



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**



Informe Mensual
Diciembre 2025



Activos
Administrados*
y Área
Administrada

\$578.192
Millones



GLA: 84.037 m²
Activos
Inmobiliarios: 96



Rentabilidad

Desde el Inicio:
12,95% E.A.



LTM: 12,51% E.A.
(IPC + 7,05%)



Ocupación
Económica y
Física

Económica:
97,17%



Física: 96,54%



Cartera vencida

0,01%
(\$2.864.378)



Mercado
Secundario

Negociados
YTD: \$2 millones



Precio
valoración
promedio LTM:
100%***



Dividend Yield

LTM:
5,47% ****
(Dic: 5,52%)

Dividend Yield
calculado sobre
el Valor
Patrimonial del
título



Estructura de
Deuda

Capital: \$138.458
Millones



Costo
ponderado:
10,23% E.A.****



Uso:
24,42%<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

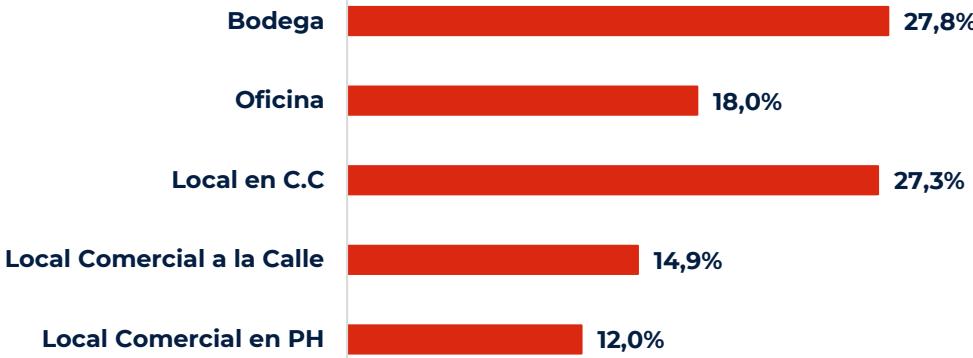
*** Precio promedio ponderado de valoración Últimos 12 meses con corte la fecha del informe (Precio y PiP)

**** 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



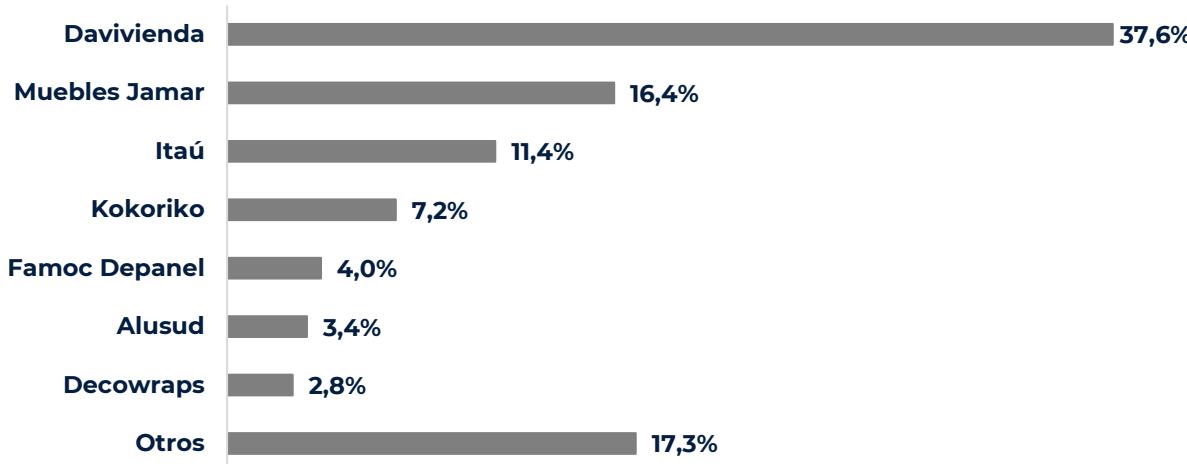
Tipo de Inmueble



Locales Comerciales = 54,2%

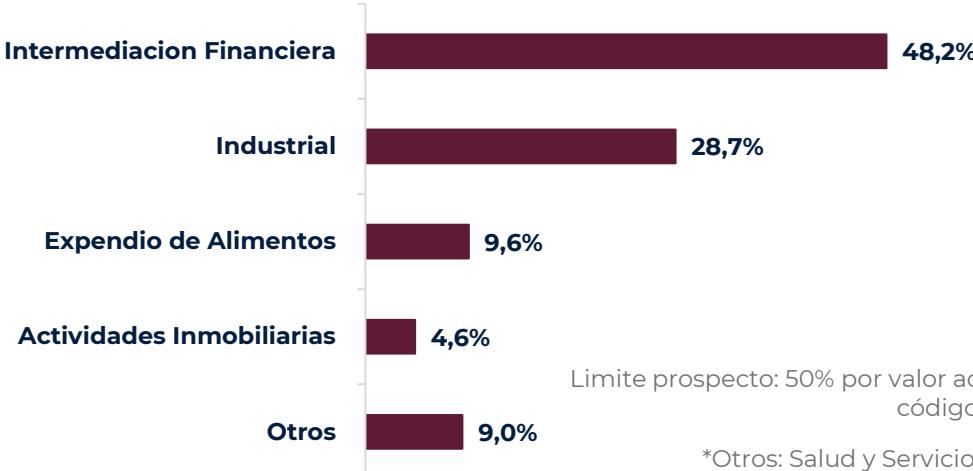
Límite prospecto: 60% por tipo de activo.

Distribución por Arrendatario



Límite prospecto: 30% por ingresos.

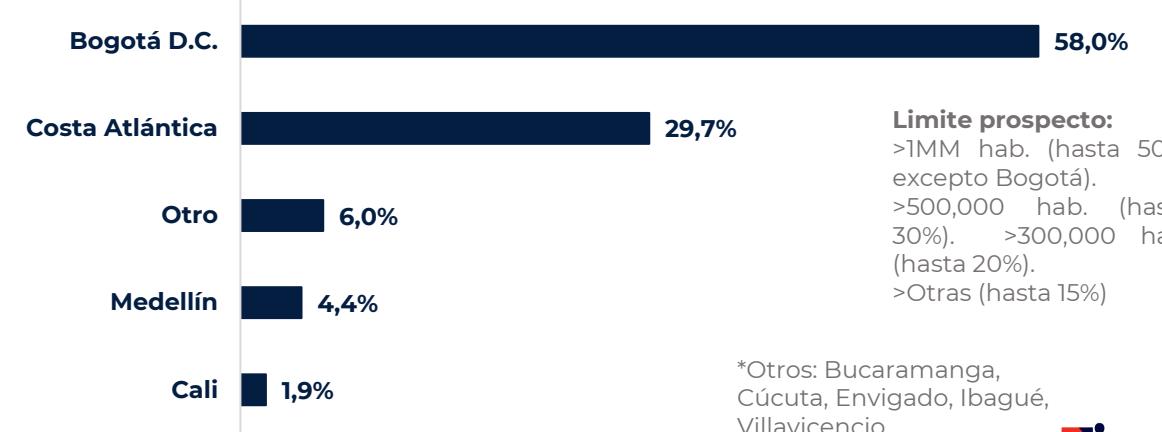
Distribución Sector Económico



Límite prospecto: 50% por valor activos, código CIIU.

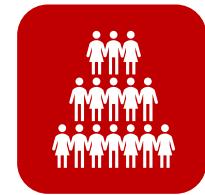
*Otros: Salud y Servicios.

Distribución Geográfica



Límite 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, Villavicencio

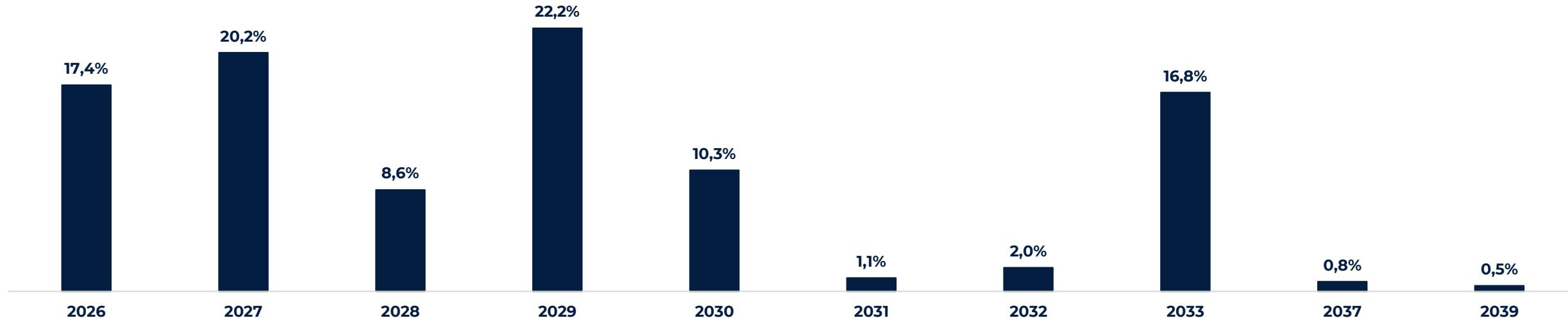


38
No. Arrendatarios



3,73 años
Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento

Perfil de vencimientos de Contratos Arrendamiento





Rentabilidad



12,95% E.A.

Desde el Inicio:

Oct. 2018 – Dic. 2025

↗ 54,4% - **Por Valorización**

↗ 45,6% - **Por Flujo**



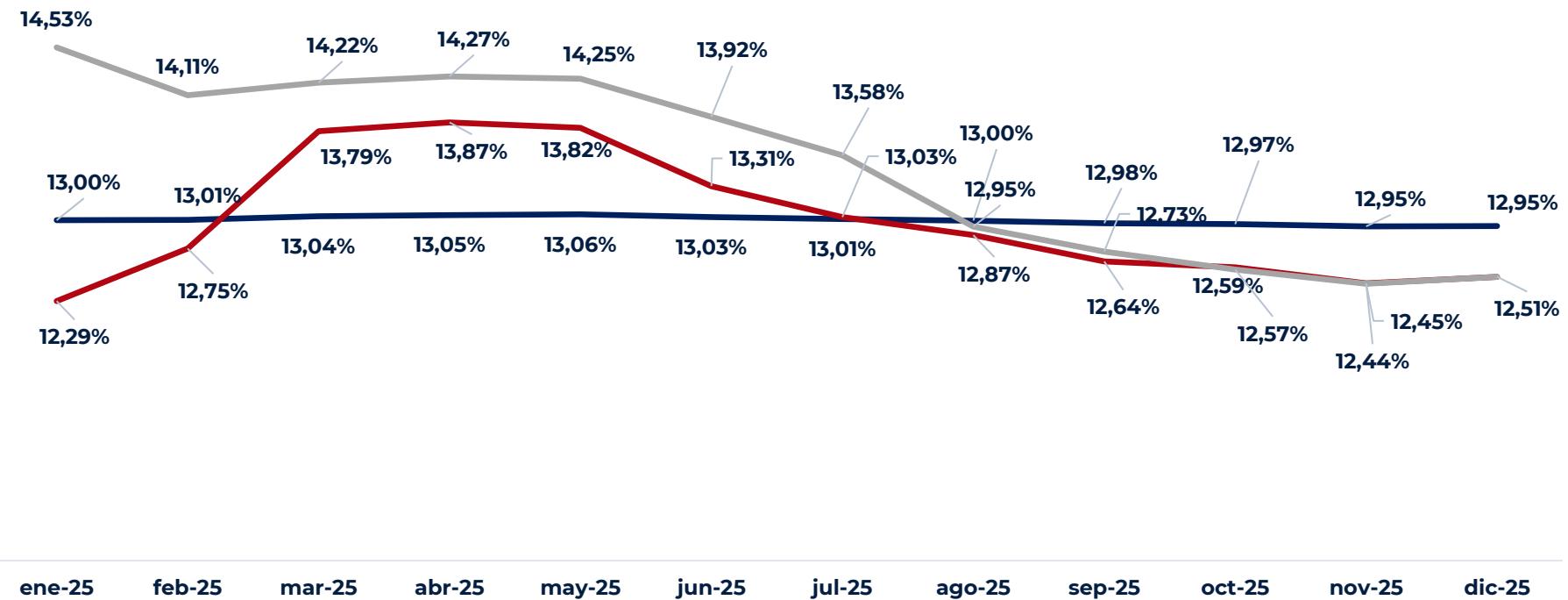
12,51% E.A.

Últimos 12 meses:

Ene. 2025 – Dic. 2025

↗ 46,3% - **Por Valorización**

↗ 53,7% - **Por Flujo**



— Desde el Inicio — YTD* — LTM**

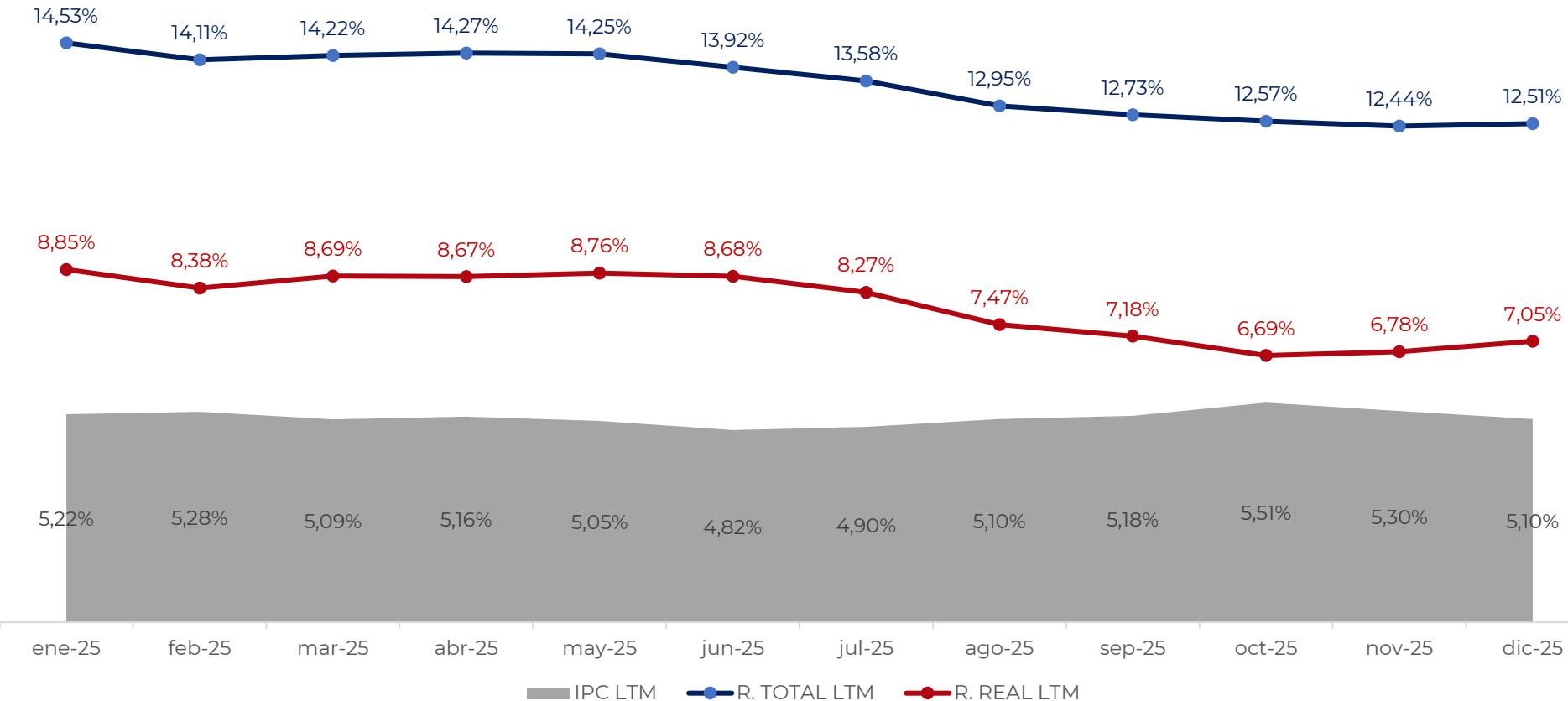
* YTD: Año Corrido.

** LTM: Últimos 12 meses.



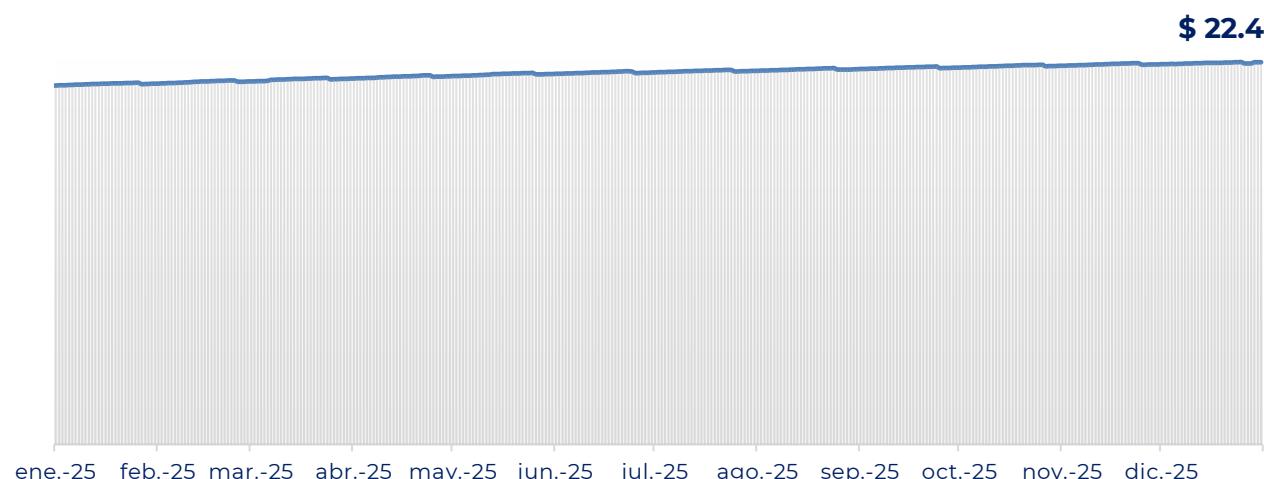
Rentabilidad LTM*

Comportamiento de Rentabilidad LTM





Valor del Título TIN



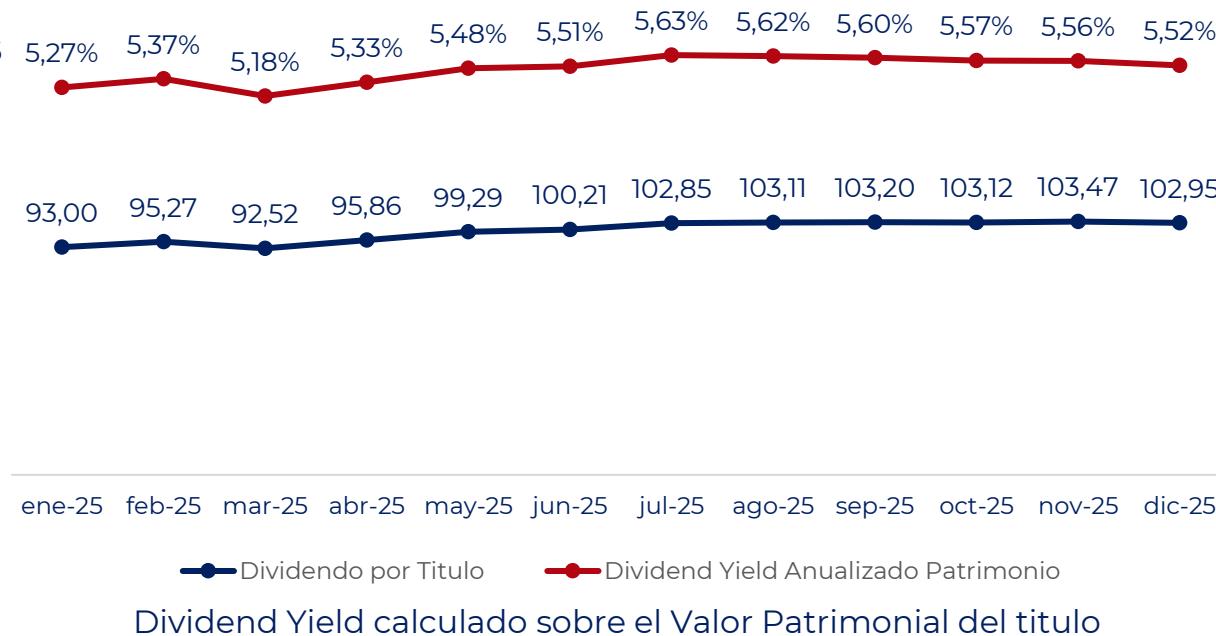
\$22.446

El valor del título al
31 de Diciembre 2025

6.49%

Incremento últimos 12 meses
valor del título
Vs \$21.078* (Valor Titulo 01/01/2025)

Dividend Yield & Rendimientos



5,47%

DY Promedio LTM:
01/2025 – 12/2025



5,47%

DY Promedio YTD:
01/2025 – 12/2025



5,52%

DY Último mes:
12/2025



Calculado sobre
Precio Actual de
mercado al 100%



Calculado sobre
Supuesto de
Precio de
mercado al 70%



Calculado sobre
Supuesto de
Precio de
mercado al 50%

Dividend
Yield LTM:
5,47%

Dividend
Yield LTM:
7,81%

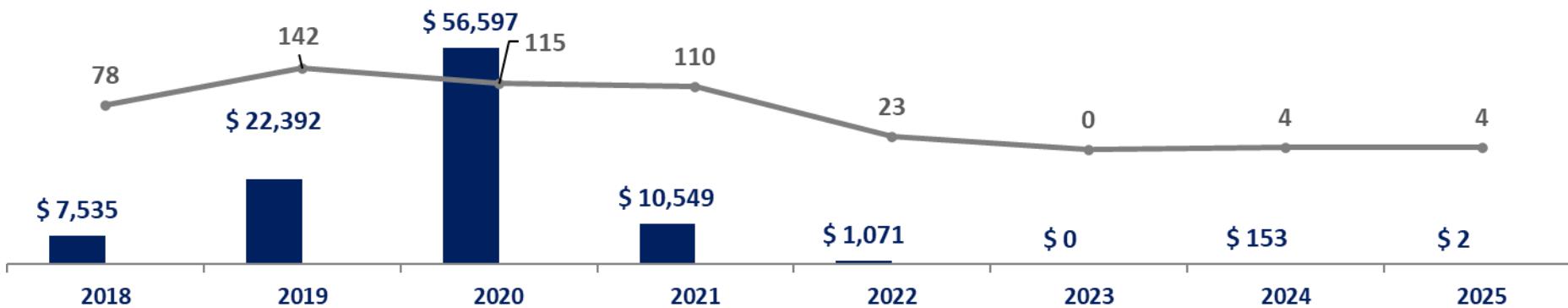
Dividend
Yield LTM:
10,94%

Fecha	DY	Flujo de Caja Distribuible	Titulos en circulación	Flujo de Caja / Titulo
ene-26	4.6%	\$ 1,658,219,015	19,463,850	85
feb-26	4.6%	\$ 1,673,536,931	19,463,850	86
mar-26	4.6%	\$ 1,682,408,536	19,463,850	86
abr-26	4.6%	\$ 1,698,577,629	19,463,850	87
may-26	4.6%	\$ 1,699,389,034	19,463,850	87
jun-26	4.6%	\$ 1,706,455,247	19,463,850	88
Jul-26	4.6%	\$ 1,713,612,403	19,463,850	88
ago-26	4.6%	\$ 1,723,017,166	19,463,850	89
sep-26	4.6%	\$ 1,730,255,045	19,463,850	89
oct-26	4.6%	\$ 1,738,082,123	19,463,850	89
nov-26	4.6%	\$ 1,748,040,460	19,463,850	90
dic-26	4.6%	\$ 1,755,010,487	19,463,850	90
ene-27	5.0%	\$ 1,915,119,580	19,463,850	98
feb-27	5.0%	\$ 1,926,035,762	19,463,850	99
mar-27	5.0%	\$ 1,937,014,165	19,463,850	100
abr-27	5.0%	\$ 1,948,055,146	19,463,850	100
may-27	5.0%	\$ 1,959,159,060	19,463,850	101
jun-27	5.0%	\$ 1,970,326,267	19,463,850	101
Jul-27	5.0%	\$ 1,981,557,127	19,463,850	102
ago-27	5.0%	\$ 1,992,852,002	19,463,850	102
sep-27	5.0%	\$ 2,004,211,259	19,463,850	103
oct-27	5.0%	\$ 2,015,635,263	19,463,850	104
nov-27	5.0%	\$ 2,027,124,384	19,463,850	104
dic-27	5.0%	\$ 2,038,678,993	19,463,850	105

- Las proyecciones de **Ingresos, Gastos y Patrimonio del vehículo** se ajustan con base en las **expectativas de inflación** de los analistas económicos para 2026 y 2027
- Los **gastos financieros** se ajustan con base en las proyecciones de analistas de **Tasa de Política Monetaria**
- El **Dividend yield** es calculado sobre el **valor patrimonial** del título.



Monto Total Negociado (Millones)



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

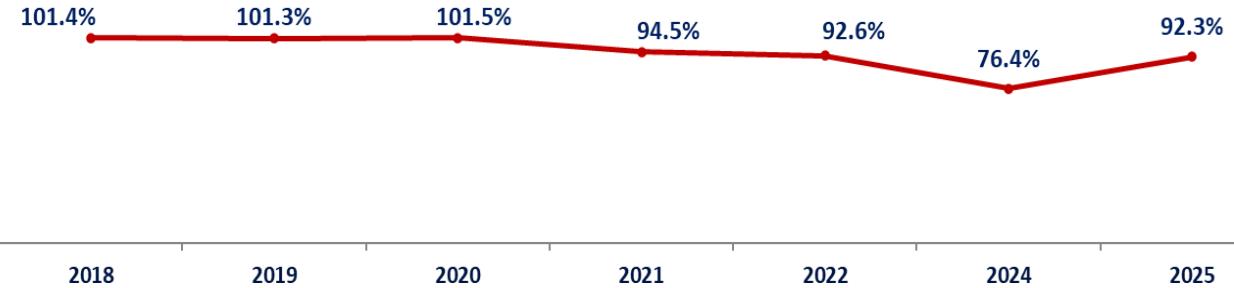
Precio de Negociación PP*



100%
Precio valoración**



19.463.850
Títulos TIN en circulación

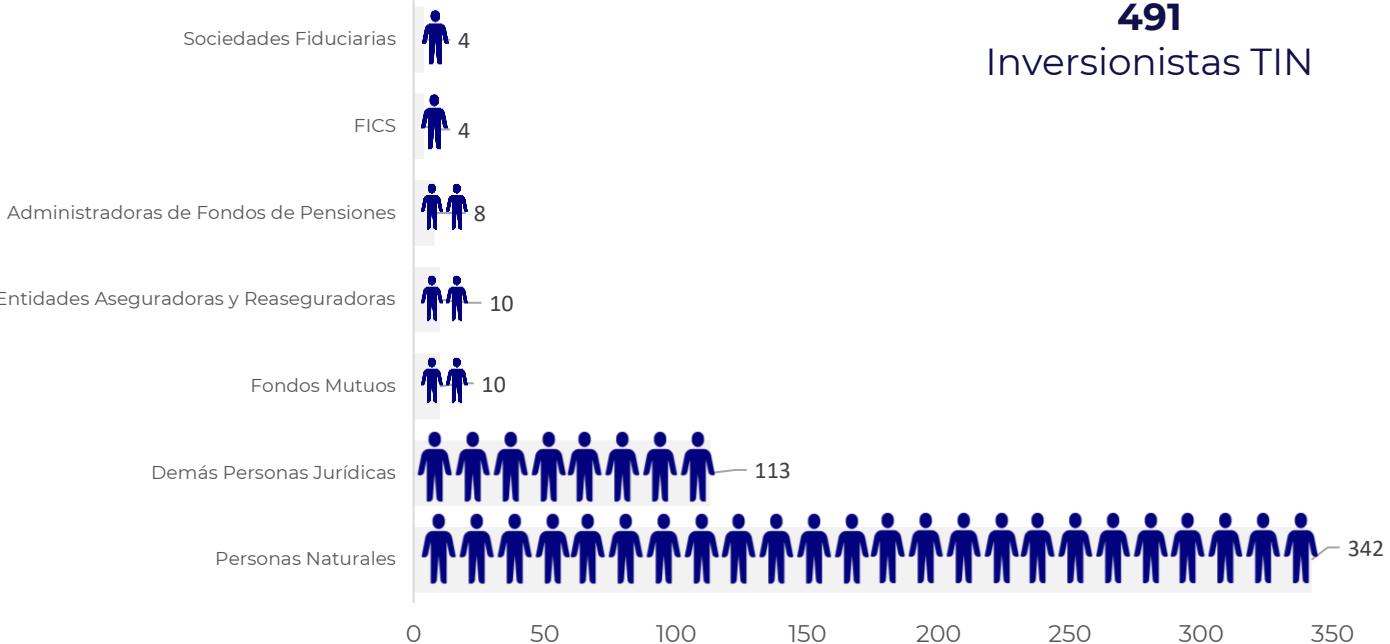


*PP: Precio promedio ponderado

** Precio de valoración de Precia al 31 de Diciembre de 2025



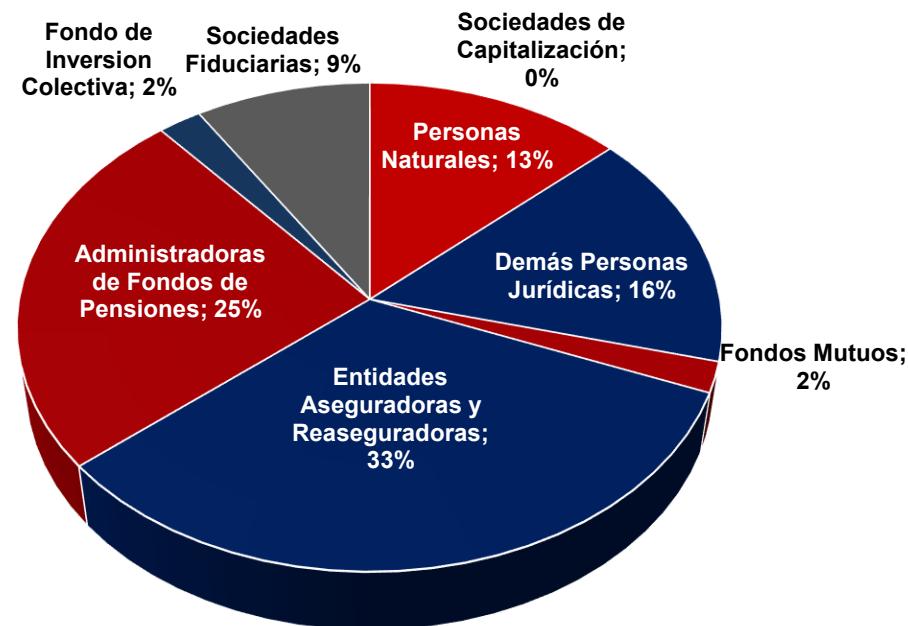
Número de Inversionistas



491

Inversionistas TIN

Inversionistas por Monto



70%: Inversionistas Institucional
30%: Retail