



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.

PROGRAMA DE EMISIÓN DE TÍTULOS INMOBILIARIOS



Los TIN son títulos inmobiliarios participativos emitidos por un vehículo de inversión (Universalidad) que administra la TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A., y dan la posibilidad de invertir en un portafolio de inmuebles productivos de primer nivel que se entrega en arriendo a clientes corporativos.

Con TIN se tiene la posibilidad de obtener:



RENDIMIENTOS MENSUALES

Generados por los arrendamientos de los inmuebles de los cuales se es inversionista.



RENDIMIENTOS A LARGO PLAZO

Generados por la valorización comercial y venta de inmuebles.

CLASE DE TÍTULOS:

Títulos Participativos Fungibles

MODALIDAD DE LA OFERTA:

Emisión por Tramos

PORTAFOLIO ACTIVOS INMOBILIARIOS:

Oficinas corporativas
Locales Comerciales: grandes
superficies, centros comerciales
Industriales: Bodegas y parques
industriales

CUPO GLOBAL:

\$2 billones

Tramo 1: \$162.750 MM Tramo 2: \$105.000 MM

Tramo 3: Hasta \$125.524 MM

Títulos Inmobiliarios

PERFIL RIESGO/ RENTABILIDAD:

Riesgo moderadoconservador Rendimiento mensual de Largo plazo

CALIFICACIÓN:

iAAA Otorgada por Fitch Ratings para tramos 1, 2 y 3

PLAZO: 100 años

TIPO DE ACTIVOS Y ARRENDATARIOS:

Activos Estabilizados: A la fecha de compra con contrato de arrendamiento.

Arrendatarios: corporativos.



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.

PARTICIPANTES DEL PROGRAMA





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.



FACTORES Titularizadora DIFERENCIADORES

Administración Maestra: Supervisión y monitoreo.



Coyuntura COVID-19

La coyuntura covid-19 puso a prueba el vehículo, con una afectación ingresos, valorización y vacancia menor a la estimada inicialmente.



Rentabilidad de TIN se ha destacado desde el 2020. Aún con la coyuntura por el covid 19, el vehículo cerró con una rentabilidad del 12,6% E.A. para el 2021. Rentabilidad desde el inicio hasta 31 de Agosto 2022: 11,23%.



Dividend Yield

Dividend yield por encima del 6% (últimos 12 meses) en el último año ha sido valioso para los inversionistas en un contexto de bajas tasas de interés y baja rentabilidad real.

VENTAJAS Y BENEFICIOS DE INVERTIR EN TIN

01

Monto mínimo de inversión: 1 título (valor del título al 30 de agosto 2022 es \$6.050.128) 02

Rendimientos
mensuales más
rendimientos de
largo plazo por
valorización y venta
de los inmuebles.¹

03

TIN es negociable en el mercado de valores. 04

Los TIN son títulos participativos que cuentan con una calificación (iAAA), y están inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en la Bolsa de Valores de Colombia – BVC.

05

Vehículo de inversión (universalidad) estructurado con un sólido Gobierno Corporativo, respaldo institucional y un equipo de expertos independientes de amplia trayectoria.

06

Se invierte en inmuebles sin encargarse de su administración, mantenimiento y venta.

07

Rentabilidad con riesgo moderado – conservador con rentabilidad real positiva. 80

Alto estándar de divulgación de información.
Información detallada y oportuna para administrar tu inversión disponible en la página web de la Titularizadora Colombiana S.A.

1. Son títulos que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la universalidad TIN

POLITICA GENERAL DE INVERSIÓN





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

- Arrendatario30% de los ingresos
- Sector Económico (cod. CIIU) 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%)
- Estabilización5 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

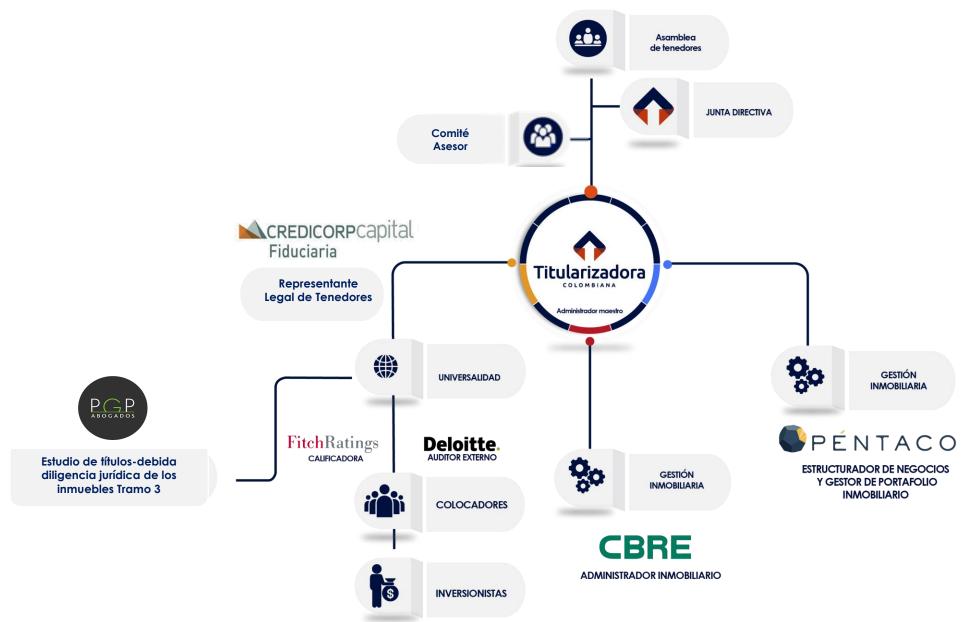
En alianza con constructores, comprar edificios en construcción no disponibles aún en el mercado.

Otras Operaciones

Otras operaciones con activos estabilizados.

ESTRUCTURA Y PARTICIPANTES VEHÍCULO





INDICADORES DE DESEMPEÑO – AGOSTO 2022*





\$468.261 Millones

Activos administrados



19,01% E.A.

Rentabilidad Últimos 12 meses Sep.2021/Agto. 2022



\$143.082 millones

Endeudamiento financiero (Capital)



85.549 m²

Área administrada



6,10%***

Dividend Yield Promedio Año Corrido 2022



11,82% E.A.

Costo promedio ponderado de la deuda.



99,14%

Ocupación económica del portafolio



\$1.071 millones

Negociados en mercado secundario periodo Ene. – Agosto. 2022



31,68% < Lim. 40%

Endeudamiento Financiero.



0,12%**

Cartera vencida Agosto 2022



89,2%

Precio promedio ponderado operaciones que superaron filtro de monto de Precia. Sep. 2021 - Agto. 2022.



52.605

Títulos TIN en circulación

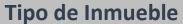
^{*} Indicadores con corte a 31 Agosto de 2022

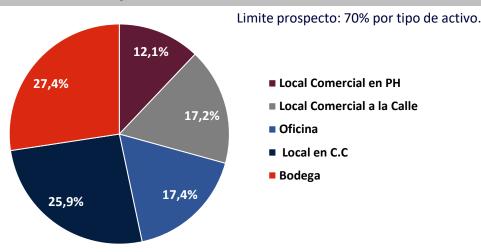
^{**} Cartera vencida sobre ingresos operacionales de los últimos 12 meses

^{***} Rendimientos distribuidos promedio año corrido: Rendimiento distribuibles en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

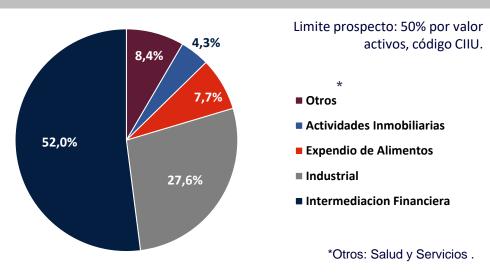
DISTRIBUCIÓN PORTAFOLIO INMOBILIARIO TIN – AGOSTO 2022



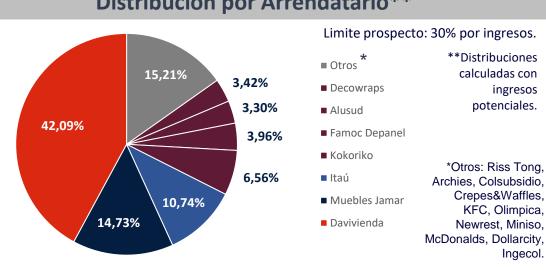




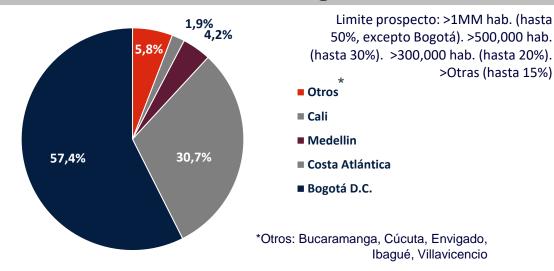
Distribución Sector Económico



Distribución por Arrendatario**



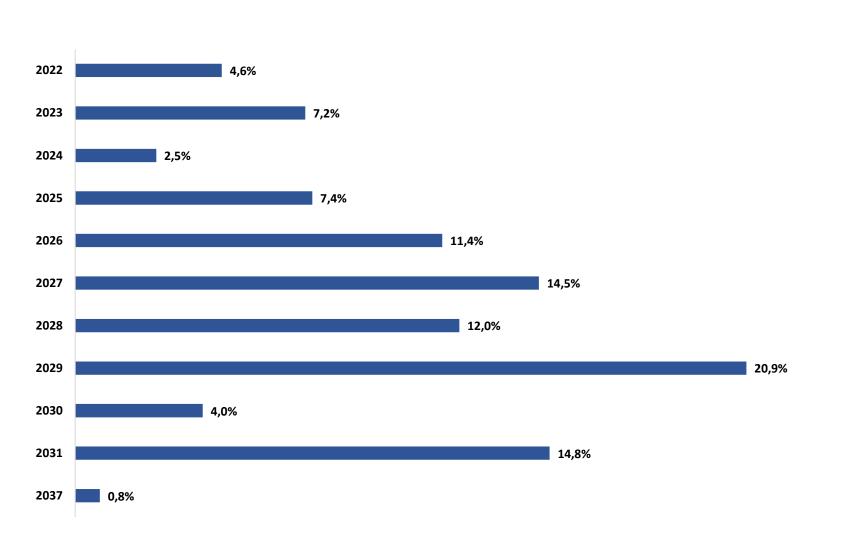
Distribución Geográfica



Fuente: Prospecto TIN - Titularizadora Colombiana.

PORTAFOLIO INMOBILIARIO TIN – AGOSTO 2022







0,86% Vacancia Económica



31 No. Arrendatarios



0,12%*
Cartera Vencida

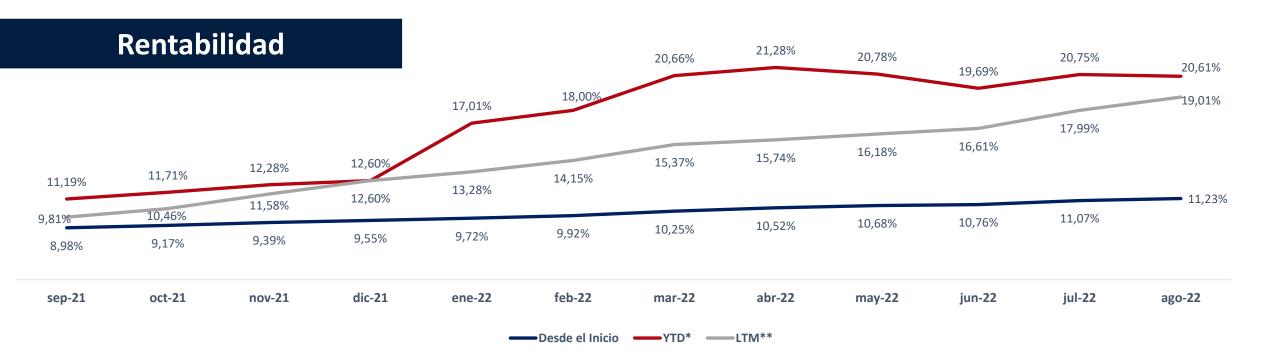


5,6 añosPromedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento

^{*} Cartera vencida sobre ingresos operacionales de los últimos 12 meses

COMPORTAMIENTO RENTABILIDAD EFECTIVA – AGOSTO 2022







11,23% E.A.

Rentabilidad desde el Inicio: Octubre 2018 – Agosto 2022 37,7%
Por Valorización

62,3% Por Flujo



19,01% E.A.

Rentabilidad Últimos 12 meses Septiembre 2021 – Agosto 2022



20,61% E.A.

Rentabilidad Año corrido

Agosto 2022

^{*} YTD: Año Corrido.

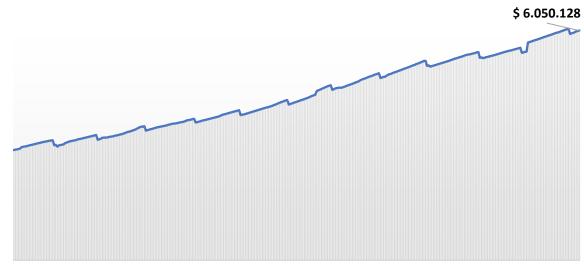
^{**} LTM: Últimos 12 meses.

^{***} Rendimientos distribuidos promedio año corrido: Rendimiento distribuibles en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

RESULTADOS – AGOSTO 2022

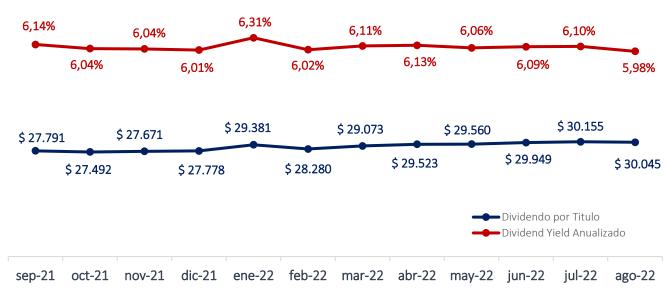


Valor del Titulo TIN



sep-21 oct-21 nov-21 dic-21 ene-22 feb-22 mar-22 abr-22 may-22 jun-22 jul-22 ago-22

Dividend Yield & Rendimientos





El valor del titulo al 31 de Agosto 2022.

12%

Incremento últimos 12 meses valor del titulo Vs \$5.400.498 (Valor Titulo 01/09/2021)



5,98% DY Último mes:Agosto 2022



6,10%DY Promedio YTD*: 01/2022 – 08/2022



6,09%DY Promedio LTM**: 09/2021 – 08/2022

^{*} YTD: Año Corrido.

^{**} LTM: Últimos 12 meses.

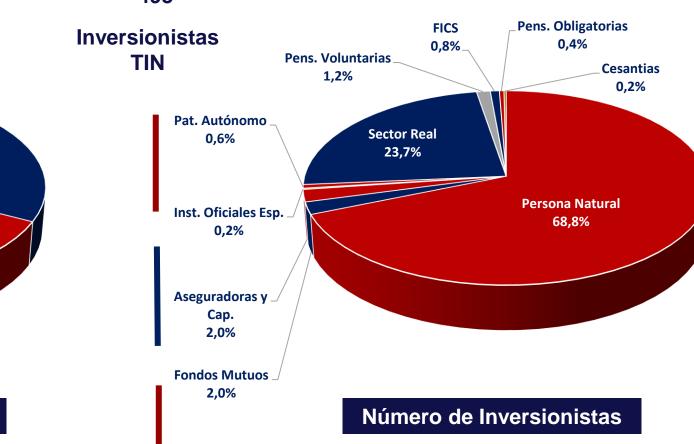
^{***} Rendimientos distribuidos promedio año corrido: Rendimiento distribuibles en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

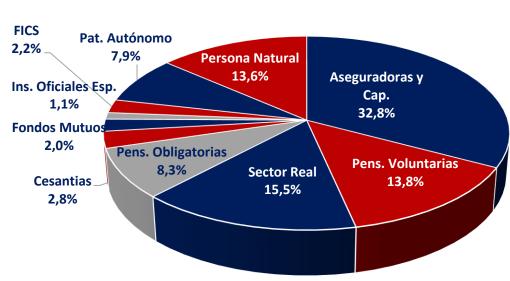
NUESTROS INVERSIONISTAS





493





Inversionistas por Monto

Fecha: 25 de Agosto de 2022 Fuente: Deceval. Cálculos: TC.

Contactos

Ana Maria Salcedo

Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercados

<u>asalcedo@titularizadora.com</u>

Tel. 6183030 Ext. 257

Sandra Moreno López

Coordinadora de Inversionistas

smoreno@titularizadora.com

Tel. 6183030 Ext. 258

Monica Patricia Padilla Lozano

Coordinadora de Inversionistas

mpadilla@titularizadora.com

Tel. 6183030 Ext. 214