



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

# **Presentación Corporativa Noviembre 2025**





“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 \$150.883 millones (Noviembre).
- Vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia
- Emisiones por **\$27.7bn** en **85** 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.

**AAA**

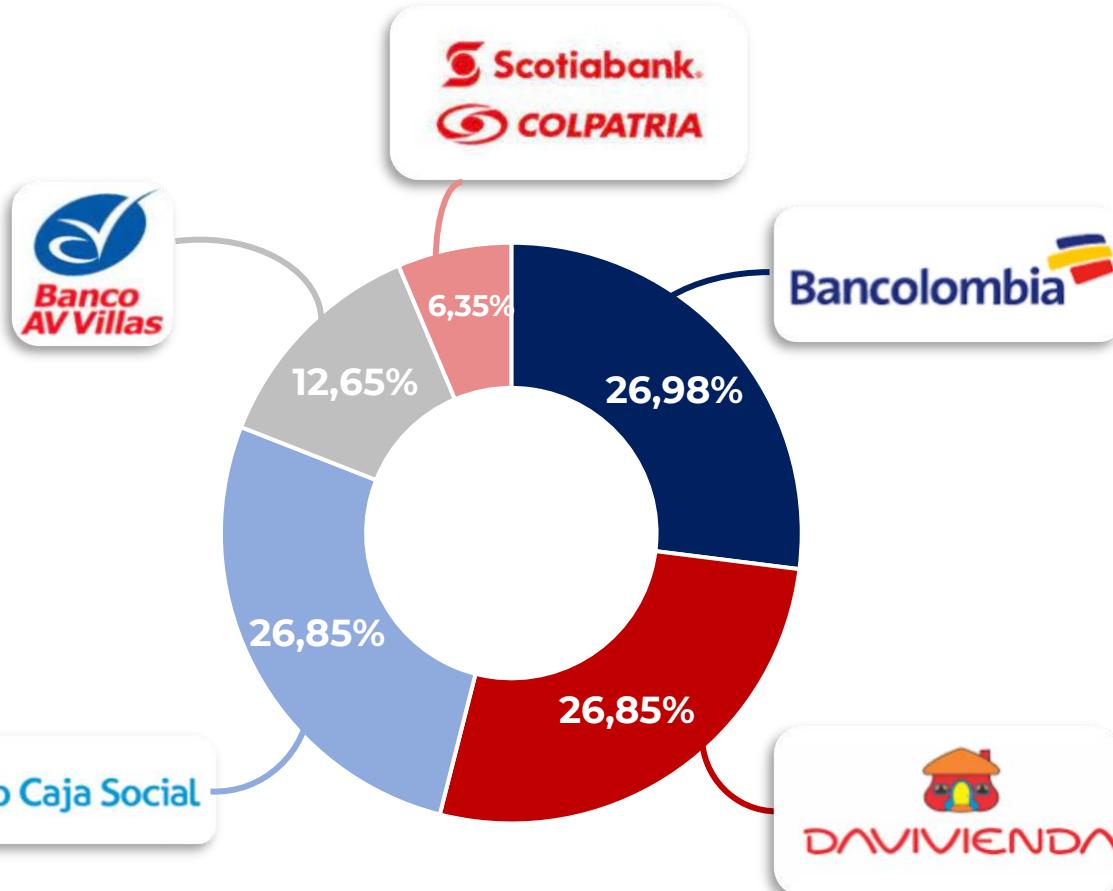
BRC  
Standard & Poor's  
S&P Global



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

Signatory of:

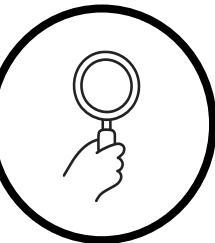




- Nuestros accionistas son **instituciones financieras nacionales** con una amplia trayectoria y reconocimiento en el mercado local y regional.
- Incluyen principalmente **bancos y compañías de seguros**.
- Su experiencia y reconocimiento en el sector financiero les permite contribuir significativamente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



### Originadores

- Originan
- Transfieren y administran activos



### Garantías

- Internas
- Externas



### Inversionistas

- Institucionales
- Corporativos
- Personas naturales
- Otros



Líder en el mercado de titularización, 24 años de experiencia, 85 emisiones, más de \$27.7 bn 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

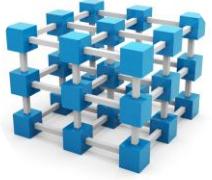


## Originadores

- 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 finanziarse 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
- Est. Financiera
- Est. Operativa
- Est. Jurídica
- Compra portafolios



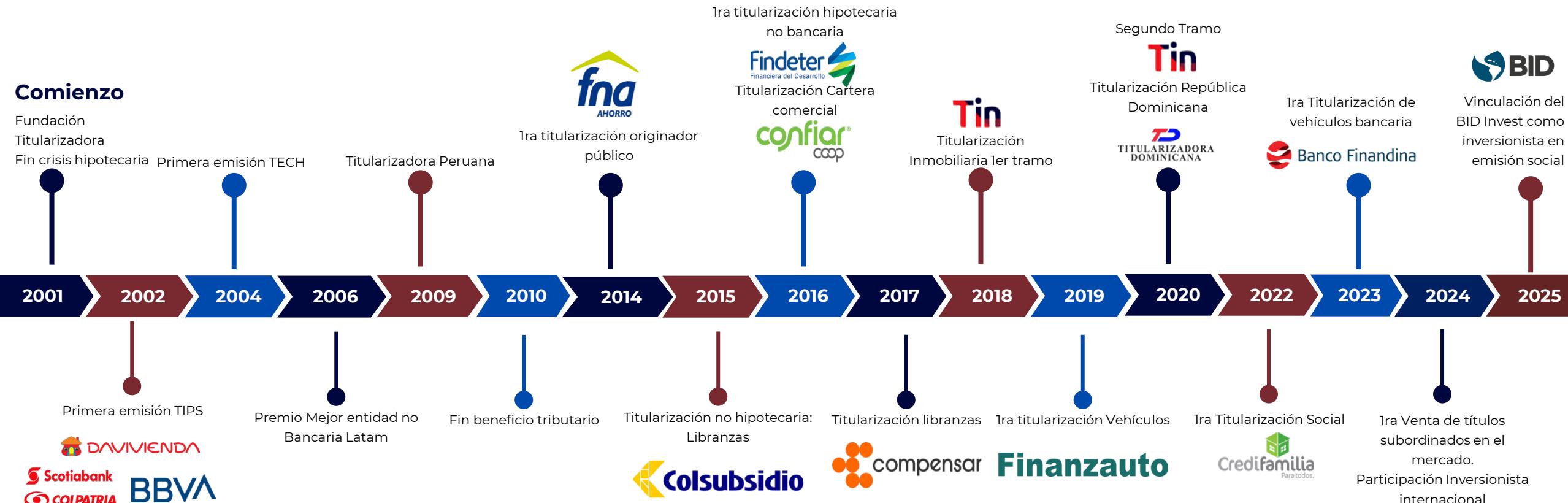
### Colocación

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



### Administración

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





## Nuestra Trayectoria



### Hipotecario

TIPS – TIS - TECH

**66** Emisiones

**\$25,6** Billones emitidos

### Vehículos

TIV

**12** Emisiones

**\$1,28** Billones emitidos



**85**  
Emisiones

**\$27,7**

Billones emitidos



### Inmobiliario

TIN

**2** Emisiones

**\$0,27** Billones emitidos

### Libranzas

TIL

**4** Emisiones

**\$0,33** Billones emitidos



### Comercial

TER

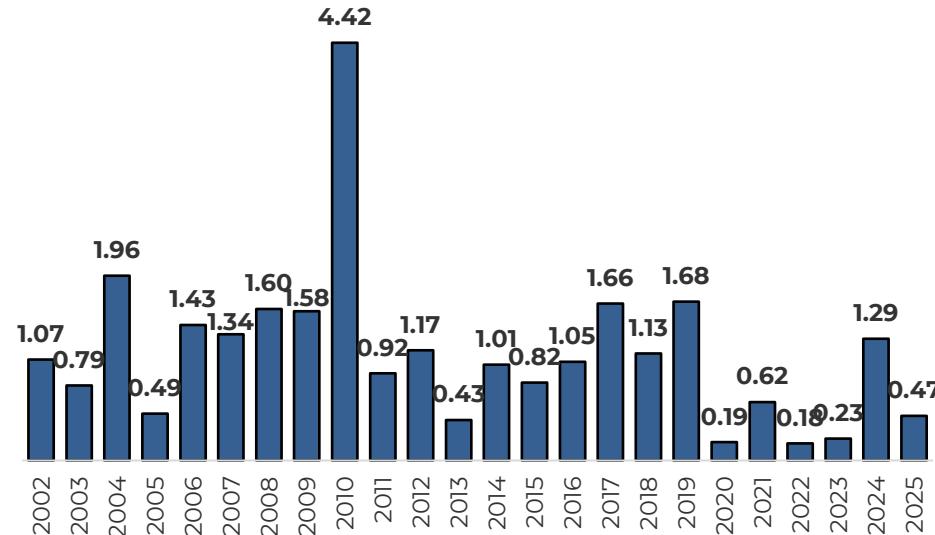
**1** Emisión

**\$0,23** Billones emitidos

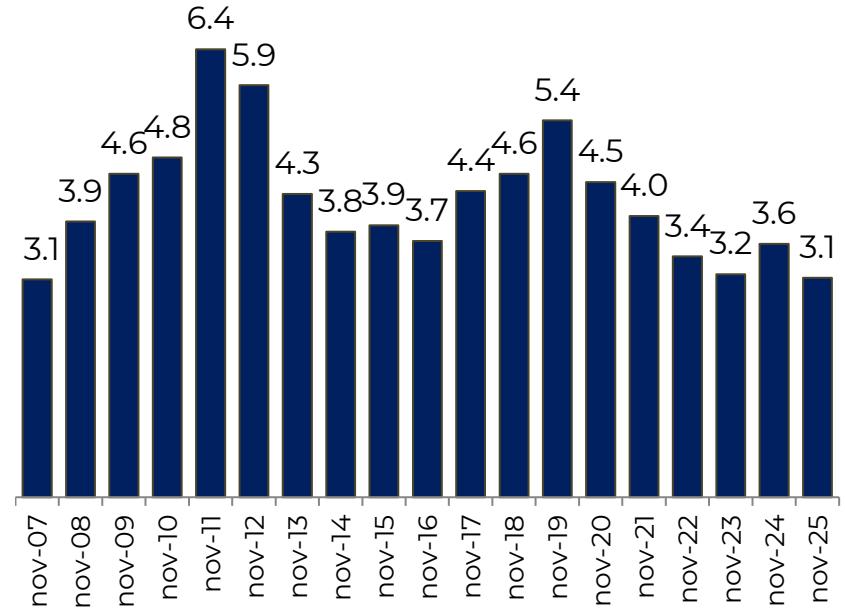


Hemos emitido más de \$27 billones de COP en 85 emisiones. El portafolio de la Titularizadora alcanza un saldo administrado de **\$3,1 billones** y está conformado por distintos tipos de activos, en el que se destacan las **titularizaciones hipotecarias**.

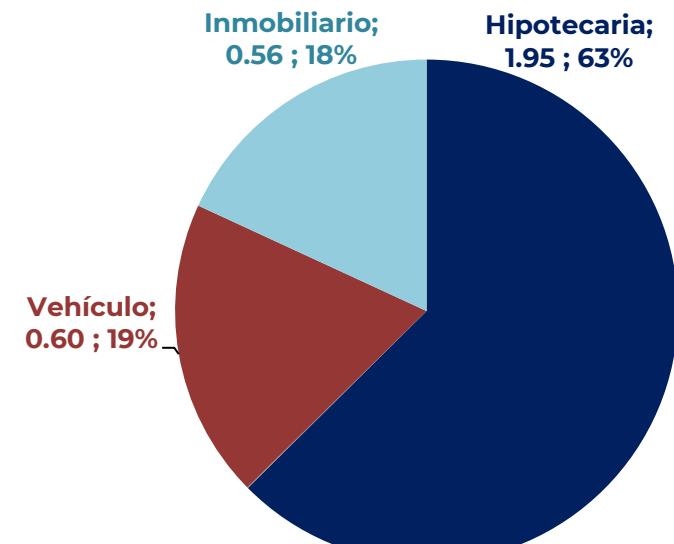
**Emisiones Anuales**  
(\$Billones)



**Saldo administrado**  
(\$Billones)

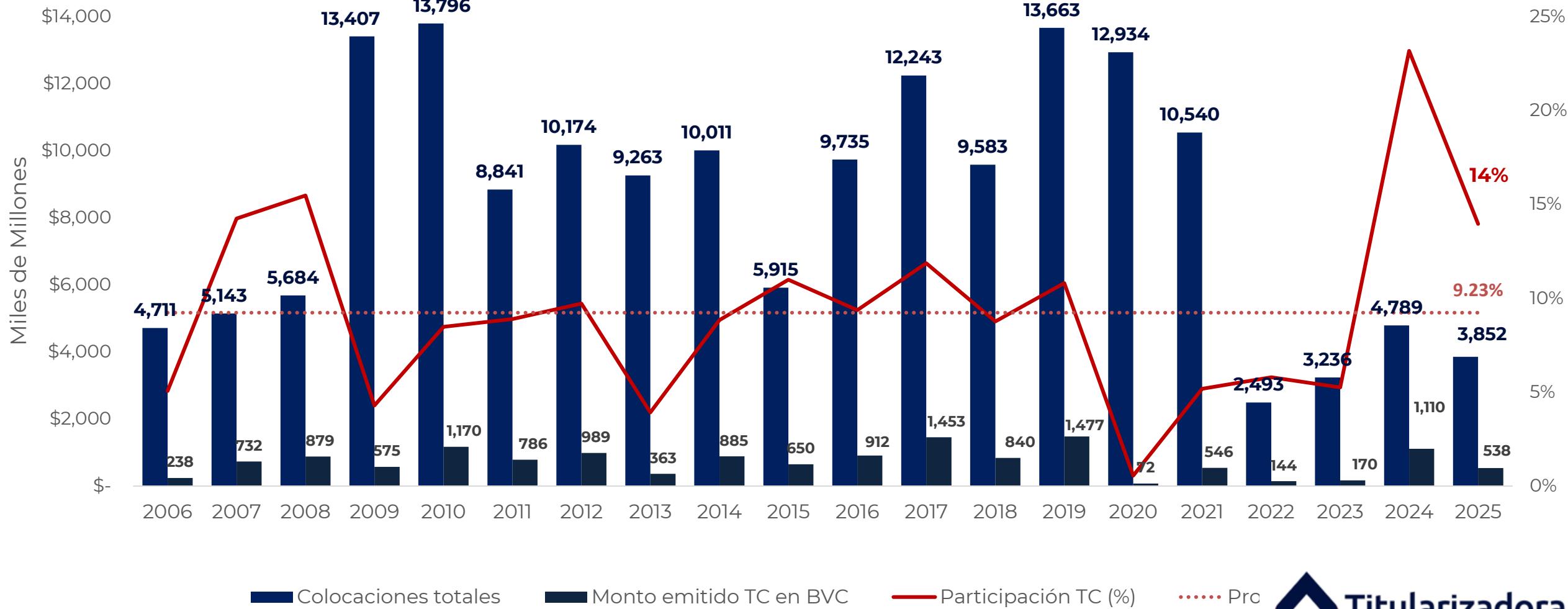


**Composición del portafolio**  
(\$Billones)



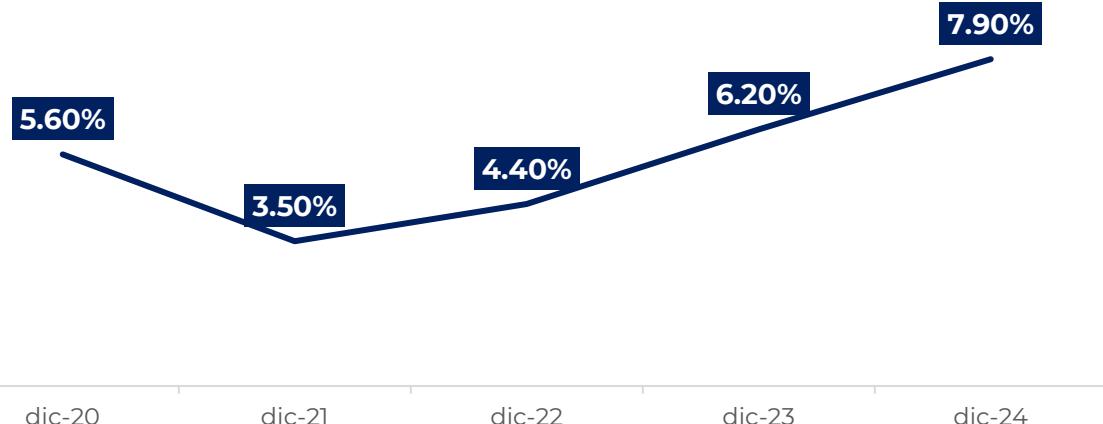
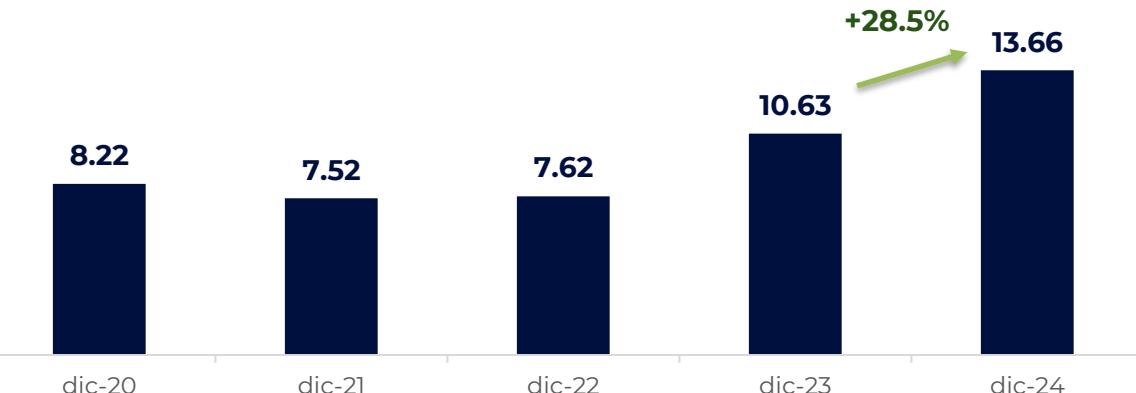
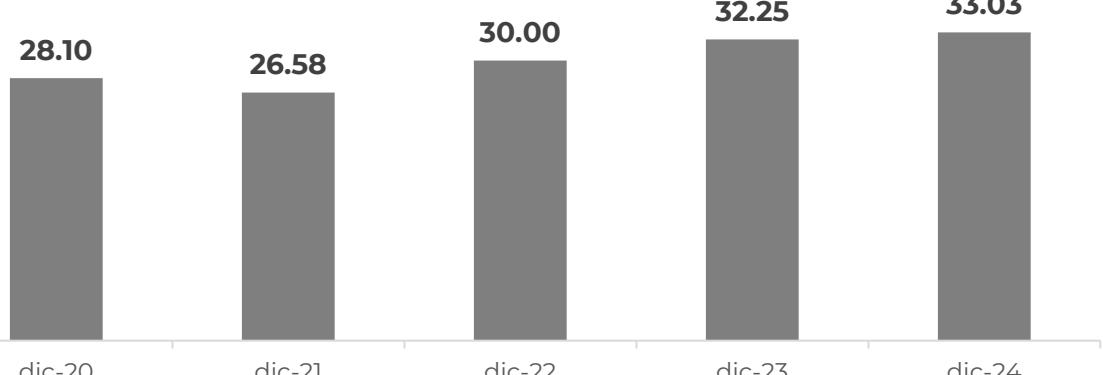
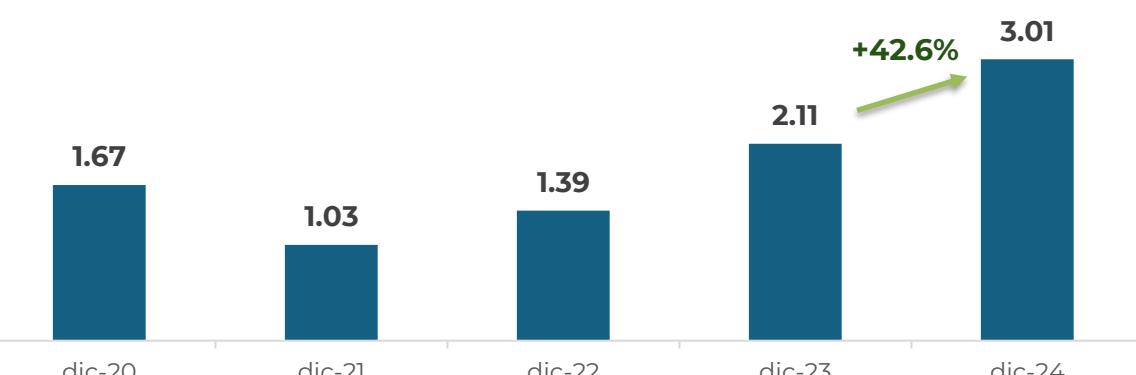
Titularizadora Colombiana es un emisor relevante en el mercado

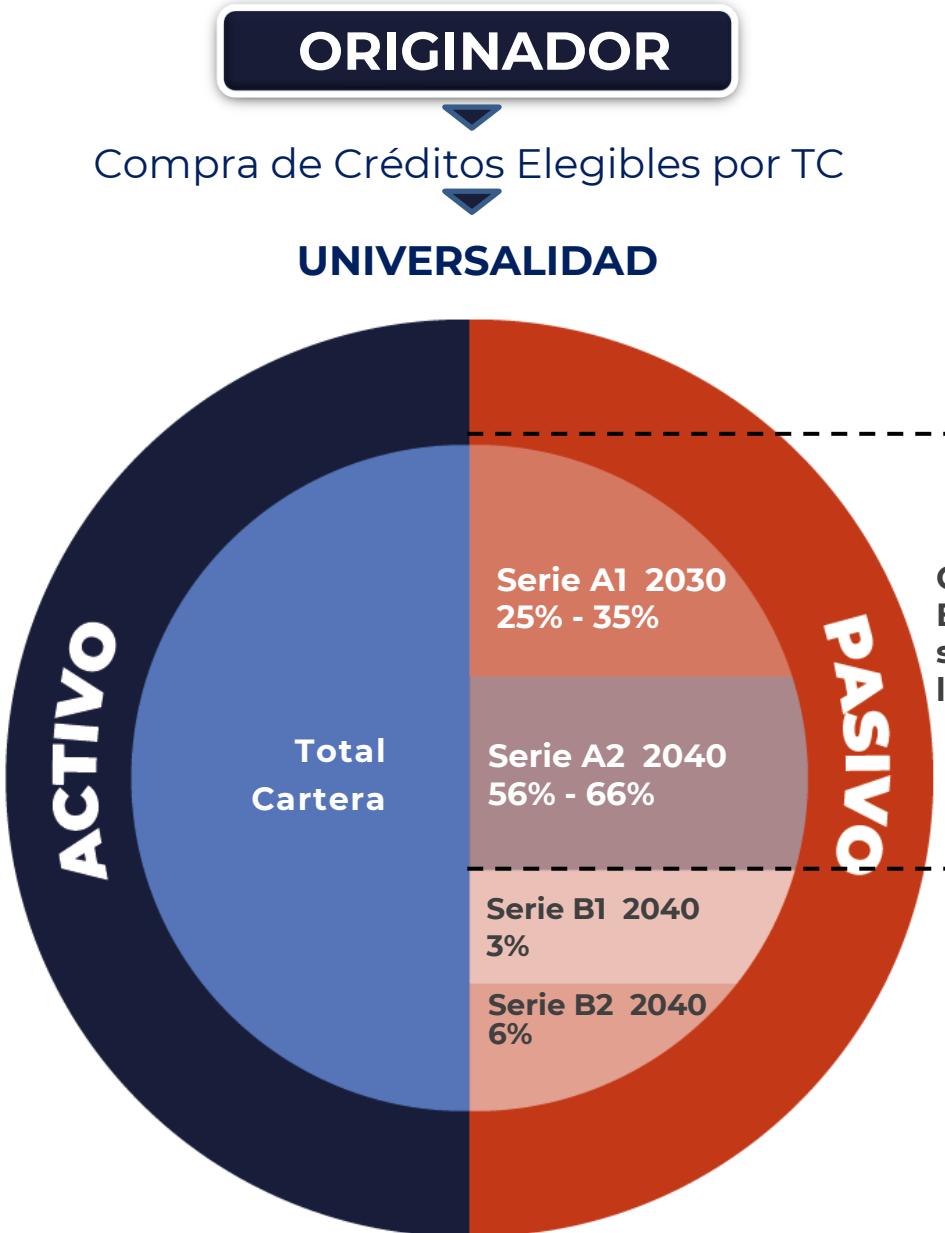
## Participación en emisiones de renta fija (\$ miles de millones)





ROE

Ingresos Totales  
(\$USD Millones)Patrimonio  
(\$USD Millones)Utilidad Neta  
(\$USD Millones)



## 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.



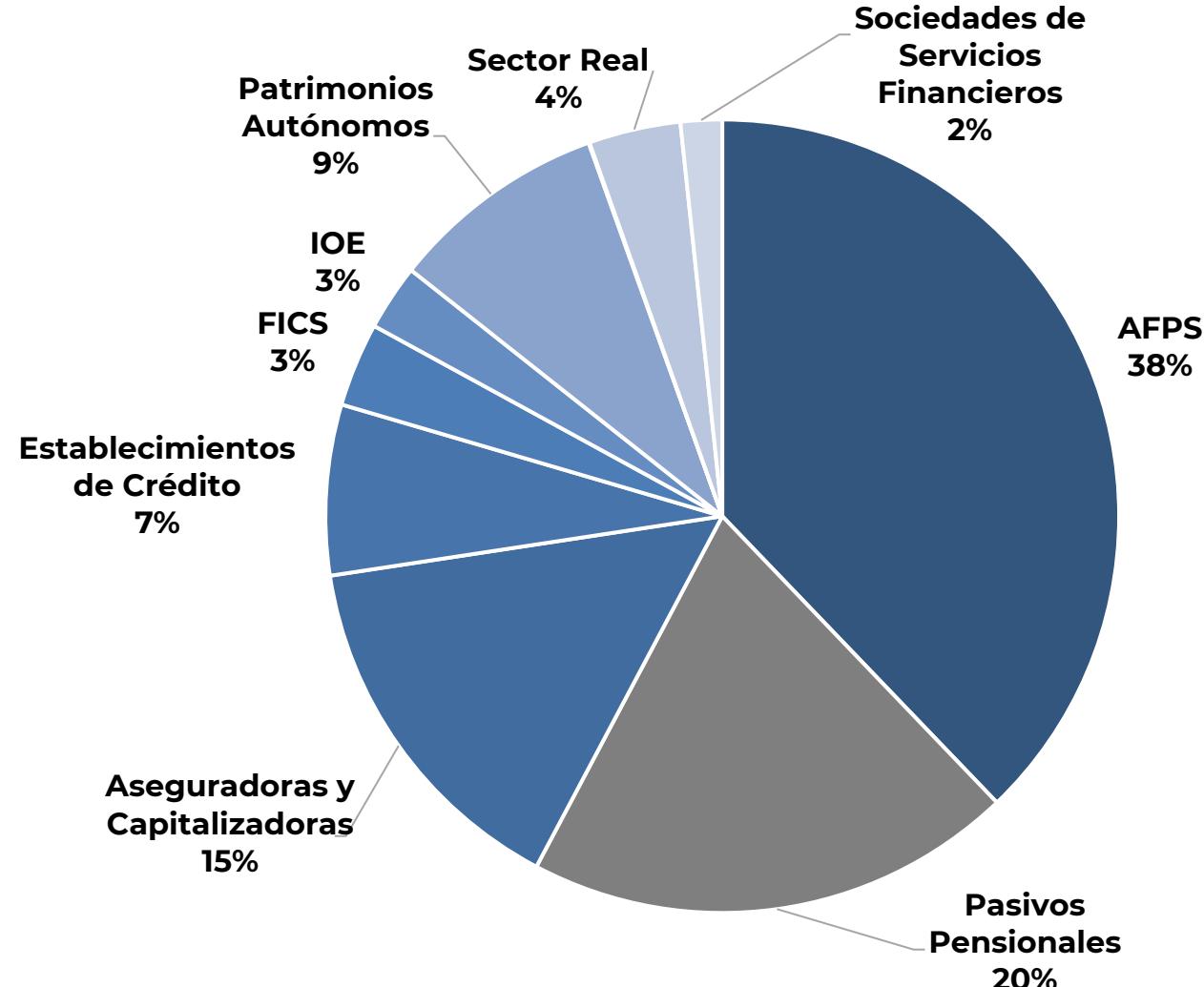
Los procesos de Administración Maestra contribuyen a la evaluación de los originadores y administradores, estandarización de los procesos de originación y administración, disminución del riesgo operativo y del riesgo de crédito de las emisiones

**Certificación de  
Originadores y  
Administradores**

**Due Diligence del  
Portafolio de  
Créditos**

**Procedimiento  
de Recaudo**

**Procedimiento  
de Cobranza**

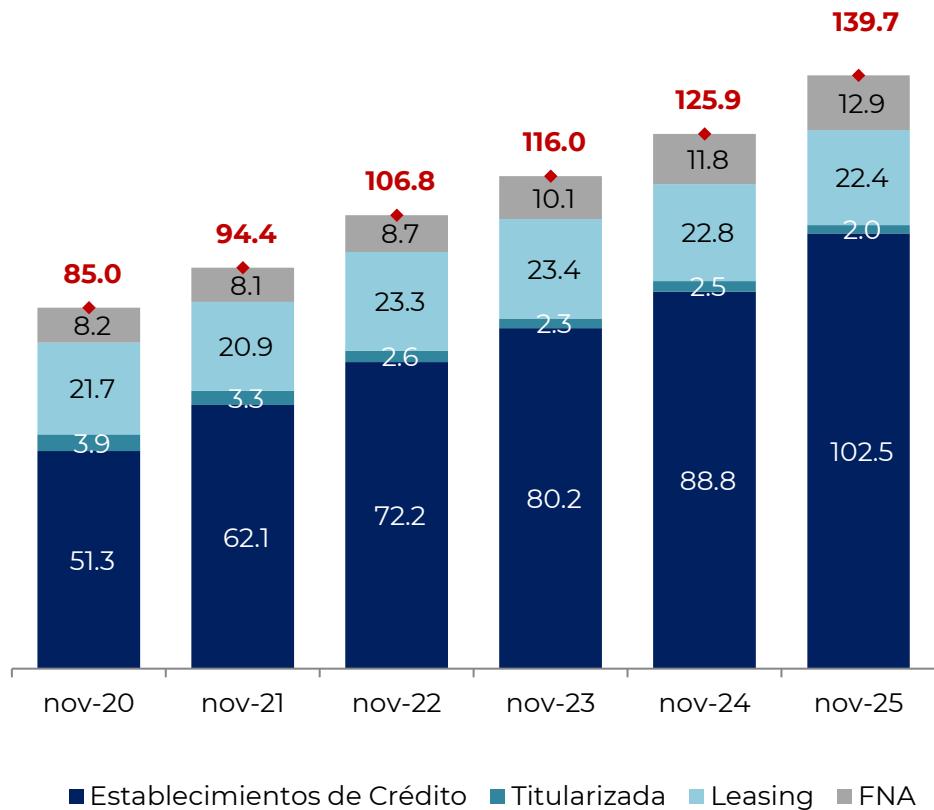


*Inversionistas Institucionales: 96%*  
*Inversionistas Segmento Retail: 4%*



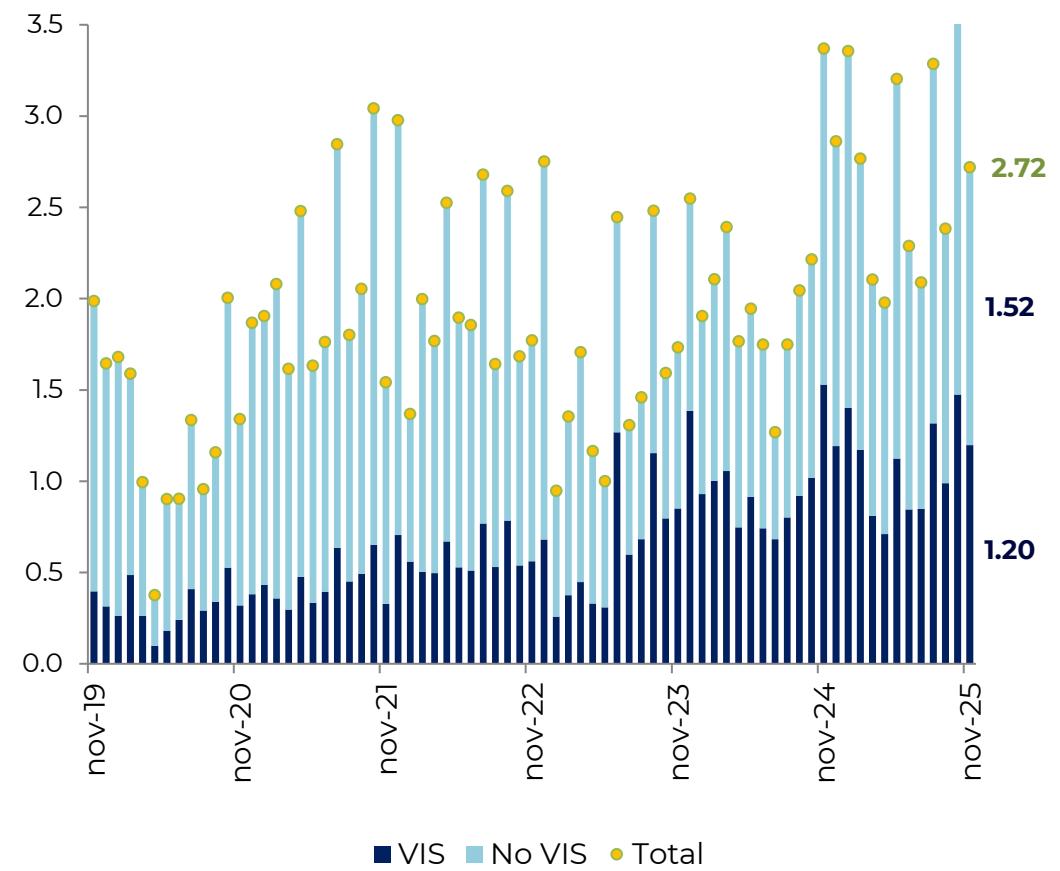
## Saldo de la cartera de vivienda

(Billones de pesos)



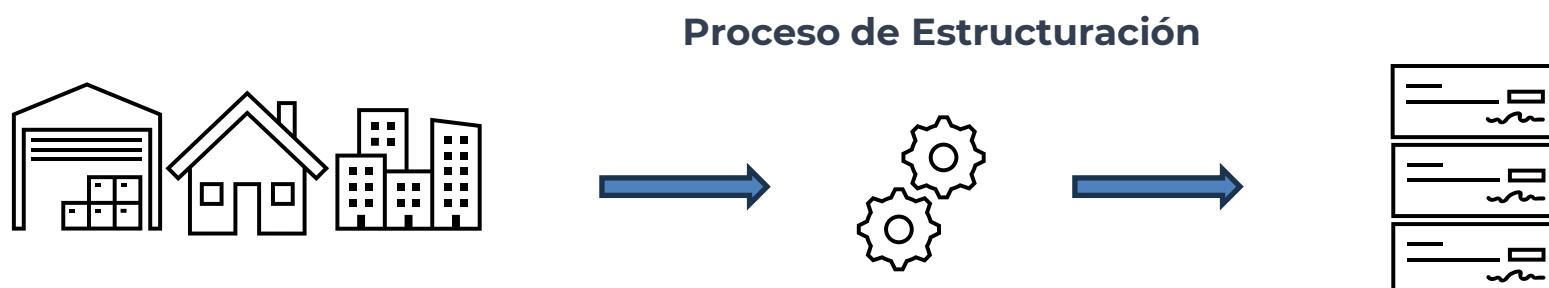
## Desembolsos de Crédito Hipotecario

(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.



**Ingresos generados por:**  
Arrendamientos y flujos de inmuebles  
Sólo oficinas, bodegas y locales comerciales (CORE)

**Emisión de Títulos Participativos**



Activos  
Administrados\*  
y Área  
Administrada

\$574.919  
Millones



GLA: 83.979 m<sup>2</sup>  
Activos  
Inmobiliarios: 96



Rentabilidad

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



LTM: 12,44% E.A.  
(IPC + 6,78%)



Ocupación  
Económica y  
Física

Económica:  
97,18%



Física: 96,61%



Cartera vencida

0,01%  
(\$5.344.532)



Mercado  
Secundario

Negociados  
YTD: \$2 millones



Precio  
valoración  
promedio LTM:  
100%\*\*\*



Dividend Yield

LTM:  
5,48% \*\*\*\*  
(Nov: 5,56%)

Dividend Yield  
calculado sobre  
el Valor  
Patrimonial del  
título



Estructura de  
Deuda

Capital: \$138.458  
Millones



Costo  
ponderado:  
10,04% E.A.\*\*\*\*



Uso:  
24,58%<35%



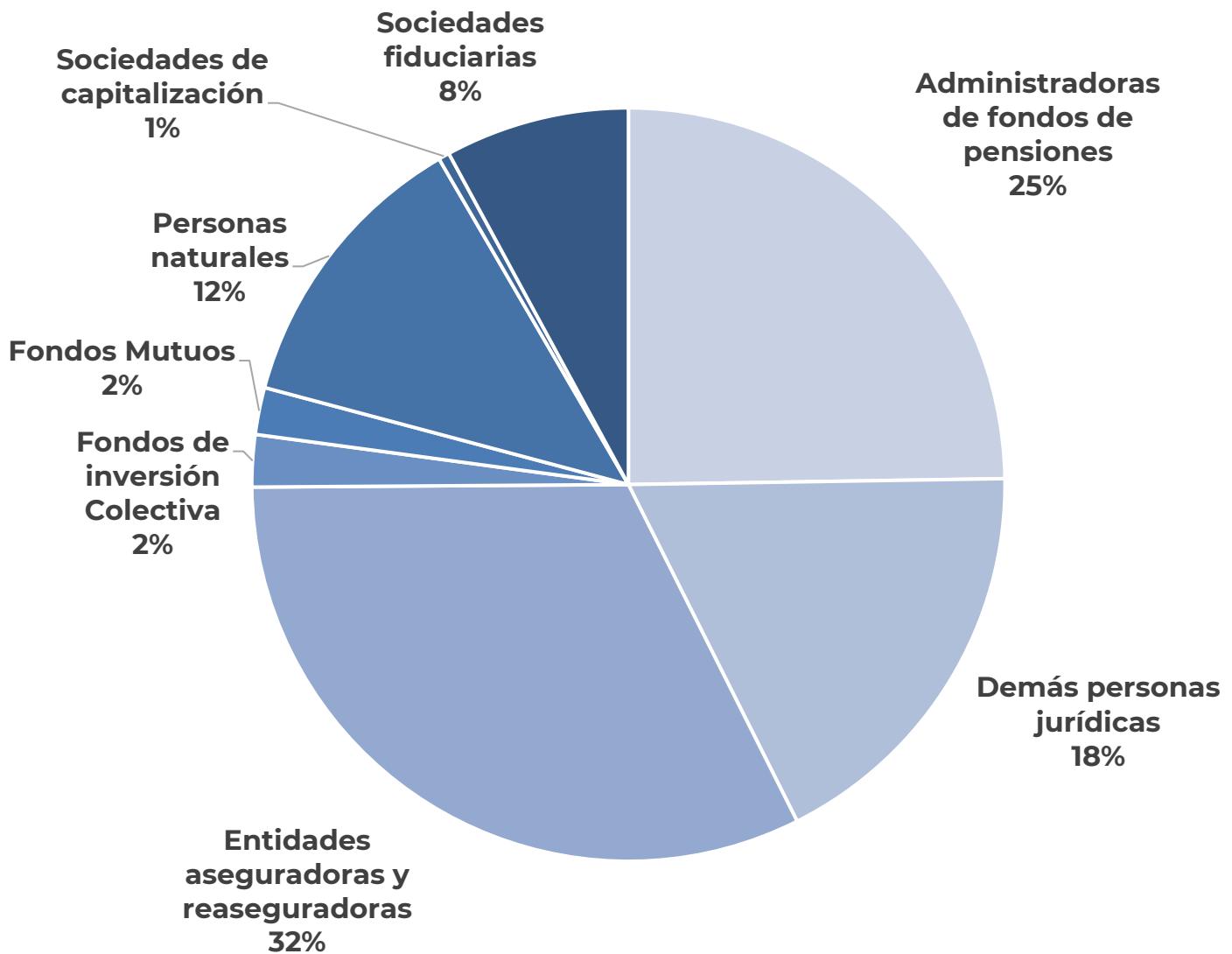
\* Total Activo Administrado incluye cuenta de efectivo, activo material, cuentas por cobrar y otros activos.

\*\*\*\* 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 informe (Precio 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



*Inversionistas Institucionales: 70%*  
*Inversionistas Segmento Retail: 30%*



### *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 NRSRIO – S&P Global Ratings

Opinión de Segunda parte

**“Bueno”**



Tipo de cartera:

**Crédito hipotecario VIS  
(100%)**

Monto Emitido:

**123.053.000 UVR  
(39.769 millones COP)**

Tasa de colocación serie A:

**7,80% E.A (moneda UVR)**

Número de créditos

**1.012 créditos**

Impacto:



**1 FIN DE LA POBREZA**



**8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO**



**10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES**



**11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES**

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

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

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

*A*segurar el acceso a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales



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



**1 FIN DE LA POBREZA**



**5 IGUALDAD DE GÉNERO**



**8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO**



**11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES**

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

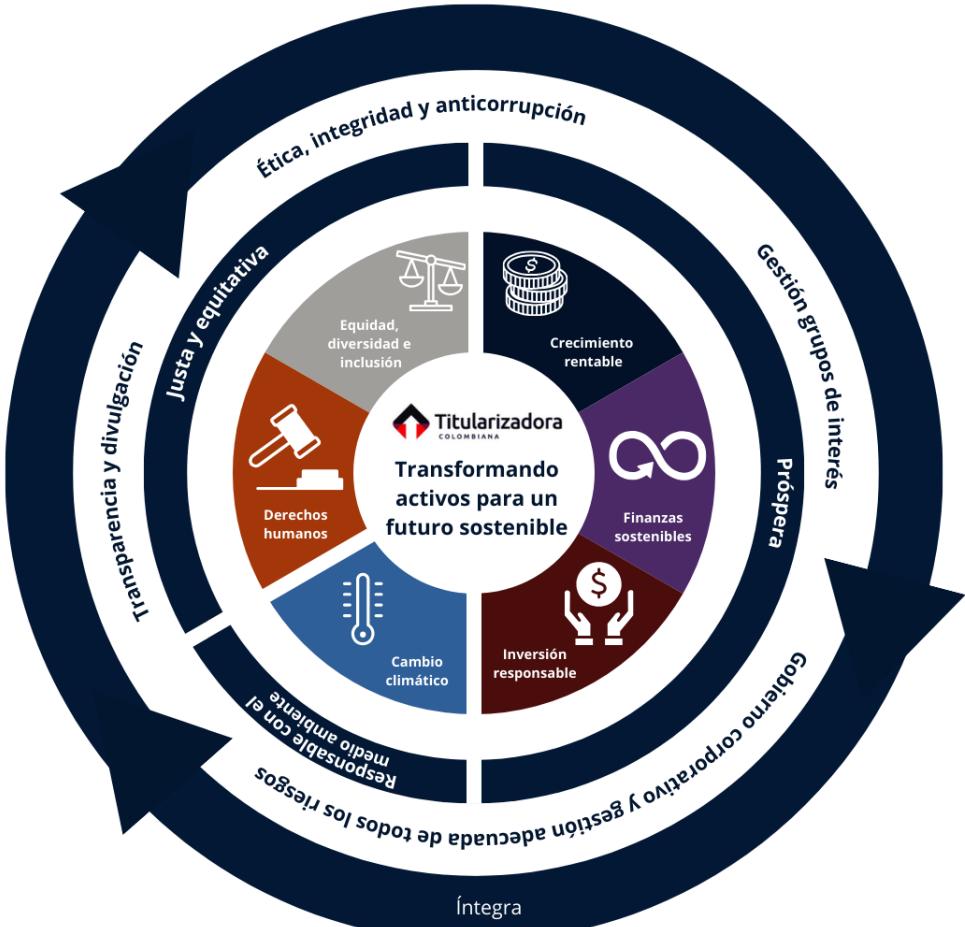


# Nuestra Estrategia de Sostenibilidad



**Titularizadora**  
COLOMBIANA

**Transformando  
activos para un  
futuro sostenible**



## Partes interesadas

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



## Contactos



 Titularizadora  
COLOMBIANA

### Ana María Salcedo

**Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados**  
*Titularizadora Colombiana*



[asalcedo@titularizadora.com](mailto:asalcedo@titularizadora.com)



+57 320 2389106



Calle 72 # 7- 64 Piso 4  
Bogotá, Colombia



[www.titularizadora.com/](http://www.titularizadora.com/)



 Titularizadora  
COLOMBIANA

### Juan Sebastián Osorio, FRM

**Coordinador de Inversionistas**  
*Titularizadora Colombiana*



[josorio@titularizadora.com](mailto:josorio@titularizadora.com)



+57 601 6183030 ext 239



Calle 72 # 7- 64 Piso 4  
Bogotá, Colombia



[www.titularizadora.com/](http://www.titularizadora.com/)



 Titularizadora  
COLOMBIANA

### Daniel Osorno Hincapie

**Coordinador de inversionistas**  
*Titularizadora Colombiana*



[dosorno@titularizadora.com](mailto:dosorno@titularizadora.com)



+57 601 6183030 ext. 258



Calle 72 #7-64 Piso 4 Bogotá, Colombia



[www.titularizadora.com](http://www.titularizadora.com/)