



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

Presentación Teleconferencia
de Resultados 2Q-2025



01

Resumen de
Gestión 2Q-2025

02

Resultados
Financieros 2Q-
2025

03

Mercado
Inmobiliario

04

Proyección Portafolio
Inmobiliario

1

RENTABILIDAD DESTACADA

Últimos 5 años, con una rentabilidad destacada frente a vehículos inmobiliarios***

- 🔥 Rentabilidad **LTM: 13,92% E.A. (IPC + 8,68%)**
- 🔥 Rentabilidad **desde el Inicio: 13,03% E.A.**

4

SÓLIDO GOBIERNO CORPORATIVO

Garantía de un proceso riguroso de adquisición, desinversión y seguimiento a la gestión del vehículo.

2

VACANCIA Y CARTERA

- 🔥 Vacancia económica: **2,86%**
- 🔥 Vacancia Física: **3,57%**
- 🔥 Indicador de Cartera: **0,45%****

5

ADM. MAESTRA

Supervisión y monitoreo. Equipo de inmobiliarios expertos e independientes

CERTIFICACIONES

Certificación IR a Emisores de Títulos de Participación. Certificado 2022

3

COMISIONES

Alineadas con los intereses de nuestros inversionistas:

- 1 Se calcula en función del (NOI), la rentabilidad real del vehículo y el Flujo de Caja Distribuible (FCD).
- 2 Tienen un techo sobre AUM

6

DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS

Distribución mensual de rendimientos.

- 🔥 Dividend Yield* **LTM: .5,13%**
 - 🔥 Dividend Yield* **Junio 2025: 5,51%**
- Dividend Yield sobresaliente entre vehículos similares***

Fuente: Titularizadora Colombiana.

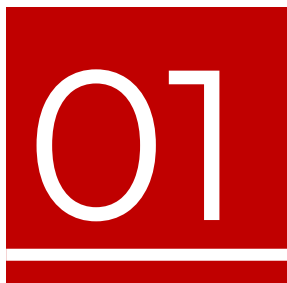
Fecha de Información: 30/06/2025

* Dividend Yield: Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

** Cartera vencida sobre ingresos operacionales de los últimos 12 meses

*** Fondos de Inversión Inmobiliaria de acuerdo con la información publicada en la página web de los respectivos fondos inmobiliarios durante dichos periodos

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



Resumen de Gestión 2Q-2025



Activos
Administrados*
y Área
Administrada

\$566.324
Millones



GLA: 83.979 m2
Activos
Inmobiliarios: 96



Rentabilidad

Desde el Inicio:
13,03% E.A.



LTM: 13,92% E.A.
(IPC + 8,68%)



Ocupación
Económica y
Física

Económica:
97,14%



Física: 96,43%



Cartera vencida

0,45%
(\$241.683.899)



Mercado
Secundario

Negociados
YTD: \$2 millones



Precio
valoración
promedio LTM:
99,90%***



Dividend Yield

LTM: 5,13%*****
(Junio: 5,51%)



Estructura de
Deuda

Capital: \$138.458
Millones



Costo
ponderado:
9,82% E.A.****



Uso:
25,08%<35%



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

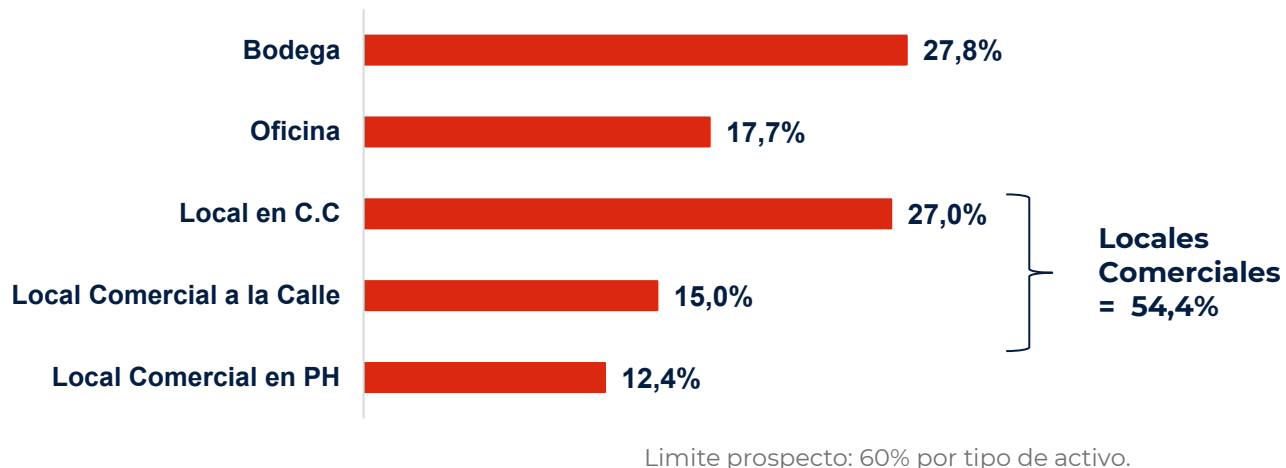
***** Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

*** Precio promedio ponderado de valoración Últimos 12 meses con corte la fecha del informa (Precia y PiP)

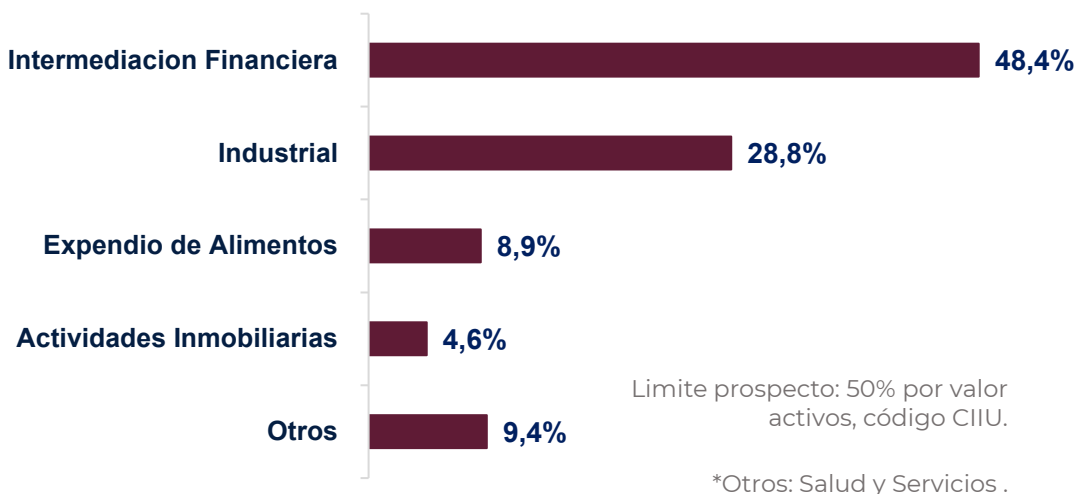
**** Costo promedio ponderado de la deuda

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

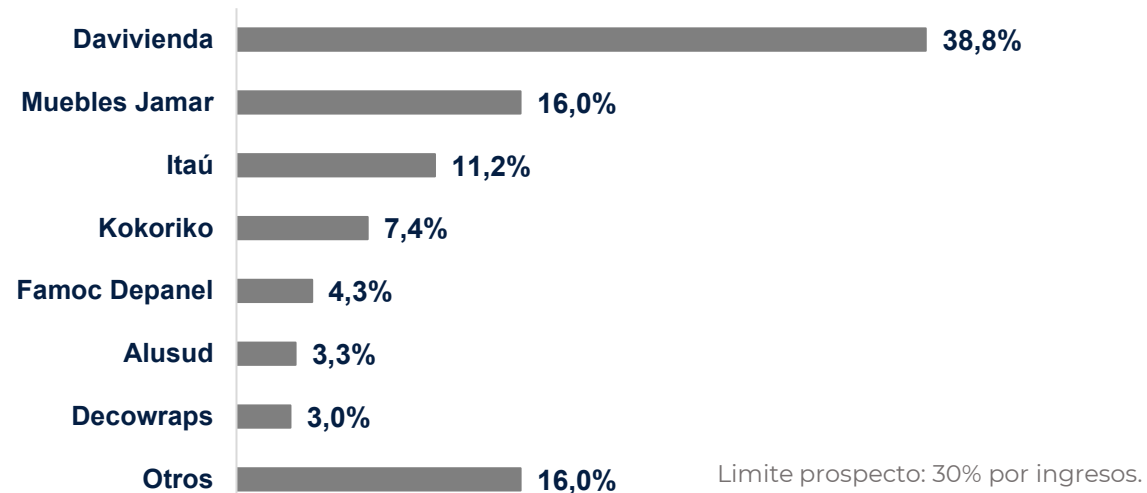
Tipo de Inmueble



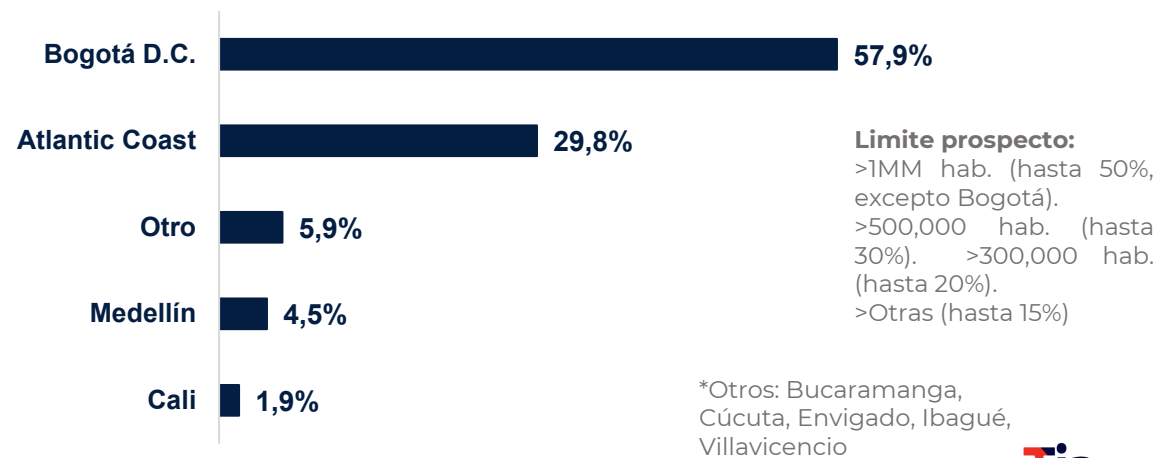
Distribución Sector Económico



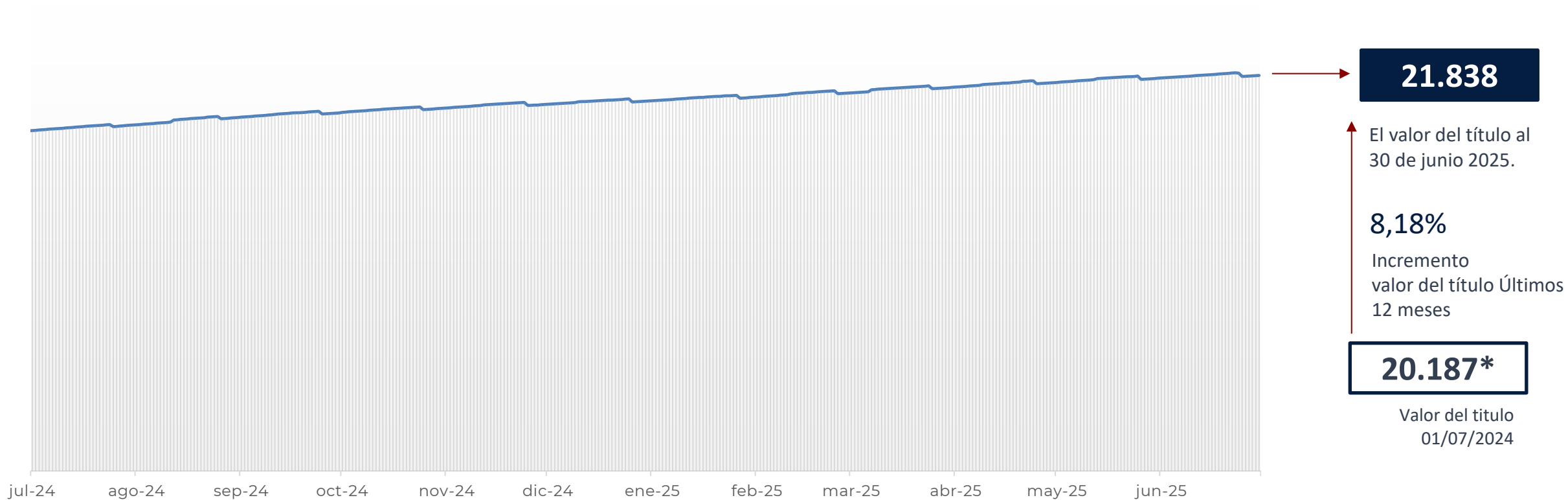
Distribución por Arrendatario



Distribución Geográfica



Valor del Título TIN (\$)



* El valor real del título en 01/07/2024 era de \$7,469,356. Con la migración a la rueda de renta variable y el Split, el pasado 9 de mayo 2025, el valor comparable a dicha fecha es de \$21,187

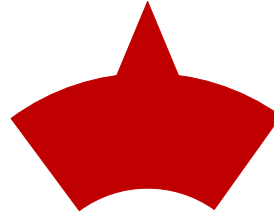
Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.

Fecha de Información: 30/06/2025



Valor avalúos realizados a
2Q-2024

\$ 313,818



4,52%

Incremento
2Q-2024 vs 2Q-2025



Valor avalúos realizados a
2Q-2025

\$ 328,014



#114

Avalúos programados
para 2025



#53 (46%)

Avance del total de
avalúos programados



4

Avaluadores independientes
con rotación bianual de
inmuebles

	30 Junio 2024	30 Junio 2025	Dif. (Desv.)
 Deuda Financiera	\$136.207* 25,6% Tasa Fija 74,4% Tasa Variable	\$138.459* 0% Tasa Fija 100% Tasa Variable	\$2.251* (1,65%)
 Costo Promedio de Deuda	\$12,46% E.A.	\$9,82% E.A.	-264 pbs (-21,2%)
 Límite de Endeudamiento	25,94%	25,08%	-86 pbs (-3,33%)

Estrategia 2025:

- Renovación de créditos a tasa 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



Proceso Readquisición

- ✓ Aprobación del Mecanismo en Asamblea de Tenedores → **12 Diciembre 2022**
- ✓ Revisión del Fondo de Readquisición por parte del Comité Asesor y aprobación de recursos de la desinversión → **18 Junio 2025**
- ✓ Sondeo de Mercado Secundario para Readquisición por Decisión del Emisor: **mensualmente, y mínimo una vez al año.**



Monto Readquisición

Monto máximo de readquisición anual equivalente al 3% de los títulos en circulación:

- ⚡ Limite = $19,463,850 * 3\% = 583,915$ títulos
- ⚡ El valor de la readquisición será **hasta por el valor de la desinversión que se realizó por un valor de 5,550 mm,** menos los gastos a la operación
- ⚡ **Valor de Readquisición:** equivalente al **1,33%** del valor patrimonial del vehículo y **1,01%** del valor de los inmuebles



Determinación del Precio: Prospecto TIN sección 7.4.2. No lo fija el Comité Asesor, este reglamento en el prospecto.

Mayor valor entre:

- ➡ Las órdenes de venta existentes (día bursátil inmediatamente anterior)
- ➡ Precio de cierre reportado por la BVC (día bursátil anterior)
- ➡ Precio de valoración reportado por proveedores de precios (día bursátil anterior a la fecha de readquisición)

PRECIO MAXIMO DE READQUISICIÓN:

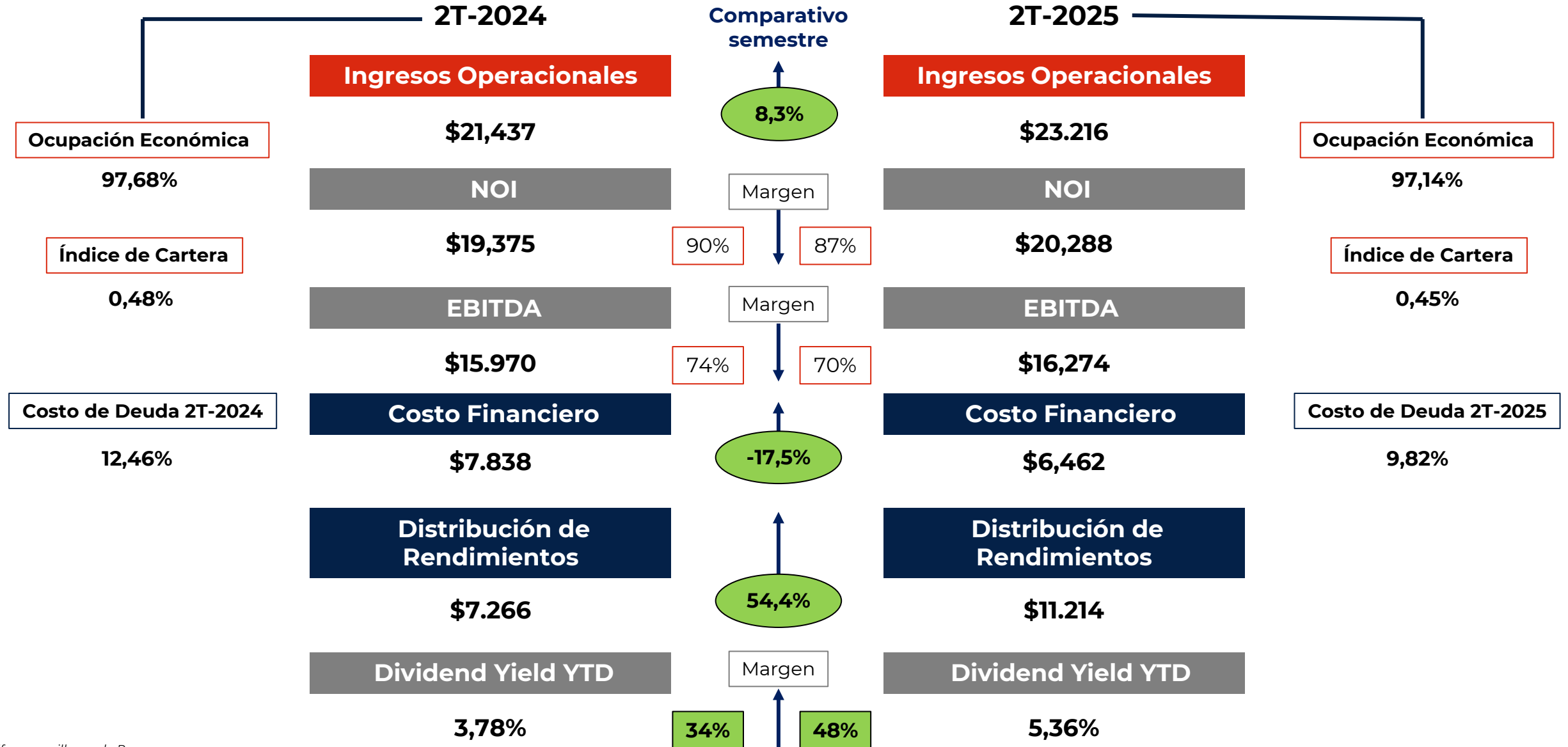
$$\text{Precio Patrimonial} * (1 - \text{Costo del endeudamiento Financiero})$$



Comité Asesor puede aplicar un Factor de Ajuste del 10% al precio de mercado de readquisición si lo considera. El valor del factor de ajuste se determina por el prospecto



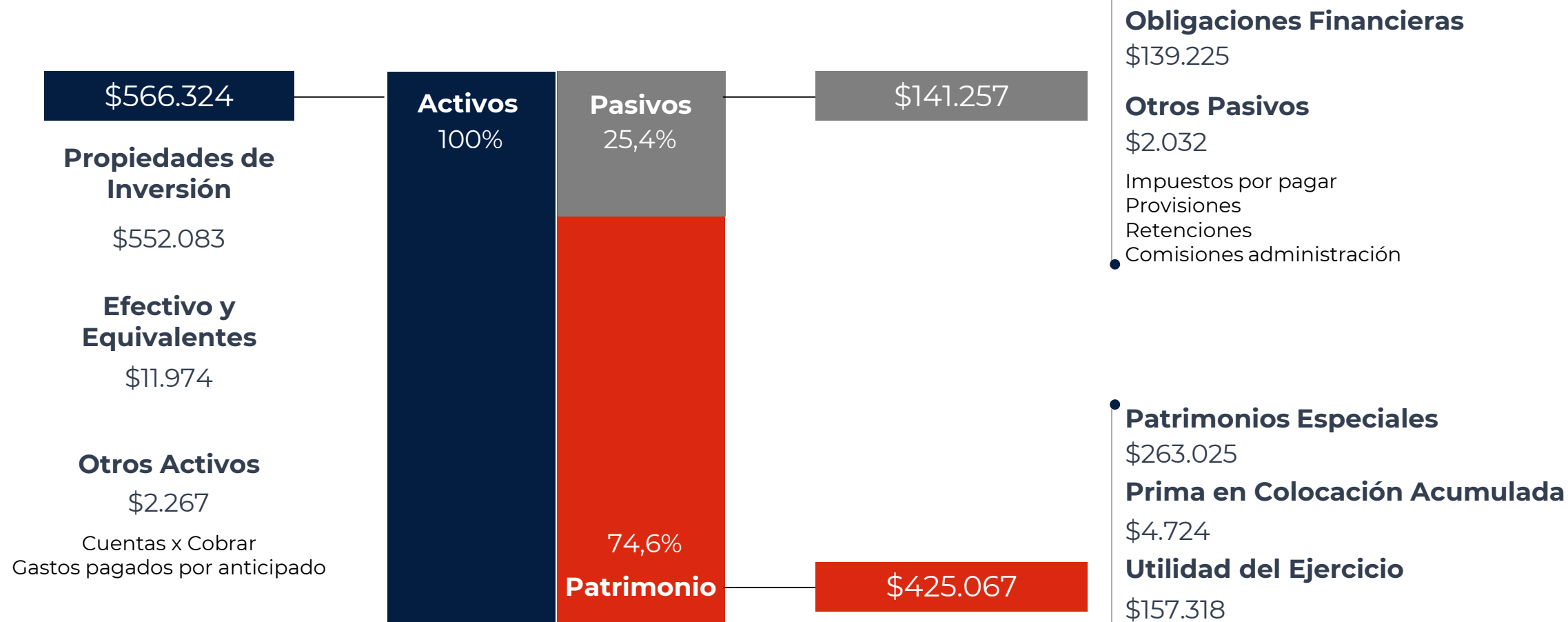
Resultados Financieros 2Q- 2025



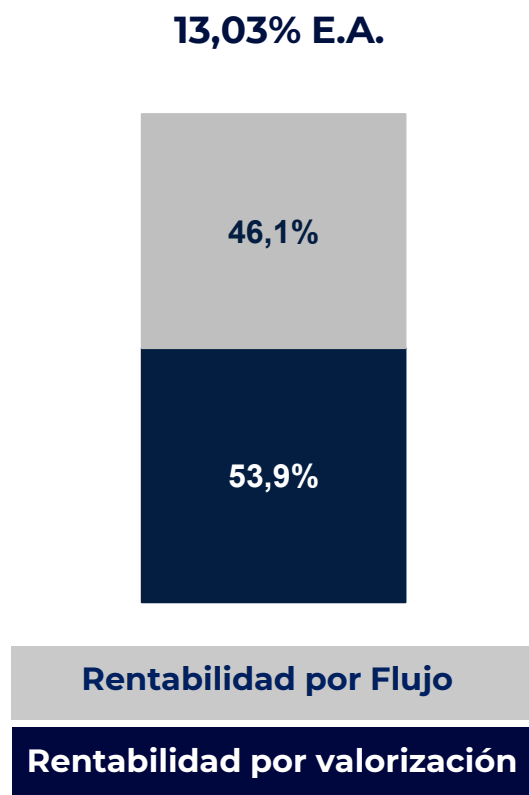
* Cifras en millones de Pesos

Fuente: Titularizadora Colombiana

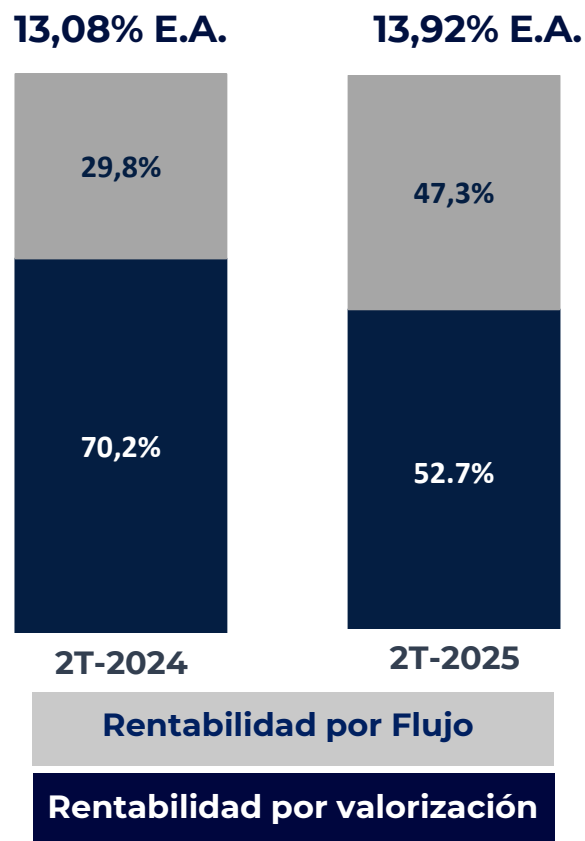
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad.



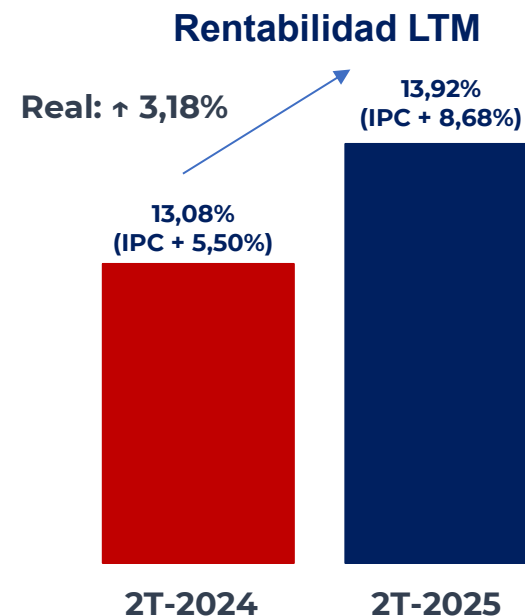
Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 30/06/2025



Comparación Composición Rentabilidad LTM 2T-2024 vs 2T-2025



Comparación Rentabilidad Real LTM** 2T-2024 vs 2T-2025



** Rentabilidad últimos 12 meses con corte 2T-2024 y 2T-2025

Rentabilidad

Rentabilidad Total periodo trimestral



13,03% E.A.

Desde el Inicio:
Octubre 2018 – Junio 2025

- 📈 53,9% - **Por Valorización**
- 📈 46,1% - **Por Flujo**



13,92% E.A.

Últimos 12 meses:
Julio 2024 – Junio 2025

- 📈 52,7% - **Por Valorización**
- 📈 47,3% - **Por Flujo**

* YTD: Año Corrido.

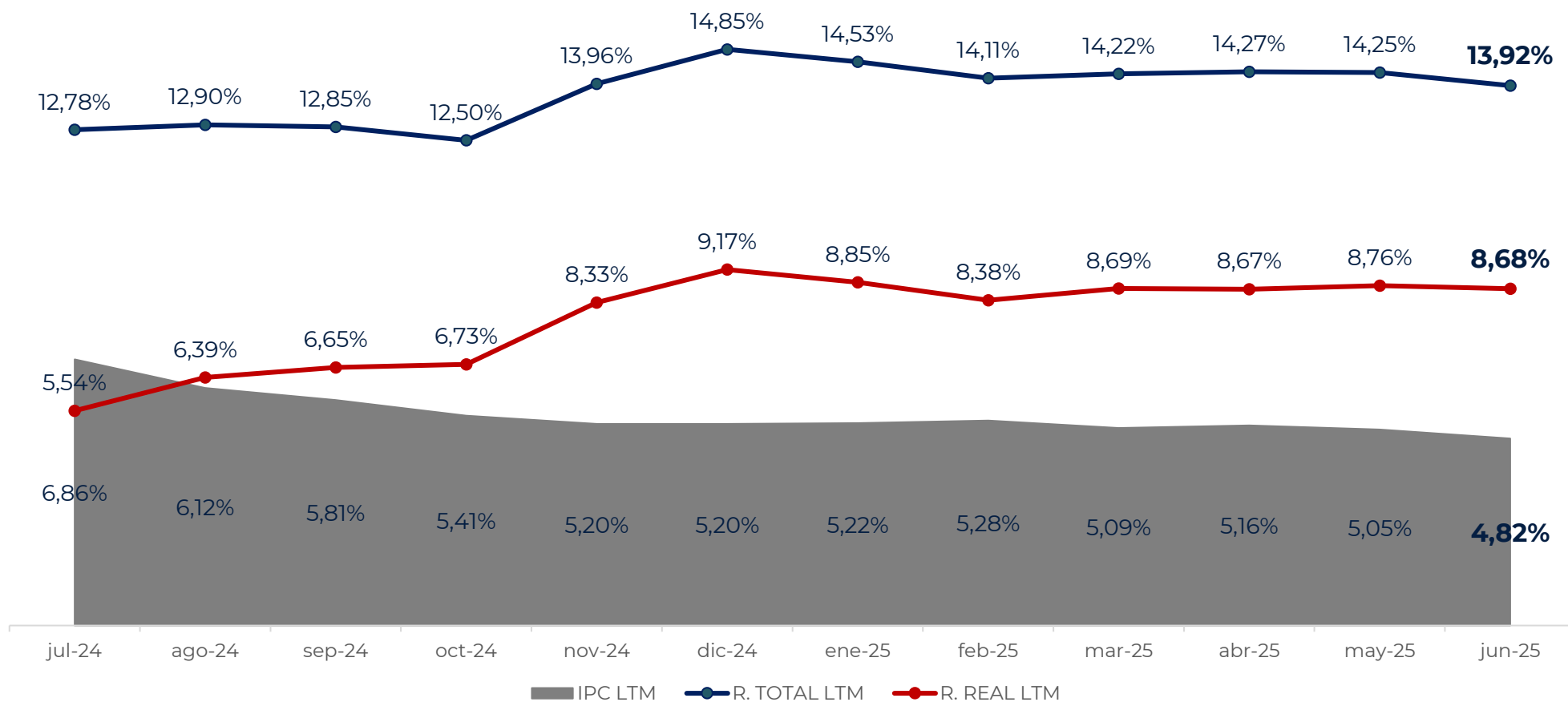
** LTM: Últimos 12 meses

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.

Rentabilidad LTM*

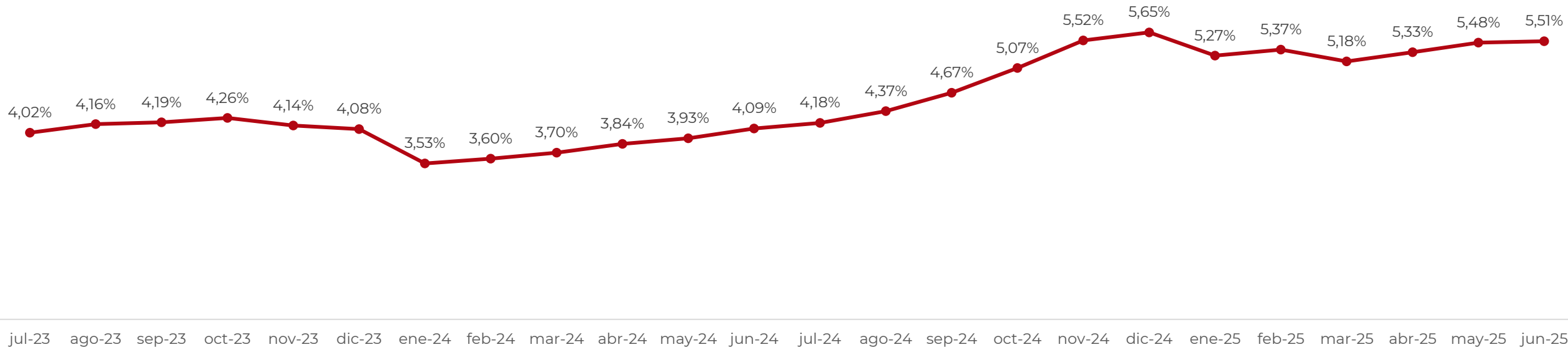
Comportamiento de Rentabilidad LTM



* LTM: Últimos 12 meses
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.

Dividend Yield & Rendimientos

Dividend Yield Anualizado Patrimonio



5,13%

DY Promedio LTM:
07/2024 – 06/2025



5,36%

DY Promedio YTD:
01/2025 – 06/2025



5,51%

DY Último mes:
06/2025

Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM** 2025

Valor Fondo* (\$ MM)

IPC: 4,82%

Tin

\$425.067*

13,92%

IPC + 8,68%

DAVIVIENDA
Corredores

\$1.116.068*

12,68%

skandia

\$706.685*

9,22%

CredicorpCapital

\$2.131.090*

9,15%

VISUM
CAPITAL

\$1.235.872*

7,81%

sura
ASSET MANAGEMENT

\$497.652*

4,00%

** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Julio 2024 – Junio 2025.

Fuente: [Inmoval](#), [Davivienda S.A.](#), [Skandia Comprar para Arrendar](#) / [Genera Ingresos con Inversiones Inmobiliarias - Skandia Colombia](#), [FIC Inmobiliario VISUM Rentas Inmobiliarias](#) / [BTG Pactual Colombia](#)
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 2025: ficha técnica e informe de gestión.



Aprobación



Esta migración fue aprobada por la Asamblea de Tenedores de TIN en diciembre de 2024.

También fue formalizada con el cumplimiento de los requisitos regulatorios ante la Bolsa de Valores de Colombia y Deceval

Fecha de Ejecución



La migración se hizo efectiva **el 12 de mayo de 2025**, fecha en la cual los títulos comenzaron a negociarse bajo el nemotécnico “TIN” en la rueda de “Otros Instrumentos de Renta Variable” del mercado accionario colombiano.

Split

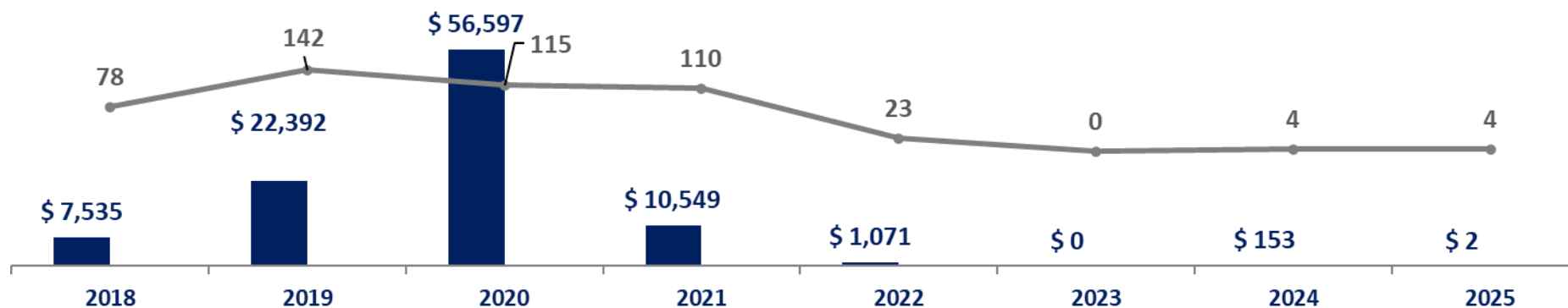


Como parte del proceso se implementó un **split** de los títulos.

La relación fue de **370 a 1**. Esto aumentó el número de unidades en circulación y redujo el valor nominal por unidad, **sin afectar la rentabilidad ni el porcentaje de participación de los inversionistas.**

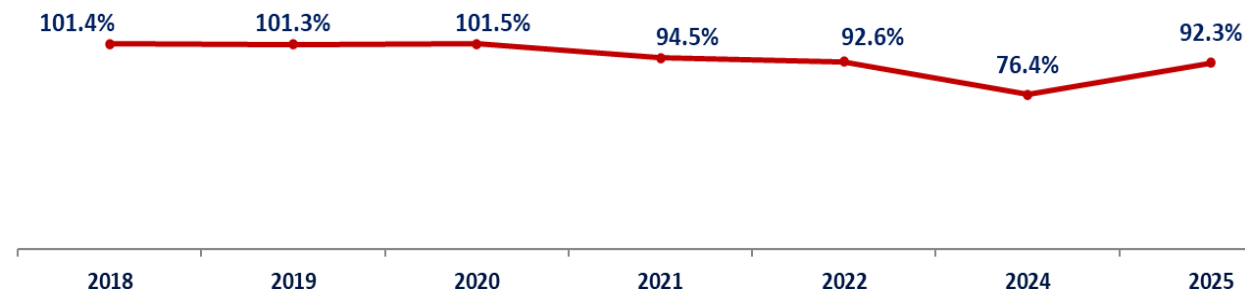
Fecha cierre: 08 mayo 2025	Valor Unidad TIN	# Unidades en Circulación	Patrimonio
Antes de Migración y Split	\$ 8.022.127,50	52.605	\$ 422.004.017.221,31
Split 370:1			
Después de Migración y Split	\$ 21.681,43	19.463.850	\$ 422.004.017.221,31

Monto Total Negociado (Millones)



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

Precio de Negociación PP*



99.90%
Precio valoración**

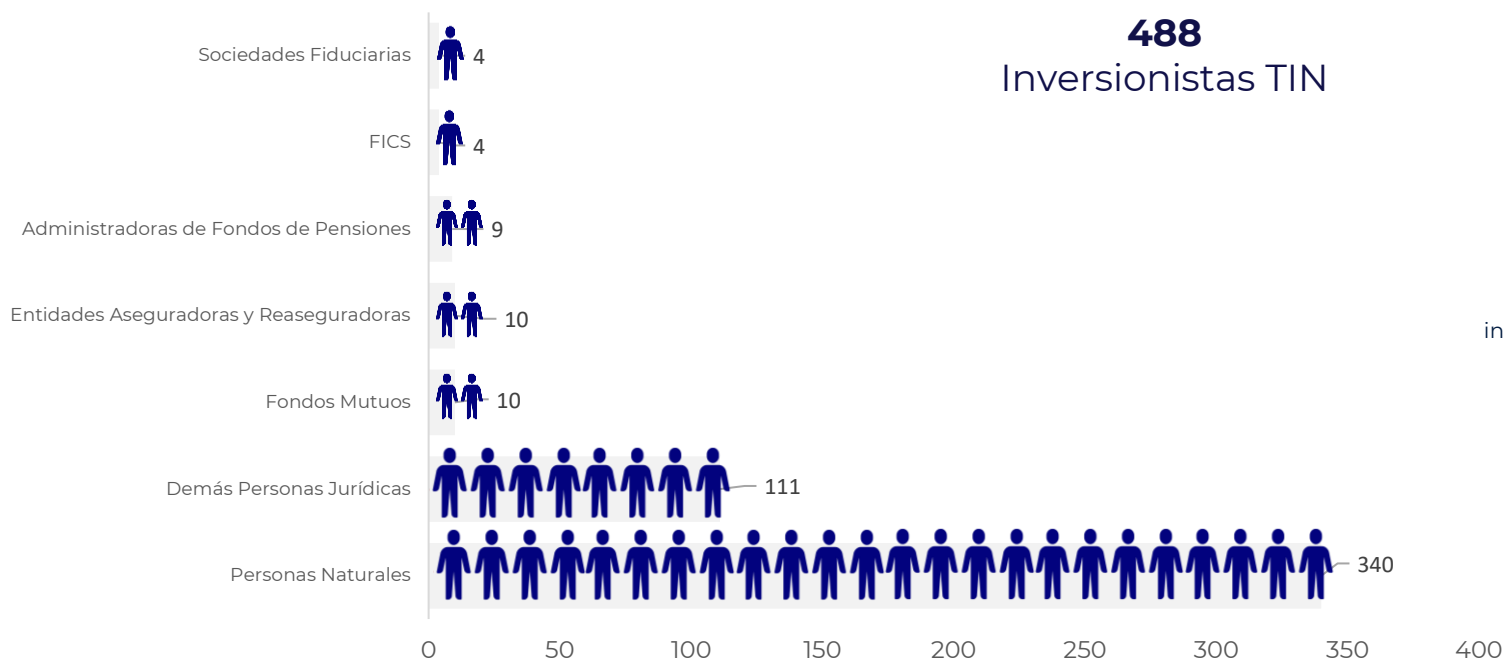


19.463.850
Títulos TIN en circulación

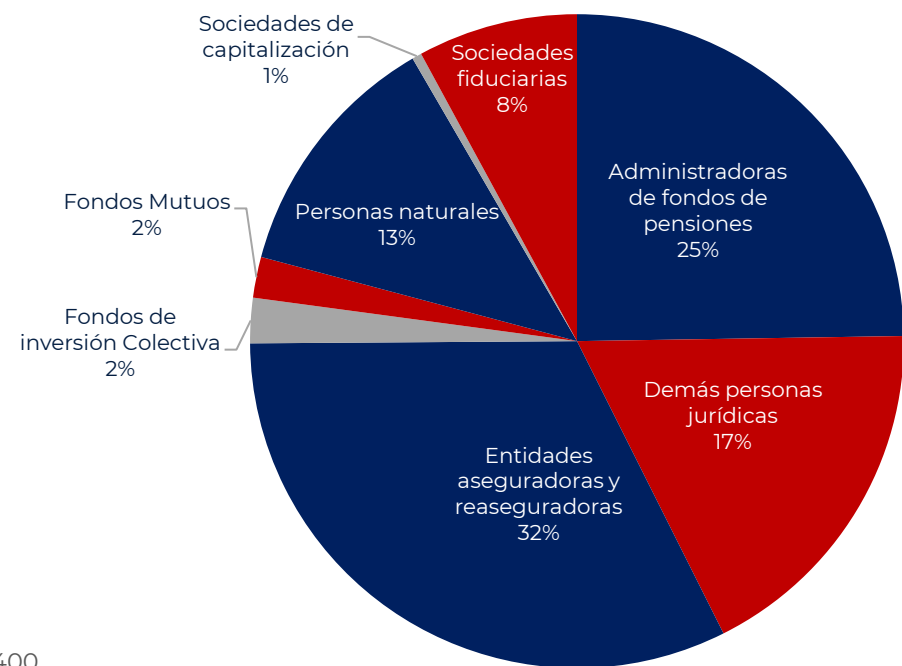
Número de Inversionistas



488
Inversionistas TIN



Inversionistas por Monto

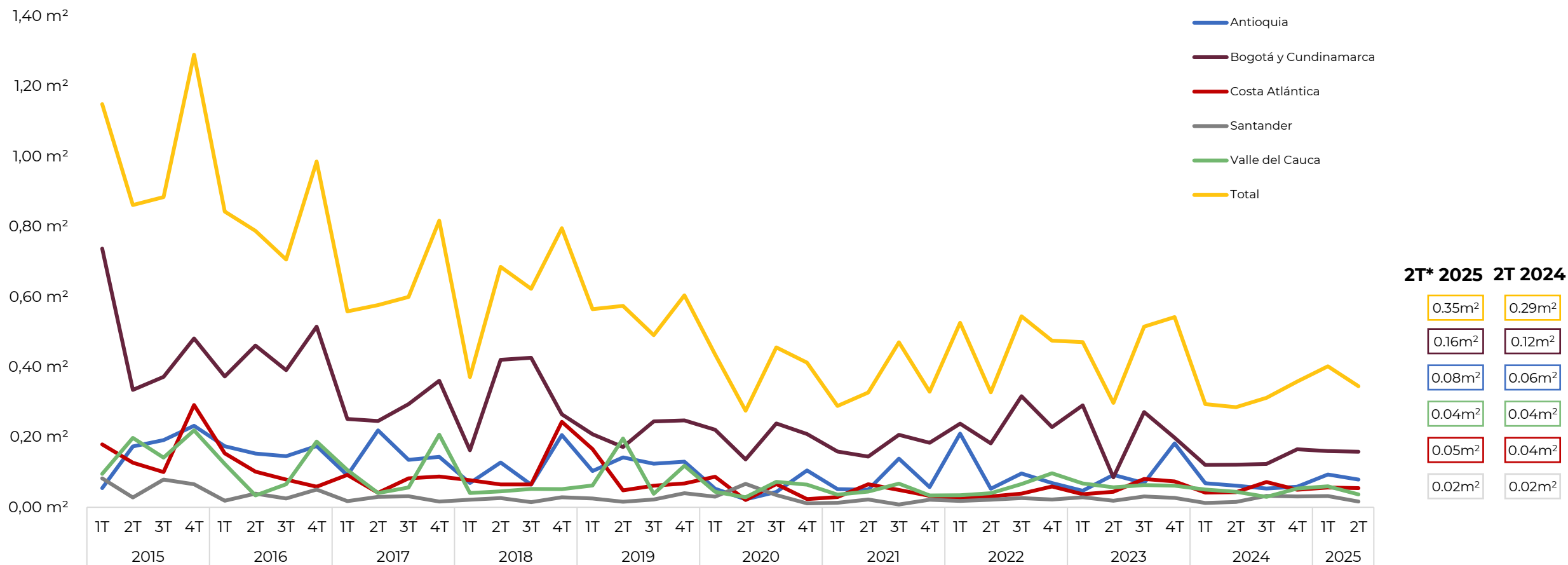


70%: Inversionistas Institucional
30%: Retail

03

Mercado
Inmobiliario

En el segundo trimestre de 2025, las licencias aprobadas disminuyeron un 15% en comparación con el trimestre anterior. Al compararlas con el mismo periodo de 2024, reflejan un crecimiento del 21%, lo que evidencia un mayor dinamismo en el sector de la construcción en el segundo trimestre del 2025 respecto al año pasado.

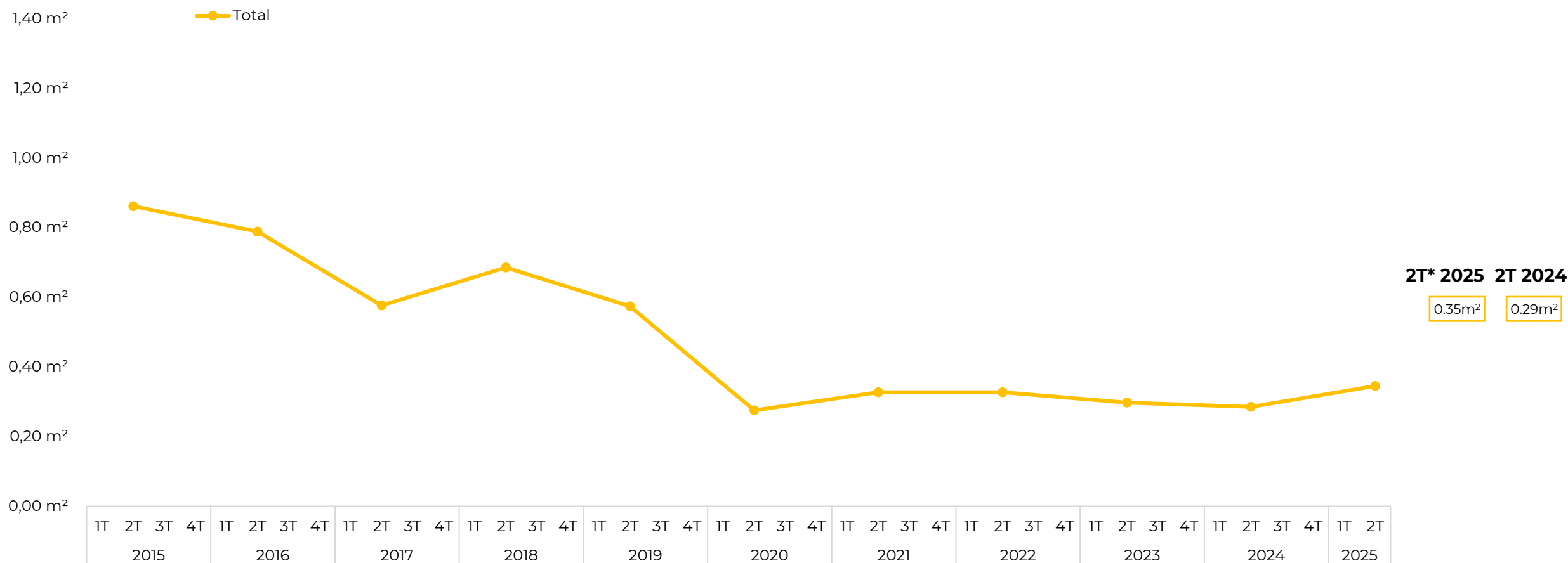


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de mayo 2025, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

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

En el segundo trimestre de 2025, las licencias aprobadas disminuyeron un 15% en comparación con el trimestre anterior. Al compararlas con el mismo periodo de 2024, reflejan un crecimiento del 21%, lo que evidencia un mayor dinamismo en el sector de la construcción en el segundo trimestre del 2025 respecto al año pasado.

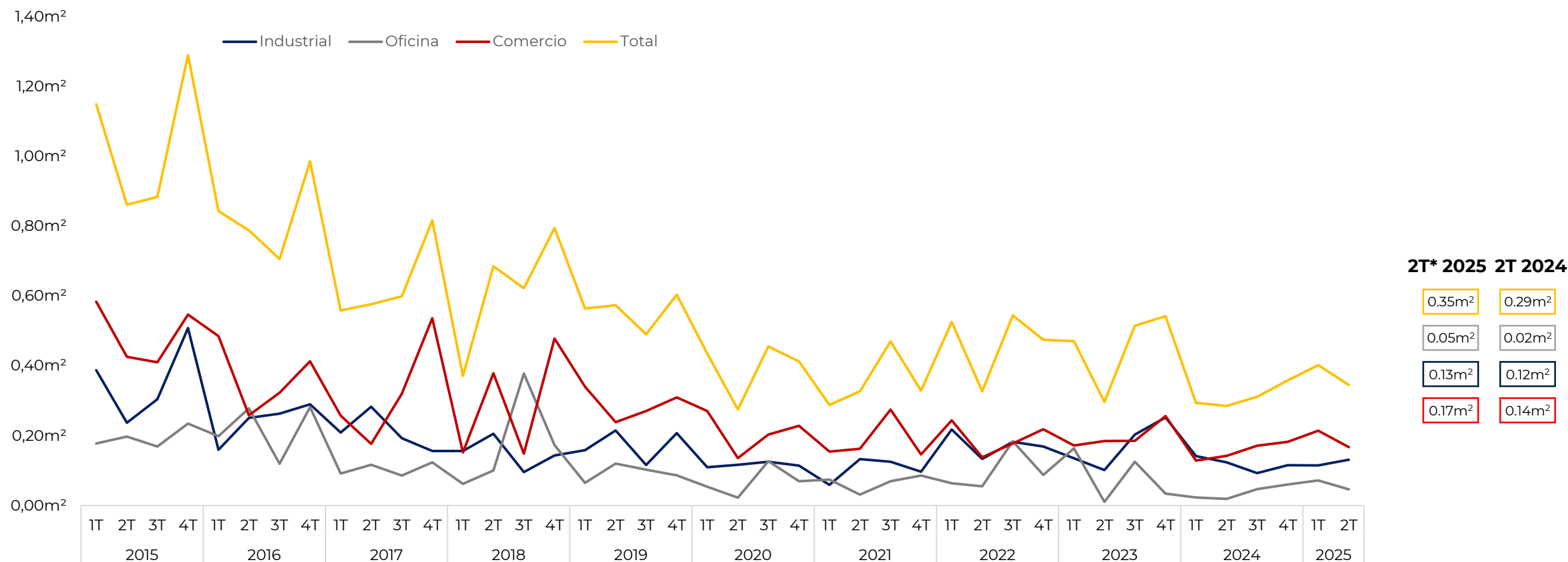


Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de mayo 2025, DANE.

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

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

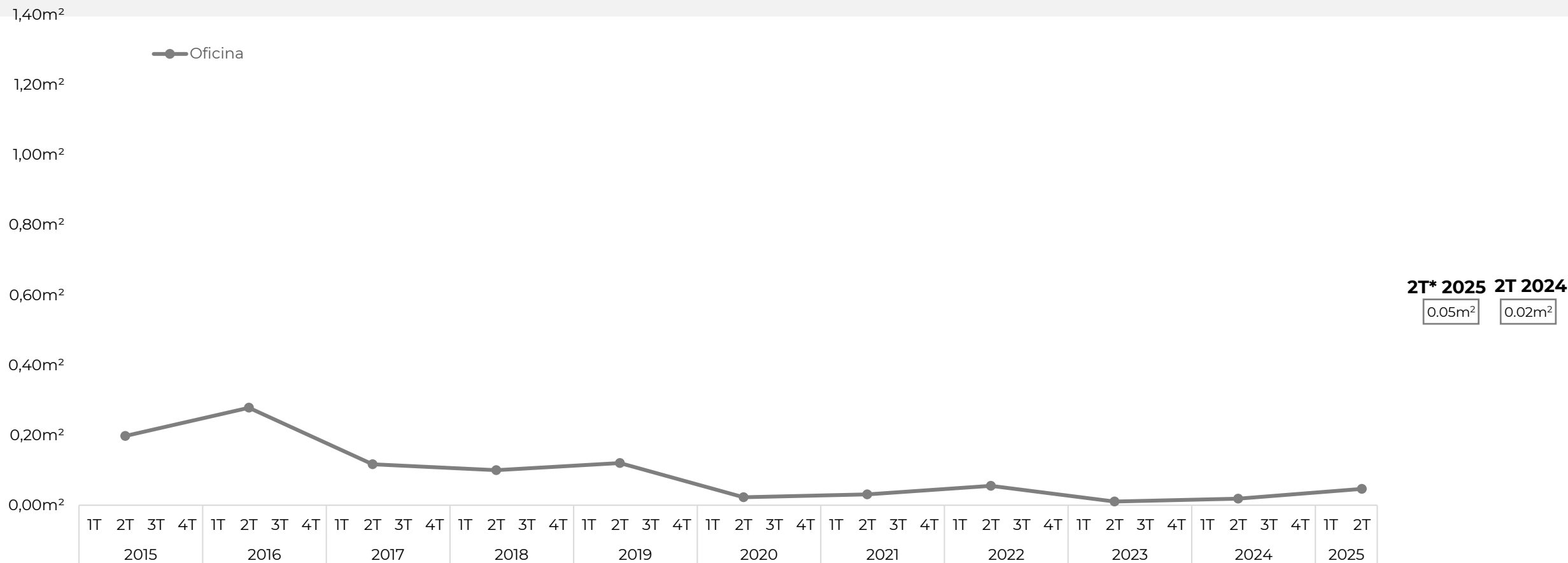
En el segundo trimestre de 2025, el sector de oficinas fue el de mayor crecimiento en su área aprobada, con un crecimiento del 145%, y una recuperación del 2% respecto su promedio de los últimos cuatro años. El sector industrial creció un 14% mientras que el sector comercio disminuyó un 22% respectivamente, en comparación con el trimestre anterior, además de un incremento del 6% y 18% respectivamente en relación con el mismo periodo del año anterior, lo cual los deja un -10,3% y 14% respecto su promedio de los últimos cuatro años respectivamente.



Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de mayo 2025, DANE

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

En el segundo trimestre de 2025, el sector de oficinas aumentó su área aprobada, con un crecimiento del 119%, sin embargo, se encuentra por debajo de su promedio de los últimos cuatro años. Aunque los sectores industriales y de comercio mostraron incrementos del 32% y 38%, respectivamente, en comparación con el trimestre anterior, y un crecimiento del 8% y 95% respectivamente en relación con el mismo periodo del año anterior, lo que los deja por encima de sus promedios de los últimos cuatro años un 6% y 34% respectivamente.



Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de mayo 2025, DANE

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

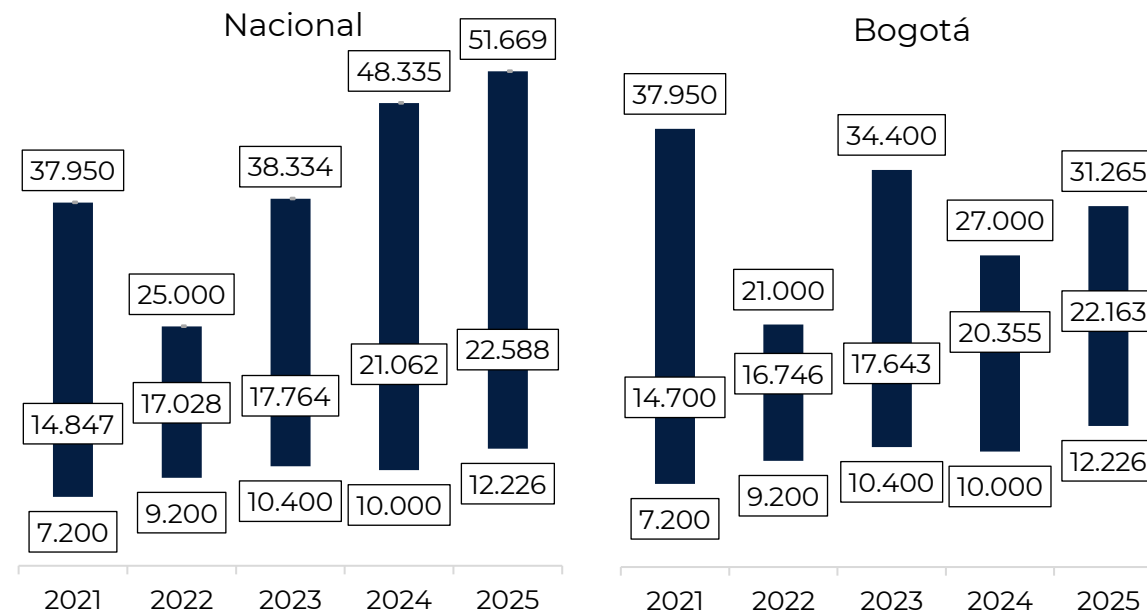
La vacancia continúa en descenso; sin embargo, estamos en una coyuntura en la que el mercado tenderá a estabilizarse en un nivel de vacancia del 3% al 4%, considerada como la "vacancia estructural" del mercado. Esta cifra podría aumentar en próximos trimestres sin que ello signifique una desocupación 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 m²)



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

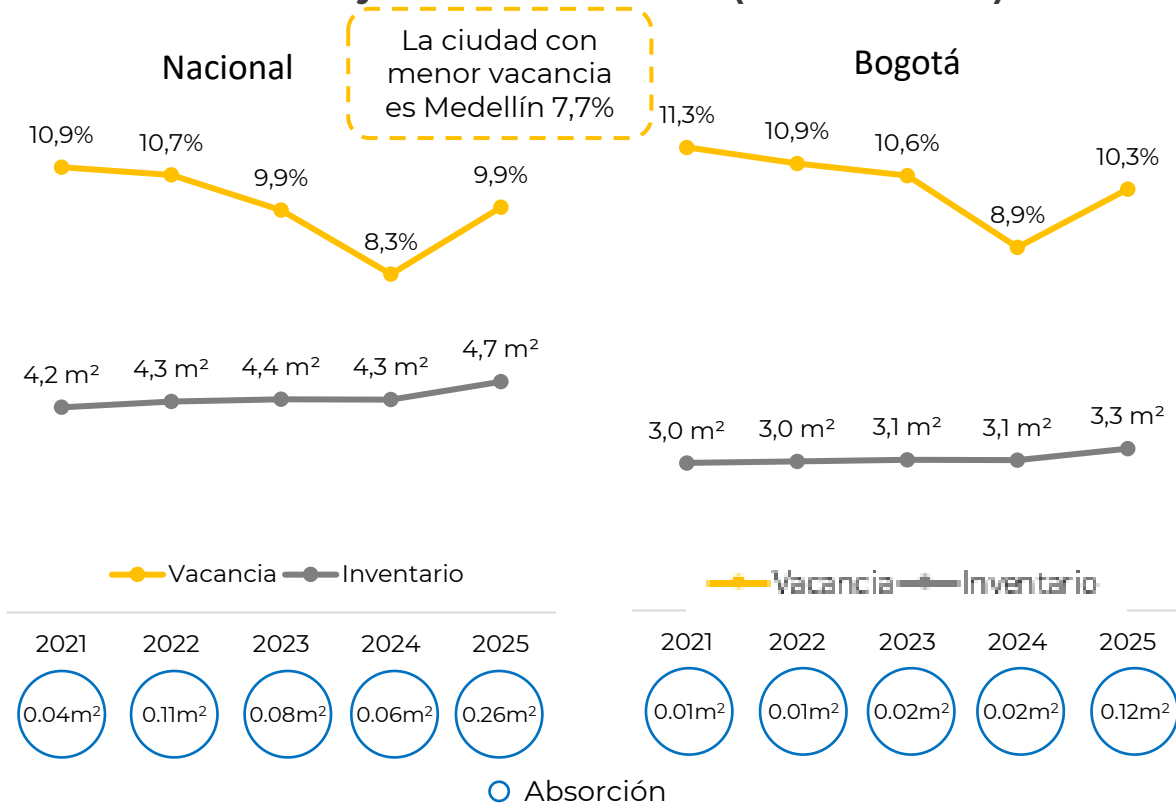


*Para tener corte de primer trimestre se hizo un pronóstico de las variables a cierre de junio de 2025

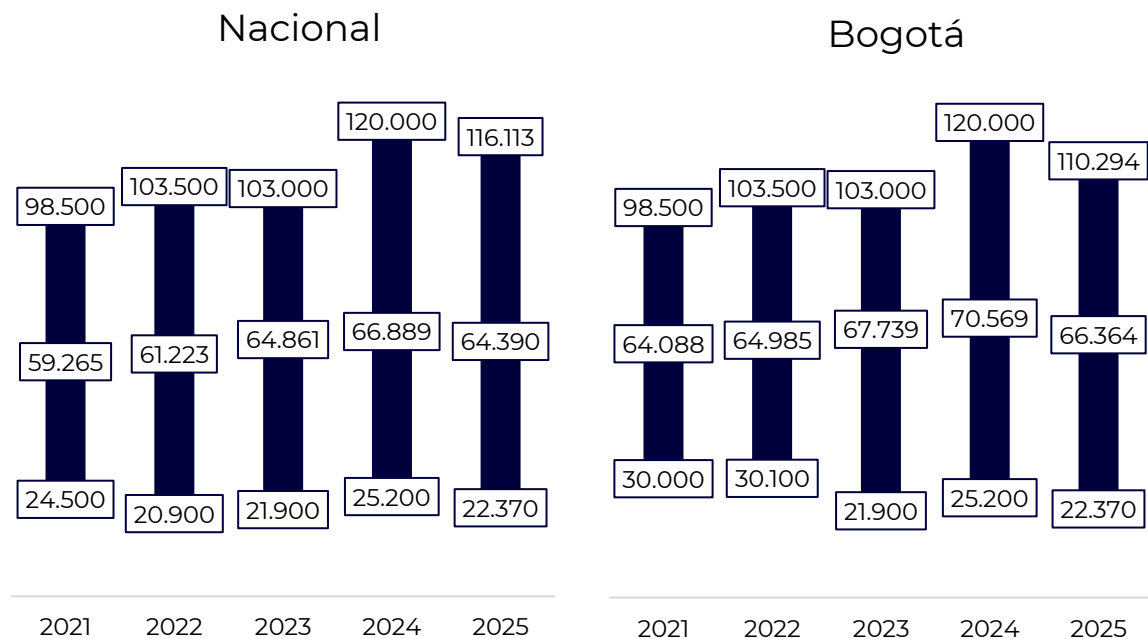
A nivel nacional, la vacancia muestra un incremento, especialmente en Bogotá, Medellín y Cali. En Barranquilla, donde se mantenía una tendencia de disminución observada desde 2021, se tuvo un incremento del 11,6% en el último año.

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, con una leve disminución para el mercado de Bogotá

Inventario y vacancia de oficinas (millones de m²)



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

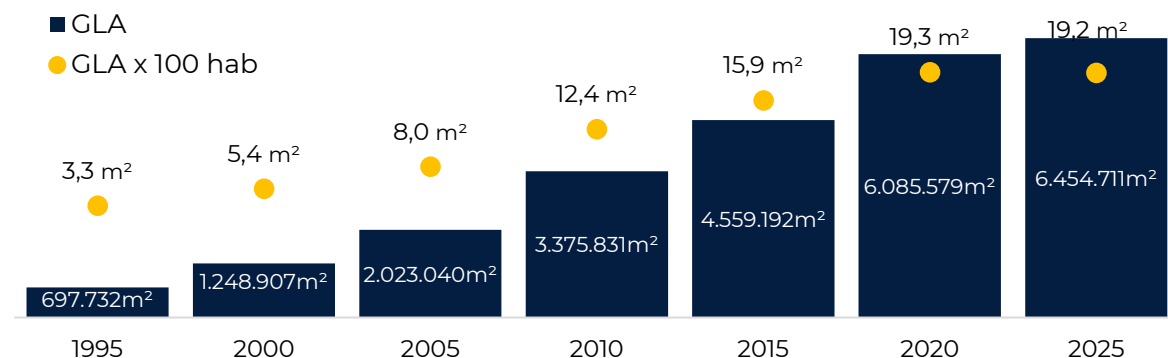


*Para tener corte de primer trimestre se hizo un pronóstico de las variables a junio de 2025

Fuente: Colliers, Reporte de mercado de oficinas Q1 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla, 2025. Cálculos Péntaco

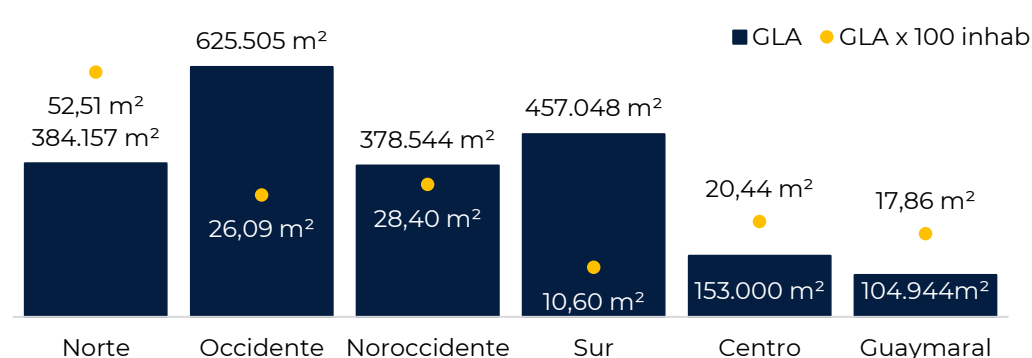
Las ventas en los centros comerciales cerraron el 2024 con un crecimiento de 0,5% frente al 2023. Este crecimiento positivo se debe al desempeño de los comercios en el segundo semestre del año, menores tasas de endeudamiento y una estabilización de la inflación. Actualmente las ventas mensuales por m2 a nivel nacional es de \$602.452 , impulsadas por un crecimiento proyectado del 3,62% para el 2025 con respecto al año pasado.

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



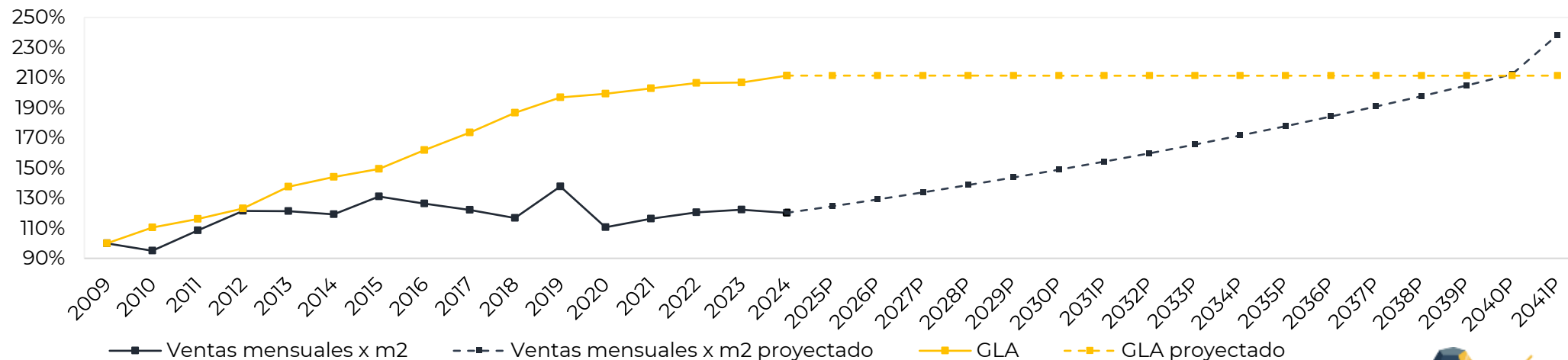
Fuente: CC Comerciales en Operación País Q1 2025. Cálculos Péntaco

GLA x 100 habitantes por zonas- Bogotá



Fuente: CC Comerciales en Operación Bogotá Q1 2025, DANE. Cálculos Péntaco

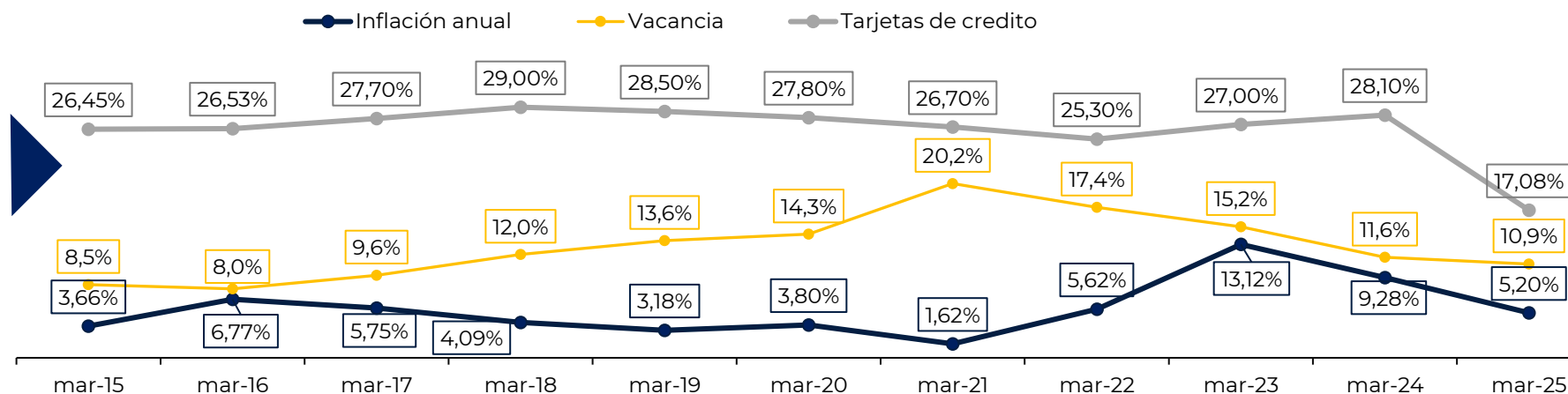
Evolución de GLA de centros comerciales (millones de m²) Vs Ventas en CC x m² GLA



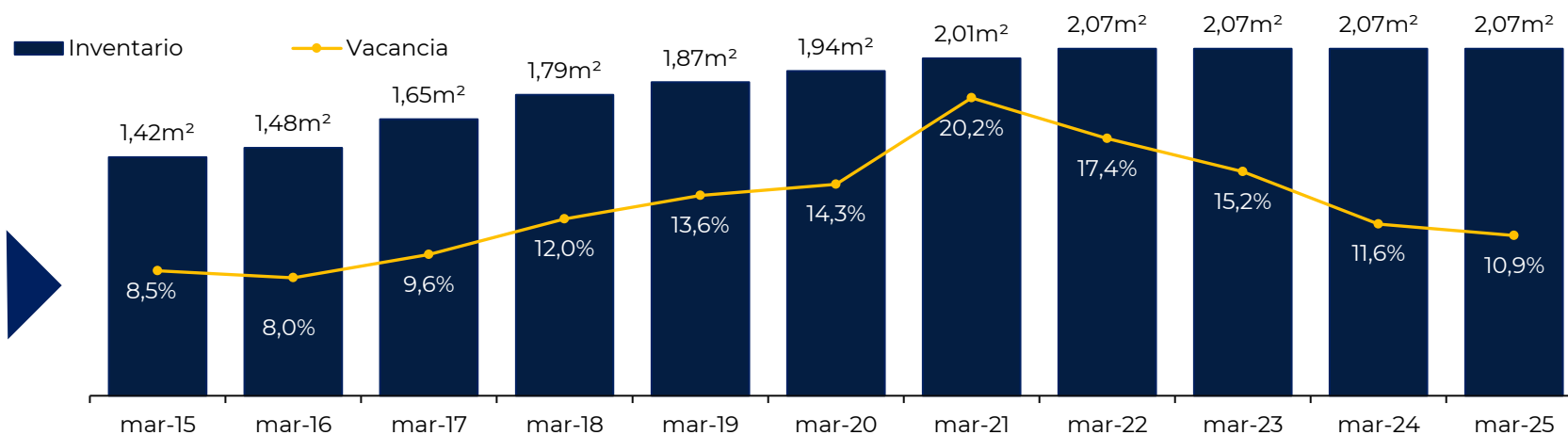
Fuente: América Retail, Raddar, La República. Cálculos Péntaco

El gasto de los hogares en marzo mostró un crecimiento real positivo. Se observa un aumento del 3,44% (en términos reales) en comparación con 2024. Este ajuste refleja la desaceleración de la inflación y reducción de las tasas de interés lo cual mejora la confianza en el consumidor. De cara al futuro, esperamos que las vacancias en los centros comerciales continúen disminuyendo, acompañadas por un aumento en las ventas y en el ticket.

Evolución Inflación, vacancia y tasa de interés promedio de tarjetas de crédito



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



04

Proyección del
Portafolio

Comercio



COP \$101.143 MM

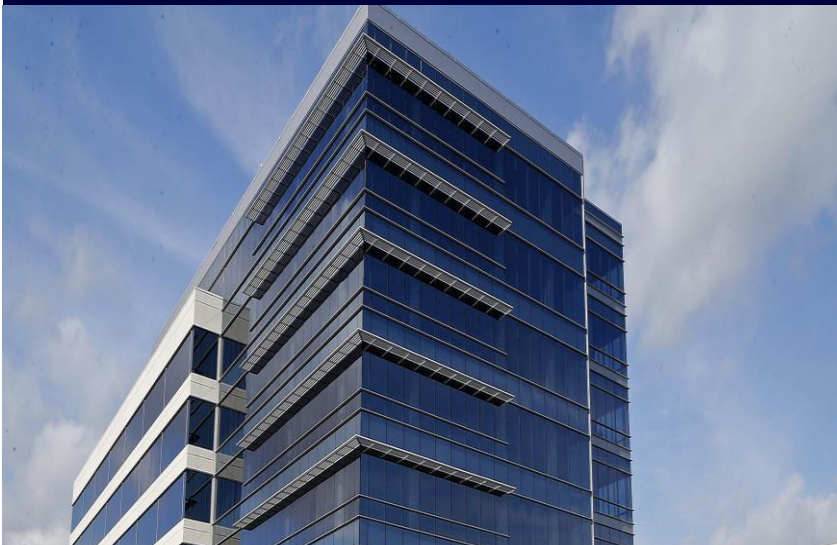


17.926 m2



Otros

Oficinas



COP \$0 MM



0 m2



No aplica

Industria



COP \$23.380 MM



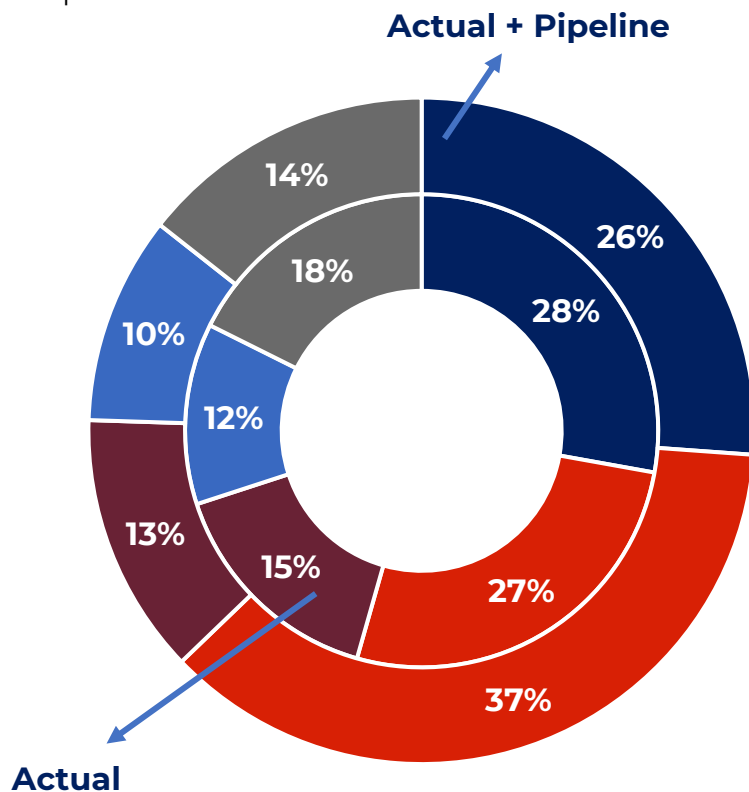
10.978 m2



Otros

Tipo de Inmueble

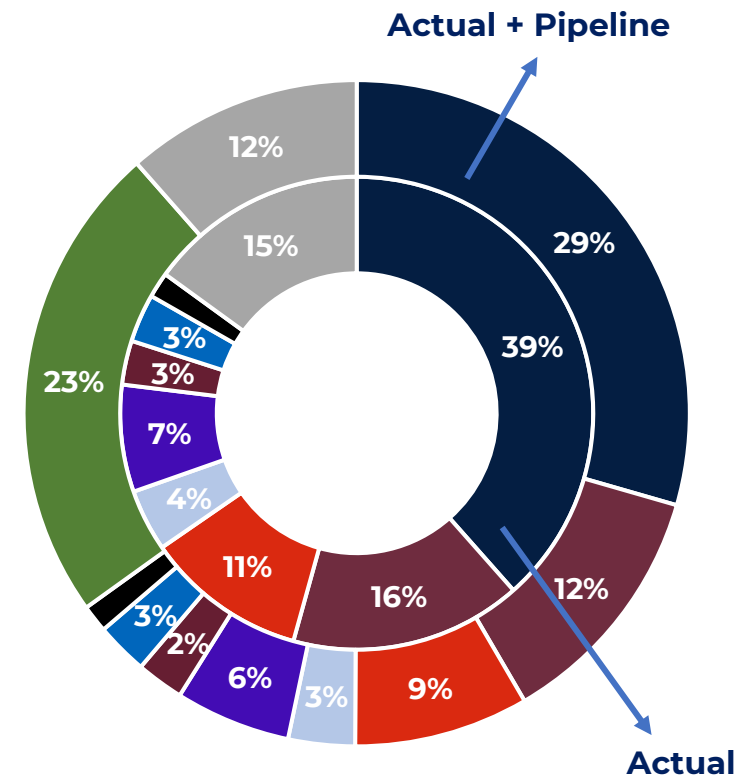
Limite prospecto: 60% por tipo de activo.



Distribución por Arrendatario**

Limite prospecto: 30% por ingresos.

- Banco Davivienda
- Muebles Jamar
- Banco Itaú
- Famoc Depanel
- Kokoriko
- Decowraps
- Alusalud
- Colsubsidio
- Portafolio 1 NEC
- Otros*

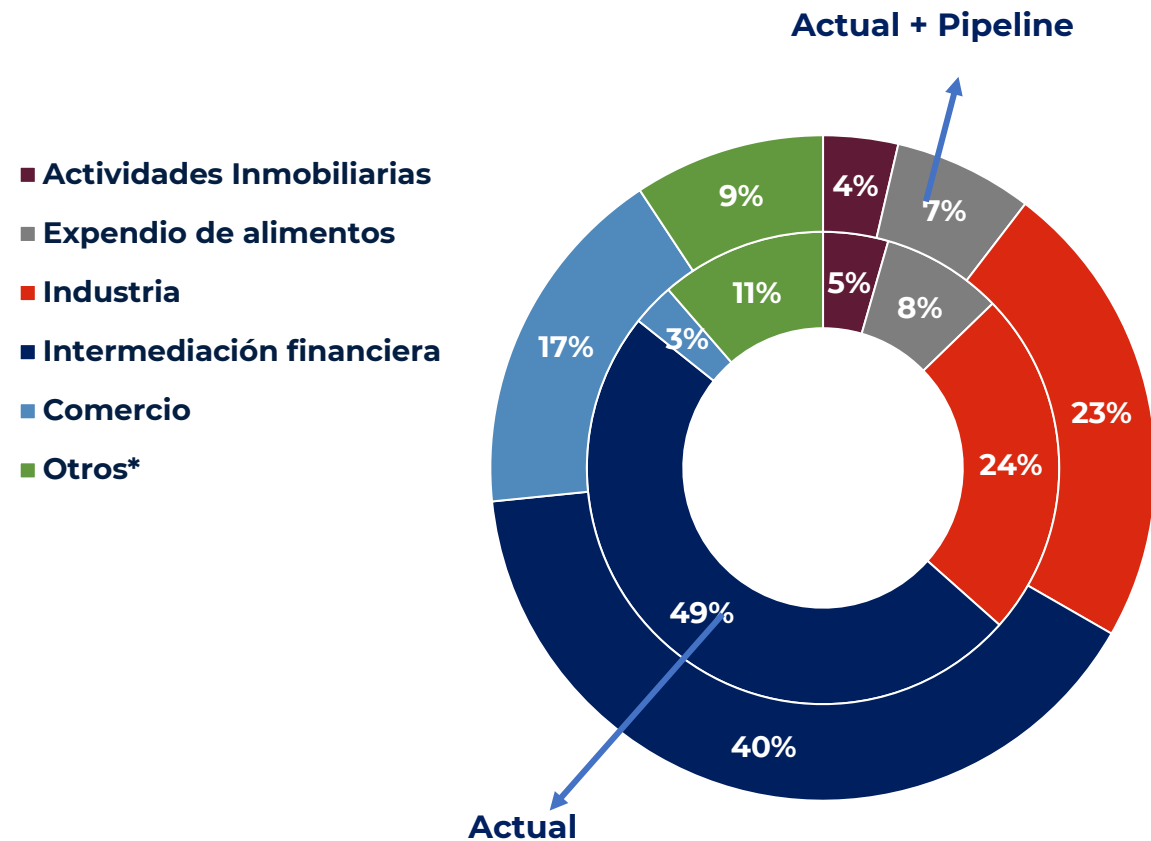


**Distribuciones calculadas con ingresos potenciales.

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

Distribución Sector Económico

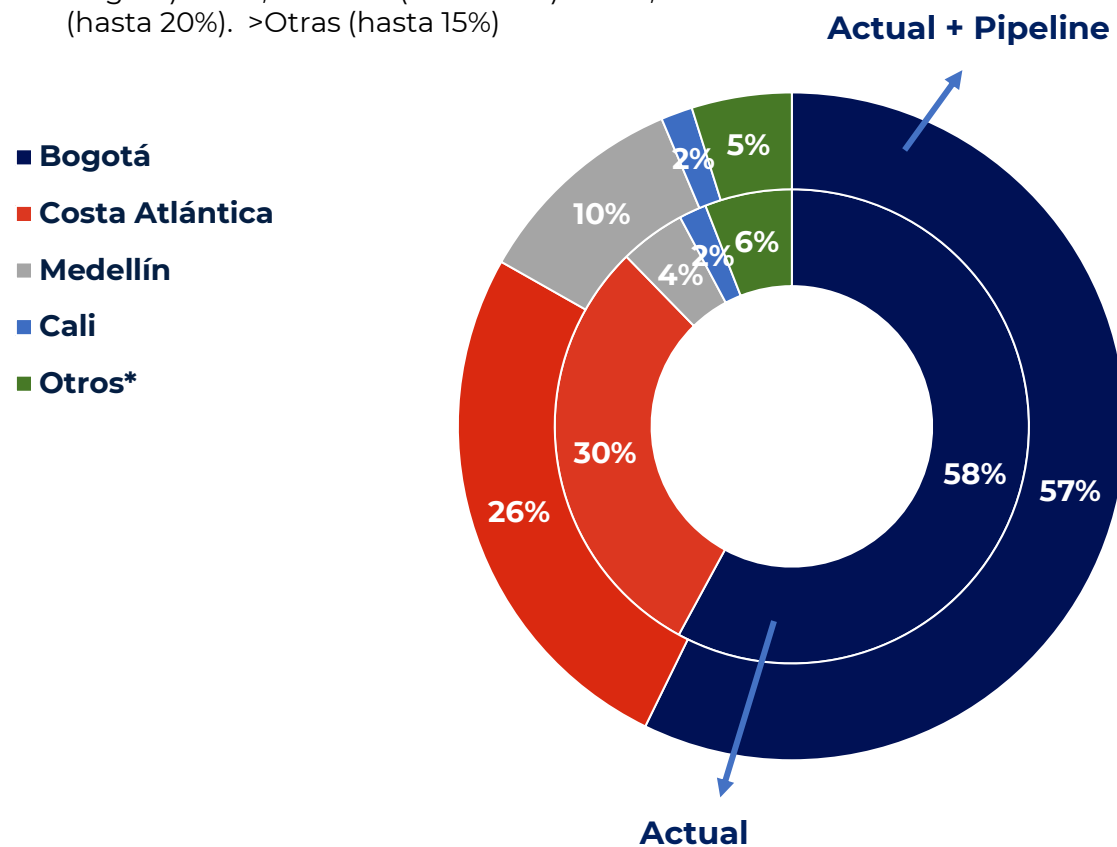
Limite prospecto: 50% por valor activos, código CIU.



*Otros: Servicios, salud 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%)



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

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. UN SÓLIDO EMISOR EN EL MERCADO DE CAPITALES

Contamos con 84 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$27,6 billones emitidos en 24 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



Calificación **AAA**
Riesgo de
Contraparte

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment

Nuestros Accionistas:



DAVIVIENDA



**Banco
AV Villas**



Bancolombia



Scotiabank



COLPATRIA



**Banco
Caja Social**
Su banco amigo.