



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

Presentación Teleconferencia
de Resultados 3Q-2025



01

Resumen de
Gestión 3Q-2025

02

Resultados
Financieros 3Q-
2025

03

Mercado
Inmobiliario



1

RENTABILIDAD DESTACADA

Últimos 6 años, con una rentabilidad destacada frente a vehículos inmobiliarios***
◆ Rentabilidad **LTM: 12,73% E.A. (IPC + 7,18%)**
◆ Rentabilidad **desde el Inicio: 12,98% 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: **2,84%**
◆ Vacancia Física: **3,39%**
◆ Indicador de Cartera: **0,92%****

5

ADM. MAESTRA

Supervisión y monitoreo. Equipo de inmobiliarios expertos e independientes

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: .5,44%**
- ◆ Dividend Yield* **Septiembre 2025: 5,60%**

Dividend Yield sobresaliente entre vehículos similares***

Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/09/2025

* 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 períodos

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

01

Resumen de
Gestión 3Q-2025



Activos
Administrados*
y Área
Administrada

\$571.059
Millones



GLA: 83.979 m²
Activos
Inmobiliarios: 96



Rentabilidad

Desde el Inicio:
12,98% E.A.



LTM: 12,73% E.A.
(IPC + 7,18%)



Ocupación
Económica y
Física

Económica:
97,16%

Física: 96,61%



Cartera vencida

0,92%
(\$493.858.889)



Mercado
Secundario

Negociados
YTD: \$2 millones



Precio
valoración
promedio LTM:
100%***



Dividend Yield

LTM:
5,44% ****
(Septiembre:
5,60%)

Dividend Yield
calculado sobre
el Valor
Patrimonial del
título



Estructura de
Deuda

Capital: \$138.458
Millones



Costo
ponderado:
10,03% E.A.****



Uso:
24,78%<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

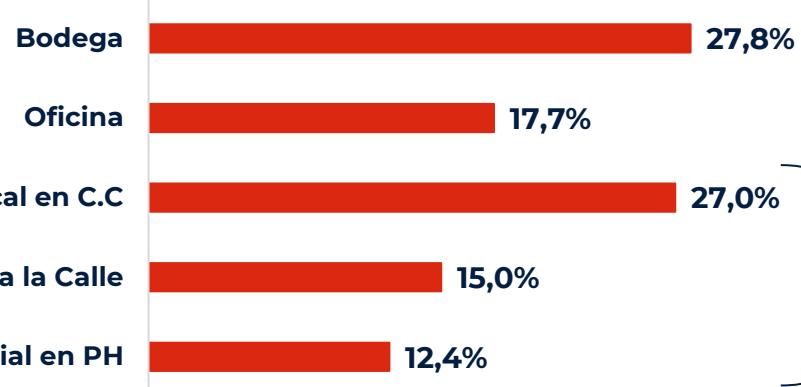
*** Precio promedio ponderado de valoración Últimos 12 meses con corte la fecha del informe (Precio y PiP)

**** 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



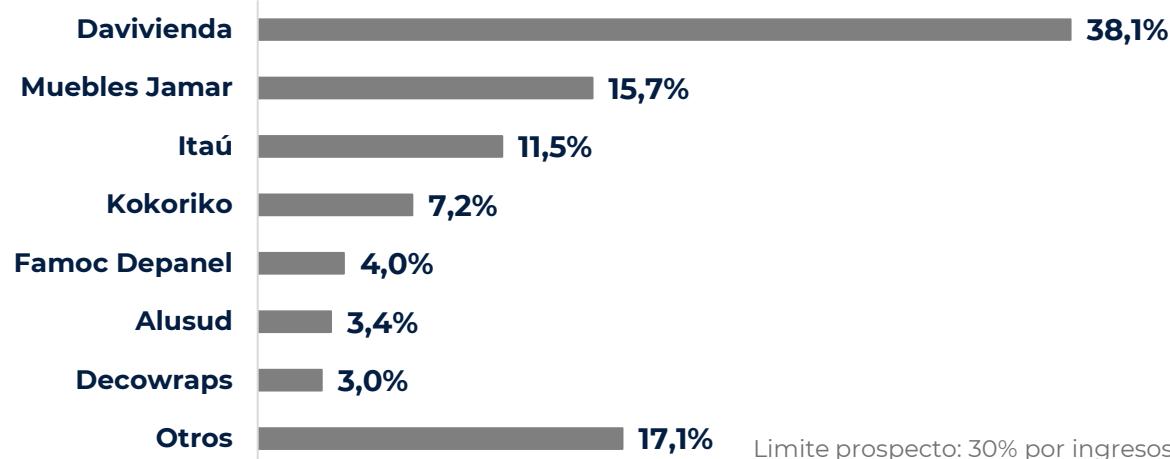
Tipo de Inmueble



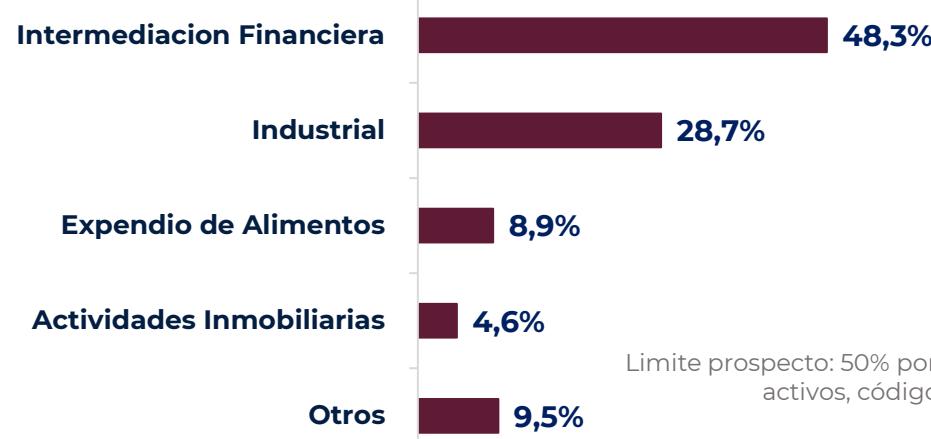
Locales Comerciales = 54,4%

Limite prospecto: 60% por tipo de activo.

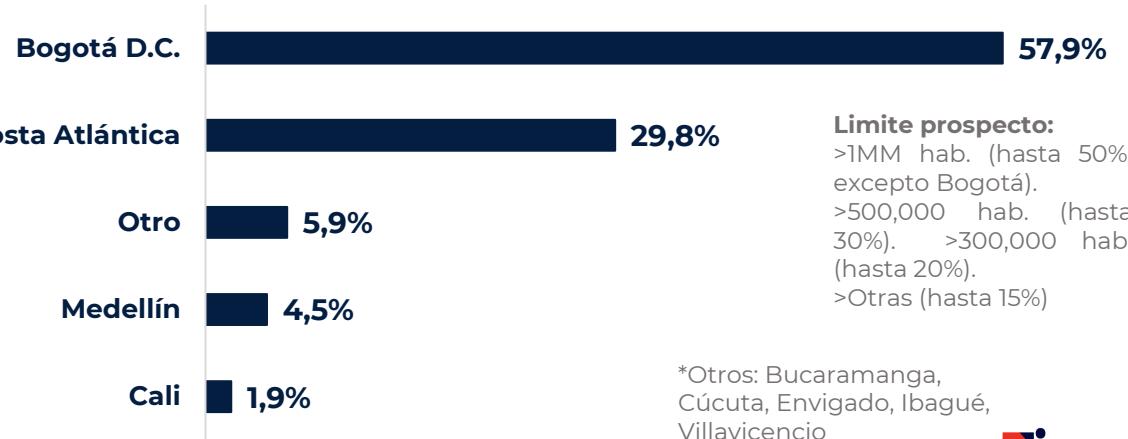
Distribución por Arrendatario



Distribución Sector Económico

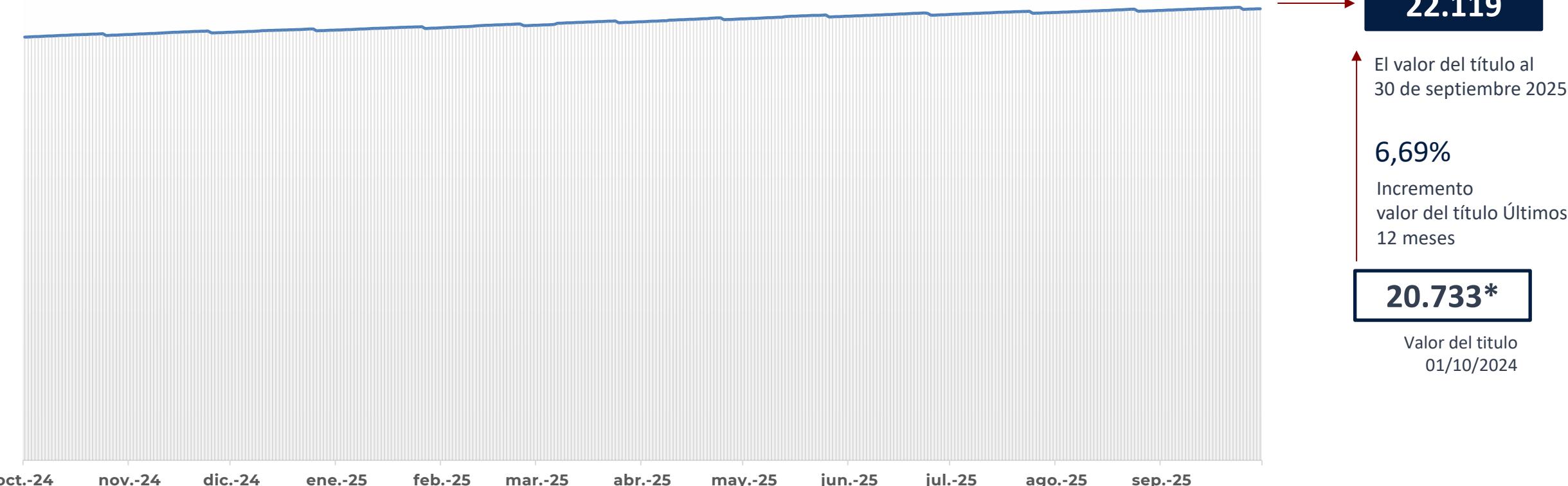


Distribución Geográfica

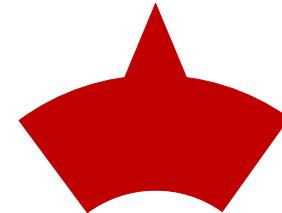




Valor del Título TIN (\$)

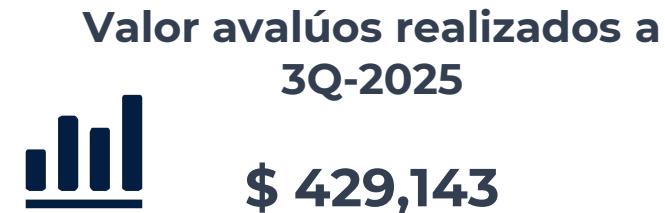


* El valor real del título en 01/10/2024 era de \$7,469,356. Con la migración a la rueda de renta variable y el Split, el pasado 9 de mayo 2025, el valor comparable a dicha fecha es de \$20,733
Fuente: Titularizadora Colombiana S.A.
Fecha de Información: 30/09/2025



4,62%

**Incremento
3Q-2024 vs 3Q-2025**



#114
Avalúos programados
para 2025



#69 (61%)
Avance del total de
avalúos programados



4
Avaluadores independientes
con rotación bianual de
inmuebles



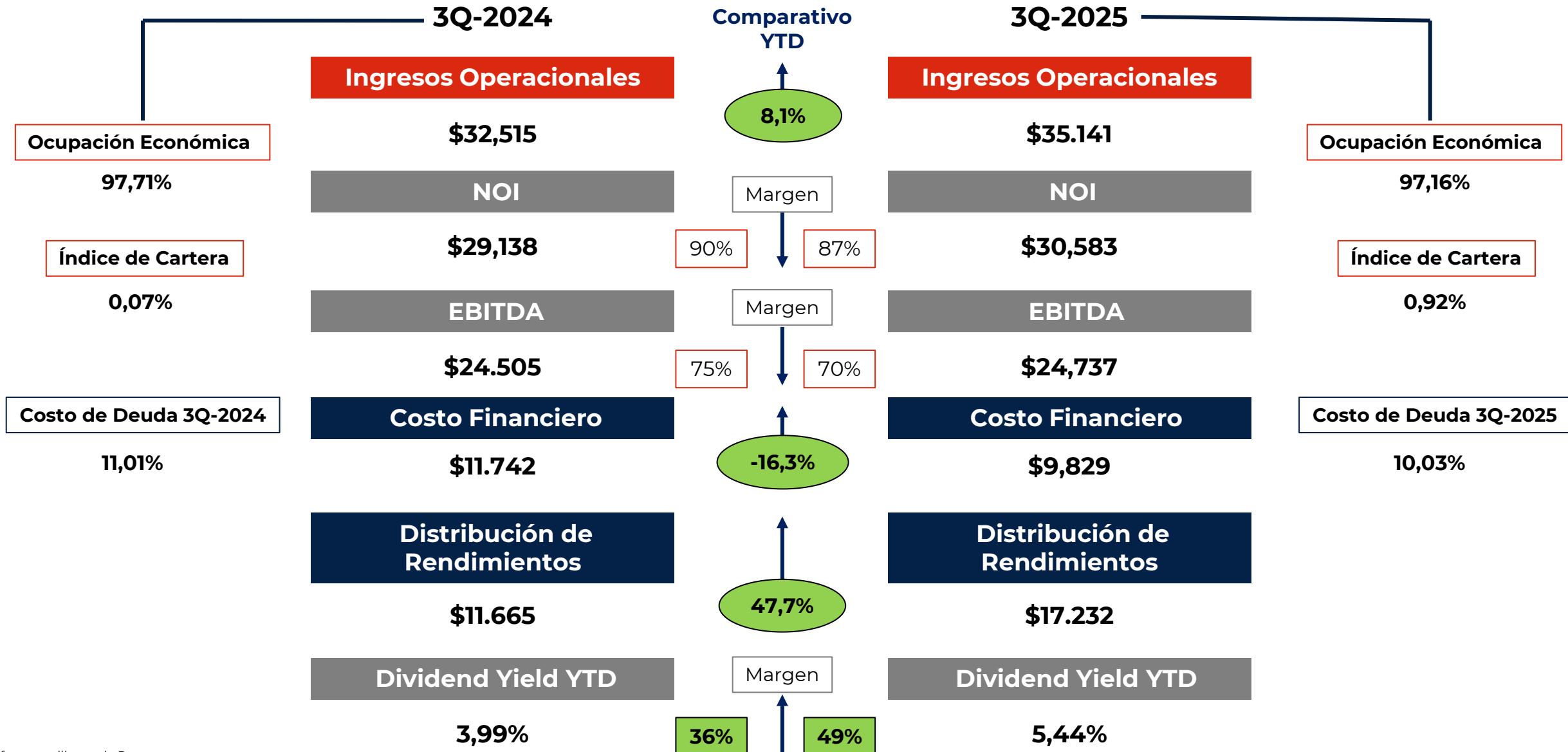
	30 Sept. 2024	30 Sept. 2025	Dif. (Desv.)
 Deuda Financiera	\$135.532*  25,8% Tasa Fija 74,2% Tasa Variable	\$138.459*  0% Tasa Fija 100% Tasa Variable	\$2.927* (2,16%)
 Costo Promedio de Deuda	\$11,01% E.A.	\$10,03% E.A.	-98 pbs (-8,9%)
 Límite de Endeudamiento	25,39%	24,78%	-61 pbs (-2,40%)

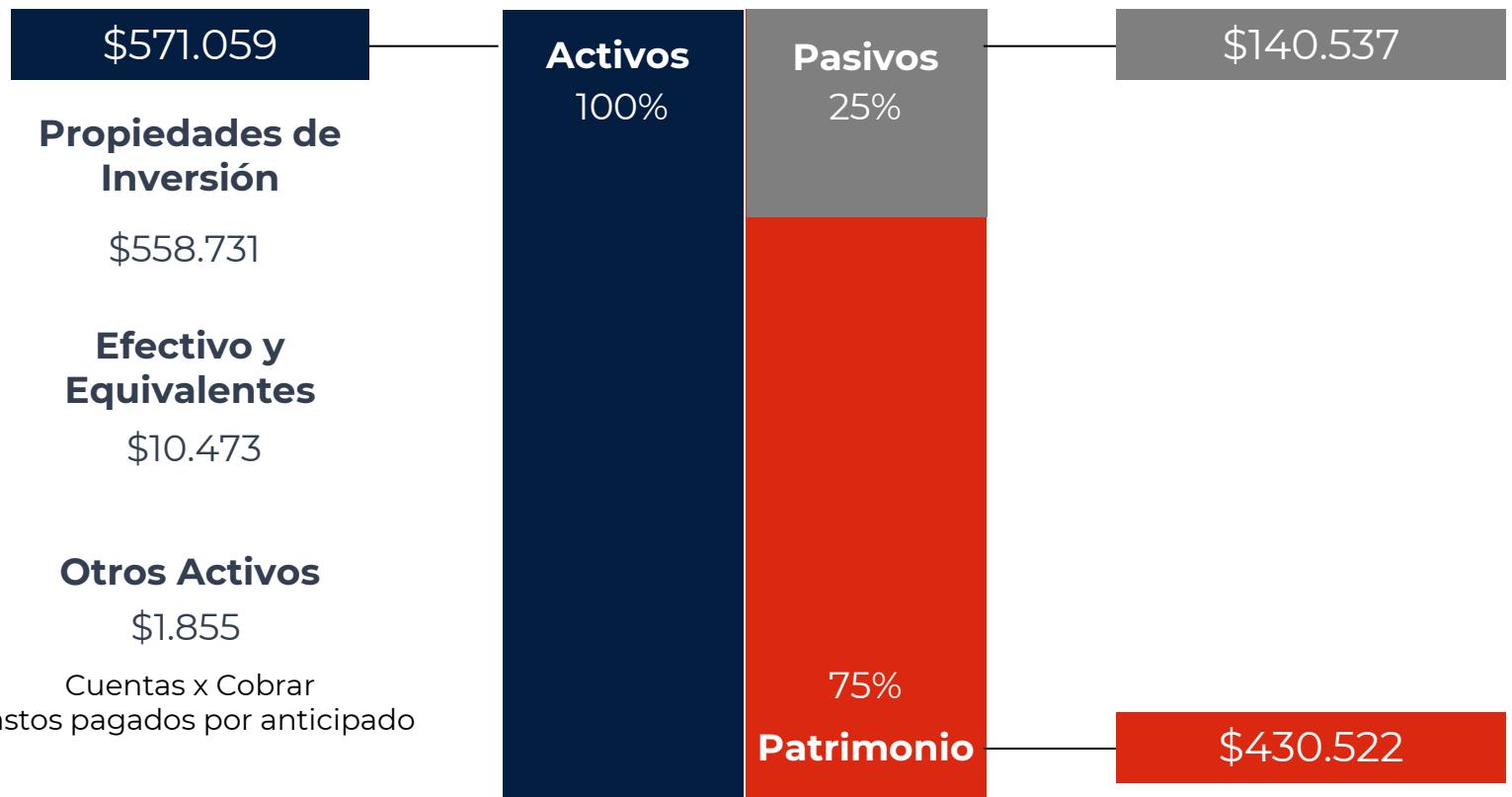
Estrategia 2025:

- ♦ 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 las presentadas en el mercado nacional, esto con el fin de gestionar un costo de deuda menor

02

Resultados
Financieros 3Q-
2025




Obligaciones Financieras

\$138.999

Otros Pasivos

\$1.538

Impuestos por pagar

Provisiones

Retenciones

Comisiones administración

Patrimonios Especiales

\$263.025

Prima en Colocación Acumulada

\$4.724

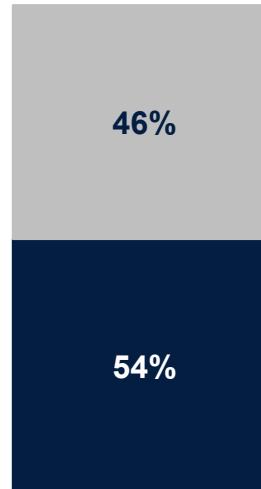
Utilidad del Ejercicio

\$162.773



Composición Rentabilidad Acumulada* 25/10/2018 – 30/09/2025

12,98% E.A.



Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Comparación Composición Rentabilidad LTM 3Q-2024 vs 3Q-2025

12,85% E.A.



12,73% E.A.



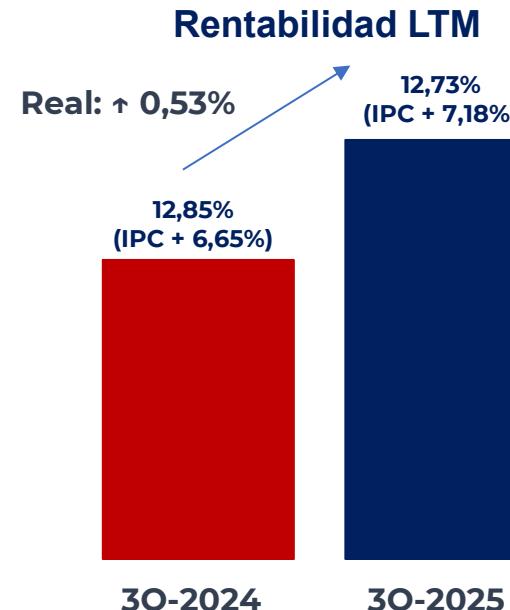
3Q-2024

3Q-2025

Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Comparación Rentabilidad Real LTM** 3Q-2024 vs 3Q-2025



** Rentabilidad últimos 12 meses con corte 3Q-2024 y 3Q-2025



Rentabilidad



12,98% E.A.

Desde el Inicio:
Octubre 2018 – Septiembre
2025

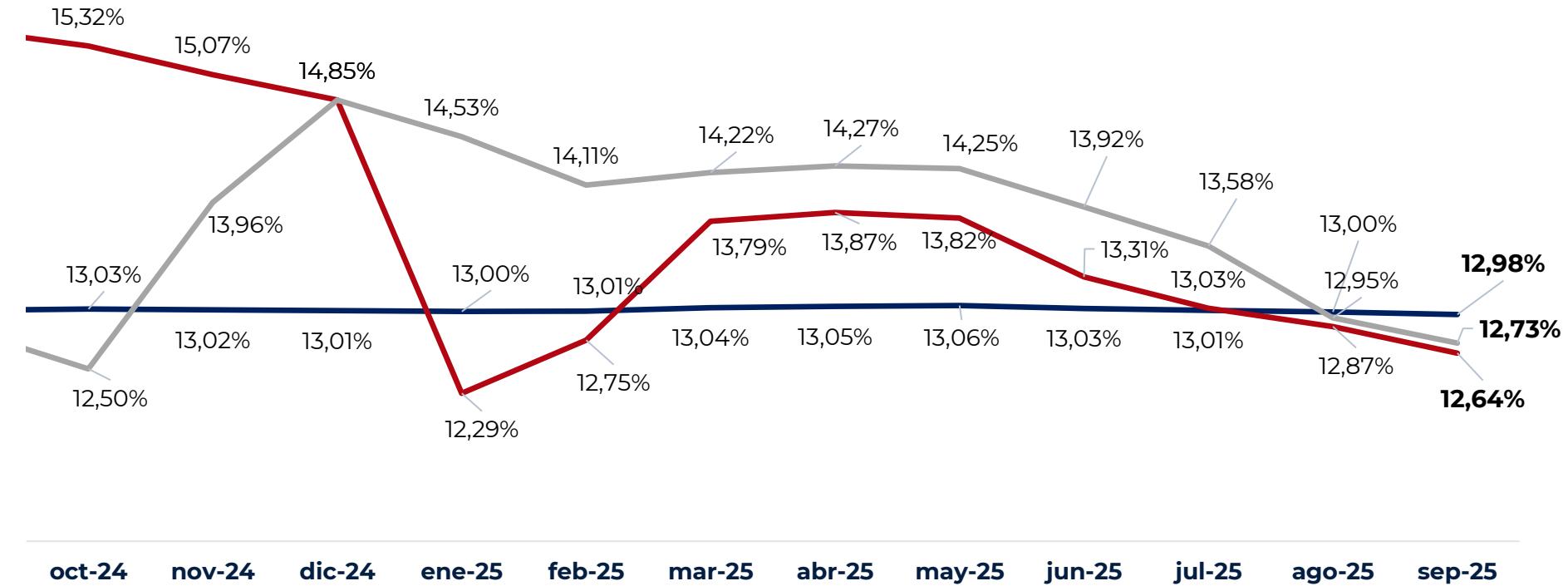
- ◆ 54% - **Por Valorización**
- ◆ 46% - **Por Flujo**



12,73% E.A.

Últimos 12 meses: LTM
Octubre 2024 – Septiembre
2025

- ◆ 50,4% - **Por Valorización**
- ◆ 49,6% - **Por Flujo**



* YTD: Año Corrido.

** LTM: Últimos 12 meses

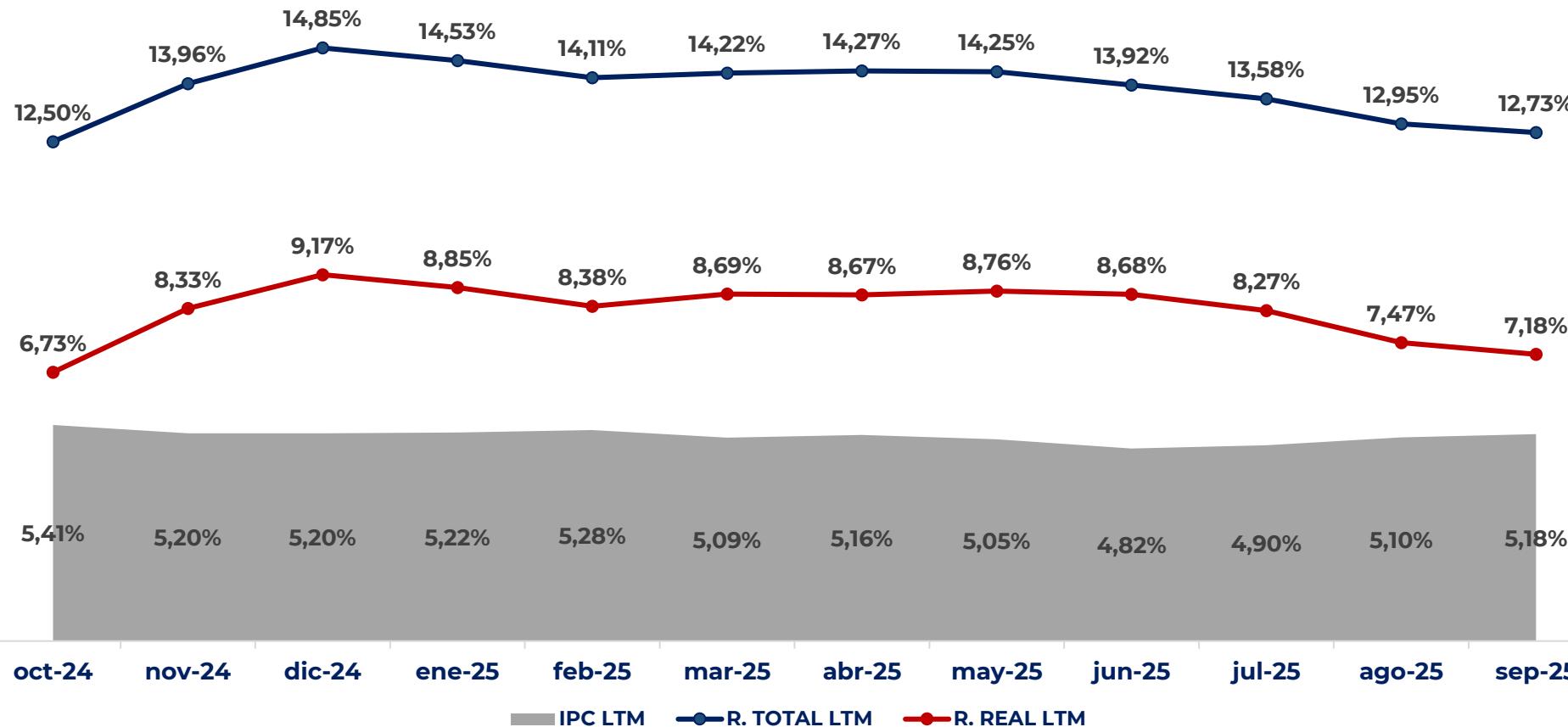
Fuente: Titularizadora Colombiana

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



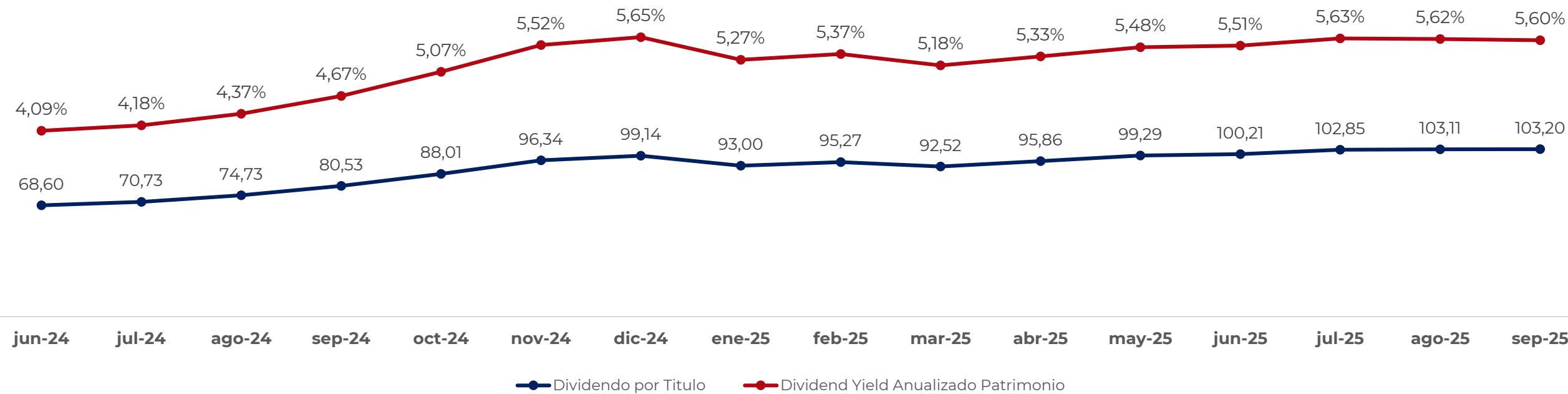
* LTM: Últimos 12 meses

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



5,44%

DY Promedio LTM:
10/2024 – 09/2025



5,44%

DY Promedio YTD:
01/2025 – 09/2025



5,60%

DY Último mes:
09/2025



Calculado sobre
Precio Actual de
mercado al 100%

Dividend
Yield LTM:
5,44%



Calculado sobre
Supuesto de
Precio de
mercado al 70%

Dividend
Yield LTM:
7,77%

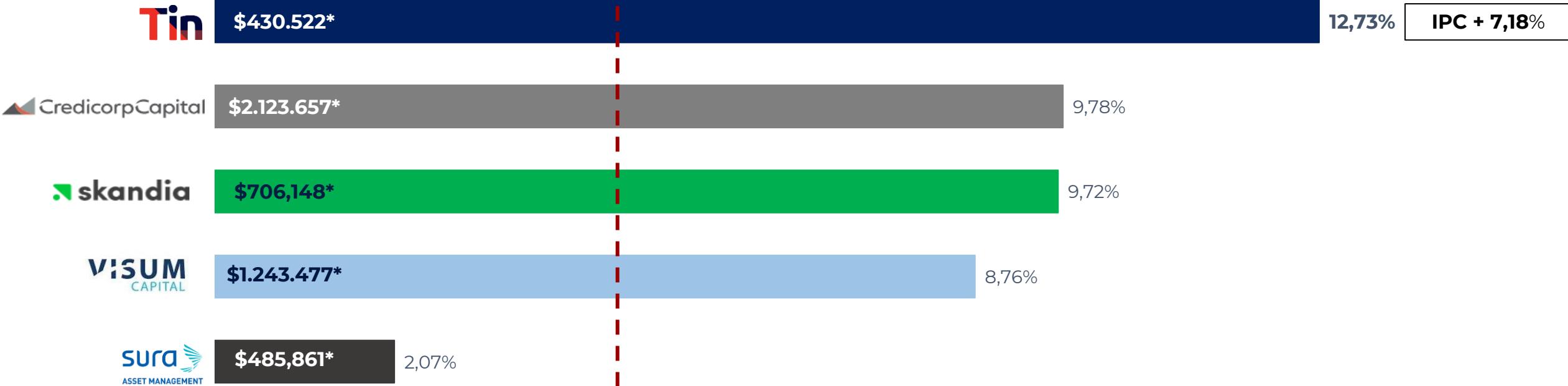


Calculado sobre
Supuesto de
Precio de
mercado al 50%

Dividend
Yield LTM:
10,87%


Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM 2025**
Valor Fondo* (\$ MM)

IPC: 5,18%



- FICI AM Rentas Inmobiliarias
- BTG PACTUAL VISUM FIC Inmobiliario VISUM Rentas Inmobiliarias
- Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar Para Arrendar
- INMOVAL
- TIN

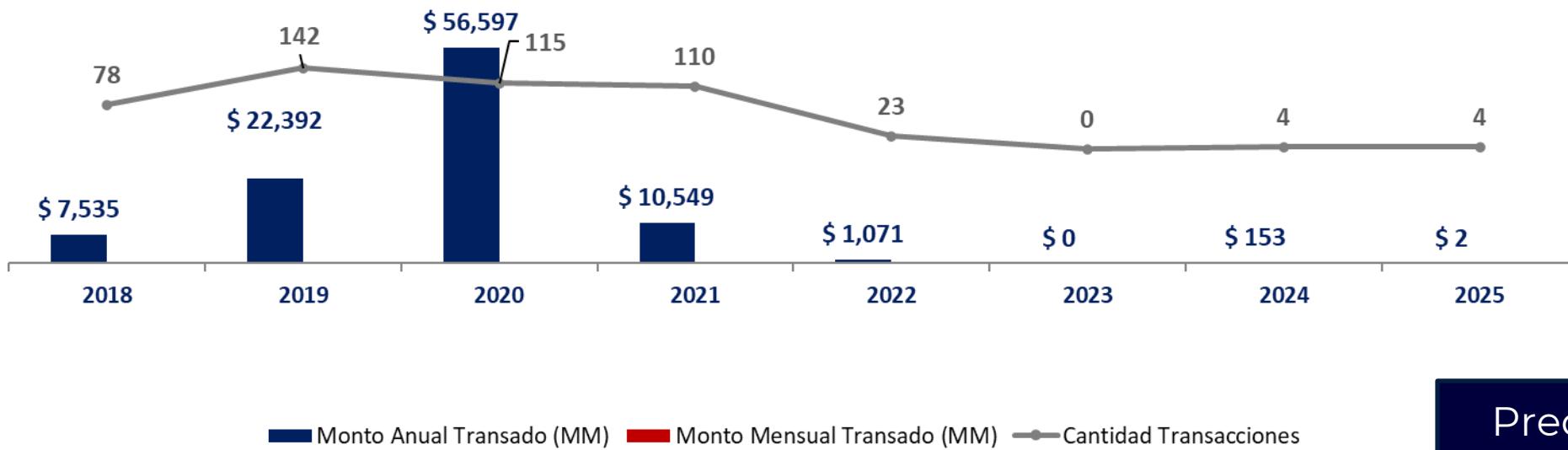
** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Octubre 2024 – Septiembre 2025.

 Fuente: [Inmovial](#) , [Davivienda S.A.](#) , [Skandia Comprar para Arrendar | Genera Ingresos con Inversiones Inmobiliarias - Skandia Colombia](#) , [FIC Inmobiliario VISUM Rentas Inmobiliarias | BTG Pactual Colombia](#)

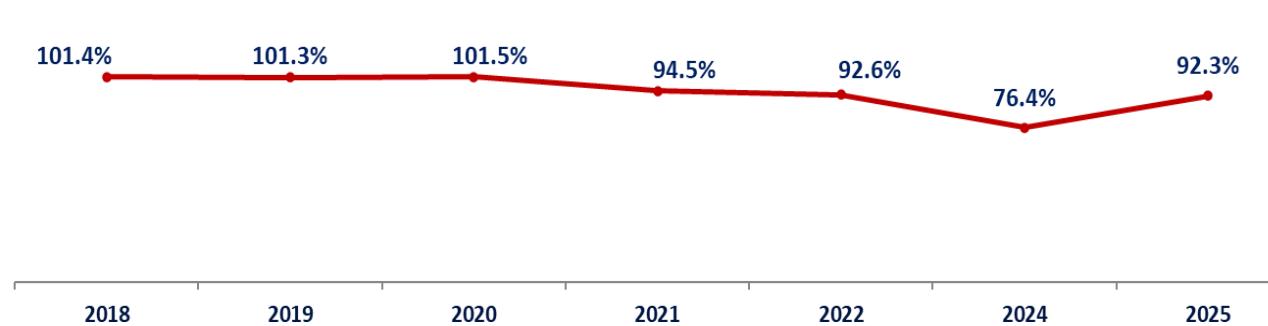
Activo total y Rentabilidades se toman de la información publicada en la página web de los respectivos fondos inmobiliarios con corte al 30 de Septiembre 2025: ficha técnica e informe de gestión.



Monto Total Negociado (Millones)

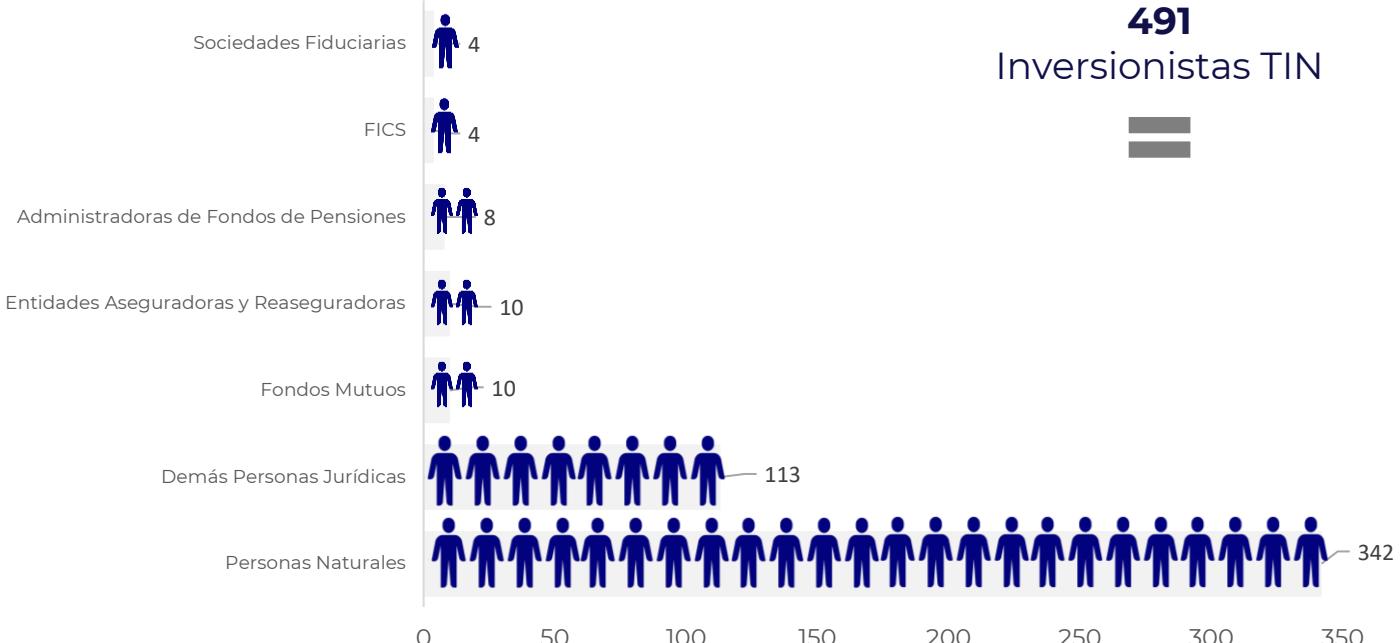


Precio de Negociación PP*



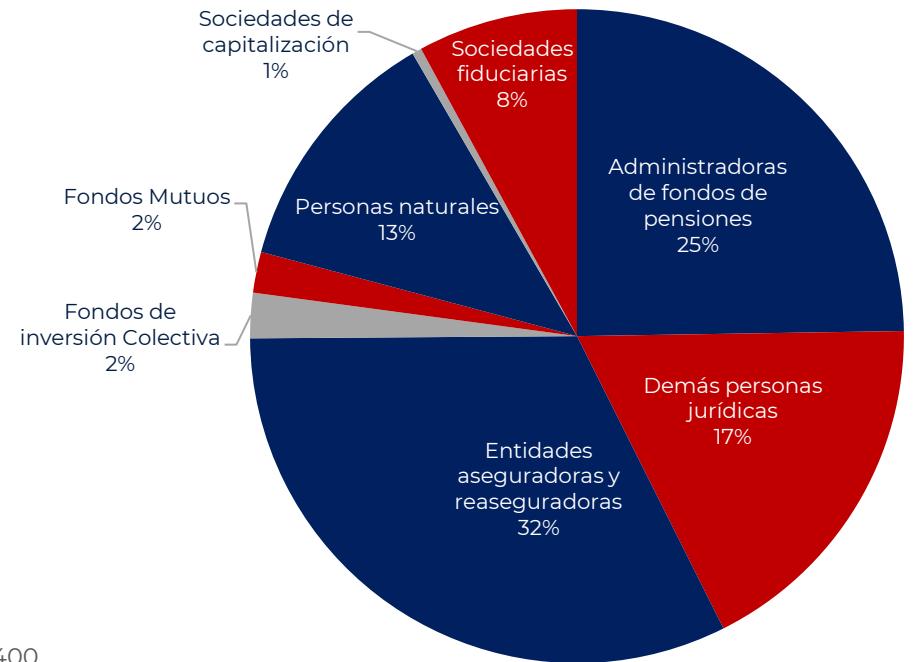


Número de Inversionistas

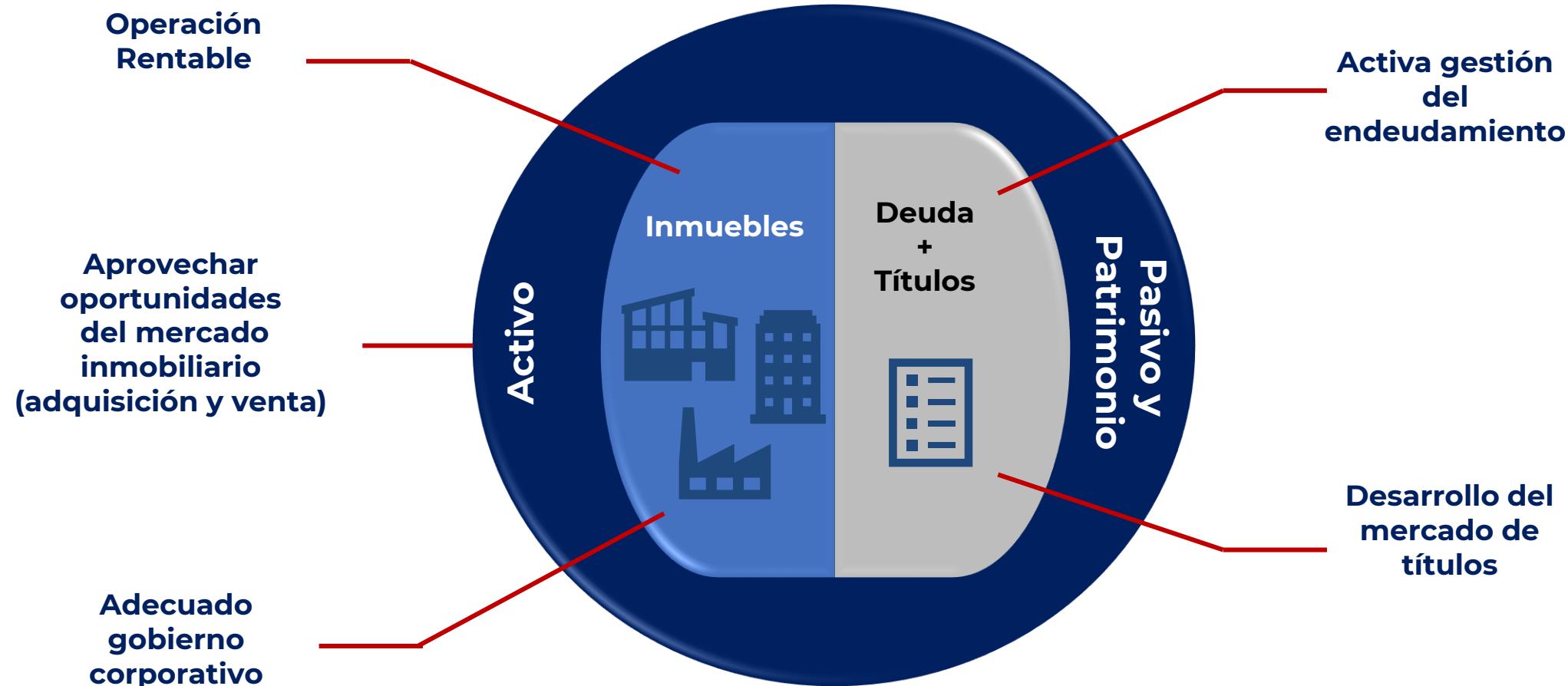


491
Inversionistas TIN

Inversionistas por Monto



La adecuada y rentable gestión de los activos, así como la activa gestión del endeudamiento han sido clave para aumentar la rentabilidad de los inversionistas, sin embargo, dificultades en el mercado de títulos no han permitido aprovechar al máximo la generación de valor





Objetivos

Mayor
liquidez y
profundidad

Desarrollo
del mercado
de títulos

Precio alineado
con valor
patrimonial

Estrategias

Próximamente

Migración a
Renta Variable

1

Split
del Título

Diversificación
de
Inversionistas

Participación
en Índices

Formador de
Liquidez

Aprovechar
integración
regional



Principales Objetivos



Mejora de la **rotación** de los títulos



Disminución del **bid-offer spread**
(formación de precio)

Beneficios Potenciales



Mejora estructural de **indicadores de mercado relevantes en índices**
(liquidez, flotante, market cap)



Mayor **visibilidad** de los títulos



Mayor posibilidad de **diversificación de inversionistas** a través del segmento **Retail**, para quienes la **liquidez** es fundamental



Acceso a **nuevos canales transaccionales**



Cumplimiento de la **oferta de valor de liquidez** a los inversionistas

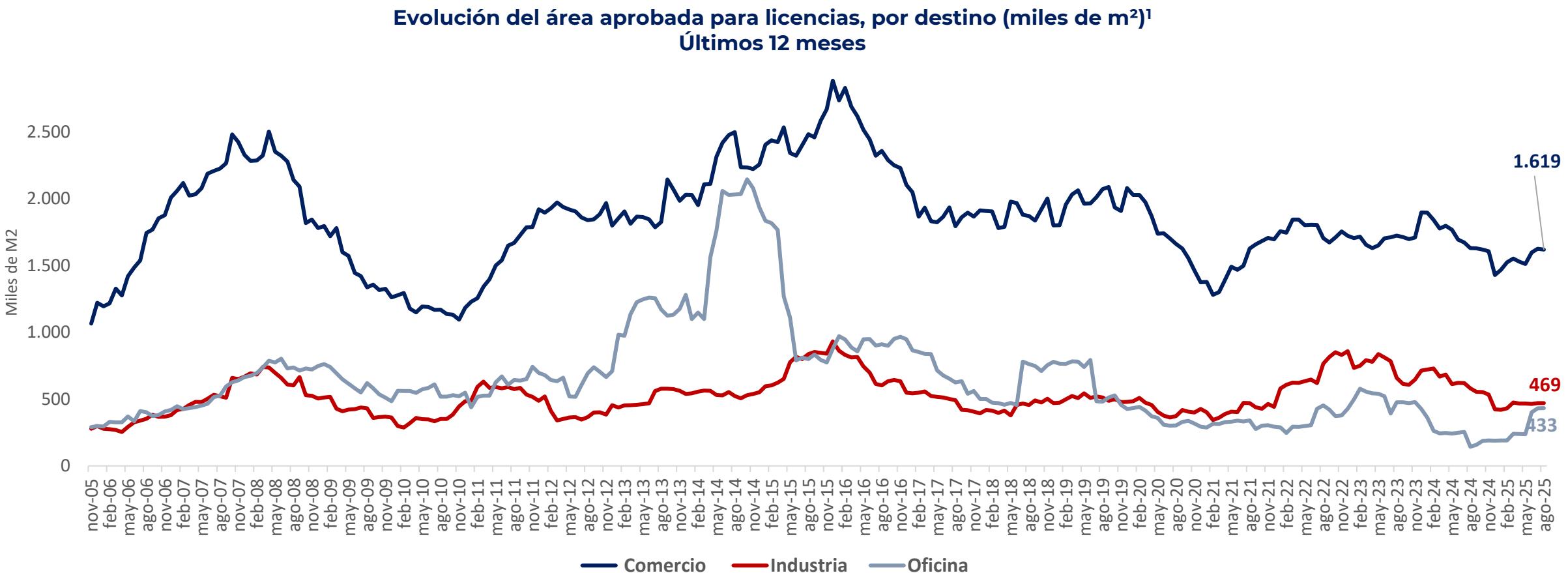


Apalancamiento del **crecimiento** futuro del vehículo

03

Mercado
Inmobiliario

Entre septiembre 2024 y Agosto 2025 se licenciaron 2,5 millones de m² en los segmentos de oficinas, comercio e industrial; mostrando un crecimiento del 7% frente a septiembre 2023 y agosto 2024. Se destaca el crecimiento en el licenciamiento de oficinas, con una perspectiva de mayor demanda ante el retorno a la presencialidad.



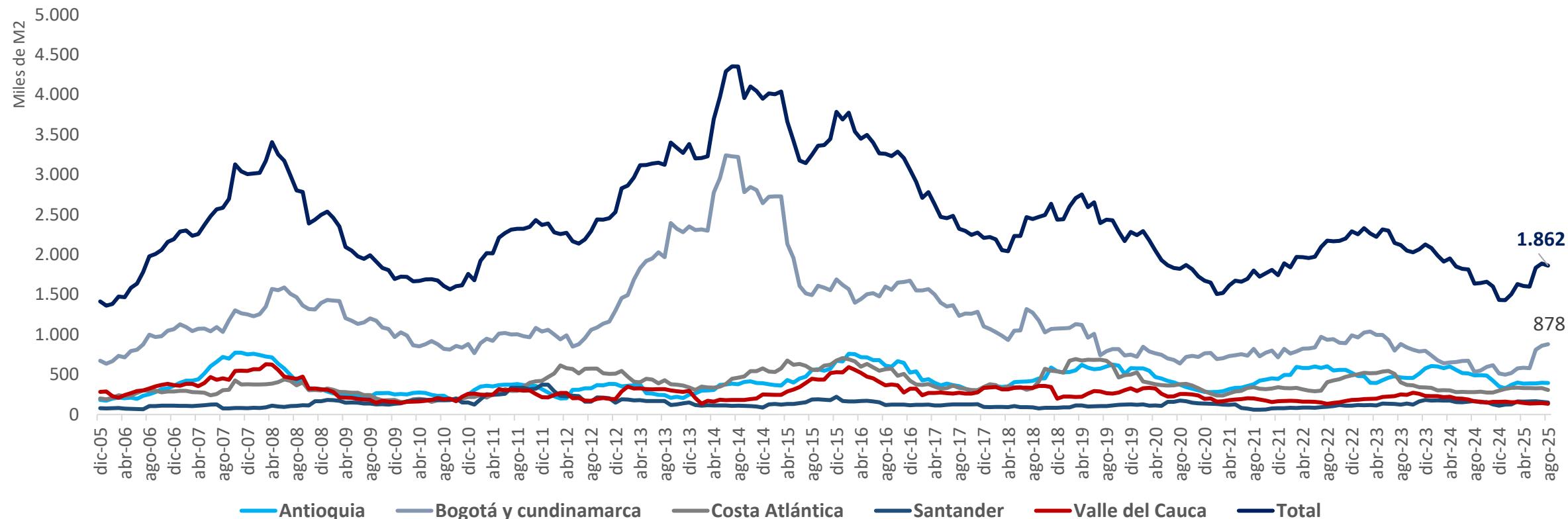
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 31 de agosto 2025, DANE.

Cálculos: Titularizadora Colombiana

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

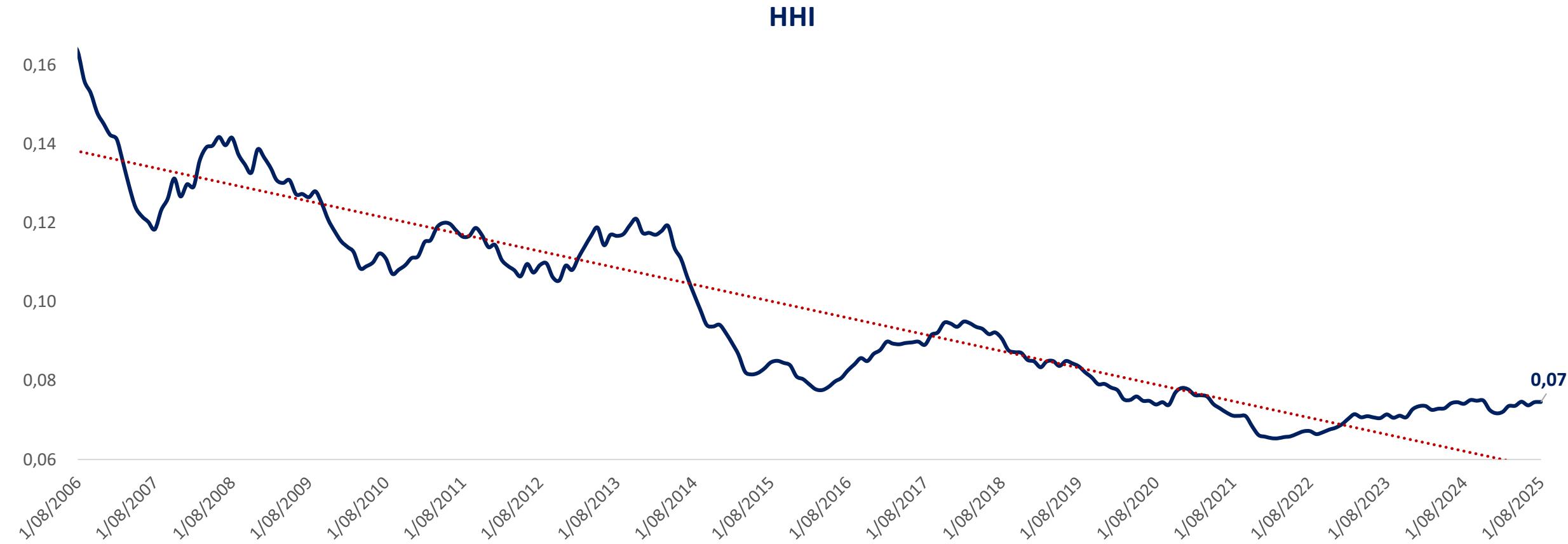
En los últimos 12 meses se licenciaron 1,86 millones de m² para los usos de oficinas, comercio e industriales en las principales regiones del país, con un crecimiento del 14%. Se destaca el crecimiento de la región de Bogotá y Cundinamarca, al igual que la región costa Atlántica con crecimientos de 65% y 9%, respectivamente frente al mismo periodo del año anterior.

Evolución del área aprobada para licencias, por región (miles de m²)¹ Últimos 12 meses



Índice Herfindahl-Hirschman (HHI) a lo largo del tiempo

El HHI de las áreas licenciadas por región muestra una tendencia bajista, mostrando una progresiva diversificación territorial. Valores más bajos indican que la actividad constructora no se concentra en pocas regiones, reduciendo el riesgo de saturación.



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

Cálculos: Titularizadora Colombiana

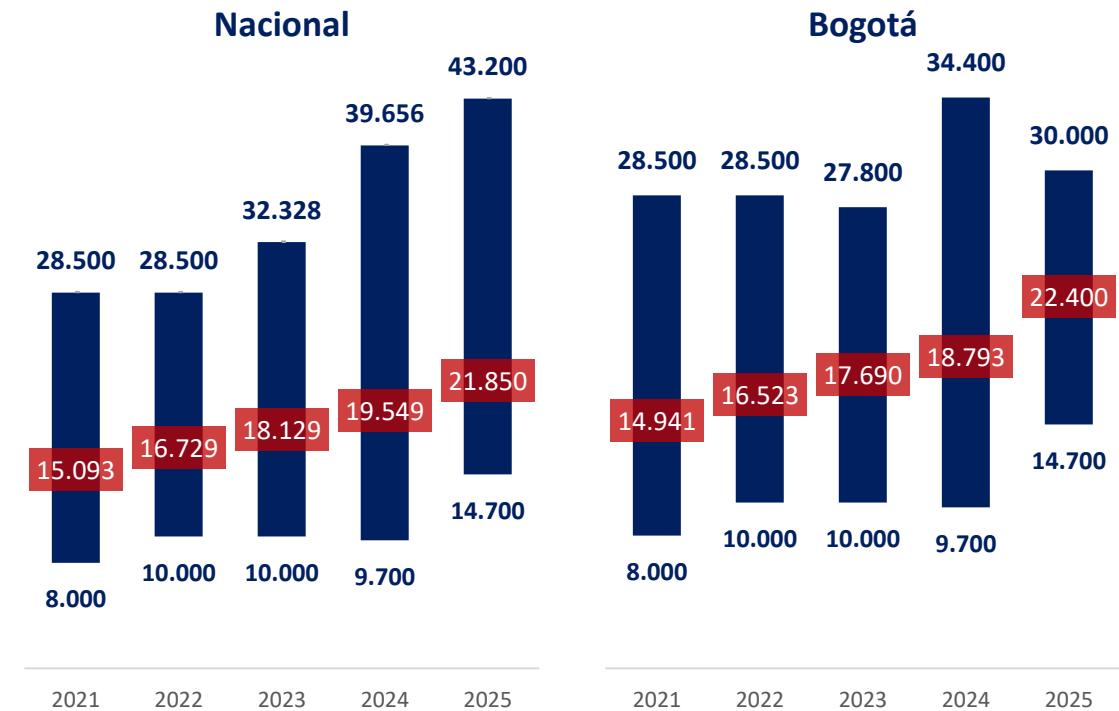
Índice HHI: suma de los cuadrados de las participaciones de cada zona sobre el total; valores altos indican mayor concentración del mercado.

La vacancia continúa en descenso, sin embargo, se encuentra dentro del rango de la vacancia estructural, definida entre el 3% y 4%. Por otro lado, el inventario ha crecido considerablemente a nivel nacional y la demanda por nuevos espacios también ha aumentado y se puede ver reflejado en el incremento de los cánones de arrendamiento,

Inventario y vacancia de bodegas (millones de m²)



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





A nivel nacional, la vacancia muestra un decrecimiento a los niveles más bajos desde 2021, que responde a la reactivación económica vista en el país desde el fin de la pandemia. 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 m²)

Nacional

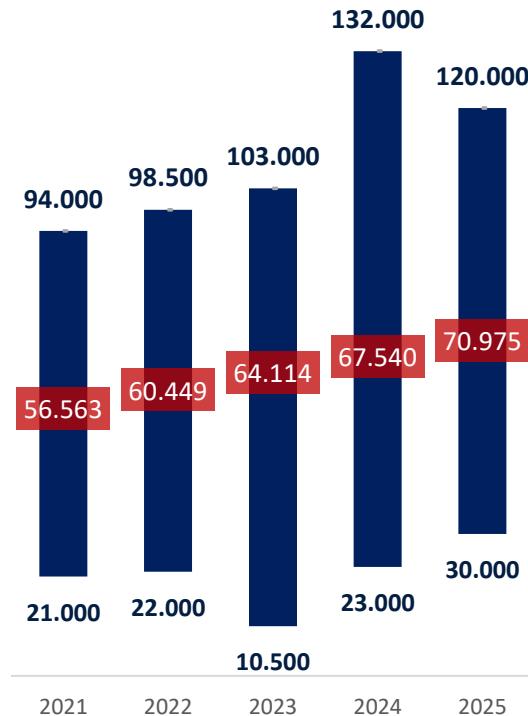


Bogotá



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

Nacional



Bogotá

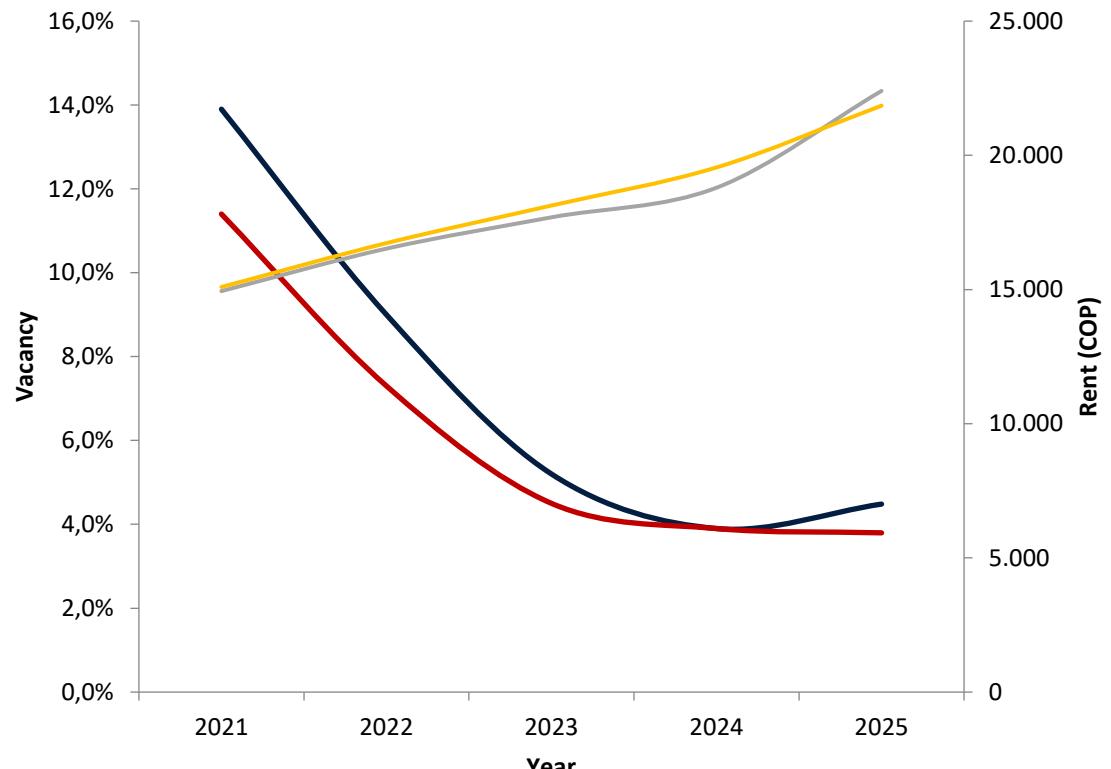


Vacancia y Renta Industrial y de Oficinas

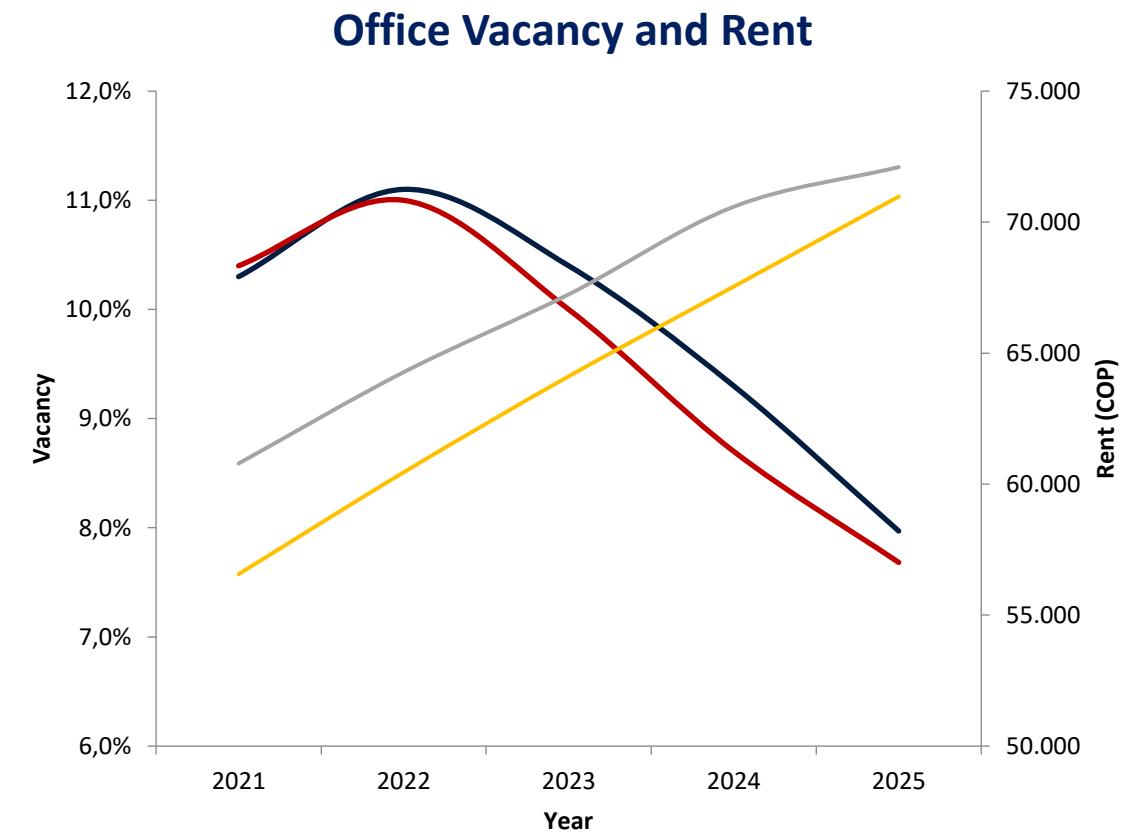
La vacancia **industrial** cayó de 11,4 % (2021) a 3,8 % nacional y de 13,9 % a 4,5 % en Bogotá para 2025, mientras que las rentas medias pasaron de ~15.100 COP/m² a ~21.850 COP/m². La tendencia muestra un mercado logístico cada vez más ajustado con incrementos de renta reales.

En **oficinas**, la vacancia nacional disminuyó de 10,4 % en 2021 a 7,7 % en 2025; en Bogotá pasó de 10,3 % a 7,97 %. Paralelamente, las rentas promedio crecieron de 56.563 a 70.975 COP/m² en el país.

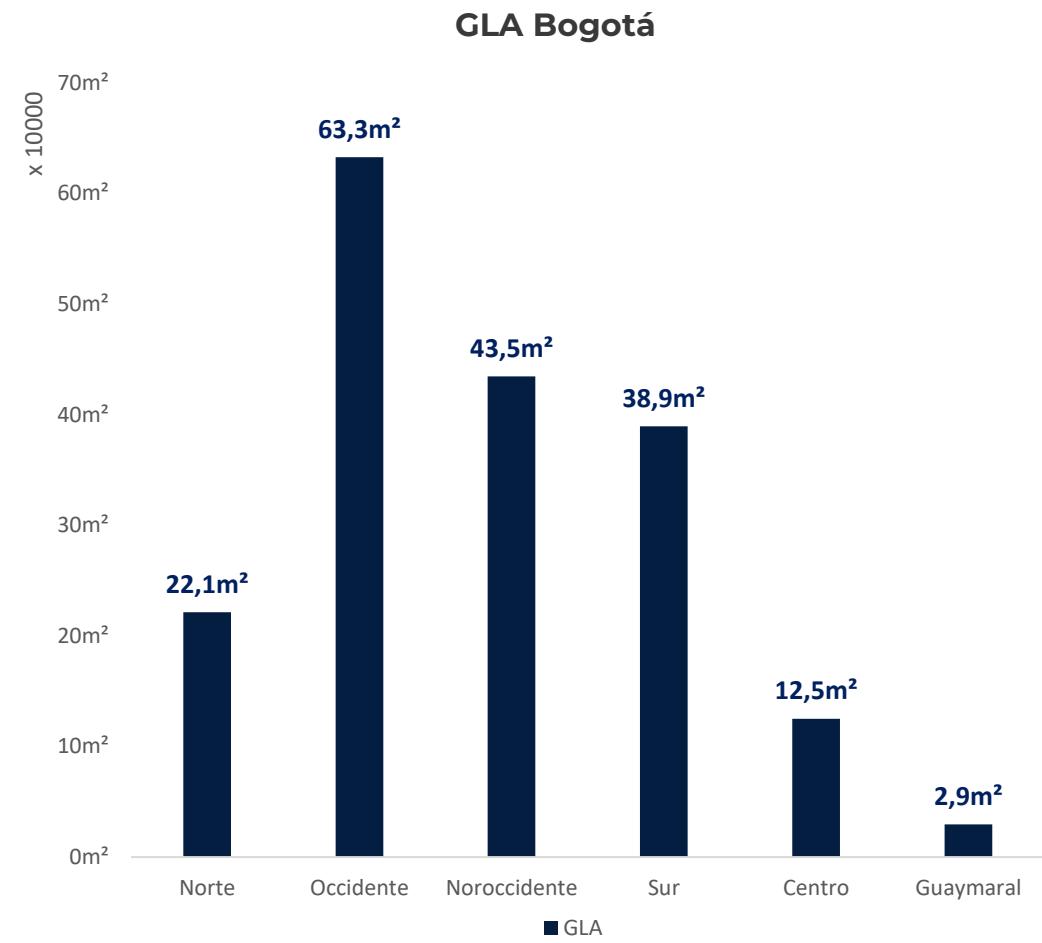
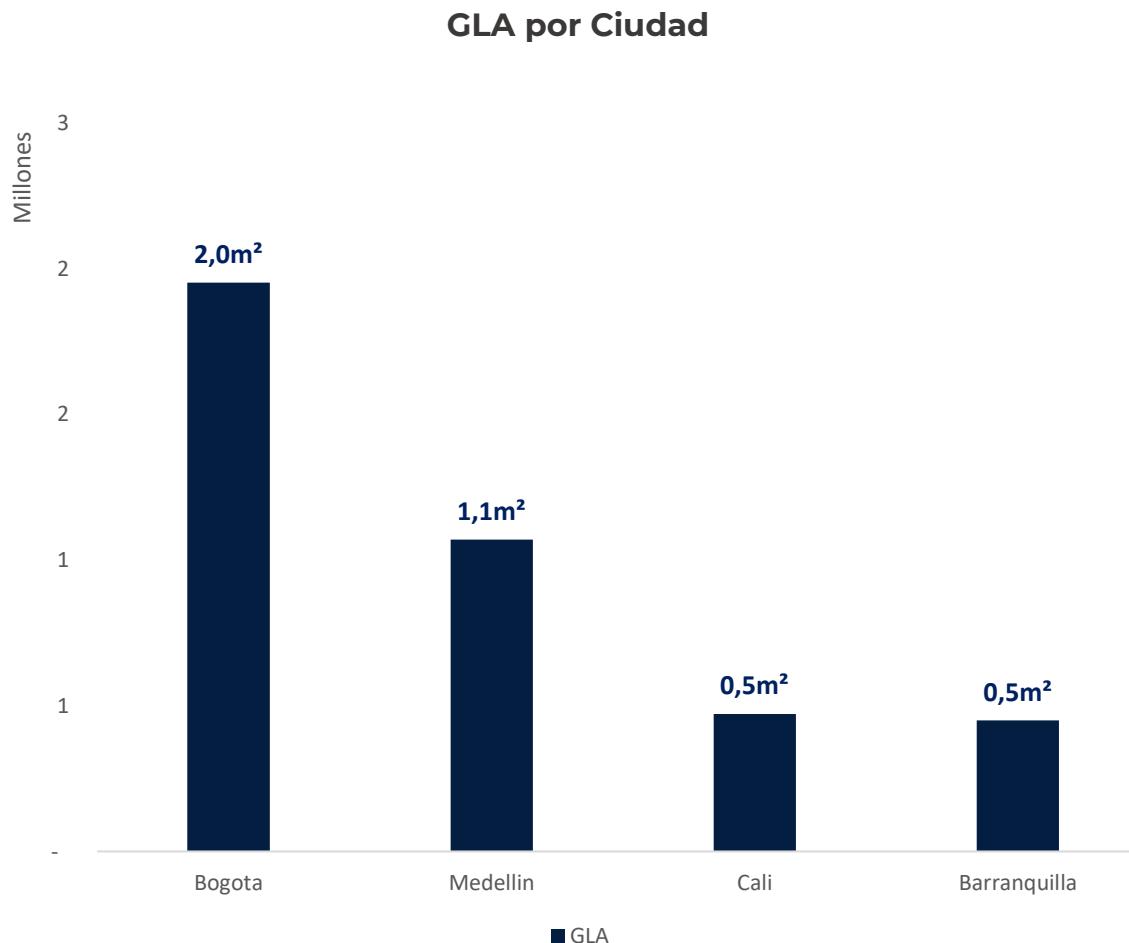
Industrial Vacancy and Rent



Office Vacancy and Rent



Bogotá concentra el mayor inventario comercial del país, y su distribución interna muestra fuertes contrastes: Occidente lidera ampliamente en superficie, seguido por Noroccidente y Sur, que reflejan mercados consolidados. Esta configuración evidencia una concentración del desarrollo en zonas estratégicas y oportunidades selectivas de expansión en áreas subatendidas.



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

Contamos con 85 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$27,71 billones emitidos en 24 años y más de \$3,3 billones de saldo administrado.



Certificaciones y Reconocimientos:

Mejores prácticas
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



Banco
AV Villas



Bancolombia



Banco
Caja Social
Su banco amigo.