



Presentación Teleconferencia
de Resultados 2T-2024

Títulos
Inmobiliarios

ÍNDICE

01

Resumen de Gestión
2T-2024

02

Resultados
Financieros 2T-2024

03

Mercado
Inmobiliario

RENTABILIDAD

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

- ♦ Rentabilidad LTM: 13,08% E.A. (IPC + 5,50%)
- ♦ Rentabilidad desde el Inicio: 12,90% E.A.

Distribución mensual de rendimientos. Dividend Yield* de 3,96% 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: 0,48%**

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 17 pbs en promedio en el periodo. 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.



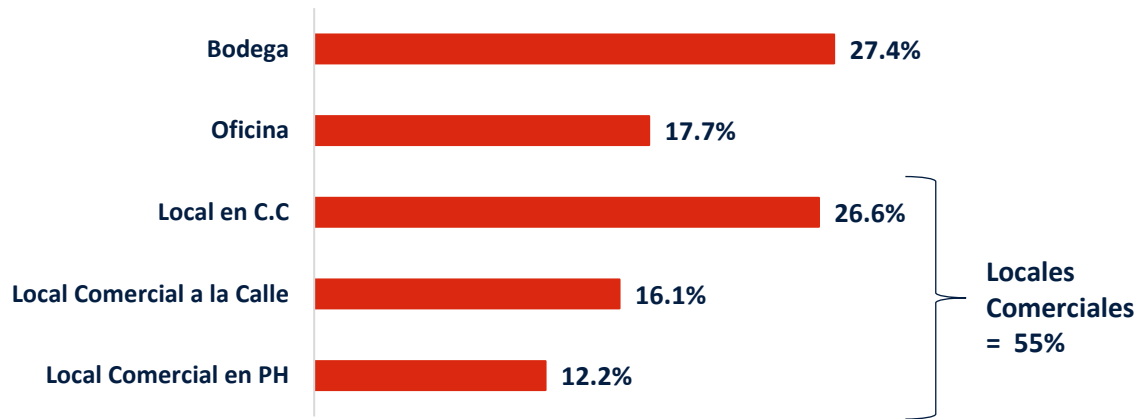
ÍNDICE

01

Resumen de Gestión
2T-2024

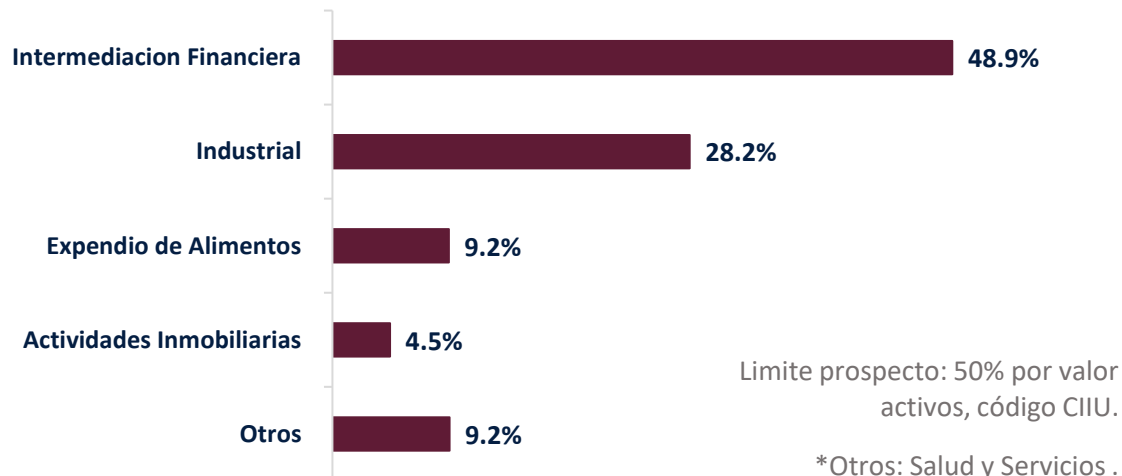


Tipo de Inmueble



Limite prospecto: 70% por tipo de activo.

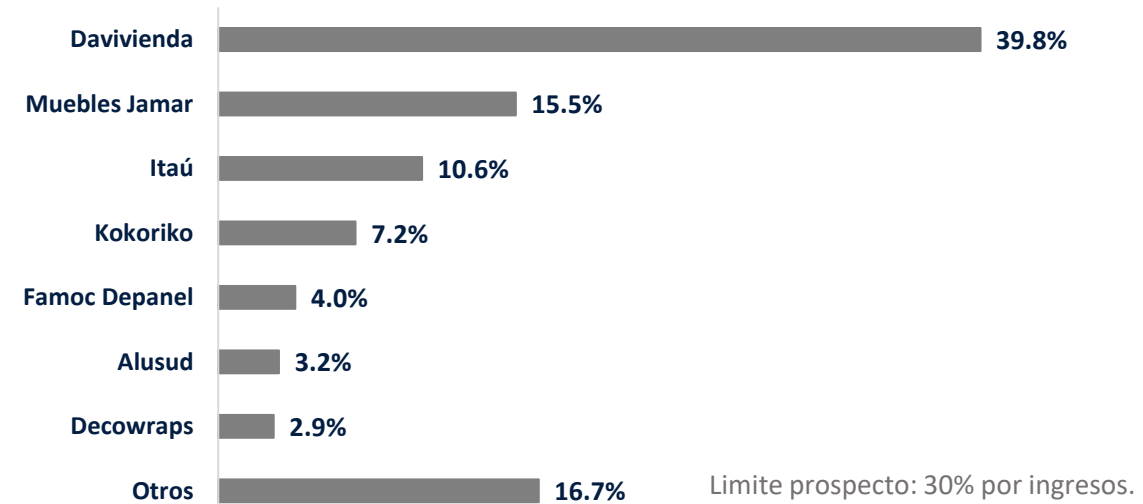
Distribución Sector Económico



Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.

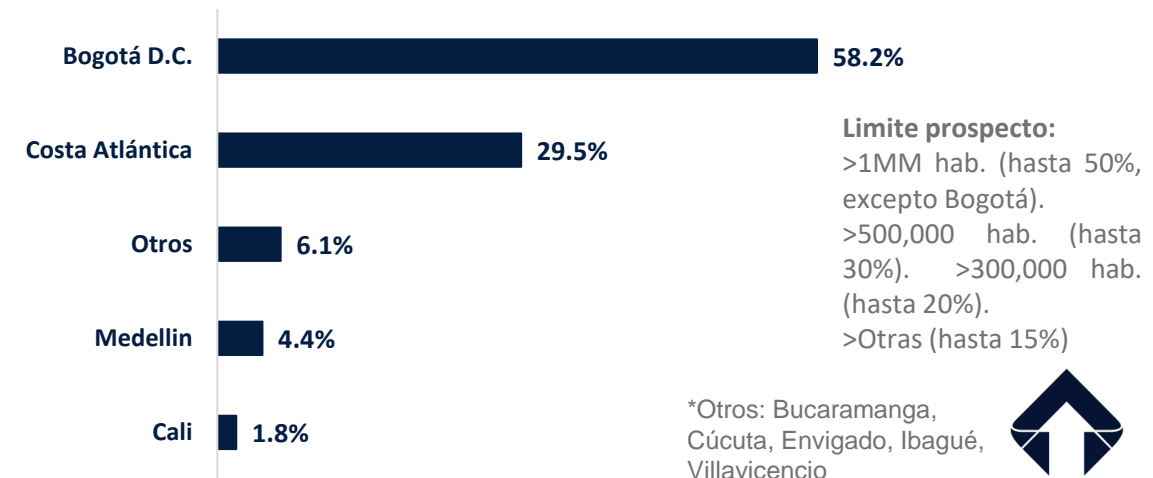
*Otros: Salud y Servicios .

Distribución por Arrendatario**



Limite prospecto: 30% por ingresos.

Distribución Geográfica

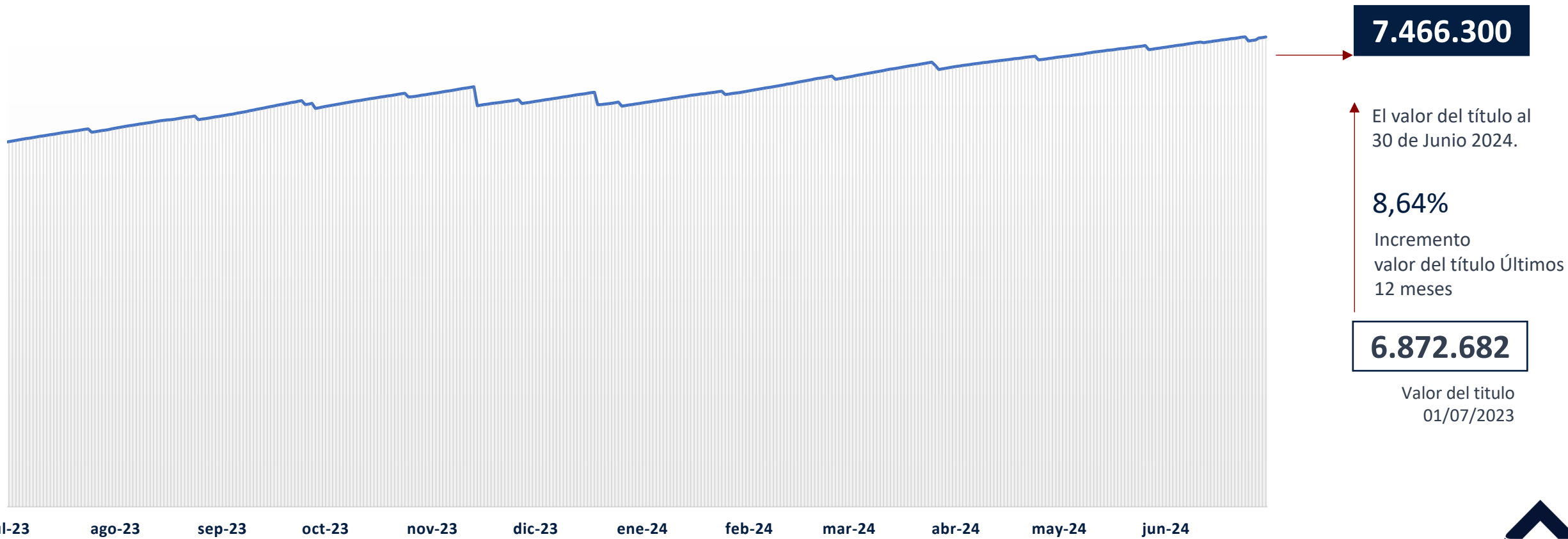


Limite prospecto:
 >1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá).
 >500,000 hab. (hasta 30%).
 >300,000 hab. (hasta 20%).
 >Otras (hasta 15%)

*Otros: Bucaramanga, Cúcuta, Envigado, Ibagué, Villavicencio



Valor del Título TIN (\$)



7.466.300

El valor del título al
30 de Junio 2024.

8,64%

Incremento
valor del título Últimos
12 meses

6.872.682

Valor del título
01/07/2023

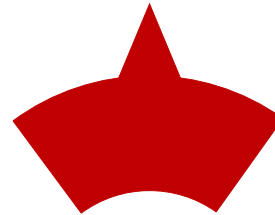
jul-23 ago-23 sep-23 oct-23 nov-23 dic-23 ene-24 feb-24 mar-24 abr-24 may-24 jun-24





Valor avalúos realizados a
2T-2023

\$183.371 MM



7,85%

Incremento
2T-2023 vs 2T-2024



Valor avalúos realizados a
2T-2024

\$196.696 MM



#87

Avalúos programados
para 2024



60%

Avance del total de
avalúos programados



4

Avaluadores independientes
con rotación bianual de
inmuebles

	30 Junio 2024	31 Diciembre 2023	Dif. (Desv.)
 Deuda Financiera	\$136.207* 25,7% Tasa Fija 74,3% Tasa Variable	\$134.183* 71,9% Tasa Fija 28,1% Tasa Variable	\$2.025* (1,51%)
 Costo Promedio de Deuda	\$12,46% E.A.	\$14,95% E.A.	-249 pbs (-16,68%)
 Límite de Endeudamiento	25,94%	26,50%	-56 pbs (-2,11%)

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.

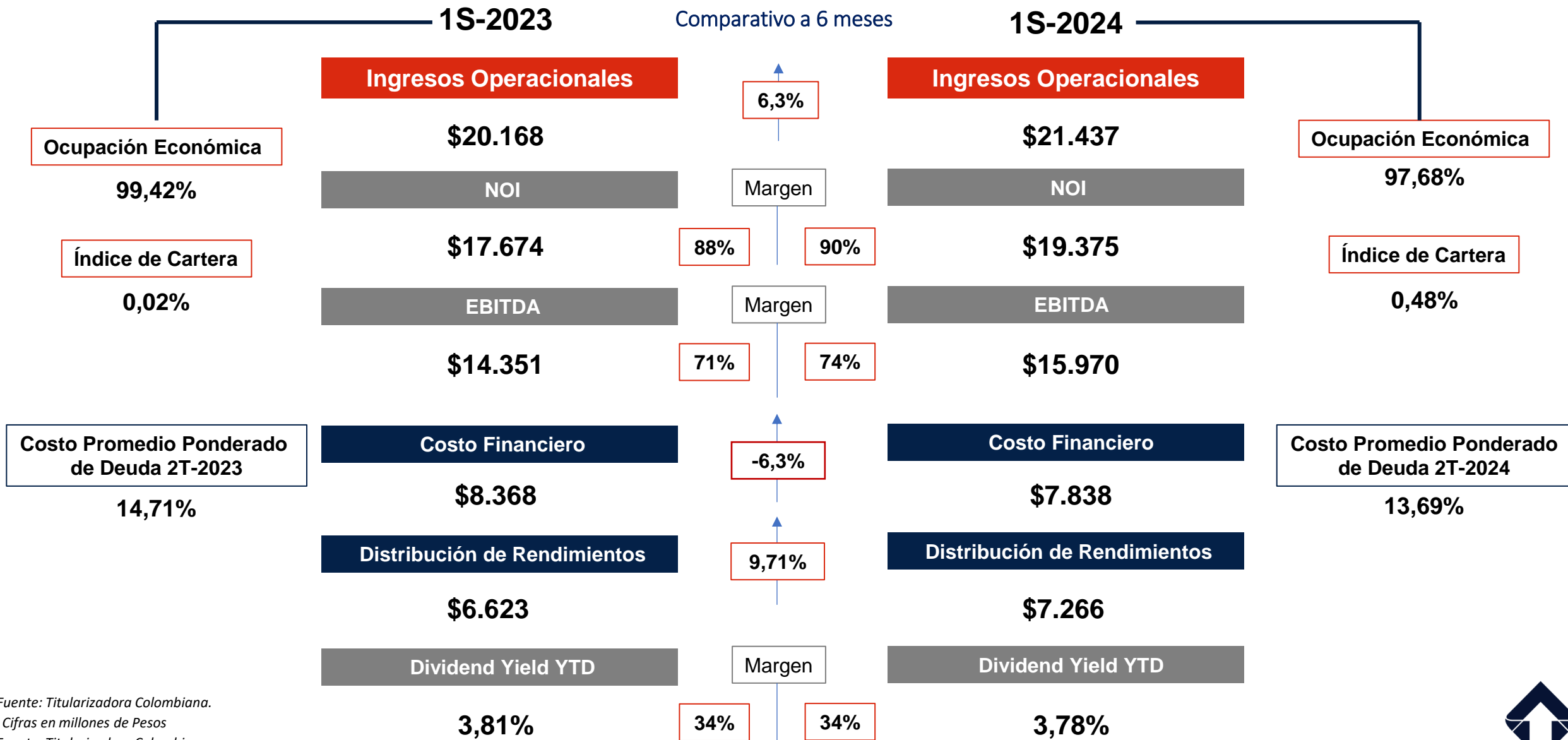
Fecha de Información: 30/06/2024



ÍNDICE



Resultados Financieros 2T-2024



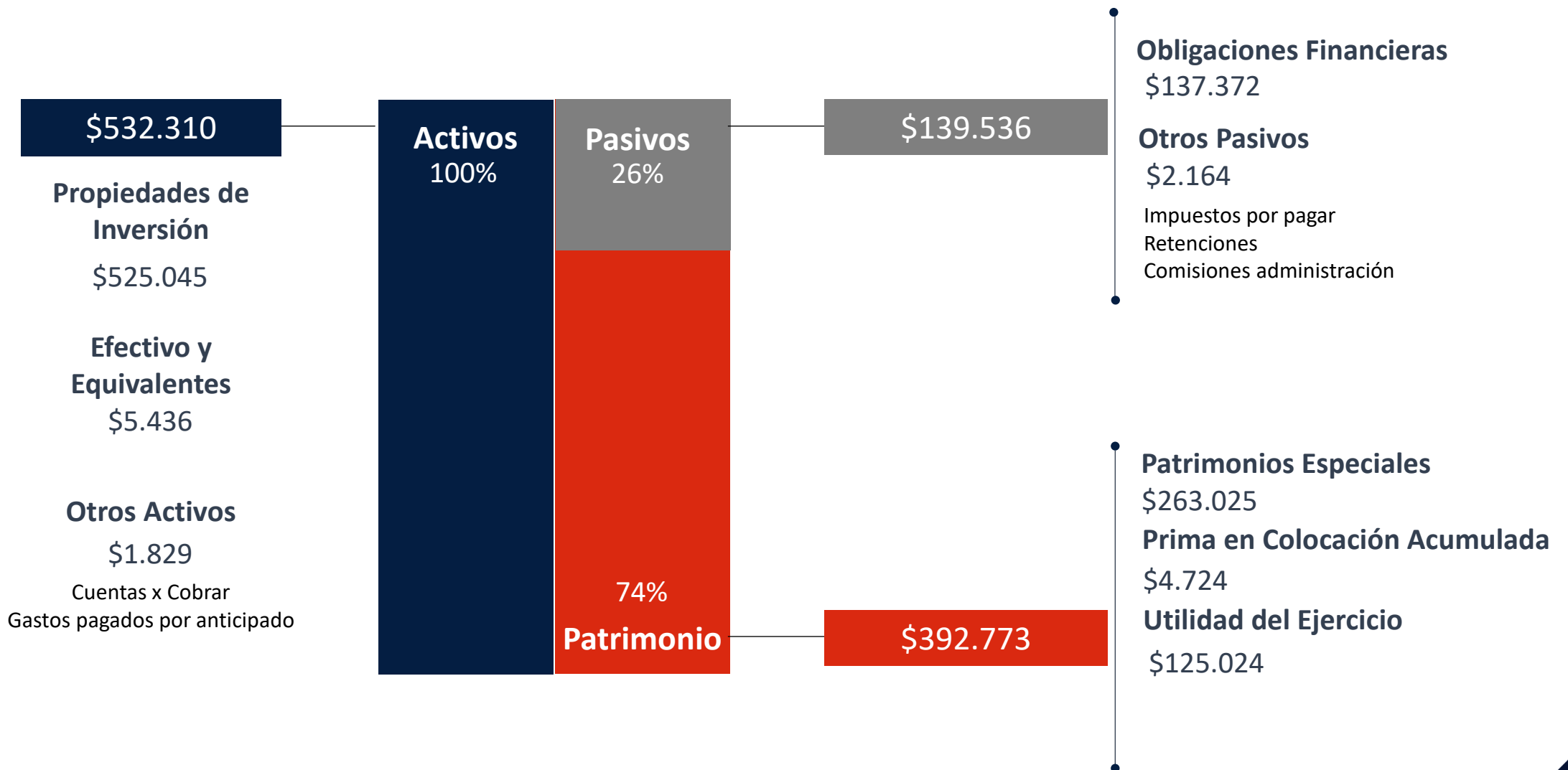
Fuente: Titularizadora Colombiana.

* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Titularizadora Colombiana.

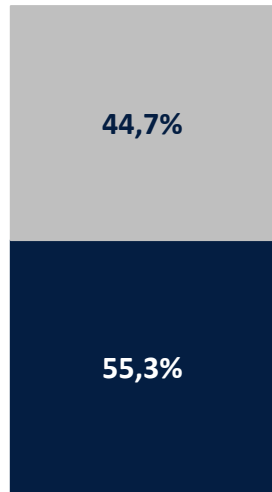
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad.





Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 30/06/2024

12,90% EA

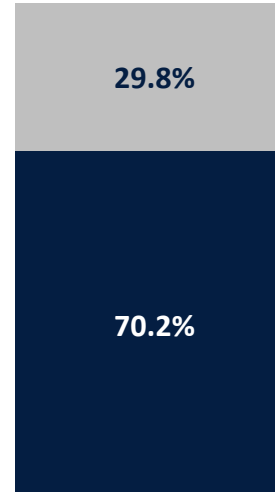


Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Composición Rentabilidad 01/07/2023 – 30/06/2024

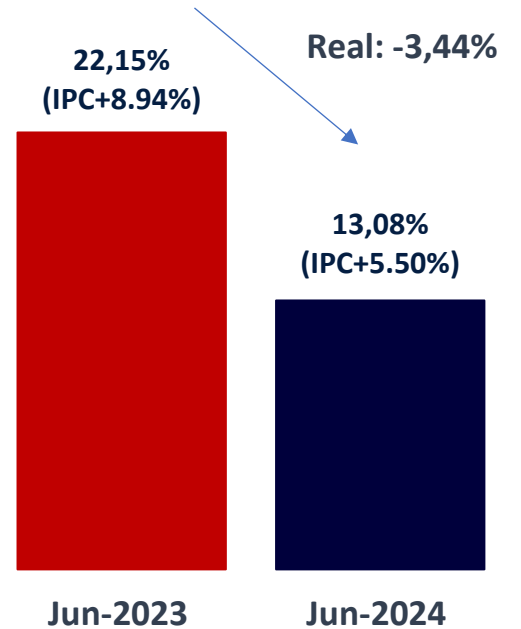
13,08% EA



Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Comparación Rentabilidad LTM** Jun-2023 – Jun-2024



** Rentabilidad últimos 12 meses con corte 1S-2023 y 1S-2024

Fuente: Titularizadora Colombiana.

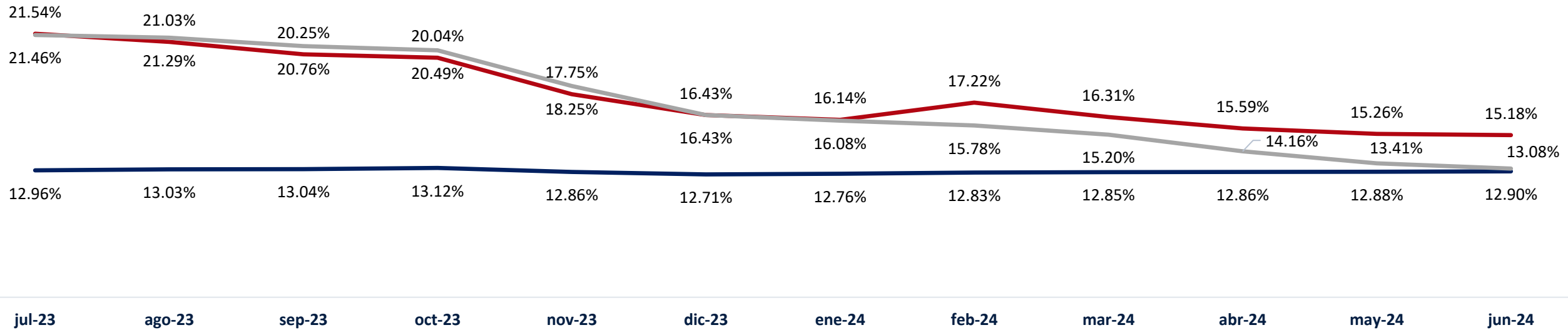
* Periodo desde el inicio del vehículo

** Rentabilidad últimos 12 meses con corte 1S-2023 y 1S-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**



12,90% E.A.

Rentabilidad desde el Inicio:
Octubre 2018 – Junio 2024

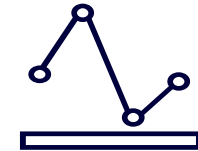


55,3%
Por Valorización
44,7%
Por Flujo



13,08% E.A.

Rentabilidad Últimos 12 meses
Julio 2023 – Junio 2024



15,18% E.A.

Rentabilidad Año corrido
Enero 2024 – Junio 2024

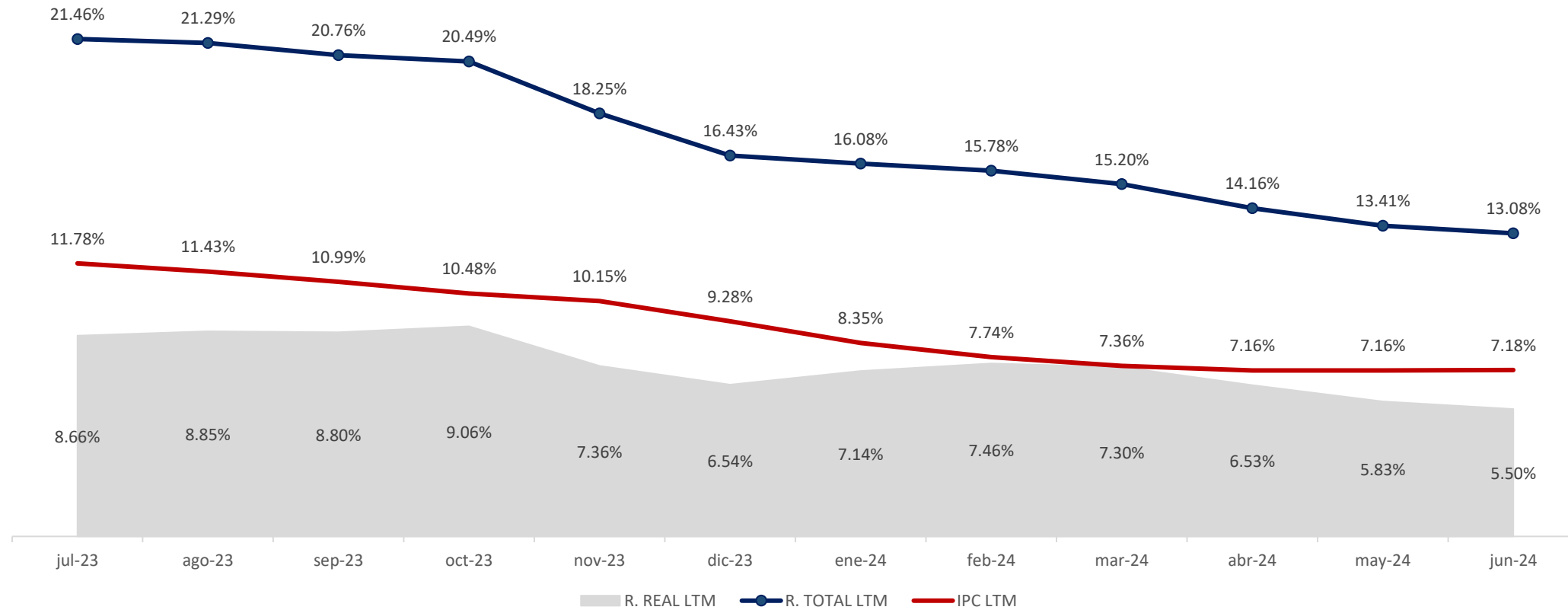
* YTD: Año Corrido.

** LTM: Últimos 12 meses.

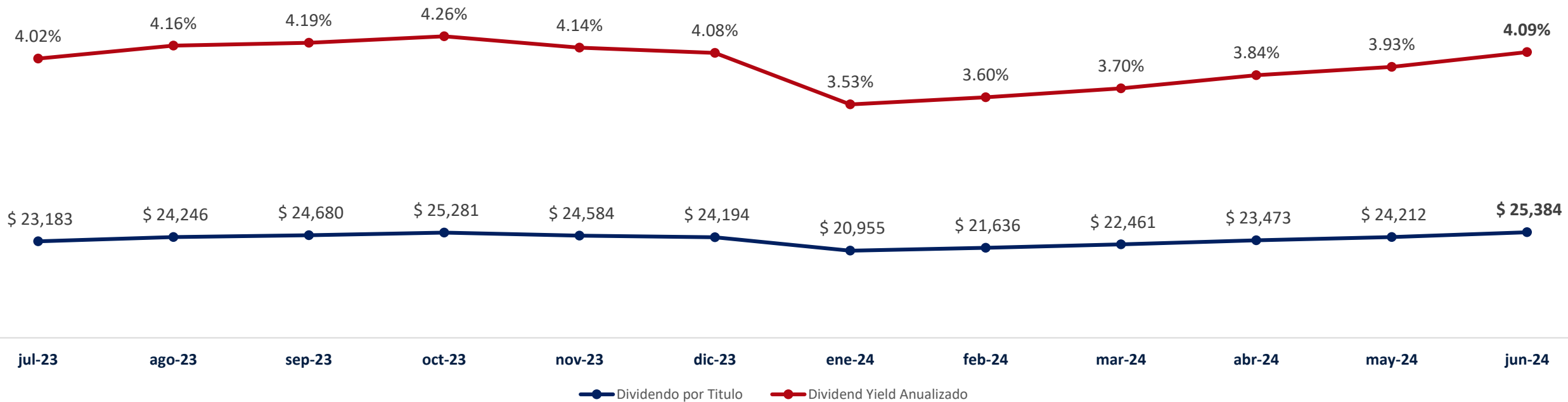


Rentabilidad LTM*

Comportamiento de Rentabilidad LTM



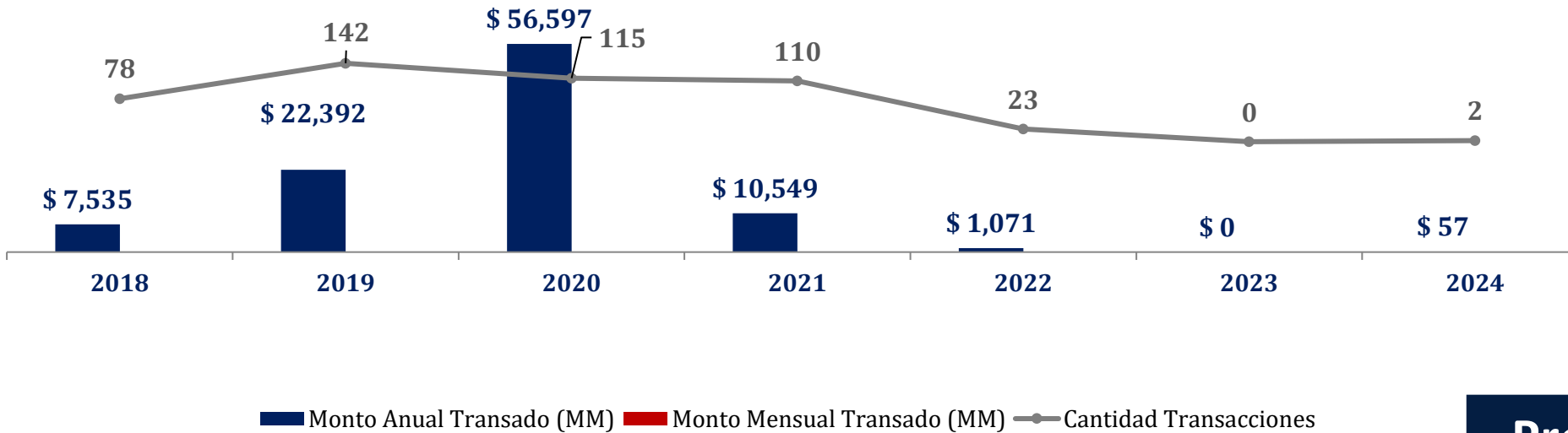
Dividend Yield 2T-2024



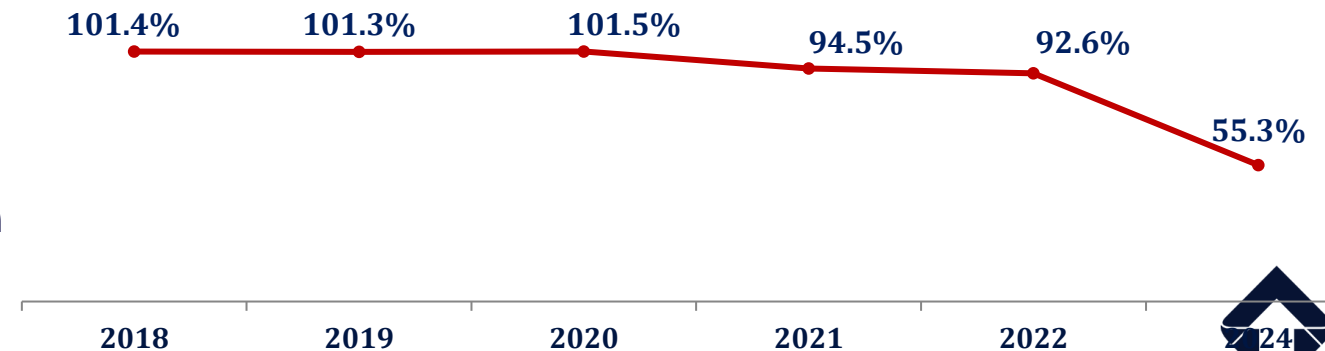
Dividend Yield
3,96%
Promedio LTM



Monto Total Negociado (Millones)



Precio de Negociación PP*



100%

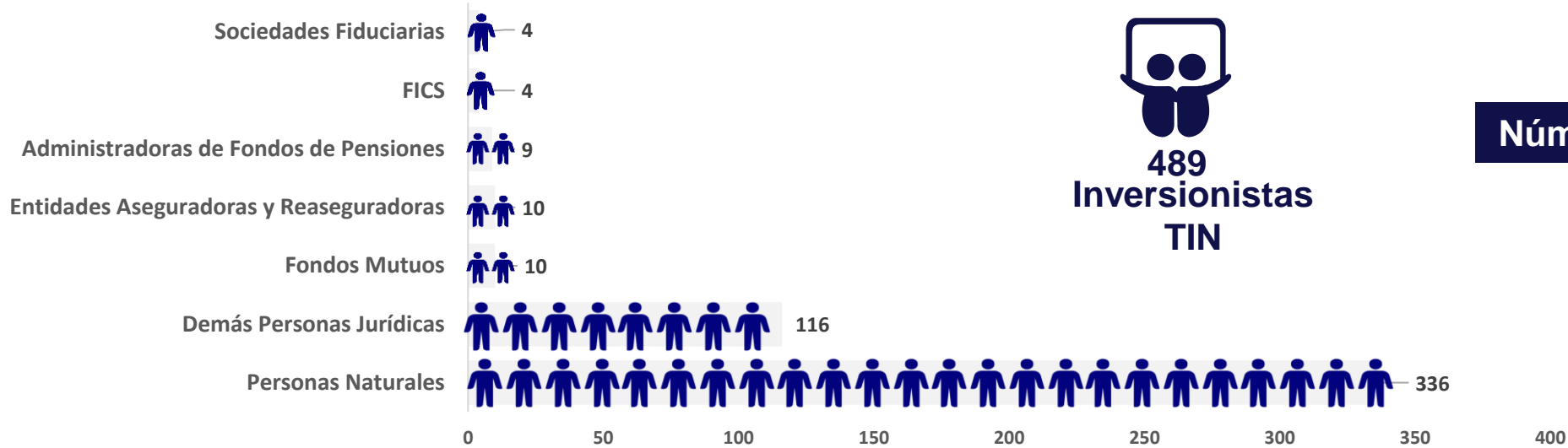
Precio valoración**



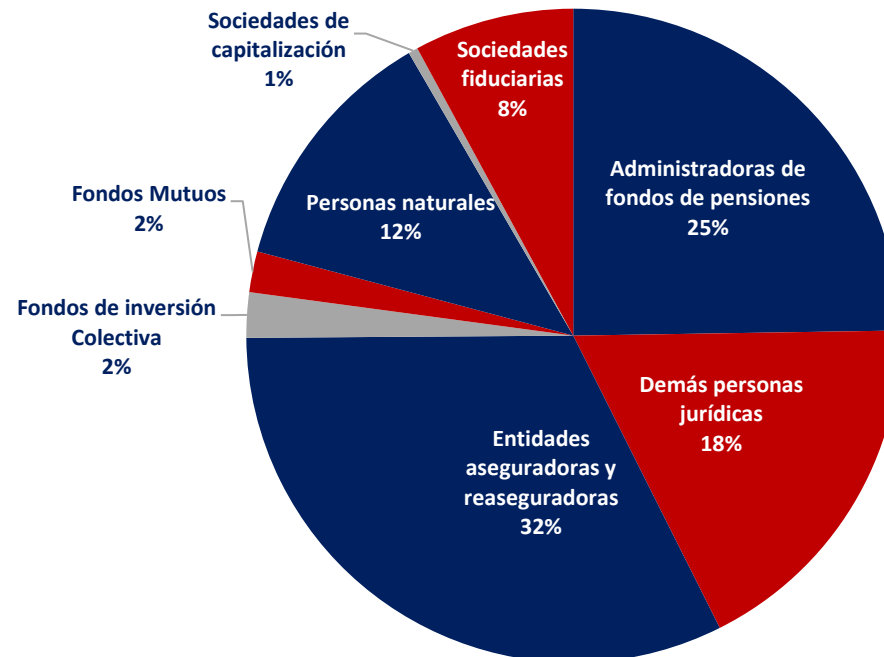
52.605

Títulos TIN en circulación

*PP: Precio promedio ponderado
** Precio de valoración de Precia a 30 Junio 2024

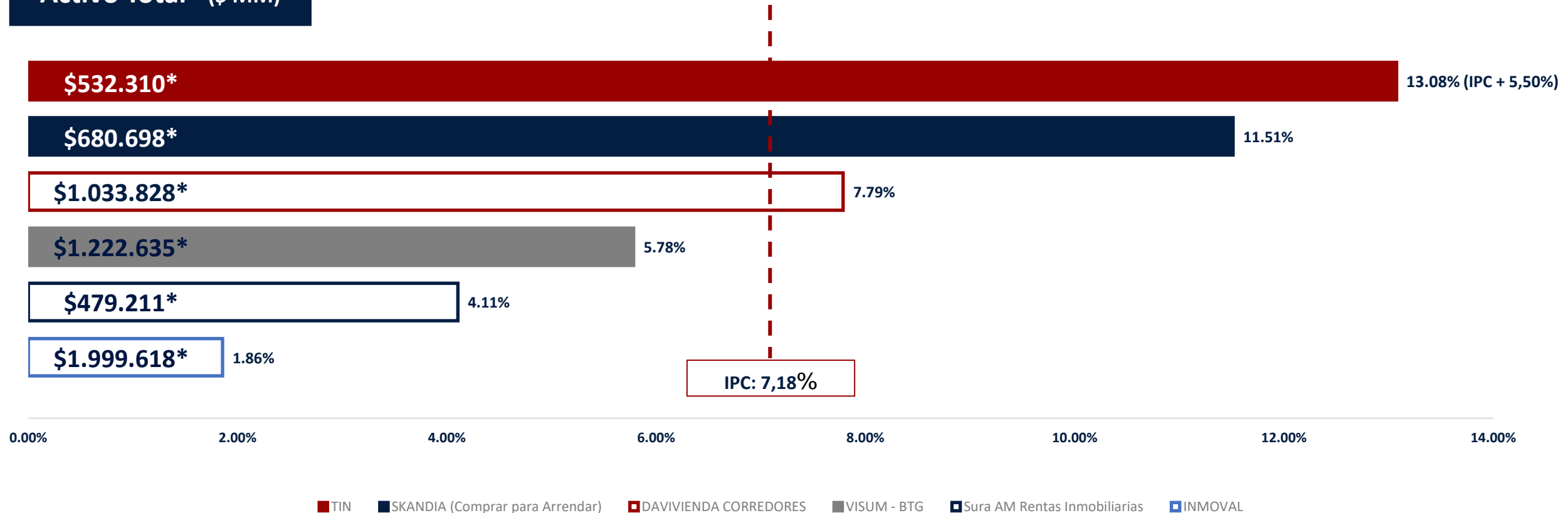


Inversionistas por Monto



Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM** 2T-2024

Activo Total* (\$ MM)



** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Julio 2023 – Junio 2024.

Fuente www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx, www.btgpactual.com, <https://www.skandia.com>, www.daviviendacorredores.com/FICInmobiliarioderenta, <https://assetmanagement.grupobancolombia.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.

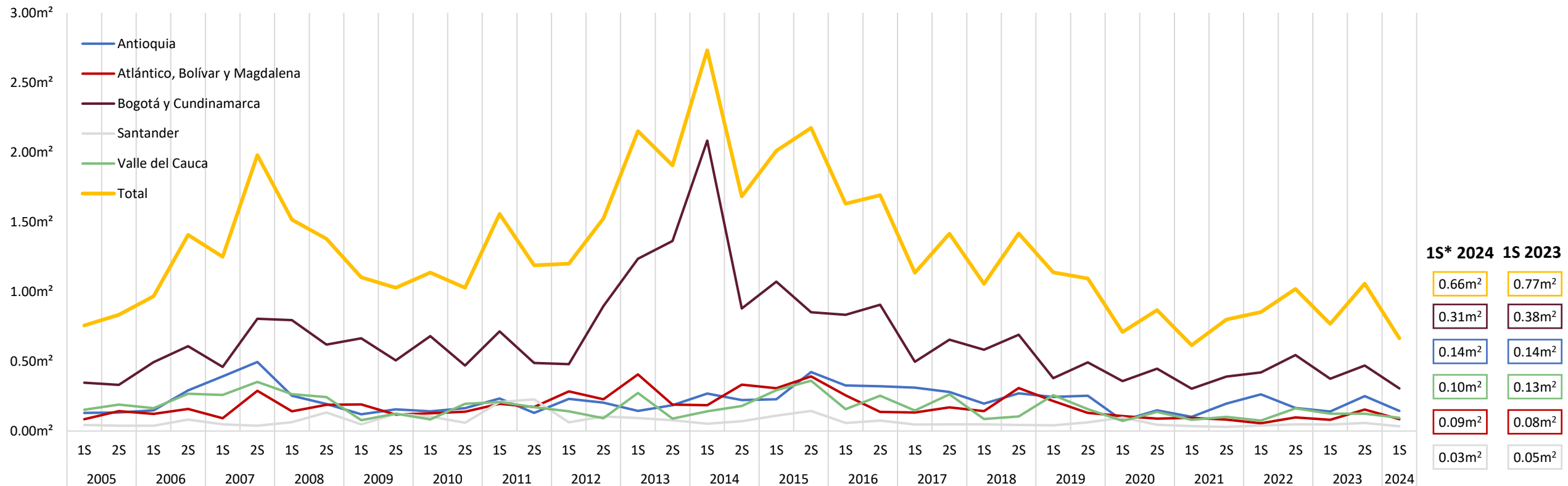


ÍNDICE



Mercado
Inmobiliario

Las altas tasas de interés y los elevados precios de construcción continúan afectando al sector en Colombia, reduciendo las licencias aprobadas en un 13% respecto al primer trimestre de 2023. Aunque desde 2021 la tendencia del área aprobada era al alza, desde inicios de 2023, los choques externos han revertido esta tendencia manteniéndonos 16% por debajo del promedio de los últimos 4 años de área aprobada en el primer semestre.



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

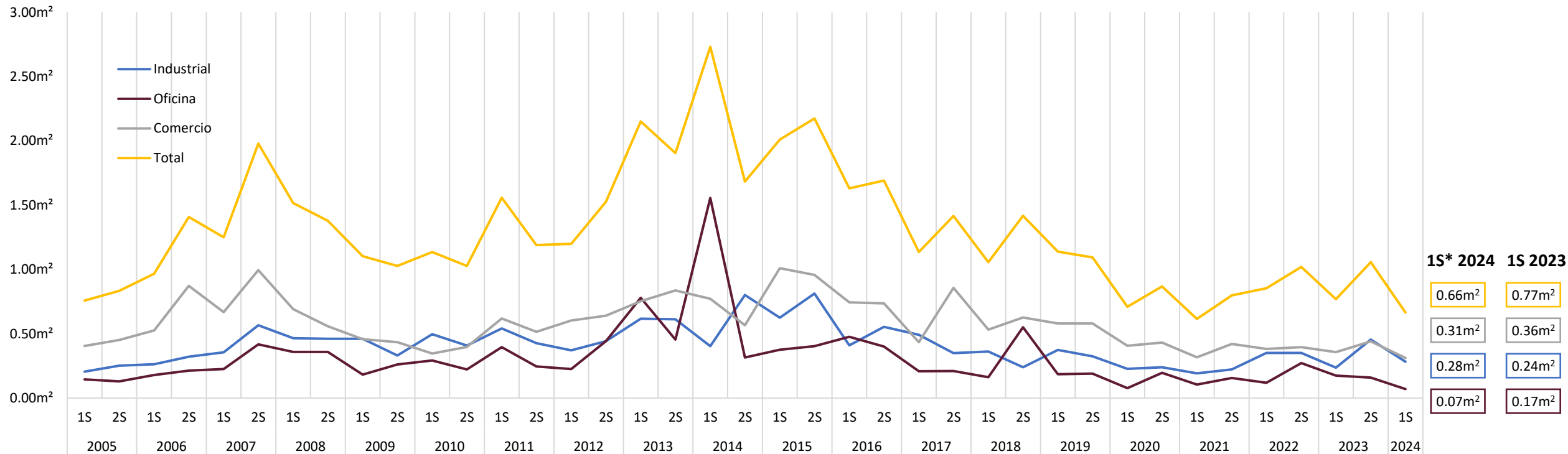
¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

* Para tener información al cierre del semestre se hizo una proyección

Mercado Inmobiliario

Evolución del área aprobada para licencias, por sector (MM de m²)

En el primer semestre de 2023, el sector industrial fue el único en aumentar su área aprobada, con un crecimiento del 19%, manteniéndose en el promedio desde 2020. El sector comercial, aunque registró una disminución significativa, se mantiene cercano a su promedio de los últimos cuatro años, demostrando resiliencia ante la situación actual del país. En contraste, el sector de oficinas sufrió una caída del 60%, destacando los grandes retos que enfrenta este sector.



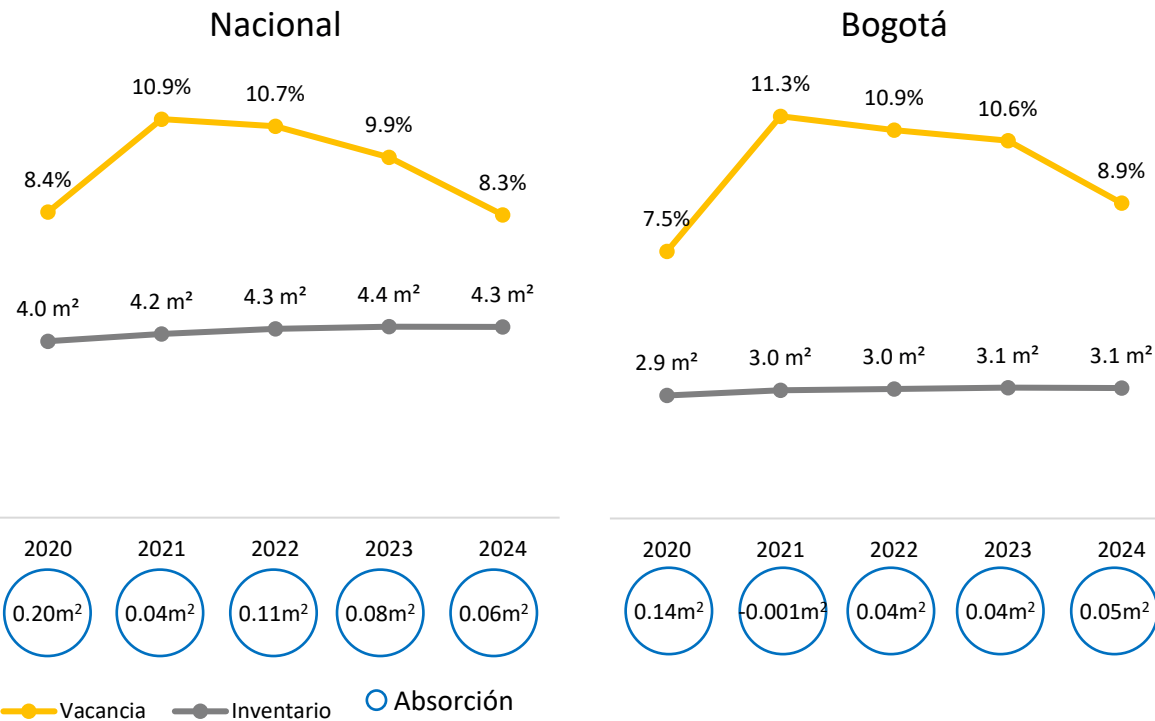
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de mayo 2024, DANE.

* Para tener información al cierre del semestre se hizo una proyección

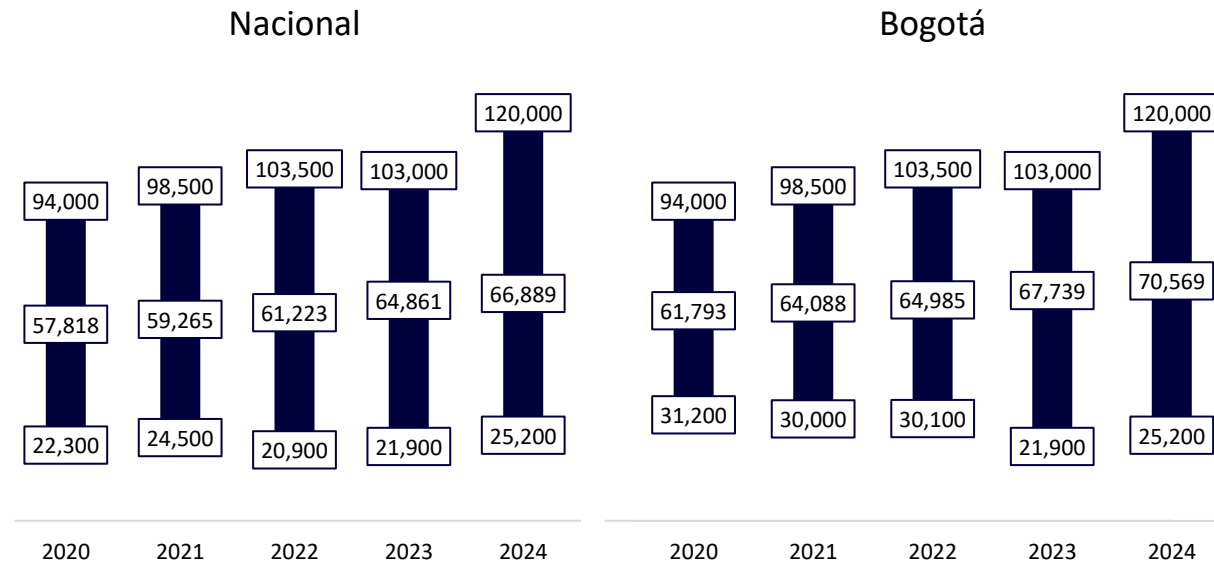
La vacancia a nivel nacional ha regresado a los niveles prepandémicos, disminuyendo 1.6% LTM y 0.5% en comparación con el cierre de 2023. Esta reducción fue impulsada principalmente por una significativa caída en la vacancia en Bogotá, donde se registró una absorción neta de 49,976 m², situando la vacancia de la ciudad en 8.9%.

Colombia se destaca como el país con la menor vacancia en el mercado de oficinas en comparación con otros países de la región, tales como Costa Rica (10.5%), Chile (10.7%), Argentina (22.6%) y México (23.2%).

Inventario y vacancia de oficinas (millones de m²)



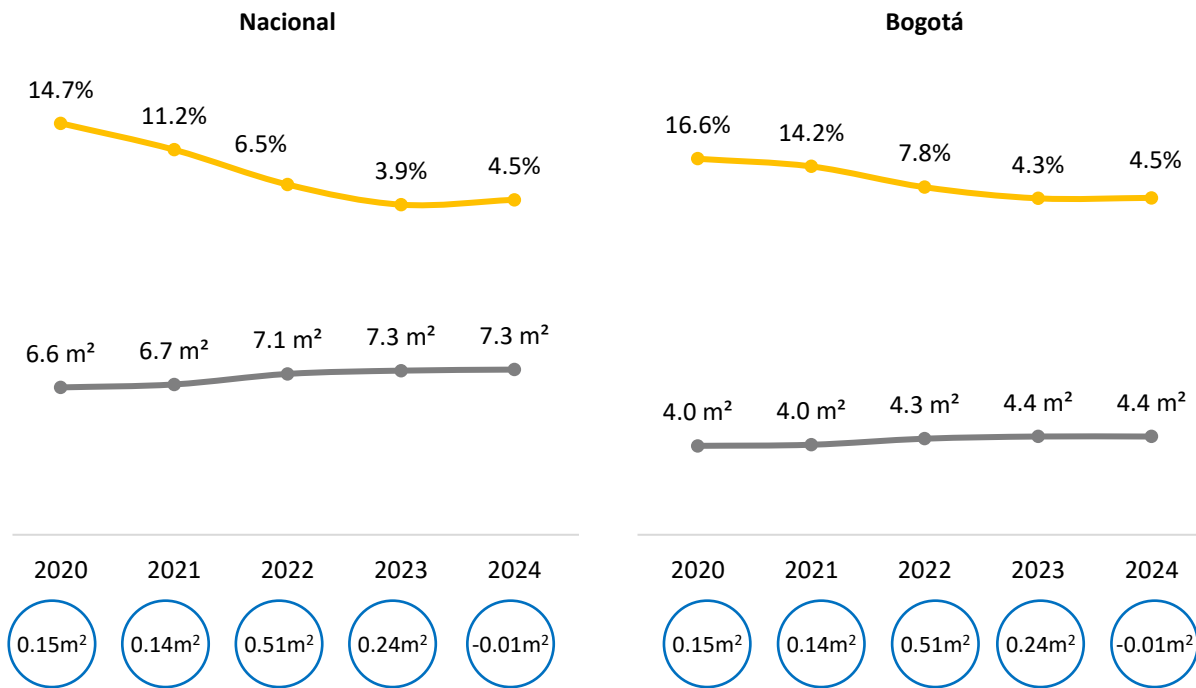
Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m² mes)



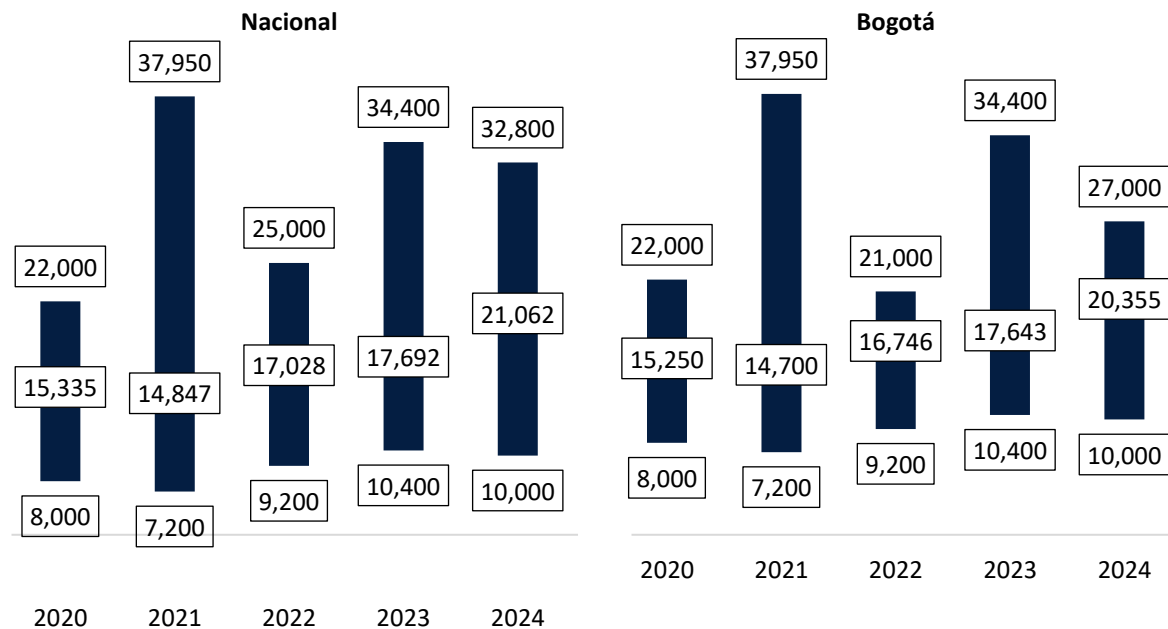
A medida que avanza el año, observamos cómo el mercado de bodegas se estabiliza en su "vacancia natural". Esto implica que los constructores encuentran incentivos para desarrollar nuevos proyectos, ya que la oferta de metros cuadrados disponibles no satisface las necesidades del mercado.

Las altas tasas de crecimiento en el canon promedio por metro cuadrado reflejan una demanda robusta por espacios de almacenaje

Inventario y vacancia de bodegas (millones de m²)



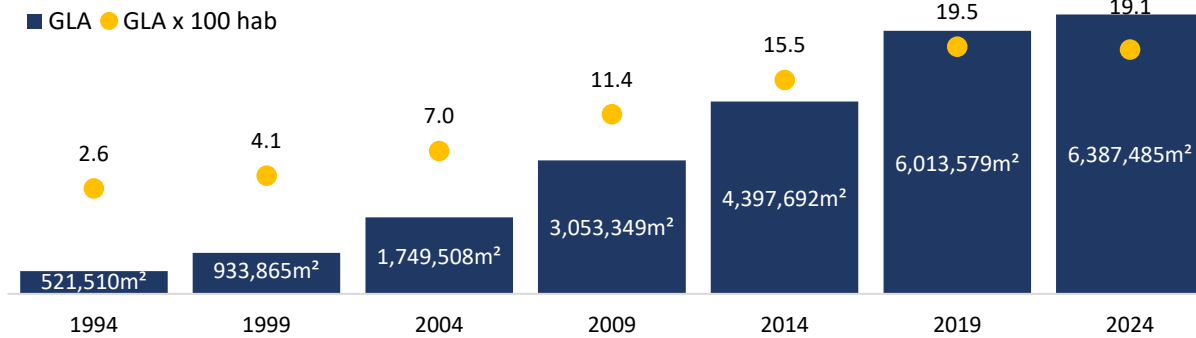
Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m² mes)



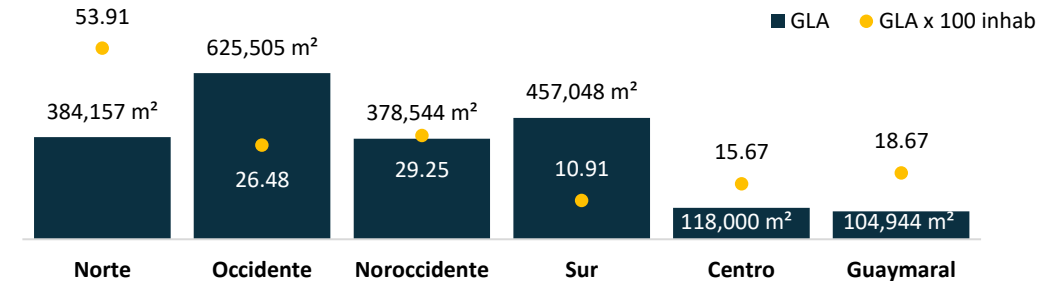
● Vacancia ● Inventario ○ Absorción

El inventario nacional ha experimentado un aumento de 60.000 m² 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

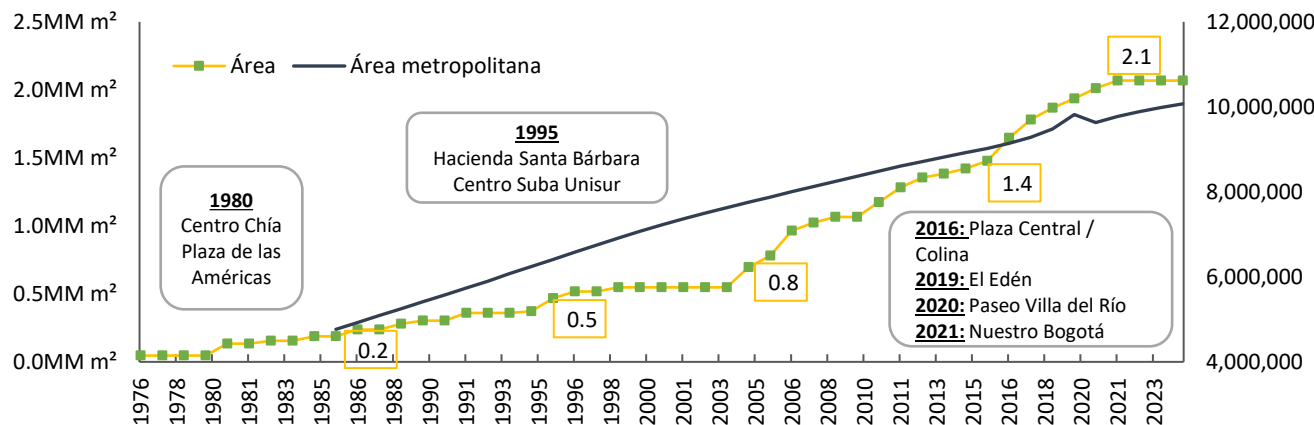


GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes – Bogotá distribuido en zonas



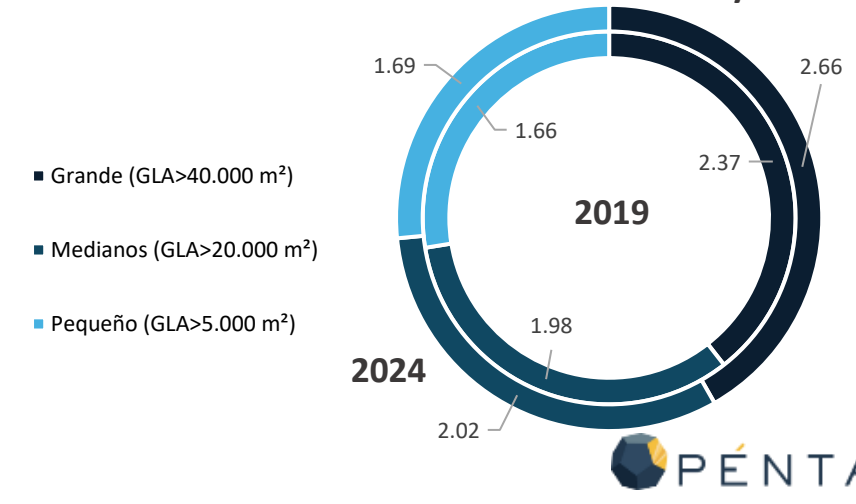
Fuente: Proyecciones Poblaciones DANE. Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q1 2024. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales y población área metropolitana- Bogotá



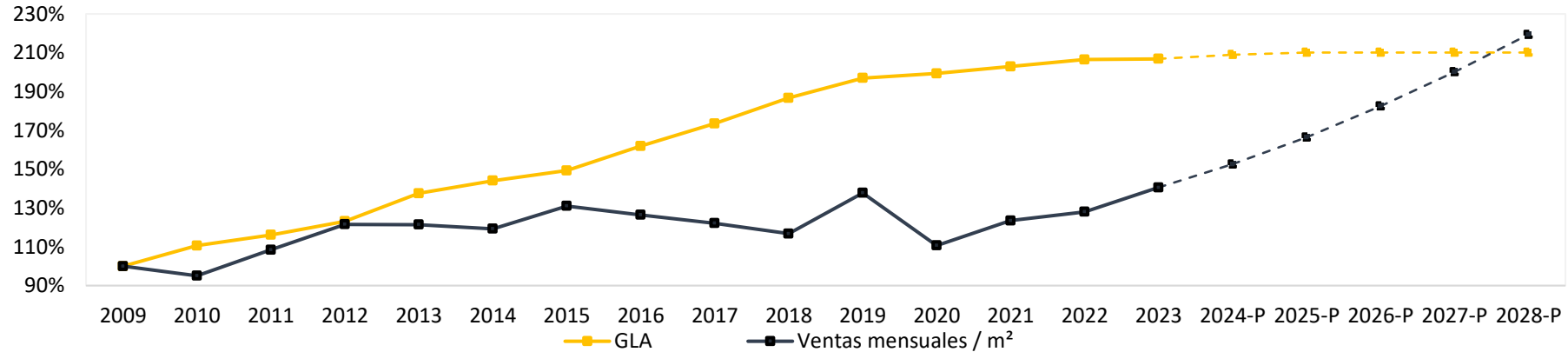
Fuente: Estados Financieros 2019 EMIS. Datos Acecolombia 2021. Galería inmobiliaria. Informes de comercio Q1 2024 Medellín, Barranquilla y Bogotá y CC en operación país Q2 2022. Cálculos Péntaco

GLA Centros comerciales – Colombia 1T-2024 y 2019



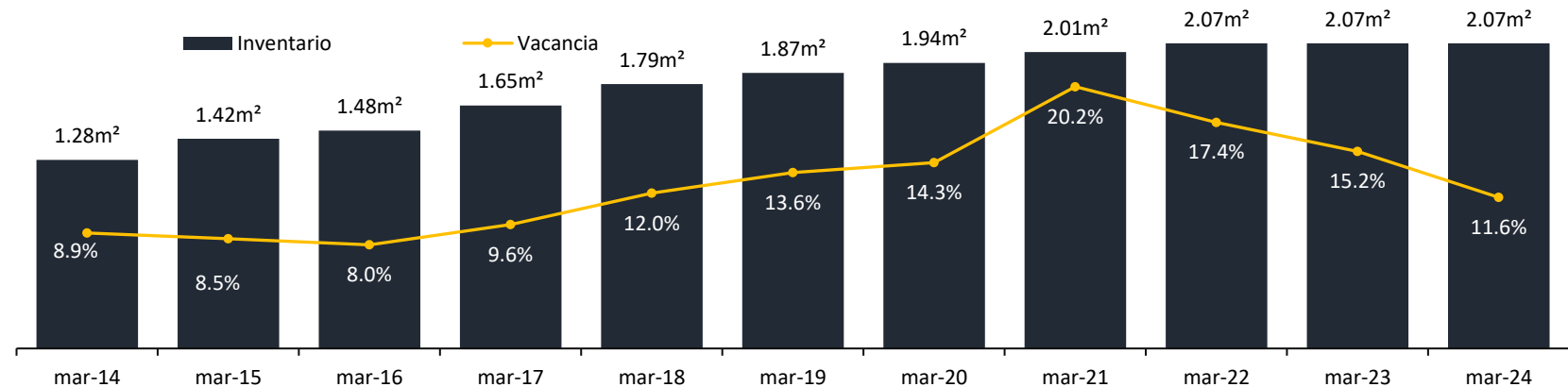
La construcción de nuevos centros comerciales en Colombia se ha estancado debido a los altos costos de construcción, las tasas de interés elevadas y las dificultades para financiar nuevos proyectos. Esto ha generado una mayor demanda por los espacios comerciales disponibles, lo que ha llevado la vacancia 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 m²) vs Ventas en CC x m² GLA



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

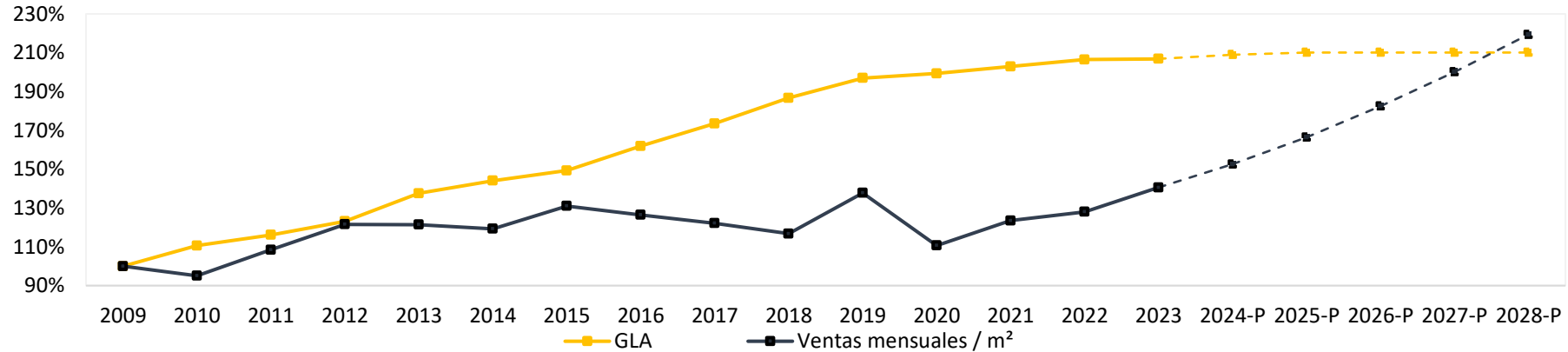
GLA de centros comerciales (millones de m²) vs porcentaje de vacancia - Bogotá



Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q1 2024. Cálculos Péntaco

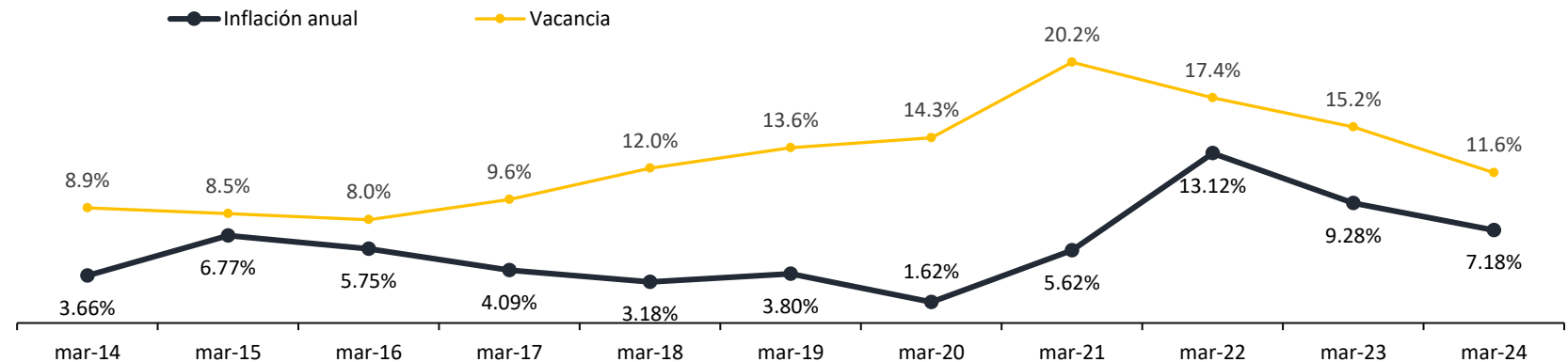
La construcción de nuevos centros comerciales en Colombia se ha estancado debido a los altos costos de construcción, las tasas de interés elevadas y las dificultades para financiar nuevos proyectos. Esto ha generado una mayor demanda por los espacios comerciales disponibles, lo que ha llevado la vacancia 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 m²) vs Ventas en CC x m² GLA



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

Inflación Anual vs porcentaje de vacancia - Bogotá



Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q1 2024. Cálculos Péntaco



Resumen de Gestión

Resultados Financieros

Mercado Inmobiliario

Proyección de Portafolio

Comercio



COP \$0 MM



0 m2



No aplica

Oficinas



COP \$0 MM



0 m2



No aplica

Industria



COP \$39.142 MM



17.842 m2



Buenaventura



\$564.007 Millones

Activos inmobiliarios administrados



102.762 m²

Área administrada



\$3.868 millones

Ingresos potenciales mensuales



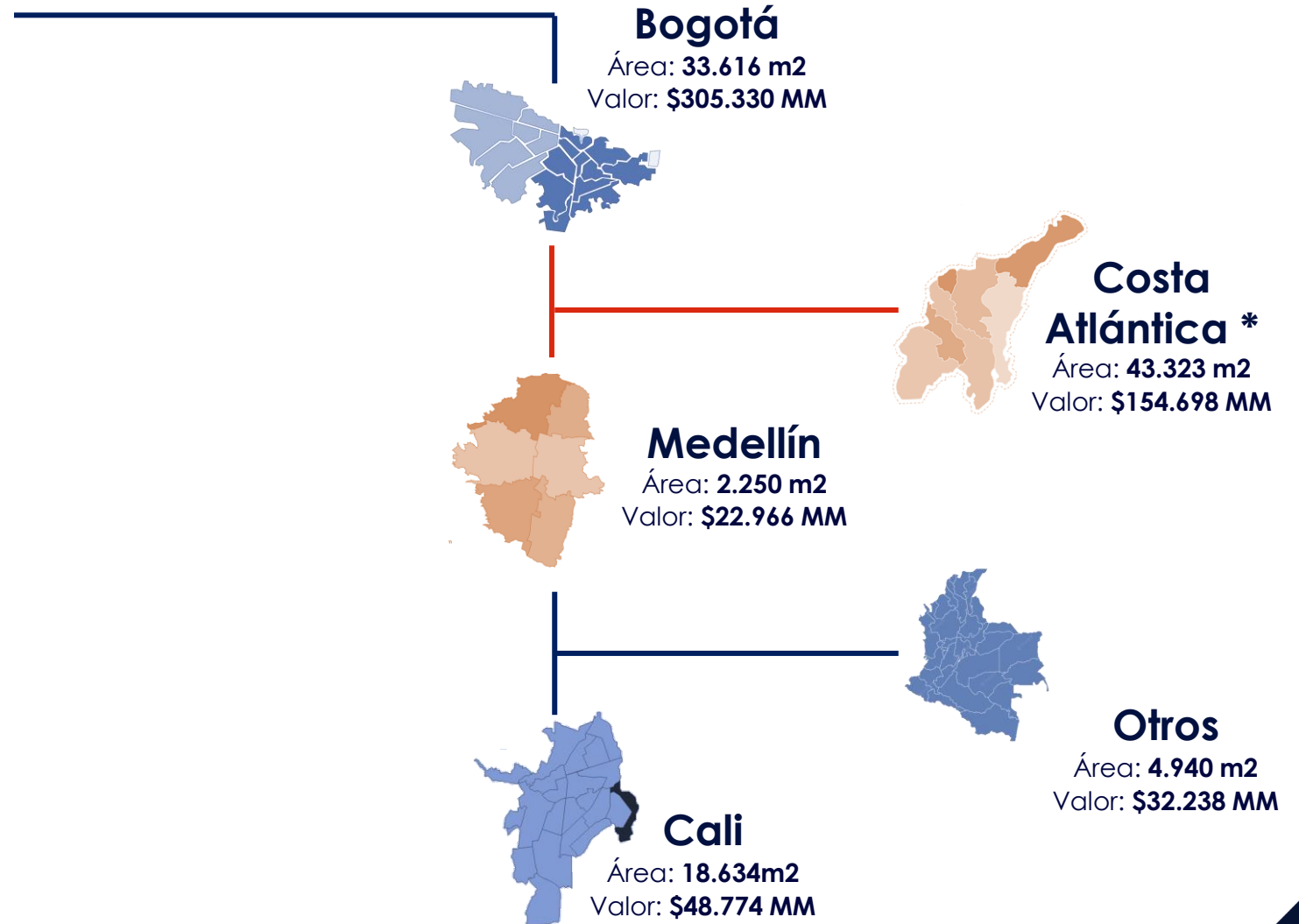
101 inmuebles

Presencia Nacional



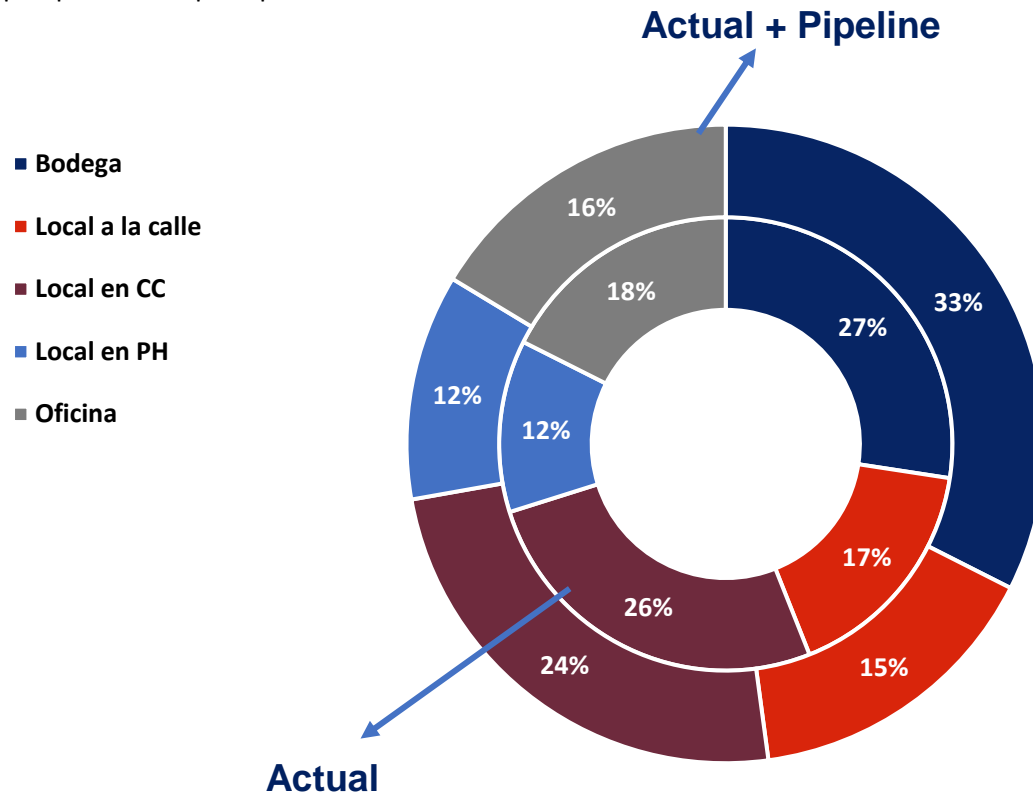
23 Ciudades y Municipios

*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta



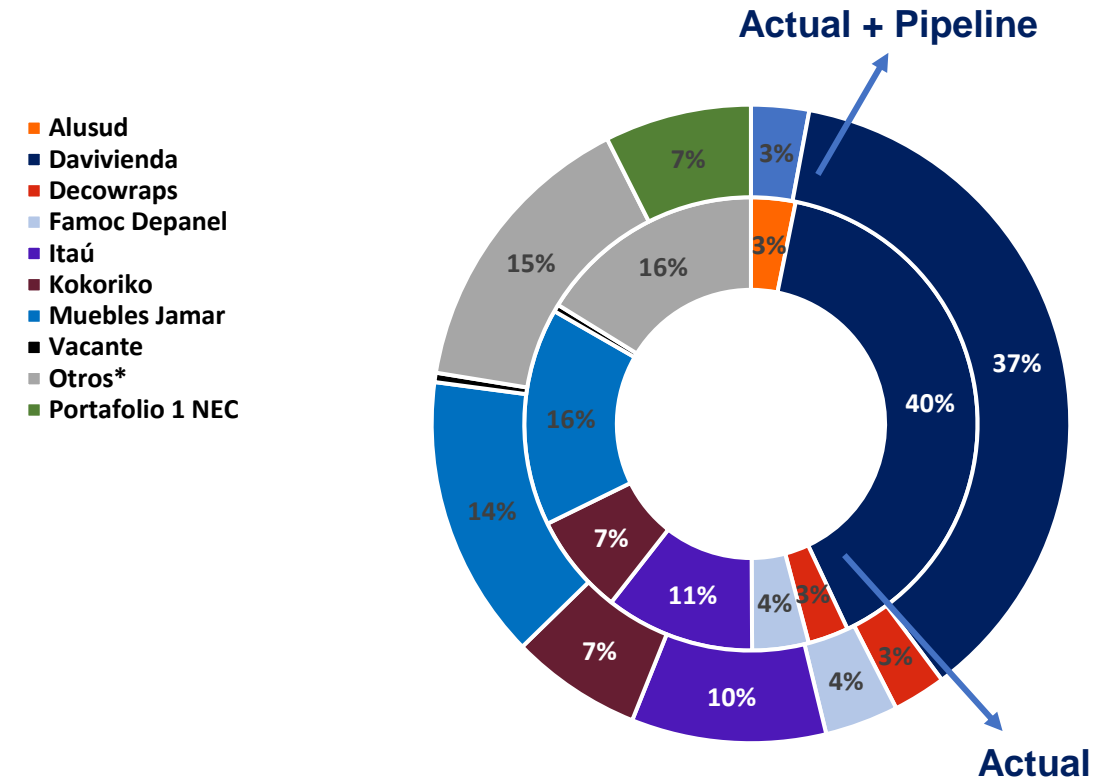
Tipo de Inmueble

Limite prospecto: 70% por tipo de activo.



Distribución por Arrendatario**

Limite prospecto: 30% por ingresos.



*Otros: Riss Tong, Archies, Tostao, Colsubsidio, Crepes & Waffles, Coldepositos, Tractocar, Newrest y Dollarcity

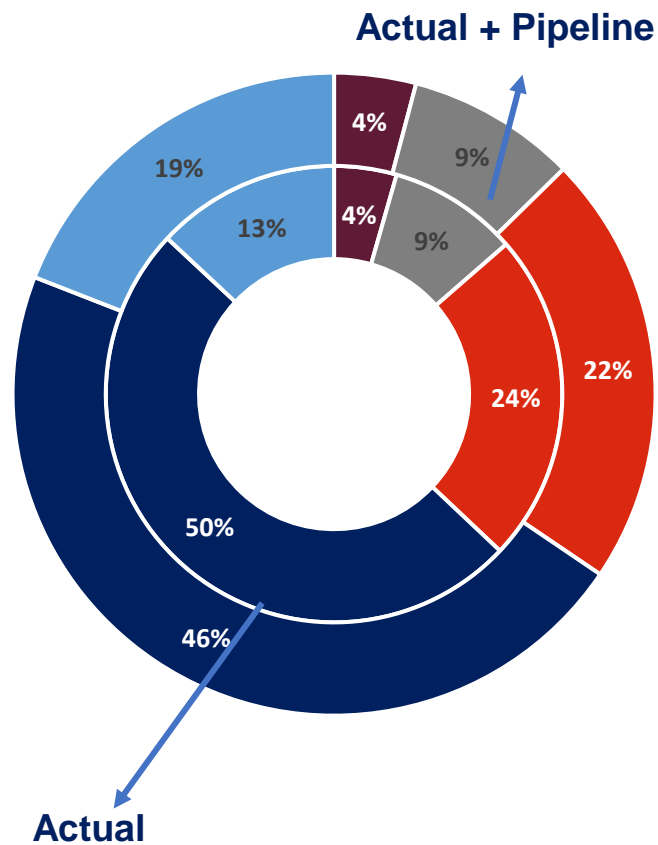
**Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.



Distribución Sector Económico

Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.

- Actividades inmobiliarias
- Expendio de alimentos
- Industrial
- Intermediación financiera
- Otros*

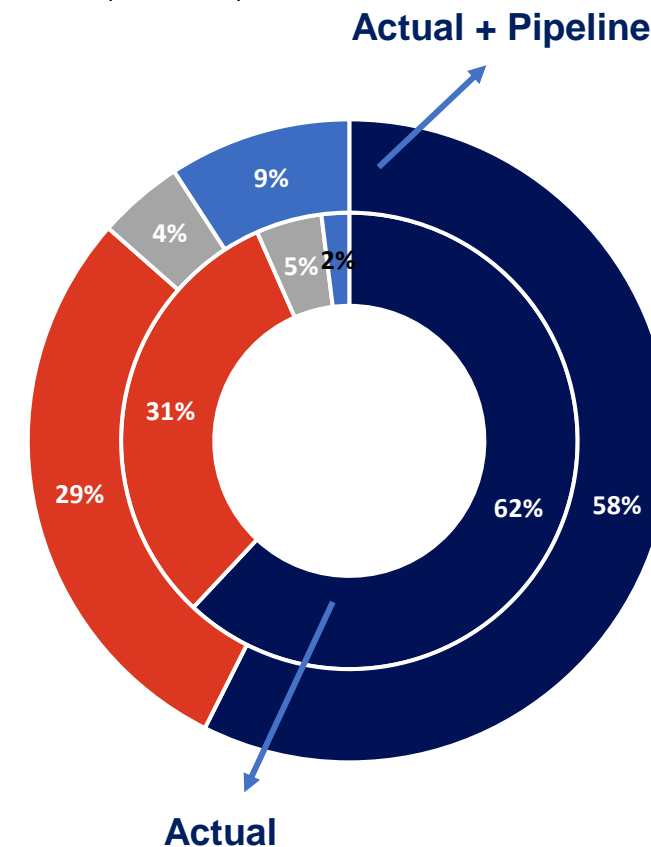


*Otros: Grande Superficie y salud, industriales y logística.

Distribución Geográfica

Limite prospecto: >1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá).
 >500,000 hab. (hasta 30%). >300,000 hab. (hasta 20%).
 >Otras (hasta 15%)

- Bogotá
- Costa Atlántica
- Medellín
- Cali
- Otros*



*Otros: Bucaramanga, Cúcuta, Envigado, Ibagué, Santa Marta, Buenaventura.



Propuestas

Asamblea Extraordinaria TIN 2024



01

Modificación de Límite de diversificación por Tipología de Activo

Actualmente en el 70% por Tipología de Activo sobre el Valor Total de los Activos Inmobiliarios

02

Modificación al Límite de Endeudamiento

Actualmente del 40% de los Activos Materiales de TIN

03

Modificación al Esquema de Comisión de Administración

- ^ FCD como un indicador para el cálculo de la comisión de administración
- ^ Tope a la comisión equivalente al 1,15% anual sobre AUM

04

Migración TIN a la Rueda de Renta Variable

Referencia del mercado y pros y contras de la migración del vehículo a la rueda de renta variable

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

