



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**



Presentación Corporativa Febrero 2026

“Titularizadora Colombiana S.A publica el presente documento con un carácter estrictamente informativo para los inversionistas. Aunque la información aquí contenida ha sido obtenida de fuentes que la compañía considera confiables, Titularizadora Colombiana S.A no garantiza su exactitud. En ningún caso su contenido se puede considerar como una opinión financiera o legal ni como una recomendación de negocios o de inversión por parte de nuestra compañía. Tampoco puede ser considerado como una invitación a realizar negocios ni como una oferta para comprar o vender ningún tipo de valor. En ningún caso Titularizadora Colombiana S.A asume responsabilidad por las decisiones de inversión que se tomen, o el resultado de cualquier operación que se efectúe por parte de los destinatarios o de terceras personas, sobre la información aquí contenida. Tal responsabilidad es exclusiva de los inversionistas que hagan uso de ella. Dicha información puede tener variaciones posteriores a la fecha de su publicación razón por la cual Titularizadora Colombiana S.A se reserva el derecho de modificarla o actualizarla en cualquier tiempo y sin previo aviso.”



Nuestra **Compañía**



Nuestra Compañía

- Creada en 2001 después de la crisis hipotecaria
- Primera entidad especializada en la titularización de activos en Colombia
- Patrimonio de \$164.775 millones (Enero).
- Vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia
- Emisiones por **\$27.86bn** en **86** emisiones

Propósito

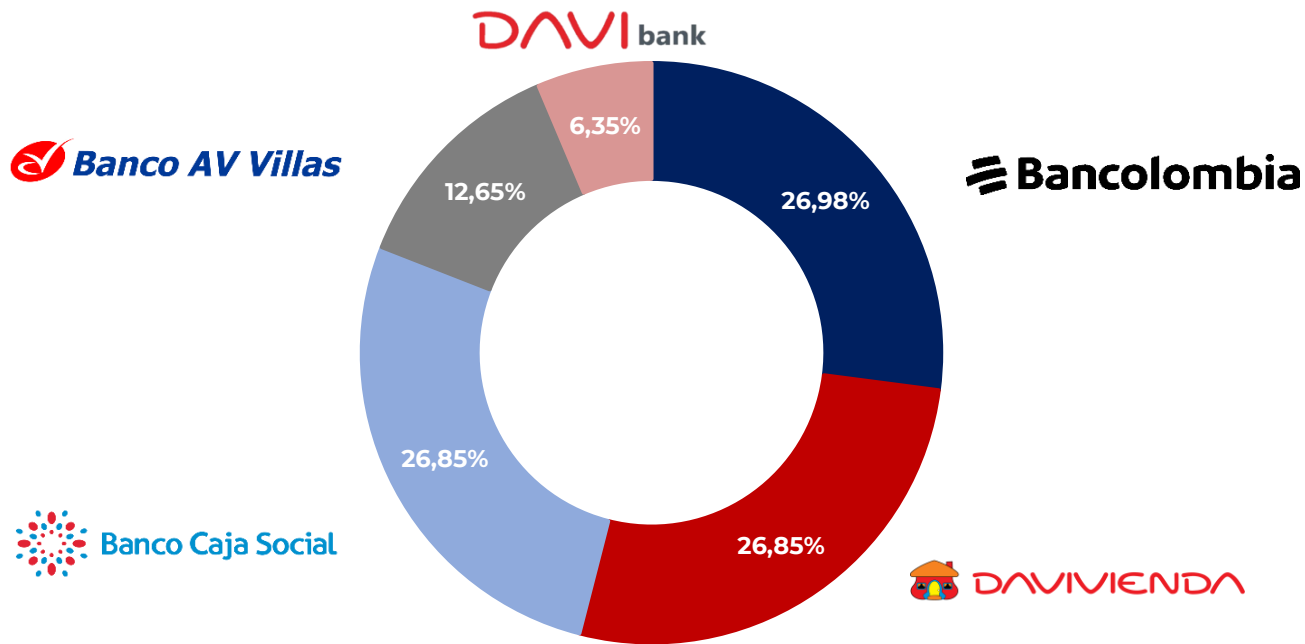
Conectar las necesidades de financiación de las diferentes actividades económicas con el mercado de capitales, con transparencia, eficiencia y bajo los principios de sostenibilidad, a través de la titularización de activos.



Titularizadora Colombiana
Administración Maestra de emisiones de
Titularización de Cartera hipotecaria
CO- S.C- CER145151

Signatory of:



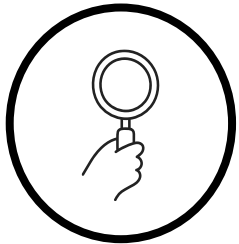


- Nuestros accionistas son **instituciones financieras nacionales** con una amplia trayectoria y reconocimiento en el mercado local y regional.
- Incluyen principalmente **bancos y compañías de seguros**.
- Su experiencia y reconocimiento en el sector financiero les permite contribuir significativamente al desarrollo y crecimiento de la **Titularizadora Colombiana**.

Agrupamos o empaquetamos activos financieros para ser transformados en títulos valores y ser vendidos a inversionistas en el mercado.

**Titularizadora Colombiana**

- Estructura
- Coloca

**Originadores**

- Originan
- Transfieren y administran activos

**Inversionistas**

- Institucionales
- Corporativos
- Personas naturales
- Otros

**Garantías**

- Internas
- Externas



Líder en el mercado de titularización, 24 años de experiencia, 86 emisiones, más de \$27.86bn emitidos



Proceso llave en mano, no requiere intermediarios.
Todas las actividades son realizadas por Titularizadora



El originador no incurre en el pago de los gastos iniciales, fijos, variables y comisiones. Son asumidos por el SPV



La universalidad como SPV es exento de impuestos



Inscripción y aprobación automática de emisiones hipotecarias en la SFC (aprobación de 3 a 5 días)



Relación consolidada con inversionistas institucionales interesados en este asset class



Equipo experto, especializado y altamente calificado



Compartimos las mejores prácticas del mercado en originación y administración de cartera

Originadores

- La titularización es una alternativa de **diversificación de fondeo y una herramienta para gestionar los riesgos de balance.**
- Con la venta de los activos el originador **obtiene liquidez / financiamiento.**
- La venta de activos a la universalidad permite **transferir el riesgo** de crédito, liquidez, tasa de interés y prepago asociados con esa garantía a los inversionistas de los títulos, quienes tienen mayor capacidad y agilidad para gestionarlos.
- Al transferir los riesgos de cartera y vender los activos, **se recuperan provisiones y se libera capital.**
- **Disminuye los riesgos de Descalce.**
- La titularización da la posibilidad de financiarse a través del **mercado de capitales.**

Inversionistas

- Diversificación de **alternativas de inversión.**
- Posibilidad de invertir en activos a través de estructuras sólidas sin asumir el **riesgo directo del activo.**
- **Retornos competitivos** frente a otras alternativas de inversión.
- Posibilidad de invertir en activos con diferentes niveles de riesgo.



Estructuración

- Certificación y formulación de estándares
- Definición Criterios de Selección
- Estructuración Financiera
- Estructuración Operativa
- Estructuración Jurídica
- Compra portafolios



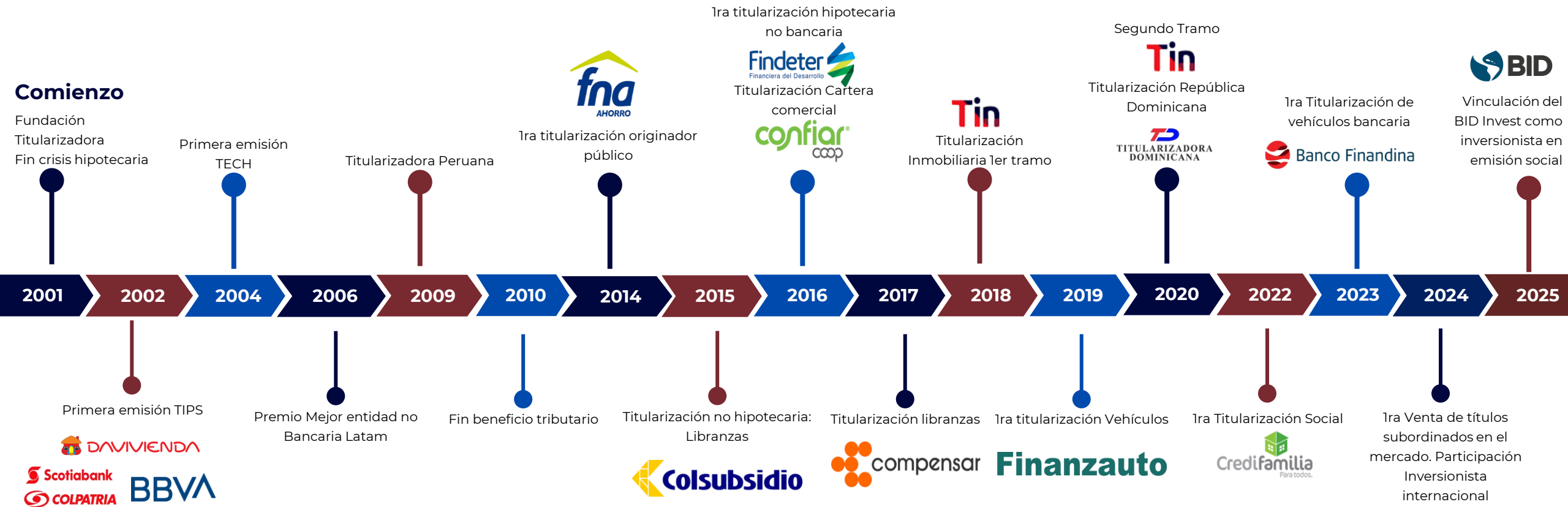
Colocación

- Gestión Comercial
- Visita Inversionistas.
- Definición Tasa Cupón
- Adjudicación



Administración

- Gestión Activo
- Gestión Pasivo
- Relación con Inversionistas
- Informes Emisiones al mercado
- Desarrollo del Mercado de títulos - Mercado Secundario



Vehículos

TIV

13 Emisiones
\$1,43 Billones emitidos



Libranzas

TIL

4 Emisiones
\$0,33 Billones emitidos



Hipotecario

TIPS – TIS - TECH

66 Emisiones
\$25,6 Billones emitidos



Inmobiliario

TIN

2 Emisiones
\$0,27 Billones emitidos



Comercial

TER

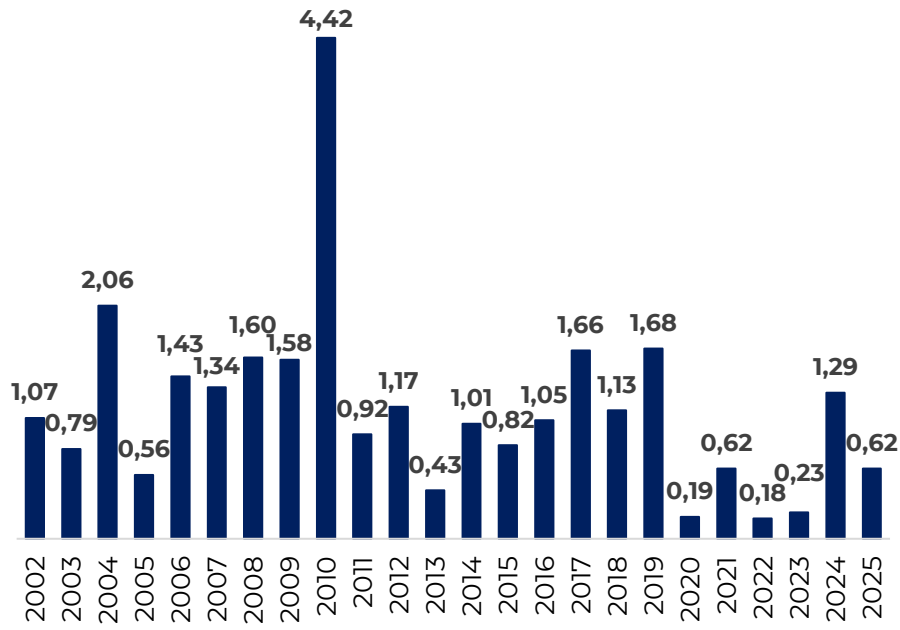
1 Emisión
\$0,23 Billones emitidos



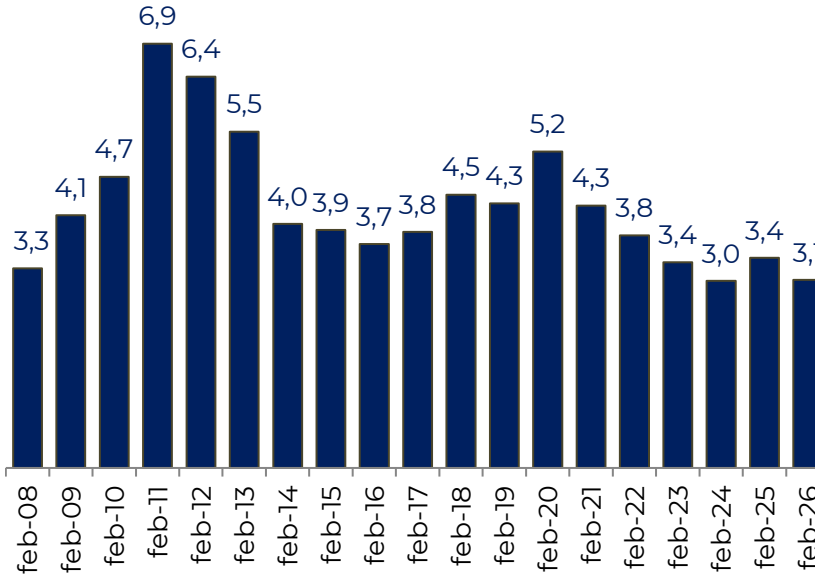
86
Emisiones
\$27,86
Billones emitidos

Hemos emitido más de \$27 billones de COP en 86 emisiones. El portafolio de la Titularizadora alcanza un saldo administrado de **\$3,1 billones** y está conformado por distintos tipos de activos, en el que se destacan las **titularizaciones hipotecarias**.

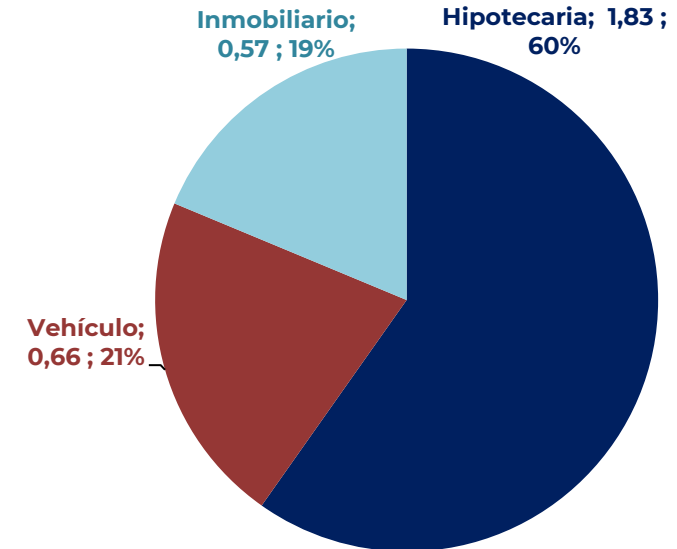
Emisiones Anuales
(\$Billones)



Saldo administrado
(\$Billones)

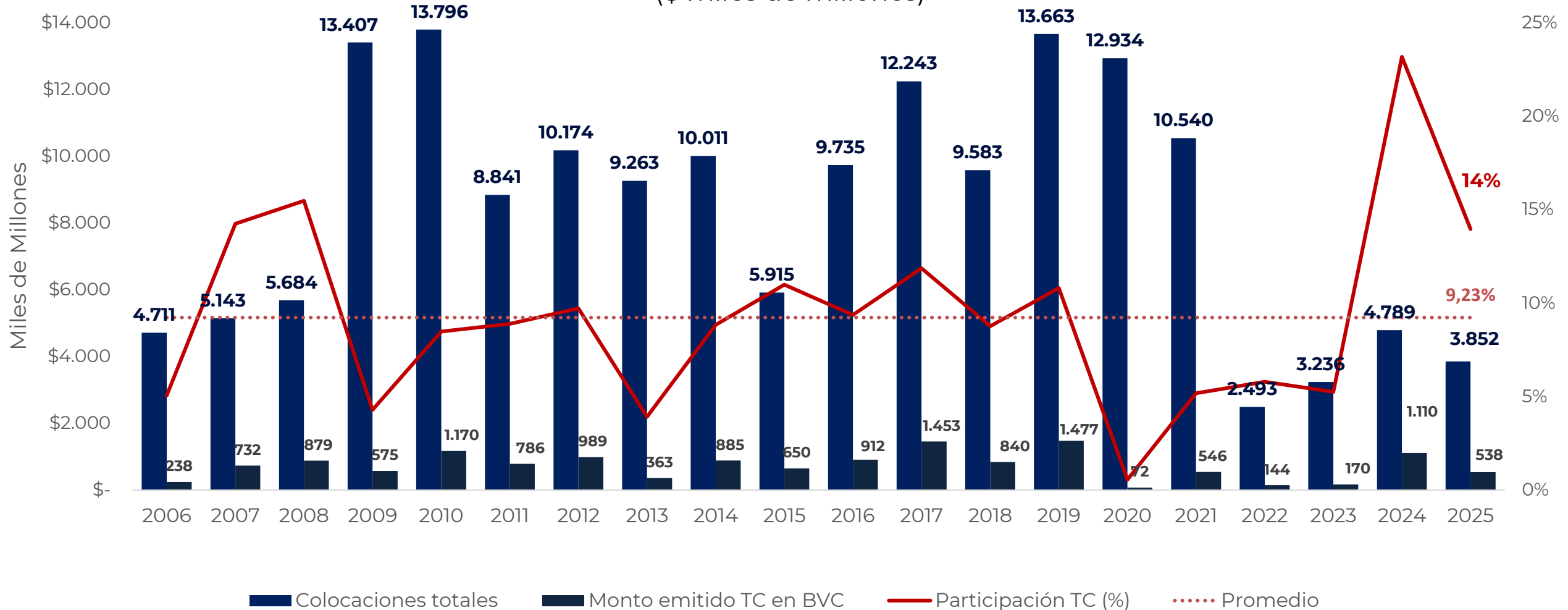


Composición del portafolio
(\$Billones)

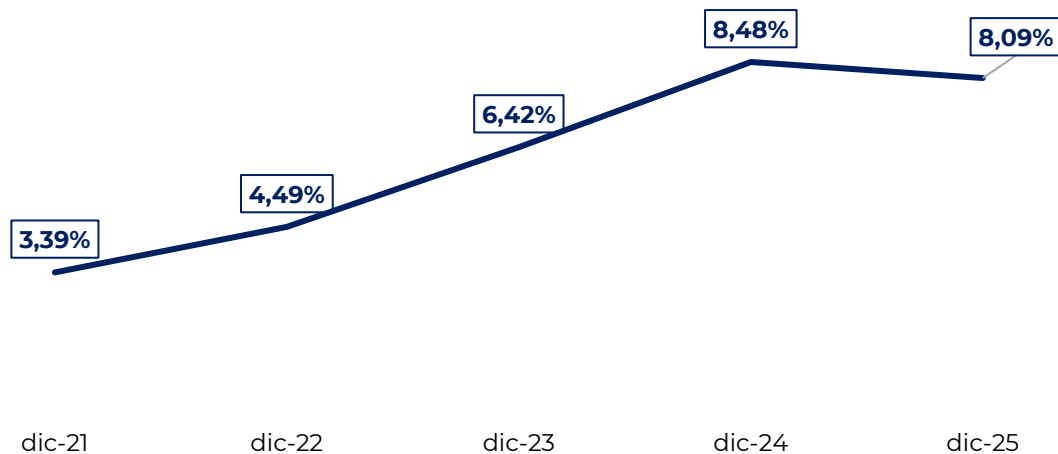


Titularizadora Colombiana es un emisor relevante en el mercado

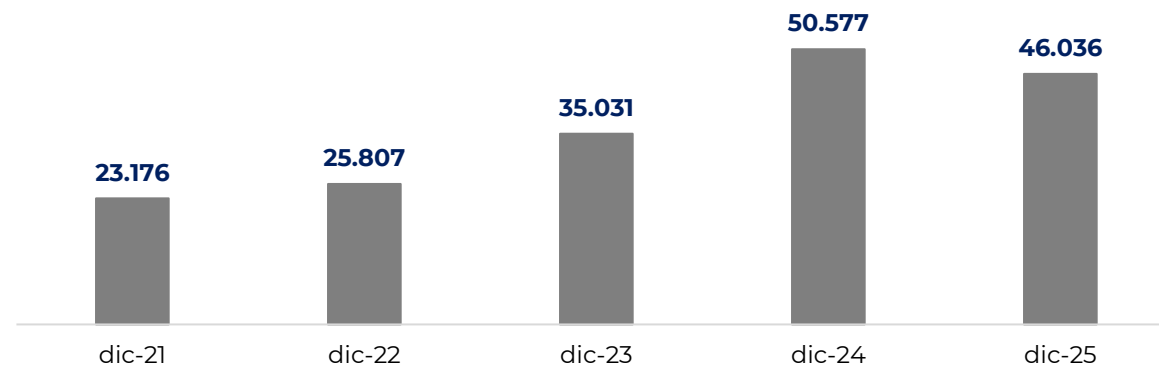
Participación en emisiones de renta fija (\$ miles de millones)



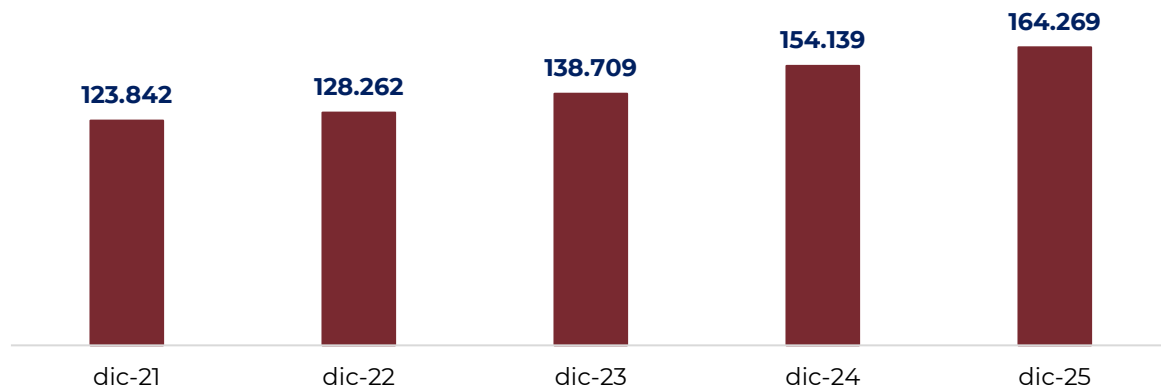
ROE*



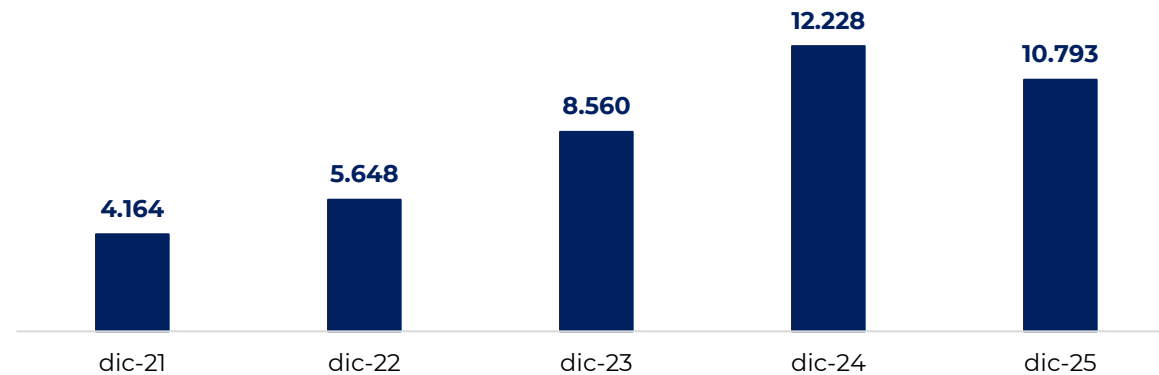
Ingresos Totales (COP\$ Millones)



Patrimonio (COP\$ Millones)



Utilidad Neta (COP\$ Millones)



*ROE 2025= (utilidad neta + utilidades retenidas)/patrimonio promedio últimos 12 meses

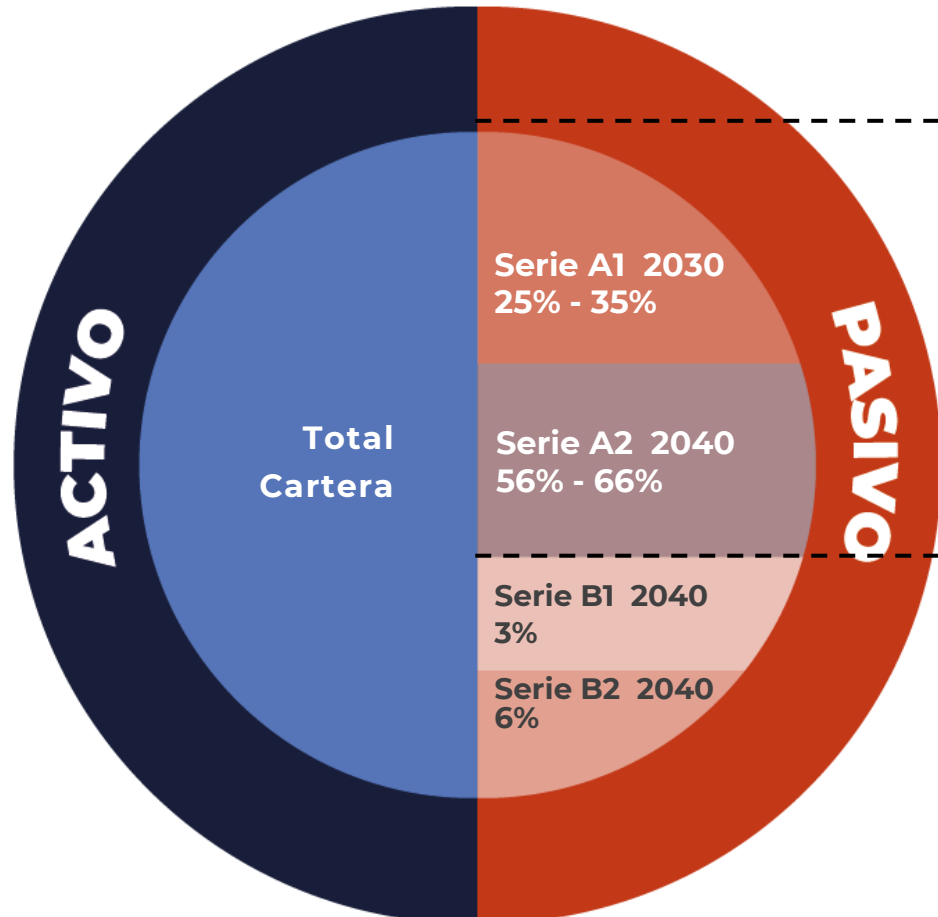


Estructura Financiera, Operativa y **Características de los Títulos**

ORIGINADOR

Compra de Créditos Elegibles por TC

UNIVERSALIDAD



Cobertura Parcial
Entre 1% y 2.5% del saldo
de la Serie A

Elementos Claves de la Estructura Financiera

Venta cierta: Los préstamos se eliminan del balance del originador.

Los originadores usualmente suscriben valores subordinados y residuales.

Los Tramos A + B **están respaldados** por el principal del conjunto de créditos.

Mecanismos de Cobertura

- Subordinación
- Mecanismo de Cobertura Parcial
- Exceso de Spread
- Ajuste de Balance
- Clausulas de Suspensión de Pagos
- Mecanismo de Reducción de Tasa

* Flexibilidad para estructurar TIPS A con diferentes tramos, plazos (de 5 a 15 años) y duraciones (de 1 a 5 años), de acuerdo con las preferencias de los inversionistas y las características de la cartera de préstamos que será Titularizada.

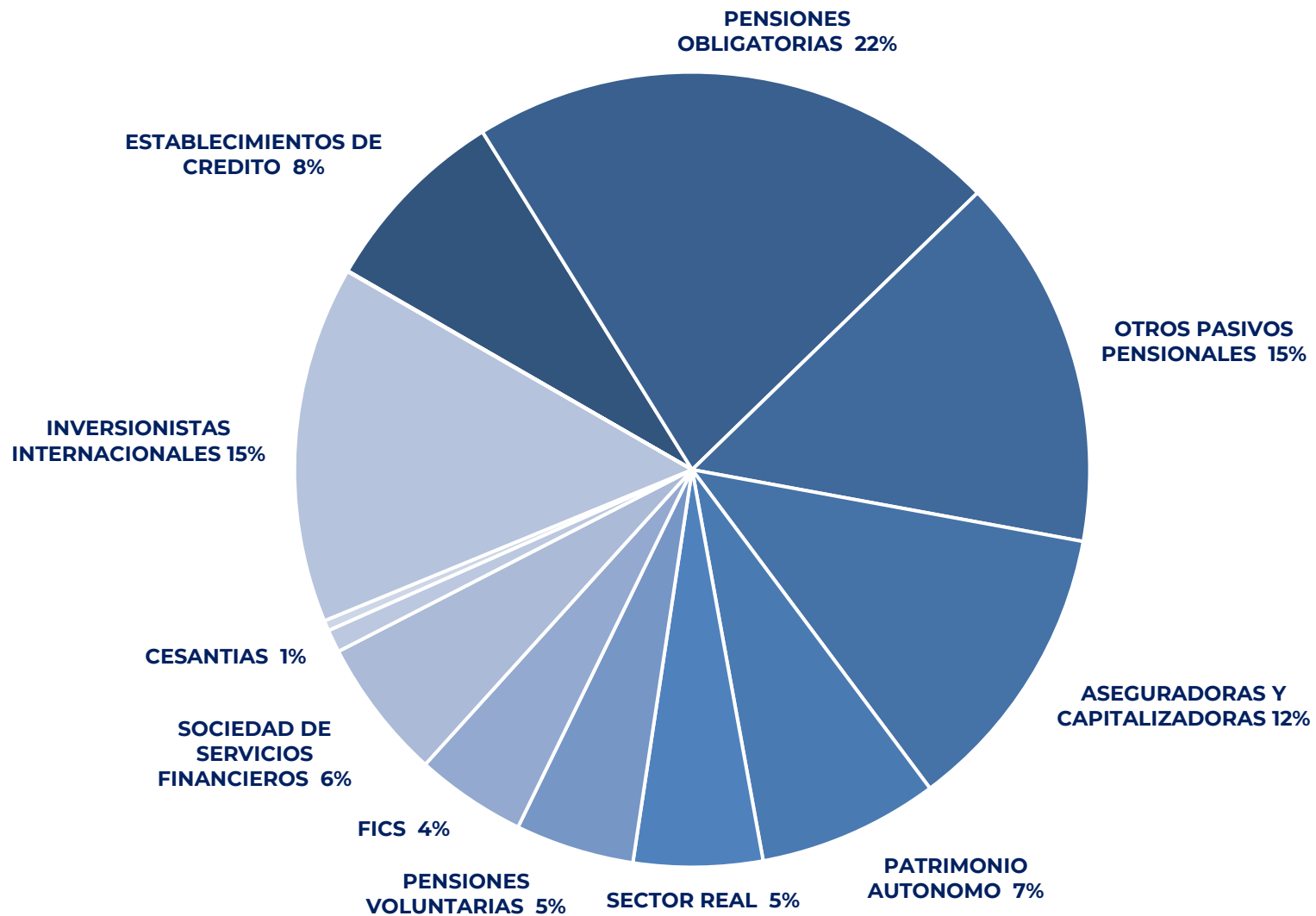
Los procesos de Administración Maestra contribuyen a la evaluación de los originadores y administradores, estandarización de los procesos de originación y administración, disminución del riesgo operativo y del riesgo de crédito de las emisiones

**Certificación de
Originadores y
Administradores**

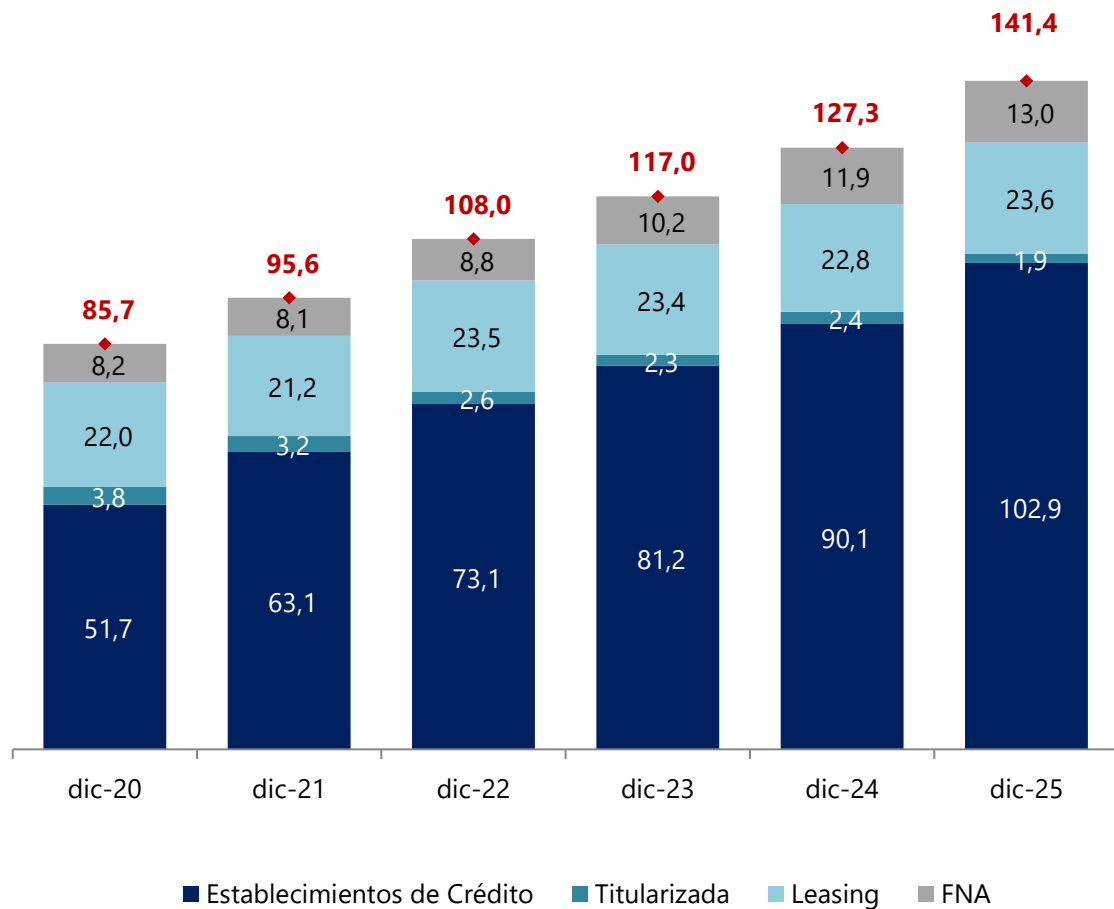
**Due Diligence del
Portafolio de
Créditos**

**Procedimiento
de Recaudo**

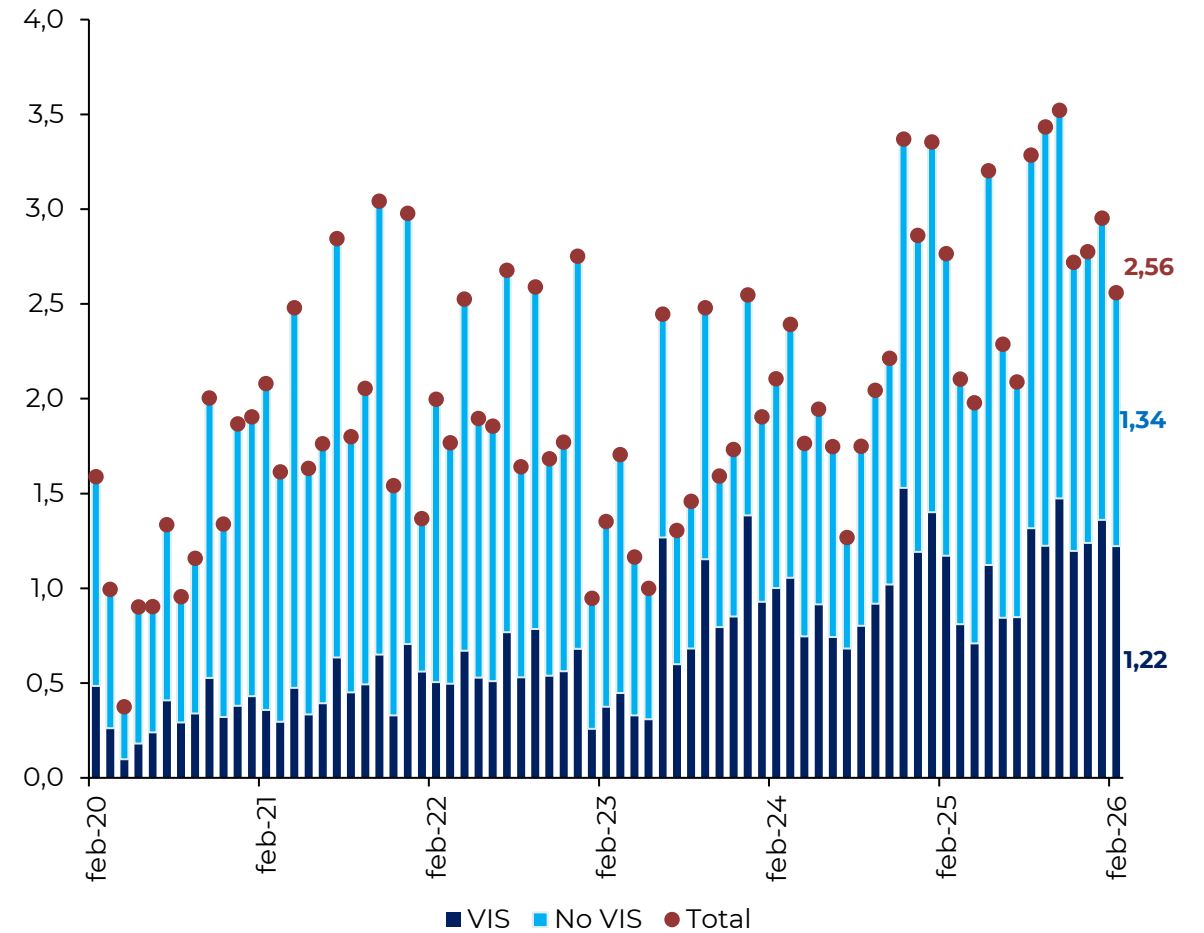
**Procedimiento
de Cobranza**



Saldo de la cartera de vivienda (Billones de pesos)

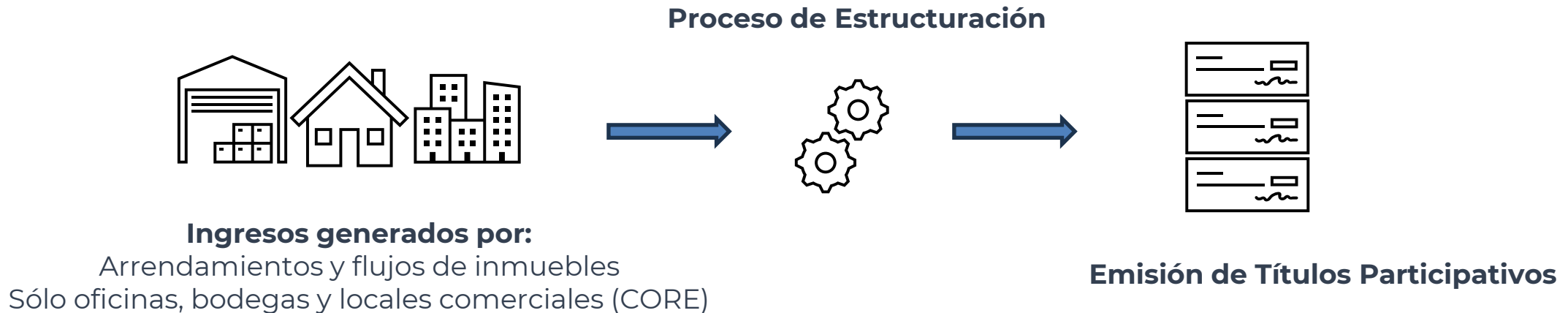


Desembolsos de Crédito Hipotecario (Billones de pesos, Montos mensuales)





TIN es un programa de inversión cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios (REIT *like*), que permite al inversionista exponerse a la rentabilidad generada por la gestión del portafolio inmobiliario en Colombia.





Activos
Administrados*
y Área
Administrada

\$588.228
Millones



GLA: 84.037 m2
Activos
Inmobiliarios: 96



Rentabilidad

Desde el Inicio:
12,95% E.A.



LTM: 12,54% E.A.
(IPC + 6,89%)



Ocupación
Económica y
Física

Económica:
97,29%



Física: 96,36%



Cartera vencida

0,0%
(\$14.511)



Mercado
Secundario

Negociados
YTD: \$12.074
millones



Precio
Promedio
ponderado de
negociación:
56,4%



Dividend Yield

LTM:
5,37% ****

(Feb: 4,74%)
DY calculado
sobre el Valor
Patrimonial del
título



Ene: 8,41%
DY calculado
sobre el Valor
Mercado



Estructura de
Deuda

Capital: \$142.529
Millones



Costo
ponderado:
11,42% E.A.****



Uso:
24,84% < 35%

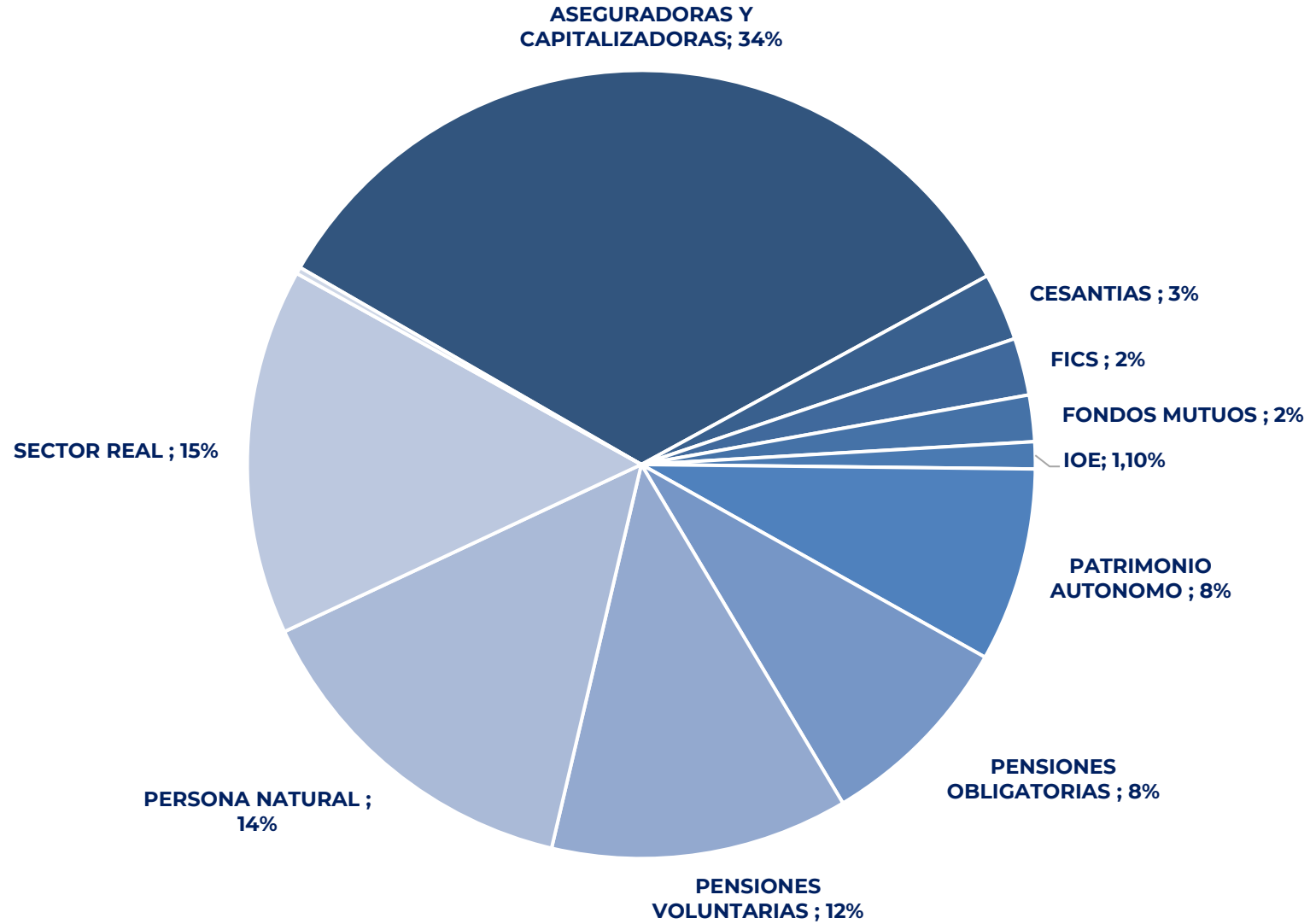


* Total Activo Administrado incluye cuenta de efectivo, activo material, cuentas por cobrar y otros activos.

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

**** 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





Focos estratégicos 2022 - 2027

1

**Potencializar el negocio de
Cartera Hipotecaria**
(Core Business)

2

**Desarrollar negocios que
generen alto crecimiento y
ventajas competitivas en el
mercado**
(Negocios Adyacentes)

3

**Explorar e incorporar
nuevas tecnologías y
modelos disruptivos**
(Apuestas)

4

Internacionalización

Fecha

16 diciembre 2022

Originador



Calificación Serie A

AAA

BRC Ratings
A Company of S&P Global
*No forma parte de NRSRO - S&P Global Ratings

Impacto:



OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE
17 OBJETIVOS PARA TRANSFORMAR NUESTRO MUNDO

Opinión de Segunda parte

“Bueno”



Tipo de cartera:

Crédito hipotecario VIS (100%)



Monto Emitido:

123.053.000 UVR
(39.769 millones COP)

Garantizar que los pobres y los más vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos

Fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales para fomentar y ampliar el acceso a los servicios financieros

Potenciar y promover la inclusión social, económica y política, independiente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia o situación económica u otra condición

Asegurar el acceso a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales

Tasa de colocación serie A:

7,80% E.A (moneda UVR)

Número de créditos 1.012 créditos

Fecha

28 julio 2025

Originador



Calificación Serie A

AAA

BRC Ratings

A Company of S&P Global
*No forma parte de NRSRO - S&P Global Ratings

Opinión de Segunda parte

“Excelente”



Tipo de cartera:

Crédito hipotecario VIS (100%)

Monto Emitido:

271.943.000 UVR (106.852,9 millones COP)

Tasa de colocación serie A:

5,89% E.A (moneda UVR)

Número de créditos 1.809 créditos

Impacto:

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



Garantizar que los pobres y los más vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos



El ODS 5 busca lograr la igualdad de género y empoderar a mujeres y niñas, eliminando la discriminación y violencia de género, y promoviendo su participación en la educación, el trabajo y la toma de decisiones.



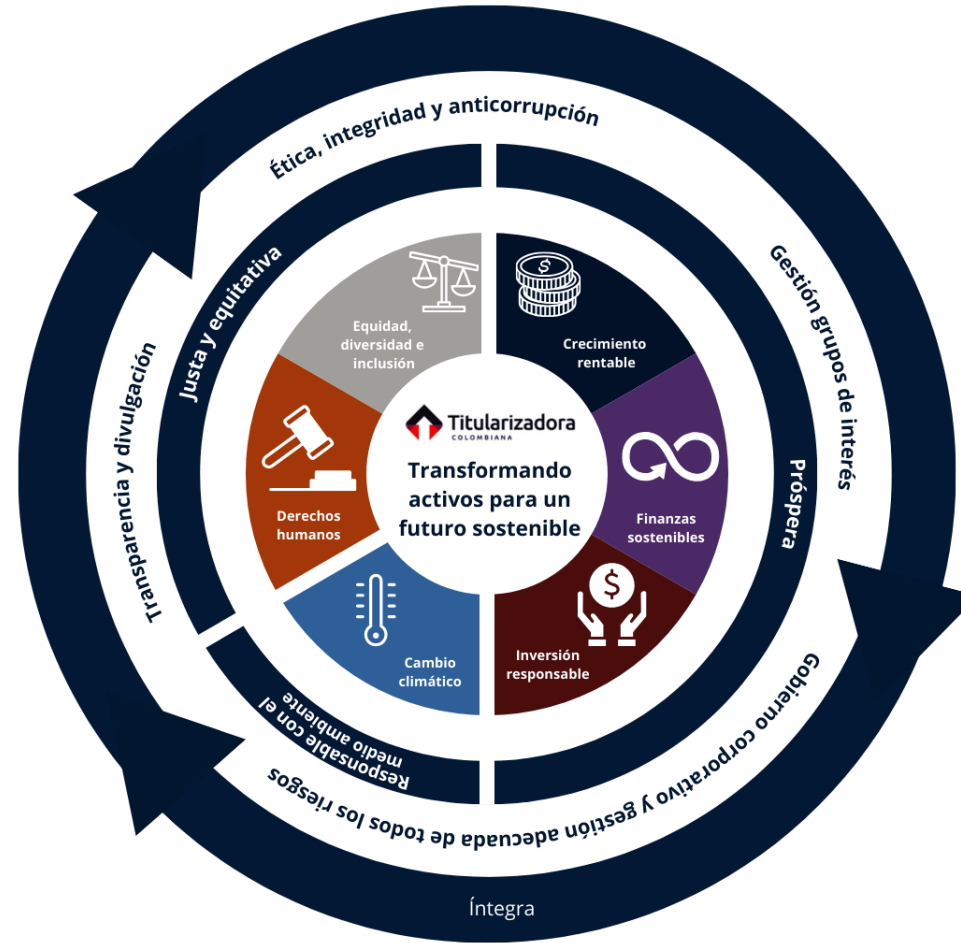
Fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales para fomentar y ampliar el acceso a los servicios financieros



Asegurar el acceso a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales



**Transformando
activos para un
futuro
sostenible**



Partes interesadas

- Colaboradores
- Accionistas
- Junta Directiva
- Inversionistas
- Originadores
- Autoridades
- Agentes colocadores
- Proveedores
- Calificadoras
- Arrendatarios



Ana María Salcedo

**Directora de Inversiones y
Desarrollo de Mercados**

Titularizadora Colombiana

 asalcedo@titularizadora.com

 Calle 72 #7-64 Piso 4
Bogotá, Colombia

 www.titularizadora.com/



Juan Sebastián Osorio FRM

Coordinador de Inversionistas

Titularizadora Colombiana

 josorio@titularizadora.com

 Calle 72 #7-64 Piso 4
Bogotá, Colombia

 www.titularizadora.com/



Daniel Osorno Hincapie

Coordinador de Inversionistas

Titularizadora Colombiana

 dosorno@titularizadora.com

 Calle 72 #7-64 Piso 4
Bogotá, Colombia

 www.titularizadora.com/