

## PREGUNTAS Y RESPUESTAS TELECONFERENCIA DE RESULTADOS SEMESTRALES TIN 1T-2025

- 1. Hemos visto una recuperación importante del flujo de caja distribuible y por consiguiente del Dividend Yield. ¿Qué proyección tienen de Dividend Yield para el 2025?**

Tal como se menciona, durante 2024 y en el primer trimestre de 2025 evidenciamos una reducción significativa en el costo de la deuda, lo que se tradujo en una disminución del pago de intereses y, por ende, en un mayor flujo distribuido a los inversionistas. En el primer trimestre de 2024, el costo de deuda era cercano al 14,01% E.A. y para el mismo periodo de 2025 se redujo al 9,81% E.A., lo que representa una disminución de 420 puntos básicos. En términos de flujo de caja distribuible, obtuvimos un Dividend Yield promedio anualizado de 3,61% en 1T-2024, frente a un 5,27% en 1T-2025, lo que representa un aumento de 166 puntos básicos. Para el cierre de 2025 proyectamos un Dividend Yield promedio anual de 5,43%, sustentado en la tendencia a la baja del costo de la deuda, la optimización del gasto operativo y el incremento del ingreso operativo.

- 2. ¿En cuanto a adquisiciones y emisiones, como están enfocando esta política de inversión en el año 2025 para continuar con el crecimiento de TIN?**

En 2025, la Junta Directiva aprobó reactivar las adquisiciones, apalancados en la tendencia bajista de tasas de interés, la existencia de oportunidades con descuentos relevantes en el mercado, y el apalancamiento positivo que generan activos estratégicos. Además, el portafolio cuenta con el Tramo 3, valorizado en aproximadamente \$190.000 millones desde finales de 2021, el cual está listo y calificado para una próxima emisión que esperamos presentar a nuestros inversionistas en los próximos meses.

- 3. ¿Cambiarán los rendimientos o pagos a los inversionistas con esta migración?**

No. La migración no afecta la política de distribución de rendimientos. Los pagos mensuales derivados de los flujos de arriendo de los activos inmobiliarios se mantendrán sin modificaciones. La migración busca únicamente mejorar las condiciones de negociación y acceso al mercado. El único cambio con respecto a este pago es la incorporación del “Periodo Ex – Rendimiento” que consiste en que los rendimientos se pagan al tenedor que tenga el título 4 días hábiles bursátiles antes de la fecha de pago. En caso de darse operaciones durante este Periodo Ex - Rendimiento, quien compra los títulos no recibe el pago ya que le corresponde al tenedor anterior.

- 4. ¿Cómo han visto el comportamiento de los avalúos teniendo en cuenta las tasas de capitalización y tasas de descuento?**

Los avalúos se actualizan según un cronograma aprobado anualmente por el Administrador Maestro, que permite distribuirlos de manera uniforme a lo largo del año, evitando concentraciones que afecten puntualmente el valor patrimonial del título. Con corte al primer trimestre de 2025, se activó el 30% de los avalúos programados. Estos han reflejado un comportamiento consistente con la

inflación y una recuperación favorable en tasas: la tasa de descuento ha disminuido del 13% al 11,5%, y la tasa de capitalización del 8% al 7,5%. A nivel presupuestal, esperamos un crecimiento del valor de los avalúos alineado al IPC, el cual proyectamos que pase del 5,4% en enero a un 3,8% al cierre de 2025.

**5. ¿Cómo se han comportado las desinversiones históricas del vehículo? ¿Cuántas han realizado en los últimos años y que porcentaje han estado vs el mercado y el avalúo vigente?**

La desinversión de activos es una herramienta contemplada en el prospecto para la reducción del endeudamiento. Sin embargo, en el contexto actual, vender podría implicar asumir castigos en precio, por lo que evaluamos cada oportunidad individualmente. Actualmente estamos comercializando activos vacantes tanto en renta como en venta, buscando optimizar el portafolio y destinar recursos a la reducción de deuda o readquisición de títulos. Entre 2022 y 2025 se han realizado 5 desinversiones por un valor total de \$17.500 millones, lo que representa un incremento promedio del 12,3% frente al valor en libros y del 14,5% frente al avalúo vigente. Todas las operaciones se realizaron con prima frente a valor en libros y avalúo, lo que evidencia un reconocimiento favorable del mercado.

**6. ¿El cambio a la rueda de renta variable implica que los títulos TIN ahora pasan a ser acciones?**

El cambio de rueda de negociación de Renta Fija a Renta Variable no incide ni cambia el tipo de título que emite la Universalidad TIN, el cual corresponde a un Título Participativo, NO cambia a ser una acción. Este cambio solo implica que los Títulos Participativos TIN dejarán de negociarse en la rueda de renta fija y pasarán a transarse en la rueda EQTY de la Bolsa de Valores de Colombia, junto con otros instrumentos como las acciones. Esto les permitirá tener una mayor visibilidad, liquidez y alinearse con estándares internacionales de negociación.

**7. ¿Vemos una recomposición de la rentabilidad por flujo y por valorización, a que se debe este cambio?**

La rentabilidad del vehículo proviene de dos componentes: valorización (actualización de avalúos e indexación diaria por IPC) y flujo de caja distribuable (distribuciones mensuales). La estructura ideal del vehículo es 60% flujo y 40% valorización. Sin embargo, en contextos de alta inflación y tasas elevadas, esta composición se alteró: en abril de 2024 fue de 33% flujo y 67% valorización; e incluso llegó a ser 15%-85% en momentos extremos. Actualmente, con la mejora del Dividend Yield y la baja en inflación y tasas, estamos retornando a la estructura ideal. Con corte a marzo de 2025, la composición es 60% valorización y 40% flujo.

**8. Teniendo en cuenta el pipeline presentado, que sectores ven más favorables para este 2025**

De acuerdo con la política de inversión aprobada en abril, las adquisiciones de 2025 estarán enfocadas en los sectores industrial y comercial (particularmente centros comerciales). Estos muestran buen comportamiento en inventario y vacancia. Todas las oportunidades deben cumplir

con los criterios establecidos en el prospecto: arrendatarios de alto perfil crediticio, contratos robustos, cánones de mercado, capacidad de recolocación, activos de alta calidad y baja vacancia, y tickets de inversión adecuados.

**9. ¿Cómo han visto la dinámica de operaciones después de la migración a la rueda de renta variable y que esperan hacia adelante?**

Hemos visto pocas operaciones desde la migración a la rueda de renta variable que se dio el 12 de mayo. Ese mismo día se dio una operación por 10 unidades a un precio de \$20,080 y el 16 de mayo hubo 3 operaciones. Una por 60 unidades a \$20,080 y dos operaciones adicionales por 41 unidades (en 2 puntas) a \$20,060. Ninguna operación ha marcado precio por los bajos montos observados.

Esperamos que esta dinámica de operación siga tomando tracción en la medida en que los inversionistas se adaptan al cambio de rueda, pero nos deja muy tranquilos la forma ordenada en que se han dado las operaciones en términos de precio, reflejando la calidad de los fundamentales de gestión del vehículo.