

**PREGUNTAS Y RESPUESTAS TELECONFERENCIA DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL PROGRAMA DE OPERACIÓN INMOBILIARIA TIN 1º TRIMESTRE 2026**

**Pregunta:** *¿Qué proyección tienen del dividendo para el 2026? ¿Cómo se ve este indicador con los precios descontados del mercado secundario que tenemos actualmente del orden del 50%?*

**Andrés Lozano — Presidente**

Muy importante la diferenciación entre un valor patrimonial y un valor de mercado. La proyección para el año 2026, estamos hablando de una proyección ligeramente por debajo del 5% a nivel del 4,6% a nivel patrimonial. El corte a marzo de 2026 está por encima de ese presupuesto, con un dividendo del 5,04% nuevamente a valor patrimonial.

Si calculamos cómo han sido esos resultados del dividendo a valor de mercado, a corte de marzo tuvimos un yield del 9,6% efectivo anual y lo que tenemos estimado para todo el año 2026 es un dividendo cercano al 9%, el 8,9% efectivo anual. Esto con unos descuentos entre un 41% y 50%, que es lo que hemos venido observando desde que se armó el formador de liquidez durante el mes de enero.

El tema de las tasas de interés obviamente tiene un impacto directo y muy relevante dentro del dividendo. A pesar de esa fuerte subida de las tasas de interés del Banco de la República, sorpresivamente 200 puntos básicos, la afectación del dividendo no es equivalente, debido a una muy buena gestión del endeudamiento del vehículo. Definitivamente creemos que los niveles actuales de descuento de los dividendos proyectados ofrecen una oportunidad muy interesante. Si uno compara el yield en valor de mercado contra cualquier otra especie de renta variable, estamos viendo que somos de los mejores posicionados del mercado colombiano.

**Pregunta:** *¿Cuál es la estrategia que ha permitido mantener altos los ingresos operacionales?*

**Carolina Martínez — Directora de Negocios Inmobiliarios**

Definitivamente el retorno de nuestros inversionistas depende de una buena gestión del portafolio. Cuando nosotros gestionamos muy bien el subyacente, nacemos con una buena preparación de un presupuesto que no se hace con indicadores, sino que se hace yendo a cada uno de los activos, visitándolos periódicamente y haciendo un



seguimiento de las necesidades de reparaciones, mantenimiento y CAPEX, contemplando las proyecciones que hay por cada región de acuerdo con la normativa para el incremento de los prediales y cada uno de los temas que son transversales en la operación del subyacente. Ahí es donde encontramos eficiencias. Por eso ese ingreso neto operativo puede llegar a mostrar unos resultados tan destacados; somos muy incisivos y muy detallistas en la operación para poder entregarle un buen flujo de caja a nuestros inversionistas.

**Pregunta:** *Dado que el componente industrial representa cerca del 30% del portafolio a nivel de valor de activos, ¿ven oportunidades de expansión en el segmento logístico ante la demanda por centros de distribución regionales?*

**Carolina Martínez — Directora de Negocios Inmobiliarios**

Sí, hemos enfocado nuestros esfuerzos en buscar muchos metros cuadrados en el sector industrial: parques industriales, centros de distribución, zonas francas. Hemos encontrado que es tal vez el sector que tiene menos vacancia hoy en día. Por eso nuestros esfuerzos están concentrados en la búsqueda de este tipo de activos. Hemos tenido ya aprobaciones de la junta directiva en los últimos seis meses para la adquisición de dos zonas francas en el país. Sin embargo, el alza de tasas y la gestión de deuda prudente que tenemos nos dio la alarma de frenar la adquisición para no tener que cargarle al inversionista este costo de deuda en un momento en el que podría llegar a afectar el dividendo. Este tipo de adquisiciones, aunque siguen estando en nuestra lupa, tenemos frenadas las compras hasta que no se establezca el tema de tasas para poder comprar con un endeudamiento positivo y entregarle mejor retorno a los inversionistas.

**Pregunta:** *El costo promedio anual ponderado de la deuda con corte marzo 2026 fue del 10,27% efectivo anual y el corte de marzo fue de 11,42% efectivo anual, evidenciando un incremento en las tasas de interés. ¿Planean nuevas emisiones o refinanciamientos para mejorar la estructura y el costo financiero? ¿Cuáles son los puntos claves de esa gestión del endeudamiento?*

**Andrés Lozano — Presidente**

Estamos constantemente en comunicación con el mercado, con todos los inversionistas actuales y potenciales, entendiendo dónde está el apetito por ese tipo de activos inmobiliarios. Creemos que este año puede ser un año interesante buscando una oportunidad de levantar recursos nuevos a través de una nueva emisión, teniendo en cuenta el alto descuento que se está viendo en el mercado actual y la muy buena calidad de los inmuebles que tenemos en el portafolio. Los recursos se destinarían en su mayoría a pagar la deuda.

La Titularizadora tiene unas condiciones de endeudamiento supremamente interesantes, que le dan acceso a TIN a unas tasas de financiación competitivas en el mercado. Hoy en día el costo de deuda a marzo es de 11,42% efectivo anual, muy cercano a la tasa del Banco de la República. Esto se logra porque desde hace bastantes meses anticipamos que venía un ciclo de subida de tasas. Nos sorprendió la magnitud de la subida de tasas en enero y en marzo por parte del Banco de la República, pero empezamos a gestionar este endeudamiento desde meses atrás, porque sí veíamos presiones inflacionarias y un cambio en la tendencia por parte del Banco Central. Eso nos hizo que volcamos todo el endeudamiento a 100% tasa fija.

El dividendo sí se ha afectado algo por la subida de tasas de interés, pero la magnitud de la caída del dividendo es muchísimo menor a la magnitud de la subida de las tasas de interés en el mercado. También hemos sido dinámicos en las alternativas de endeudamiento: no solamente créditos a tasa fija o créditos indexados, sino también operaciones de endeudamientos sintéticos, créditos en dólares con coberturas que nos han dado en varios cientos de puntos básicos mejores condiciones que estar en endeudamiento en tasa fija o indexados en pesos.

**Pregunta:** *¿Nos pueden actualizar sobre el estado de implementación del mecanismo de adquisición, en qué consiste y cómo podemos acceder a él?*

**Ana María Salcedo — Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercado**

El mecanismo de adquisición busca darle una nueva dinámica al mercado secundario, reafirmar la confianza que se tiene en el vehículo y en los resultados operacionales, y buscar que ese precio de mercado que puede estar un poco desalineado con el valor patrimonial, pues se encuentren. Esto promueve un mercado secundario mucho más profundo y dinámico, con una mejor formación de precios, y genera también un impacto directo al inversionista en términos de rentabilidad. Los títulos que se adquieren salen de circulación y el mismo flujo de caja que generan esos arrendamientos se distribuye en un menor número de títulos, incrementando el dividendo.

Las características de esta operación: es un monto de hasta \$5.550.000.000 de pesos que se va a recomprar a través del sistema transaccional de la Bolsa de Valores, a través de la pantalla. No es una operación de un solo día sino todos los días. Los inversionistas que quieren participar pueden hacerlo a través de su comisionista de bolsa, dándole una orden de venta. El agente de la adquisición es Larraín Vial. Las condiciones de volumen de operación diario máximo son el 25% del volumen transado en los últimos 90 días bursátiles y el precio nunca puede exceder la mejor orden de venta vigente o el último

precio de negociación de referencia del título. Este programa está vigente hasta que se agoten los \$5.550.000.000 de pesos destinados para esto.

**Pregunta:** *¿Qué expectativas tienen sobre la valorización de los activos comerciales en 2026, especialmente frente a ajustes en tasas de capitalización y nuevas formas de avalúo?*

**Carolina Martínez — Directora de Negocios Inmobiliarios**

Viendo los resultados de los estudios de mercado y los análisis macroeconómicos, nuestros avalúos van muy de la mano con estas tendencias. Las tasas de descuento están por el orden del 11,50-11,75% y las de capitalización están en el promedio del 7,5%, dependiendo del activo. En este orden de ideas, nuestro portafolio representa unas valorizaciones muy de la mano con el IPC, muy acordes con las tendencias del mercado y con el comportamiento macroeconómico.

**Pregunta:** *Los datos de mercado muestran una vacancia industrial nacional baja y rentas que se incrementan. ¿Cómo está posicionado TIN para capturar el upside de esta compresión de vacancia y apreciación de rentas en el segmento logístico? ¿Cuál es la exposición actual del Fondo en activos industriales?*

**Mónica Padilla — Directora de Planeación**

Vemos un mercado industrial bien posicionado con unas vacancias interesantes: la vacancia a nivel nacional es de 3,17% y a nivel de Bogotá 3,98%. Vemos un mercado cada vez más estrecho donde TIN está muy bien posicionado. TIN tiene una participación del 29% en activos industriales y vemos que los promedios de renta están muy alineados: en Bogotá tenemos un promedio de renta de \$23.000 por metro cuadrado y en la Costa Atlántica \$20.500. Esperamos poder capturar ese buen momento del sector industrial.

**Pregunta:** *¿Cómo se articula el programa de adquisición con el programa de Formador de Liquidez que ya está en marcha?*

**Ana María Salcedo — Directora de Inversiones y Desarrollo de Mercado**

Los dos programas son complementarios y hacen parte de una estrategia mucho mayor, que es la estrategia de desarrollo en mercado de títulos. Esta estrategia empezó con la migración, luego vino el formador de liquidez, que buscaba darle mayor liquidez secundaria a los títulos en el mercado. Pero producto de esa mayor transaccionalidad, vino acompañada con caídas de precios importantes que produjeron una desvalorización en el precio de mercado. Por eso fue que activamos la estrategia de adquisición, que busca compensar un poco esa desalineación de precios de mercado



versus el valor patrimonial, generar una mejor dinámica de mercado secundario y contribuir a unos beneficios tangibles en términos de rentabilidad para los inversionistas, mejorando el dividendo.

En cuanto a si se plantea realizar un nuevo proceso de adquisición, esta adquisición durará vigente hasta que se agoten los \$5.550.000.000 de pesos, prácticamente hasta finalizar este año 2026. Las adquisiciones siempre van a ser una herramienta que los emisores deben tener a la mano. Su implementación depende de la disponibilidad de recursos, que a su vez depende de la venta de activos. Cada vez que tengamos recursos disponibles haremos un análisis de rentabilidad y decidiremos qué es lo mejor: adquirir nuevos inmuebles, prepagar deuda o implementar un nuevo programa de adquisición.

**Pregunta:** *La presentación muestra que Bogotá concentra cerca del 49% del inventario comercial nacional sin variaciones relevantes en los últimos años, mientras Medellín, Cali y Barranquilla registran crecimientos. ¿Cómo evalúa el equipo gestor el riesgo de saturación en Bogotá frente al dinamismo de otras plazas?*

**Mónica Padilla — Directora de Planeación**

Lo que vemos en Bogotá es un mercado más estable y mucho más maduro. Tiene una oferta disciplinada. Más que saturación lo que estamos viendo es un mercado consolidado. El portafolio de TIN en el tema de comercio representa el 54%. Vamos a estar monitoreando Medellín, Cali, Barranquilla, que efectivamente tienen un potencial importante. Lo importante es resaltar la buena gestión que hace el equipo con los 38 arrendatarios. Seguiremos monitoreando esas plazas, buscando también las mejores rentabilidades y que se puedan apreciar bien todos estos cánones de arrendamiento para generar mayores ingresos para nuestros inversionistas.

---

*No tenemos más preguntas el día de hoy. Les agradecemos mucho su compañía y el interés que siempre han manifestado en TIN. Les recordamos que en las próximas semanas van a encontrar este material en la página web, en donde además pueden encontrar muchas otras herramientas e información del vehículo. Los invitamos a que nos acompañen a la próxima teleconferencia que daremos en las primeras semanas del mes de agosto.*