



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

Programa de Emisión y Colocación de
Títulos participativos TIN
Proceso de Titularización Inmobiliario
Emisión Tramo 3



AGENDA

01

Características
y Resultados

02

Emisión
Tramo 3

03

Escenarios de
Rentabilidad

04

Anexos

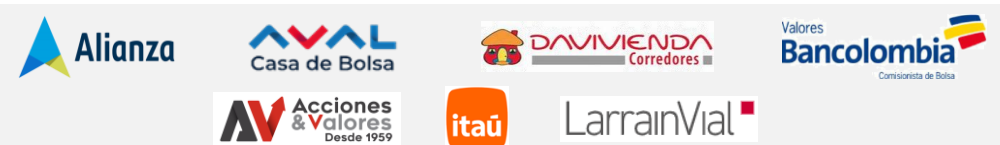


¿QUÉ ES TIN?

TIN

es un programa cuyo objeto es la titularización de activos inmobiliarios que permite al inversionista participar en títulos de respaldados en inmuebles de primer nivel.

El inversionista TIN tendrá derecho a percibir ingresos tanto por los arrendamientos mensuales producto de los contratos de explotación económica y su rentabilidad proveniente de la valorización comercial en el tiempo del portafolio de inmuebles.

1	Emisor	Titularizadora Colombiana S.A. con cargo y respaldo exclusivo de la Universalidad TIN
2	Mercado al que se dirige	Mercado Principal
3	Cupo global	\$2 Billones Tramo 1: \$162.750 MM Tramo 2: \$105.000 MM Saldo por emitir \$210.500 MM*
4	Clase de títulos	Títulos participativos fungibles Inscritos en el RNVE / Calificación iAAA para Tramos 1 y 2 / Calificación Tramo 3 iAAA
5	Plazo de títulos	100 años prorrogables (Vencimiento inicial 2118)
6	Modalidad de oferta	Programa de emisión por tramos
7	Modalidad de colocación	Demanda en Firme a través de la BVC
8	Vigencia de la Oferta Pública	Se renovó la vigencia por parte de la SFC por 5 Años contados a partir de agosto del 2026
9	Agentes colocadores	
10	Certificación Emisor IR	Certificación a Emisores de Títulos de Participación.



1

RENTABILIDAD DESTACADA

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

4

SÓLIDO GOBIERNO CORPORATIVO

Garantía de un proceso riguroso de adquisición, desinversión y seguimiento a la gestión del vehículo.

2

VACANCIA Y CARTERA

Desempeño histórico operacional como base de la generación de flujo de caja estable y consistente.

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, como base de rentabilidad de los inversionistas.

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

Rentabilidad



13,00% E.A.

Desde el Inicio:

Oct. 2018 – Junio. 2026

📈 54,9% - **Por Valorización**

📈 45,1% - **Por Flujo**



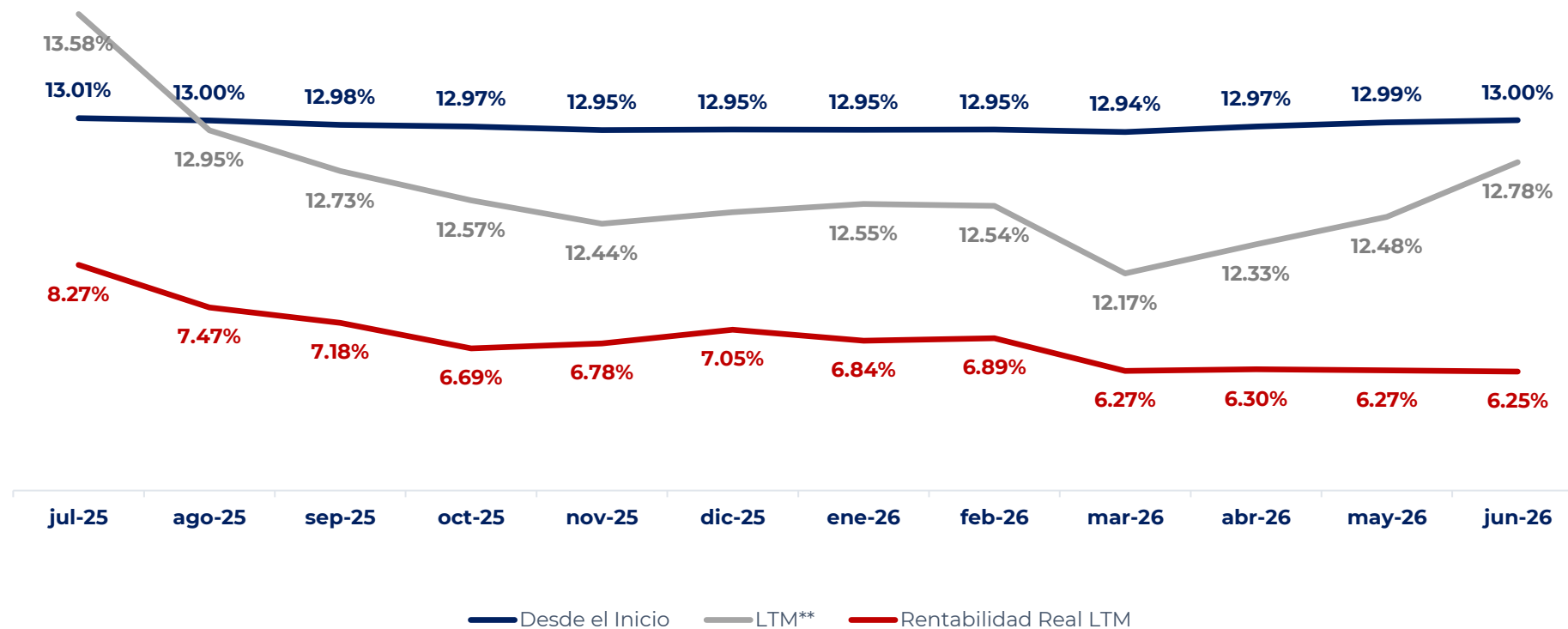
12,78% E.A.

Últimos 12 meses:

Jul. 2025 – Jun. 2026

📈 62,1% - **Por Valorización**

📈 37,9% - **Por Flujo**





Comparativo Dividend Yield precio de Referencia (Patrimonial vs Mercado)



Calculado sobre
Precio Patrimonial
al 100%

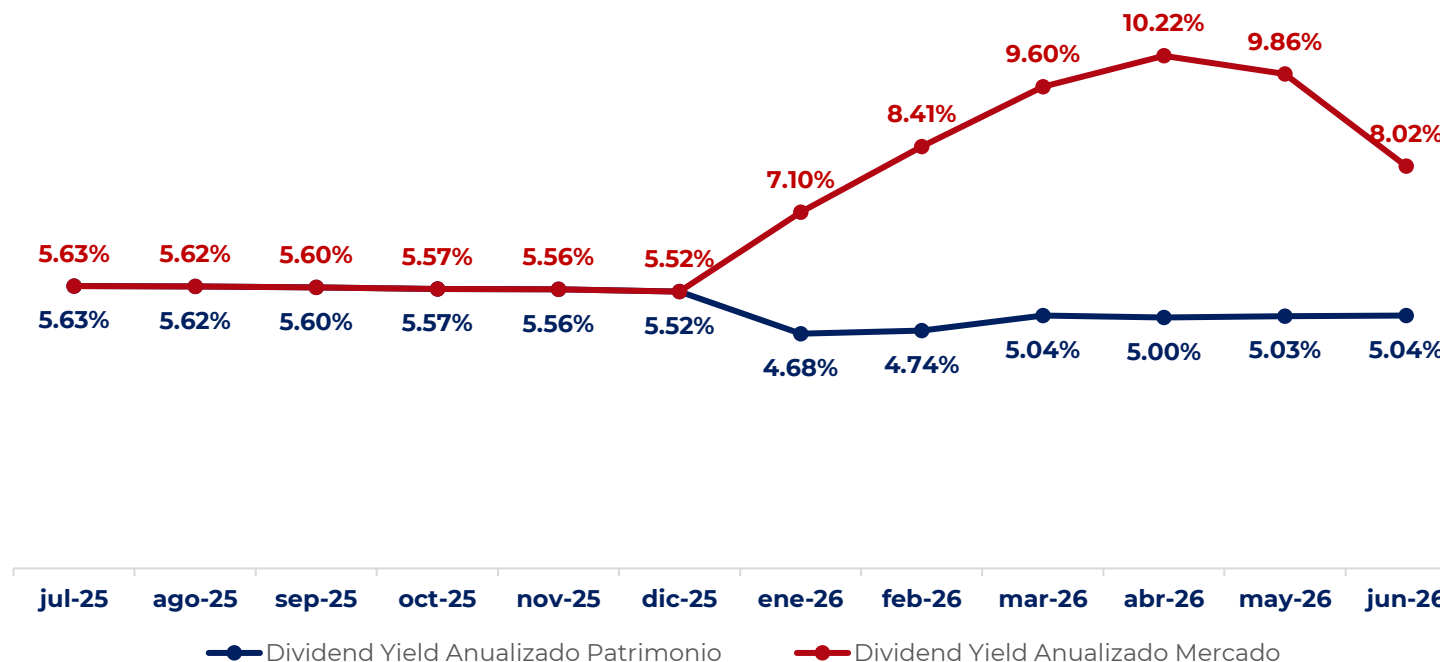
Dividend
Yield LTM:
5,25%

Dividend
Yield Junio:
5,04%

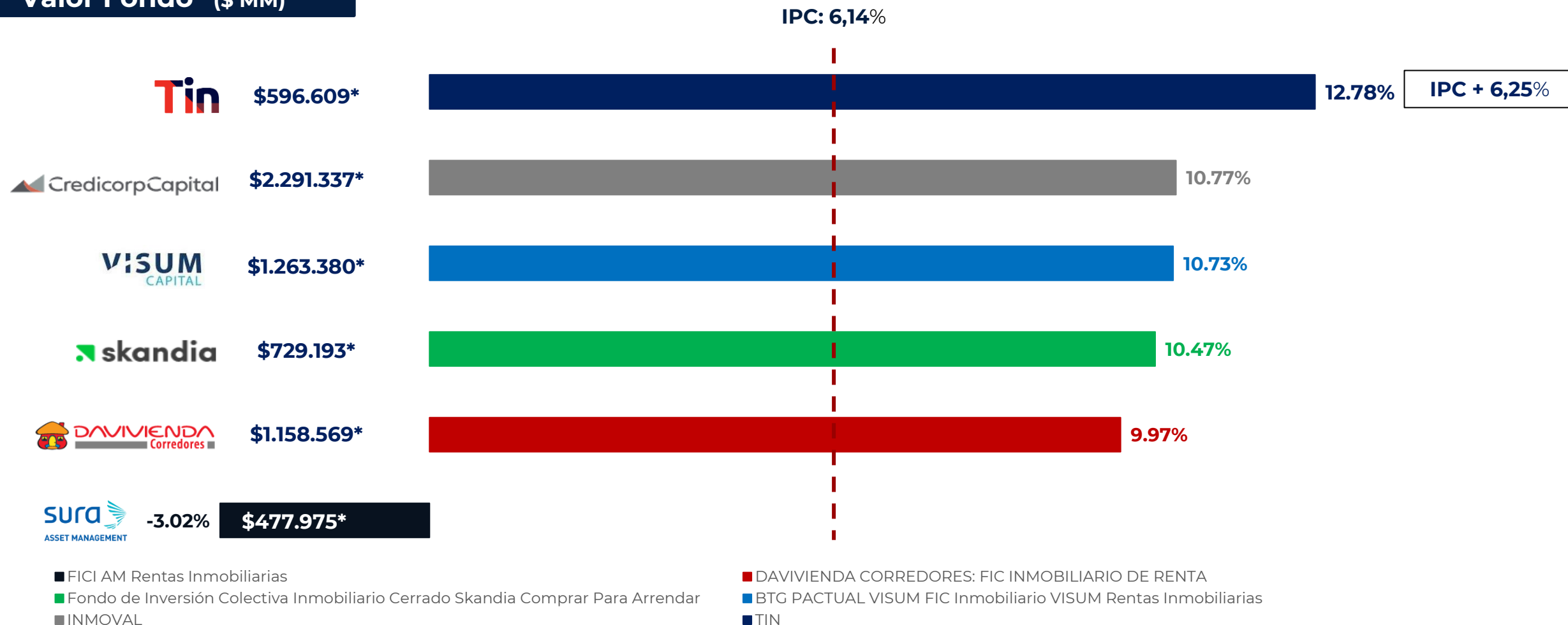
Calculado sobre
**Precio de
mercado**

Dividend
Yield LTM:
7,23%

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



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.

AGENDA

01

Características
y Resultados

02

Emisión
Tramo 3

03

Escenarios de
Rentabilidad

04

Anexos

6 años

Sin emisiones primarias de TIN en el mercado de capitales.

TERCER TRAMO DE EMISIÓN

¿Por qué emitir ahora?

Emitir permite convertir deuda transitoria en una **estructura de capital sostenible**.

TIN lleva seis años sin acceso al mercado primario. **La emisión reabre ese canal**, pero su principal valor es financiero: *cancelar deuda de corto plazo y trasladar ese ahorro directamente al flujo distribuible de los inversionistas*

La pregunta estratégica

¿Cuál es el costo para el inversionista actual de mantener la estructura financiera vigente?

El Tramo 3 en cuatro cifras

Corte junio 2026 · 40 activos · COP 210.500 MM de valor contable + Gastos iniciales · Ingreso neto anualizado COP 16.149 MM

52.533 m²

GLA total del
tramo 3

40

Activos en 6
portafolios

7,7%

Going-in real
anualizado

0,81%

Vacancia física
actual

1

Composición

Jamar concentra el 58% del GLA del tramo 3; el 94% del área de Tramo 3 es bodega.

2

Desempeño

Going-in real de 7,7% anual sobre COP 210.500 MM de valor contable.

3

Riesgo

El 62% del GLA vence en 2033 y la vacancia se limita a CC V. Terreros (5 locales).

¿Qué estamos proponiendo?

Emitir títulos respaldados en el portafolio Tramo 3 para sustituir deuda con costo del 12,53% .E.A..

(COP 210.500 MM)

Valor portafolio Tramo 3 (NAV)

COP 142.001 MM

Deuda financiera

COP 17.793 MM

Intereses anuales (12,53% E.A.)

5,09% → 6,87%
(9,84%)

DY actual → DY Potencial (DY
Mercado)

PASO 1

Se emiten los títulos

Nuevos títulos respaldados en el portafolio Tramo 3.



PASO 2

Se prepaga la deuda

Los recursos pagan deuda al 12,53%; el excedente genera un DY al 7-8% en nuevos activos inmobiliarios adquiridos.



PASO 3

Sube el flujo distribuible

Más flujo de caja distribuible y mayor DY

- La emisión cancela deuda existente.
- Cada peso que se emite paga deuda que hoy cuesta 12,53% E.A.
- Lo que no se usa en deuda, se destina a la compra de nuevos activos con un DY al 7-8%
- Ambos efectos aumentan el flujo de caja

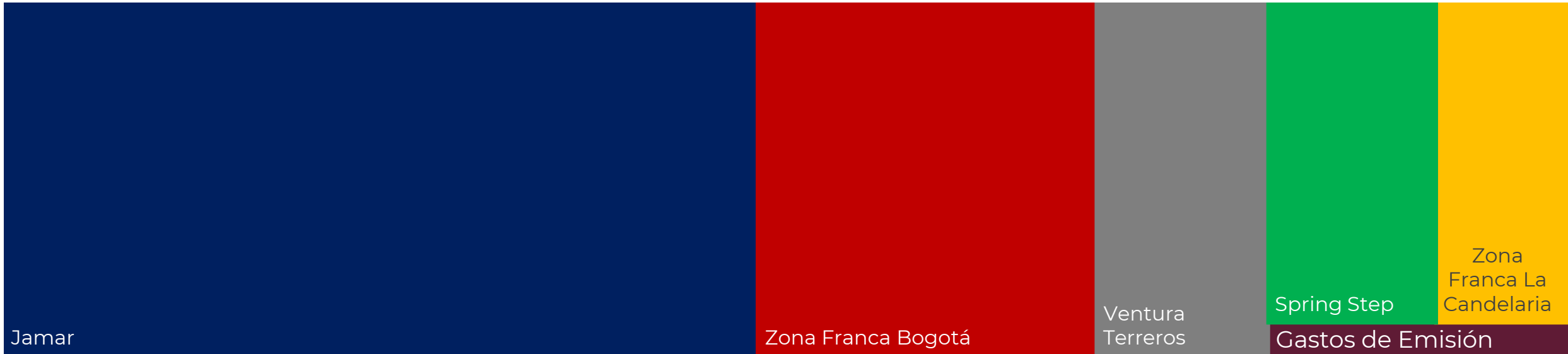


Esquema de Colocación Posibilidad de adjudicación Parcial

Se podrá hacer una adjudicación parcial según el monto demandado, de acuerdo con el portafolio de activos adquiridos y al endeudamiento de la Universalidad TIN.

TIN 3	Gastos fijos emisión + Jamar + ZF Bogotá y Cartagena + CC. V. Terreros + Port. Sprint Step
	\$2.139 MM + \$105.960 MM + \$57.832 MM + \$23.947 MM + \$20.622 MM = \$210.500 MM*

Activos a Emitir



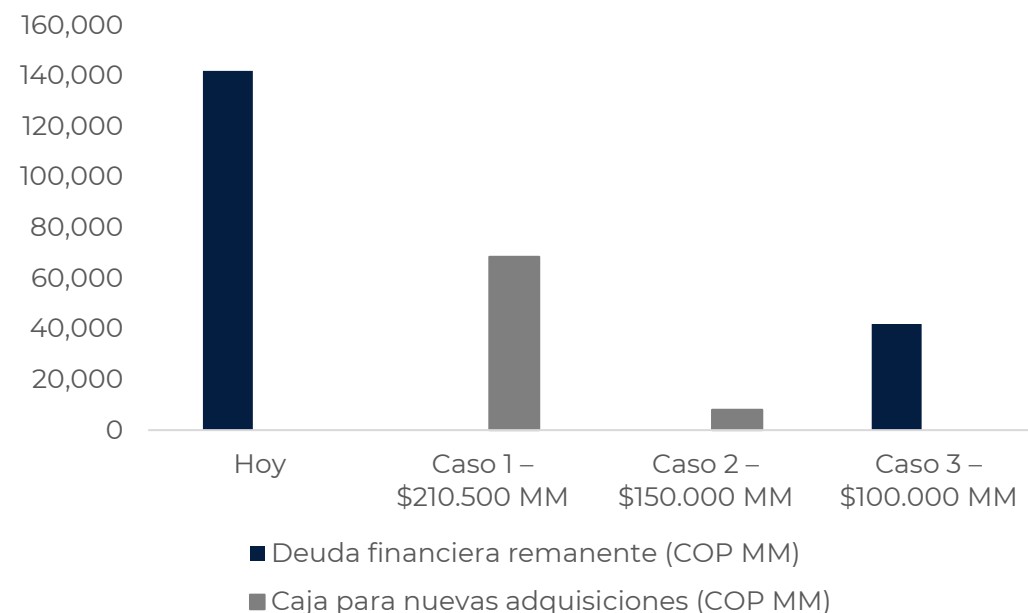
* Valor sujeto al valor de los activos inmobiliario en el momento de la emisión.

Tres tamaños de emisión, una misma dirección

Comparativo de los Casos 1, 2 y 3 — todos eliminan o reducen la deuda y elevan el flujo distribuible.

Métrica (COP MM)	Caso 1	Caso 2	Caso 3
Valor levantado	210.500 (100% NAV)	150.000	100.000
Deuda remanente	0	0	42.001
Caja para adquisiciones	66.361	7.999	0
FCD anual	45.449	41.364	35.541
DY sobre patrimonio	6,89%	6,87%	6,44%
Dy sobre Mercado	9,49%	9,84%	9,59%
Patrimonio	662.171	601.671	551.671
Ahorro de intereses	17.793	17.793	12.530

Deuda remanente y caja para adquisiciones



- Los Casos 1 y 2 eliminan por completo la deuda de COP 142.001 MM; el Caso 3 deja COP 42.001 MM vigentes al 12,53% E.A.
- El Caso 1 levanta además COP 66.361 MM de caja que generan en activos inmobiliarios un dividendo yield del 7-8%, por debajo del 12,53% E.A. que cuesta la deuda.

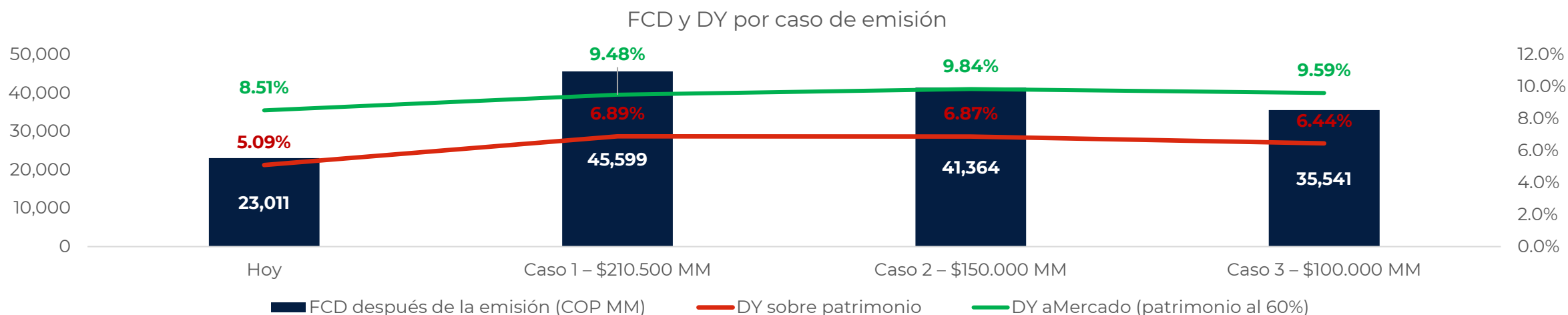
Emitir deja más flujo en cualquier escenario

El nuevo FCD por título supera el nivel actual en los tres casos y en todos los niveles de colocación.

5,09% → 6,87% (9,84%) (Caso 2)
DY sobre patrimonio (DY sobre Mercado)

COP 23.011 → 41.364 MM (Caso 2)
FCD anual

12,53% E.A.
Costo de la deuda que se elimina



Las barras muestran el FCD anual después de la emisión, la línea roja el DY sobre patrimonio y la línea verde el DY a mercado asumiendo un precio equivalente al 60% del patrimonio. Cualquiera de los tres casos incrementa el flujo que se reparte a los inversionistas frente a hoy.

Cómo se coloca un nuevo tramo?:

Bajo el mecanismo de protección a Inversionistas actuales

DILUCIÓN MÁXIMA

10%

si todos los inversionistas ejercen su derecho preferencial en 2ª vuelta

Tres vueltas de colocación y una fórmula sencilla para definir cuántos títulos se emiten.

QUIÉN PUEDE SUSCRIBIR

1

Primera vuelta • hasta 10%

Clientes (no institucionales) que no sean tenedores de títulos.

2

Segunda vuelta • derecho preferencial (Venta del derecho) para inversionistas actuales

90% de los títulos que ya posee, más lo no colocado en la primera vuelta.

3

Tercera vuelta • colocación libre

El remanente se ofrece libremente al mercado.

CUÁNTOS TÍTULOS SE EMITEN

$$\text{Valor del nuevo tramo} \div \text{Valor del título} = \text{número de títulos a emitir}$$

Valor del nuevo tramo

Activos inmobiliarios a titularizar + costos y gastos de la emisión.

Valor del título • lo define el Comité Asesor

- Valor patrimonial de la universalidad y activos del nuevo tramo
- Valor de mercado y condiciones del mercado secundario

La prima o el descuento en colocación es la diferencia entre el precio de suscripción y el valor del título. Ese valor lo fija el Comité Asesor y, con él, queda determinado el número de títulos a emitir.

AGENDA

01

Características
y Resultados

02

Emisión
Tramo 3

03

Escenarios de
Rentabilidad

04

Anexos

Supuestos

Modelo Financiero

- Se asume una **inflación** de 4.38% estabilizada para todo el período de proyección.
- Horizonte de proyección de **10 años**
- No se asume una **valorización** real de los activos
- Se asume una **tasa de vacancia** de 5.0% para todo el período de proyección
- La proyección incluye el **portafolio reportado a 30 de junio 2026 y a los activos correspondientes al tramo 3 con la misma fecha de valor contable.**
- La tarifa de arrendamiento se ajusta de acuerdo con los incrementos pactados en los contratos
- La rentabilidad calculada incluye los costos de administración y operación asociados con el vehículo (**rentabilidad neta** para el inversionista)
- Con los recursos de la emisión, se cancela la totalidad de la deuda; eliminando el costo financiero de la Universalidad

Tramo 3: Proyección de Modelo financiero para obtener sensibilidad cruzada de vacancia y valoración/desvalorización adicional al IPC. Proyección a 10 años y rentabilidad total y real para nuevos inversionistas que participan en Tramo 3.

Rentabilidad Total

Valorización/Vacancia	Emisión 210.500 MM por Total Portafolio Tramo 3		
	0.00%	5.00%	20.00%
-4.00%	7,7%	7,3%	6,1%
0.00%	12,5%	12,1%	10,9%
4.00%	18,5%	18,2%	17,0%
8.00%	25,6%	25,3%	24,2%

Rentabilidad Real

Valorización/Vacancia	Caso 1: Emisión 100%		
	0.00%	5.00%	20.00%
-4.00%	IPC+3,2%	IPC+2,8%	IPC+1,6%
0.00%	IPC+7,8%	IPC+7,4%	IPC+6,2%
4.00%	IPC+13,6%	IPC+13,2%	IPC+12,1%
8.00%	IPC+20,4%	IPC+20,0%	IPC+19,0%

Fecha de Información: 31 de mayo 2026
 Cifras en Millones de COP
 IPC Promedio 10 años 3,98%

* 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

Tramo 1-3: Inversionistas que ingresó en Tramo 1 (25/10/2018), ejerció su derecho de preferencia en tramo 2 (17/02/2020), ejerce su derecho de preferencia en el tramo 3 (30/06/2026) y se mantiene con su posición durante 12 meses adicionales 30/06/2027. Sensibilidad que muestra los valores de entrada y de salida desde el 50% hasta el 100%.

NIVEL DE COLOCACIÓN

60-70%

1,6x MOIC

70-80%

1,7x MOIC

Rentabilidad Total -Junio 2026 a Junio 2027- TIN

Entrada / Salida	50%	60%	70%	80%	90%	100%
50%	6,32%	8,75%	10,83%	12,65%	14,28%	15,75%
60%	5,41%	7,97%	10,14%	12,04%	13,72%	15,23%
70%	4,47%	7,16%	9,43%	11,40%	13,14%	14,71%
80%	3,47%	6,32%	8,70%	10,75%	12,55%	14,17%
90%	2,42%	5,44%	7,94%	10,07%	11,94%	13,61%
100%	1,31%	4,52%	7,15%	9,38%	11,32%	13,04%

Rentabilidad Real -Junio 2026 a Junio 2027- TIN

Entrada / Salida	50%	60%	70%	80%	90%	100%
50%	0,23%	2,52%	4,49%	6,21%	7,74%	9,13%
60%	-0,62%	1,79%	3,84%	5,63%	7,21%	8,64%
70%	-1,51%	1,03%	3,17%	5,03%	6,67%	8,14%
80%	-2,45%	0,23%	2,48%	4,41%	6,11%	7,63%
90%	-3,44%	-0,59%	1,76%	3,77%	5,54%	7,11%
100%	-4,48%	-1,46%	1,01%	3,12%	4,95%	6,57%

Nuevo Inversionista que entra en el Tramo 3 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%.

Caso 12 y 13

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%

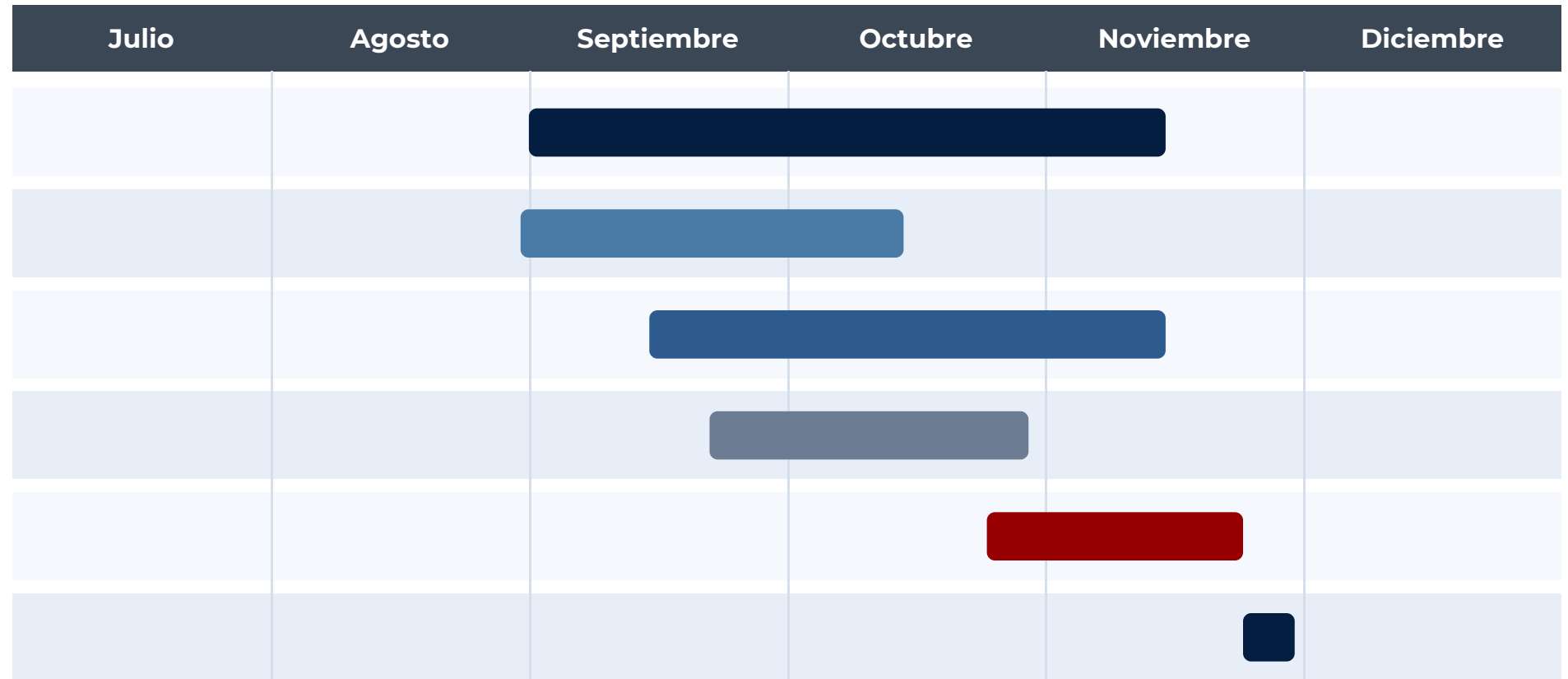
Dividend Yield -Junio 2026 a Junio 2027- TIN

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

Cronograma preliminar

Emisión TIN Tramo 3



Cronograma preliminar • Fechas sujetas a la aprobación de la SFC y a condiciones de mercado.



Andrés Lozano Umaña

Presidente

Titularizadora Colombiana

 alozano@titularizadora.com
 Calle 72 #7-64 Piso 4, Bogotá
 www.titularizadora.com



Juan Pablo Herrera

Vicepresidente de Negocios

Titularizadora Colombiana

 jherrera@titularizadora.com
 Calle 72 #7-64 Piso 4, Bogotá
 www.titularizadora.com



Ana María Salcedo

**Directora de Inversiones y
Desarrollo de Mercados**

Titularizadora Colombiana

 asalcedo@titularizadora.com
 Calle 72 #7-64 Piso 4, Bogotá
 www.titularizadora.com



**Juan Sebastián Osorio
FRM**

**Coordinador de
Inversionistas**

Titularizadora Colombiana

 josorio@titularizadora.com
 Calle 72 #7-64 Piso 4, Bogotá
 www.titularizadora.com



**Daniel Osorno
Hincapie**

**Coordinador de
Inversionistas**

Titularizadora Colombiana

 dosorno@titularizadora.com
 Calle 72 #7-64 Piso 4, Bogotá
 www.titularizadora.com

Aviso Legal

*“Esta presentación fue preparada por la Titularizadora Colombiana S.A. y está dirigida a los **inversionistas profesionales** en los términos del Decreto 2555 de 2010.*

Este documento contiene proyecciones y expectativas del futuro, las cuales involucran elementos significativos de juicio subjetivo y de análisis que reflejan varios supuestos con respecto al desempeño de varios factores. Debido a que los juicios, análisis y supuestos están sujetos a incertidumbres en el negocio, incertidumbres económicas y competitivas más allá del control de la fuente, no puede garantizarse que los resultados serán de acuerdo con las proyecciones y expectativas futuras. La Titularizadora Colombiana S.A. no asume obligación alguna de actualizar o corregir la información contenida en esta presentación.

La presentación es un documento de carácter informativo y no constituye una oferta pública vinculante. La negociación de los Títulos emitidos a la fecha no se ve restringida por la publicación de la presente presentación. Sin embargo, los Títulos a ser emitidos en el Tramo 3, solo podrán ser objeto de negociación una vez el Aviso de Oferta del Tramo 3 cumpla con los requisitos previstos en el artículo 6.3.1.1.5 del Decreto 2555 y el mismo sea oficialmente comunicado a sus destinatarios.

Esta presentación no reemplaza la información contenida en el prospecto de información ni en el reglamento de emisión. Por lo que el prospecto de información y el reglamento de emisión deberán ser consultados por los futuros inversionistas, antes de tomar cualquier decisión de inversión.

*La fuente de las cifras y cálculos incluidos en esta presentación es la Titularizadora Colombiana S.A. **salvo que se indique lo contrario.** Igualmente, las cifras contenidas en esta presentación son a 30 de septiembre de 2025 salvo que se indique lo contrario. En el caso de los avalúos comerciales de los activos inmobiliarios se informa que son los vigentes a 30 de septiembre de 2025. La información del sector inmobiliario está a 30 de septiembre de 2025.*

La Titularizadora Colombiana S.A. no asume responsabilidad por la utilización que cualquier tercero pueda hacer del contenido plasmado en esta presentación y, por lo tanto, ellos deberán hacer su propio análisis y evaluación de la información acá recogida y serán responsables del análisis y las conclusiones que hagan sobre o con base en esta presentación”.

AGENDA

01

Introducción

02

Emisión
Tramo 3

03

Escenarios de
Rentabilidad

04

Anexos

Anexo



Características del Programa



Administrador Maestro del Programa y Gestor del Portafolio Inmobiliario

Responsable de la estructuración financiera, jurídica y operativa del programa. Administra y coordina todo el programa y las partes que en él interviene.



Administrador Inmobiliario

Responsable de la administración de los activos inmobiliarios y los contratos de explotación económica.



Calificadora de Riesgo

Calificadora de los títulos del programa de emisión



Asesor Jurídico

Estudio de títulos – Debida diligencia jurídica de los inmuebles. (Tramo 3)





JUNTA DIRECTIVA

Principales

- ✦ **Felipe Ramirez Amaya**
VP de Tesorería Bancolombia S.A
- ✦ **Pedro Alejandro Uribe Torres**
VP Ejecutivo Corporativo Banco Davivienda S.A.
- ✦ **Beatriz Elena Arbeláez Martínez**
VP Financiera Transportadora de Gas Internacional
- ✦ **Diego Fernando Prieto Rivera**
Presidente Banco Caja Social S.A.
- ✦ **Hernando Osorio**
VP Comercial Banco AV Villas S.A.

Suplentes

- ✦ **Catalina Tobón Rivera**
Directora Relación con Inversionistas Bancolombia S.A.
- ✦ **Daniel Cortes McAllister**
VP Ejecutivo de Tesorería y Banca Patrimonial Banco Davivienda S.A.
- ✦ **Oscar Eduardo Gómez Colmenares**
VP Jurídico C.I. Prodeco S.A.
- ✦ **Nicolás García Trujillo**
VP Empresarial Fundación Grupo Social
- ✦ **Javier Diaz Fajardo**
Miembro Independiente – Consultor Banco Mundial



COMITÉ ASESOR

Independientes

- **Juan Antonio Pardo**
Fundador, Socio y Presidente de Constructora Prodesa
- **Jaime Ruiz Llano**
Miembro principal JD Grupo Energía de Bogotá
- **Camilo Congote Hernández**
Miembro Junta Directiva CAMACOL Bogotá

Vinculados al Adm. Maestro

- ✦ **Beatriz Elena Arbeláez Martínez**
VP Financiera Transportadora de Gas Internacional
- ✦ **Andrés Lozano Umaña**
Presidente Titularizadora Colombiana
- ✦ **Representante Legal de Tenedores**
Credicorp Capital Fiduciaria – Con voz sin voto

TIPO DE INMUEBLE

Activos Permitidos

Comercio, Industrial, Oficinas

Comercio:

Locales Comerciales

Locales Mayos Superficie

Centros Comerciales

Industrial:

Bodegas

Parques Industriales

Oficinas:

Oficinas Corporativas

Derechos Fiduciarios:

De usos anteriores

TIPO DE ACTIVO

Activo y Arrendatario

Arrendatarios estabilizados

Condición:

Estabilizados con contrato de arrendamiento

Perfil:

Alto perfil con riguroso estudio de crédito

LÍMITES

Concentración Maxima

Arrendatarios, sector, ubicación

ARRENDATARIO

Máx. 30% ingresos

SECTOR ECONOMICA (CIU)

Máx. 50% valor activos

TIPO DE ACTIVO

Máx. 60% valor activos para c/tipo

CIUDAD

(% del activo)

>1MM hab. (hasta 50%, excepto

Bogotá). >500,000 hab. (hasta 30%).

>300,000 hab. (hasta 20%). >Otras (hasta 15%)

ESTABILIZACIÓN

10 años (Octubre 2028)

TIPO OPERACIÓN

Tipo de Operación

5 modalidades de inversión

SALE & LEASEBACK

Comprar un activo y alquilarlo a la compañía vendedora

SALE WITH TENANT

Comprar un activo con arrendatarios existentes

BUILT TO SUIT

Construir bajo contrato previo de arrendamiento un activo hecho a la medida del inquilino. No podrá superar el 20% del total de activos inmobiliarios

NUEVOS DESARROLLOS

En alianza con constructores, comprar edificios en construcción no disponibles aún en el mercado

OTRAS OPERACIONES

Otras operaciones con activos estabilizados

Una comisión alineada con los inversionistas que depende de la rentabilidad real del vehículo y el Flujo de Caja Distribuible, con techo de 1,15% sobre AUM.

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

1

NOI de los últimos 12 meses × tarifa según rentabilidad real

Alinea incentivos: menor vacancia, mejor cartera y eficiencia operativa

Tarifa dinámica: comisión equivalente sobre el NOI LTM según la rentabilidad real

Rentabilidad real $\leq 4,80\%$

0,79%

Rentabilidad real 6,00%

0,96%

Rentabilidad real $\geq 7,20\%$

1,13%

2

+ 0,5% del Flujo de Caja Distribuible (FCD) LTM

Alinea incentivos: gestión financiera y gasto administrativo

3

Cap o techo de comisión: 1,15% sobre AUM

● Sin comisión fiduciaria por el SPV de Universalidad

● Sin comisión por desinversión

ESTRUCTURACIÓN

2,5%

del valor de compra

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

Administrador maestro y gestor inmobiliario



Administrador inmobiliario



Uso del Endeudamiento

- Adquisición de Activos Inmobiliarios
- Obras de Reparación & Mantenimiento y Capex
- Obras de remodelación
- Necesidades de liquidez temporales para gastos de operación. Ejemplo: Impuesto Predial



Endeudamiento TIN

- Créditos Bancarios
- Leasing financiero
- Emisiones títulos contenido crediticio
- Operaciones transitorias de liquidez
- Otras aprobados por la Junta Directiva



Términos y condiciones

- Límite 35%** valor de los activos. Esquema progresivo
- Autorizadas por Junta Directiva
- Excepciones operaciones menores al 2% del valor de los Activos

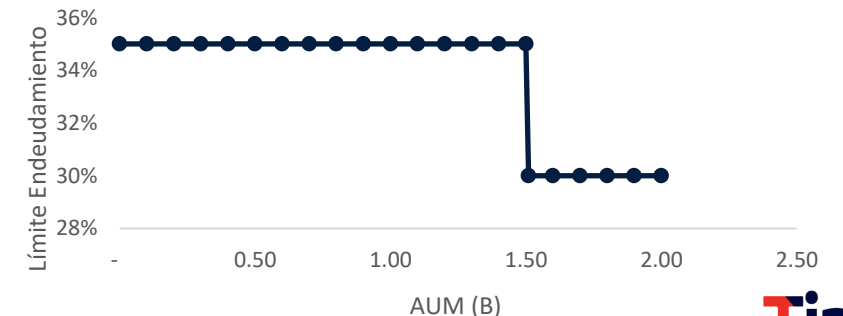
Rango 1

AUM <= 1.5 B → Lim. 35%

Rango 2

AUM > 1.5 B → Lim. 30%

Límite Endeudamiento vs AUM

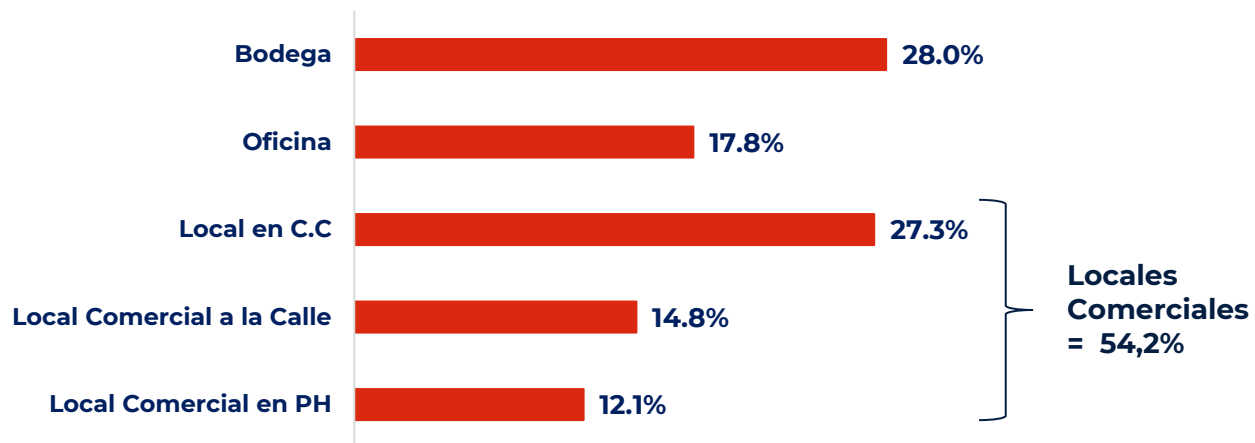


Anexo



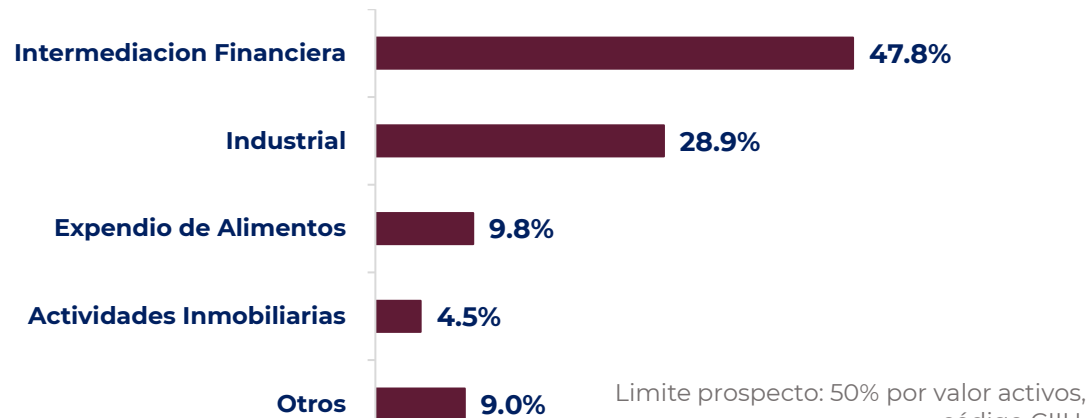
Resumen de
Resultados -
Junio 2026

Tipo de Inmueble



Limite prospecto: 60% por tipo de activo.

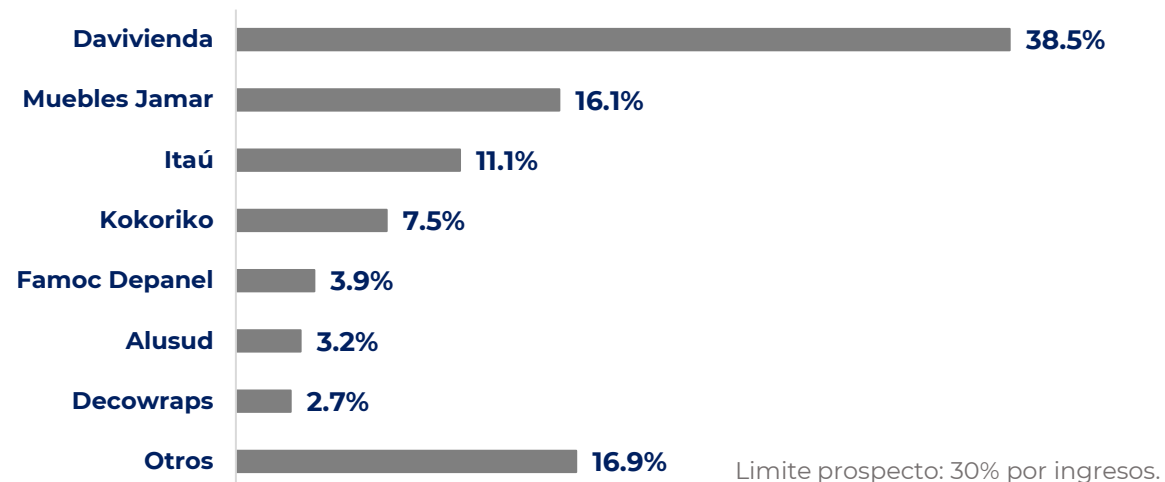
Distribución Sector Económico



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

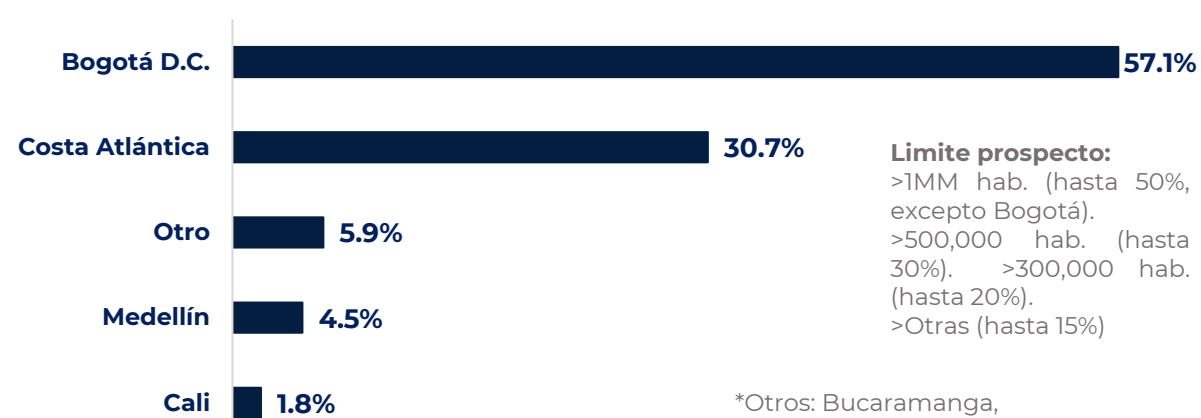
*Otros: Salud y Servicios .

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

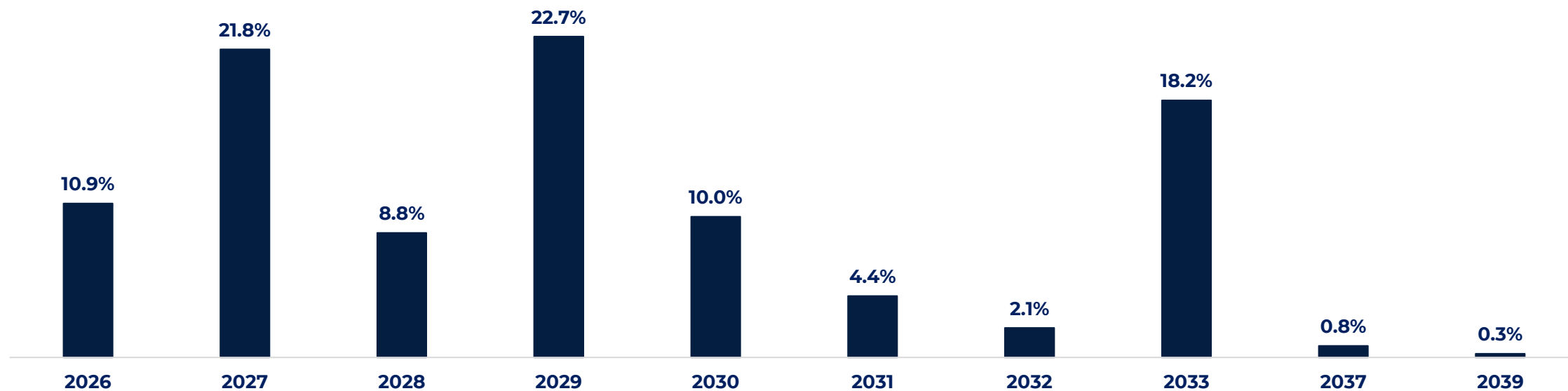


36
No. Arrendatarios



3,51 años
Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento

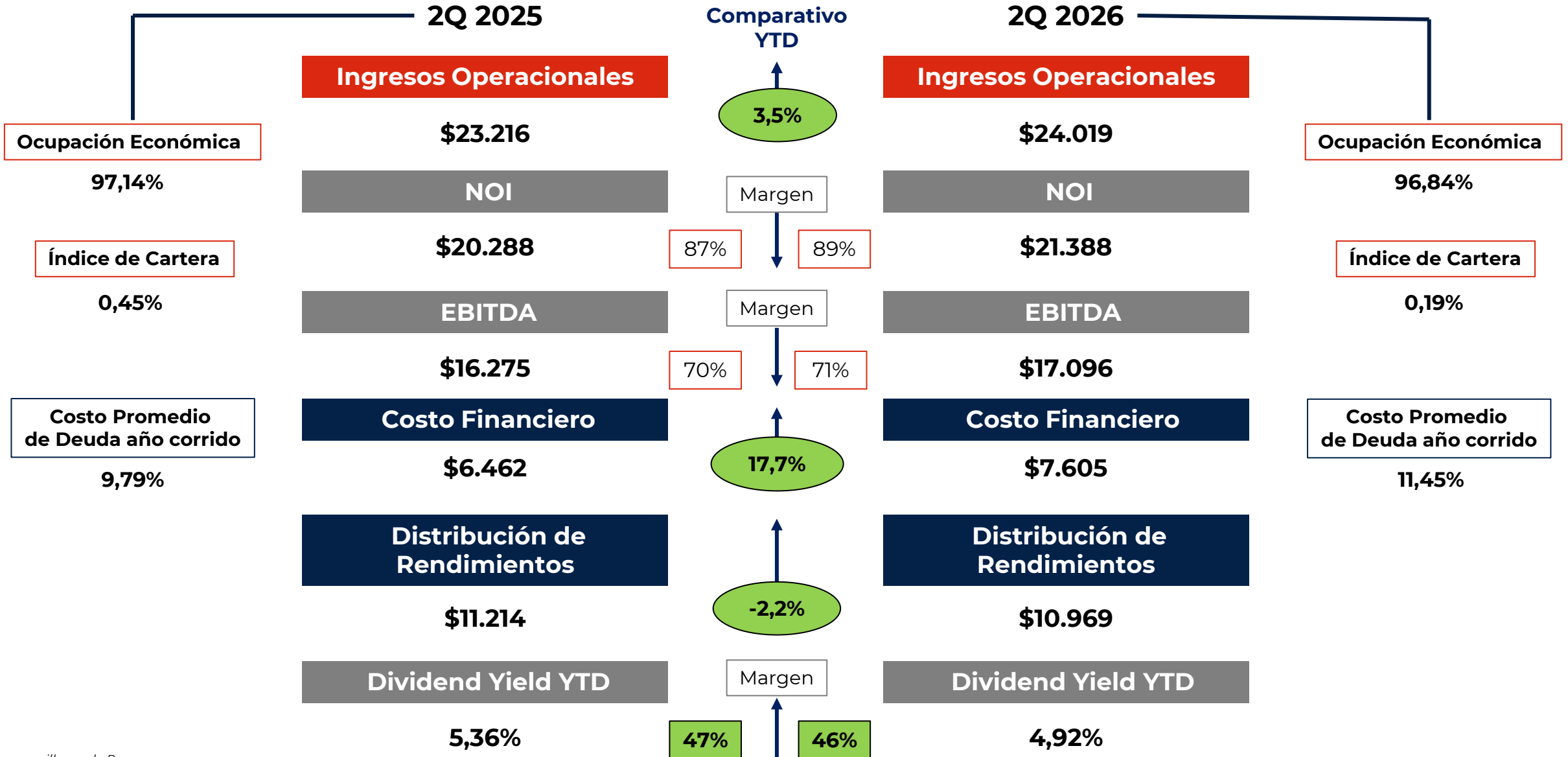
Perfil de vencimientos de Contratos Arrendamiento



	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%)

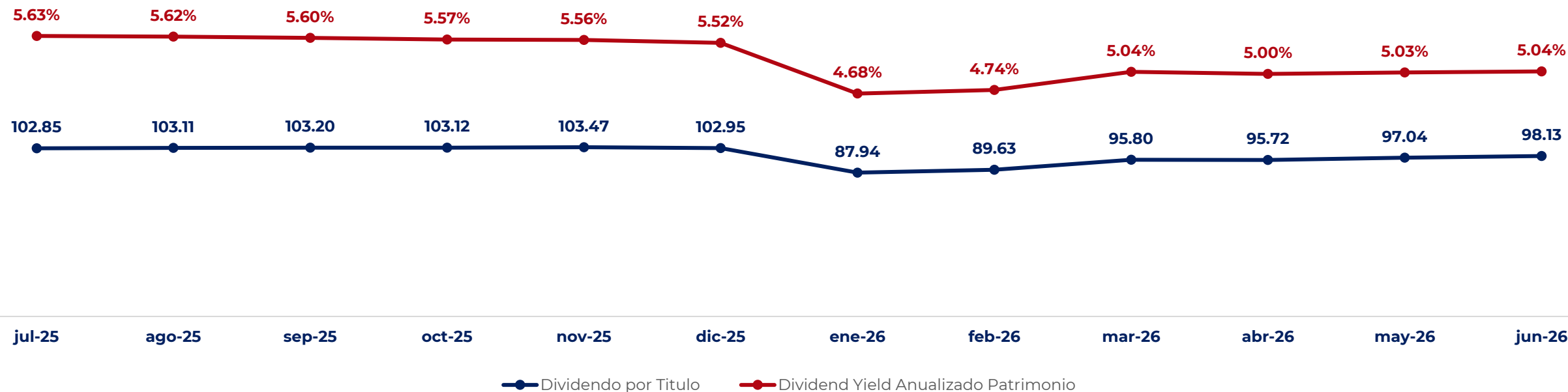
Estrategia 2026:

- 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



* 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.

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



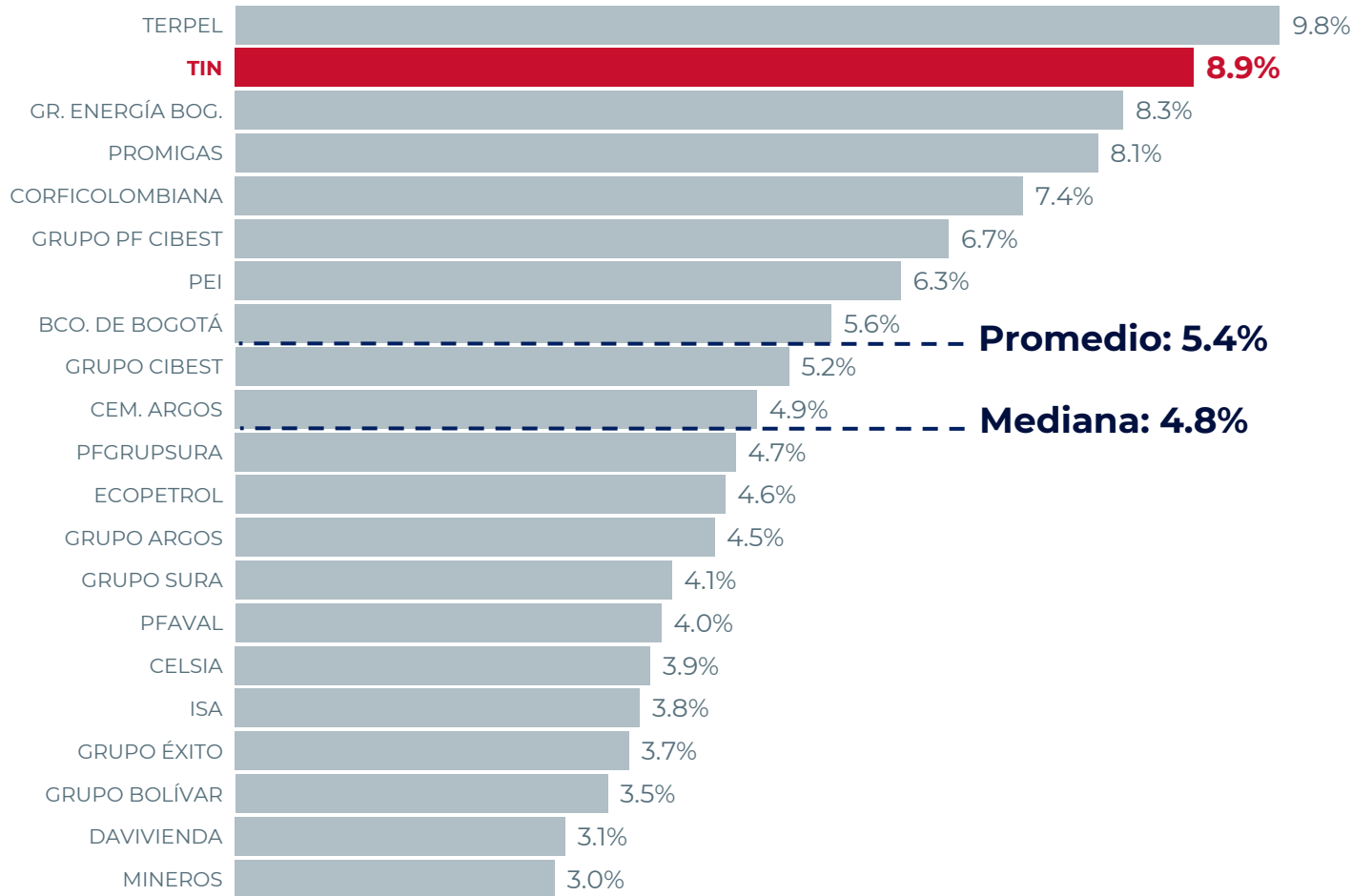
5,04%

DY Último mes:
06/2026



8,02%

DY Último mes
Precios Mercado:
06/2026



DY TIN – Precios Mercado

8.9%

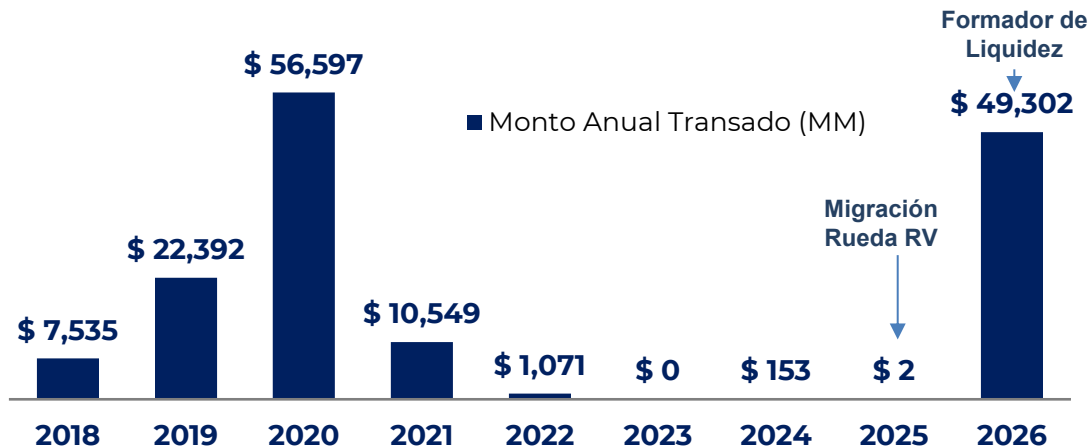
Promedio Proyectado 2026

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

Mayo 2025



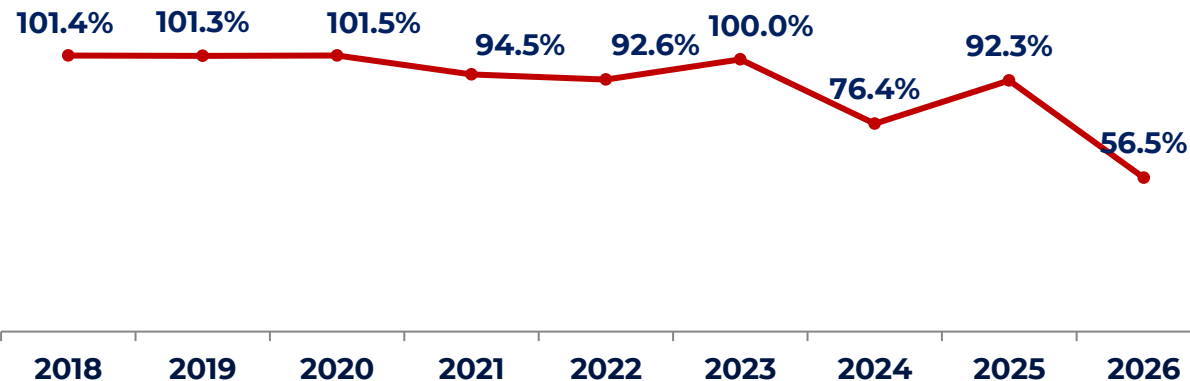
Monto Total Negociado (Millones)



Número de Transacciones de Mercado



Precio de Negociación PP*




62.66%
Precio valoración**



Monto TIN Readquirido **COP 4,159 millones**
Monto Pendiente por Readquirir **COP 1,391 millones**



COP 14,980 (13% M/M)
Precio de Cierre 17/09/2026



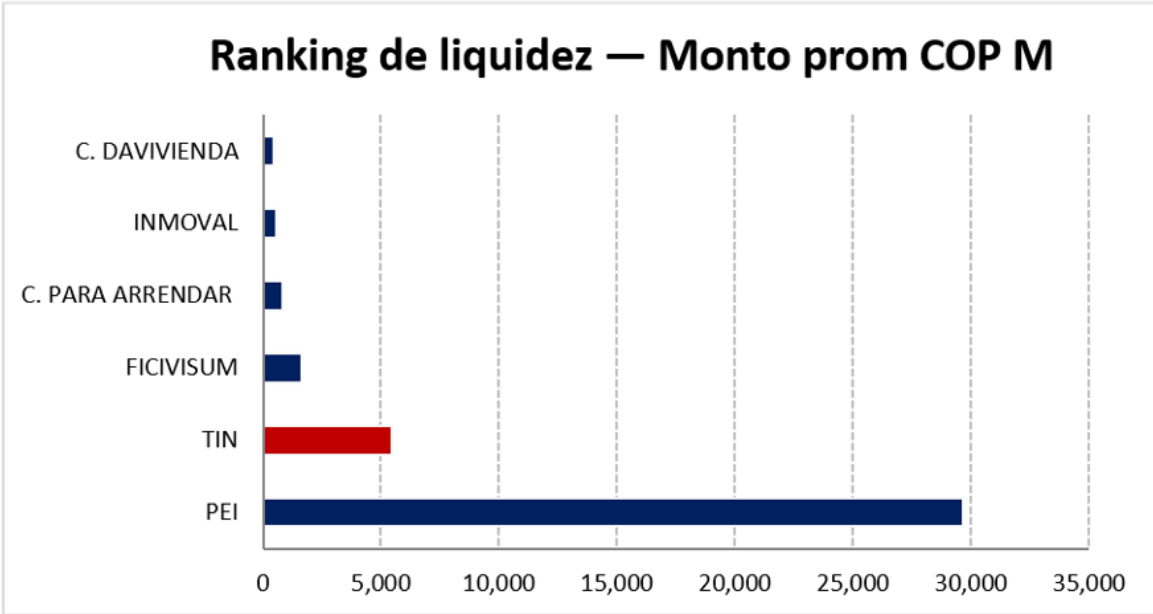
COP 207.5 millones
ADTV Ago 2026 (Average Daily Traded Volume)

*PP: Precio promedio ponderado
** Precio de valoración de Precia al 17 de Septiembre de 2026



NACIONALES						
#	Vehículo	Pais	Precio	NAV	Descuento / (Prima)	Barra (rojo=descuento · verde=prima)
1	C. DAVIVIENDA	Colombia	5,950.00	15,256.41	-61.0%	
2	PEI		64,000.00	148,451.15	-56.9%	
5	INMOVAL		19,989.00	38,131.09	-47.6%	
4	FICIVISUM		13,750.00	22,916.67	-40.0%	
3	TIN		14,980.00	23,896.00	-37.3%	
6	COMPRAR PARA ARRENDAR		23,000.00	28,073.80	-11.1%	

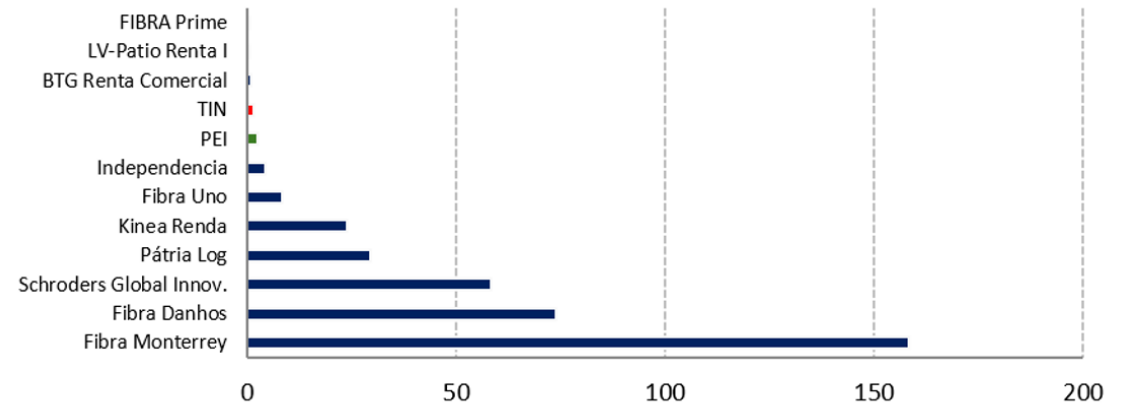
MAPA DE MONTO NEGOCIADO — M COP (mapa de calor)									
Instrumento	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26	sep-26
FICIVISUM				1,633					
INMOVAL	687	9	23	8	772	756		1,770	511
PEI	35,116	51,078	48,427	22,108	22,672	27,197	18,278	24,905	16,968
TIN	4,296	7,777	4,298	4,747	6,424	7,918	7,107	3,942	2,796
C. DAVIVIENDA	175	742	145	408	415	249	530	1,425	173
C. PARA ARRENDAR	222	582	133		945	3,469	239	1,118	10



INTERNACIONALES						
#	Vehículo	Pais	Precio	NAV	Descuento / (Prima)	Barra (rojo=descuento - verde=prima)
6	LV-Patio Renta I	Chile	12,180.00	29,241.00	-58.3%	
1	PEI	Colombia	64,000.00	148,451.15	-56.9%	
3	Fibra Uno	México	29.66	50.20	-40.9%	
2	TIN	Colombia	14,980.00	23,896.00	-37.3%	
4	Fibra Danhos	México	29.49	39.66	-25.6%	
5	Schroders Global Innov.	Europa	17.62	21.66	-18.6%	
7	Pátria Log (jun)	Brasil	147.59	166.08	-11.1%	
8	FIBRA Prime	Perú	7.00	7.76	-9.8%	
12	Fibra Monterrey	México	14.12	14.94	-5.5%	
9	Kinea Renda (jun)	Brasil	157.16	163.79	-4.0%	
11	Independencia	Chile	2,130.00	2,183.56	-2.5%	
10	BTG Renta Comercial	Chile	21,792.00	21,999.00	-0.9%	

MAPA DE MONTO NEGOCIADO — M USD (mapa de calor)									
Instrumento	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26	sep-26
TIN	1	2	1	1	2	2	2	1.2	0.9
FIBRA Prime	0	1	0	0	1	0	1	0	0
Independencia	3	2	2	23	3	2	2	2	1
BTG Renta Comercial	1	1	1	1	1	1	1	1	1
LV-Patio Renta I	2	1	1	0	0	0	0	0	0
PEI	10	14	13	6	6	8	6	8	5
Fibra Uno	168	179	181	175	162	172	121	173	94
Fibra Monterrey	40	107	105	43	77	179	59	26	27
Fibra Danhos	18	23	93	9	13	11	6	13	29
Kinea Renda	22	24	31	27	41	37	25	40	18
Pátria Log	57	49	68	53	57	60	62	70	48
Schroders Global	2	3	5	3	3	4	1	1	1

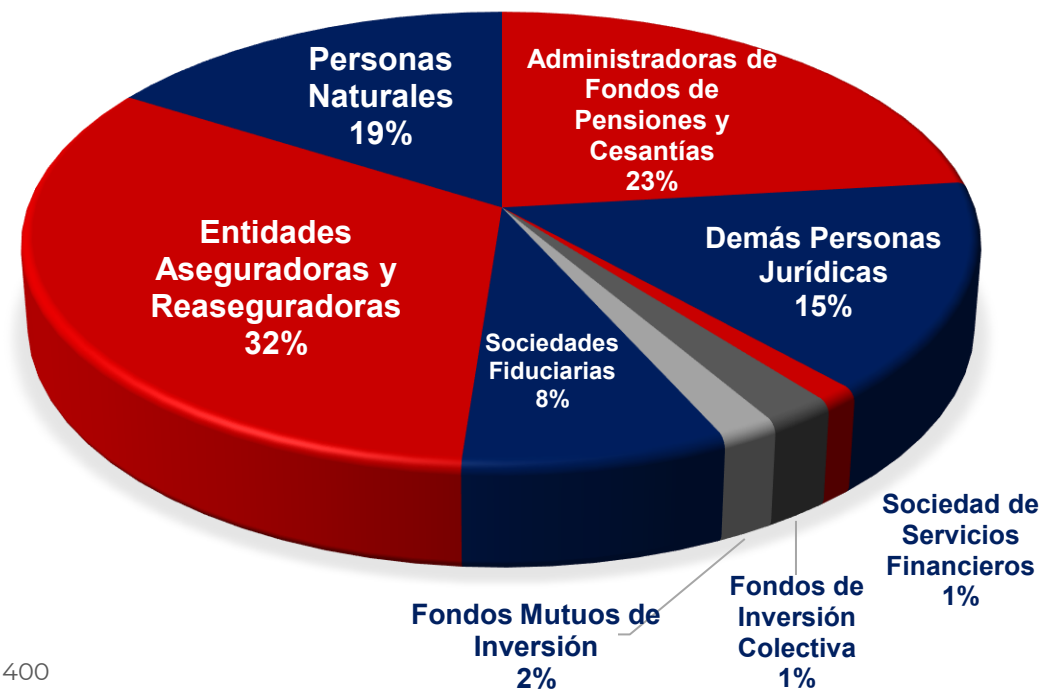
Ranking de liquidez — Monto prom M USD



Número de Inversionistas



Inversionistas por Monto



66%: Inversionistas Institucional
34%: Retail

Anexo



Detalle
Portafolio de
Inmuebles TIN
Tramo 3

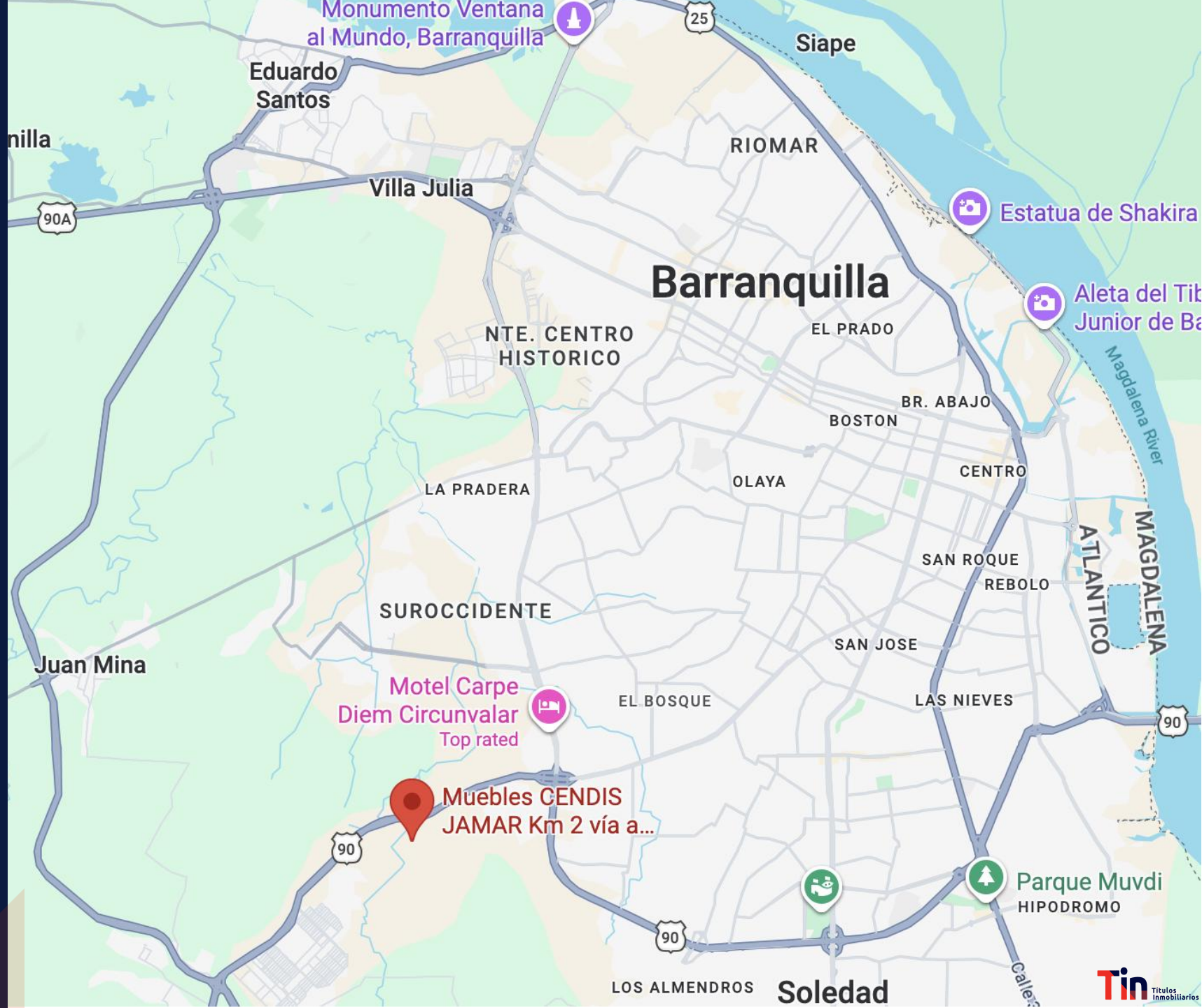


Jamar

Bodega ubicada en Galapa, a pocos kilómetros Barranquilla.

Cuenta con excelente acceso a vías principales.

Valor Contable
\$105.959 MM



Jamar



Fecha de adquisición 3 de septiembre 2021.

Muebles Jamar

Bodega

ÁREA
30.469 m²

ING. MENSUAL
\$633 MM

ING. POR m²
\$20.766

Incrementos: IPC + 1%

Arrendatario: Muebles Jamar S.A.

Ubicación: Galapa, Barranquilla, Atlántico

Fecha de inicio: Septiembre 2021

Vigencia del contrato: Septiembre 2033

Otros: Predial a cargo del arrendatario

VALOR CONTABLE
\$105.959MM

VALOR CONTABLE m²
\$3.477.632



Zona Franca

Bodegas ubicadas en Bogotá y Cartagena.

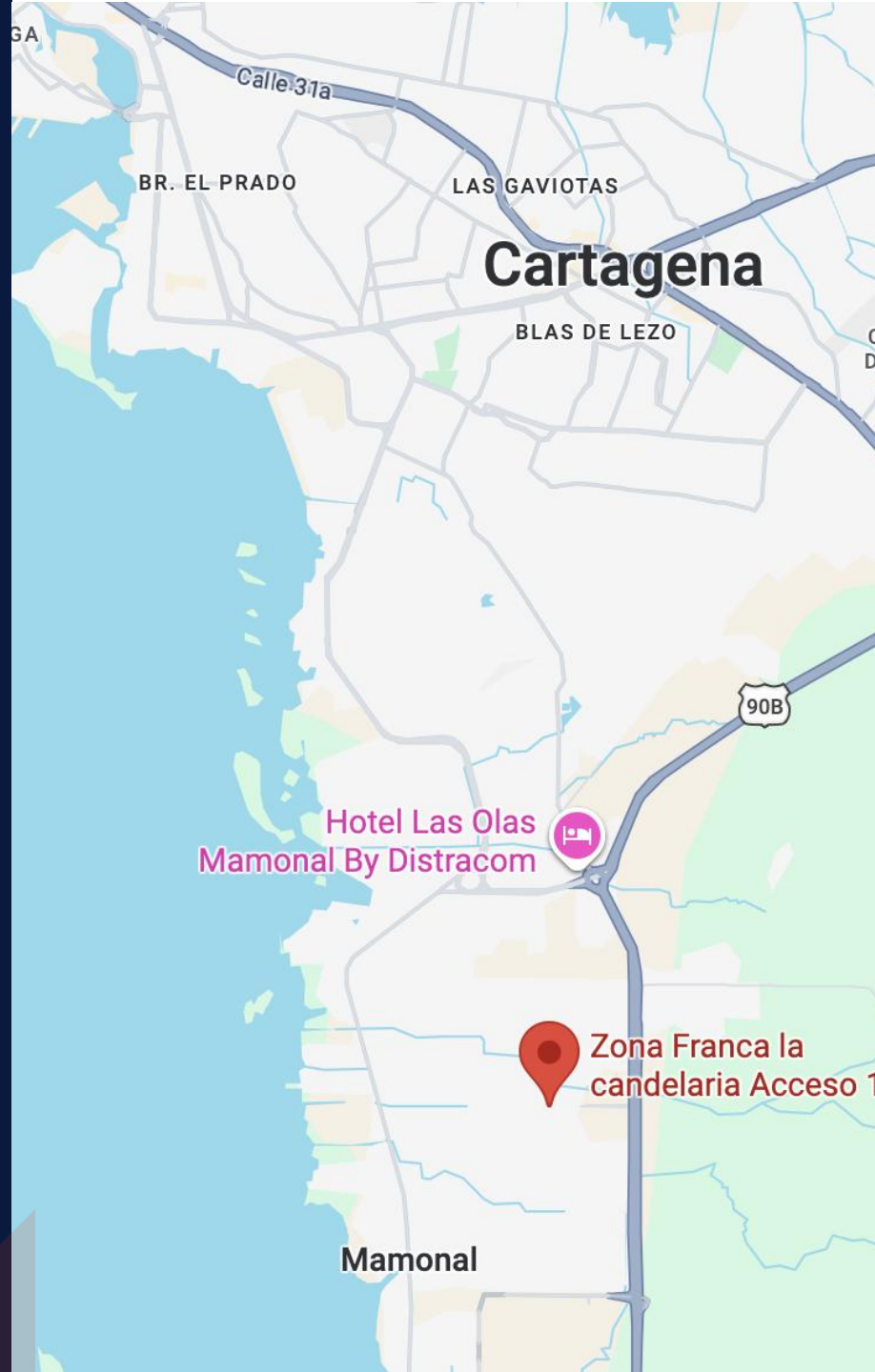
Bodegas en Bogotá están ubicadas en la Zona Franca de Bogotá.

Bodegas #1 a 7, 25 y 26.

Bodegas de Cartagena están ubicadas en la Zona Franca la Candelaria.

Bodegas #127-1 y 127-2

Valor Contable
\$57.832 MM



newrest



Fecha de adquisición 12 de octubre 2021.

Zona Franca Bogotá

1 Bodega

ÁREA
2.092 m²

ING. MENSUAL
\$66 MM

ING. POR m²
\$31.996

Incrementos: IPC

Arrendatario: Newrest Catering Colombia

Ubicación: Cra. 106 # 15A – 25, Bodega 2 Manzana 4, Bogotá

Fecha de inicio: mayo 2016

Vigencia del contrato: Septiembre 2033

VALOR CONTABLE
\$8.196MM

VALOR CONTABLE m²
\$3.918.002

Decowraps



Fecha de adquisición 12 de octubre 2021.

Zona Franca Bogotá

5 Bodegas

ÁREA
5.010 m²

ING. MENSUAL
\$107 MM

ING. POR m²
\$21.400

Incrementos: IPC

Arrendatario: Decowraps Colombia

Ubicación: Cra. 106 # 15A – 25, Bodegas 1-5 Manzana 9, Bogotá

Fecha de inicio: junio de 2016

Vigencia del contrato: Octubre de 2030

VALOR CONTABLE
\$15.618MM

VALOR CONTABLE m²
\$3.375.259



Alusud Embalajes Colombia LTDA



Fecha de adquisición 12 de octubre 2021.

Zona Franca Bogotá

4 Bodegas

ÁREA
5.600 m²

ING. MENSUAL
\$127 MM

ING. POR m²
\$22.612

Incrementos: IPC

Arrendatario: Alusud Embalajes Colombia (93,9%) y Closure Systems Intl. EMEA (6,1%)

Ubicación: Cra. 106 # 15A – 25, Bodegas 6-7 y 25-26 Manzana 9, Bogotá

Fecha de inicio: octubre 2006

Vigencia del contrato: Diciembre 2031

VALOR CONTABLE
\$17.184MM

VALOR CONTABLE m²
\$3.075.800



Fecha de adquisición 12 de octubre 2021.

Zona Franca La Candelaria Bg. 1

1 Bodega

ÁREA
3.478 m²

ING. MENSUAL
\$79 MM

ING. POR m²
\$22.802

Incrementos: IPC

Arrendatario: EQL Logistics S.A.S

Ubicación: Km. 9 vía Mamonal, Bodega 1, Cartagena, Bolívar

Fecha de inicio: Noviembre 2025

Vigencia del contrato: Febrero 2027

VALOR CONTABLE
\$9.569MM

VALOR CONTABLE m²
\$2.751.461



Fecha de adquisición 12 de octubre 2021.

Zona Franca La Candelaria Bg. 2

1 Bodega

ÁREA
2.640 m²

ING. MENSUAL
\$48 MM

ING. POR m²
\$18.123

Incrementos: IPC

Arrendatario: Coldepositos Logística S.A.S

Ubicación: Km. 9 vía Mamonal, Bodega 2, Cartagena, Bolívar

Fecha de inicio: Diciembre 2022

Vigencia del contrato: Enero 2027

VALOR CONTABLE
\$7.265MM

VALOR CONTABLE m²
\$2.751.699

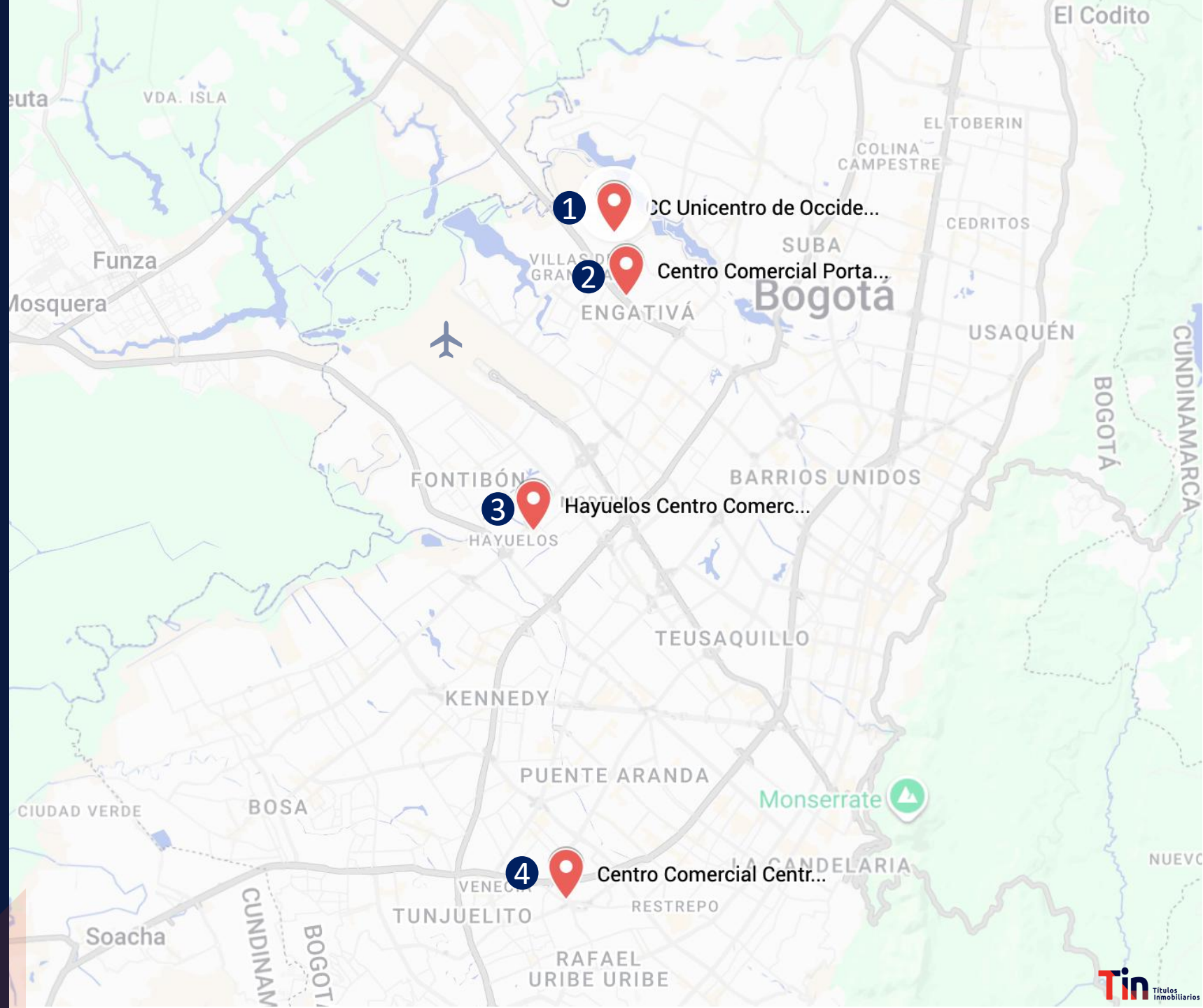


Spring Step

Locales Comerciales ubicados en diferentes Centros Comerciales de la Ciudad.

1. CC Unicentro de Occidente
2. CC Portal 80
3. CC Hayuelos
4. CC Centro Mayor

Valor Contable
\$20.622 MM





SAN POLOS



Fecha de adquisición 31 de agosto 2021.



Portafolio Spring Step

11 Locales y 2 Depósitos

ÁREA
1.011 m²

ING. MENSUAL
\$137 MM

ING. POR m² promedio
\$131.428

Incrementos: Miniso: IPC, otros: IPC + 1%

Arrendatarios: Banco AV Villas, Miniso, Sonría y Calzado San Polos S.A.S

Ubicación: Portal 80, Unicentro de Occidente, CC Hayuelos y CC Centro Mayor, Bogotá

Fecha de inicio: junio - diciembre 2019 y diciembre 2022

Vigencia del contrato: Noviembre 2029 (promedio)

VALOR CONTABLE
\$20.622MM

VALOR CONTABLE m²
\$20.794.406



Ventura Terreros

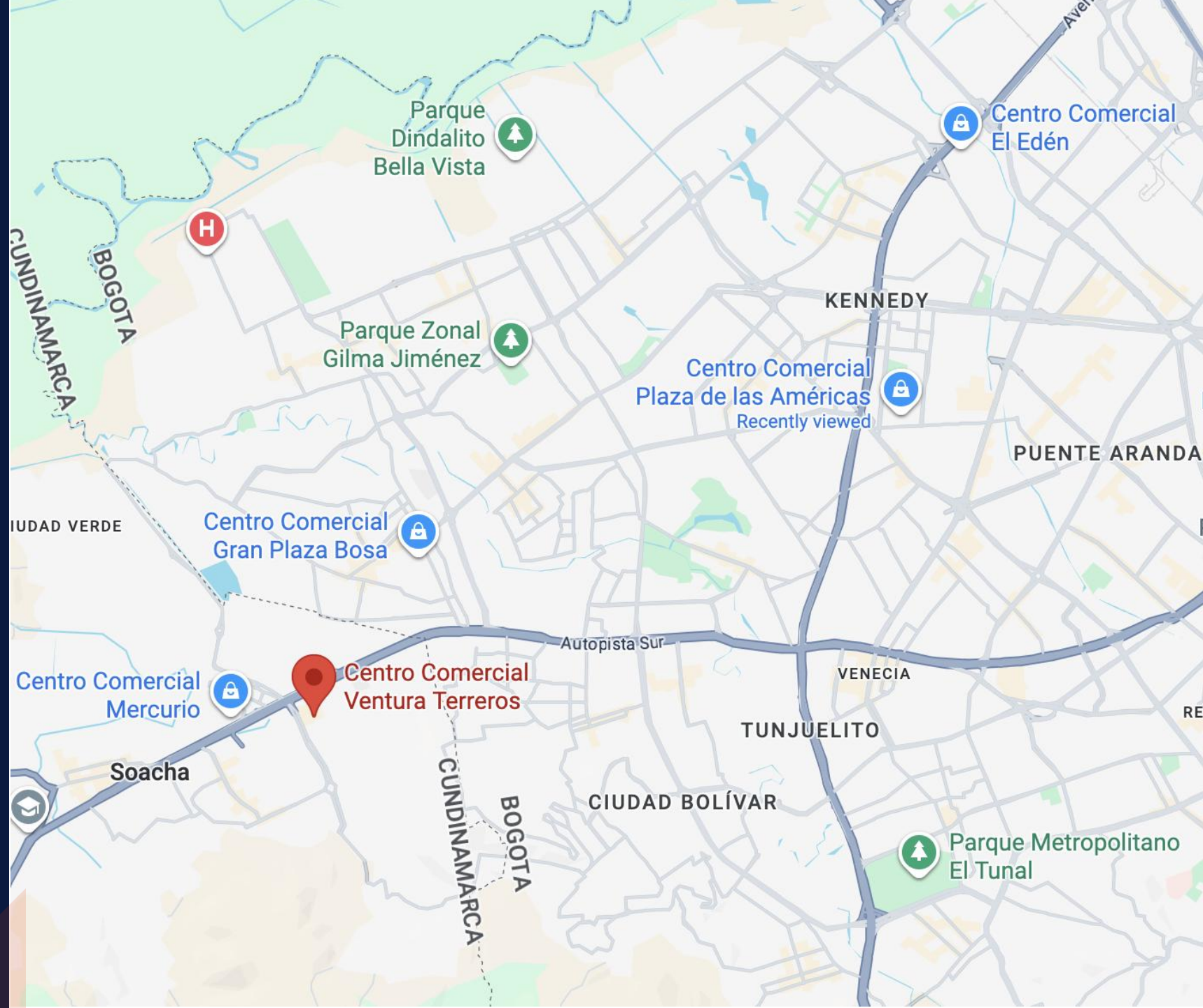
Locales Comerciales ubicados en el Centro Comercial Ventura Terreros.

Locales:

135, 222, 223, 224, 225, 225A, 225B, 225I, 225M, 266 y 267, 301, 301A, 317, 320, 321, 322, 324, 325 y 330 , DP203, DP204 y G31

Disminución de la vacancia por estabilización del centro comercial; aumento del 50% al 85% de ocupación

Valor Contable
\$23.947 MM



Colsubsidio

La Olla Criolla

CREPES
&
WAFFLES

McDonald's

KFC

mis Carnes Parrilla

Qbano

Harbin



Fecha de adquisición el 28/02/2020 y 16/04/2021.

Portafolio Ventura Terreros

21 Locales y 2 Depósitos

ÁREA
2.233 m²

ING. MENSUAL
\$152 MM

ING. POR m² promedio
\$68.171

Incrementos: IPC, IPC+1% y IPC+2%

Arrendatario: Colsubsidio, McDonald's, Crepes & Waffles, KFC, La Olla Criolla, Mis Carnes, Sandwich Qbano y Harbin

Ubicación: Cra. 1 # 38 - 53, Soacha

Fecha de inicio: Mayo 2015 - junio 2018 y octubre 2022

Vigencia del contrato: Octubre 2027 (promedio)

VALOR CONTABLE
\$23.947MM

VALOR CONTABLE m²
\$18.616.723