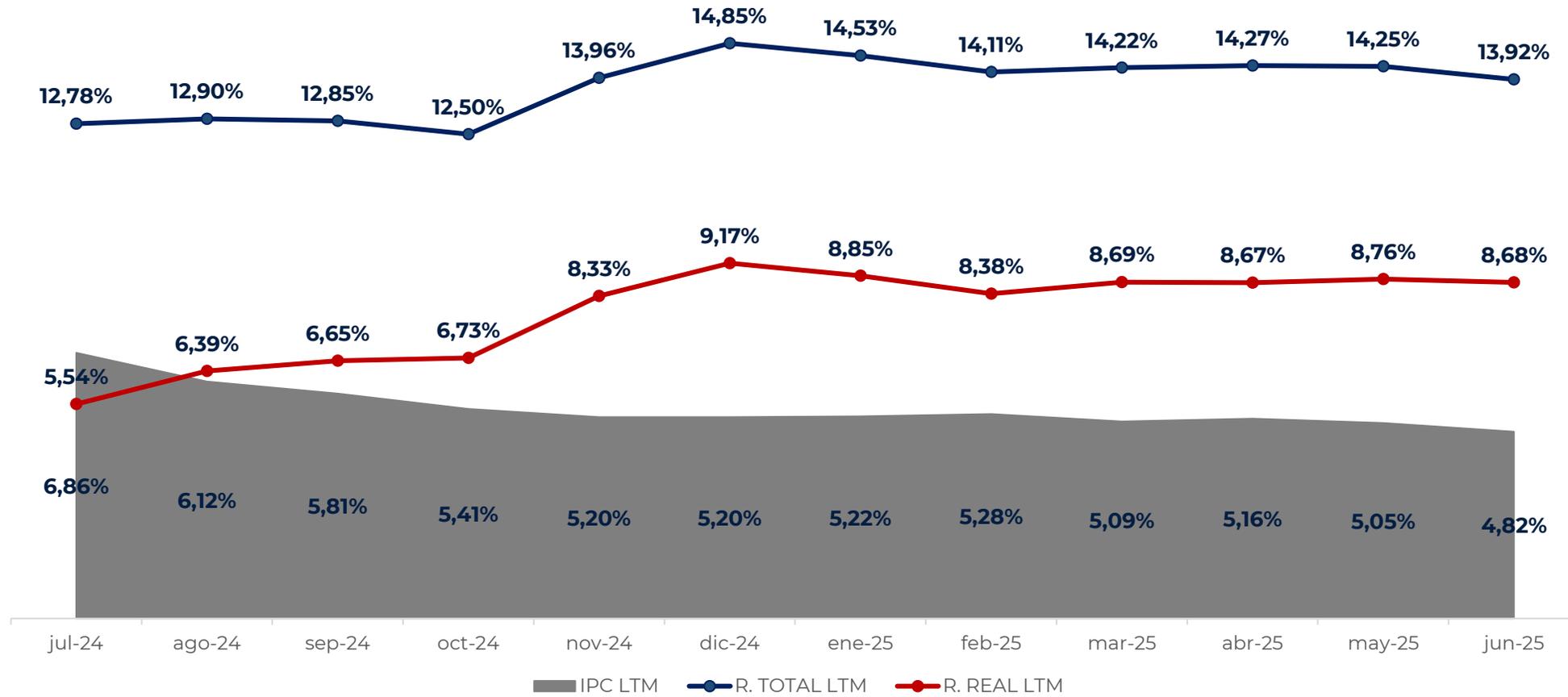


— Desde el Inicio — YTD* — LTM**

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

Rentabilidad LTM*

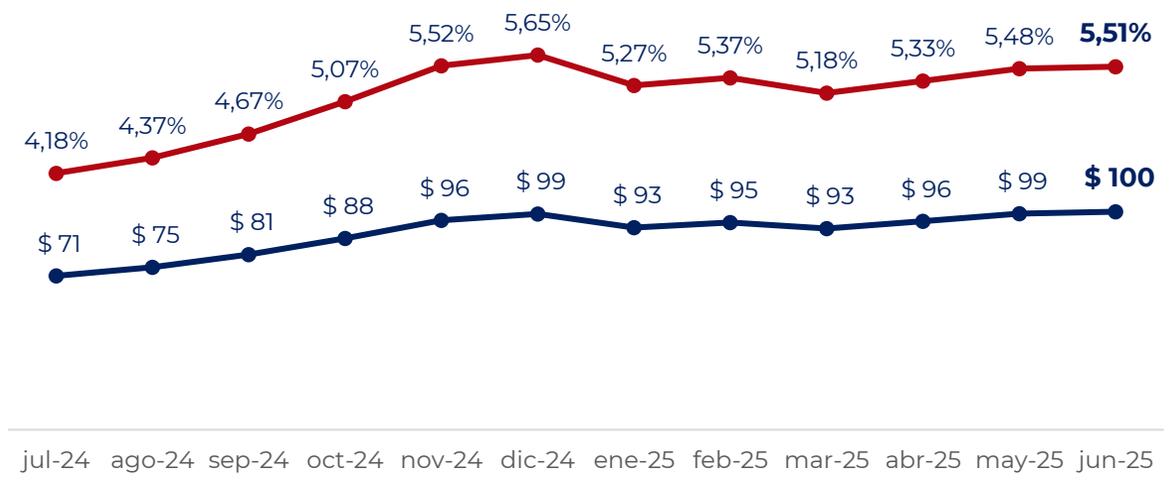
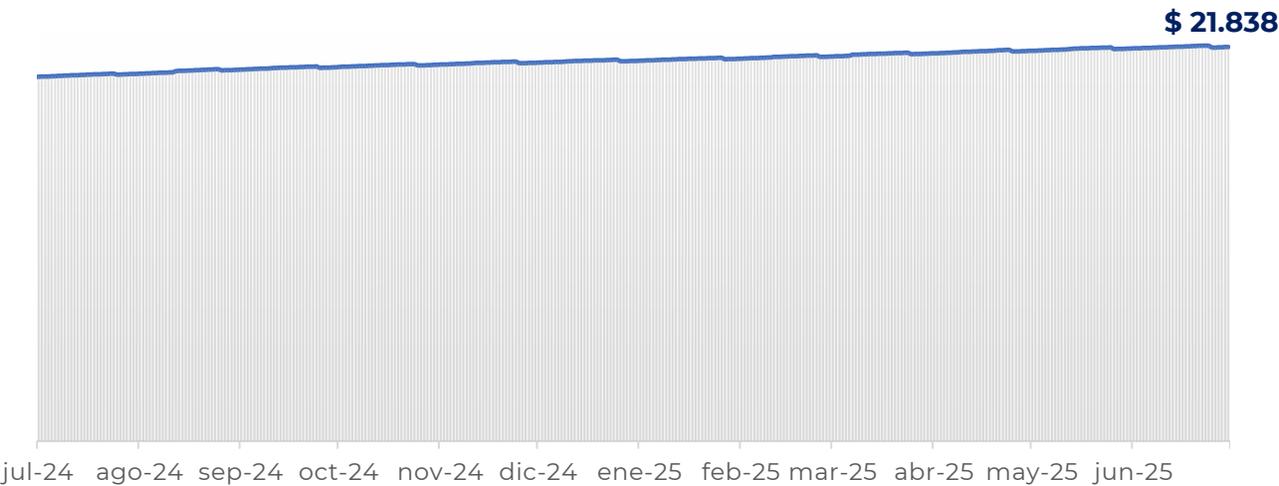
Comportamiento de Rentabilidad LTM





Valor del Título TIN

Dividend Yield & Rendimientos



Series1 Dividend Yield Anualizado Patrimonio

21.838

El valor del título al 30 de Junio 2025



8,18%

Incremento últimos 12 meses valor del título Vs \$20.187* (Valor Título 01/07/2024)



5,13%

DY Promedio LTM: 07/2024 – 06/2025



5,36%

DY Promedio YTD: 01/2025 – 06/2025



5,51%

DY Último mes: 06/2025

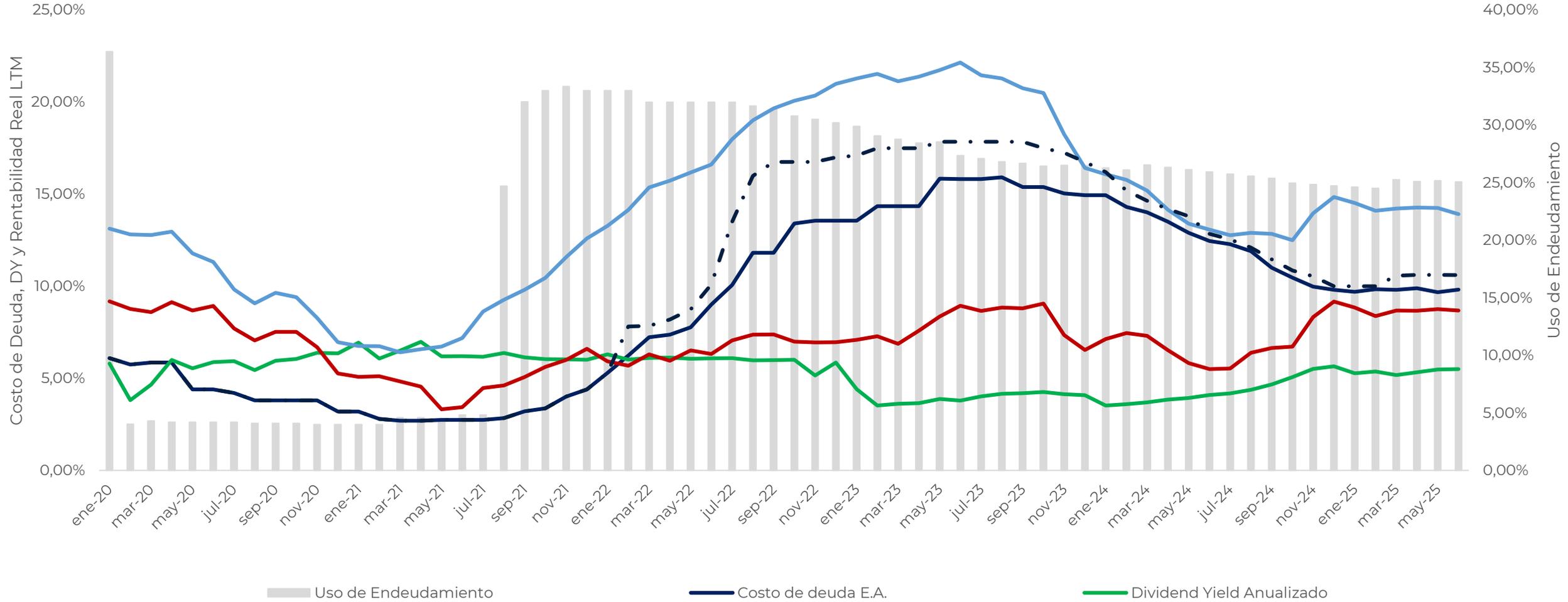
* Valor del título histórico y dividendo histórico ajustado por Split 370:1 que se dio en el mes de mayo del 2025. Lo anterior, con el objetivo de mantener la comparabilidad del dividendo por título y el valor del mismo.

	30 Junio 2024	30 Junio 2025	Dif. (Desv.)
 Deuda Financiera	\$136.207* 25,6% Tasa Fija 74,4% Tasa Variable	\$138.459* 0% Tasa Fija 100% Tasa Variable	\$2.251* (1,65%)
 Costo Promedio de Deuda	\$12,46% E.A.	\$9,82% E.A.	-264 pbs (-21,2%)
 Límite de Endeudamiento	25,94%	25,08%	-86 pbs (-3,33%)

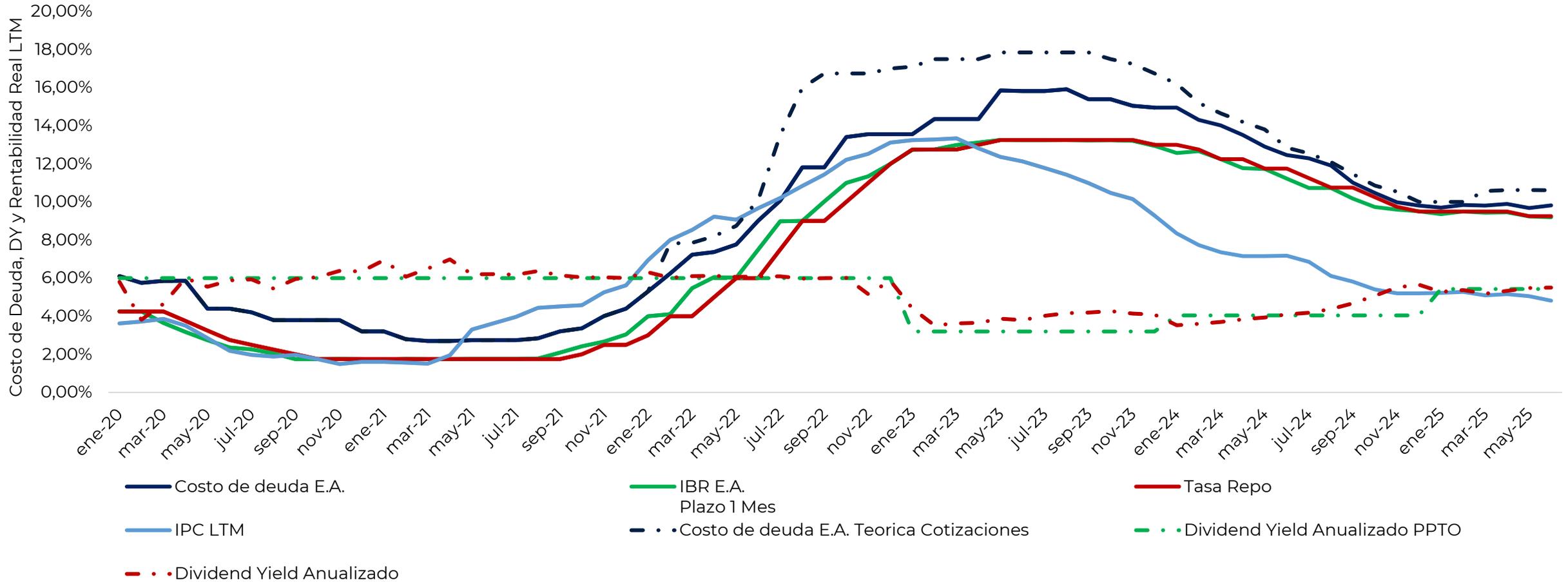
Estrategia 2025:

- ◆ Renovación de créditos a tasa 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

Historico Endeudamiento e Indicadores de Rentabilidad



Historico Costo de Deuda vs Indicadores

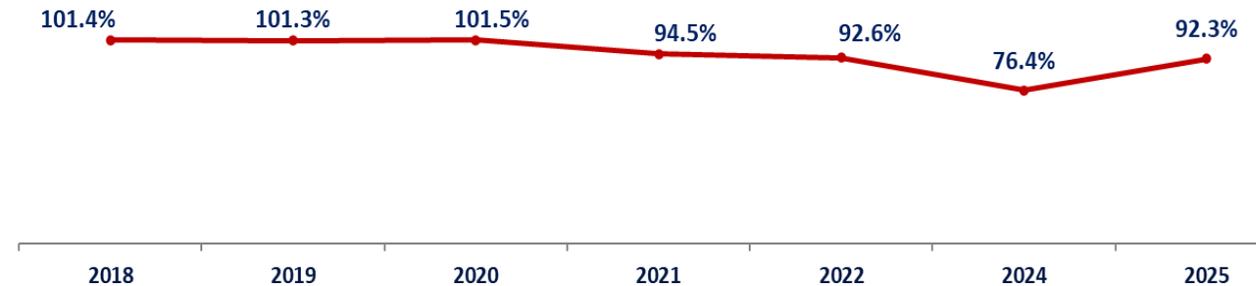


Monto Total Negociado (Millones)



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

Precio de Negociación PP*



99.90%
Precio valoración**



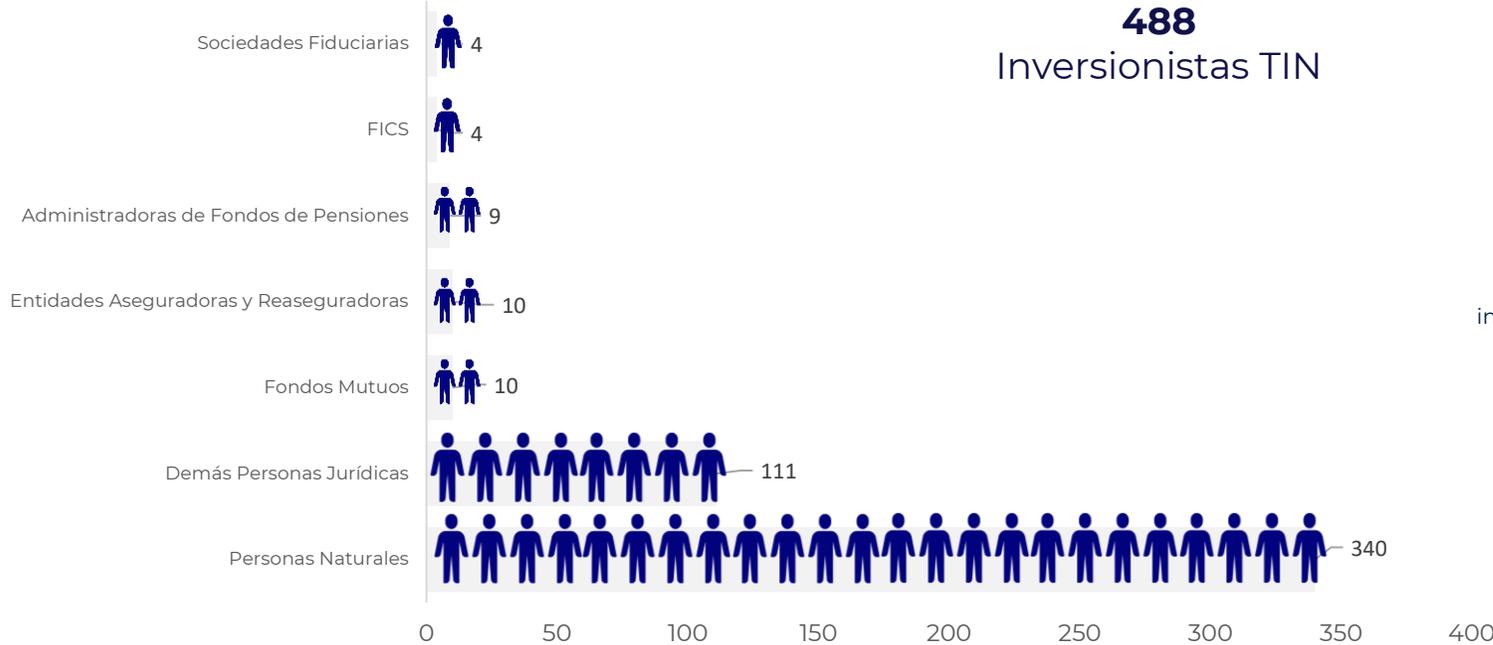
19.463.850
Títulos TIN en circulación

*PP: Precio promedio ponderado
** Precio de valoración de Precia al 30 de Junio de 2025

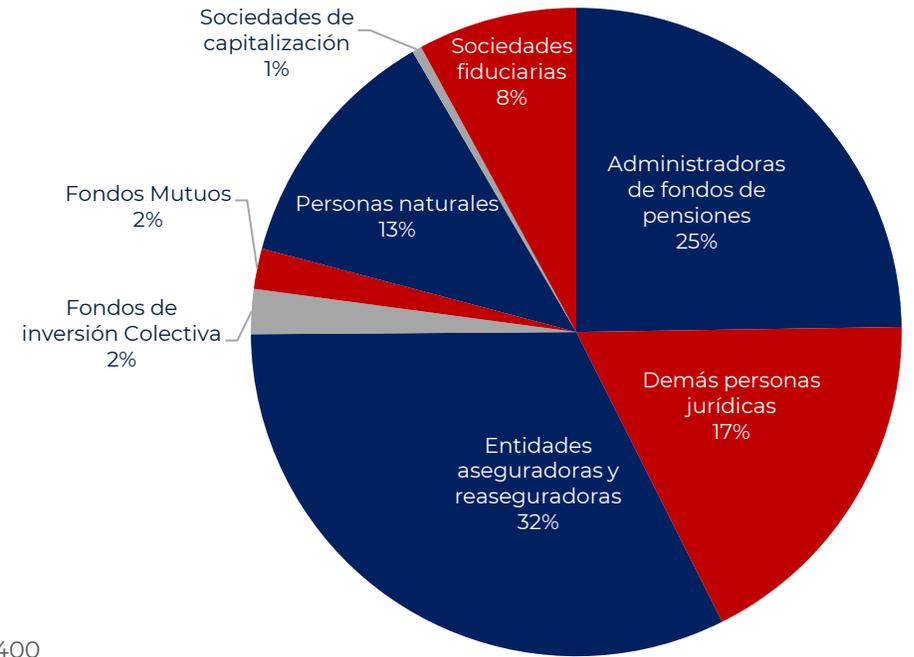
Número de Inversionistas



488
Inversionistas TIN



Inversionistas por Monto



70%: Inversionistas Institucional
30%: Retail



Valor avalúos realizados a
2Q-2024

\$ 313,818



4,52%

Incremento
2Q-2024 vs 2Q-2025



Valor avalúos realizados a
2Q-2025

\$ 328,014



#114

Avalúos programados
para 2025



#53 (46%)

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. +57 601 6183030 Ext. 257

Daniel Osorno Hincapié

Coordinador de Inversionistas

dosorno@titularizadora.com

Tel. +57 601 6183030 Ext. 258

Juan Sebastian Osorio Flórez

Coordinador de Inversionistas

josorio@titularizadora.com

Tel. +57 601 6183030 Ext. 239

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

Contamos con 83 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$27,5 billones emitidos en 24 años y más de \$3,3 billones de saldo administrado.



Titularizadora

COLOMBIANA

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

Signatory of:



Nuestros Accionistas:



DAVIVIENDA



Bancolombia



COLPATRIA

