



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.

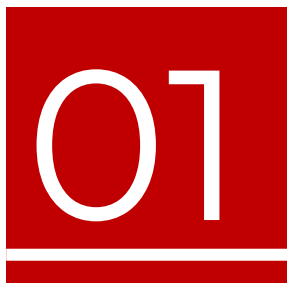
Fecha de Información: 31/12/2025

* 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.

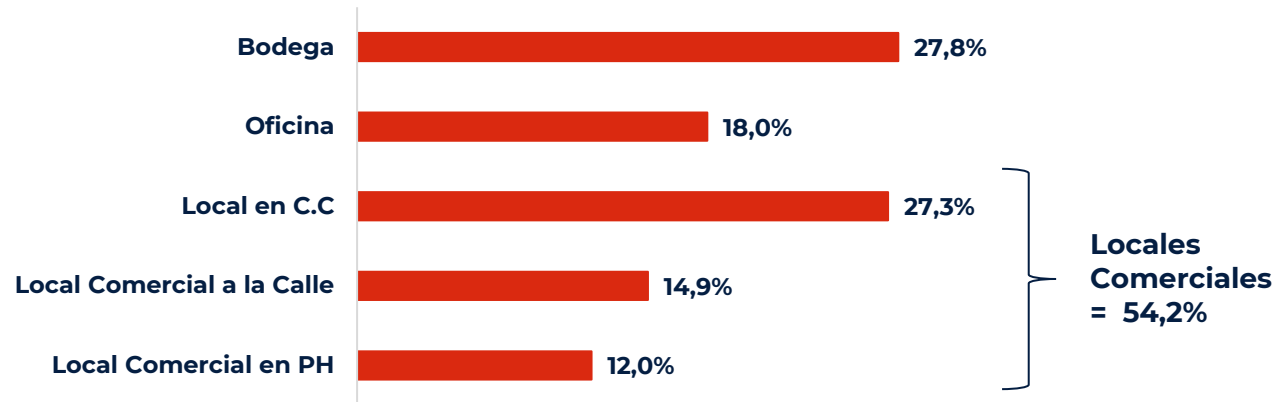
**** Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

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

**** Costo promedio ponderado de la deuda

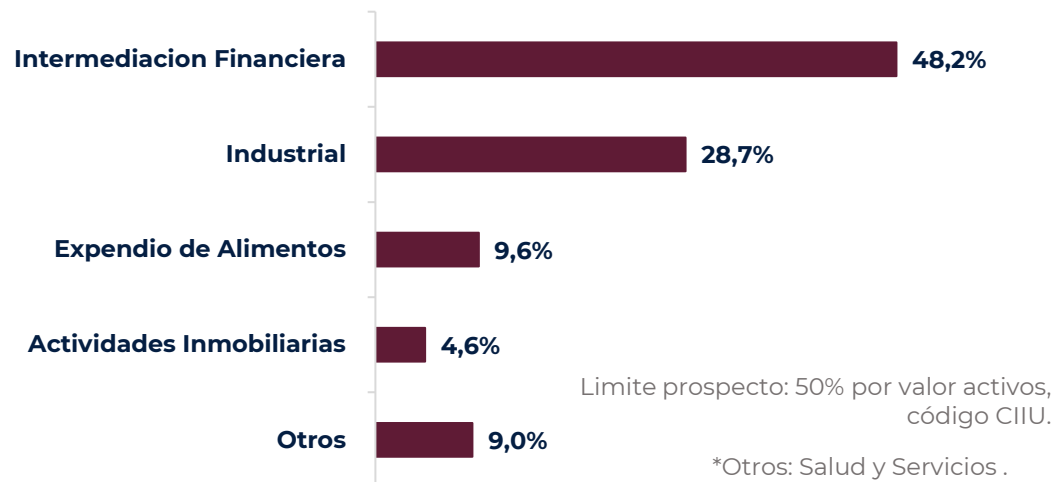
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad

Tipo de Inmueble



Limite prospecto: 60% por tipo de activo.

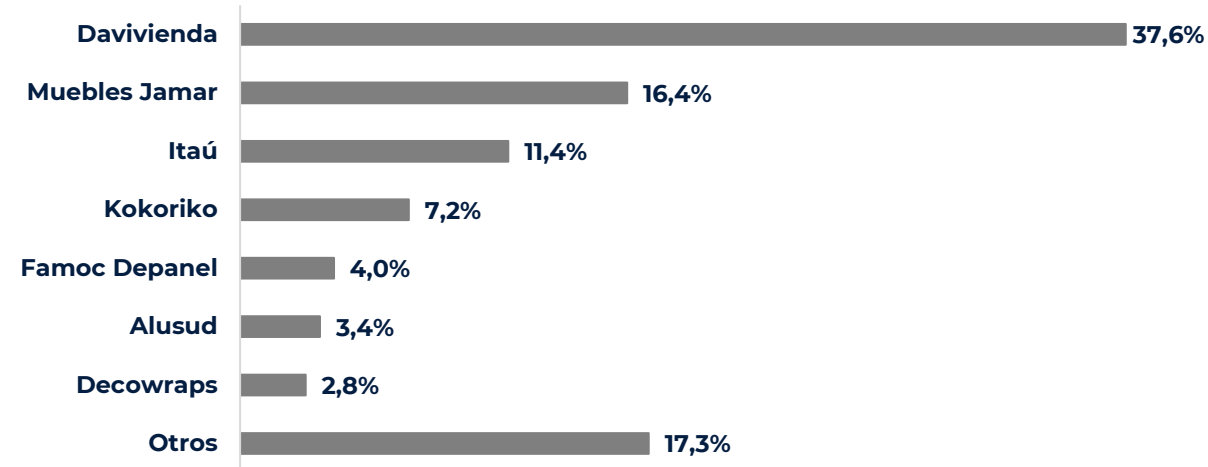
Distribución Sector Económico



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

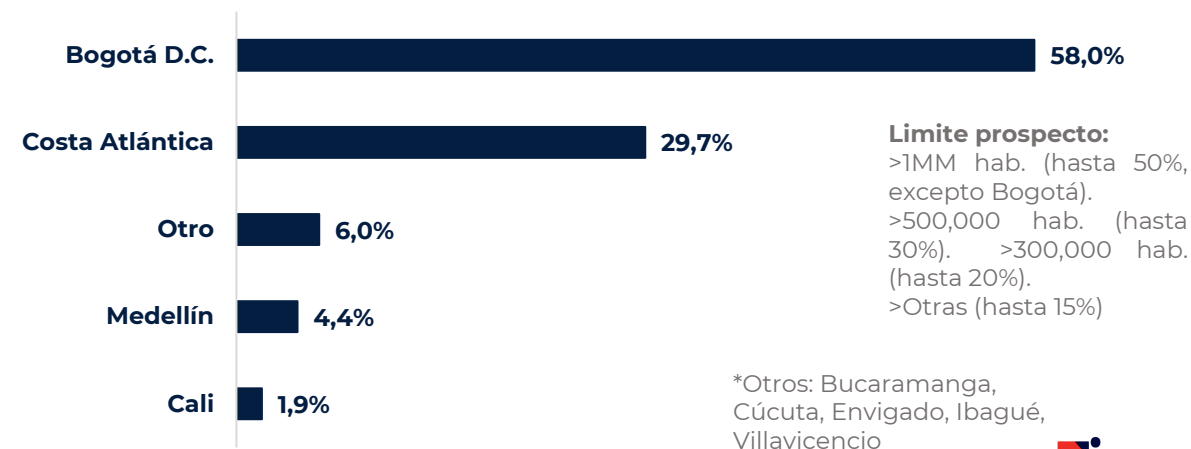
*Otros: Salud y Servicios.

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

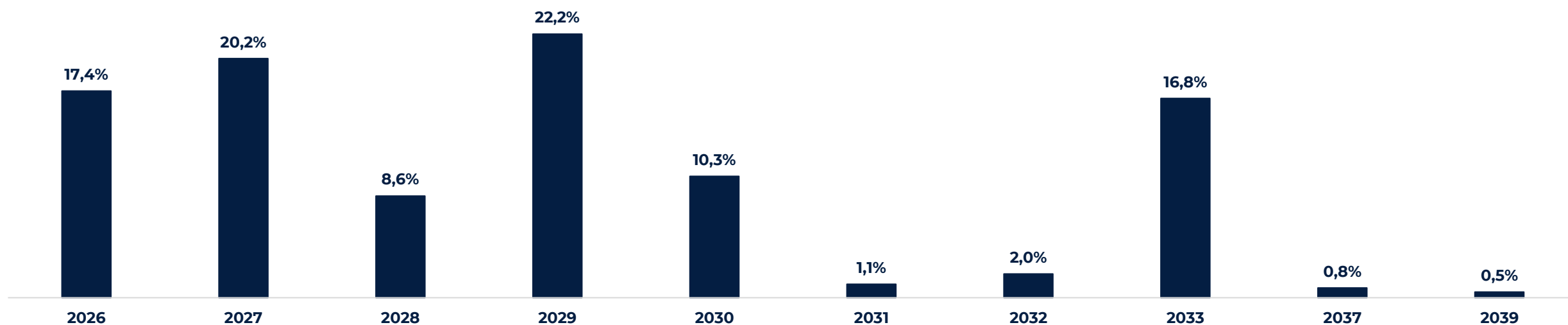


38
No. Arrendatarios



3,73 años
Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento

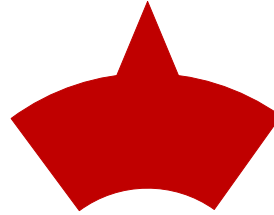
Perfil de vencimientos de Contratos Arrendamiento





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



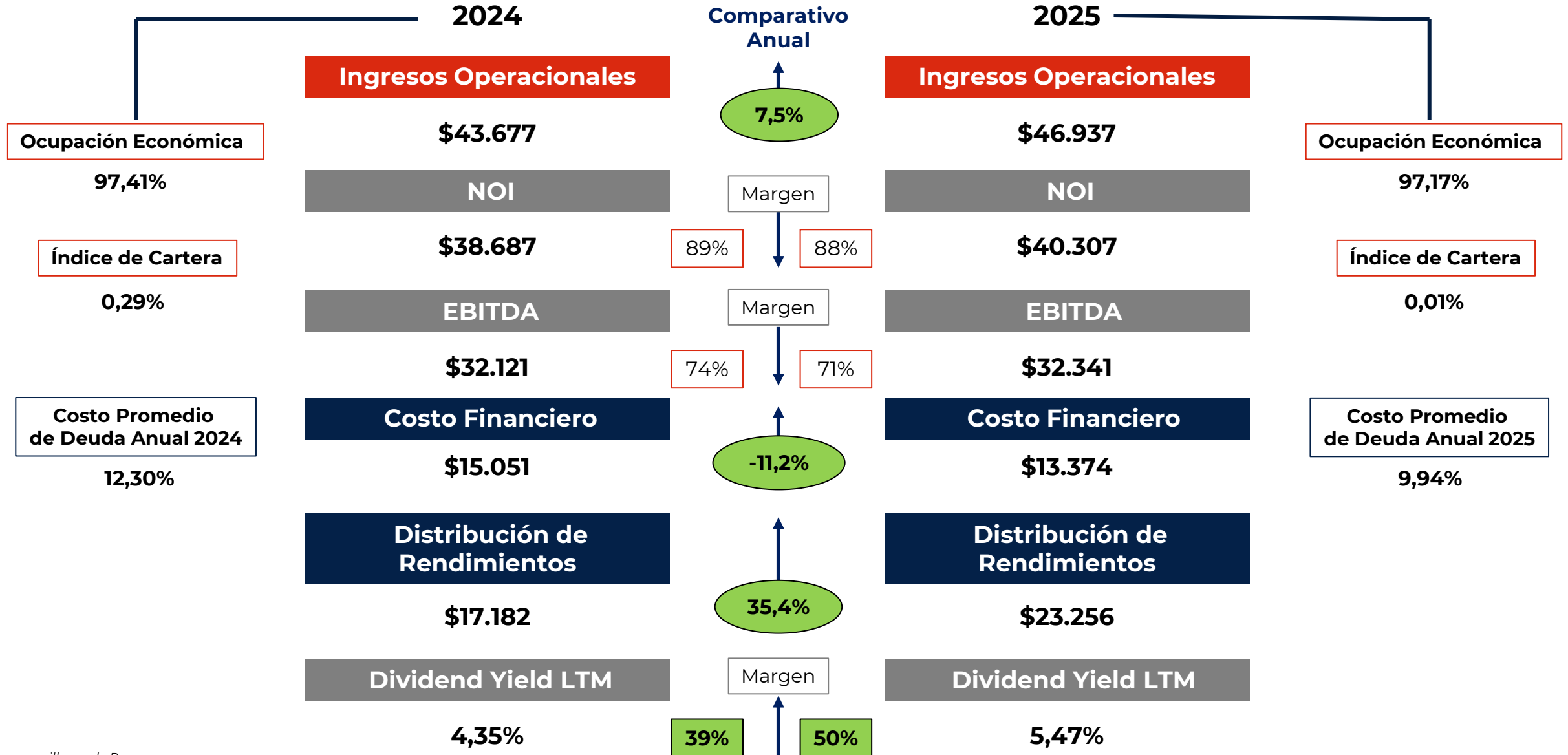
	31 Dic. 2024	31 Dic. 2025	Dif. (Desv.)
 Deuda Financiera	<div><div></div><div>\$133.937*</div><div>0% Tasa Fija 100% Tasa Variable</div></div>	<div><div></div><div>\$138.459*</div><div>47% Tasa Fija 53% Tasa Variable</div></div>	\$4.522* (3,38%)
 Costo Promedio Anual de Deuda	12,30% E.A.	9,94% E.A.	-236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



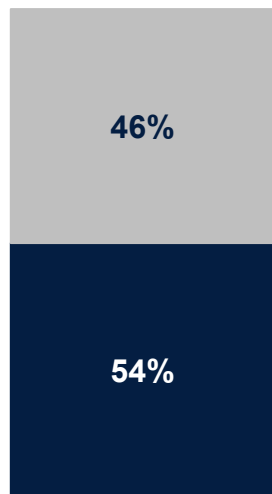
* Cifras en millones de Pesos

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

12,95% E.A.



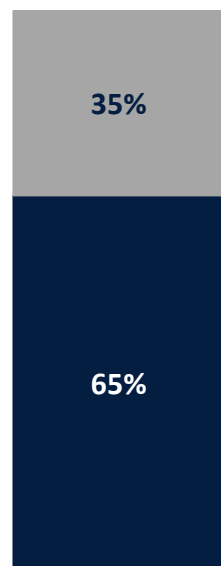
Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Comparación Composición Rentabilidad LTM 2024 vs 2025

14,85% E.A.

12,51% E.A.



2024

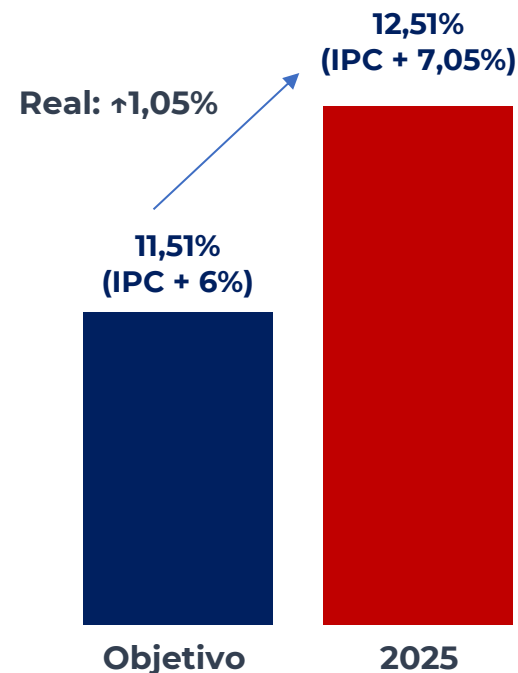


2025

Rentabilidad por Flujo

Rentabilidad por valorización

Comparación Rentabilidad Real LTM** Objetivo vs 2025



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

Rentabilidad



12,95% E.A.

Desde el Inicio:

Oct. 2018 – Dic. 2025

♦ 54,4% - **Por Valorización**

♦ 45,6% - **Por Flujo**



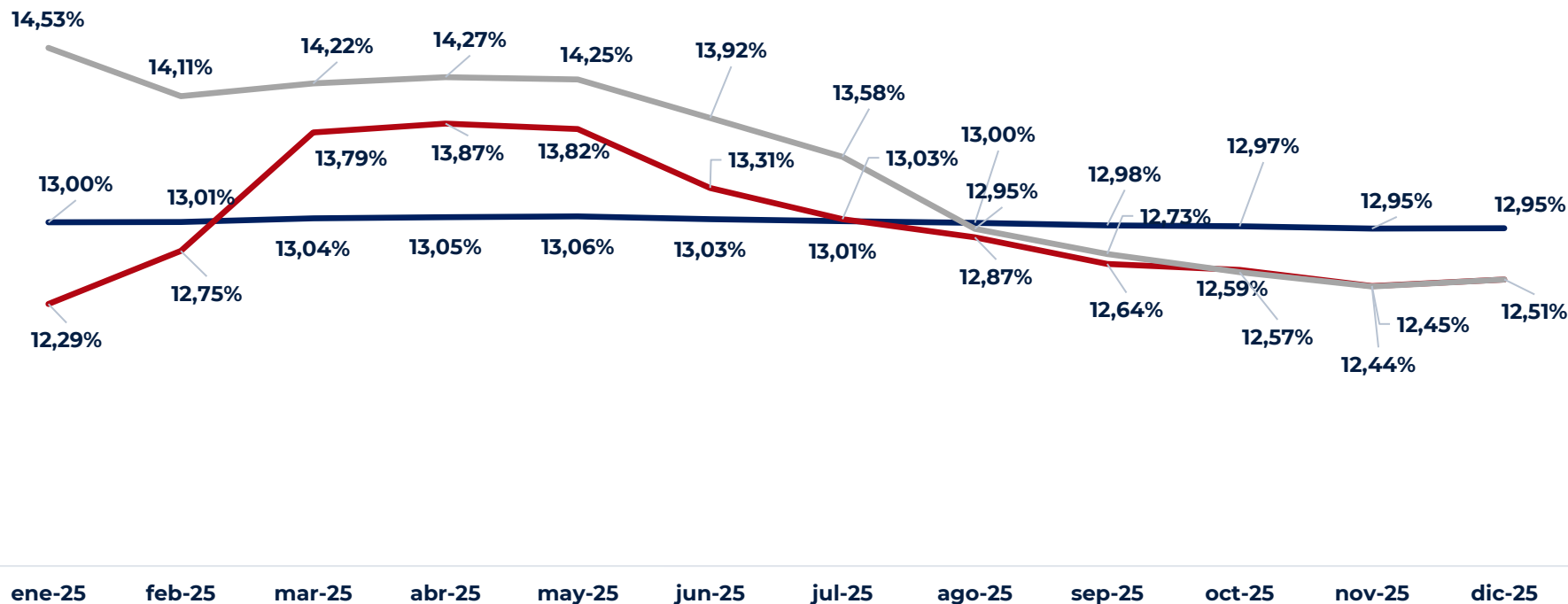
12,51% E.A.

Últimos 12 meses:

Ene. 2025 – Dic. 2025

♦ 46,3% - **Por Valorización**

♦ 53,7% - **Por Flujo**



— Desde el Inicio — YTD* — LTM**

* YTD: Año Corrido.

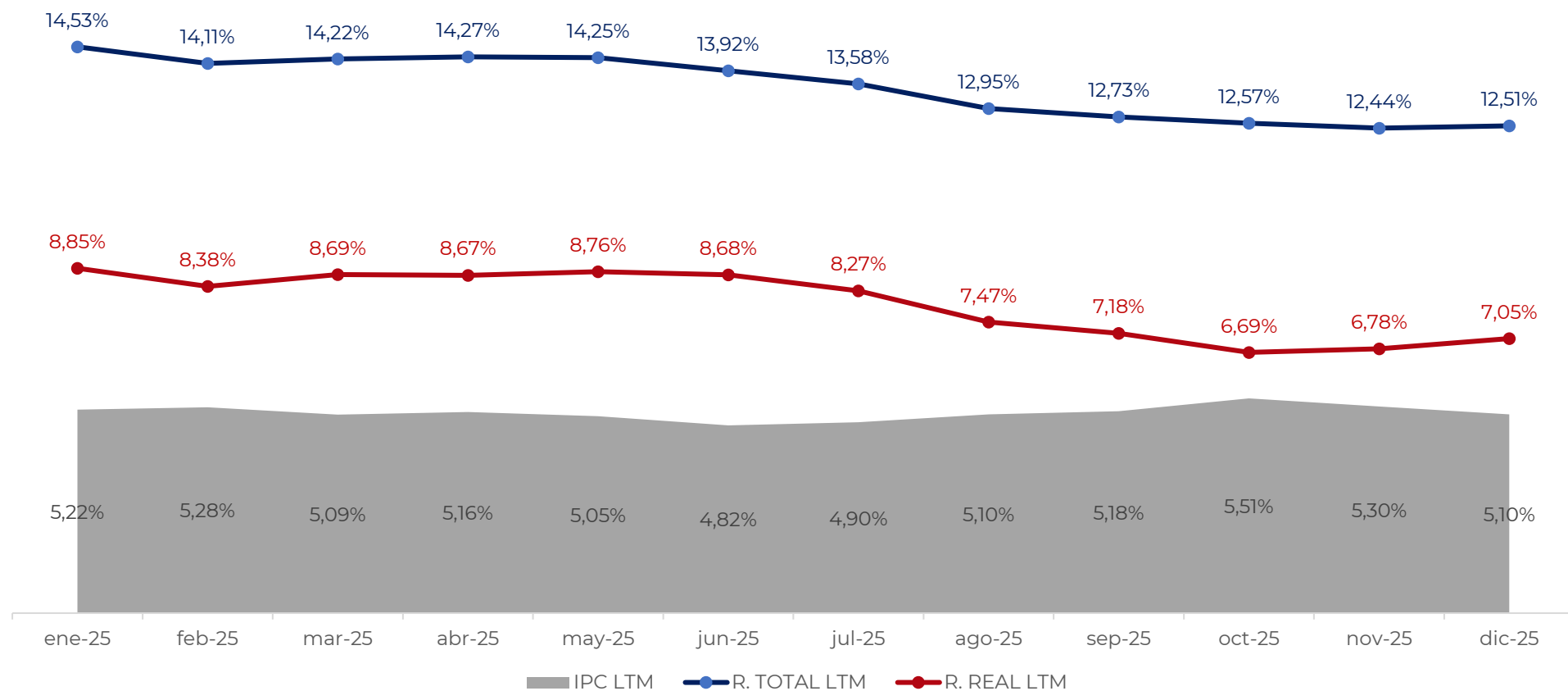
** LTM: Últimos 12 meses

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.

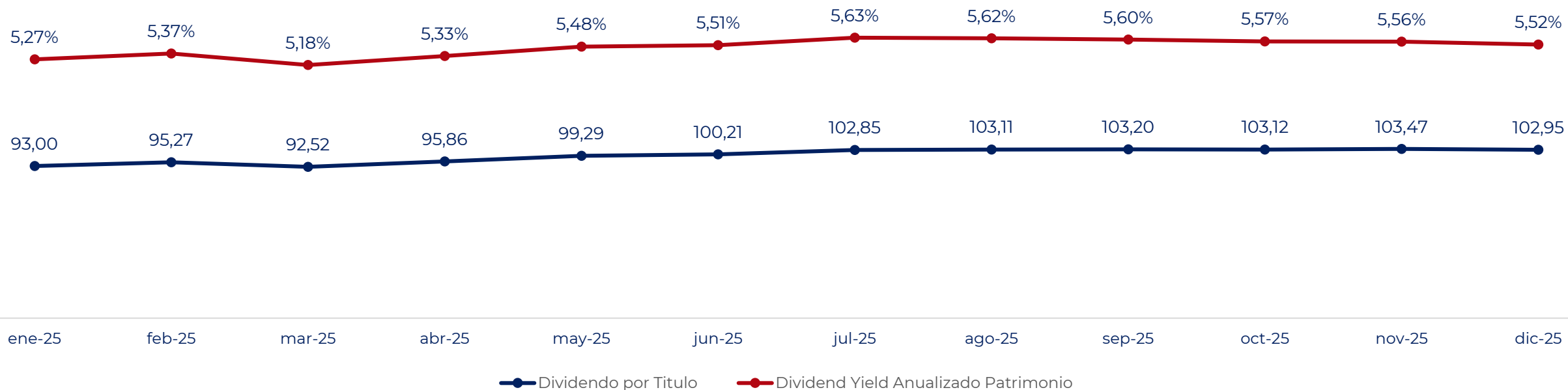
Rentabilidad LTM*

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

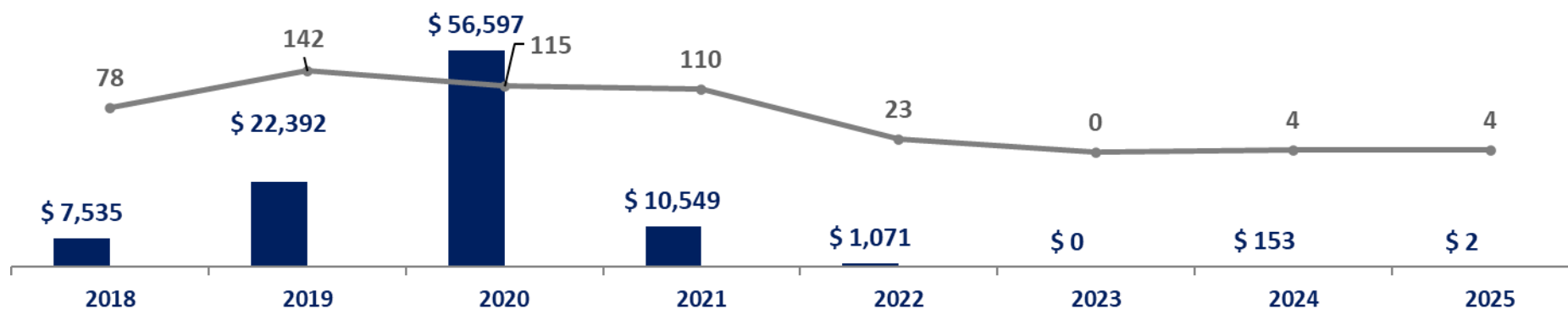
■ TIN

** 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](#)

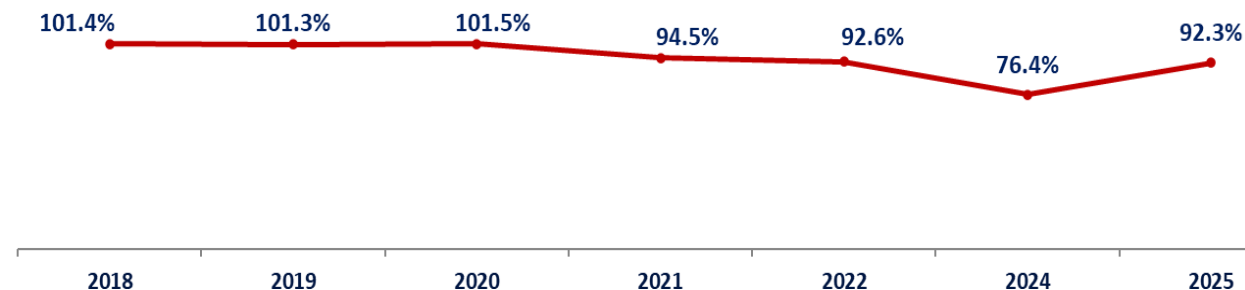
Activo total y Rentabilidades se toman de la información publicada en la página web de los respectivos fondos inmobiliarios con corte al 31 de diciembre 2025: ficha técnica e informe de gestión.

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

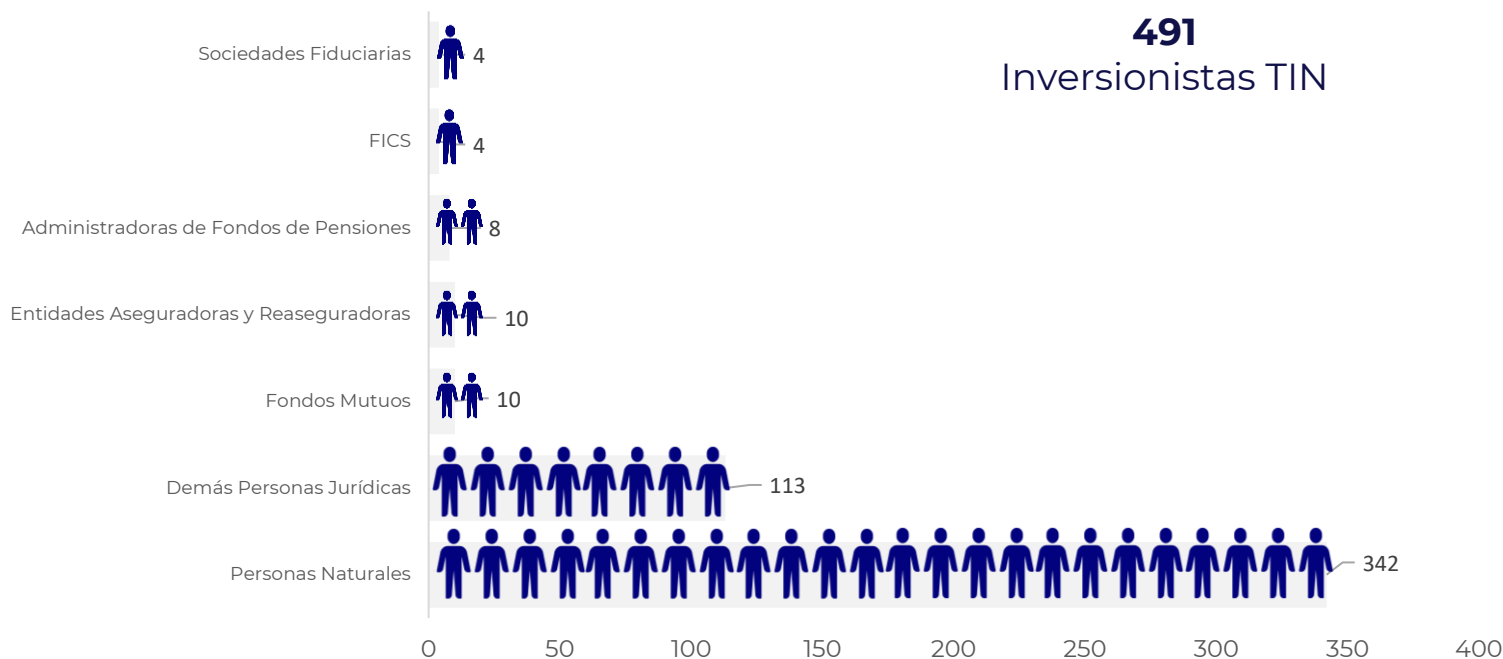
*PP: Precio promedio ponderado

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

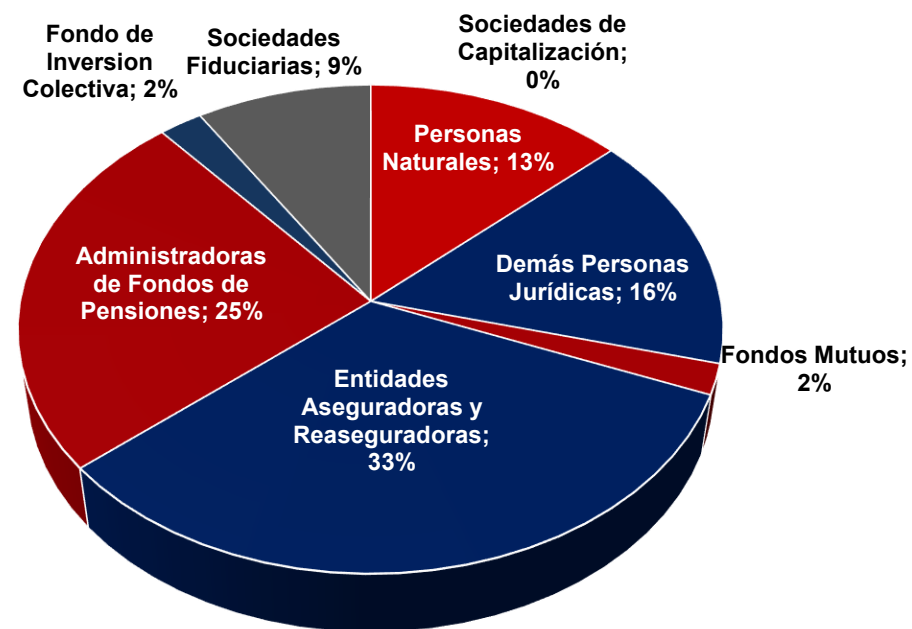
Número de Inversionistas



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



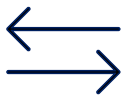
Mejora estructural de **indicadores de mercado relevantes en índices**
(liquidez, flotante, market cap)



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



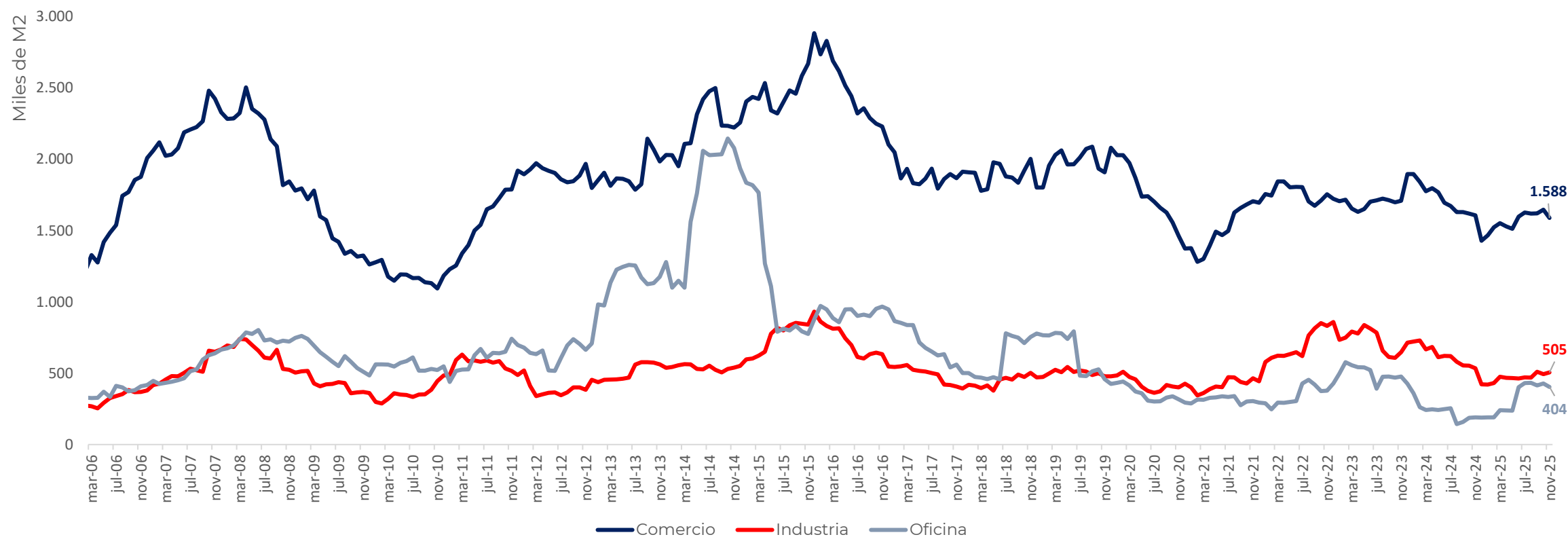
Apalancamiento del **crecimiento** futuro del vehículo

03

Mercado
Inmobiliario

Entre diciembre 2024 y noviembre 2025 se licenciaron 2,5 millones de m² 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 m²)¹
Últimos 12 meses



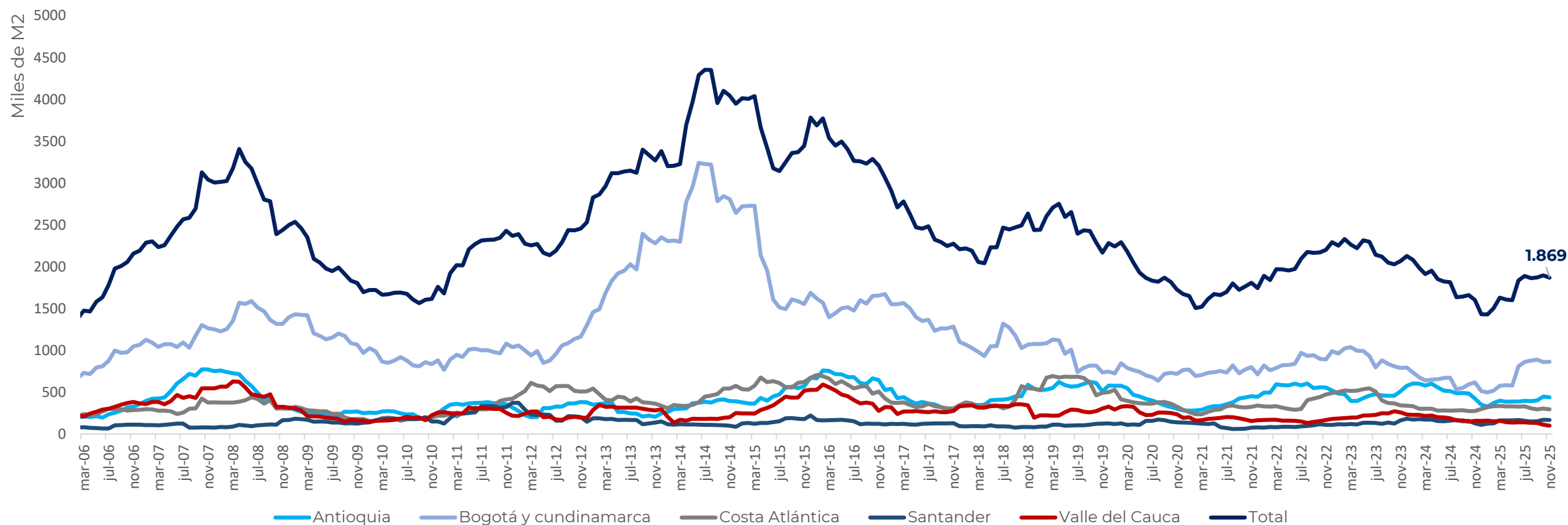
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 30 de noviembre 2025, DANE.

Cálculos: Titularizadora Colombiana

¹ Licencias para industria, oficinas y comercio

En los últimos 12 meses se licenciaron 1,87 millones de m² 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%.

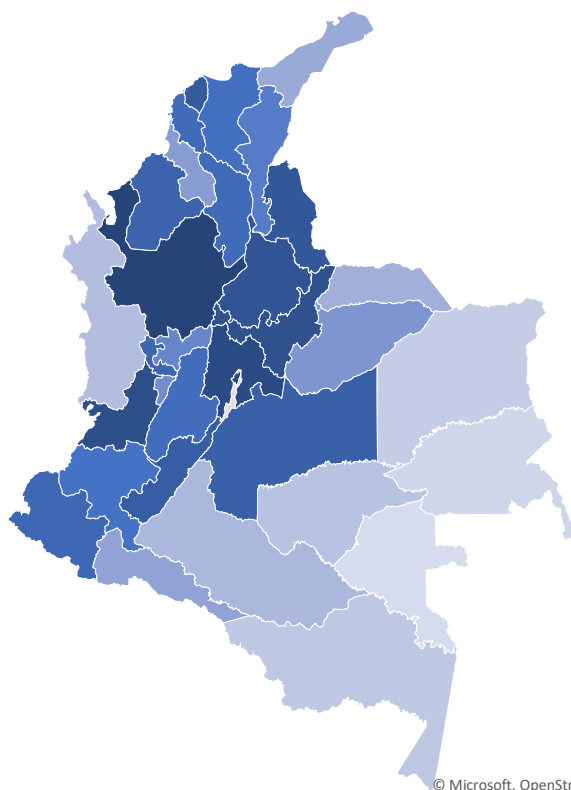
Evolución del área aprobada para licencias, por región (miles de m²)¹
Últimos 12 meses



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

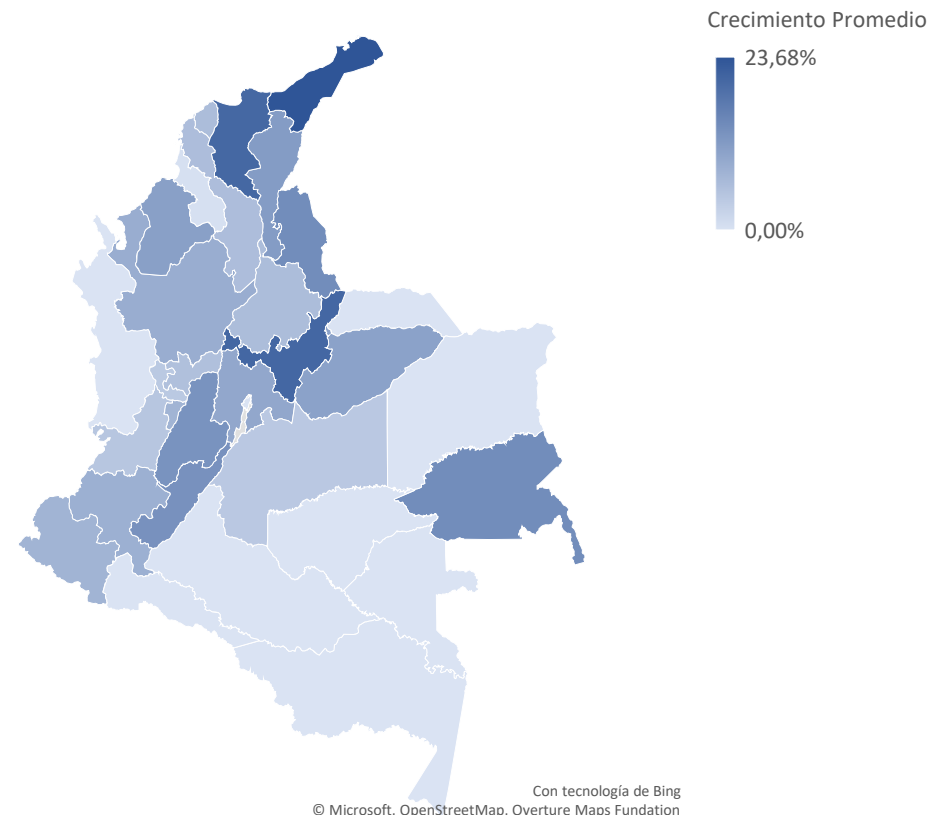
Antioquia (440), Bogotá (397) y Cundinamarca (396) destacan por número de licencias promedio anuales con destino a oficinas, comercio e industrial. En términos de crecimiento, destacan La Guajira, Boyacá, y Magdalena, todos por encima del 20%.

Licencias promedio anuales



Con tecnología de Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Crecimiento anual promedio

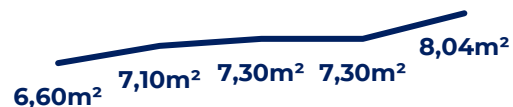


Con tecnología de Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

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)

Nacional



11,40% 7,30% 4,50% 3,90% 3,80%

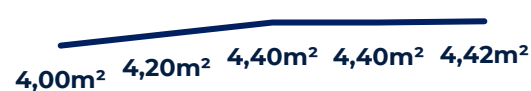
2021 2022 2023 2024 2025

Vacancia Inventario



Absorción

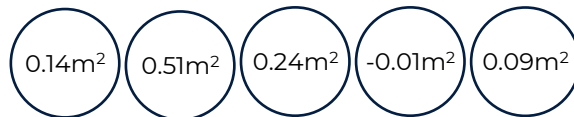
Bogotá



13,90% 9,00% 5,20% 3,90% 4,04%

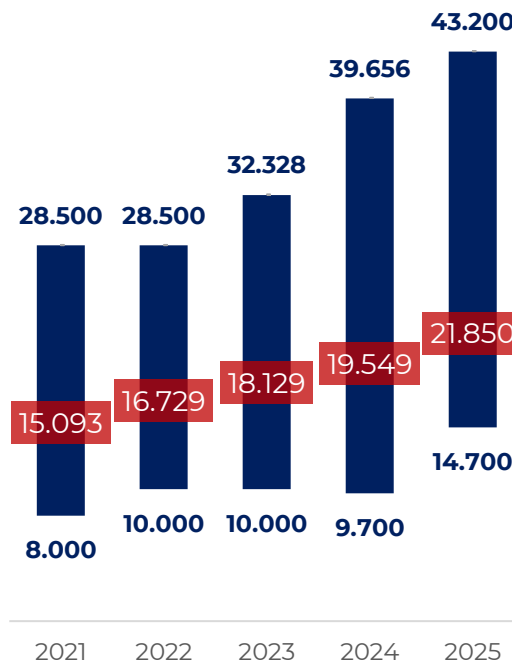
2021 2022 2023 2024 2025

Vacancia Inventario

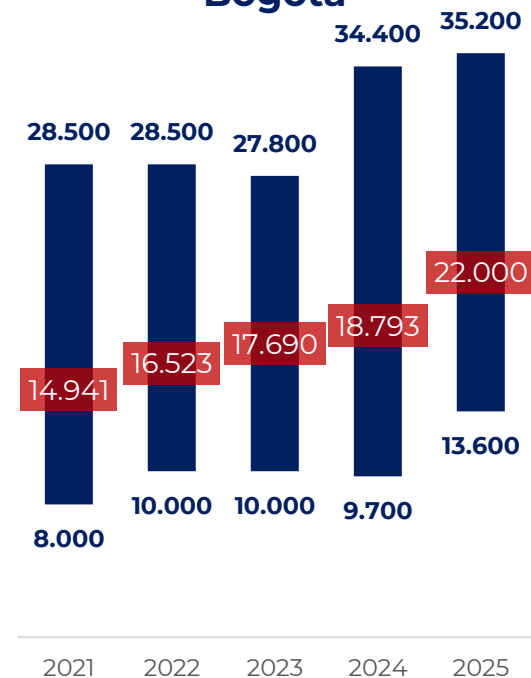


Rangos de canon de arrendamiento (\$COP/m² mes)

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

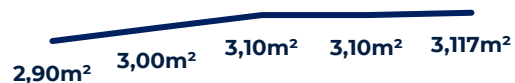
Inventario y vacancia de oficinas (millones de m²)

Nacional



La ciudad con menor vacancia es Medellín 5,76%

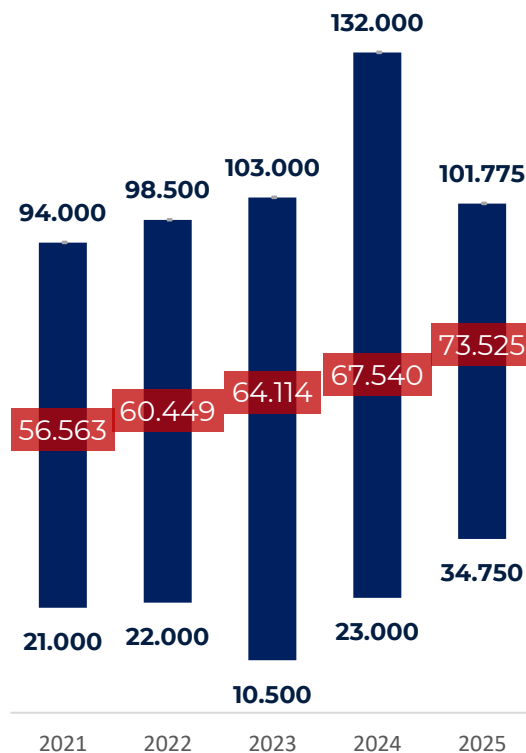
Bogotá



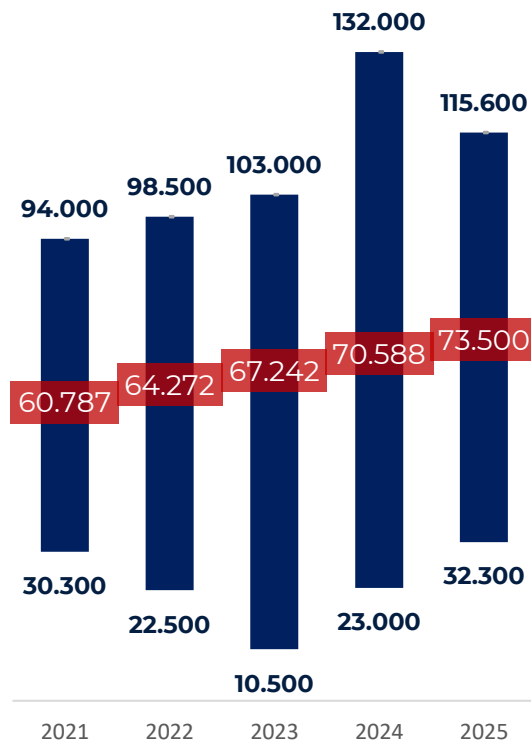
○ Absorción

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

Nacional



Bogotá

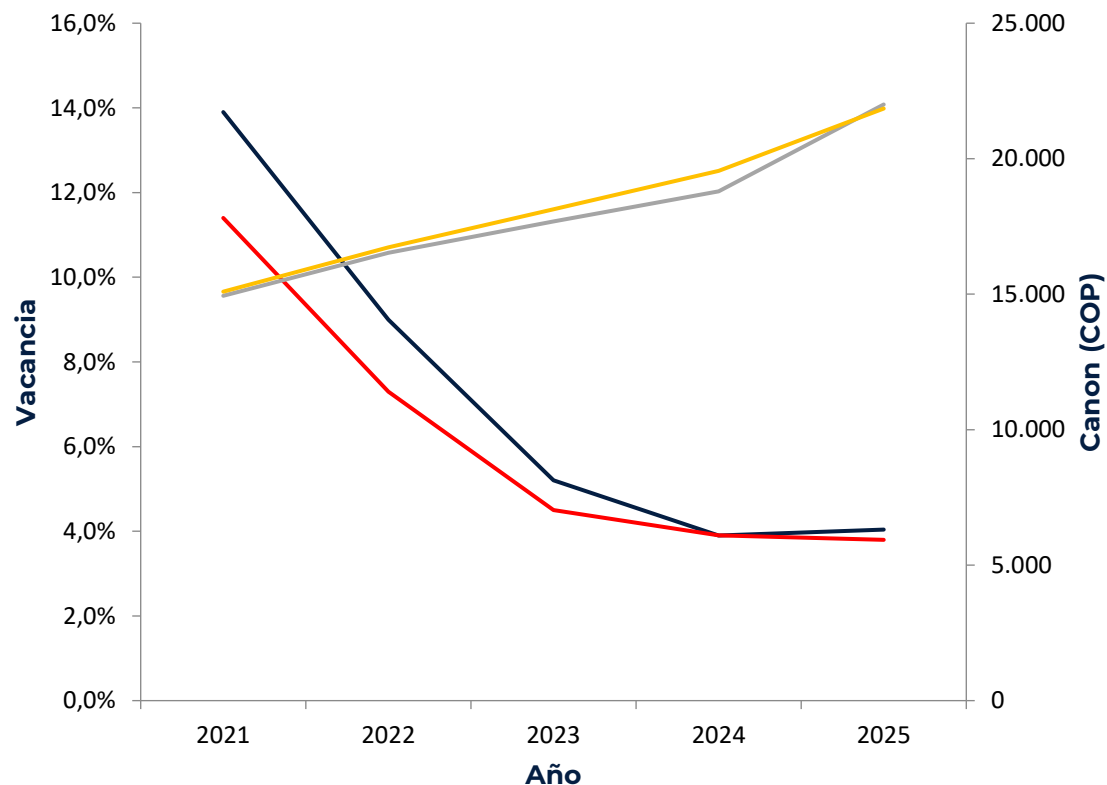


Vacancia y Renta Industrial y de Oficinas

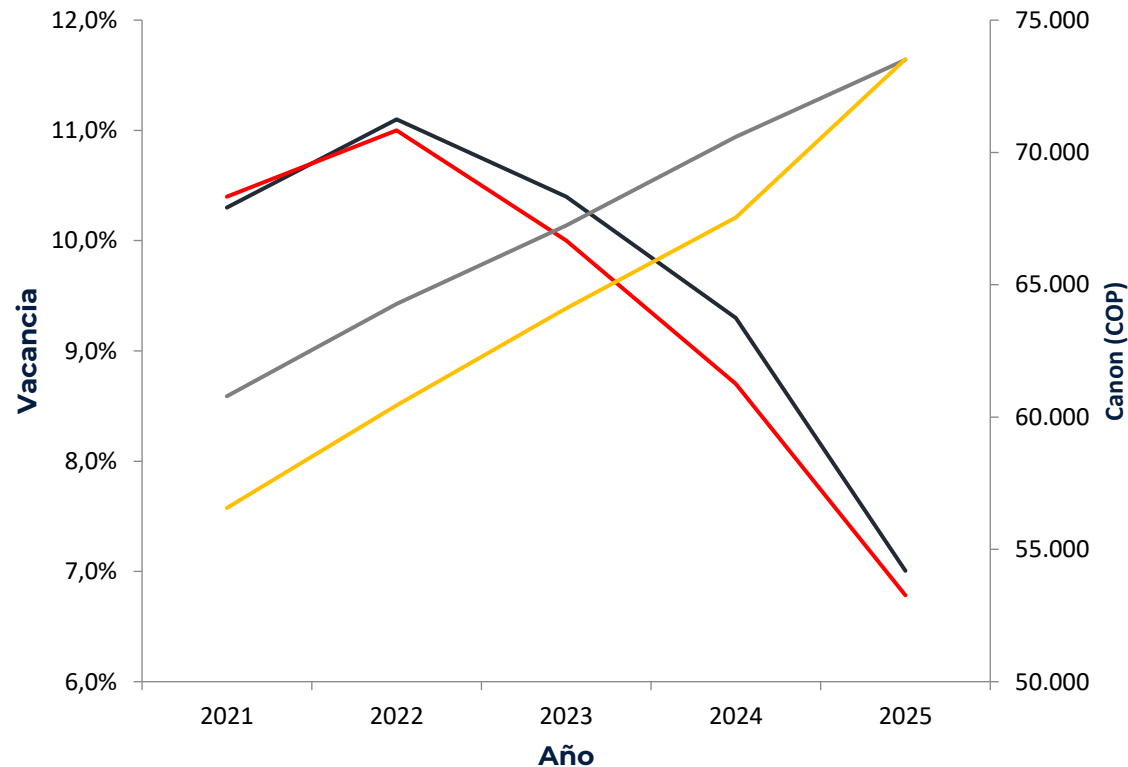
La vacancia **industrial** cayó de 11,4 % en 2021 a 3,8 % nacional y de 13,9 % a 4,0 % en Bogotá para 2025, mientras que las rentas medias pasaron de ~15.100 COP/m² a ~21.850 COP/m². La tendencia muestra un mercado logístico cada vez más ajustado con incrementos de renta reales.

En oficinas, la vacancia nacional disminuyó de 10,4 % en 2021 a 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/m² en el país en el mismo periodo.

Vacancia y Canon Industrial



Vacancia y Canon Oficinas

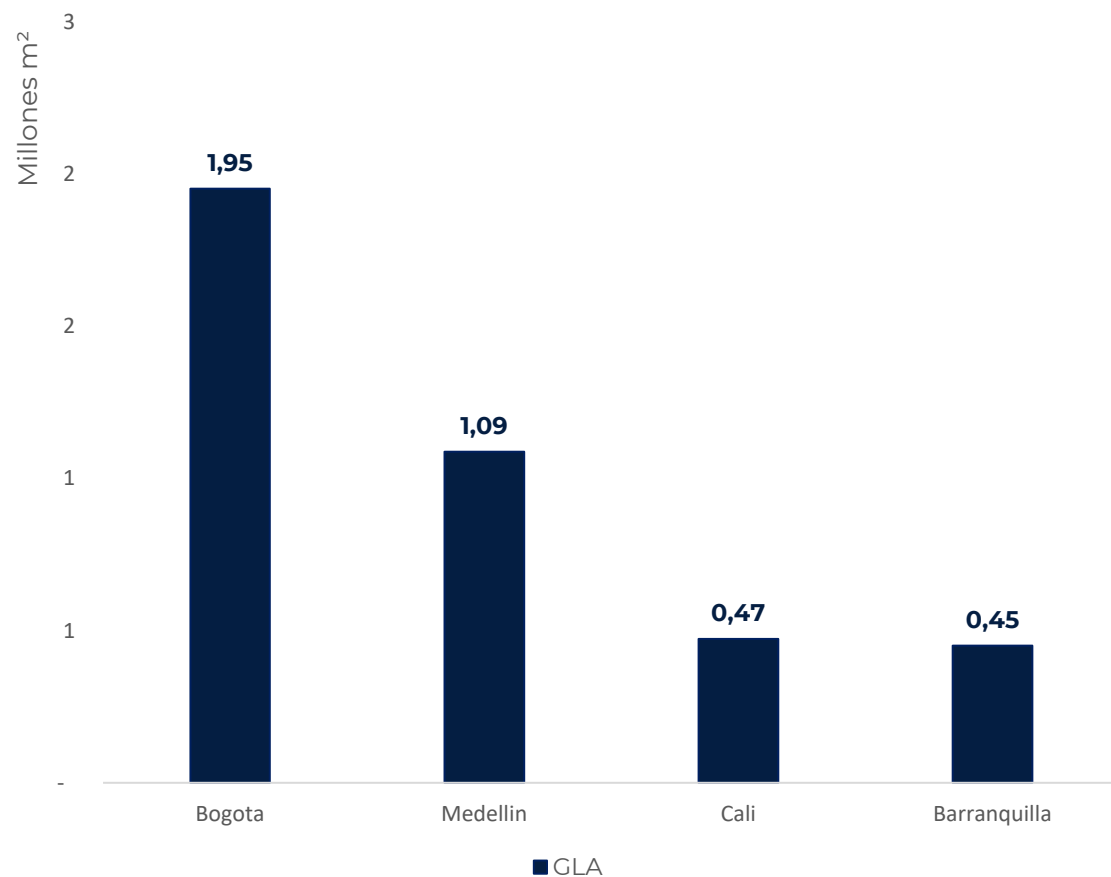


— Vacancia Bogotá — Vacancia Nacional — Canon Bogotá — Canon Nacional

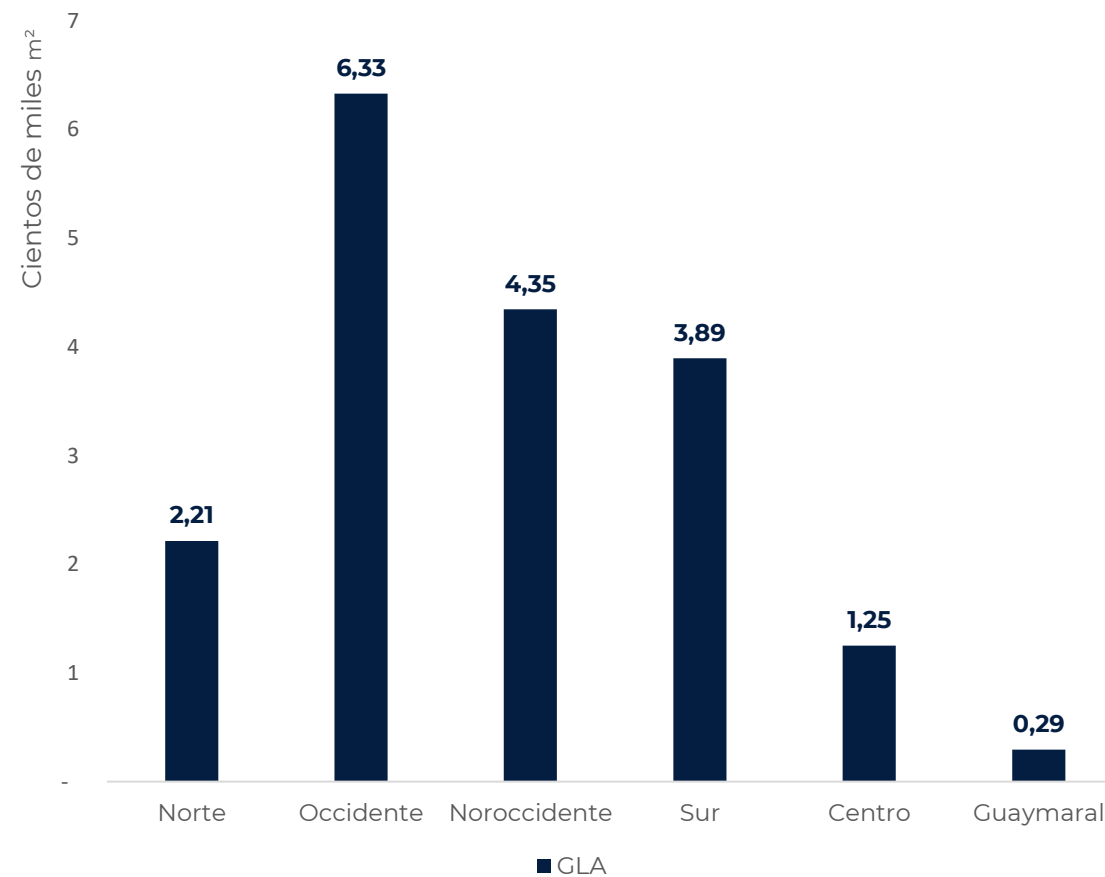
— Vacancia Bogotá — Vacancia Nacional — Canon Bogotá — Canon Nacional

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

