



**Presentación Teleconferencia  
de Resultados 3T-2024**

**Títulos  
Inmobiliarios**

# ÍNDICE

**01**

---

Resumen de Gestión  
3T-2024

**02**

---

Resultados  
Financieros 3T-2024

**03**

---

Mercado  
Inmobiliario

**04**

---

Proyección Portafolio  
Inmobiliario

## RENTABILIDAD

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

- ♦ Rentabilidad LTM: 12,85% E.A. (IPC + 6,65%)
- ♦ Rentabilidad desde el Inicio: 13,01% E.A.

**Distribución mensual de rendimientos.** Dividend Yield\* de 4,03% 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: 2,29%
- ♦ Vacancia Física: 3,03%
- ♦ Indicador de Cartera: 0,07%\*\*

## 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 20 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

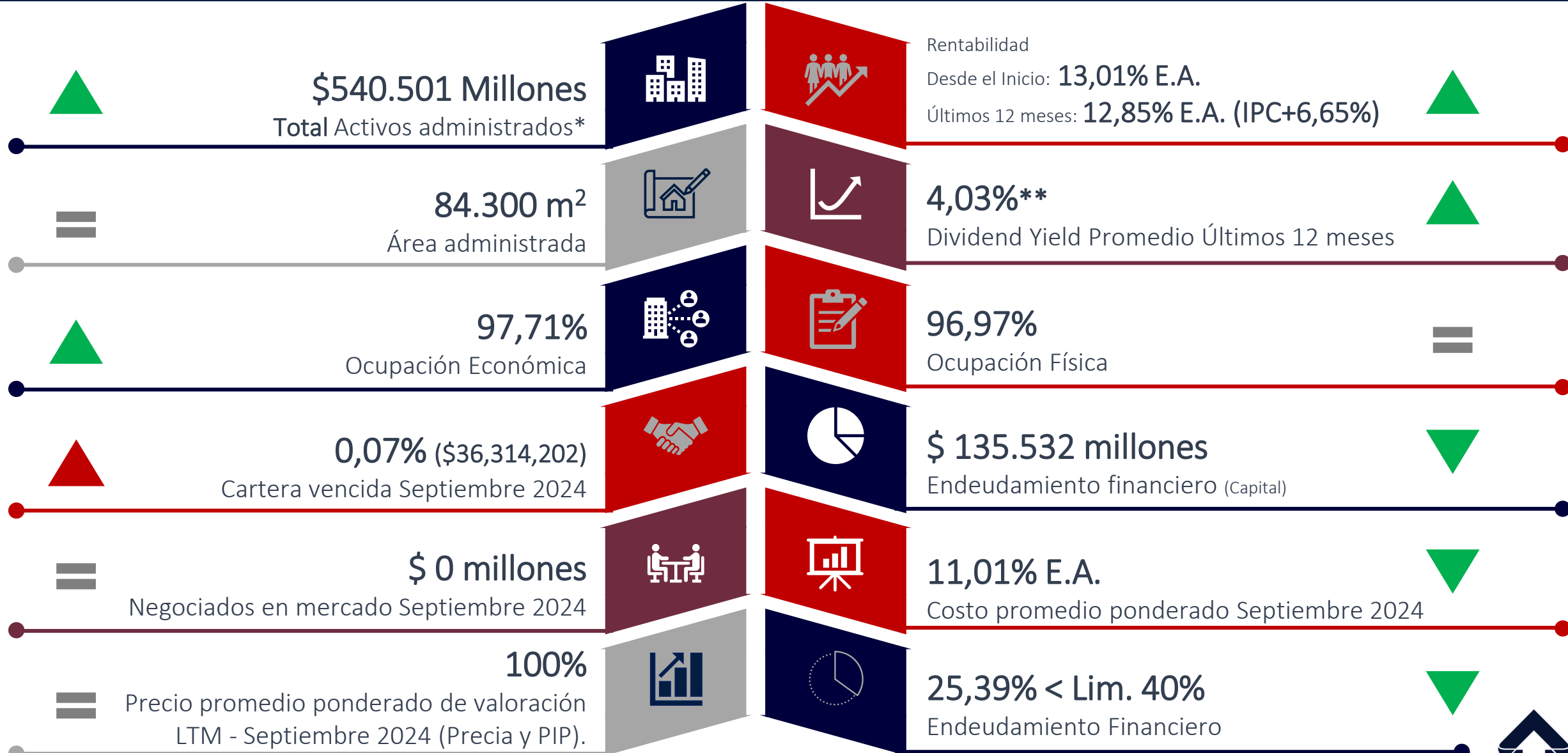
**Condiciones de endeudamiento preferenciales** por la solidez y el respaldo institucional de Titularizadora Colombiana S.A.



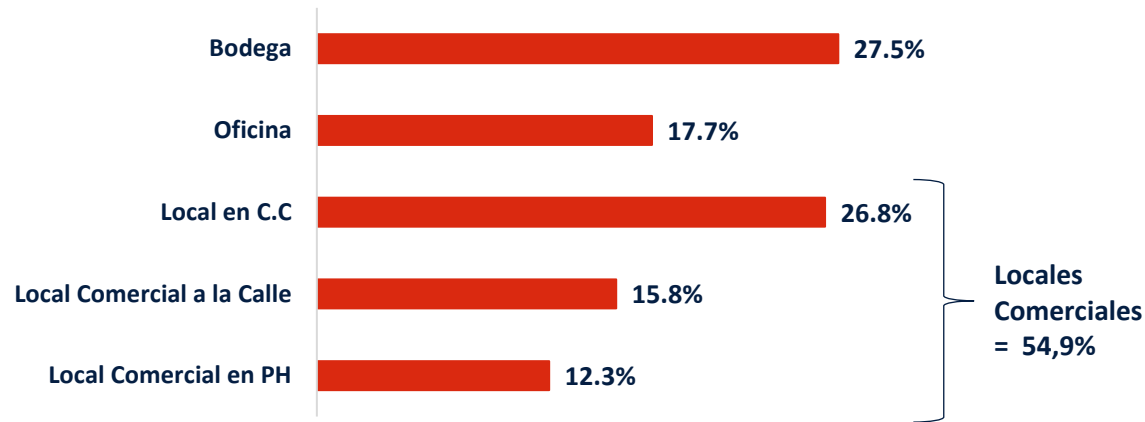
# ÍNDICE

01

Resumen de Gestión  
3T-2024

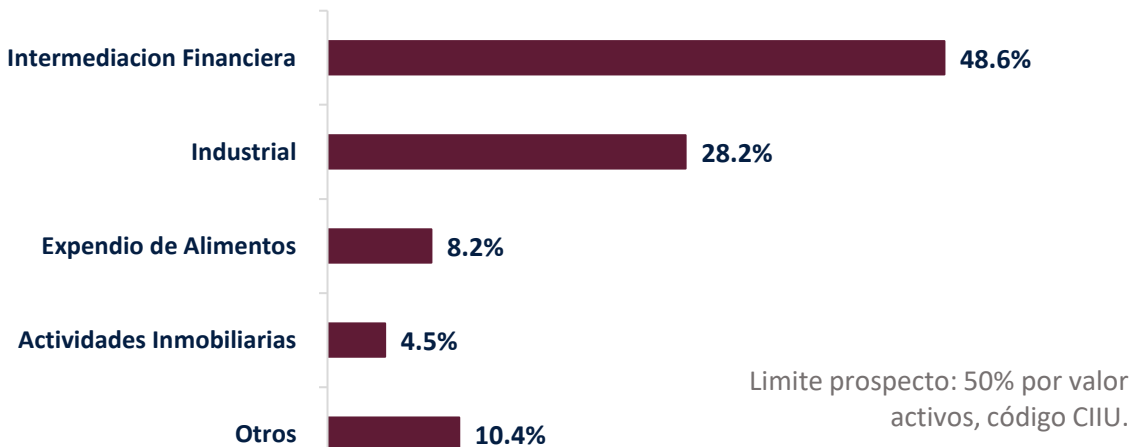


### Tipo de Inmueble



Limite prospecto: 70% por tipo de activo.

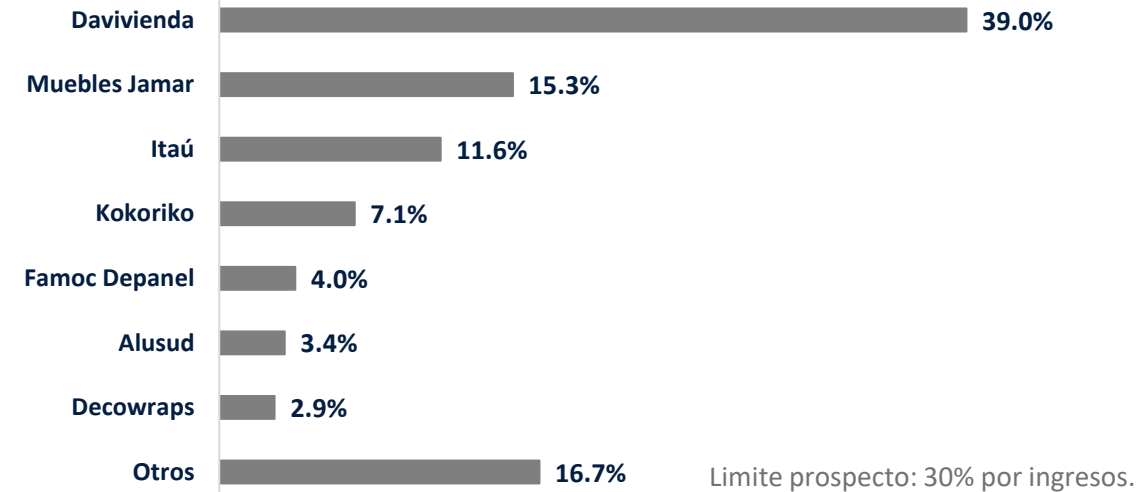
### Distribución Sector Económico



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

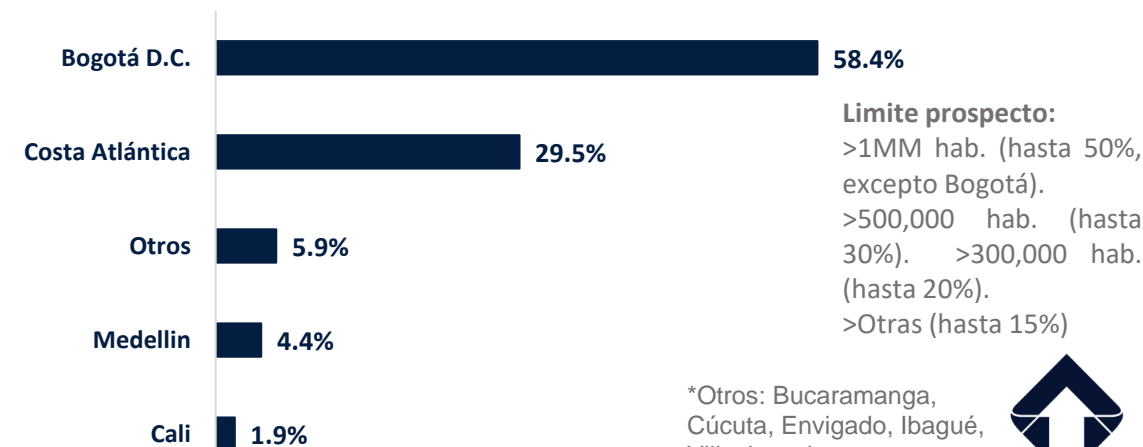
\*Otros: Salud y Servicios .

### Distribución por Arrendatario\*\*



Limite prospecto: 30% por ingresos.

### Distribución Geográfica

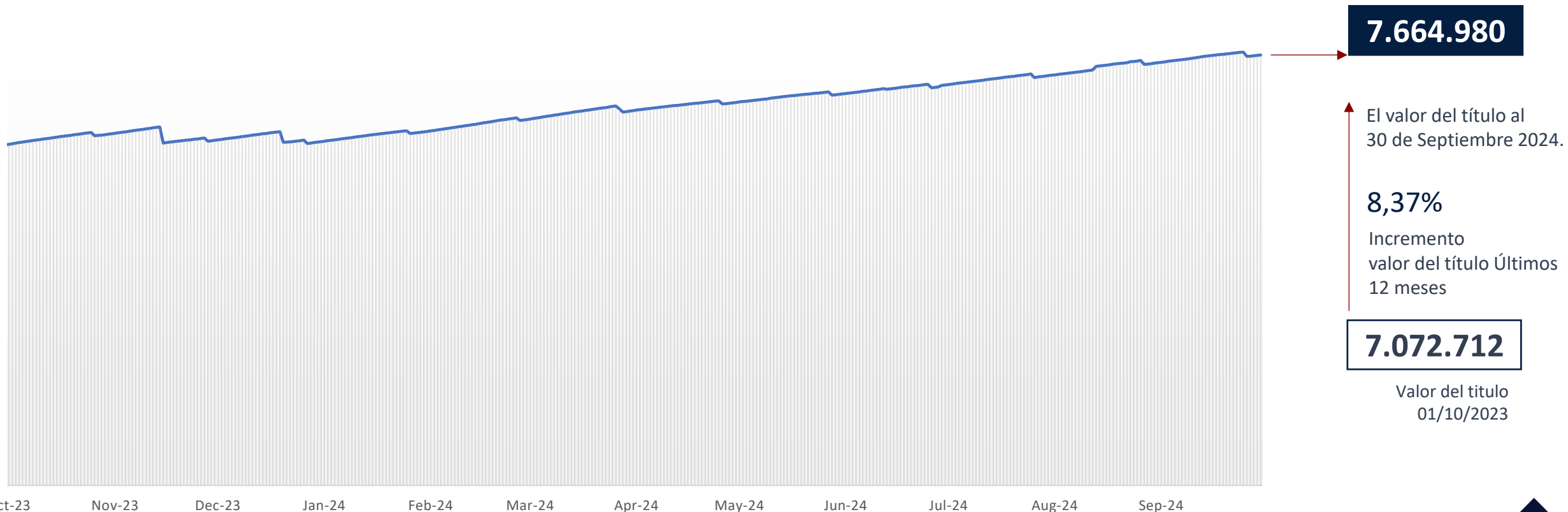


**Limite prospecto:**  
 >1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá).  
 >500,000 hab. (hasta 30%). >300,000 hab. (hasta 20%).  
 >Otras (hasta 15%)

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



### Valor del Título TIN (\$)



**7.664.980**

El valor del título al 30 de Septiembre 2024.

**8,37%**

Incremento  
valor del título Últimos  
12 meses

**7.072.712**

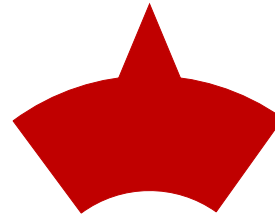
Valor del título  
01/10/2023





Valor avalúos realizados a  
3T-2023

\$423.710 MM



7,40%

Incremento  
3T-2023 vs 3T-2024



Valor avalúos realizados a  
3T-2024

\$455.044 MM



**#87**

Avalúos programados  
para 2024



**88%**




Avance del total de  
avalúos programados



**4**

Avaluadores independientes  
con rotación bianual de  
inmuebles



	30 Septiembre 2024	30 Septiembre 2023	Dif. (Desv.)
 <b>Deuda Financiera</b>	<b>\$135.532*</b> 25,8% Tasa Fija 74,2% Tasa Variable	<b>\$134.183*</b> 71,9% Tasa Fija 28,1% Tasa Variable	<b>\$1.350* (1,01%)</b>
 <b>Costo Promedio de Deuda</b>	<b>\$11,01% E.A.</b>	<b>\$15,39% E.A.</b>	<b>-438 pbs (-28,5%)</b>
 <b>Límite de Endeudamiento</b>	<b>25,39%</b>	<b>26,68%</b>	<b>-129 pbs (-4,8%)</b>

**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.

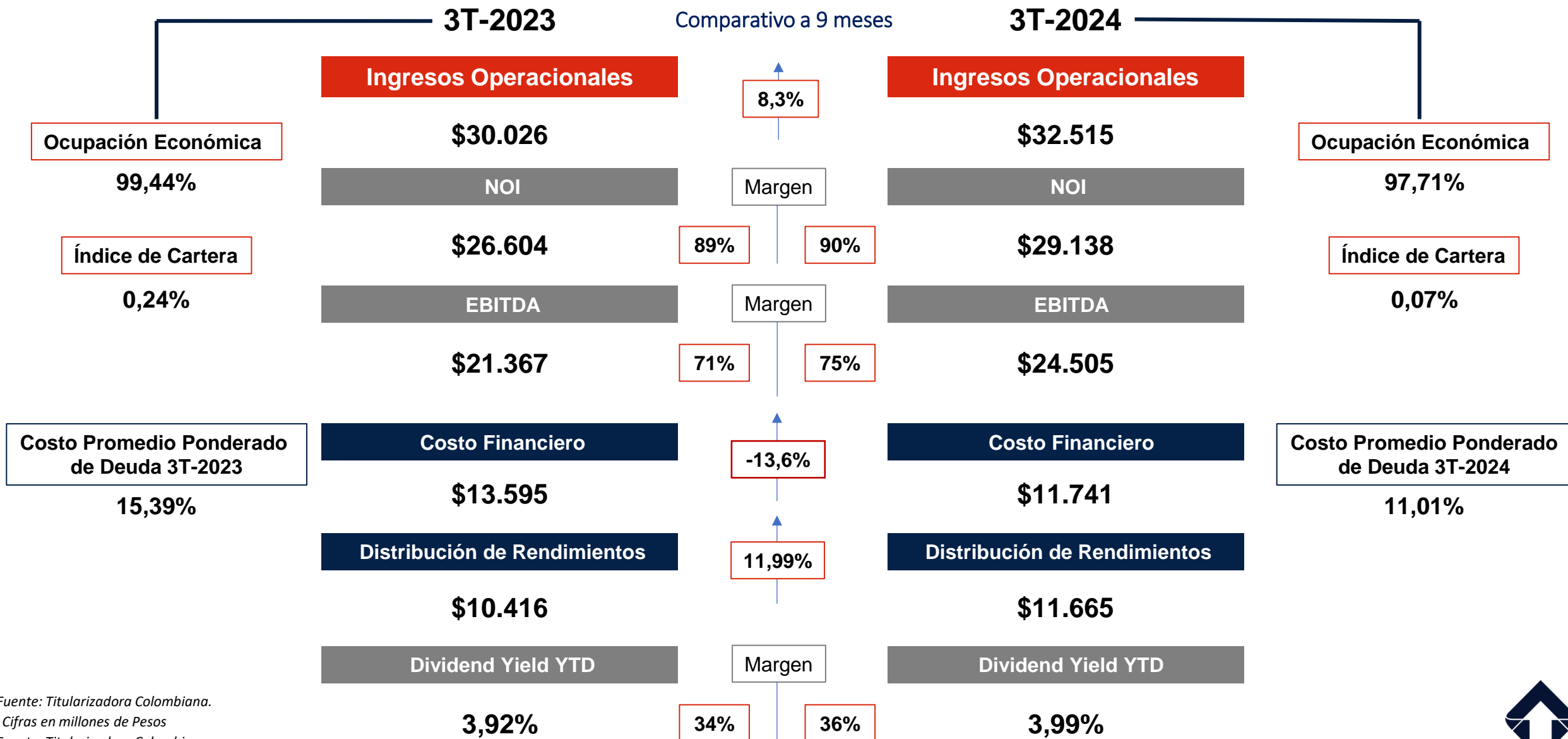
Fecha de Información: 30/09/2024



# ÍNDICE



Resultados  
Financieros 3T-2024



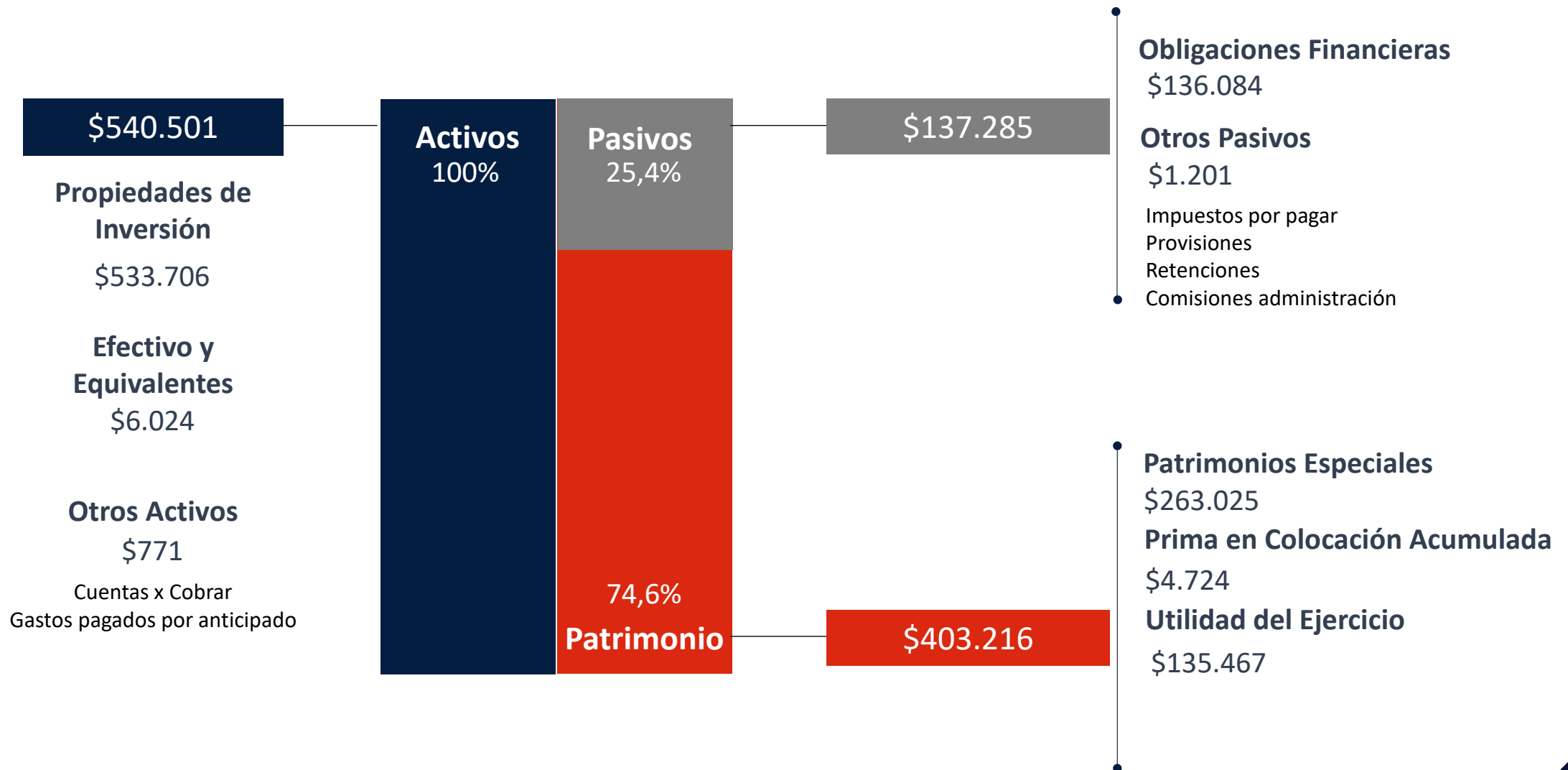
Fuente: Titularizadora Colombiana.

\* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Titularizadora Colombiana.

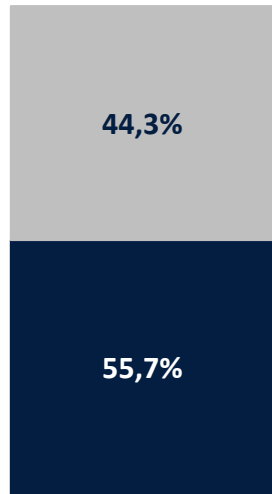
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad.





### Composición Rentabilidad Acumulada\* 25/10/2018 – 30/09/2024

**13,01% EA**

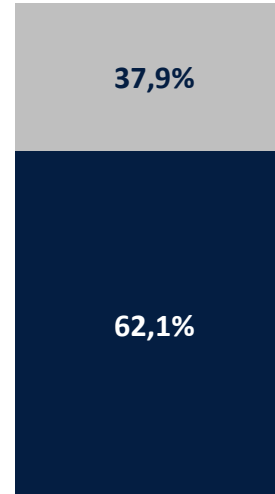


Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

### Composición Rentabilidad 01/10/2023 – 30/09/2024

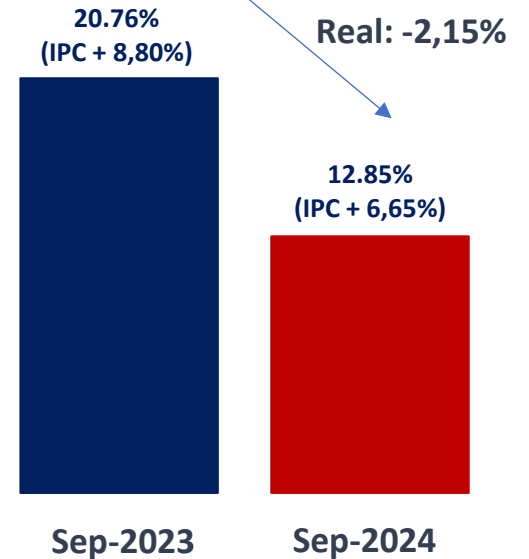
**12,85% EA**



Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

### Comparación Rentabilidad LTM\*\* Sep-2023 – Sep-2024



\*\* Rentabilidad últimos 12 meses con corte 3T-2023 y 3T-2024

Fuente: Titularizadora Colombiana.

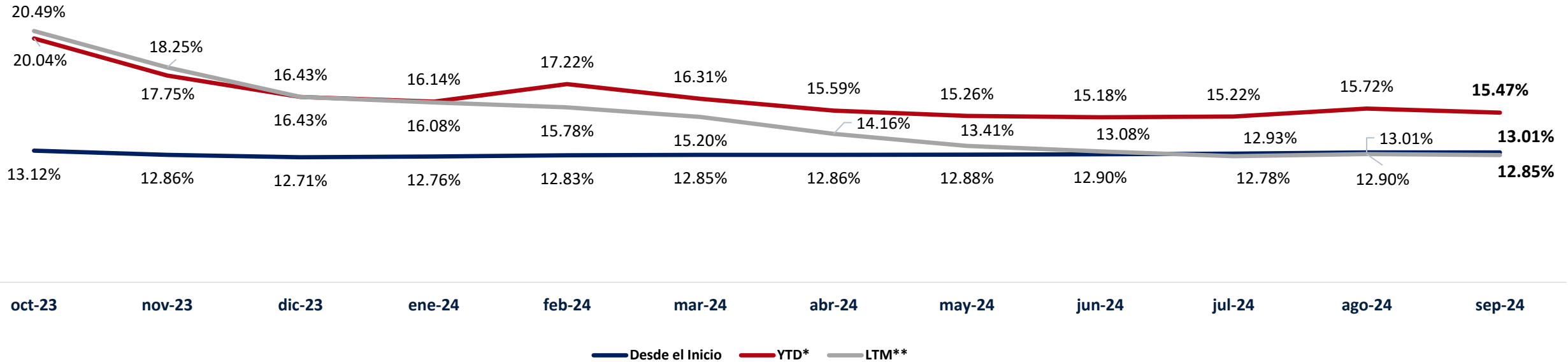
\* Periodo desde el inicio del vehículo

\*\* Rentabilidad últimos 12 meses con corte 3T-2023 y 3T-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



**13,01% E.A.**

Rentabilidad desde el Inicio:  
Octubre 2018 – Septiembre 2024

**55,7%**  
Por Valorización

**44,3%**  
Por Flujo

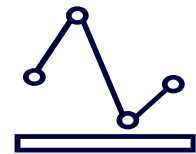


**12,85% E.A.**

Rentabilidad Últimos 12 meses  
Octubre 2023 – Septiembre 2024

**62,1%**  
Por Valorización

**37,9%**  
Por Flujo



**15,47% E.A.**

Rentabilidad Año corrido  
Enero 2024 – Septiembre 2024

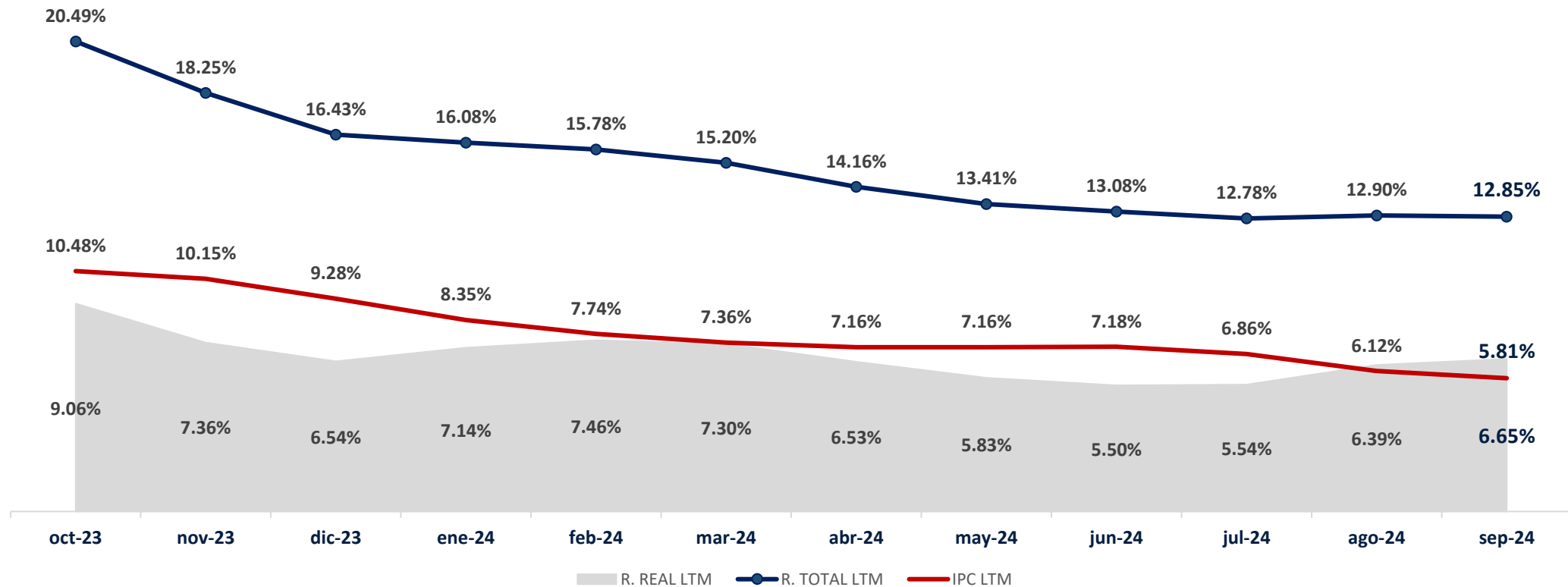
\* YTD: Año Corrido.

\*\* LTM: Últimos 12 meses.

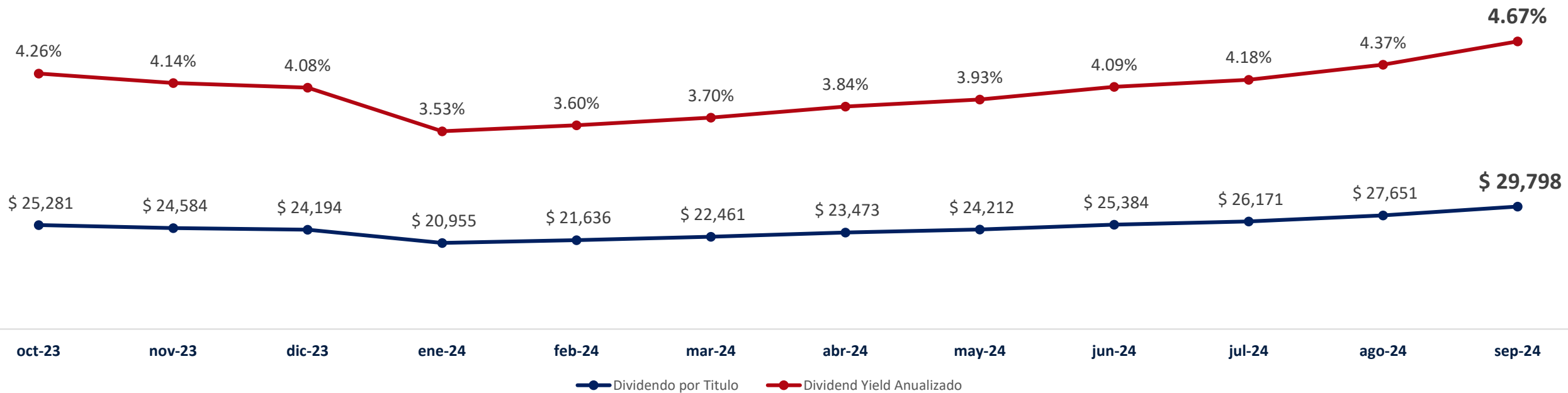


### Rentabilidad LTM\*

Comportamiento de Rentabilidad LTM



### Dividend Yield 3T-2024

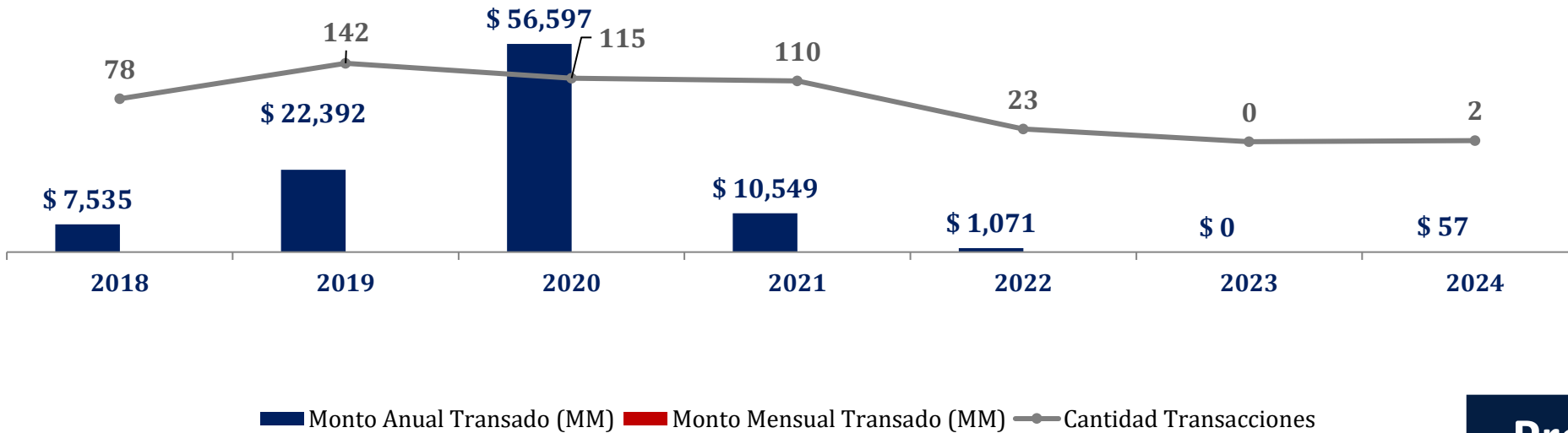



**Dividend Yield**  
**4,03%**  
**Promedio LTM**

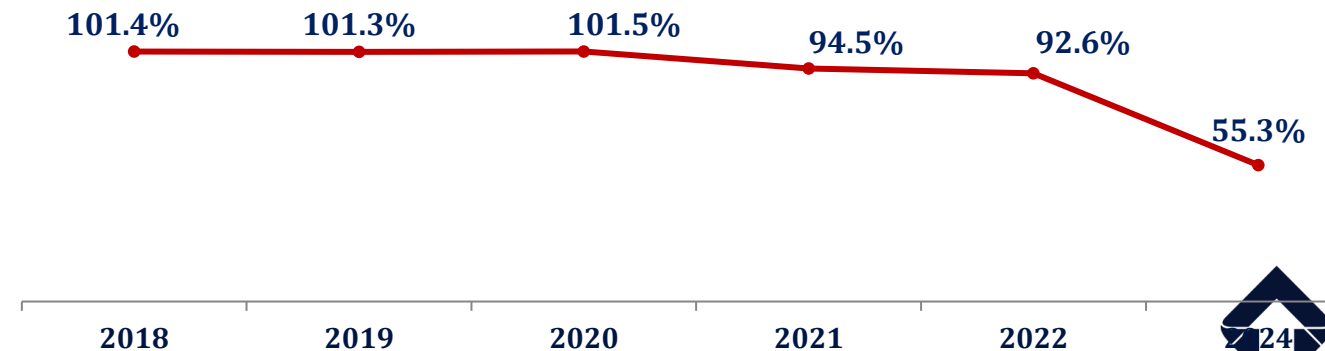




## Monto Total Negociado (Millones)



## Precio de Negociación PP\*



100%

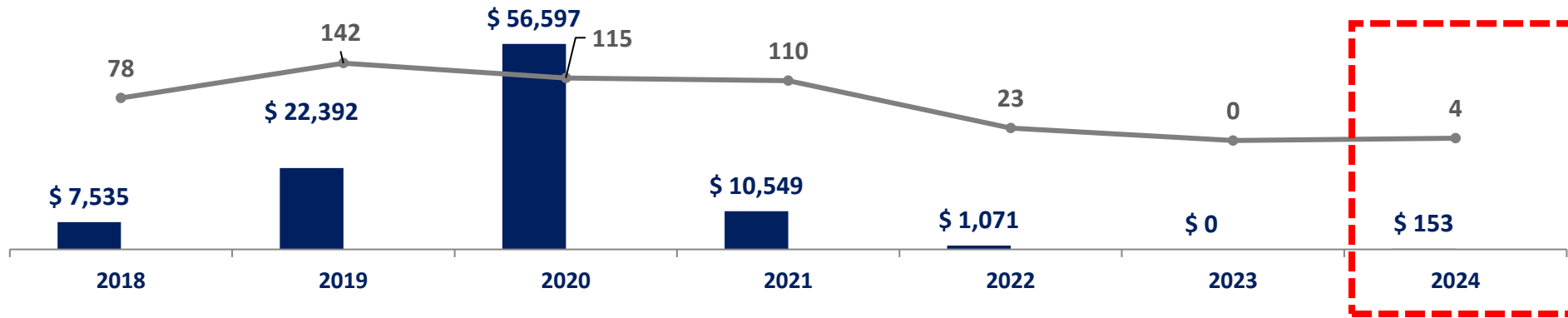
Precio valoración\*\*



52.605

Títulos TIN en circulación

## Monto Total Negociado (Millones)

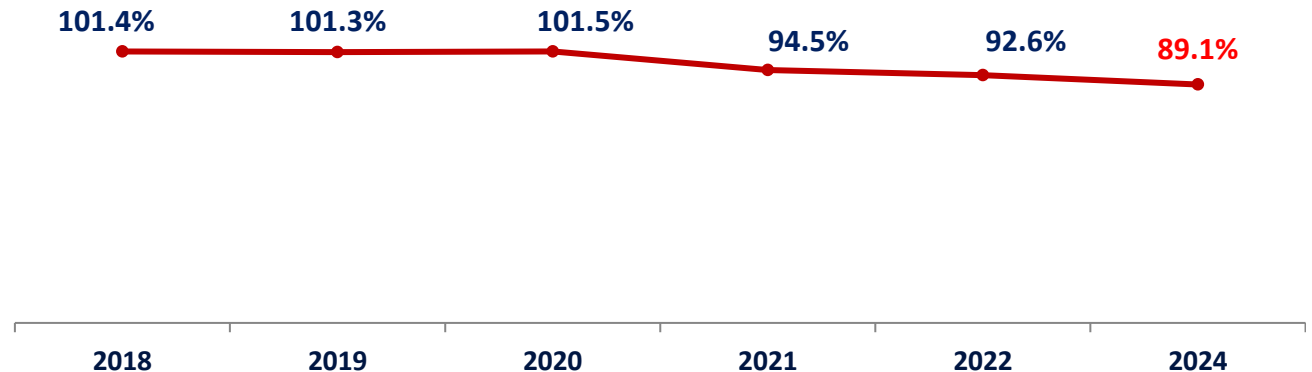


24 de octubre: COP 19,3 millones al 50%

31 de octubre: COP 76,3 millones al 99%

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

## Precio de Negociación PP\*



**98.96%**

**Precio valoración\*\***



**52.605**

**Títulos TIN en circulación**

\*PP: Precio promedio ponderado

\*\* Precio de valoración de Precia al 31 de oct 2024

## Actualmente en ambos proveedores se cumple lo siguiente:

- Si se cuenta con un precio de registro válido, este será el precio de valoración.
- Si no se cuenta con operaciones para realizar el cálculo del precio de registro válido, se utiliza la causación hacia el valor patrimonial para determinar el precio de valoración.
- Se define una clasificación en grupos de los títulos participativos y los umbrales correspondientes de filtro por monto para el cálculo de precio de registro válido.

**180 días** para alcanzar su valor patrimonial

Si no hay operaciones, se parte del último precio y al día siguiente empieza a tender a su valor patrimonial

Umbral de filtro por monto: **10 millones** (Grupo 1). Vigente por 6 meses

Insumo de información: Precio de registro válido calculado a partir de la información reportada por la BVC o cualquier sistema de registro y Valor de la unidad reportado por el administrador del título.

Contacto: [atencionalcliente@precia.co](mailto:atencionalcliente@precia.co)



**150 días** para alcanzar su valor patrimonial

Si no hay operaciones, se mantiene el último precio por **30 días** y posteriormente tiende a su valor patrimonial

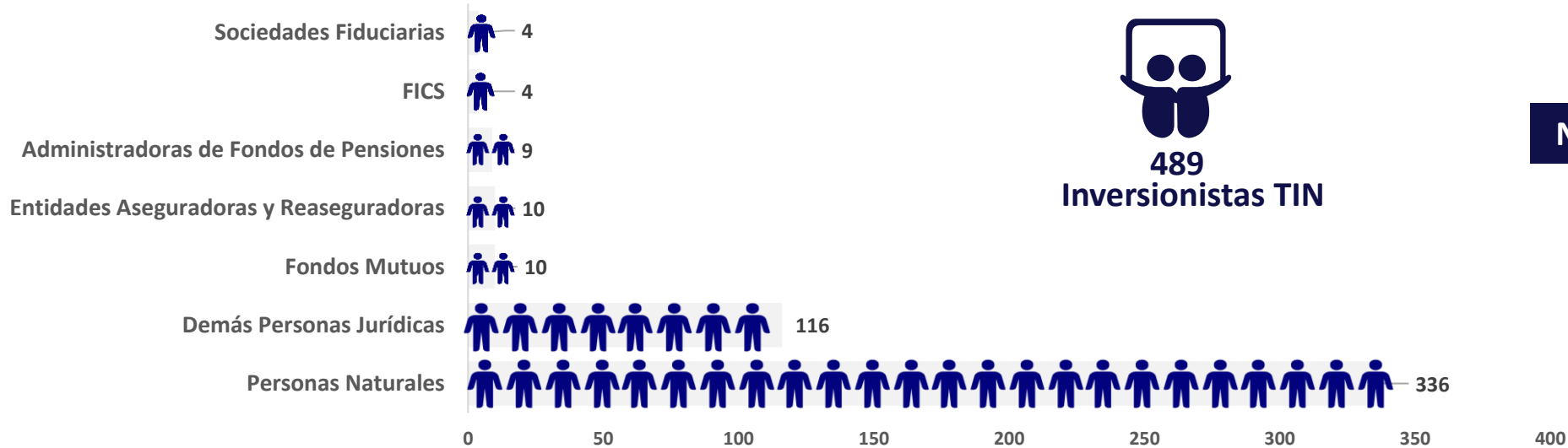
Umbral de filtro por monto: **25 millones** (Grupo 2). Vigente por 1 año o casos excepcionales

Insumo de información: Precio de registro válido calculado a partir de la información reportada por la BVC o cualquier sistema de registro y Valor de la unidad reportado por el administrador del título.

Contacto: [produccionpipco@piplatam.co](mailto:produccionpipco@piplatam.co)

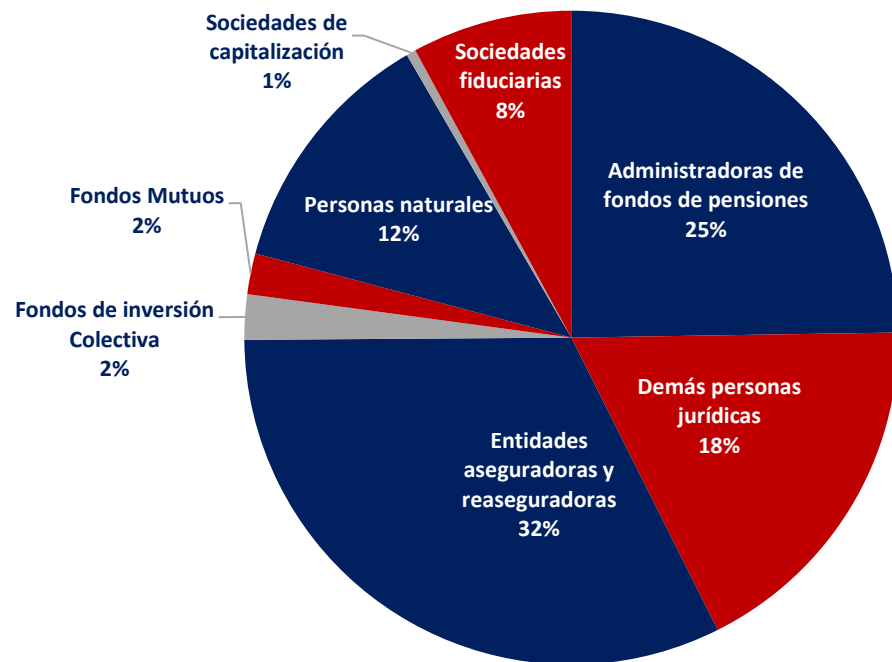


**Número de Inversionistas**



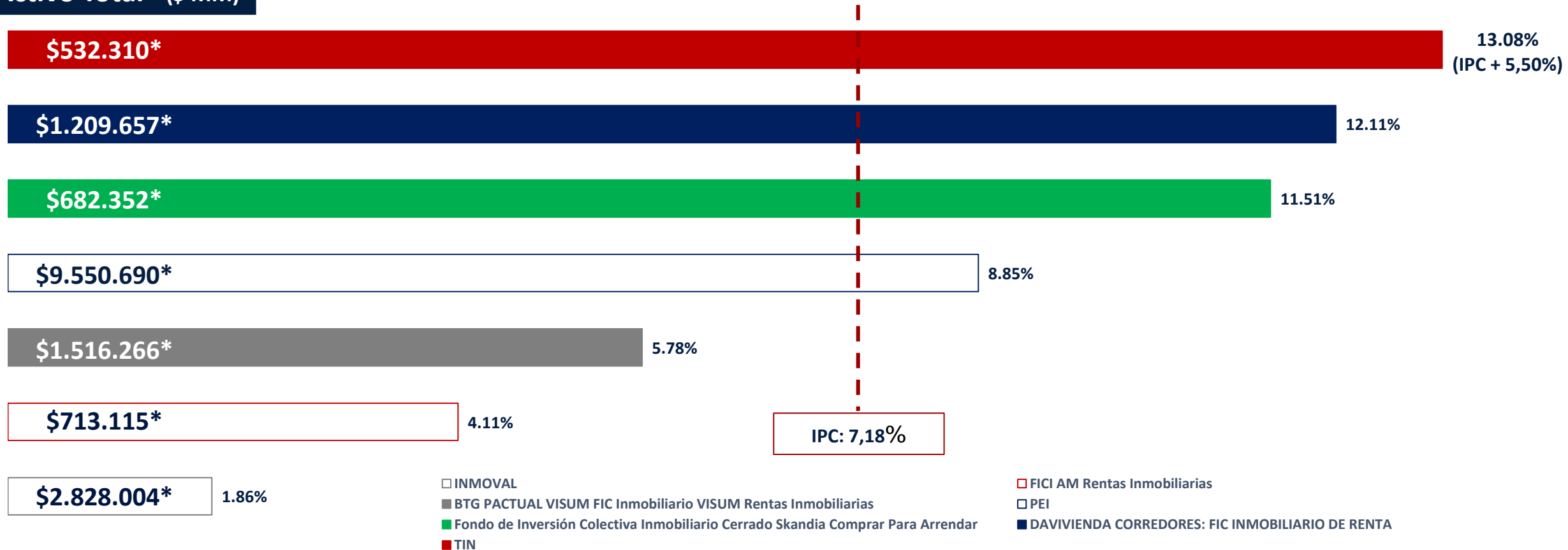
**489**  
Inversionistas TIN

**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](http://www.credicorpcapital.com/Colombia/Neg/GA/Paginas/Inm.aspx), [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com), <https://www.skandia.com>, [www.daviviendacorredores.com/FICInmobilairioderenta](http://www.daviviendacorredores.com/FICInmobilairioderenta), <https://assetmanagement.grupobancolombia.com/>, <https://pei.com.co/wp-content>

Activo total y Rentabilidades se toman de la información publicada en la página web de los respectivos fondos inmobiliarios con corte al 30 de Junio 2024: ficha técnica, informe rendición de cuentas y informe de gestión

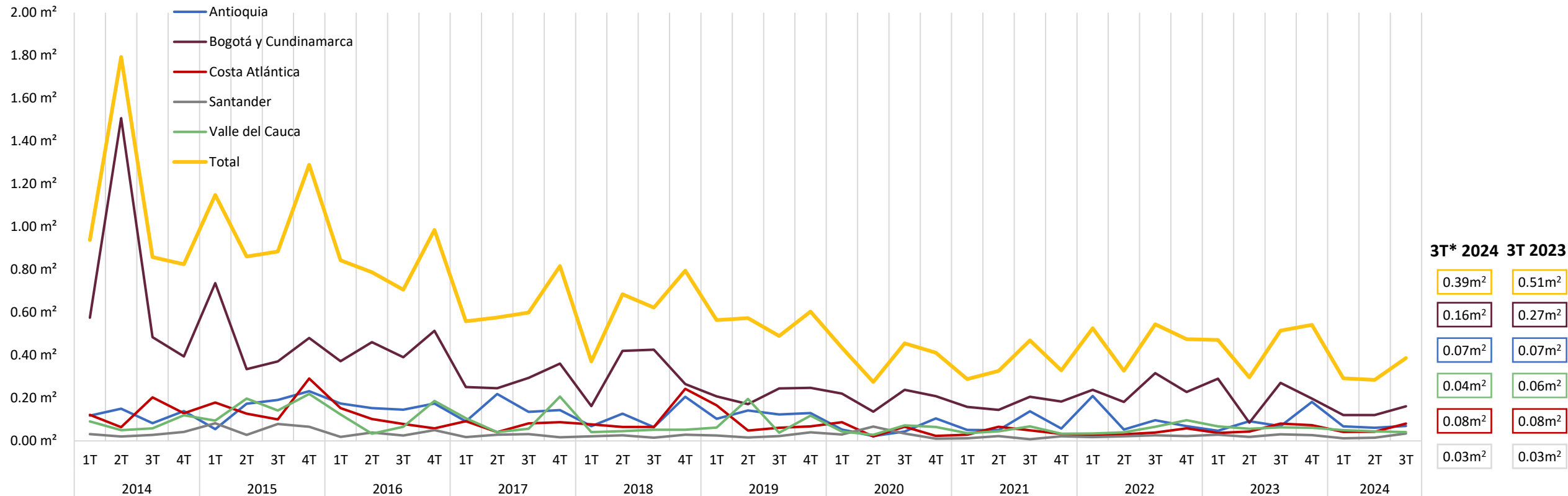


# ÍNDICE



Mercado  
Inmobiliario

En el tercer trimestre de 2024, las licencias aprobadas aumentaron un 35% en comparación con el trimestre anterior. Sin embargo, al compararlas con el mismo periodo de 2023, reflejan una caída del 25%, lo que evidencia un menor dinamismo en el sector de la construcción en el 2024. Se prevé que las licencias aprobadas se mantendrán en niveles similares durante el último trimestre del año.

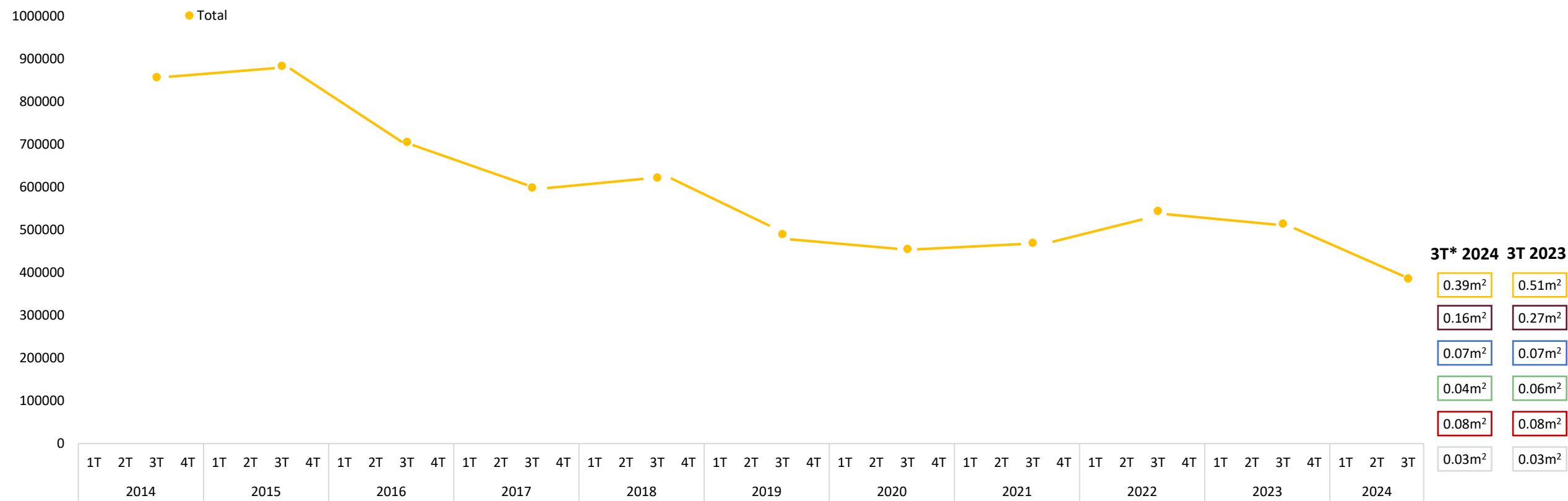


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de agosto 2024, DANE.

<sup>1</sup> Licencias para industria, oficinas y comercio

\* Para tener información al cierre del trimestre se hizo una proyección

En el tercer trimestre de 2024, las licencias aprobadas aumentaron un 35% en comparación con el trimestre anterior. Sin embargo, al compararlas con el mismo periodo de 2023, reflejan una caída del 25%, lo que evidencia un menor dinamismo en el sector de la construcción en el 2024. Se prevé que las licencias aprobadas se mantendrán en niveles similares durante el último trimestre del año.



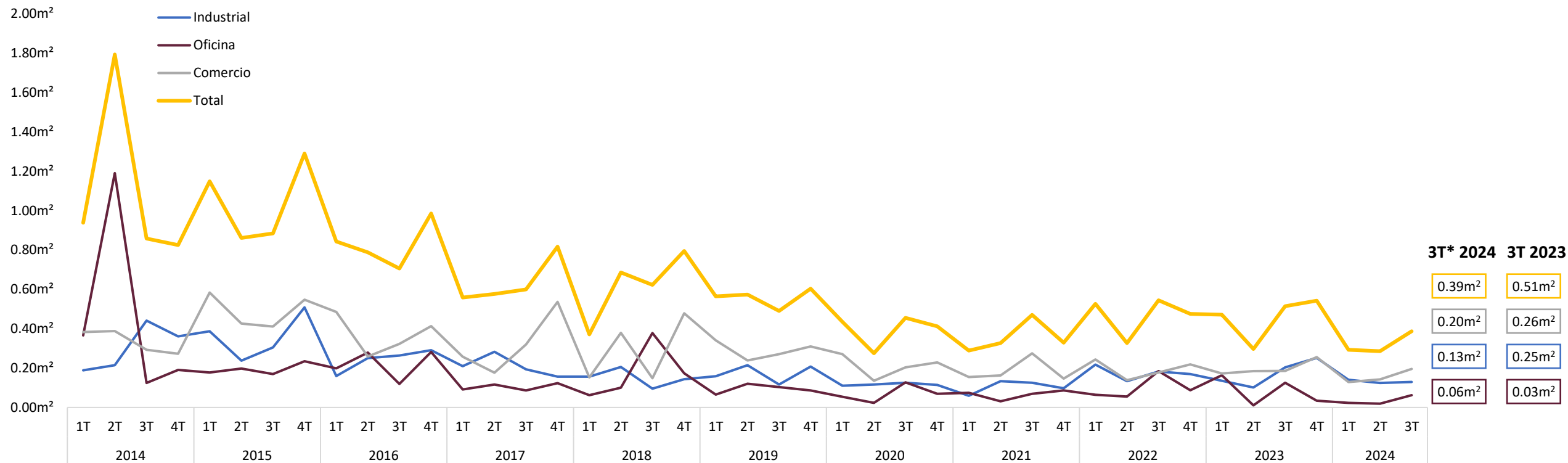
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de agosto 2024, DANE.

<sup>1</sup> Licencias para industria, oficinas y comercio

\* Para tener información al cierre del trimestre se hizo una proyección



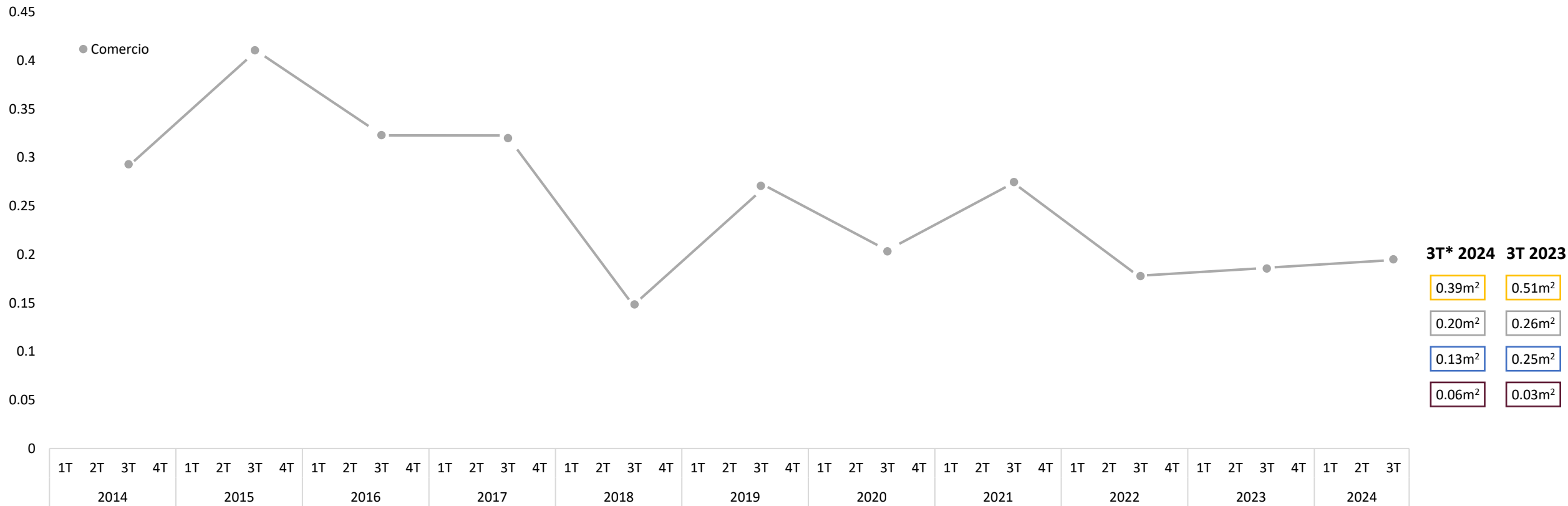
En el tercer trimestre de 2024, el sector comercial fue el único en aumentar su área aprobada, con un crecimiento del 5%, manteniéndose en línea con su promedio desde 2020. Aunque los sectores industriales y de oficinas mostraron incrementos del 4% y 226%, respectivamente, en comparación con el trimestre anterior, ambos registraron caídas en relación con el mismo periodo del año anterior, lo que los deja por debajo de sus promedios desde el 2020.



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

\* Para tener información al cierre del trimestre se hizo una proyección

En el tercer trimestre de 2024, el sector comercial fue el único en aumentar su área aprobada, con un crecimiento del 5%, manteniéndose en línea con su promedio desde 2020. Aunque los sectores industriales y de oficinas mostraron incrementos del 4% y 226%, respectivamente, en comparación con el trimestre anterior, ambos registraron caídas en relación con el mismo periodo del año anterior, lo que los deja por debajo de sus promedios desde el 2020.



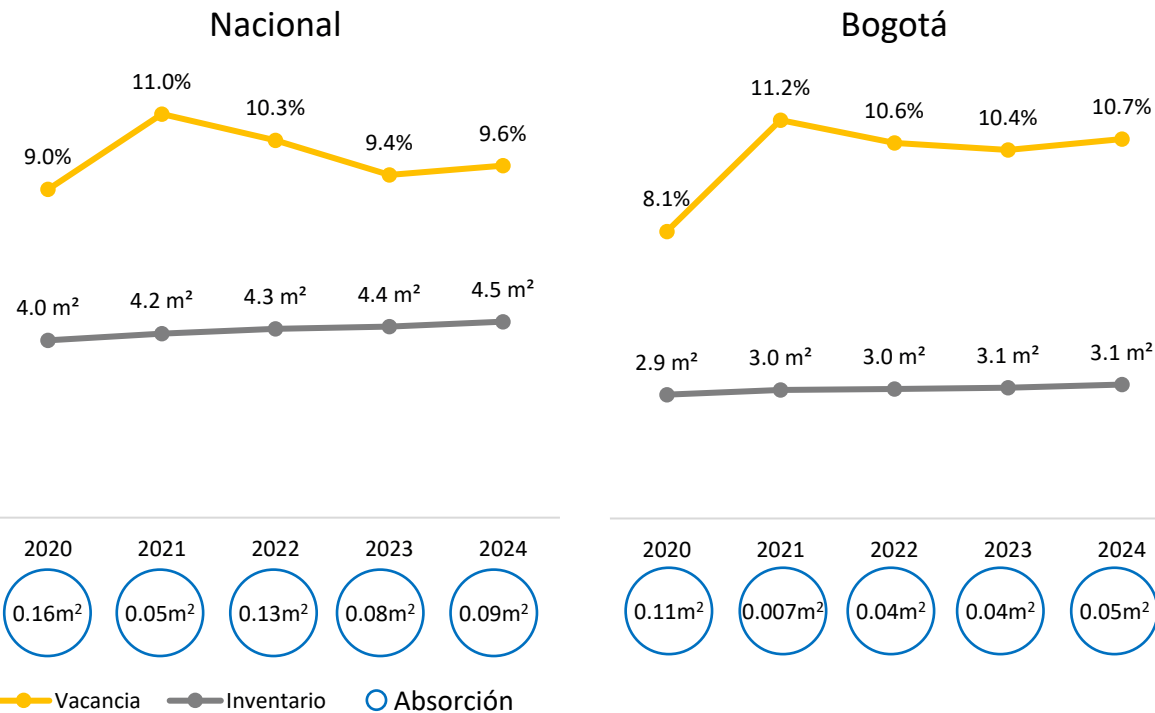
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de agosto 2024, DANE

\* Para tener información al cierre del trimestre se hizo una proyección

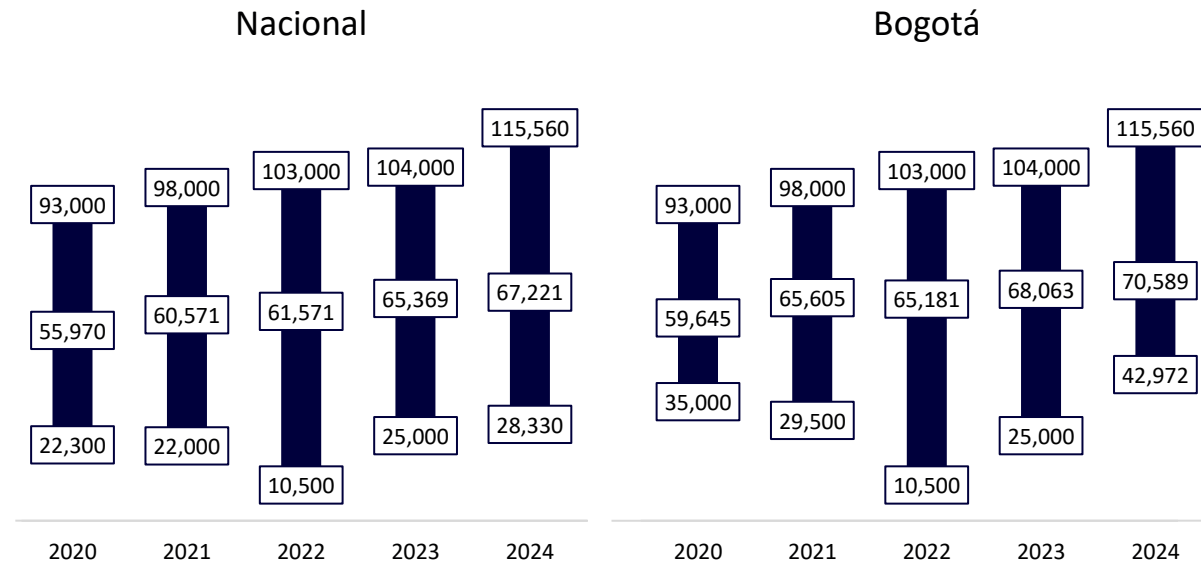
A nivel nacional, la vacancia muestra un incremento, especialmente en Bogotá, Medellín y Cali. En contraste, Barranquilla mantiene la tendencia de disminución observada desde 2021

Los precios continúan en una tendencia alcista, impulsada por la entrada de BPOs al país, altas tasas de inflación y una menor disponibilidad de oficinas grandes de alta calidad en corredores estratégicos.

### Inventario y vacancia de oficinas (millones de m<sup>2</sup>)



### Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m<sup>2</sup> mes)

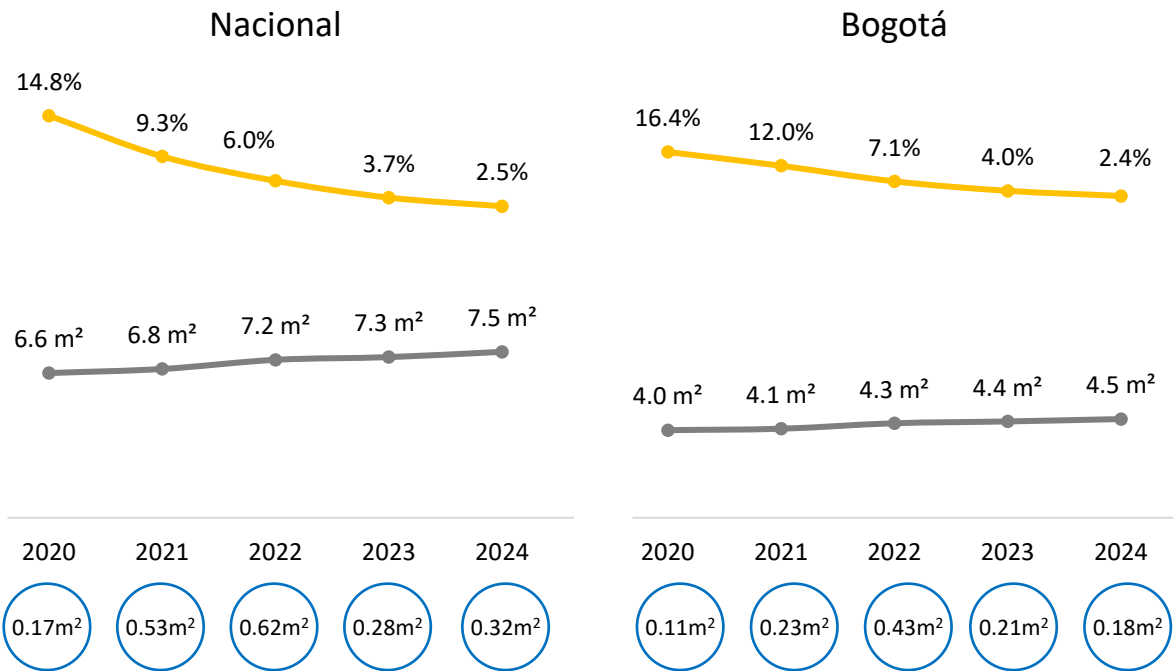


\*Para tener corte de tercer trimestre se hizo un pronóstico de las variables a tercer trimestre de 2024

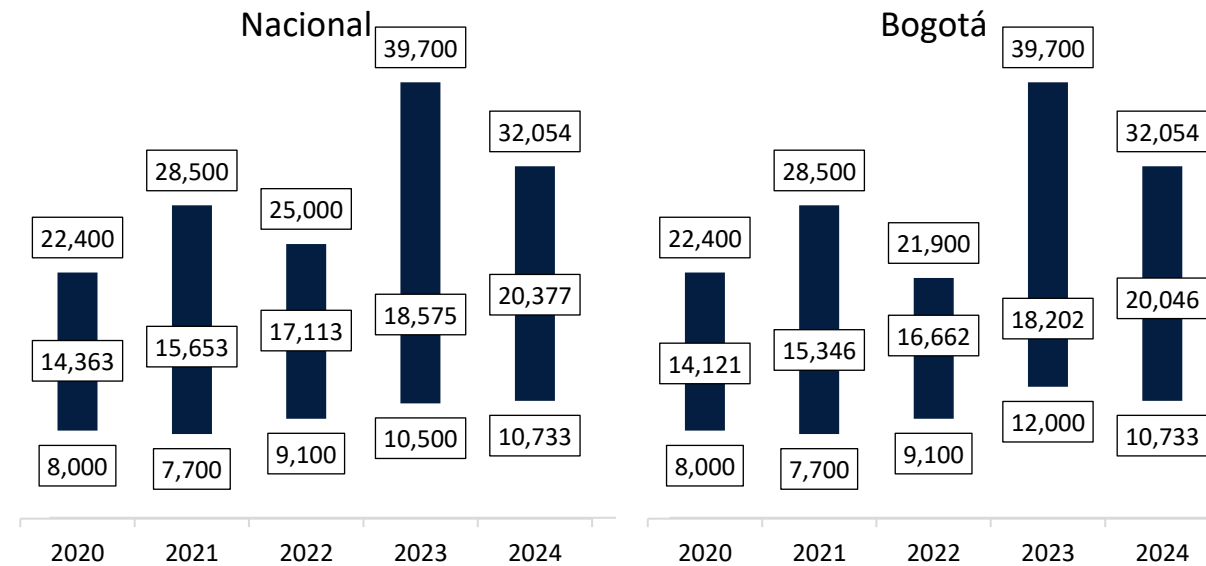
La vacancia continúa en descenso; sin embargo, estamos en una coyuntura en la que el mercado tenderá a estabilizarse en un nivel de vacancia del 3% al 4%, considerada como la "vacancia estructural" del mercado. Esta cifra podría aumentar en próximos trimestres sin que ello signifique una desocupación en el sector de oficinas y almacenamiento.

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

### Inventario y vacancia de bodegas (millones de m<sup>2</sup>)



### Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m<sup>2</sup> mes)

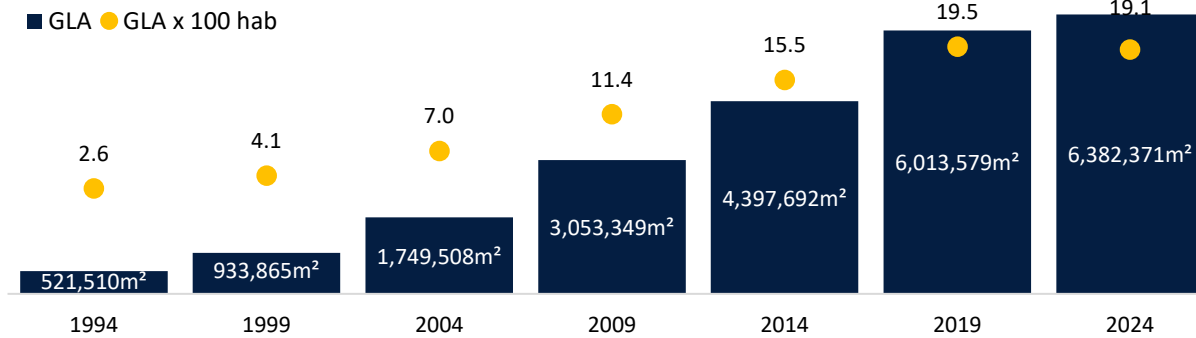


— Vacancia — Inventario ○ Absorción

\*Para tener corte de tercer trimestre se hizo un pronóstico de las variables a tercer trimestre de 2024

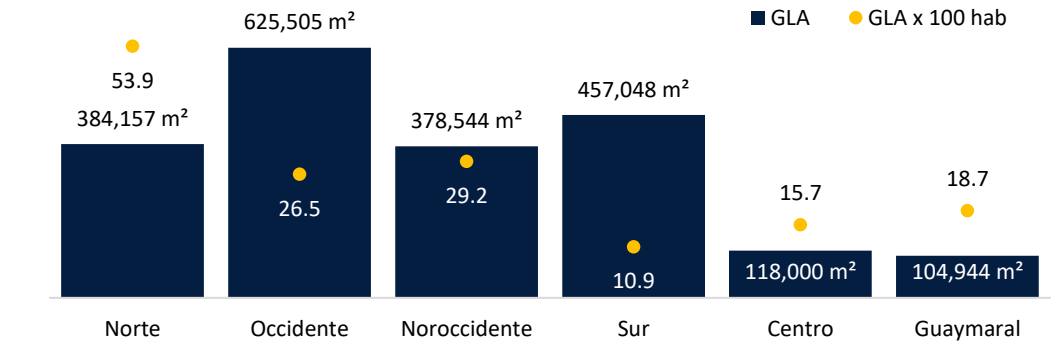
Al cierre del tercer trimestre, el inventario de centros comerciales a nivel nacional permaneció prácticamente sin cambios, destacándose la apertura de un pequeño centro zonal de menos de 2.000 m<sup>2</sup> en Bogotá. Los riesgos sistémicos, como las altas tasas de interés y la incertidumbre económica, continúan siendo obstáculos importantes para la construcción de nuevos centros comerciales y la expansión de los ya existentes

### GLA Centros comerciales y disponibilidad de GLA x 100 habitantes - Nacional



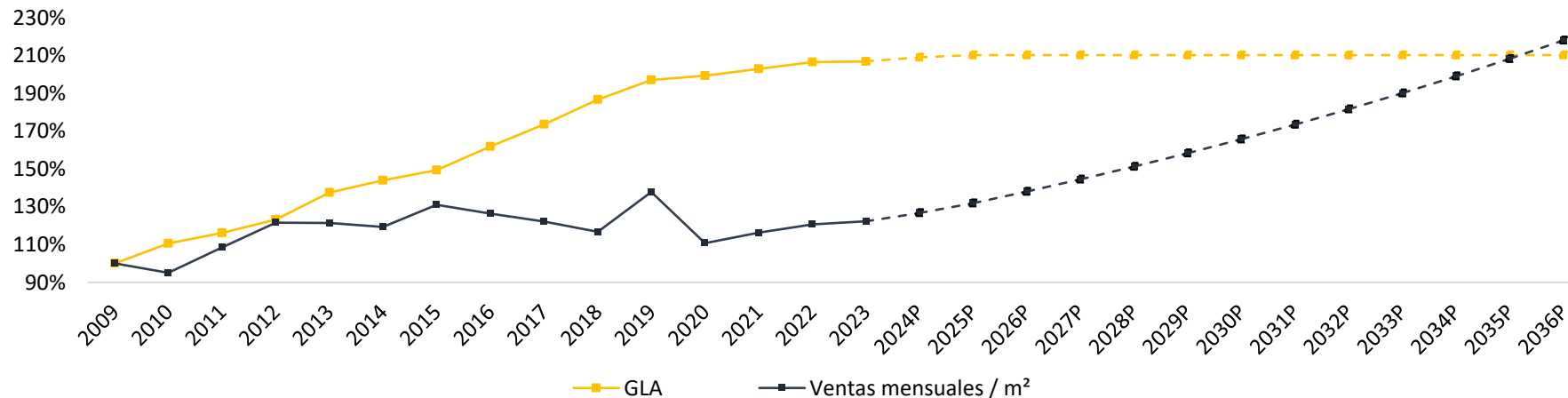
Fuente: CC Comerciales en Operación País Q2 2024. Cálculos Péntaco

### GLA x 100 habitantes por zonas- Bogotá



Fuente: CC Comerciales en Operación Bogotá Q2 2024, DANE. Cálculos Péntaco

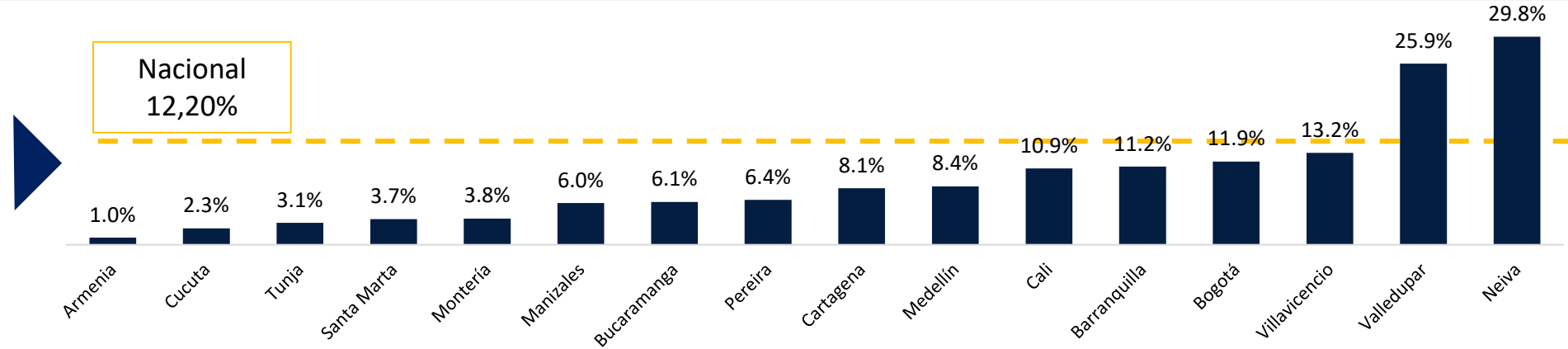
### Evolución de GLA de centros comerciales (millones de m<sup>2</sup>) Vs Ventas en CC x m<sup>2</sup> GLA



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

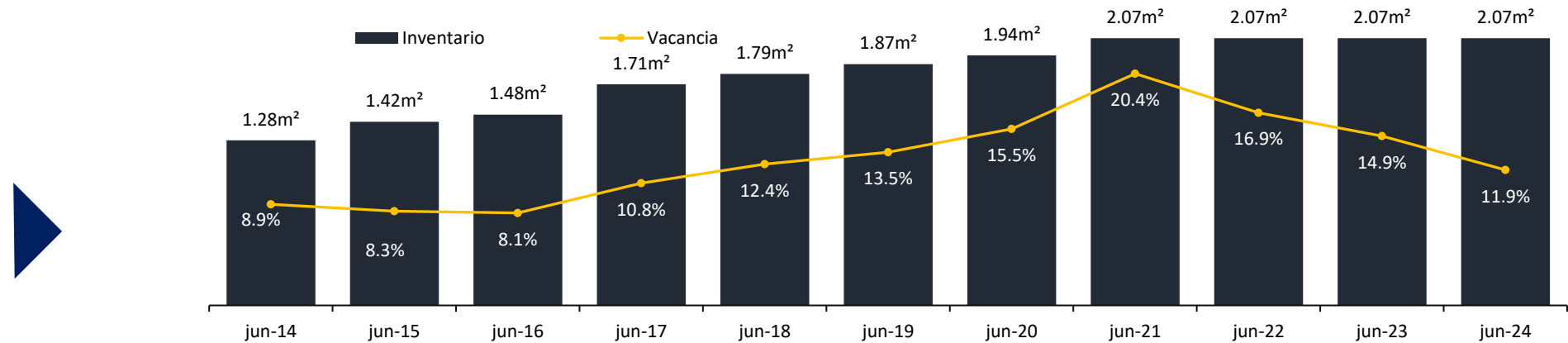
Al cierre del tercer trimestre, el consumo de los hogares mostró un crecimiento real negativo, aunque casi nulo, señalando un cambio en la tendencia. Se anticipa un leve repunte en el consumo real para el último trimestre. Este ajuste impactará al sector inmobiliario, con una posible reducción en la vacancia o estabilidad en los niveles actuales, además de un incremento en los ingresos para arrendadores con contratos de cánones variables

### Vacancia 2T -2024 en las ciudades principales



Fuente: CC Comerciales en Operación País Q2 2024. Cálculos Péntaco

### GLA de centros comerciales (millones de m<sup>2</sup>) vs porcentaje de vacancia - Bogotá



Fuente: Galería inmobiliaria. CC Comerciales en Operación Bogotá Q2 2024. Cálculos Péntaco

# ÍNDICE

4

Proyección Portafolio  
Inmobiliario

## 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





**\$572.667 Millones**

Activos inmobiliarios administrados



**102.762 m<sup>2</sup>**

Área administrada



**\$3.906 millones**

Ingresos potenciales mensuales



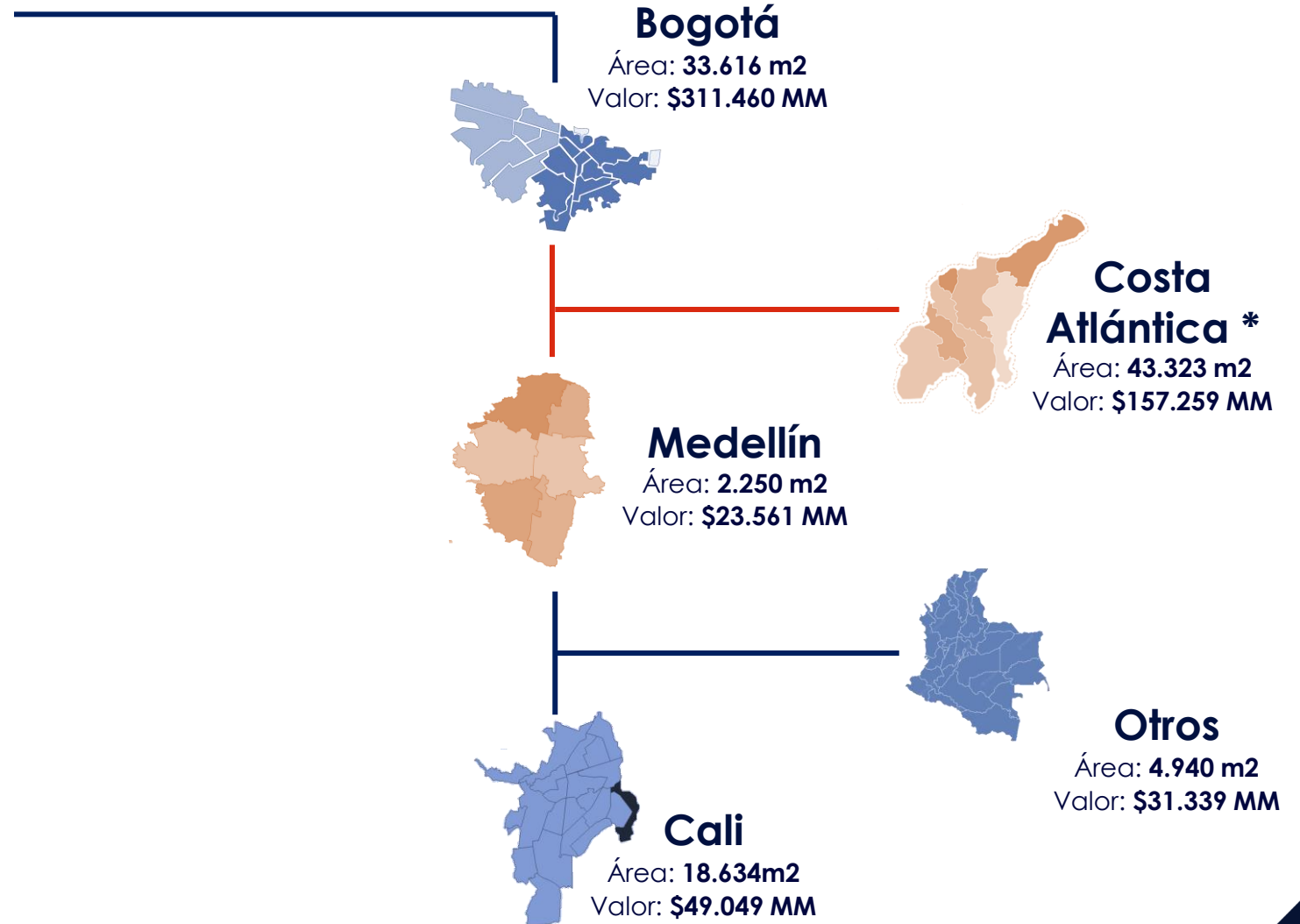
**101 inmuebles**

Presencia Nacional



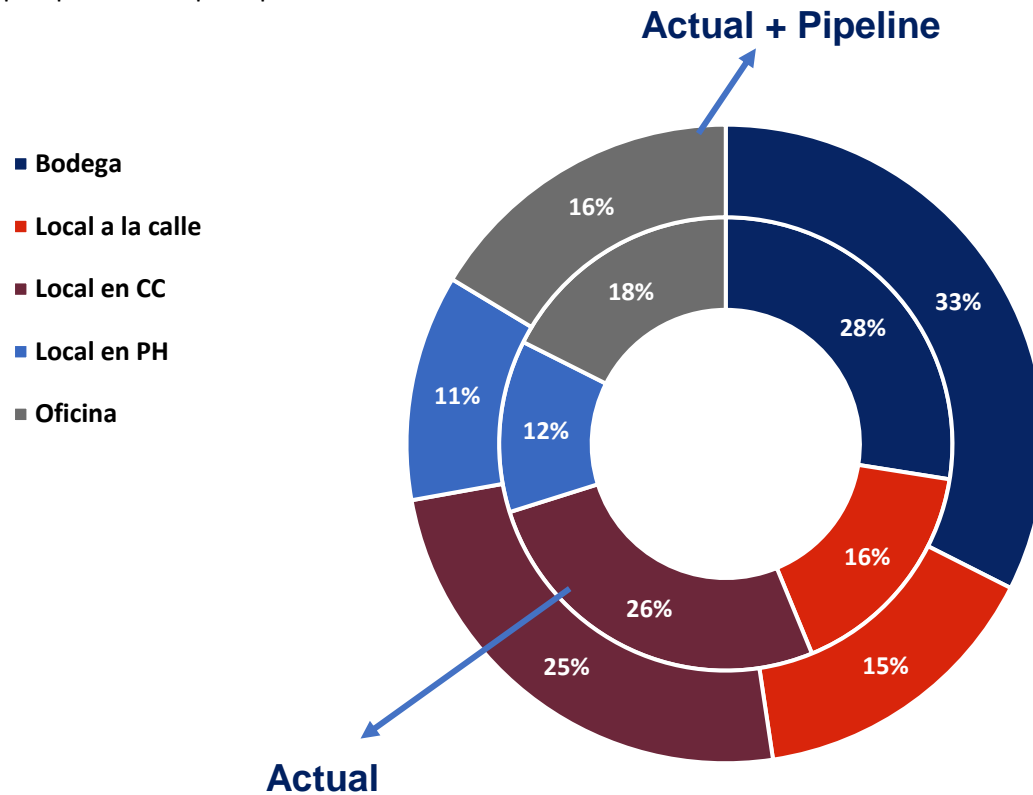
**23 Ciudades y Municipios**

\*Incluye Cartagena, Barranquilla y Santa Marta



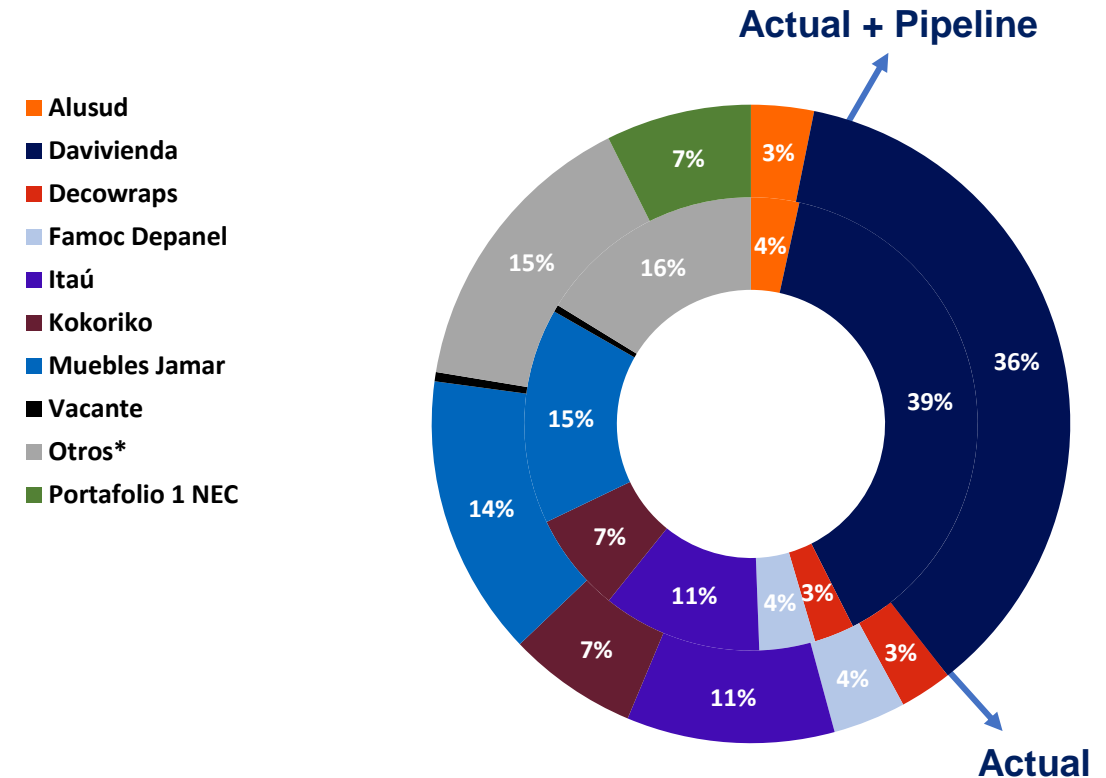
### Tipo de Inmueble

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

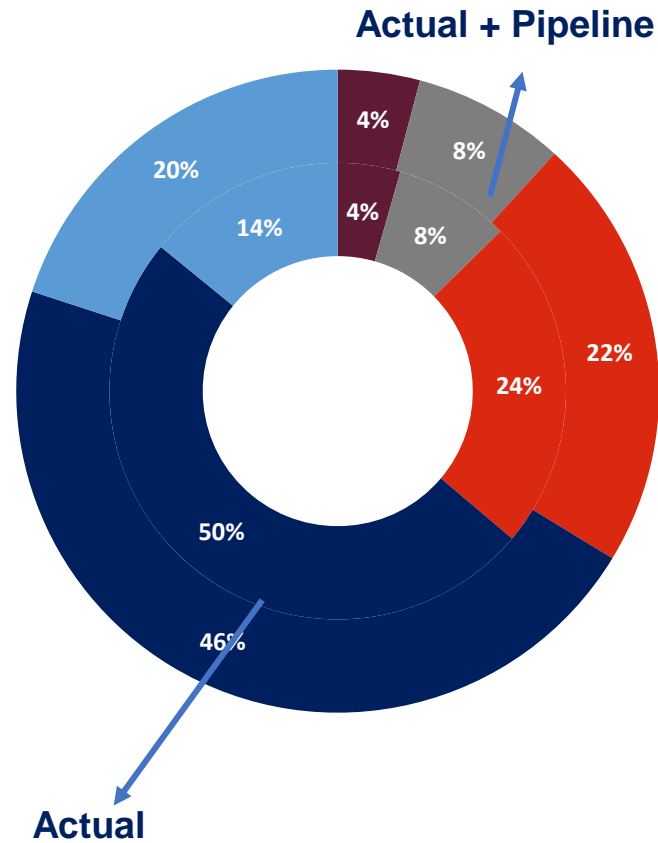
\*\*Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.



### Distribución Sector Económico

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

- Actividades inmobiliarias
- Expendio de alimentos
- Industria
- Intermediación financiera
- Otros

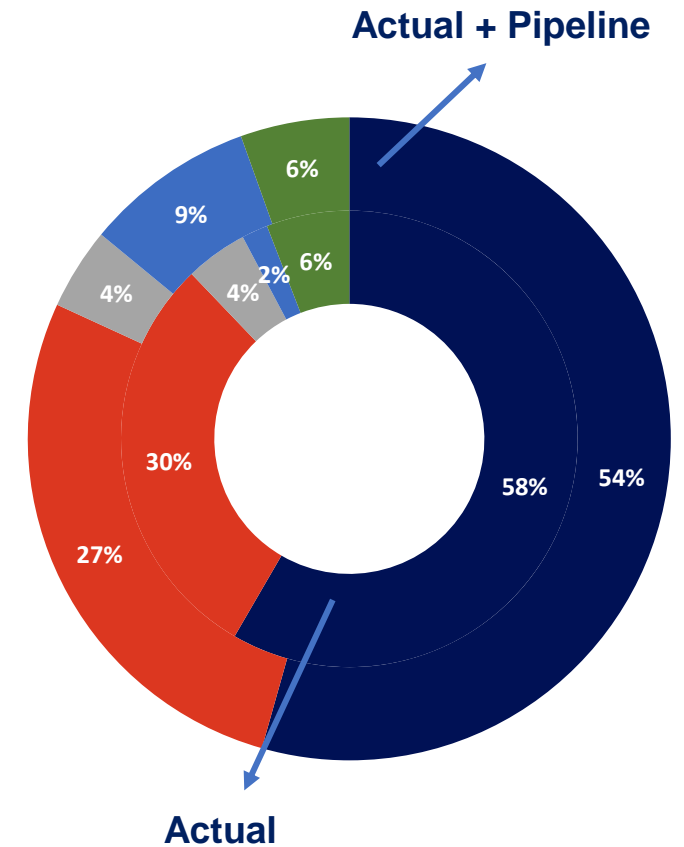


\*Otros: Grande Superficie y salud, industriales y logística.

### 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 y Split

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

# 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

