



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

Presentación Teleconferencia  
de Resultados 4Q-2025



01

---

Resumen de  
Gestión 4Q-  
2025

02

---

Resultados  
Financieros  
4Q-2025

03

---

Mercado  
Inmobiliario



1

## RENTABILIDAD DESTACADA

Últimos 6 años, con una rentabilidad destacada frente a vehículos inmobiliarios\*\*\*

- 🔥 Rentabilidad **LTM: 12,51% E.A. (IPC + 7,05%)**
- 🔥 Rentabilidad **desde el Inicio: 12,95% 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: **2,83%**
- 🔥 Vacancia Física: **3,46%**
- 🔥 Indicador de Cartera: **0,01%\*\***

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: .5,47%**
  - 🔥 Dividend Yield\* **Diciembre 2025: 5,52%**
- Dividend Yield sobresaliente entre vehículos similares\*\*\*

Fuente: Titularizadora Colombiana.

Fecha de Información: 31/12/2025

\* 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 4Q-2025

## Factores Diferenciadores



Dividend Yield

LTM:  
5,47% \*\*\*\*

(Dic: 5,52%)

Dividend Yield  
calculado sobre  
el Valor  
Patrimonial del  
título



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)

## Otros Factores



Mercado  
Secundario

Negociados  
YTD: \$2 millones

Precio  
valoración  
promedio LTM:  
100%\*\*\*



Activos  
Administrados\*  
y Área  
Administrada

\$578.192  
Millones

GLA: 84.037 m2  
Activos  
Inmobiliarios: 96



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.

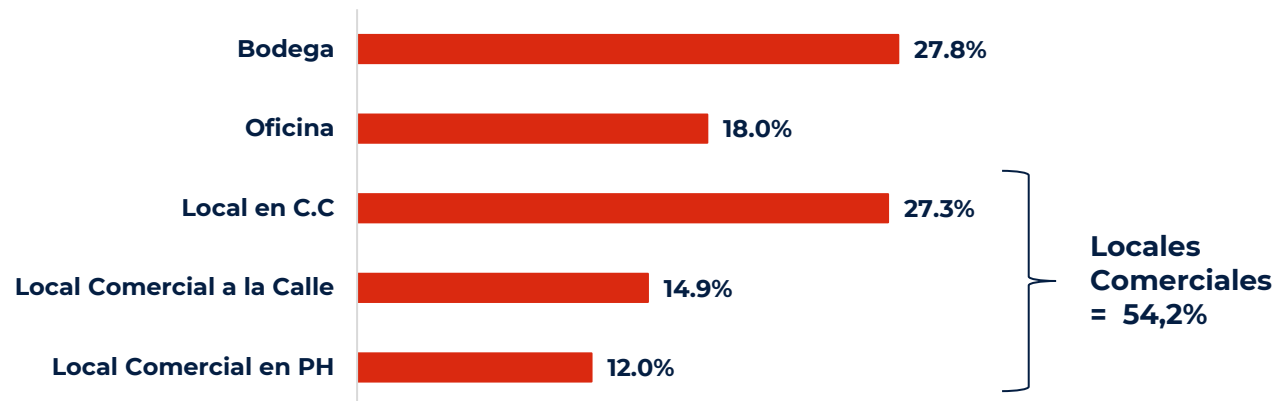
\*\*\*\* Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

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

\*\*\*\* Costo promedio ponderado de la deuda

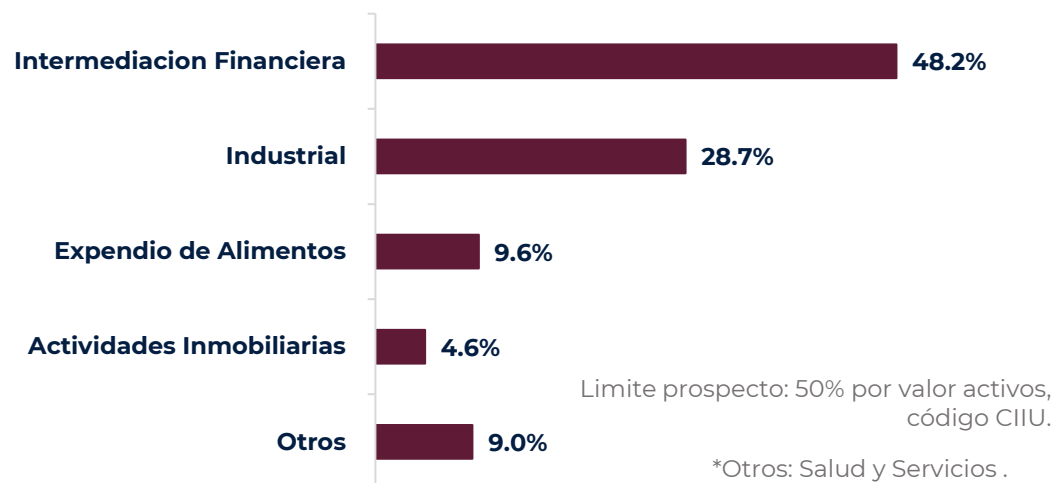
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad

### Tipo de Inmueble



Limite prospecto: 60% por tipo de activo.

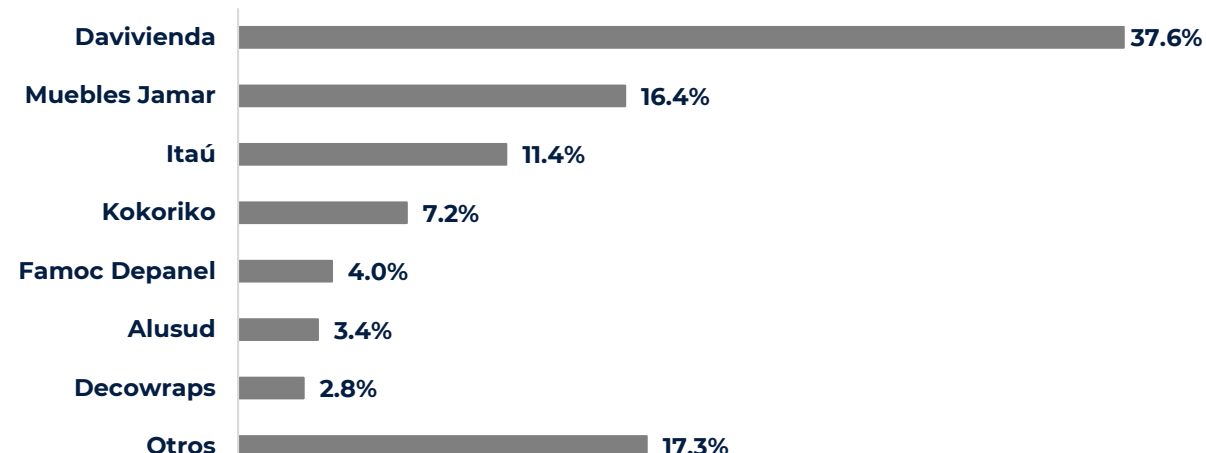
### Distribución Sector Económico



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

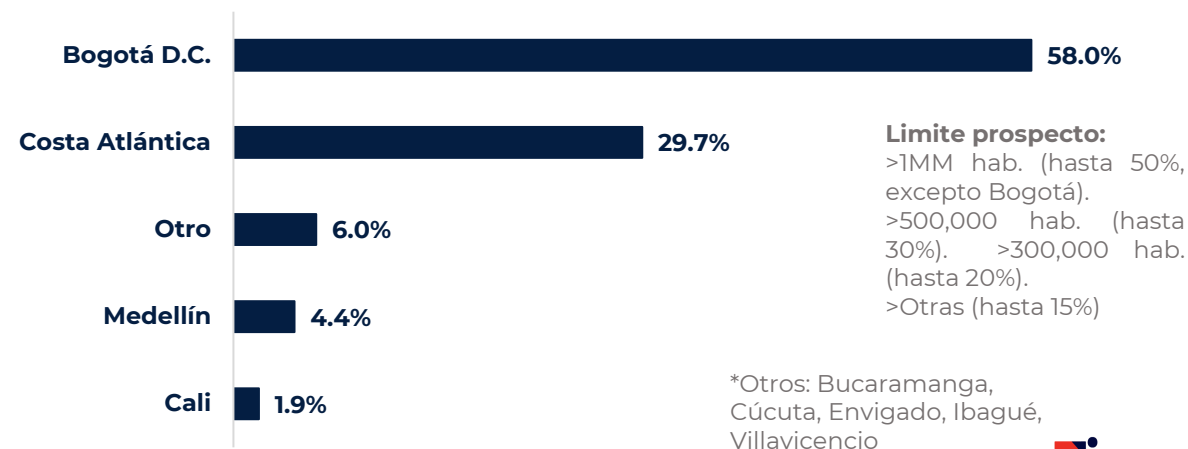
\*Otros: Salud y Servicios.

### Distribución por Arrendatario



Limite prospecto: 30% por ingresos.

### 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, Villavicencio

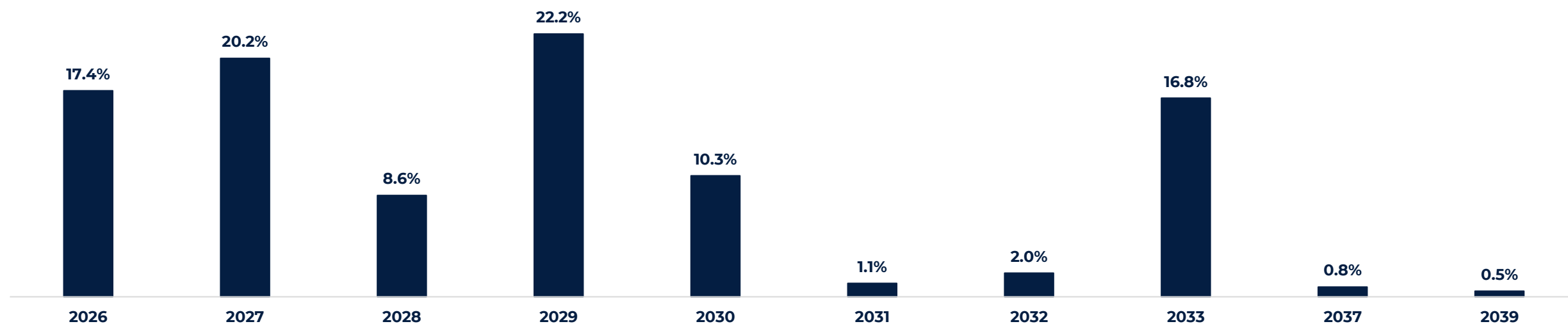


**38**  
No. Arrendatarios



**3,73 años**  
Promedio ponderado  
restante contratos de  
arrendamiento

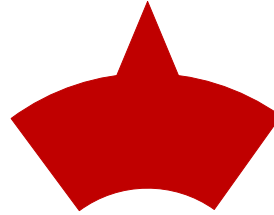
### Perfil de vencimientos de Contratos Arrendamiento





Valor avalúos realizados a  
2024

**\$ 562,236**



**4,80%**

Incremento  
2024 vs 2025



Valor avalúos realizados a  
2025

**\$ 589,217**



**#114**

Avalúos programados  
para 2025



**#114 (100%)**




Avance del total de  
avalúos programados



**4**

Avaluadores independientes  
con rotación bianual de  
inmuebles



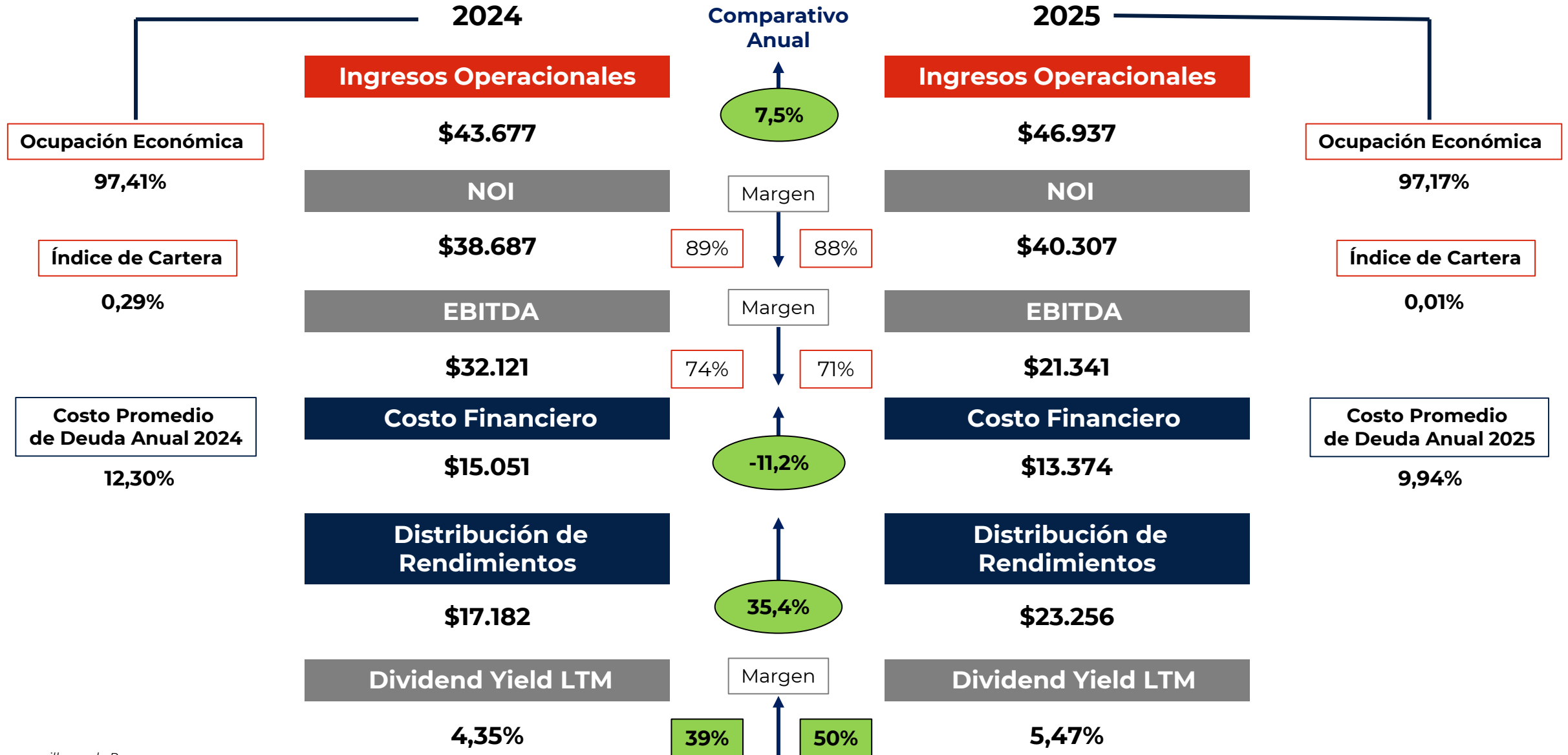
	31 Dic. 2024	31 Dic. 2025	Dif. (Desv.)
 <b>Deuda Financiera</b>	<div><div></div><div>\$133.937*</div><div>0% Tasa Fija</div><div>100% Tasa Variable</div></div>	<div><div></div><div>\$138.459*</div><div>47% Tasa Fija</div><div>53% Tasa Variable</div></div>	\$4.522* (3,38%)
 <b>Costo <u>Promedio Anual</u> de Deuda</b>	\$12,30% E.A.	\$9,94% E.A.	-236 pbs (-19,19%)
 <b>Límite de Endeudamiento</b>	24,73%	24,42%	-31 pbs (-1,24%)

### 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

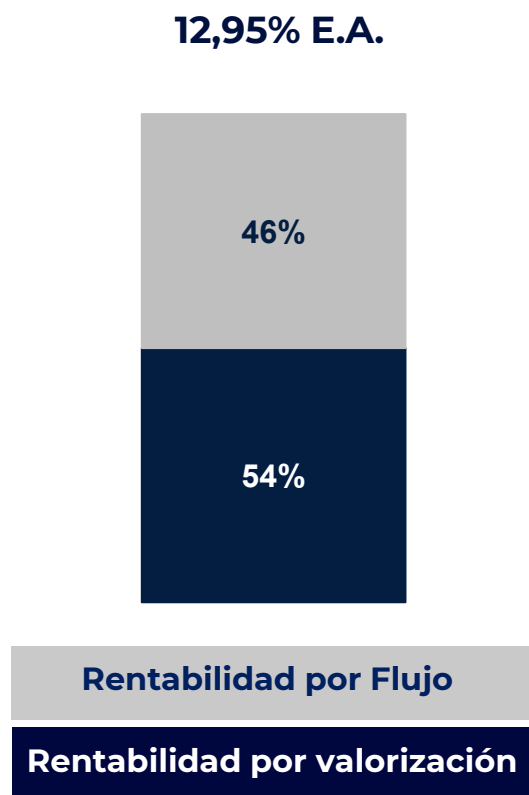


## Resultados Financieros 4Q- 2025

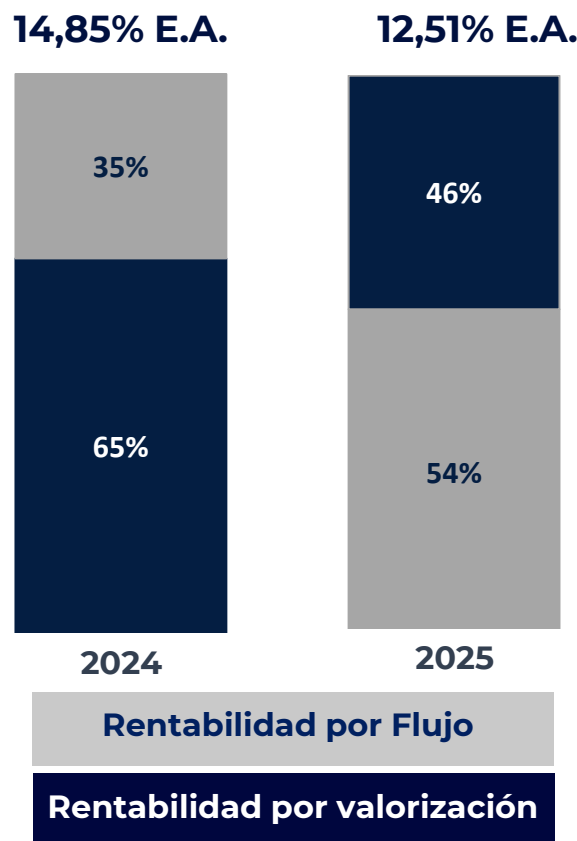


\* Cifras en millones de Pesos  
 Fuente: Titularizadora Colombiana  
 Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad.

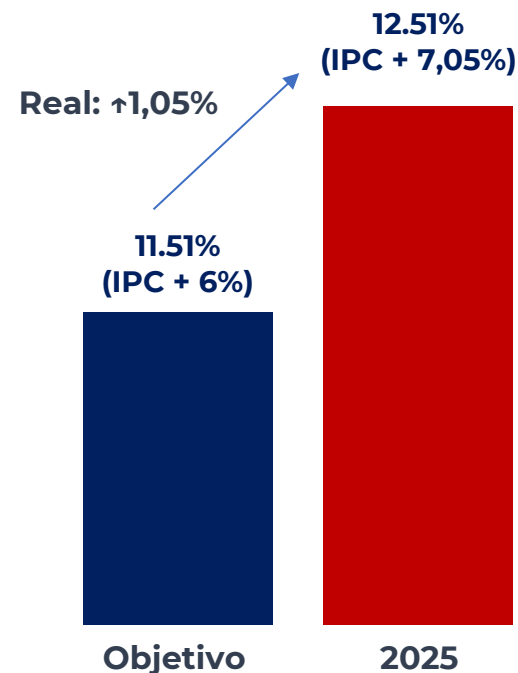
### Composición Rentabilidad Acumulada\* 25/10/2018 – 31/12/2025



### Comparación Composición Rentabilidad LTM 2024 vs 2025



### Comparación Rentabilidad Real LTM\*\* Objetivo vs 2025



\*\* Rentabilidad últimos 12 meses con corte 4Q-2025

Fuente: Titularizadora Colombiana.

\* Período desde el inicio del vehículo

\*\* Rentabilidad últimos 12 meses con corte 4Q-2024 y 4Q-2025

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



**12,95% E.A.**

Desde el Inicio:

Oct. 2018 – Dic. 2025

📈 54,4% - **Por Valorización**

📈 45,6% - **Por Flujo**



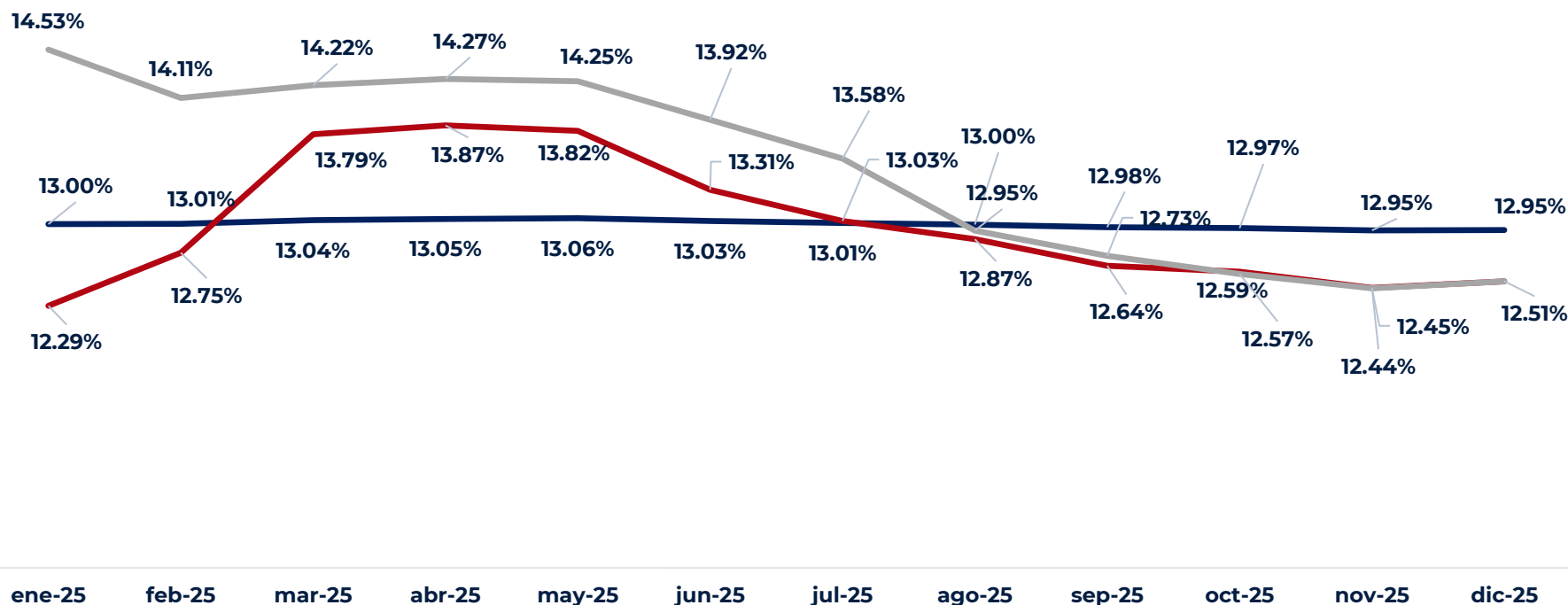
**12,51% E.A.**

Últimos 12 meses:

Ene. 2025 – Dic. 2025

📈 46,3% - **Por Valorización**

📈 53,7% - **Por Flujo**



— Desde el Inicio — YTD\* — LTM\*\*

\* YTD: Año Corrido.

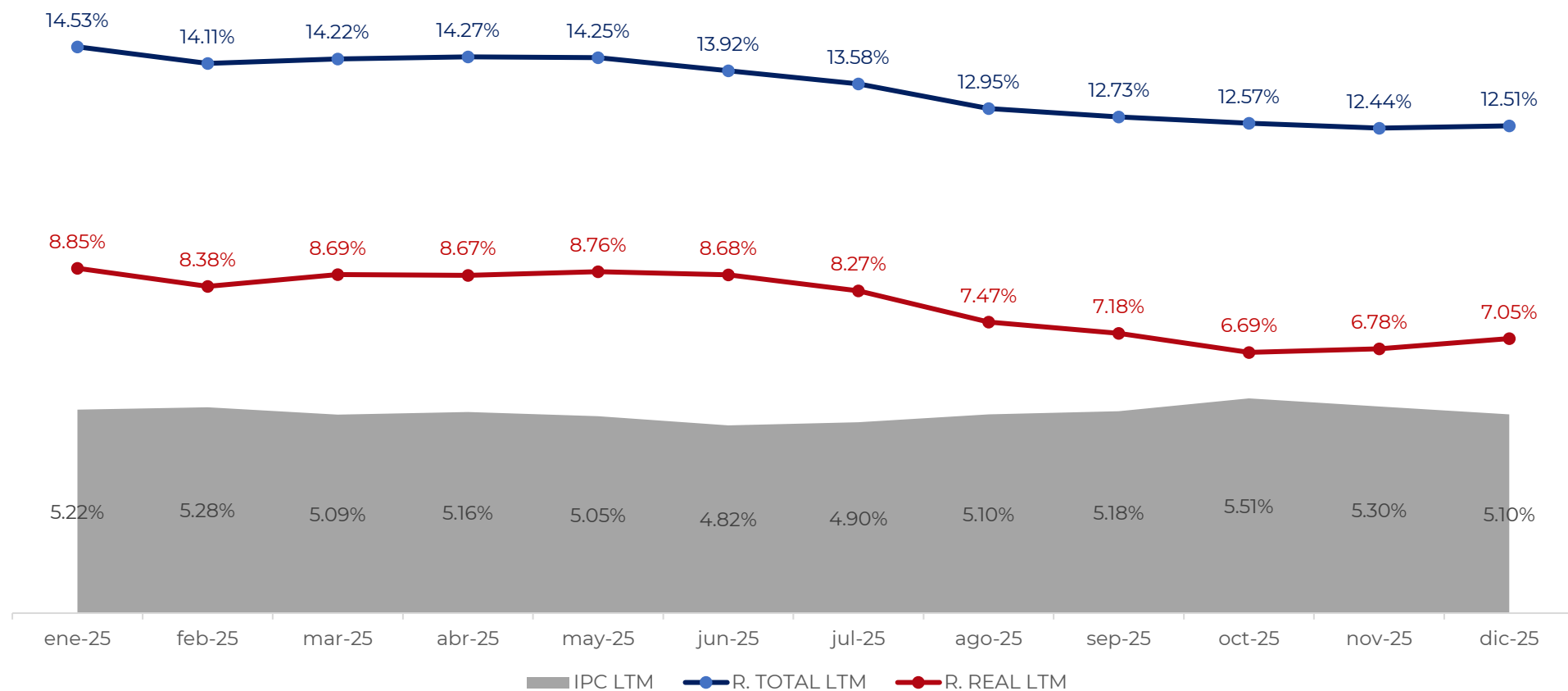
\*\* LTM: Últimos 12 meses

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.

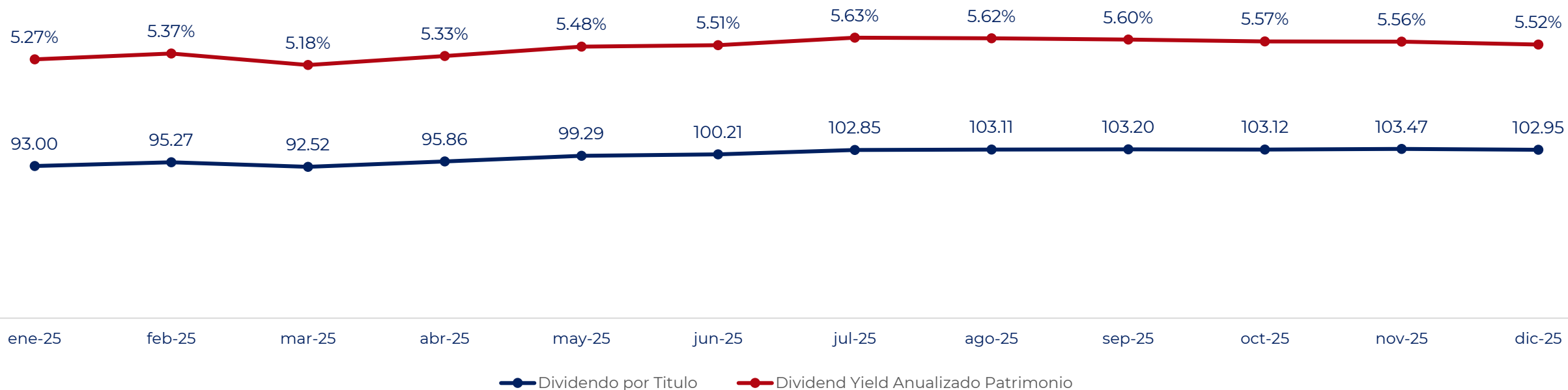
### Rentabilidad LTM\*

#### 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



#### Valor del Título TIN (\$)

21.078

Valor del título  
01/01/2025

6,5%

22.446

El valor del título  
al 31/12/2025



**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%

Dividend  
Yield LTM:  
**5,47%**



Calculado sobre  
Supuesto de  
Precio de  
mercado al 70%

Dividend  
Yield LTM:  
**7,81%**



Calculado sobre  
Supuesto de  
Precio de  
mercado al 50%

Dividend  
Yield LTM:  
**10,94%**



## Fondos Inmobiliarios – Rentabilidad LTM\*\* 2025

Valor Fondo\* (\$ MM)

IPC: 5,10%



\$436.899\*

12.51%

IPC + 7,05%



\$1.116.525\*

11.35%



\$2.207.201\*

10.39%



\$1.274.521\*

10.18%



\$715.035\*

9.73%



\$462.456\*

-2.03%

■ FICI AM Rentas Inmobiliarias

■ Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar Para Arrendar

■ BTG PACTUAL VISUM FIC Inmobiliario VISUM Rentas Inmobiliarias

■ INMOVAL

■ DAVIVIENDA CORREDORES: FIC INMOBILIARIO DE RENTA

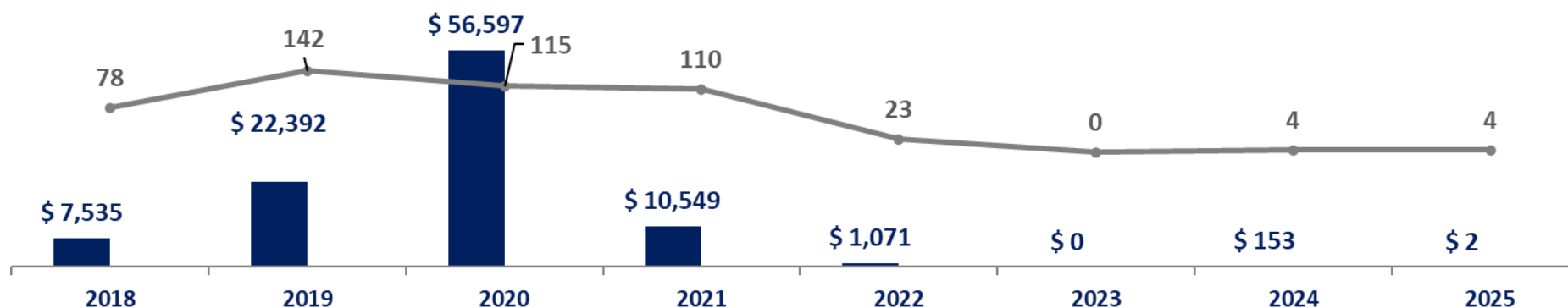
■ TIN

\*\* Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Enero - Diciembre 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](#)

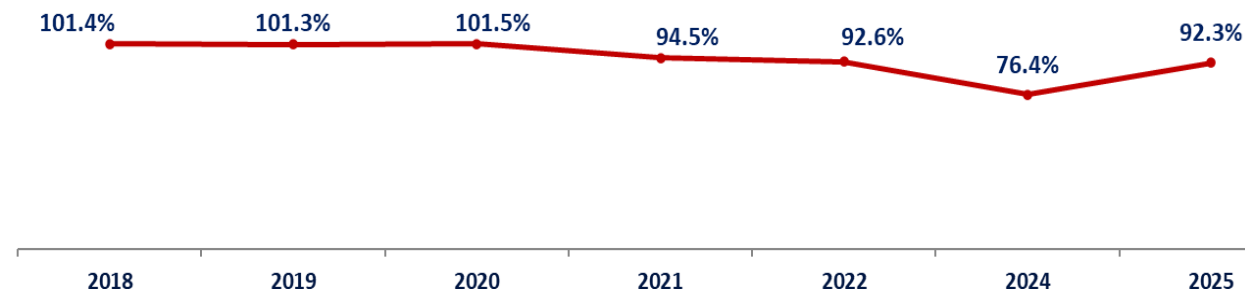
Activo total y Rentabilidades se toman de la información publicada en la página web de los respectivos fondos inmobiliarios con corte al 31 de diciembre 2025: ficha técnica e informe de gestión.

## 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

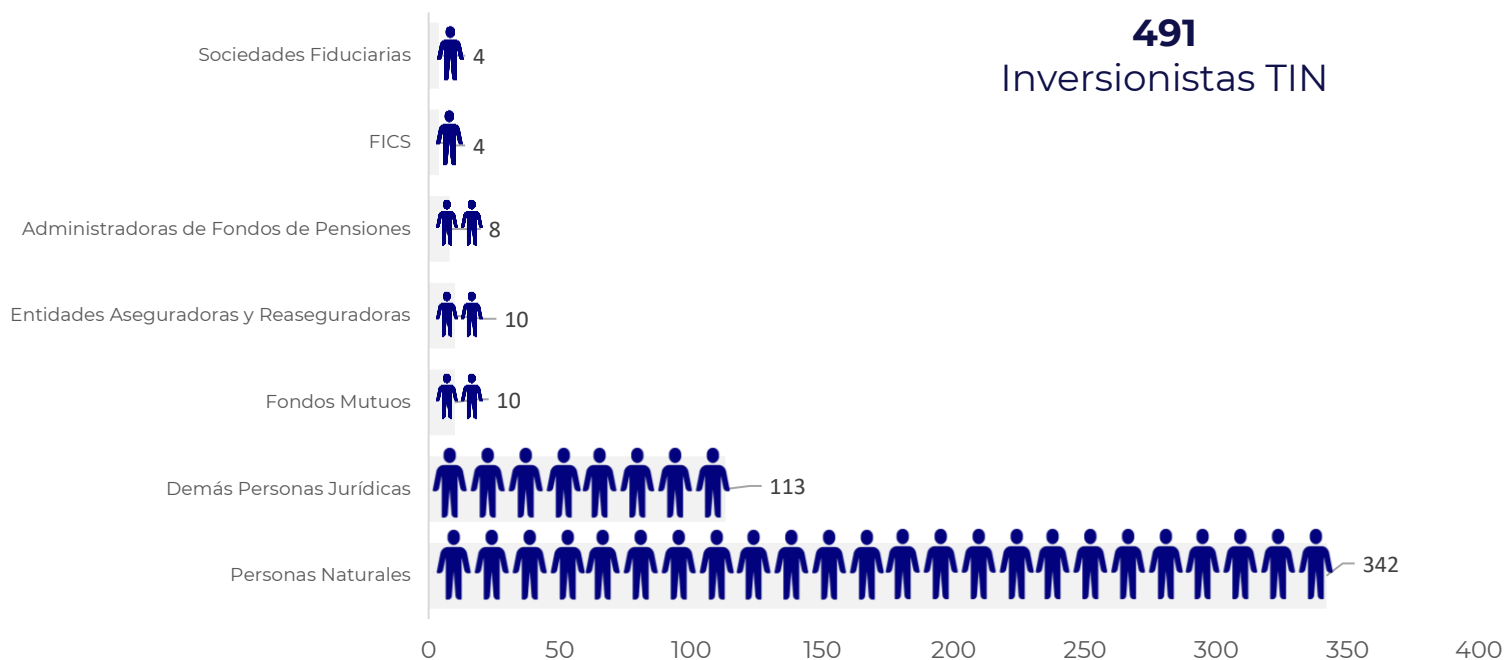
\*PP: Precio promedio ponderado

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

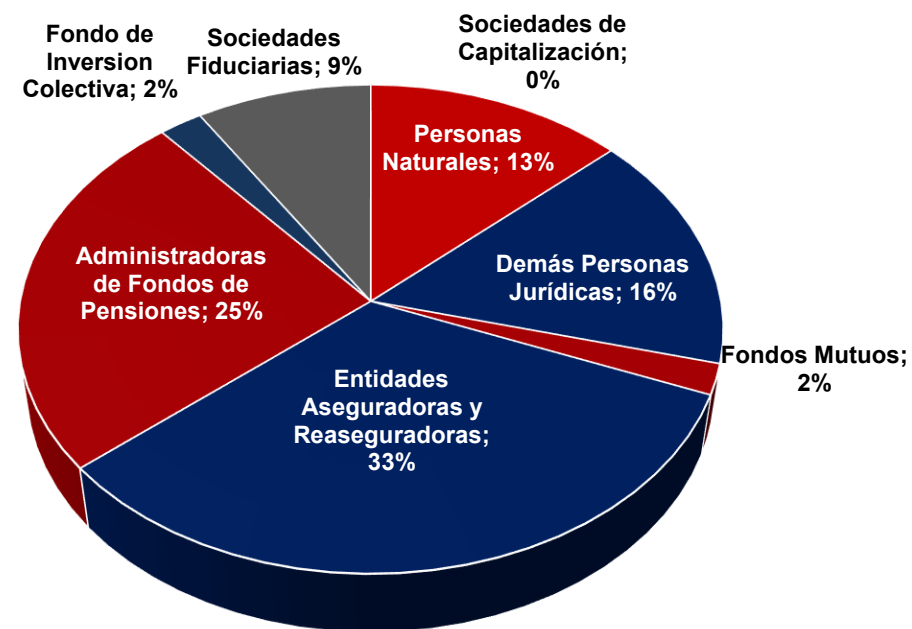
### Número de Inversionistas



**491**  
Inversionistas TIN



### Inversionistas por Monto



70%: Inversionistas Institucional  
30%: Retail



## Principales Objetivos



Mejora de la **rotación** de los títulos



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

## Beneficios Potenciales



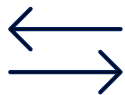
Mejora estructural de **indicadores de mercado relevantes en índices**  
(liquidez, flotante, market cap)



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



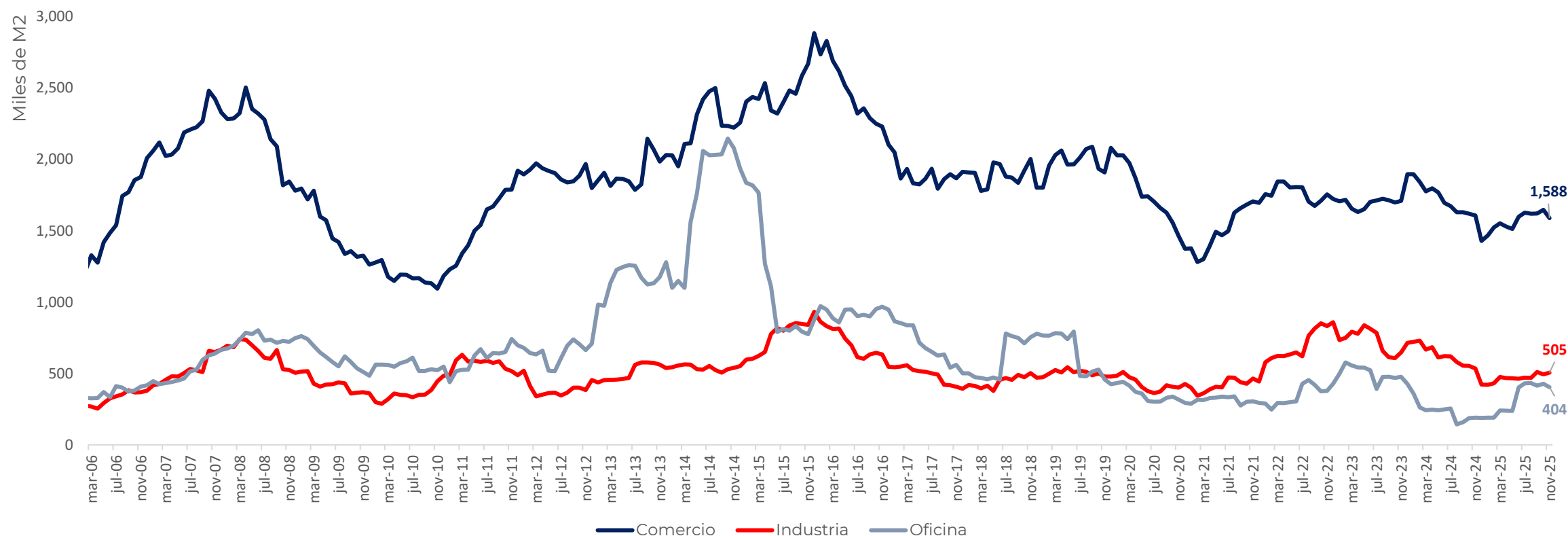
Apalancamiento del **crecimiento** futuro del vehículo

03

Mercado  
Inmobiliario

Entre diciembre 2024 y noviembre 2025 se licenciaron 2,5 millones de m<sup>2</sup> en los segmentos de oficinas, comercio e industrial; mostrando un crecimiento del 7% frente al periodo entre diciembre 2023 y noviembre 2024. Se destaca el crecimiento en el licenciamiento de oficinas, del 113% para el periodo, con una perspectiva de mayor demanda ante el retorno a la presencialidad.

**Evolución del área aprobada para licencias, por destino (miles de m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>**  
**Últimos 12 meses**



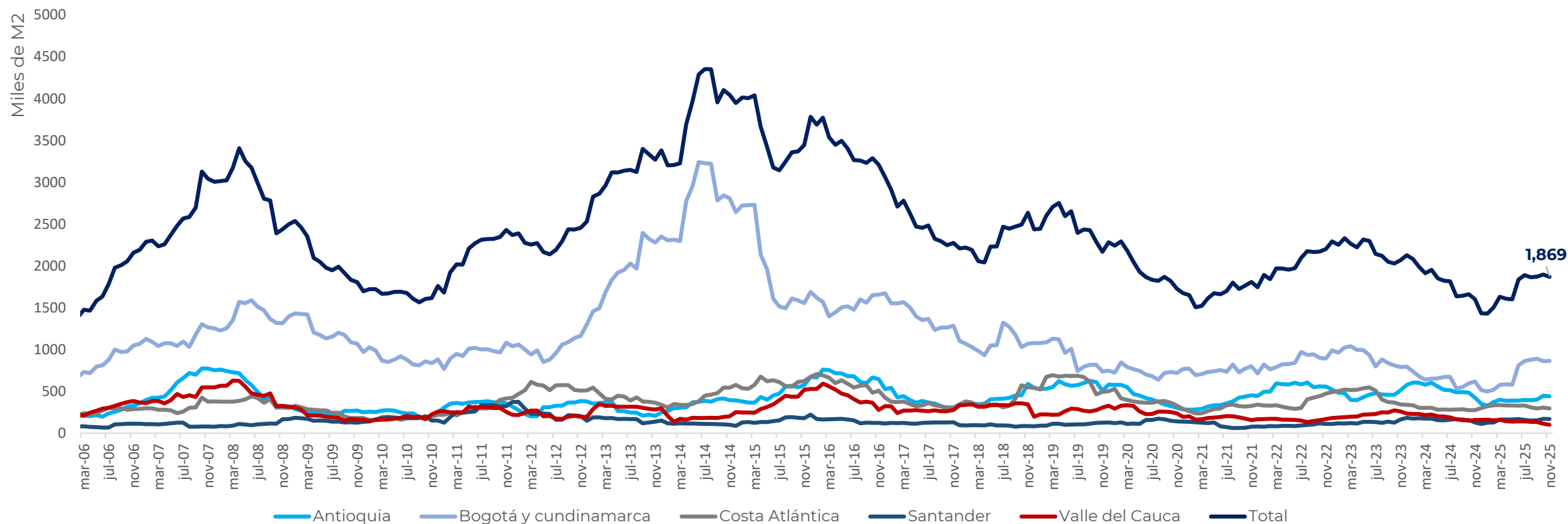
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 30 de noviembre 2025, DANE.

Cálculos: Titularizadora Colombiana

<sup>1</sup> Licencias para industria, oficinas y comercio

En los últimos 12 meses se licenciaron 1,87 millones de m<sup>2</sup> para los usos de oficinas, comercio e industriales en las principales regiones del país, con un crecimiento del 17%. Se destaca el crecimiento de la región de Bogotá y Cundinamarca, al igual que la región costa Atlántica con crecimientos de 40% y 8%, respectivamente frente al mismo periodo del año anterior, aunque Valle del Cauca presentó una caída del 37%.

**Evolución del área aprobada para licencias, por región (miles de m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>**  
**Últimos 12 meses**

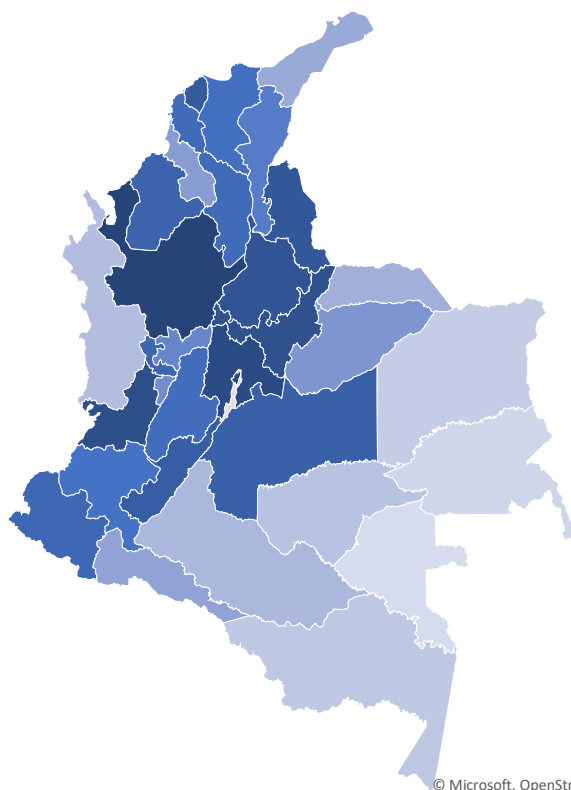




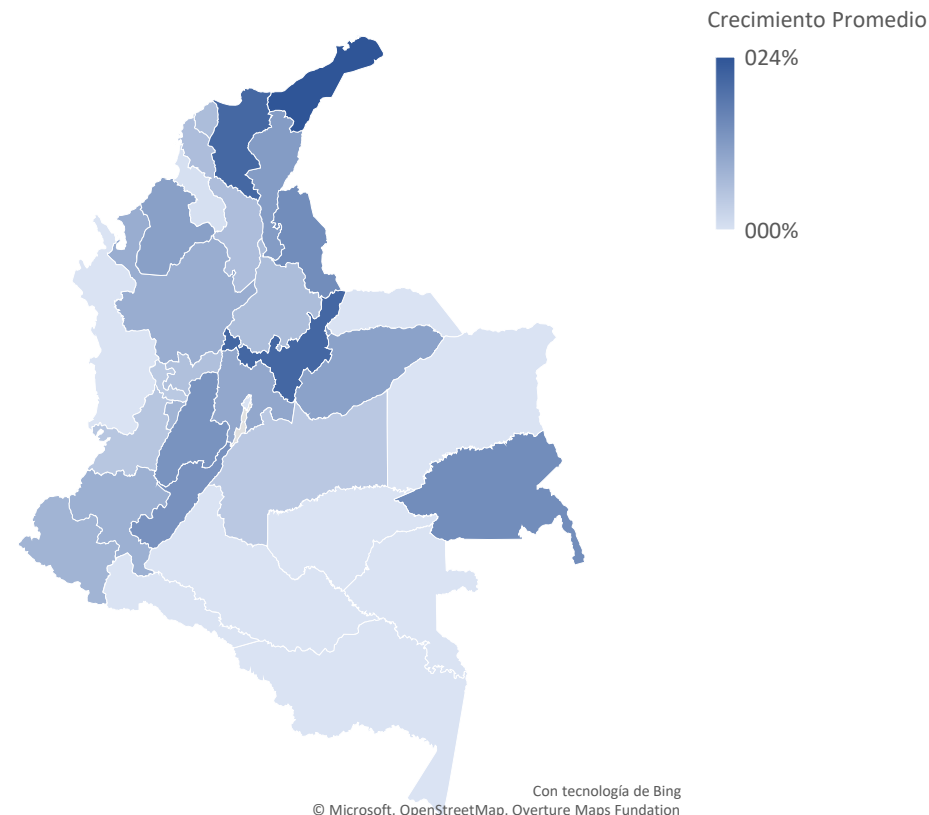
## Número y crecimiento en las licencias aprobadas (2005-2025)

Antioquia (440), Bogotá (397) y Cundinamarca (396) destacan por número de licencias promedio anuales con destino a oficinas, comercio e industrial. En términos de crecimiento, destacan La Guajira, Boyacá, y Magdalena, todos por encima del 20%.

### Licencias promedio anuales



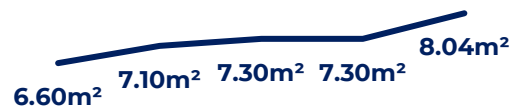
### Crecimiento anual promedio



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 m<sup>2</sup>)

#### Nacional



11.40% 7.30% 4.50% 3.90% 3.80%

2021 2022 2023 2024 2025

Vacancia Inventario



Absorción

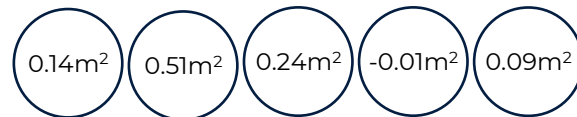
#### Bogotá



13.90% 9.00% 5.20% 3.90% 4.04%

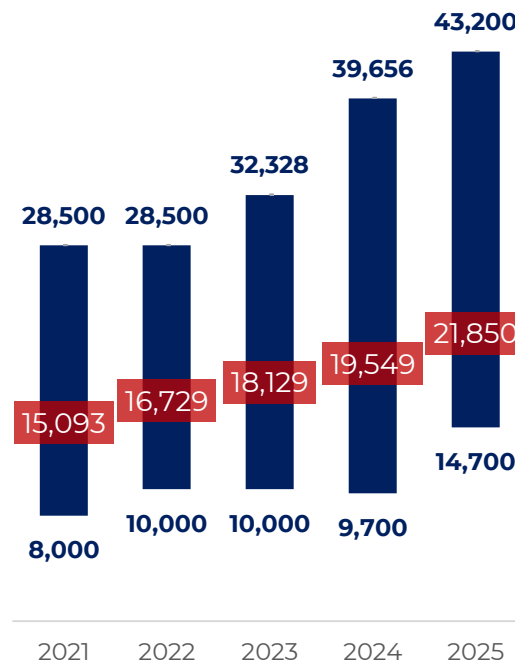
2021 2022 2023 2024 2025

Vacancia Inventario

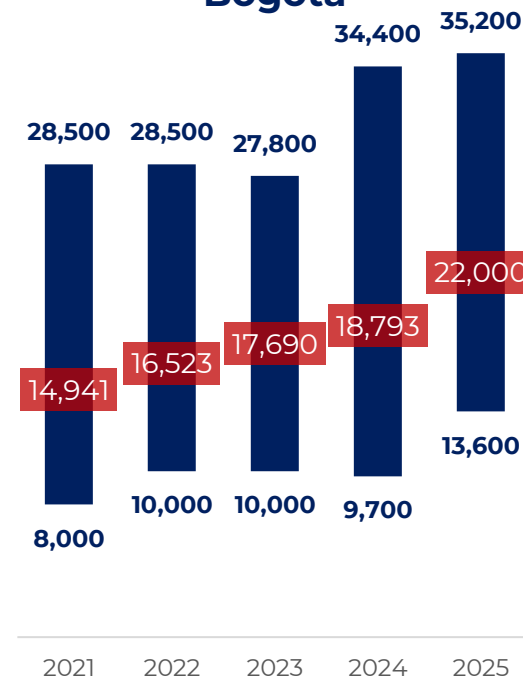


### Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m<sup>2</sup> mes)

#### Nacional



#### Bogotá



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. Sin embargo, el canon máximo se ha reducido tanto a nivel nacional como en Bogotá frente al 2024

## Inventario y vacancia de oficinas (millones de m<sup>2</sup>)

### Nacional



### Bogotá



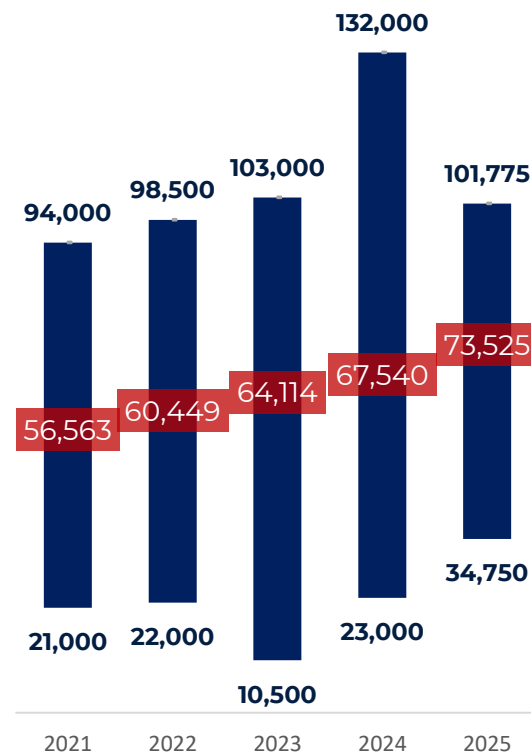
La ciudad con menor vacancia es Medellín 5,76%



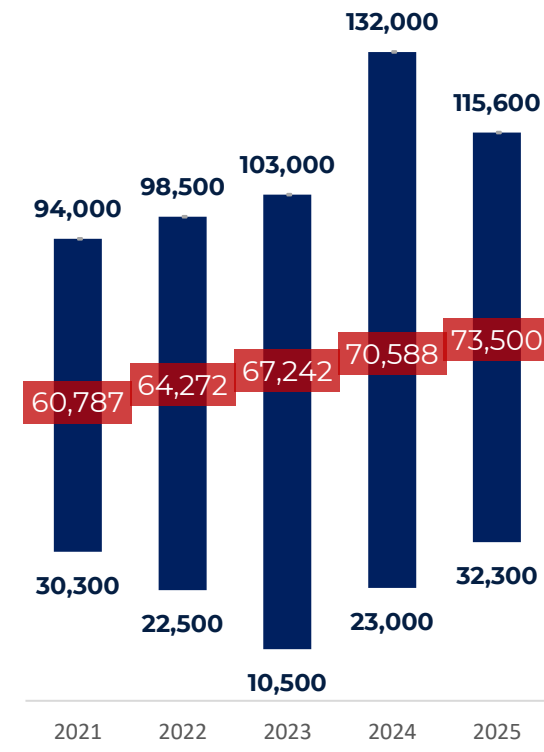
○ Absorción

## Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m<sup>2</sup> mes)

### Nacional



### Bogotá

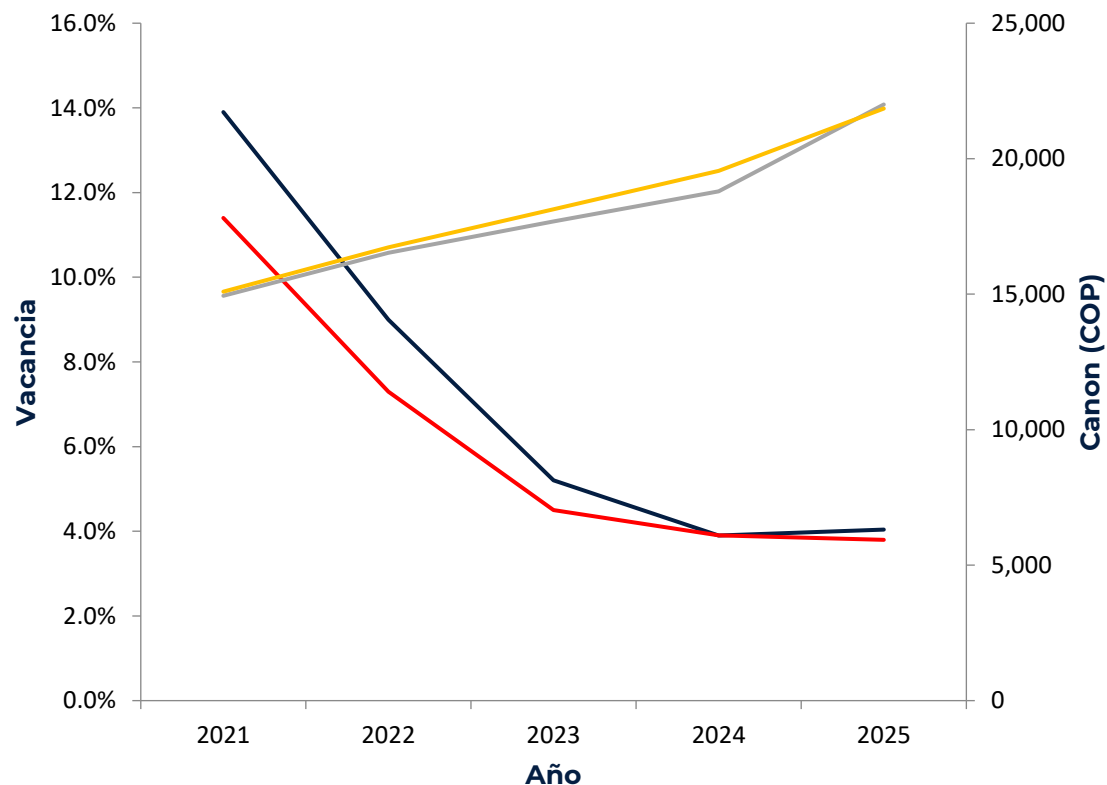


## Vacancia y Renta Industrial y de Oficinas

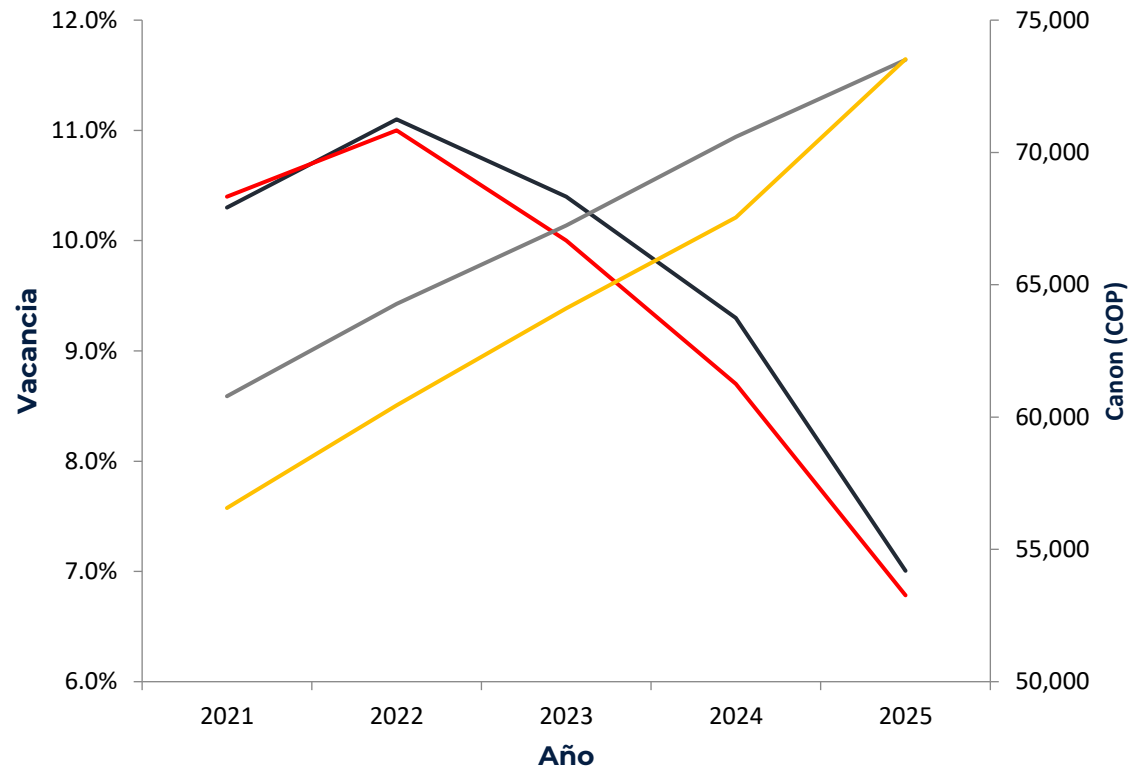
La vacancia **industrial** cayó de 11,4 % en 2021 a 3,8 % nacional y de 13,9 % a 4,0 % en Bogotá para 2025, mientras que las rentas medias pasaron de ~15.100 COP/m<sup>2</sup> a ~21.850 COP/m<sup>2</sup>. La tendencia muestra un mercado logístico cada vez más ajustado con incrementos de renta reales.

**En oficinas**, la vacancia nacional disminuyó de 10,4 % en 2021 a 6,8 % en 2025; en Bogotá pasó de 10,3 % a 7,01 %. Paralelamente, las rentas promedio crecieron de 56.563 a 73.525 COP/m<sup>2</sup> en el país en el mismo periodo.

### Vacancia y Canon Industrial



### Vacancia y Canon Oficinas

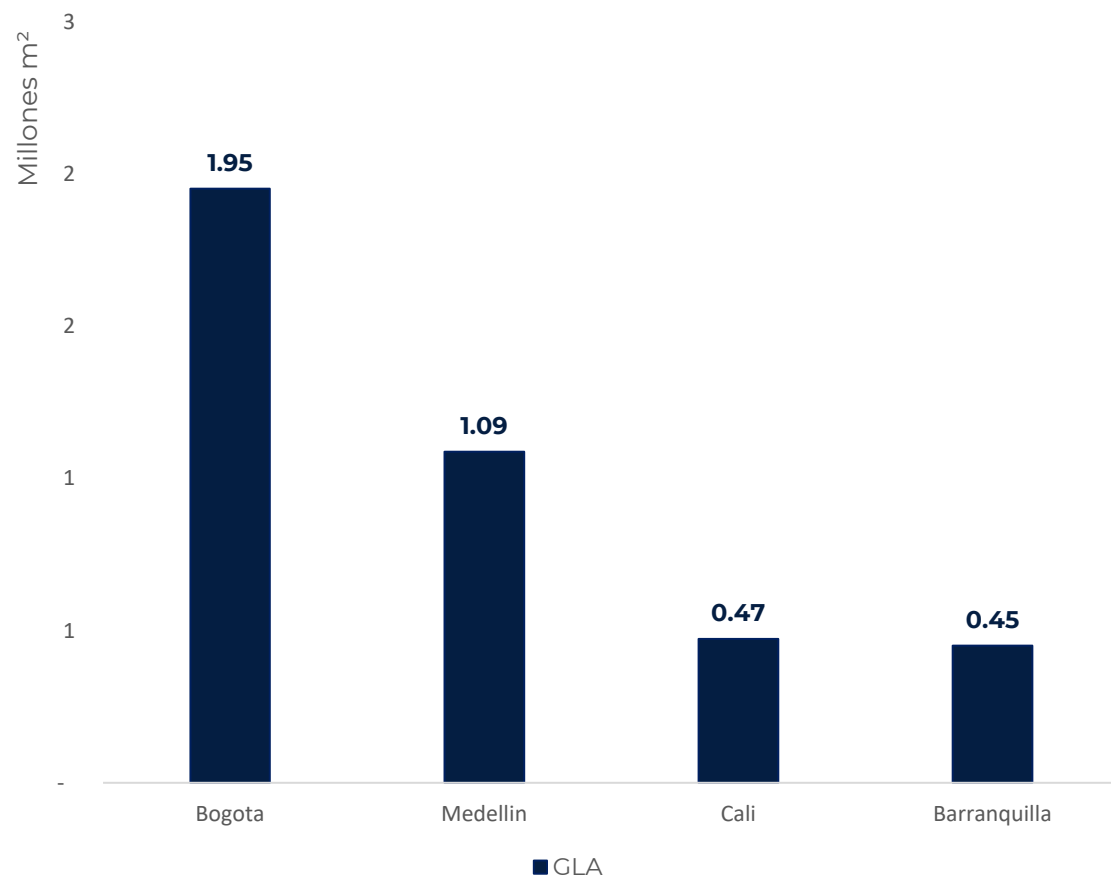


— Vacancia Bogotá — Vacancia Nacional — Canon Bogotá — Canon Nacional

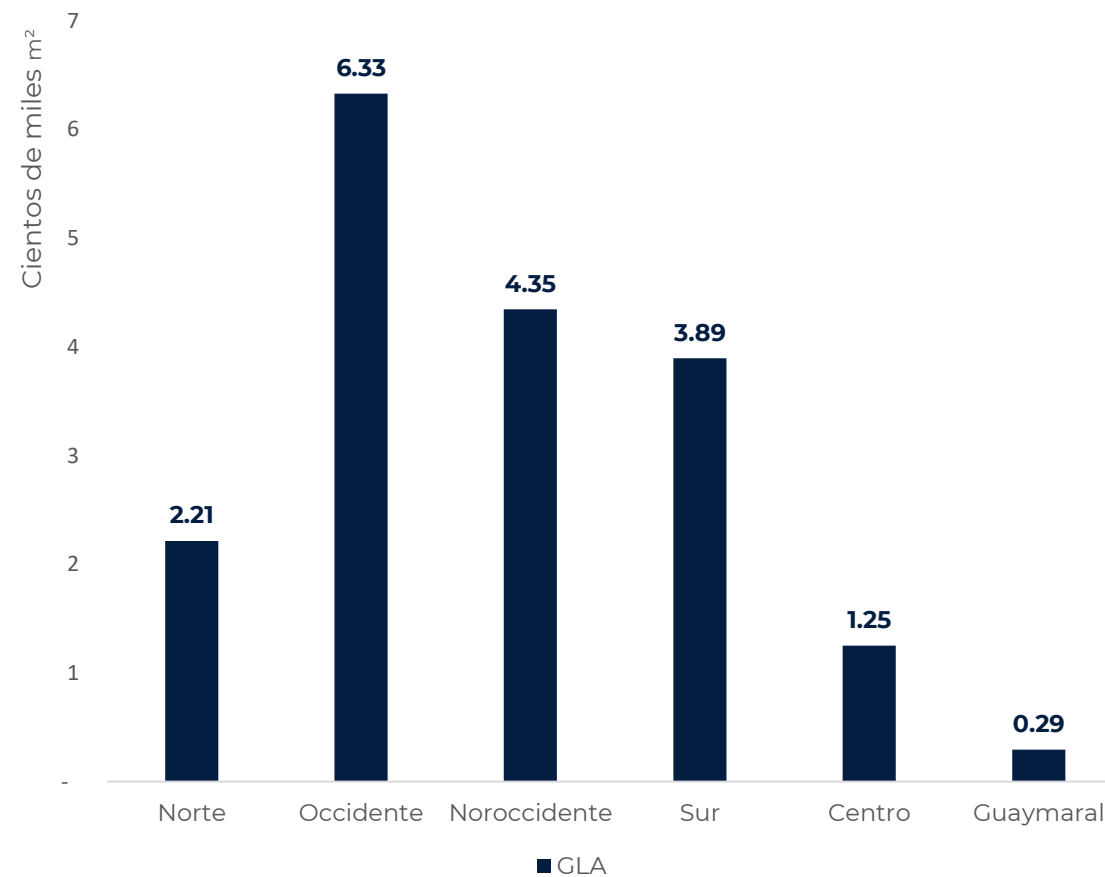
— Vacancia Bogotá — Vacancia Nacional — Canon Bogotá — Canon Nacional

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.

### GLA por Ciudad



### GLA Bogotá



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

Contamos con 86 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$27,86 billones emitidos en 24 años y más de \$3,2 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**



**Bancolombia**

