

## PREGUNTAS Y RESPUESTAS TELECONFERENCIA DE RESULTADOS SEMESTRALES TIN 1T-2025 2

### **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?**

Durante el último año se presentó una marcada reducción en el costo de la deuda, pasando del 12,46% E.A. en el 2T-2024 al 9,82% E.A. en el 2T-2025, lo que equivale a una disminución de 264 puntos básicos. Este efecto se trasladó directamente a un mayor dividendo. El Dividend Yield pasó de 3,8% anualizado en el 2T-2024 a 5,36% anualizado en el 1S-2025, un aumento de 160 puntos básicos. Para el cierre de 2025, proyectamos un Dividend Yield promedio anual de 5,43%, sustentado en la reducción del costo de la deuda, la optimización del gasto operativo y la maximización del ingreso operativo.

### **2. ¿Cuál ha sido el impacto inicial de la migración a la rueda de renta variable y qué resultados han observado en el mercado secundario?**

La migración, realizada el 12 de mayo junto con un split de 370 a 1, incrementó el número de títulos en circulación y redujo el valor nominal. Este cambio no afectó ni la rentabilidad ni la participación de los inversionistas. Aunque se han registrado algunas operaciones en el mercado secundario, los volúmenes no han sido suficientes para marcar precio, manteniéndose la valoración cercana al 100% del valor patrimonial. La reducción en el valor nominal tiene potencial para generar mayor liquidez en el futuro.

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

Con corte al 2T-2025, ya se ha actualizado el 46% de los avalúos programados en el año. Estos han mostrado un comportamiento cercano al IPC y positivo en tasas: la tasa de descuento pasó del 13% al 11,5% y la tasa de capitalización del 8% al 7,5%. En general, los avalúos reflejan un entorno favorable alineado con la inflación.

### **4. ¿Cómo se han comportado las desinversiones históricas del vehículo? ¿Cuántas han realizado en los últimos años y qué porcentaje han representado frente al mercado y el avalúo vigente?**

Entre 2022 y 2025 se han realizado cinco desinversiones por un total de \$17.500 millones, con un incremento promedio del 12,3% frente al valor en libros y del 14,5% frente al avalúo. La última desinversión, en 2025, correspondió a un activo arrendado a Davivienda, que se vendió a esta entidad con una prima del 9,6% sobre el valor en libros y del 12,9% sobre el avalúo. Todas las operaciones se han realizado con prima, lo cual refleja una adecuada gestión del portafolio.

**5. Desde la migración a la rueda de renta variable hemos visto poca actividad en el mercado secundario. ¿Qué medidas han contemplado para mejorar la liquidez y la rotación de los títulos?**

La migración y el split fueron los primeros pasos en la estrategia de desarrollo del mercado secundario. El siguiente paso es la implementación de un formador de liquidez. Ya se enviaron invitaciones a sociedades comisionistas especializadas y se esperan recibir propuestas en agosto-septiembre de 2025. El objetivo es contar con un formador que contribuya a profundizar el mercado, aumentar la transaccionalidad y fortalecer el reconocimiento del valor de los títulos.

**6. Vemos una recomposición en la rentabilidad por flujo y por valorización. ¿A qué se debe este cambio?**

La rentabilidad del vehículo proviene de dos componentes: valorización (actualización de avalúos e indexación por IPC) y flujo de caja distribuible (dividendos mensuales). La estructura ideal es 60% flujo y 40% valorización. En junio de 2024, debido a la alta inflación y a las tasas elevadas, la proporción se invirtió a 30% flujo y 70% valorización. En junio de 2025, con la mejora en dividendos y la baja de inflación y tasas, la composición retornó a niveles cercanos a 50% flujo y 50% valorización.

**7. Teniendo en cuenta el pipeline presentado, ¿qué sectores ven más favorables para 2025?**

El sector industrial y logístico es el más atractivo, con vacancias muy bajas y oportunidades derivadas del *nearshoring*, especialmente en la Costa Atlántica. En el sector comercial, se observan oportunidades en remodelaciones y ampliaciones de centros comerciales existentes, dado que no hay un impulso político a la construcción de nuevos. En oficinas, aunque el sector está en reacomodación, existen submercados con vacancia reducida que pueden ofrecer oportunidades en el corto y mediano plazo.

**8. ¿Cuándo proyectan activar el mecanismo de readquisición y a qué precio? ¿Podrían dar un ejemplo con las condiciones actuales?**

El 18 de junio el Comité Asesor aprobó apropiar los recursos provenientes de la venta del inmueble en Santa Bárbara para contar con liquidez y eventualmente activar el mecanismo. Actualmente, el precio en el mercado secundario se mantiene en 100% del valor patrimonial, por lo que no se ha activado. Si se activara en esas condiciones, el precio máximo de readquisición sería el valor patrimonial menos el costo de la deuda (9,86%), es decir, cerca del 90%. El mercado se monitorea mensualmente para decidir la conveniencia de activarlo.