



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

Presentación Teleconferencia
de Resultados 2Q-2026



01

Resumen de
Gestión 2Q-
2026

02

Resultados
Financieros
2Q-2026

03

Mercado
Inmobiliario



1

RENTABILIDAD DESTACADA

Últimos 7 años, con rentabilidad mas destacada del asset Class***

- ♦ Rentabilidad **LTM: 12,78% E.A. (IPC + 6,25%).**
17% por encima del promedio simple del sector, sin contemplar mínimo
- ♦ Rentabilidad **desde el Inicio: 13,0% 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: **3,16%**
- ♦ Vacancia Física: **3,06%**
- ♦ Indicador de Cartera: **0,19%****
- ♦ **Margen NOI: 89%**
- ♦ **Margen EBITDA: 71%**
- ♦ **CAP Rate: 7,3%**

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: .5,25%**
- ♦ Dividend Yield* **Junio 2026: 5,04%.**
- ♦ Dividend Yield* a valor mercado **Junio 2026: 8,02%**
- ♦ Dividend Yield sobresaliente entre vehículos similares***

Fuente: Titularizadora Colombiana.

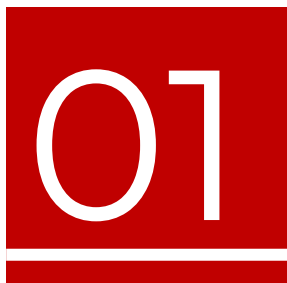
Fecha de Información: 30/06/2026

* 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 2Q-2026

Factores Diferenciadores



Dividend Yield

LTM:
5,25% ****

(Jun: 5,04%)
DY calculado
sobre el Valor
Patrimonial del
título



Jun: 8,02%
DY calculado
sobre el Valor
Mercado



Rentabilidad

Desde el Inicio:
13,00% E.A.



LTM: 12,78% E.A.
(IPC + 6,25%)



Ocupación
Económica y
Física

Económica:
96,84%



Física: 96,94%



Cartera vencida

0,19%
(\$106,300,230)



Otros Factores



Mercado
Secundario

Negociados
Junio: \$7,918
millones



Precio
negociación
cierre Junio:
62,9%***



Activos
Administrados*
y Área
Administrada

\$596.610
Millones



GLA: 84.140 m2
Activos
Inmobiliarios:
123



Estructura de
Deuda

Capital:
\$142.000
Millones



Costo
ponderado:
12,57% E.A.***



Uso:
24,24% < 35%



* Total Activo Administrado incluye cuenta de efectivo, activo material, cuentas por cobrar y otros activos.

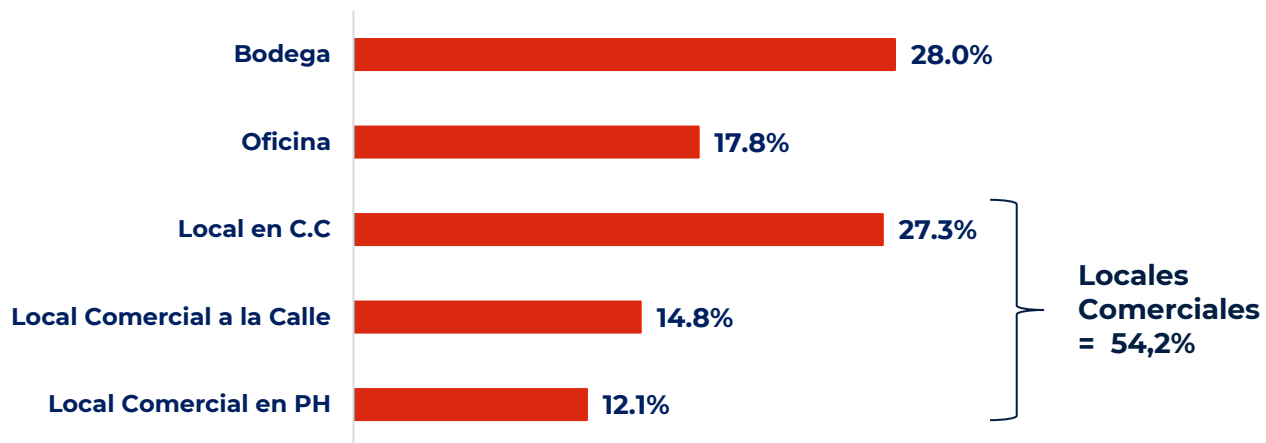
**** Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

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

**** Costo promedio ponderado de la deuda

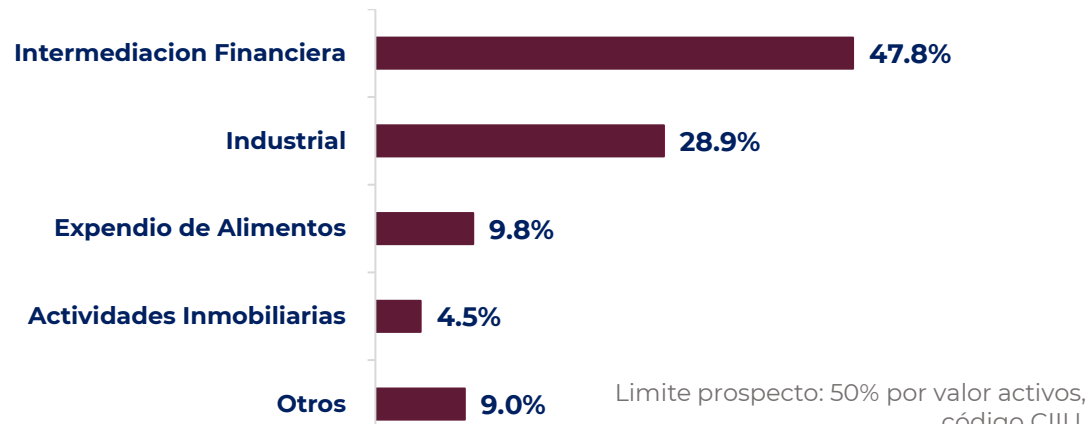
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad

Tipo de Inmueble



Limite prospecto: 60% por tipo de activo.

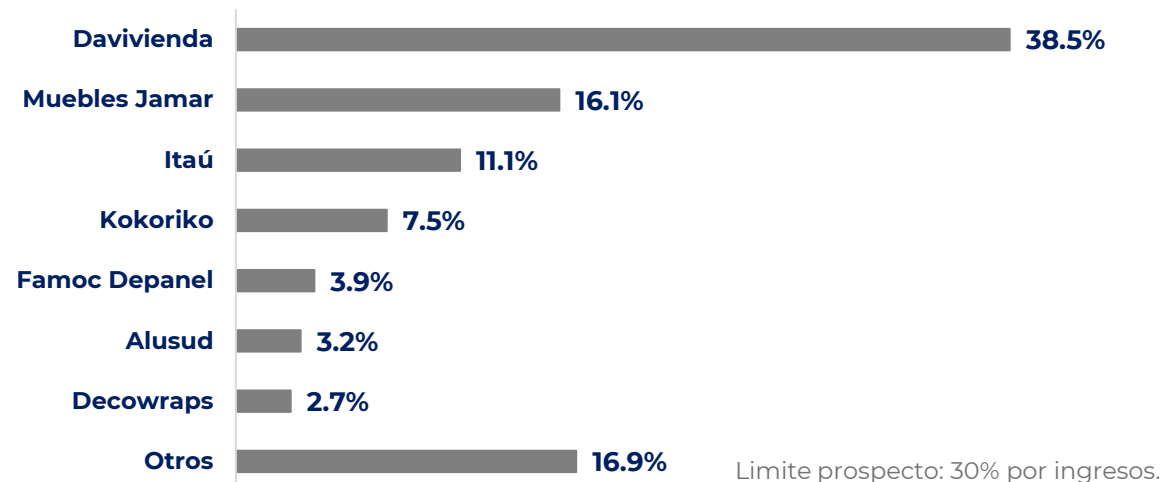
Distribución Sector Económico



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

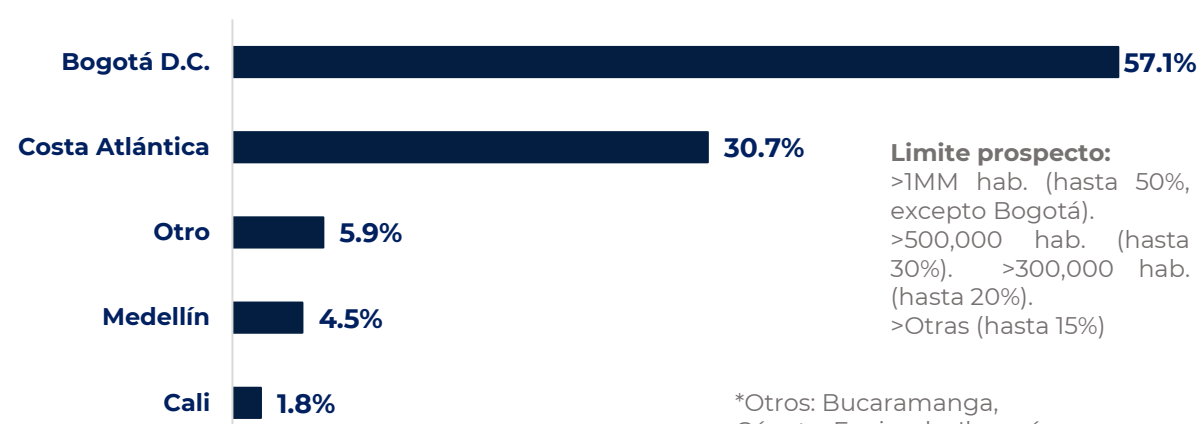
*Otros: Salud y Servicios .

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

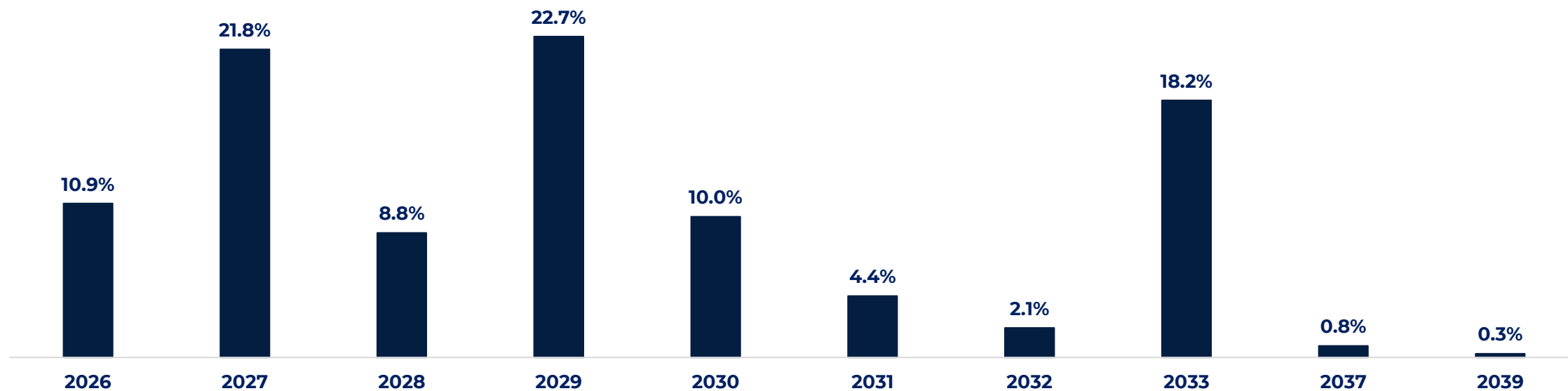


36
No. Arrendatarios



3,51 años
Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento

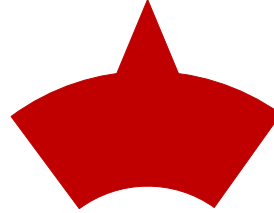
Perfil de vencimientos de Contratos Arrendamiento





Valor avalúos realizados a
2Q-2025

\$ 311,745



5,95%

Incremento
2Q-2025 vs 2Q-2026



Valor avalúos realizados a
2Q-2026

\$ 330,299



#93

Avalúos programados
para 2026



#21 (23%)

Avance del total de
avalúos programados



4

Avaluadores independientes
con rotación bianual de
inmuebles

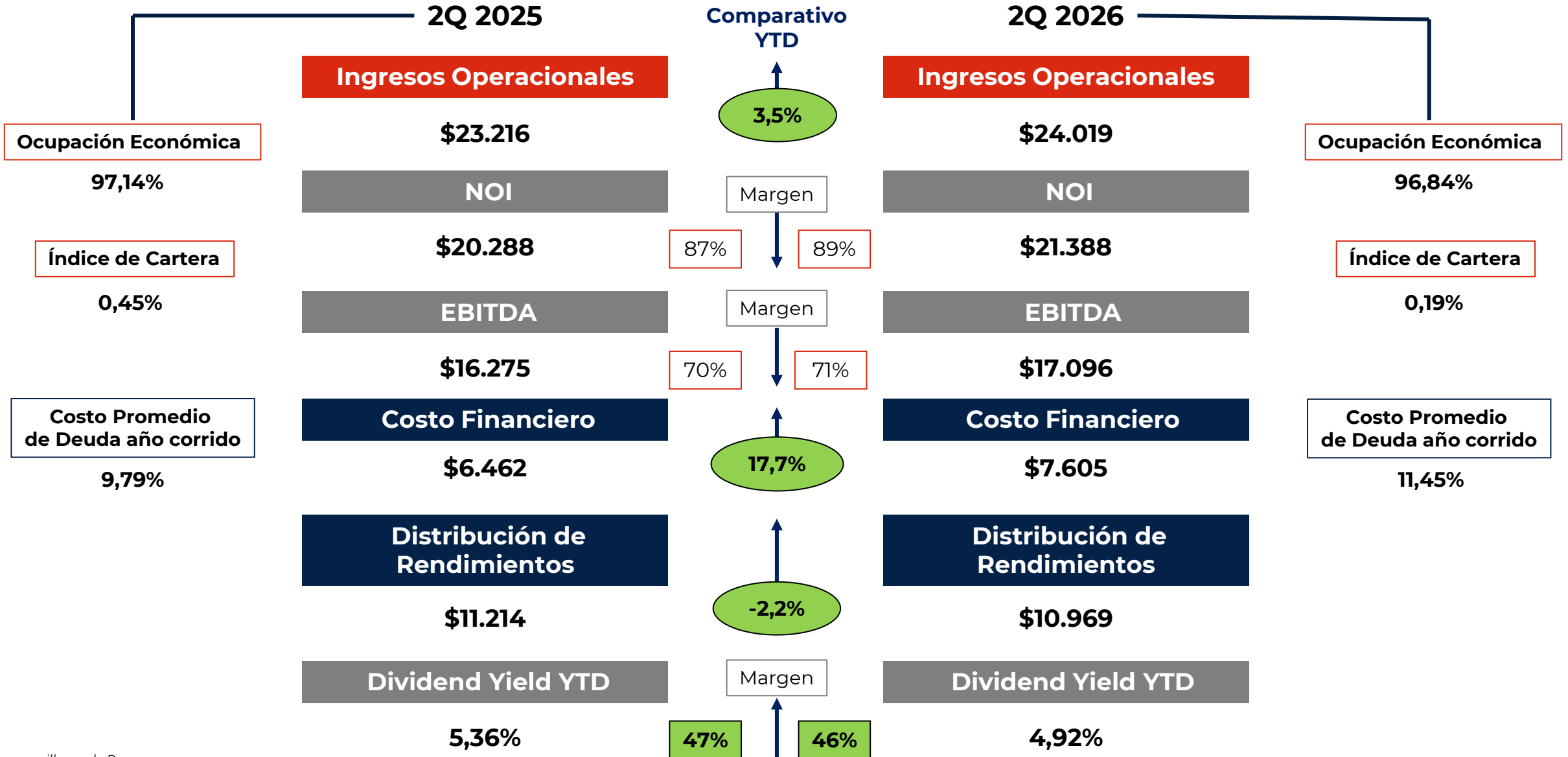
	30 Junio. 2025	30 Junio. 2026	Dif. (Desv.)
 Deuda Financiera	\$138.459* 0% Tasa Fija 100% Tasa Variable	\$142.000* 100% Tasa Fija 0% Tasa Variable	\$3.541* (2,56%)
 Costo <u>Promedio Anual</u> de Deuda	\$10,35% E.A.	\$10,77% E.A.	42 pbs (4,09%)
 Límite de Endeudamiento <35%	25,08%	24,24%	-84 pbs (-3,35%)

Estrategia 2026:

- Renovación de créditos a tasa fija, mitigando el riesgo de alza de tasas.
- 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 2Q- 2026



* 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.

Rentabilidad



13,00% E.A.

Desde el Inicio:

Oct. 2018 – Junio. 2026

📈 54,9% - **Por Valorización**

📈 45,1% - **Por Flujo**



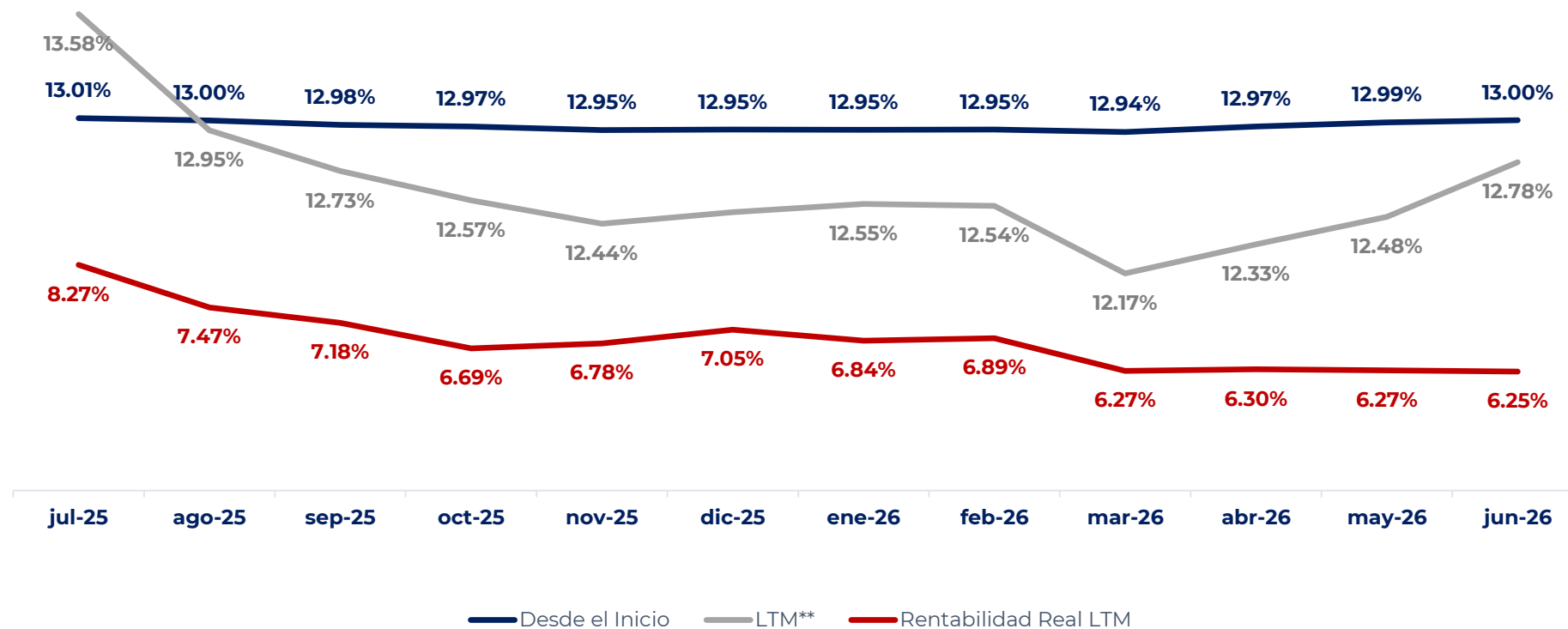
12,78% E.A.

Últimos 12 meses:

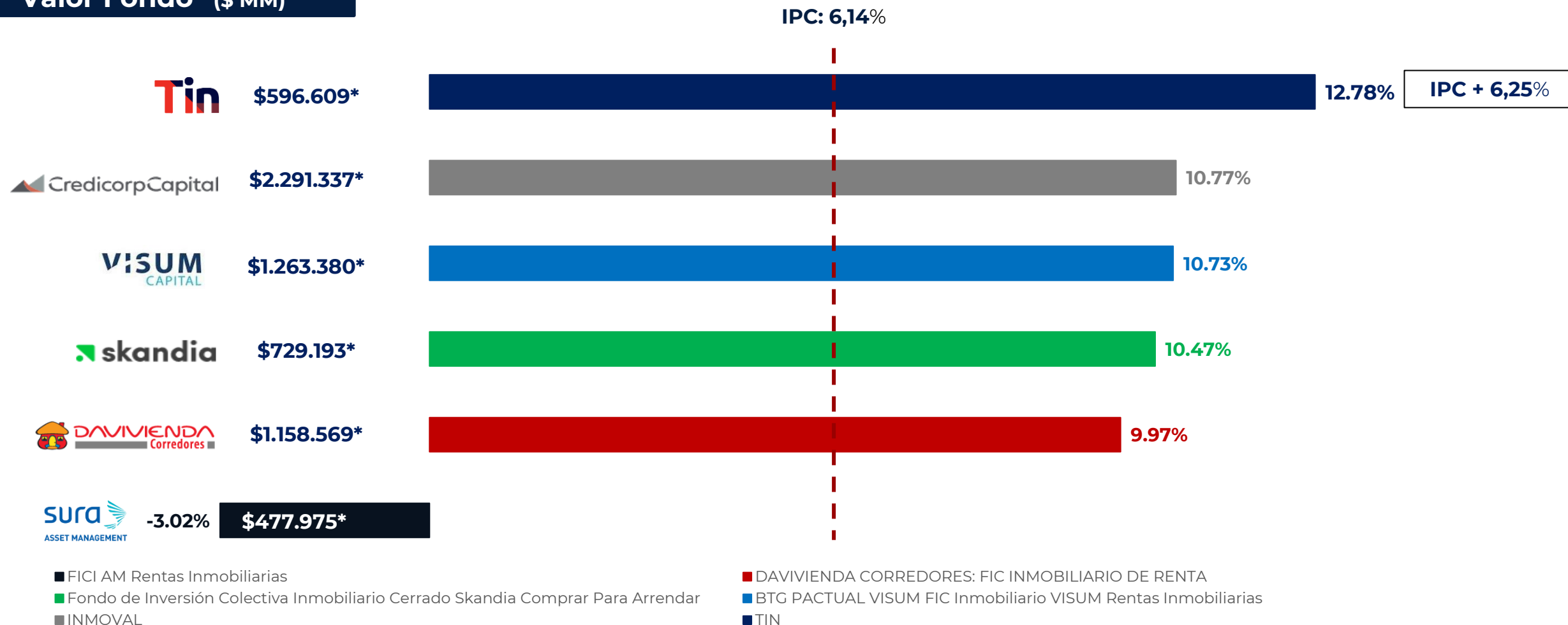
Jul. 2025 – Jun. 2026

📈 62,1% - **Por Valorización**

📈 37,9% - **Por Flujo**



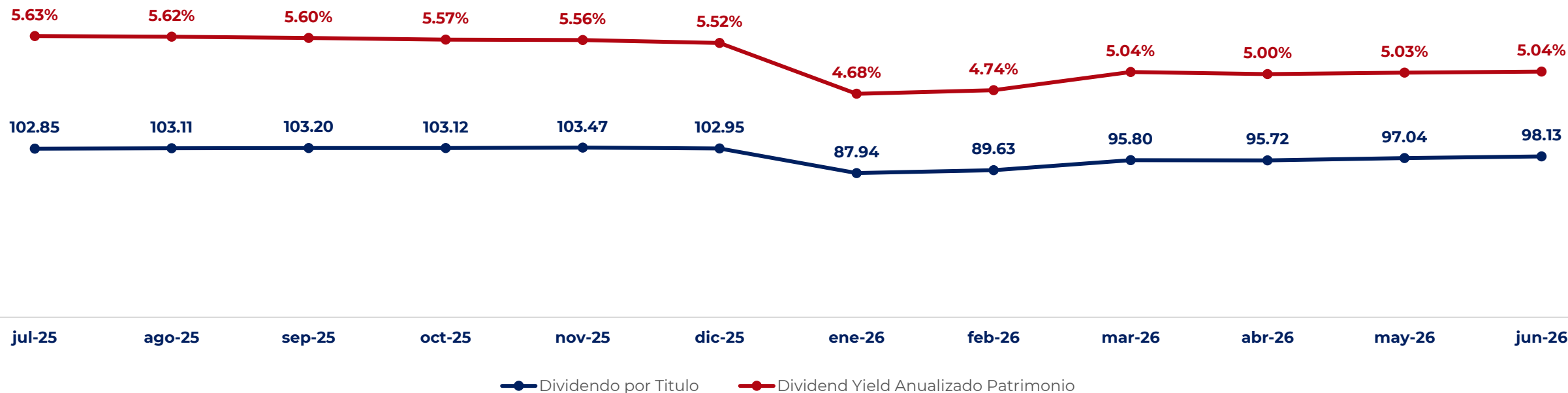
Valor Fondo* (\$ MM)



** Rentabilidad últimos 12 meses: Periodo Julio 2025 – Junio 2026.

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 marzo 2026: ficha técnica e informe de gestión.

Dividend Yield & Rendimientos



Valor del Título TIN (\$)

21.846

Valor del título
01/07/2025

7,01%

23.376

El valor del título
al 30/06/2026



5,25%

DY Promedio LTM:
07/2025 – 06/2026



5,04%

DY Último mes:
06/2026



8,02%

DY Último mes
Precios Mercado:
06/2026



Comparativo Dividend Yield precio de Referencia (Patrimonial vs Mercado)



Calculado sobre
Precio Patrimonial
al 100%

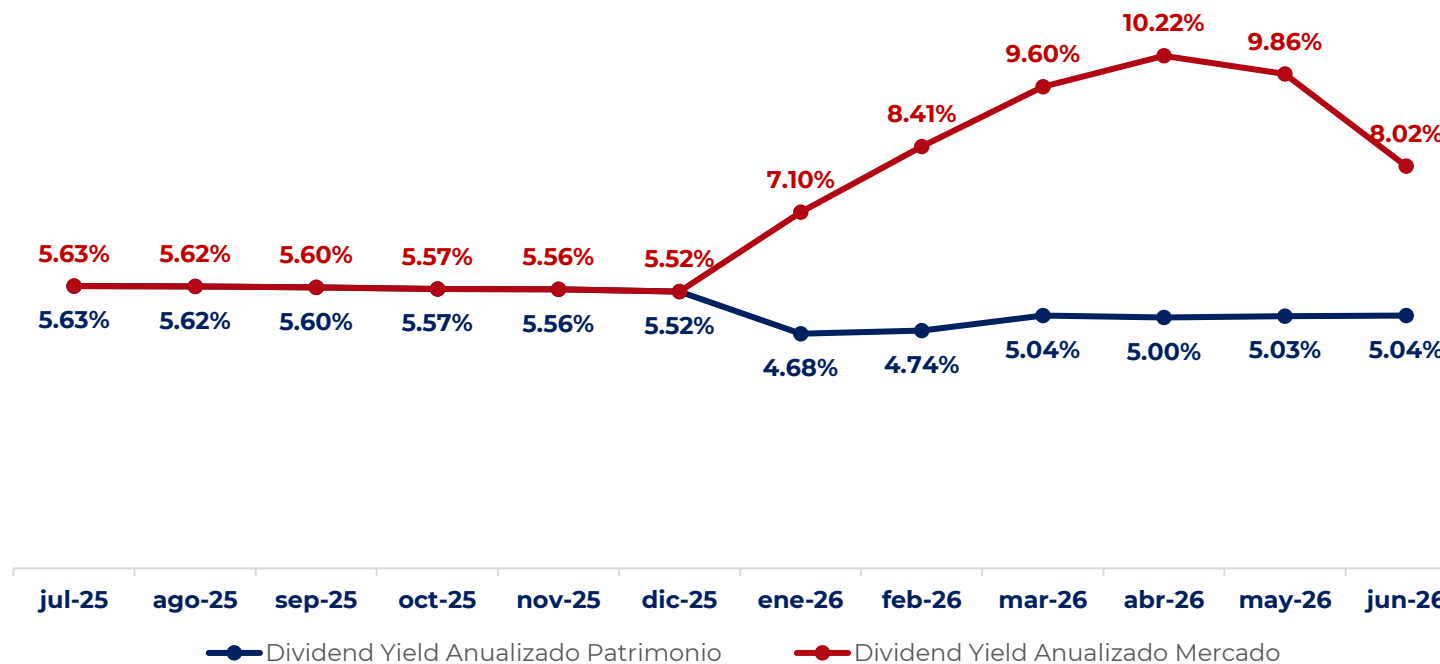
Dividend
Yield LTM:
5,25%

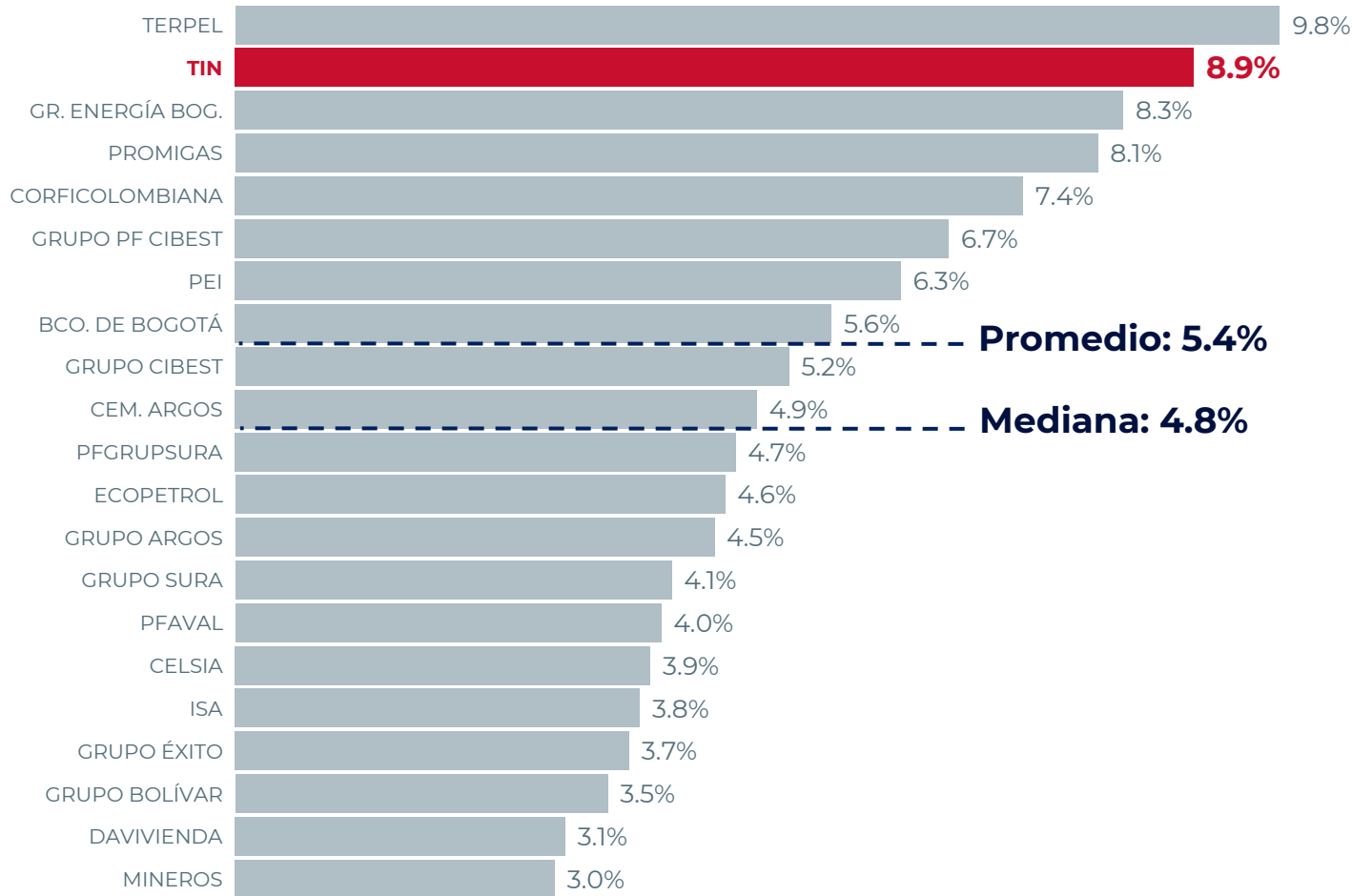
Dividend
Yield Junio:
5,04%

Calculado sobre
**Precio de
mercado**

Dividend
Yield LTM:
7,23%

Dividend
Yield Precio
de Mercado
Junio 62,9%:
8,02%





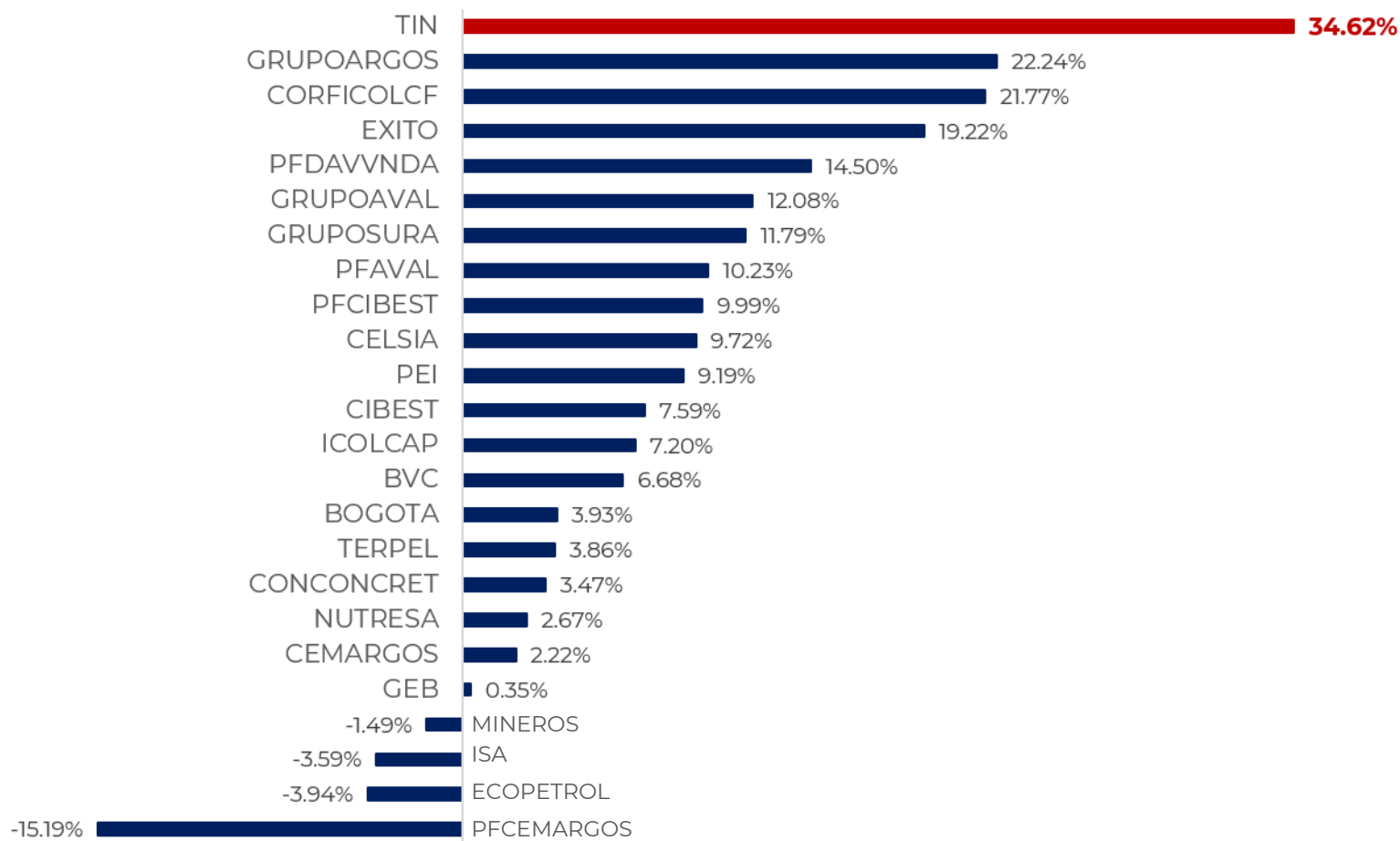
DY TIN – Precios Mercado

8.9%

Promedio Proyectado 2026

TIN se presenta como una alternativa competitiva frente a los *Dividend Yield* del Mercado Accionario Local, con el diferencial de **distribuir flujos mensuales.**

Reacción de los mercados tras la primera Vuelta electoral 25/05/2026 – 30/06/2026



Comparativa del Período

+34,62%
TIN

Supera al MSCI COLCAP en 27,42 p.p.

+7,20%

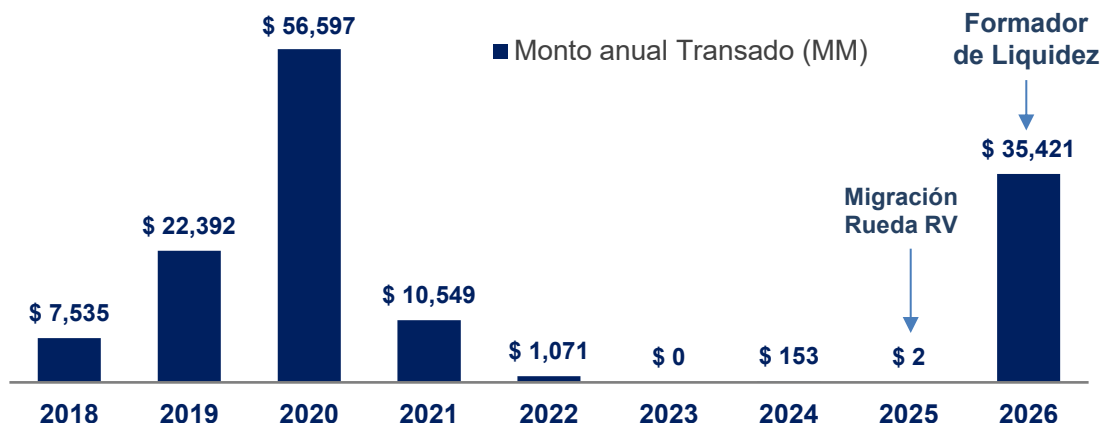
MSCI COLCAP

Índice de referencia

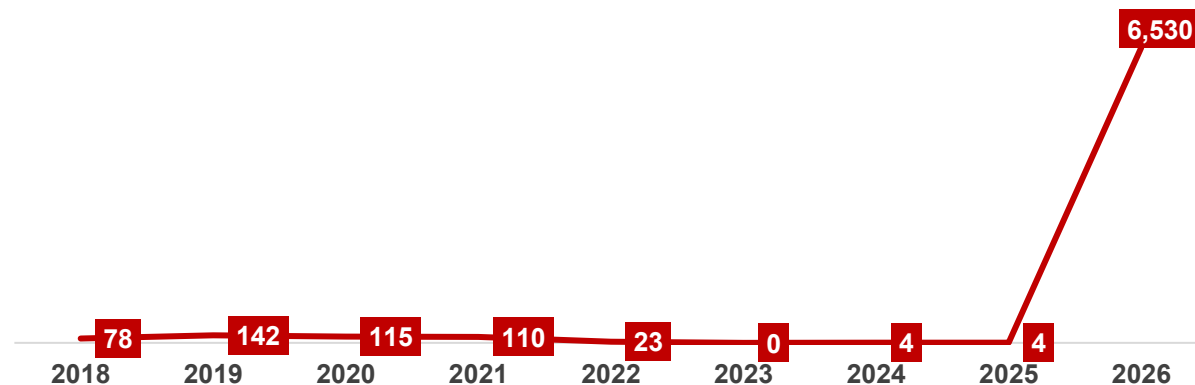
Mayo 2025



Monto Total Negociado (Millones)



Número de Transacciones de Mercado



62.88%
Precio valoración**



Monto TIN Readquirido **COP 1,779.6 millones**
Monto Pendiente por Readquirir **COP 3,770 millones**

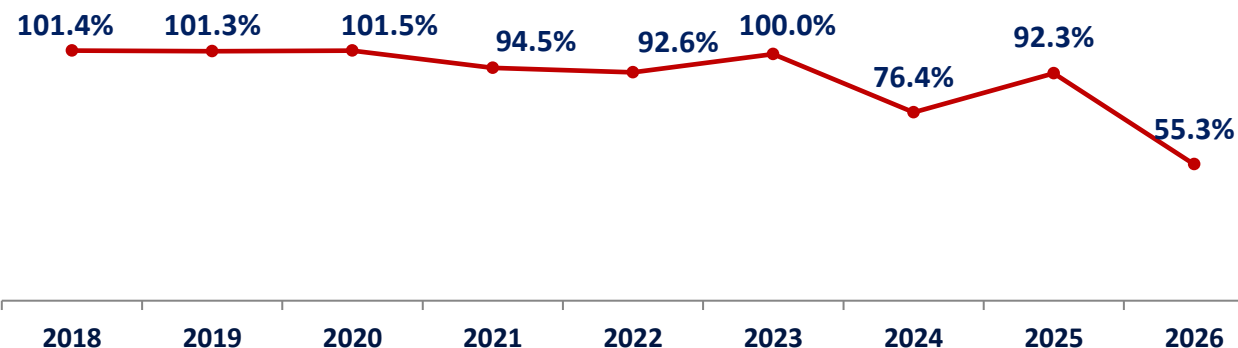


COP 14,700 (+24.2% M/M)
Precio de Cierre 30/06/2026



COP 415.3 millones
ADTV Jun 2026 (Average Daily Traded Volume)

Precio de Negociación PP*



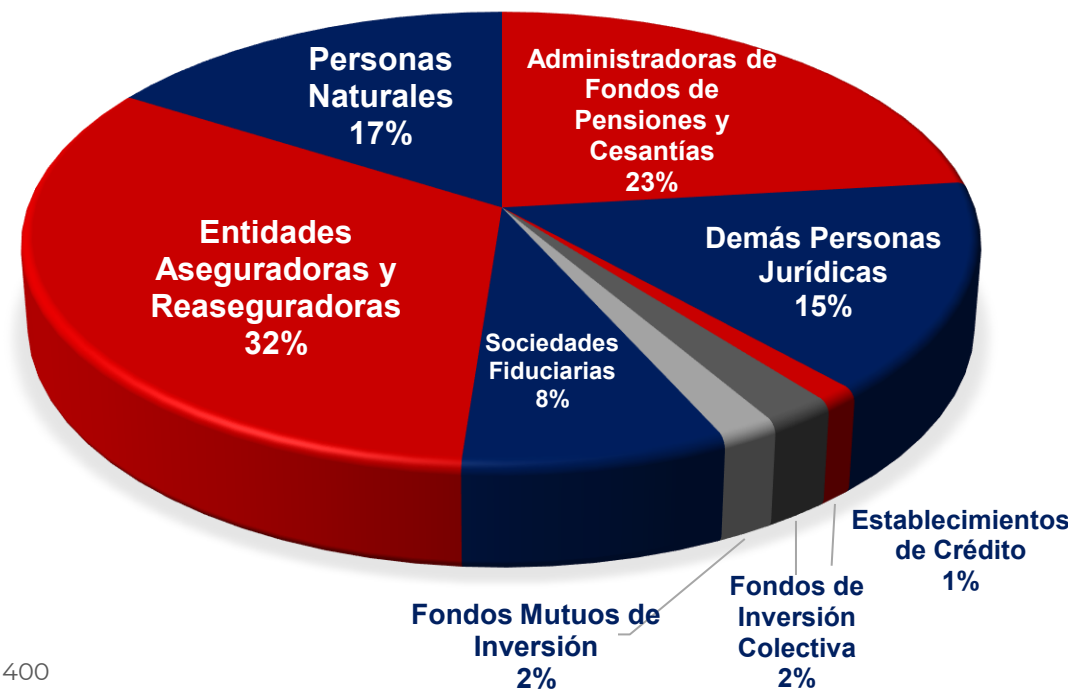
*PP: Precio promedio ponderado

** Precio de valoración de Precia al 30 de junio de 2026

Número de Inversionistas



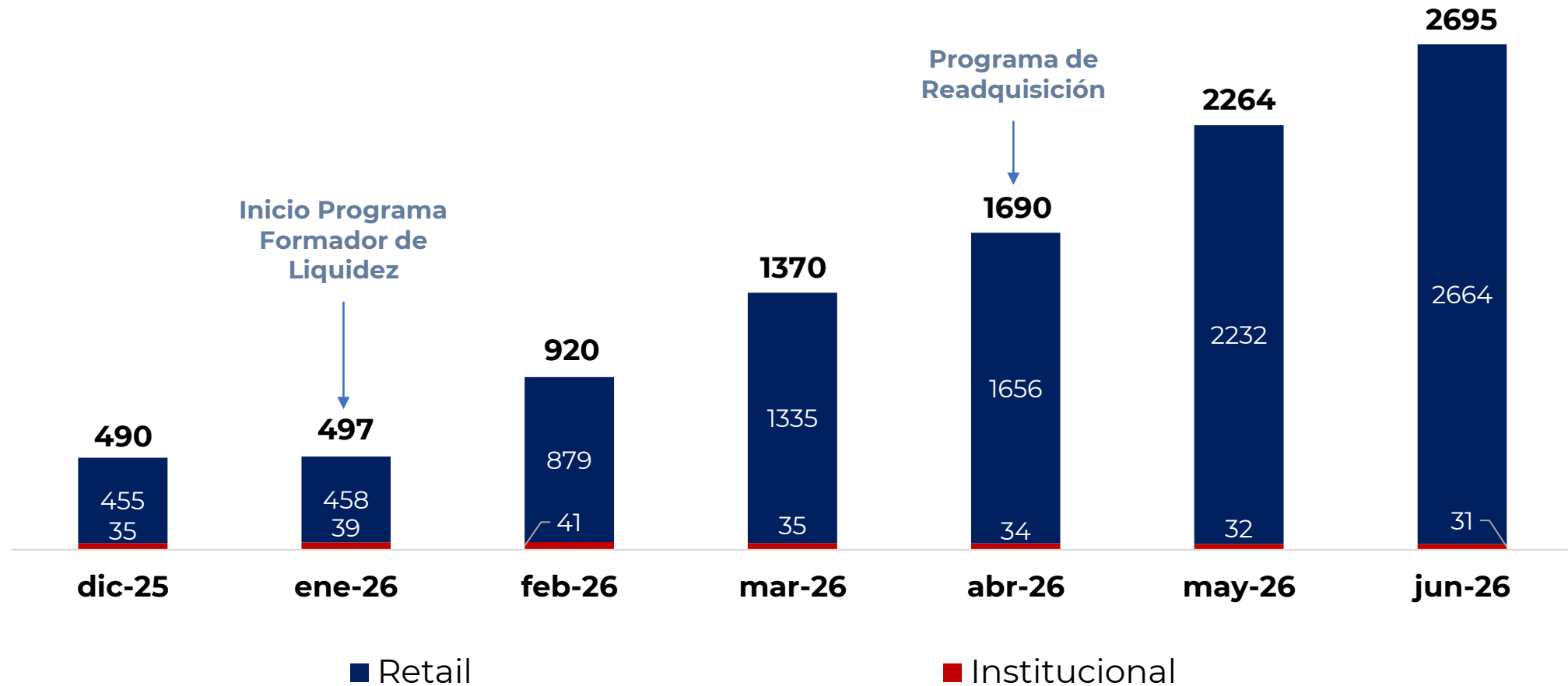
Inversionistas por Monto



68%: Inversionistas Institucional
32%: Retail



Inversionistas TIN



Nuevo Inversionista que entra a TIN con descuento (desde 0-50%). Proyección a 12 meses. Sensibilidad que muestra los valores de entrada y de salida desde el 50% hasta el 100%.

Rentabilidad Total -Junio 2026 a Junio 2027- TIN. Descuentos aplicados a Valor Patrimonial

Entrada / Salida	50%	60%	70%	80%	90%	100%
50%	17,08%	39,26%	61,37%	83,45%	105,50%	127,52%
60%	-3,15%	15,24%	33,60%	51,92%	70,22%	88,50%
70%	-17,45%	-1,74%	13,94%	29,60%	45,24%	60,86%
80%	-28,09%	-14,38%	-0,69%	12,98%	26,63%	40,27%
90%	-36,32%	-24,15%	-12,01%	0,12%	12,23%	24,33%
100%	-42,86%	-31,93%	-21,02%	-10,12%	0,76%	11,64%

Dividend Yield -Junio 2026 a Junio 2027- TIN

Entrada con Descuento (% Sobre Valor Patrimonial)	50%	60%	70%	80%	90%	100%
Inversión	-11.623	-13.948	-16.272	-18.597	-20.922	-23.246
Total Flujos	1.156	1.156	1.156	1.156	1.156	1.156
Rentabilidad por Flujo	9,94%	8,29%	7,10%	6,21%	5,52%	4,97%

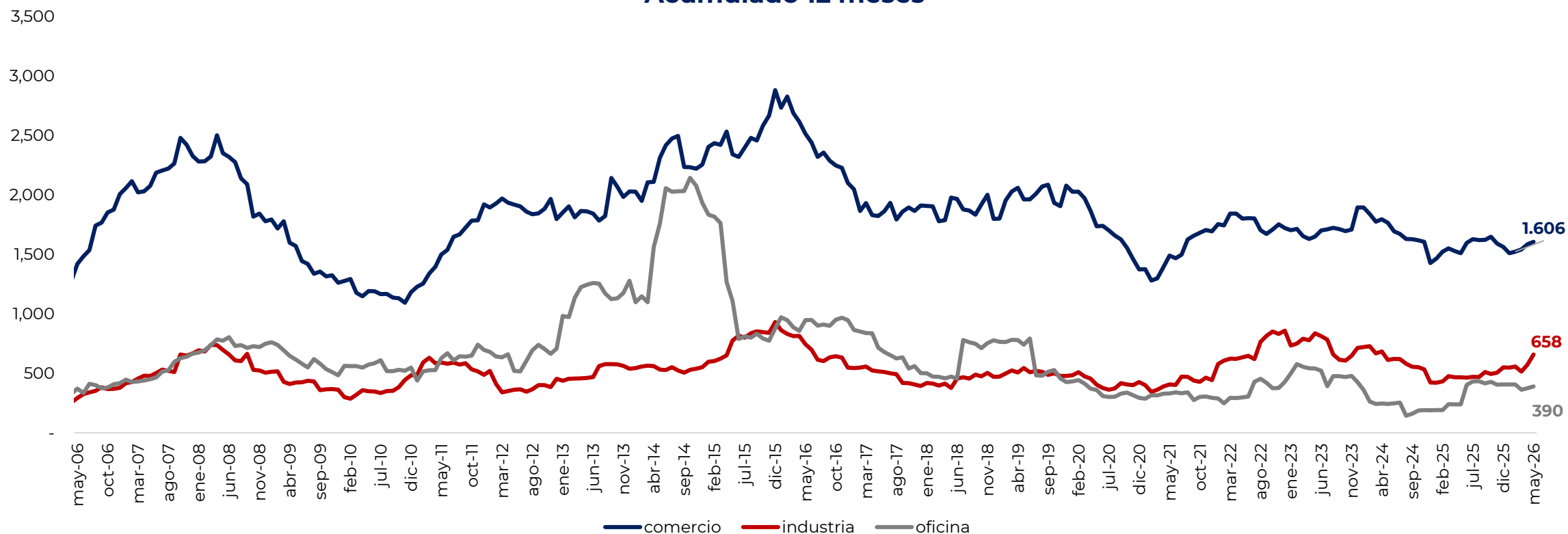
Para la Proyección de Dividend Yield se toma para el periodo 2026 un DY proyectado de 4,6% anual y para 2027 un 5,0% de DY anualizado

03

Mercado
Inmobiliario

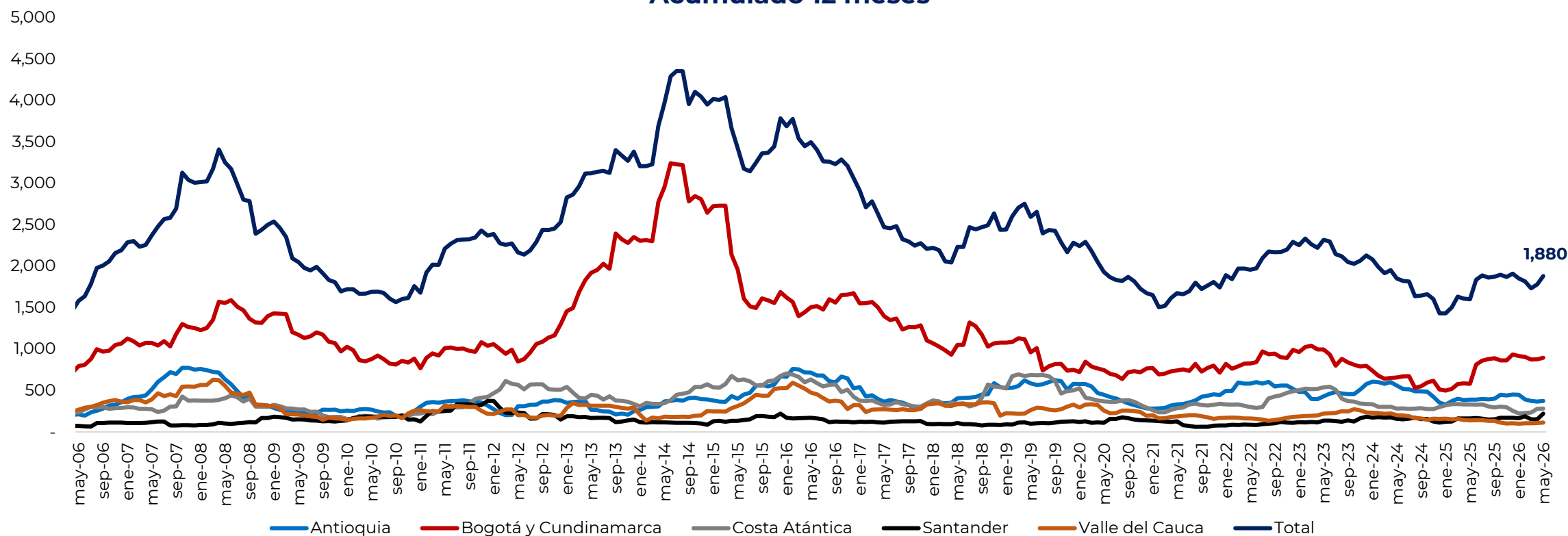
Entre junio 2025 y mayo 2026 se licenciaron 2,7 millones de m² en los segmentos de oficinas, comercio e industrial; mostrando un crecimiento del 20% frente al periodo entre junio 2024 y mayo 2025. Se destaca el crecimiento en el licenciamiento de oficinas, del 64% para el periodo, continuando la tendencia marcada durante el último año.

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



En los últimos 12 meses se licenciaron 1,88 millones de m² para los usos de oficinas, comercio e industriales en las principales regiones del país, con un crecimiento del 18%. Se destaca el crecimiento de la región de Bogotá y Cundinamarca, al igual que Santander, con crecimientos de 54% y 34%, respectivamente frente al mismo periodo del año anterior, aunque Valle del Cauca y la Costa Atlántica presentaron caídas del 19% y 15%, respectivamente.

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



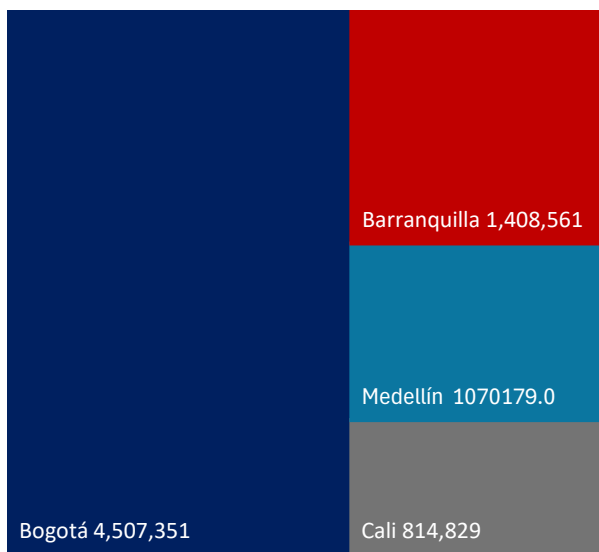
Fuente: Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción – ELIC a 21 de Mayo 2026, DANE

Cálculos: Titularizadora Colombiana

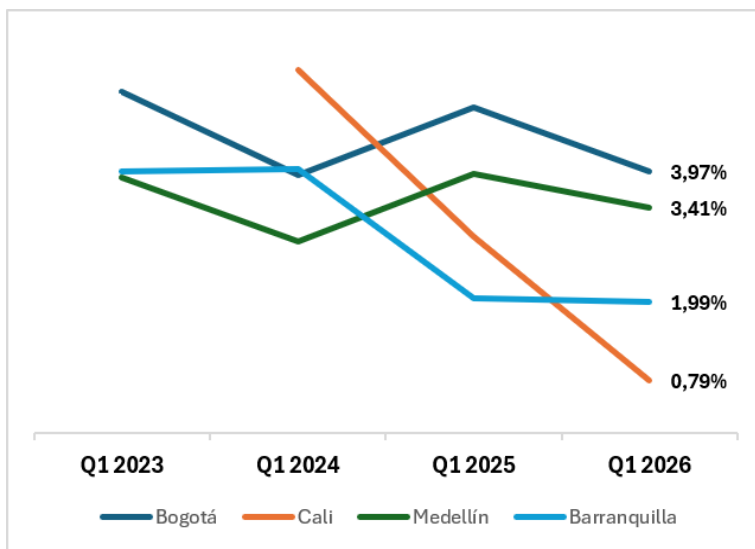
*Total incluye sólo las regiones mostradas

Los principales mercados industriales del país continúan exhibiendo fundamentos sólidos, caracterizados por bajos niveles de disponibilidad y crecimientos moderados del inventario. Estas condiciones han favorecido una tendencia alcista en los cánones de arrendamiento, particularmente en Barranquilla y Cali, mientras Medellín registra los mayores valores máximos de renta y Bogotá mantiene el liderazgo en tamaño y profundidad de mercado.

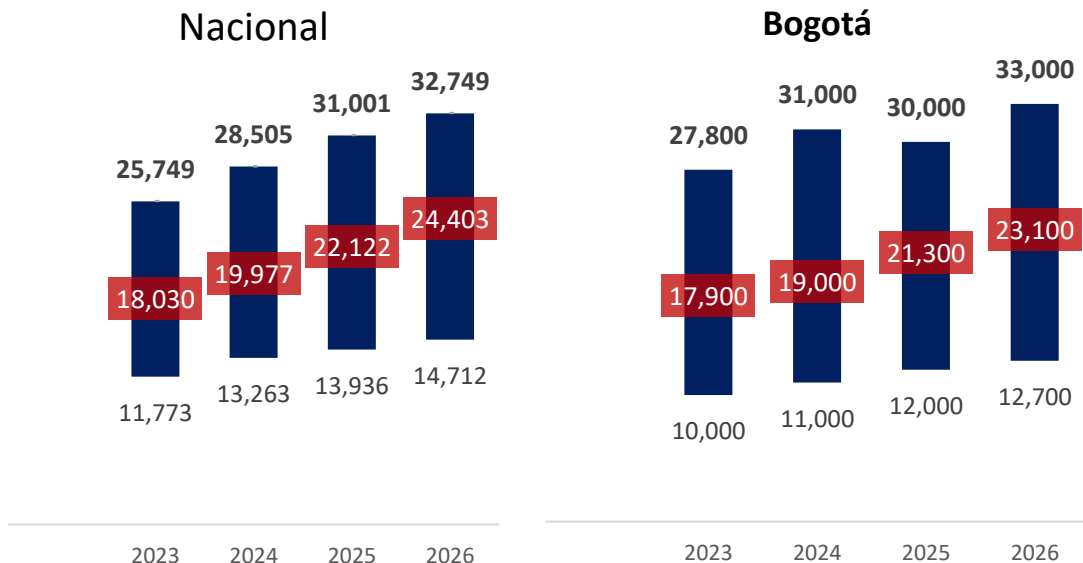
Inventario de bodegas marzo (m²)



Tasa de Disponibilidad



Comportamiento de cánones de arrendamiento (trimestral)

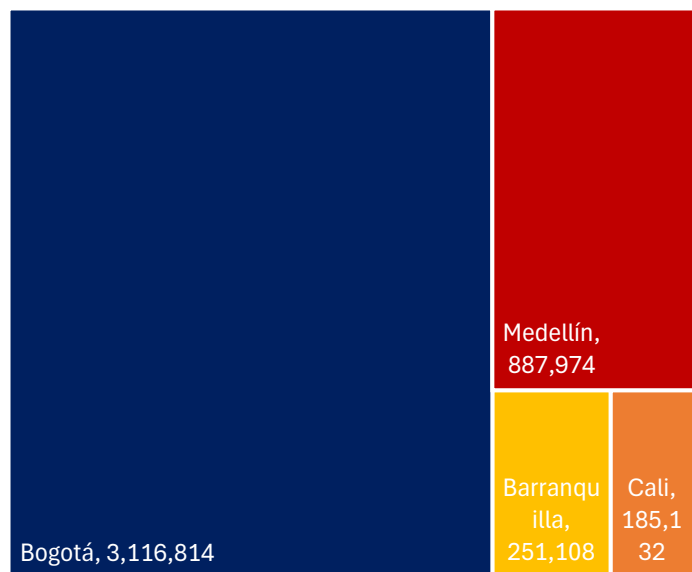


Bogotá	1,31%
Barranquilla	1,44%
Medellín	2,10%
Cali	2,64%

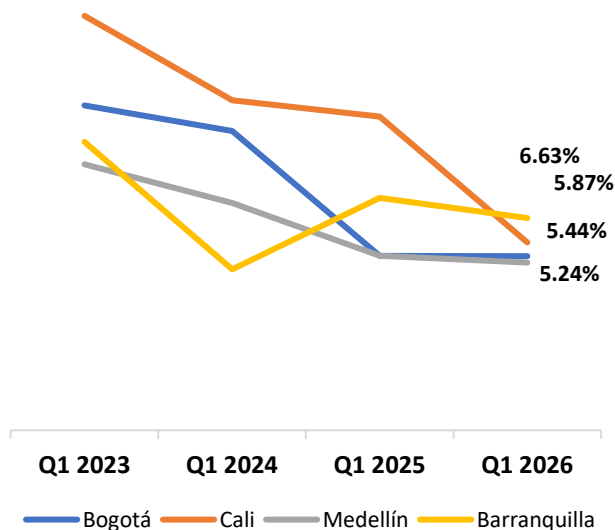
Los bajos niveles de disponibilidad continúan respaldando el crecimiento de los cánones de arrendamiento industrial.

Durante el primer trimestre de 2026, el mercado de oficinas continuó consolidando su proceso de recuperación. El inventario se mantuvo estable en las principales ciudades, mientras que las tasas de disponibilidad permanecieron por debajo de los niveles observados durante la pandemia, respaldando una mejora gradual en los fundamentales del sector. En este contexto, los cánones de arrendamiento mantienen una tendencia creciente, particularmente en Bogotá, lo que sugiere una mayor presión de demanda sobre los espacios de mejor ubicación y especificaciones, favoreciendo la valorización de los activos corporativos.

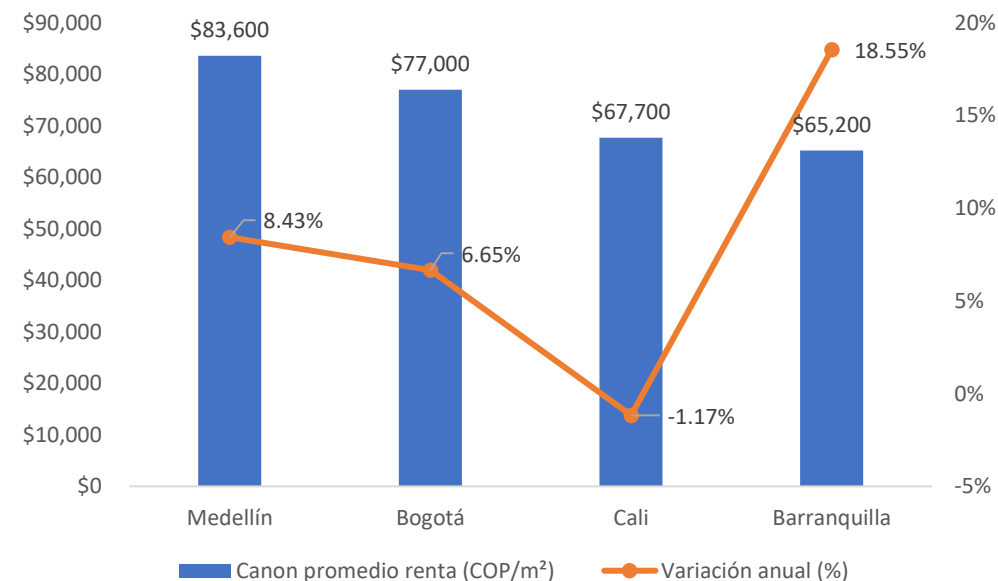
Inventario de oficinas (m²)



Tasa de Disponibilidad



Comportamiento de cánones de arrendamiento (Q1 2026)

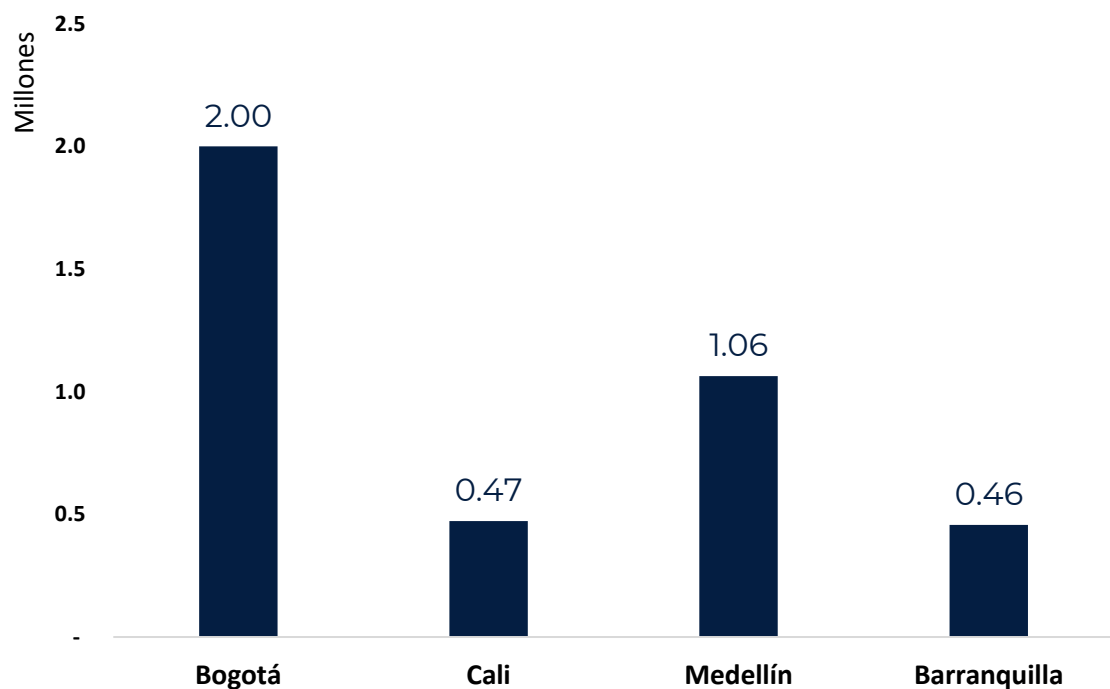


Bogotá	0,00%
Barranquilla	0,00%
Medellín	0,68%
Cali	0,00%

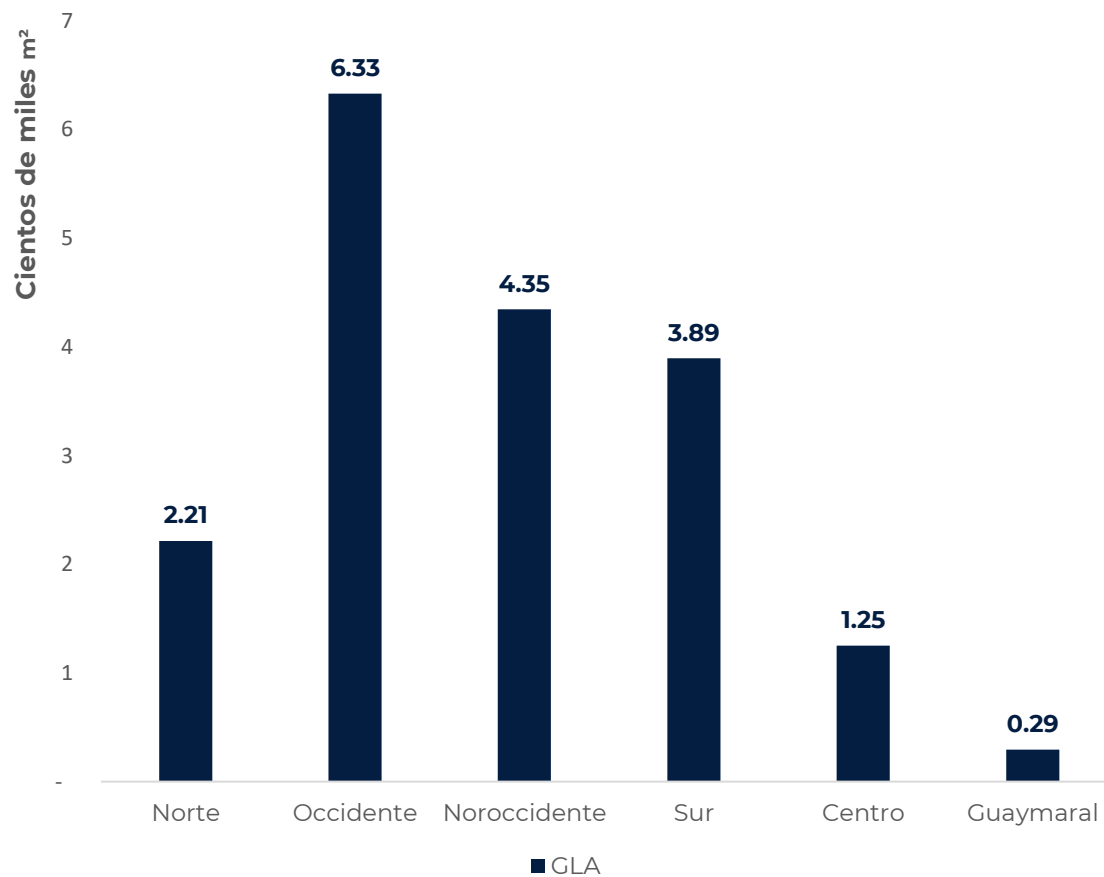
Barranquilla lidera el crecimiento de cánones, Medellín registra los niveles de renta más altos y Bogotá continúa siendo el principal mercado corporativo del país.

Bogotá continúa concentrando el mayor inventario de locales comerciales del país con cerca de 2,0 millones de m², equivalente al 50% del inventario analizado. Medellín ocupa el segundo lugar con 1,06 millones de m², mientras que Cali y Barranquilla registran inventarios similares cercanos a 0,47 millones de m²

GLA por Ciudad (metros cuadrados)



GLA Bogotá



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

Contamos con 89 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$28 billones emitidos en 25 años y más de \$3,4 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



Calificación **AAA**
Riesgo de
Contraparte

BRC
Standard & Poor's
S&P Global

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment

Nuestros Accionistas:



DAVIVIENDA



Bancolombia

