Titularizadora COLOMBIANA

Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

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

Tin Títulos Inmobiliarios

AGENDA

01

Características
y Resultados

02

Emisión
Tramo 3

03

Escenarios de
Rentabilidad

04

Anexos

Títulos Inmobiliarios

¿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.

Características del Programa

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 $211.500 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**	Alianza, AVAL Casa de Bolsa, Davivienda Corredores, Cibest Capital, Acciones & Valores Desde 1959, itaú, LarrainVial
10	**Certificación Emisor IR**	Certificación a Emisores de Títulos de Participación.

** Valor sujeto al valor de los activos inmobiliario en el momento de la emisión.*
Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2026

Titularizadora COLOMBIANA

Factores Diferenciadores 2Q 2026

1 RENTABILIDAD DESTACADA

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

2 VACANCIA Y CARTERA

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

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

4 SÓLIDO GOBIERNO CORPORATIVO

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

5 ADM. MAESTRA

Supervisión y monitoreo. Equipo de inmobiliarios expertos e independientes

CERTIFICACIONES

Certificación IR a Emisores de Títulos de Participación. Certificado 2022

6 DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS

Distribución mensual de rendimientos, como base de rentabilidad de los inversionistas.

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

TIN Títulos Inmobiliarios

Indicadores de Desempeño 2Q 2026

Factores Diferenciadores

Dividend Yield

LTM: 5,25% *****

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

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

Resultados Financieros 2Q 2026
Comportamiento de Rentabilidad

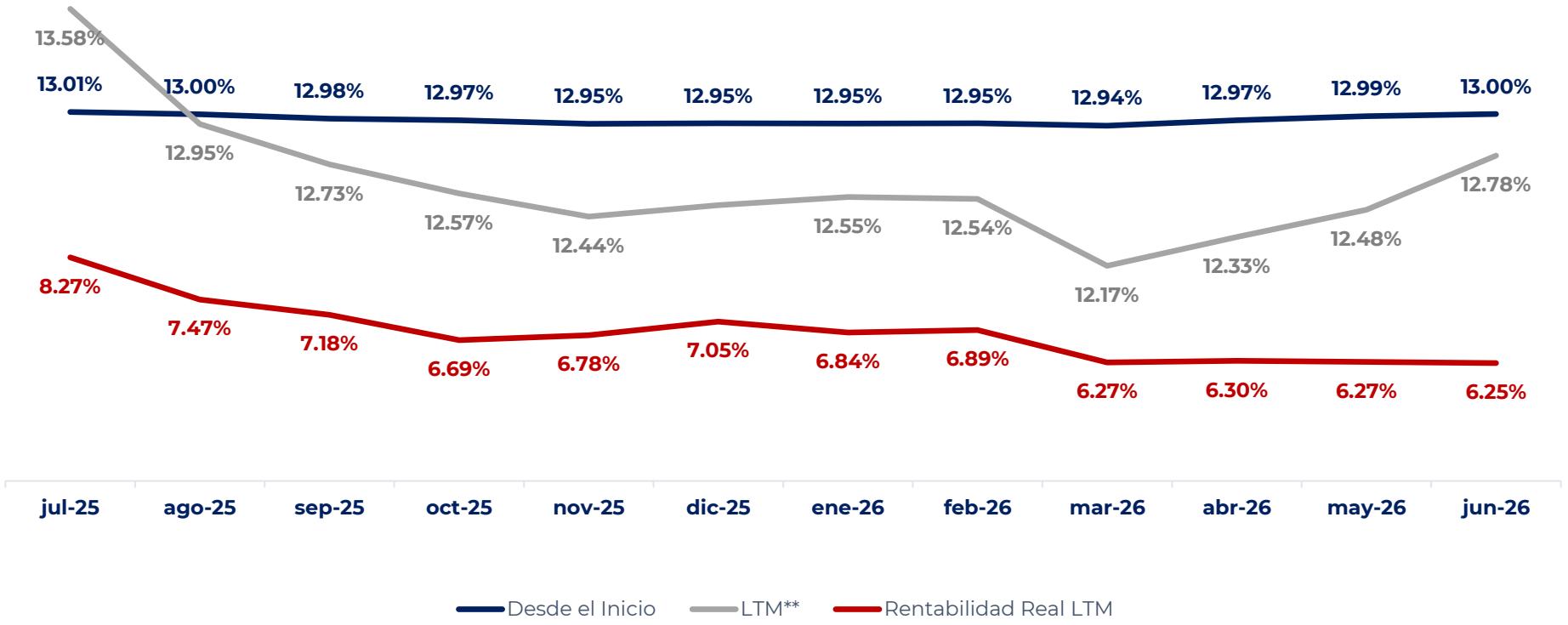
Rentabilidad

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**



** YTD: Año Corrido.*
*** LTM: Últimos 12 meses.*

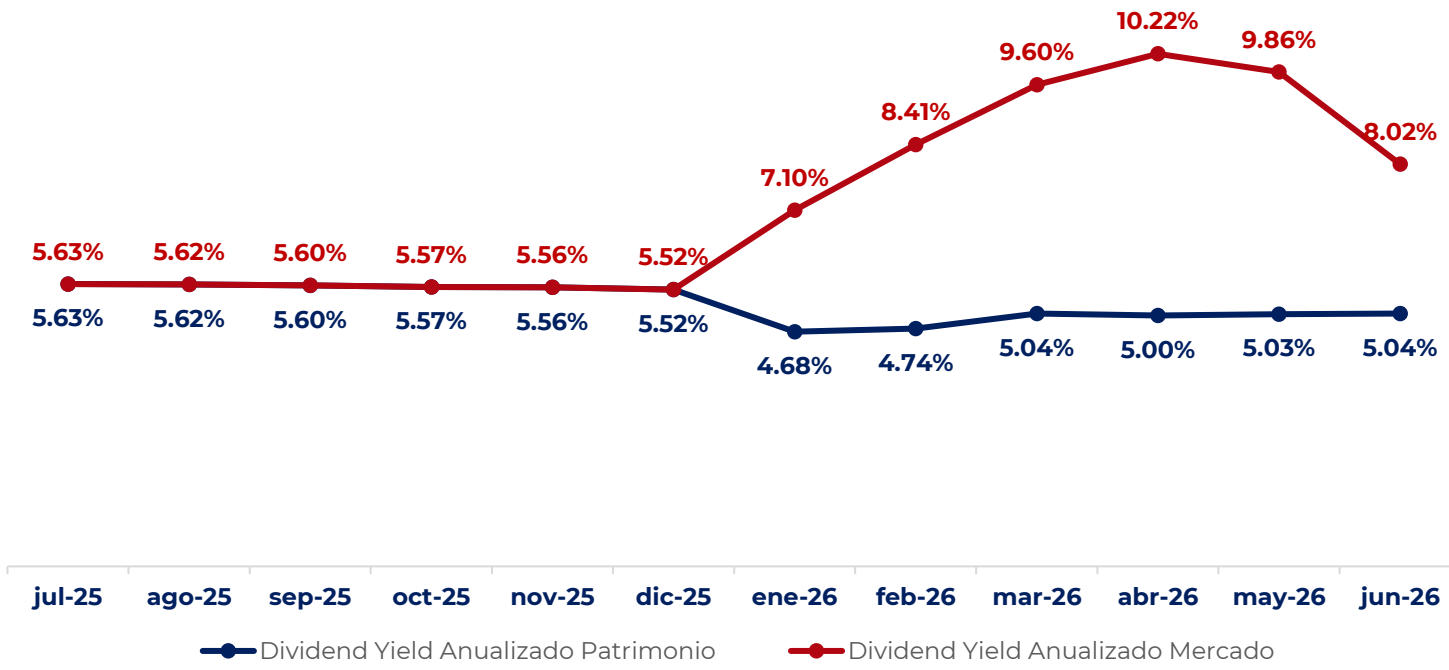
Indicadores de Desempeño
Rentabilidad y Dividend Yield 2Q 2026

Calculado sobre
Precio Patrimonial
al 100%

Dividend Yield LTM:
5,25%

Dividend Yield Junio:
5,04%

Comparativo Dividend Yield precio de Referencia (Patrimonial vs Mercado)



Calculado sobre
Precio de mercado

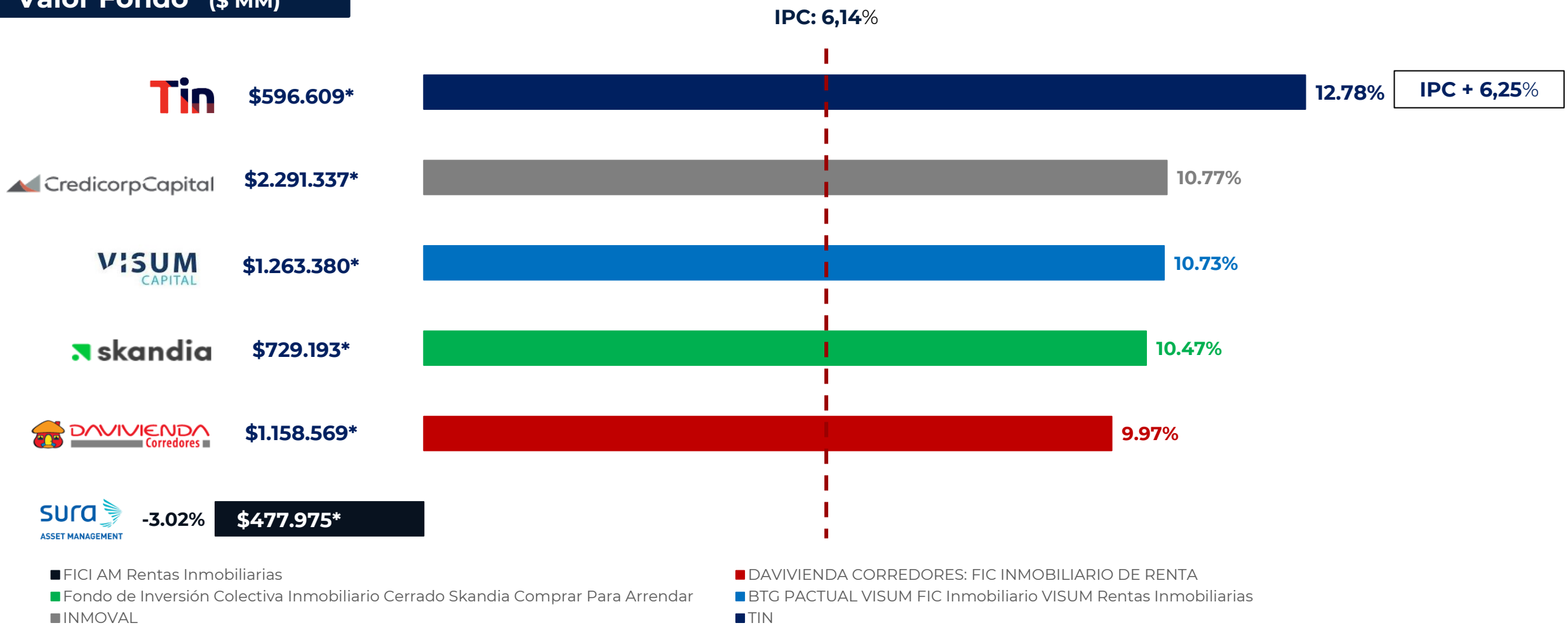
Dividend Yield LTM:
7,23%

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

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

Rentabilidades LTM de Fondos Inmobiliarios 2Q-2026

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

Títulos Inmobiliarios

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 211.500 MM de valor avalúos vigentes + Gastos iniciales · Ingreso neto anualizado COP 16.149 MM

52.533 m²	40	7,7%	0,81%
GLA total del tramo 3	Activos en 6 portafolios	Going-in real anualizado	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 211.500 MM de valor avalúos vigentes

3 Riesgo

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

Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2025

¿Qué estamos proponiendo?

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

(COP 211.500 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) Caso 2

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

Fuente: Titularizadora Colombiana – BD Informes Junio 2026. Corte: 30/06/2026.

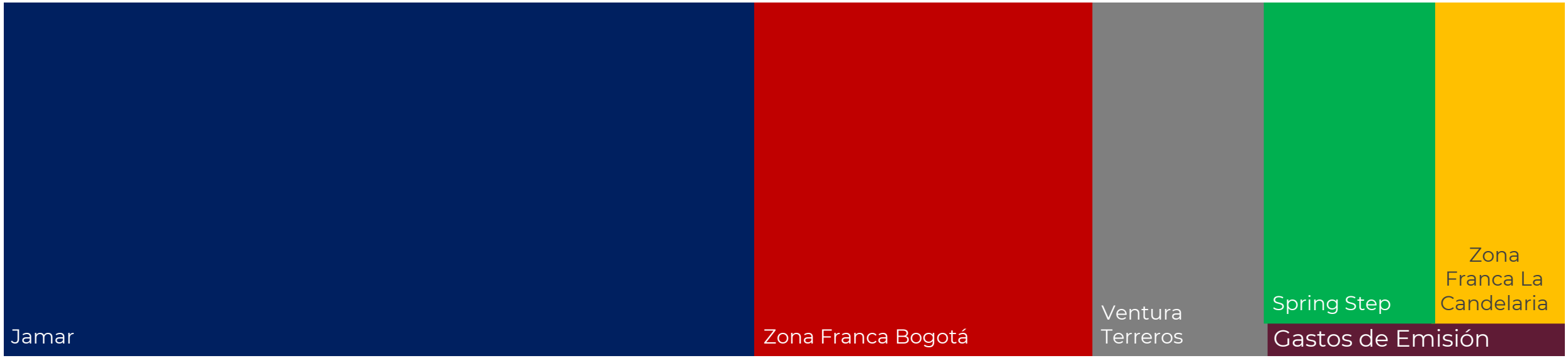
Adjudicación por Montos*

Esquema de Colocación
Posibilidad de adjudicación Parcial

Se podrá hace 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**		
	$2.272 MM	**+**	**$105.091 MM**	**+**	**$59.047 MM**	**+**	**$24.020 MM**	**+**	**$21.070 MM**	**=**	**$211.500 MM***

Activos a Emitir

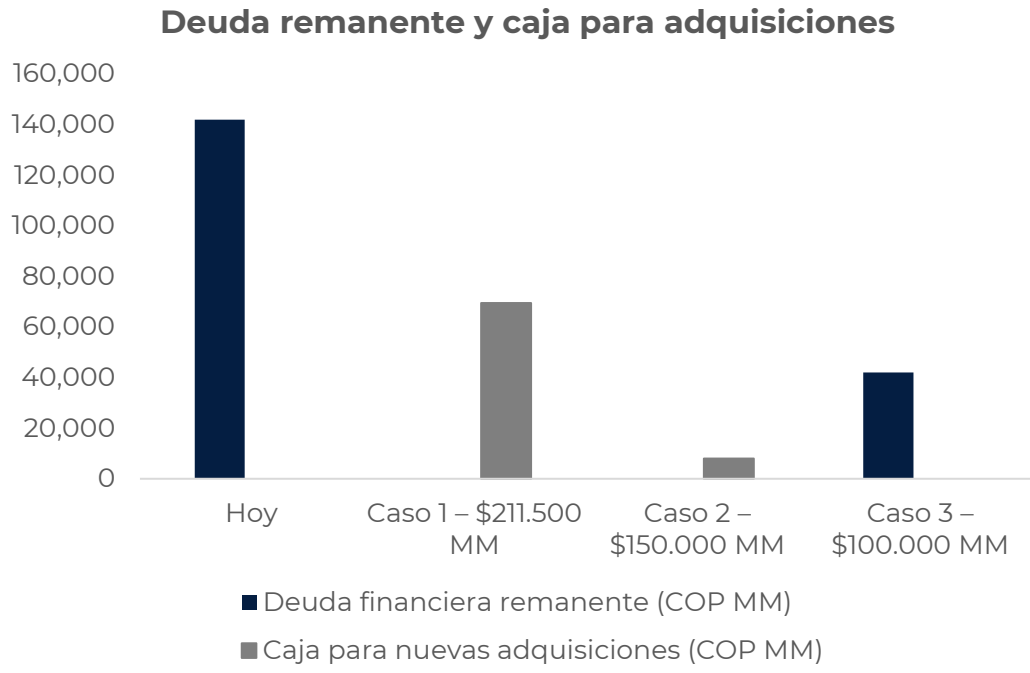


** Valor sujeto al valor de los activos inmobiliario en el momento de la emisión de acuerdo a valor del avalúo vigente*

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	211.500 (100% NAV)	**150.000**	100.000
Deuda remanente	0	**0**	42.001
Caja para adquisiciones	67.227	**5.727**	0
FCD anual	45.668	**41.364**	35.541
DY sobre patrimonio	6,89%	**6,87%**	6,44%
Dy sobre Mercado	9,48%	**9,84%**	9,59%
Patrimonio	663.171	**601.671**	551.671
Ahorro de intereses	17.793	**17.793**	12.530



- 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 67.227 MM de caja que generan en activos inmobiliarios un dividend yield del 7-8%, por debajo del 12,53% E.A. que cuesta la deuda.

Fuente: Titularizadora Colombiana – hoja 'Tramo 3 Emisión'. Corte: 30/06/2026.

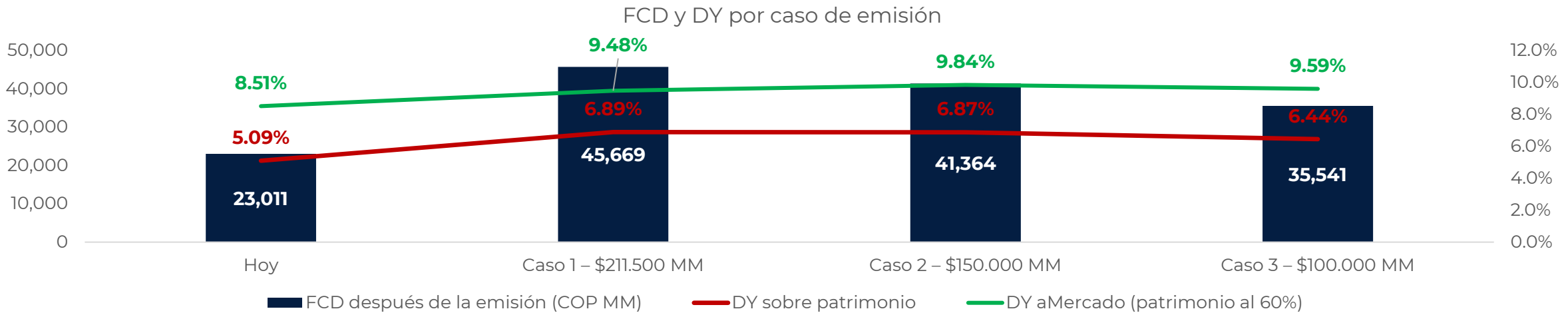
Emitir deja más flujo en cualquier escenario

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.

Fuente: Titularizadora Colombiana – hoja 'Tramo 3 Emisión'. Corte: 30/06/2026.

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. **Los derechos serán negociables a través de la BVC**

3 **Tercera vuelta · colocación libre**
El remanente se ofrece libremente al mercado.

CUÁNTOS TÍTULOS SE EMITEN

Valor del nuevo tramo ÷ Valor del título
= 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

Títulos Inmobiliarios

Rentabilidad Esperada Proyectada*

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

Fecha de Información: 30/06/2026
Cifras en Millones de COP

* 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

Fuente: Titularizadora Colombiana.

Rentabilidad Esperada Proyectada*
Sensibilidad Valorización - Vacancia

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

	Emisión 211.500 MM por Total Portafolio Tramo 3		
Valorización/Vacancia	**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

	Caso 1: Emisión 100%		
Valorización/Vacancia	**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

Fuente: Titularizadora Colombiana.

Rentabilidad título TIN - Inversionista Actual Tramo 1-3

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%

IPC LTM promedio desde inicio tramo 1 hasta 12 meses después de la emisión: 6,07%

Rentabilidad título TIN - Nuevos Inversionistas

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

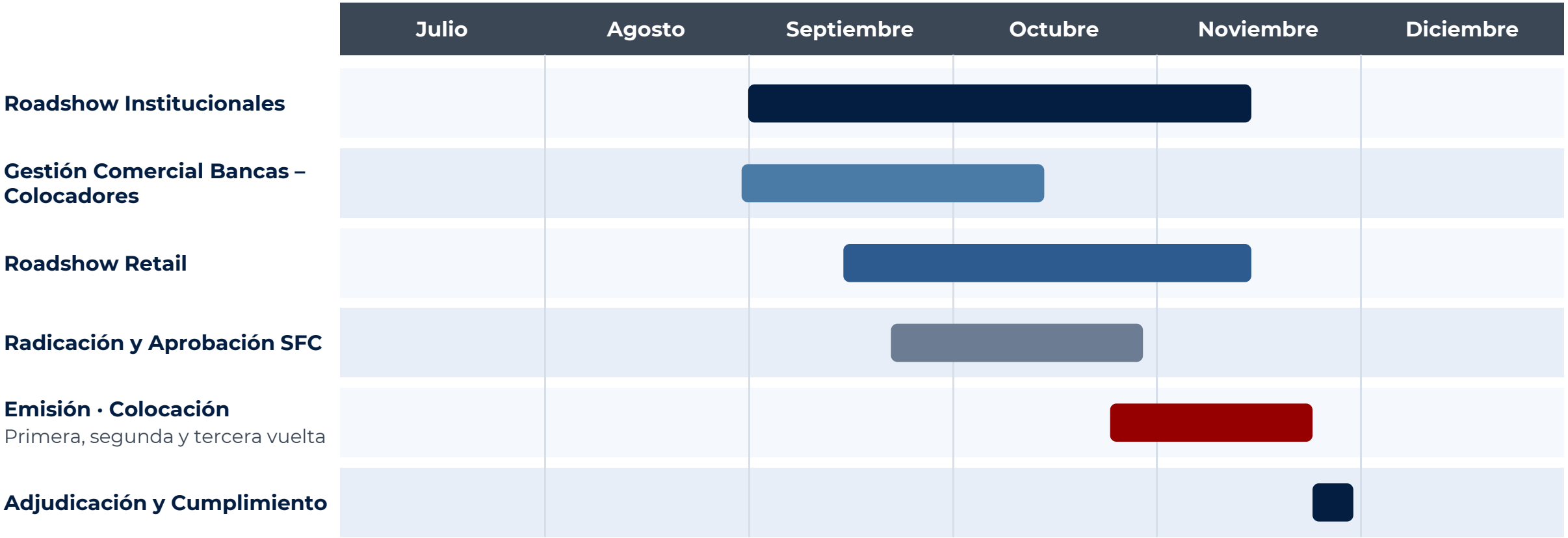
Entrada con Descuento (% Sobre Valor Patrimonial)	**50%**	**60%**	**70%**	**80%**	**90%**	**100%**
Inversión	-11.623	-13.948	-16.272	-18.597	-20.922	-23.246
Total Flujos	1.156	1.156	1.156	1.156	1.156	1.156
Rentabilidad por Flujo	**9,94%**	**8,29%**	**7,10%**	**6,21%**	**5,52%**	**4,97%**

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

IPC LTM proyección 12 meses corte 30/06/2027: 5,57%

Cronograma preliminar

Emisión TIN Tramo 3



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

Titularizadora COLOMBIANA

Equipos

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

EQUIPO INMOBILIARIO

Carolina Martínez

Directora de Negocios Inmobiliarios

Titularizadora Colombiana

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

Juan Camilo González

Coordinador Financiero Inmobiliario

Titularizadora Colombiana

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

María José Díaz

Abogada Inmobiliaria

Titularizadora Colombiana

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

EQUIPO DE RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

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

Títulos Inmobiliarios

Anexo

1

Características del Programa

Títulos Inmobiliarios

Estructura y Participantes del Vehículo

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)

Miembros Junta Directiva y Comité Asesor

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

Política General de Inversión

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 (CIIU)
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

Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.

Estructura de Comisiones

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 ≤ 4,80%	Rentabilidad real 6,00%	Rentabilidad real ≥ 7,20%
0,79%	**0,96%**	**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**

ESTRUCTURACIÓN

2,5%

del valor de compra

COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

Administrador maestro y gestor inmobiliario

Titularizadora Colombiana

Administrador inmobiliario

MTS

- Sin comisión fiduciaria por el SPV de Universalidad
- Sin comisión por desinversión

Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2026

Política de Endeudamiento Financiero

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

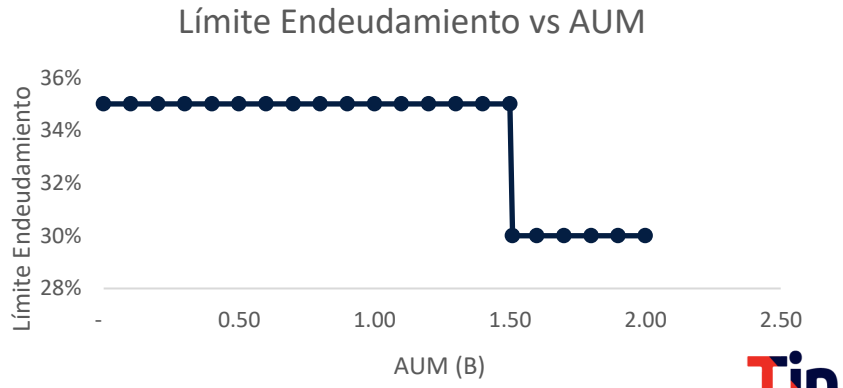
- Créditos Bancarios
- Leasing financiero
- Emisiones títulos contenido crediticio
- Operaciones transitorias de liquidez
- Otras aprobados por la Junta Directiva

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 **Rango 2**

AUM < = 1.5 B → Lim. 35% **AUM > 1.5 B → Lim. 30%**



Fuente: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/09/2025

Anexo

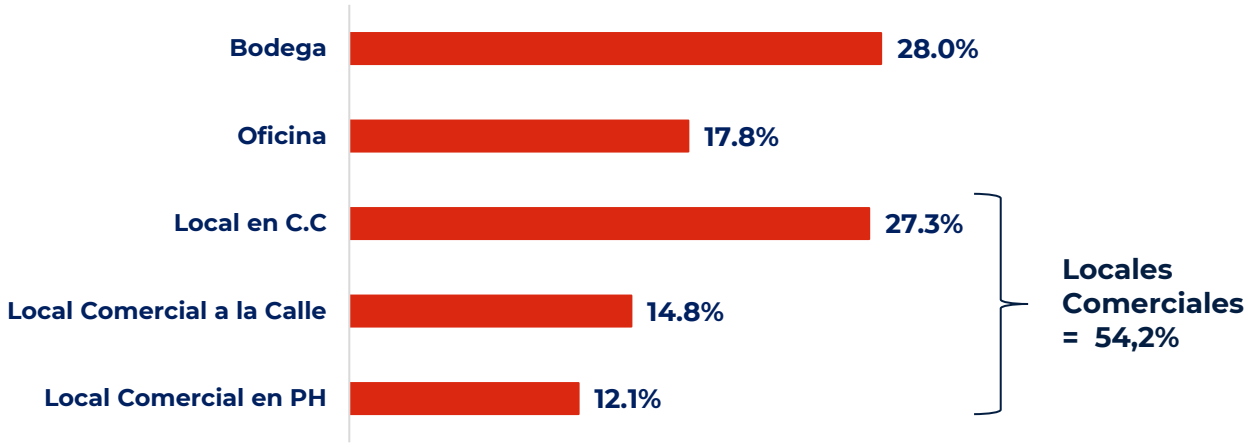
2

Resumen de Resultados - Junio 2026

Títulos Inmobiliarios

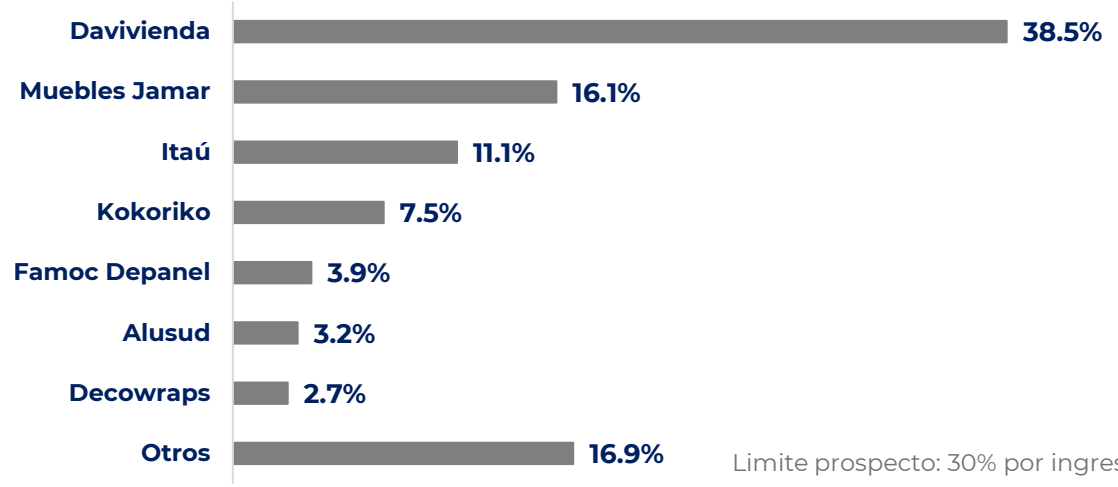
Informe 2Q 2026
Distribución Portafolio Inmobiliario TIN

Tipo de Inmueble



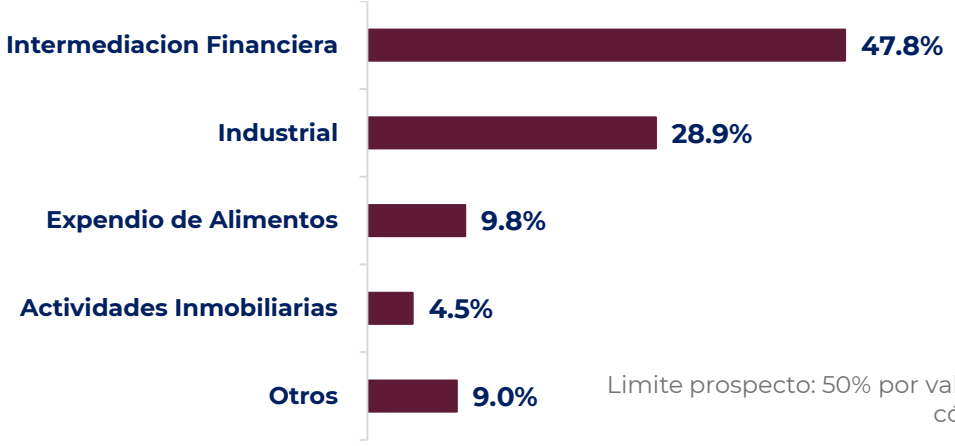
Limite prospecto: 60% por tipo de activo.

Distribución por Arrendatario



Limite prospecto: 30% por ingresos.

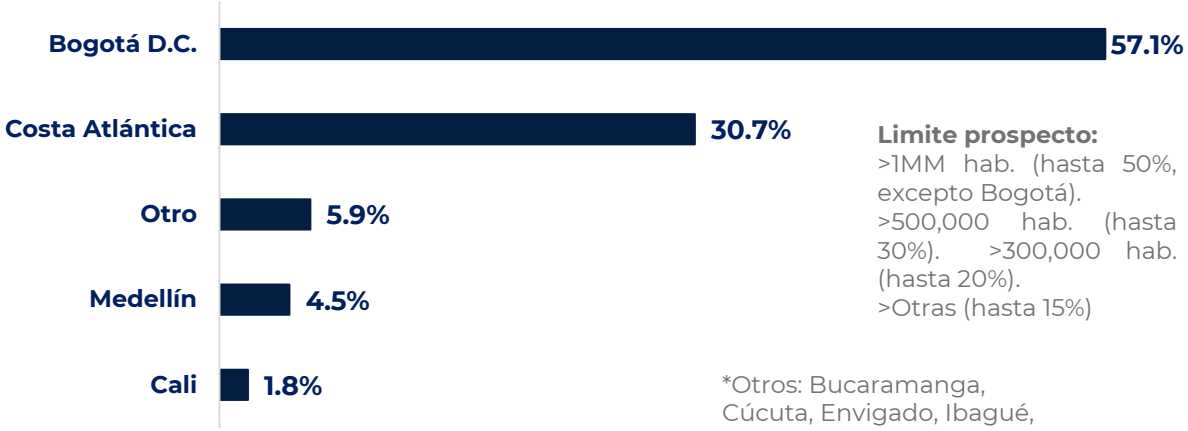
Distribución Sector Económico



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

*Otros: Salud y Servicios .

Distribución Geográfica



Limite prospecto:
>1MM hab. (hasta 50%, excepto Bogotá).
>500,000 hab. (hasta 30%). >300,000 hab. (hasta 20%).
>Otras (hasta 15%)

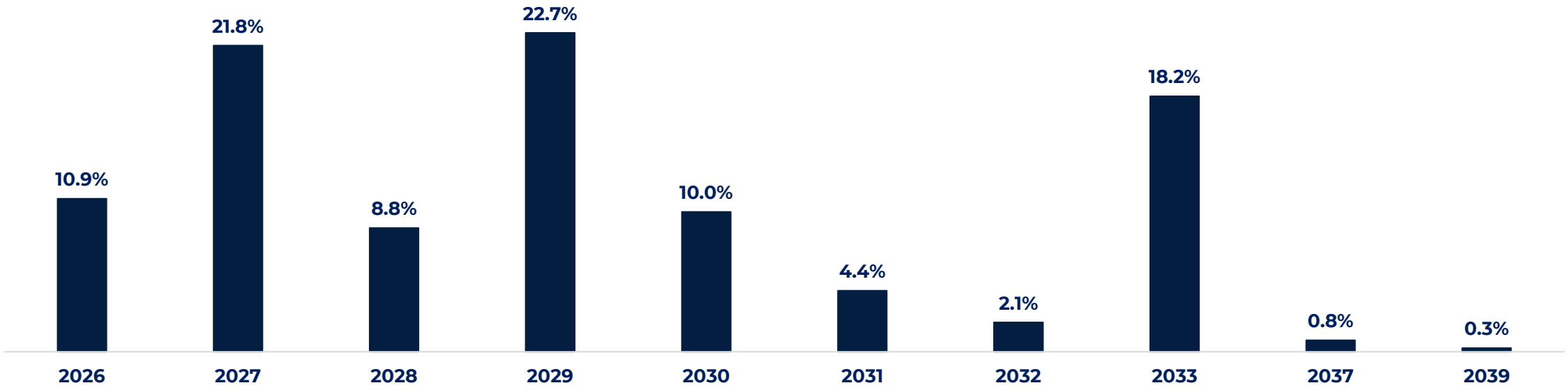
*Otros: Bucaramanga, Cúcuta, Envigado, Ibagué, Villavicencio

Informe 2Q 2026
Portafolio Inmobiliario TIN

36
No. Arrendatarios

3,51 años
Promedio ponderado restante contratos de arrendamiento

Perfil de vencimientos de Contratos Arrendamiento



Informe de Resultados Financieros
Estado de Endeudamiento 2Q 2026

	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 Promedio Anual 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: Prospecto TIN – Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2026

Informe de Resultados Financieros
Resultados de la Operación 2Q2026*

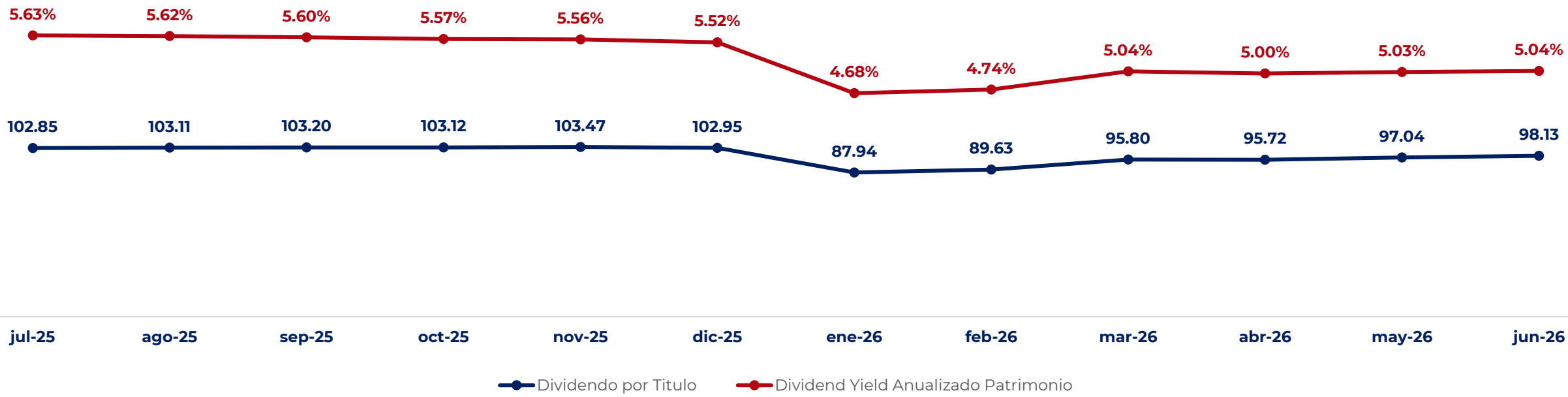
	2Q 2025	Comparativo YTD	2Q 2026	
	Ingresos Operacionales	3,5%	**Ingresos Operacionales**	
Ocupación Económica	$23.216		$24.019	Ocupación Económica
97,14%	**NOI**	Margen	**NOI**	96,84%
	$20.288	87% → 89%	$21.388	
Índice de Cartera	**EBITDA**	Margen	**EBITDA**	Índice de Cartera
0,45%	$16.275	70% → 71%	$17.096	0,19%
Costo Promedio de Deuda año corrido	**Costo Financiero**	17,7%	**Costo Financiero**	Costo Promedio de Deuda año corrido
9,79%	$6.462		$7.605	11,45%
	Distribución de Rendimientos	-2,2%	**Distribución de Rendimientos**	
	$11.214		$10.969	
	Dividend Yield YTD	Margen	**Dividend Yield YTD**	
	5,36%	47% → 46%	4,92%	

** 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.

Resultados Financieros 2Q 2026
Dividend Yield

Dividend Yield & Rendimientos



5,25%
DY Promedio LTM:
07/2025 – 06/2026

5,04%
DY Ultimo mes:
06/2026

8,02%
DY Último mes
Precios Mercado:
06/2026

Valor del Título TIN ($)

21.846
Valor del titulo
01/07/2025

7,01%

23.376
El valor del título
al 30/06/2026

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.

Estrategias para Dinamizar el Mercado Secundario

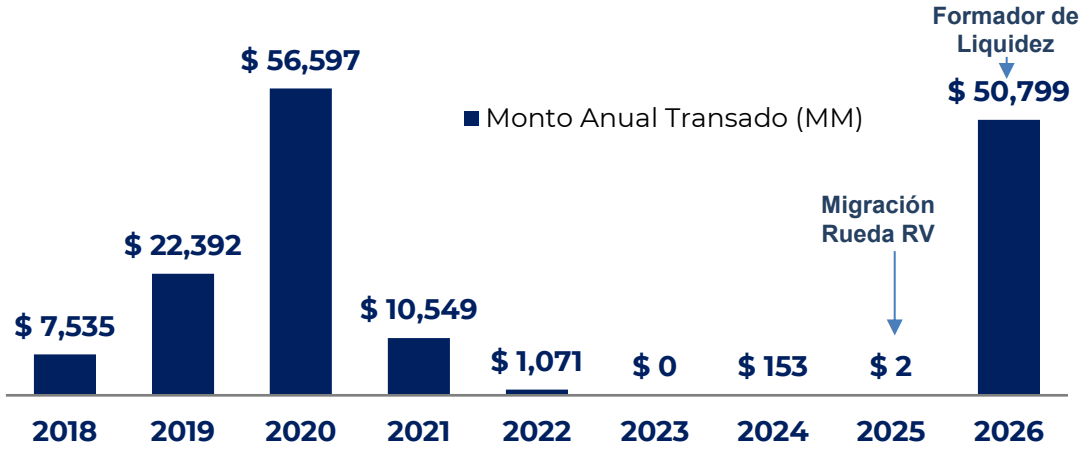
Mayo 2025

Principales Objetivos

- **Mejor formación de precios**
- **Mayor liquidez y profundidad**

Informe Septiembre 2026
Mercado Secundario

Monto Total Negociado (Millones)



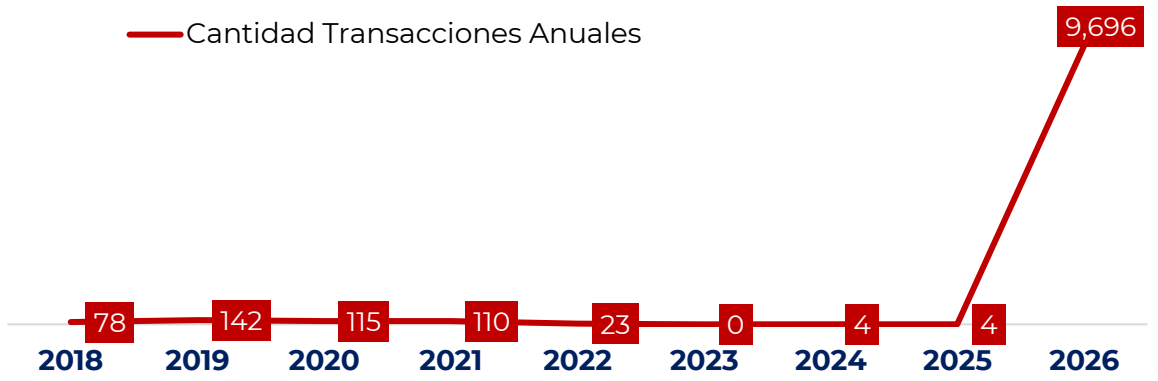
61.35%
Precio valoración**

Monto TIN Readquirido **COP 4,703.5 millones**
Monto Pendiente por Readquirir **COP 846.5 millones**

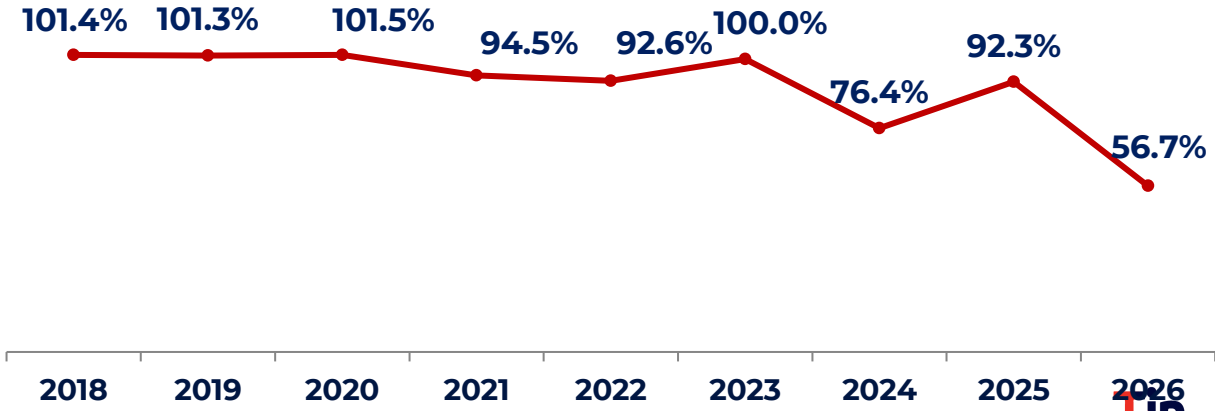
COP 14,620 (+8.5% M/M)
Precio de Cierre 30/09/2026

COP 195.1 millones
ADTV Sep 2026 (Average Daily Traded Volume)

Número de Transacciones de Mercado



Precio de Negociación PP*



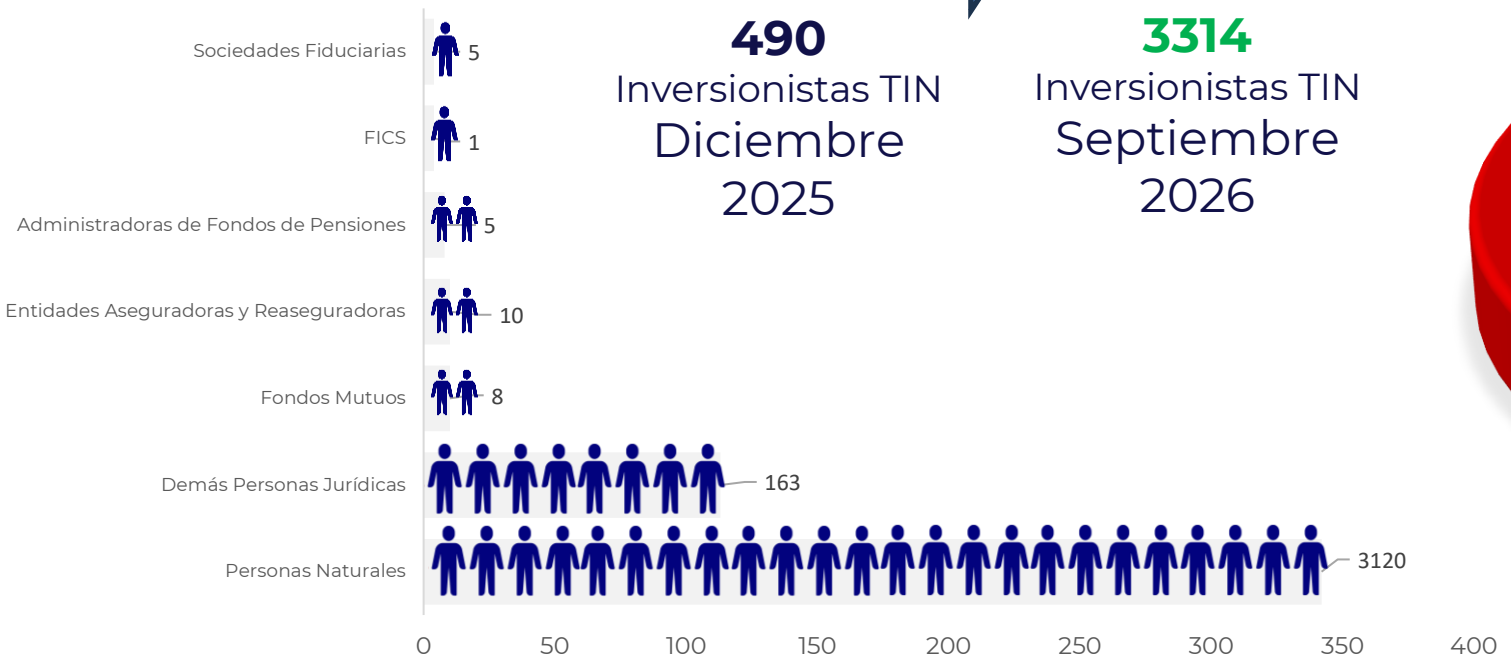
PP: Precio promedio ponderado
** Precio de valoración de Precia al 30 de septiembre de 2026*

Composición de Inversionistas

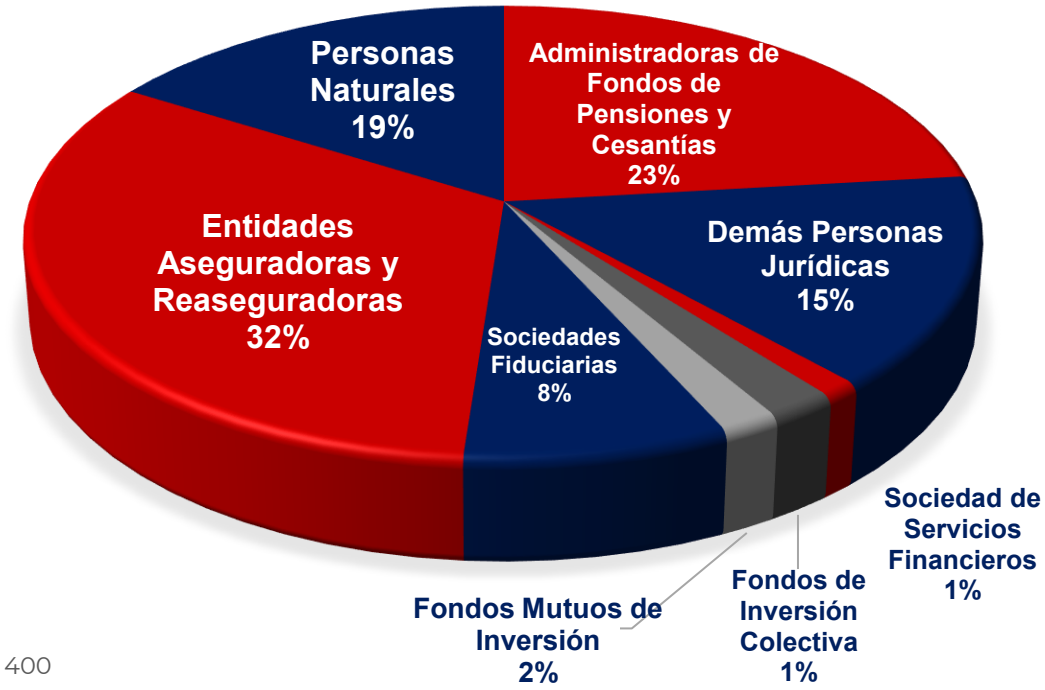
Número de Inversionistas

490
Inversionistas TIN
Diciembre
2025

3314
Inversionistas TIN
Septiembre
2026



Inversionistas por Monto

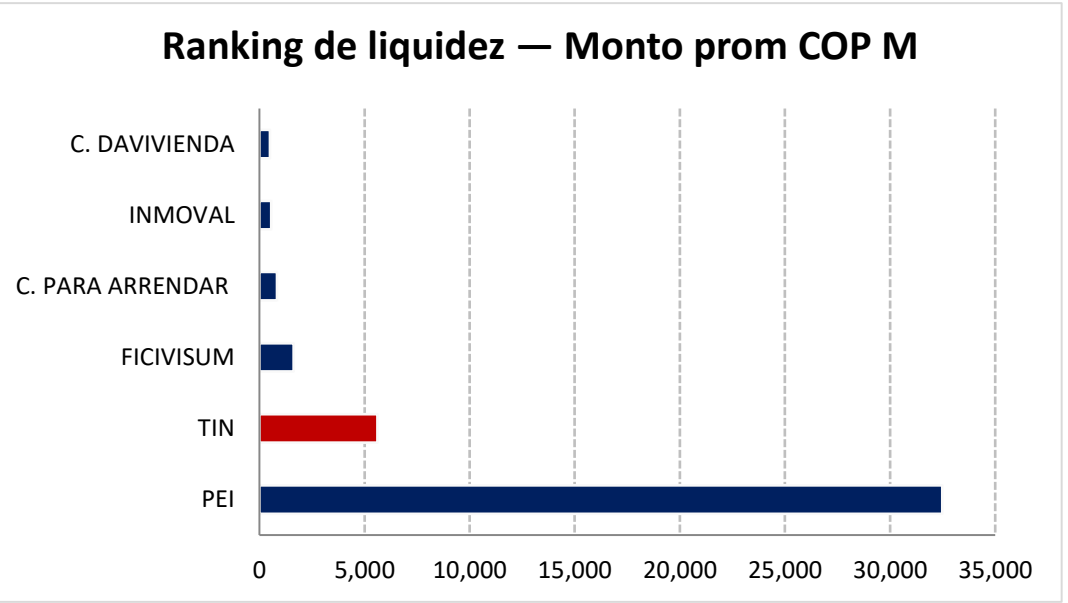


66%: Inversionistas Institucional
34%: Retail

Vehículos Comparables COL

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		65,020.00	149,761.89	-56.6%	
5	INMOVAL		19,989.00	38,131.09	-47.6%	
4	FICIVISUM		13,750.00	22,916.67	-40.0%	
3	TIN		14,880.00	23,876.39	-37.7%	
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	oct-26
FICIVISUM				1,633						0
INMOVAL	687	9	23	8	772	756		1,770	511	0
PEI	35,116	51,078	48,427	22,108	22,672	27,197	18,278	24,905	48,609	4,509
TIN	4,296	7,777	4,298	4,747	6,424	7,918	7,107	3,942	4,462	979
C. DAVIVIENDA	175	742	145	408	415	249	530	1,425	762	458
C. PARA ARRENDAR	222	582	133		945	3,469	239	1,118	10	0

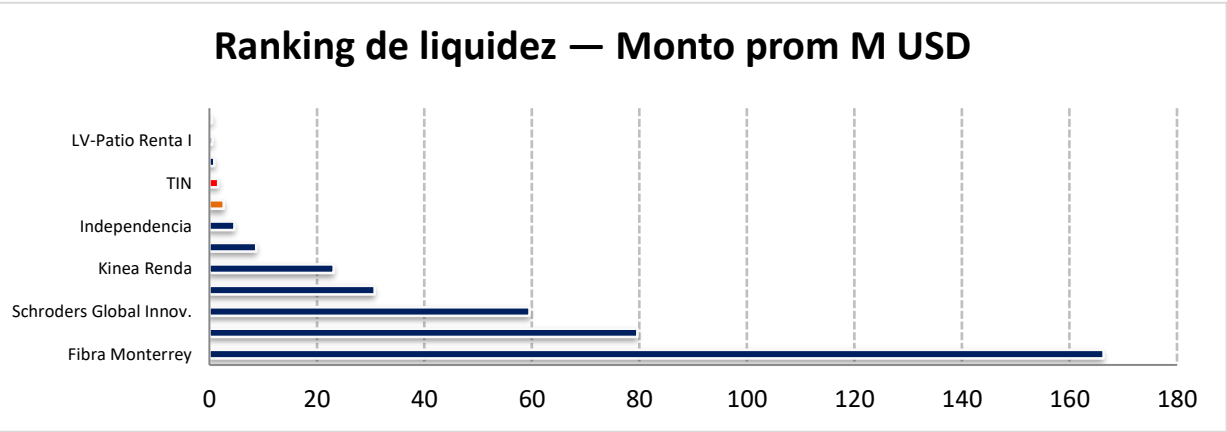


Fuentes: LSEG, Titularizadora Colombiana, BTG Pactual, Credicorp Capital, BVC, PEI
Datos al 06 de Octubre de 2026

Vehículos Comparables - Internacional

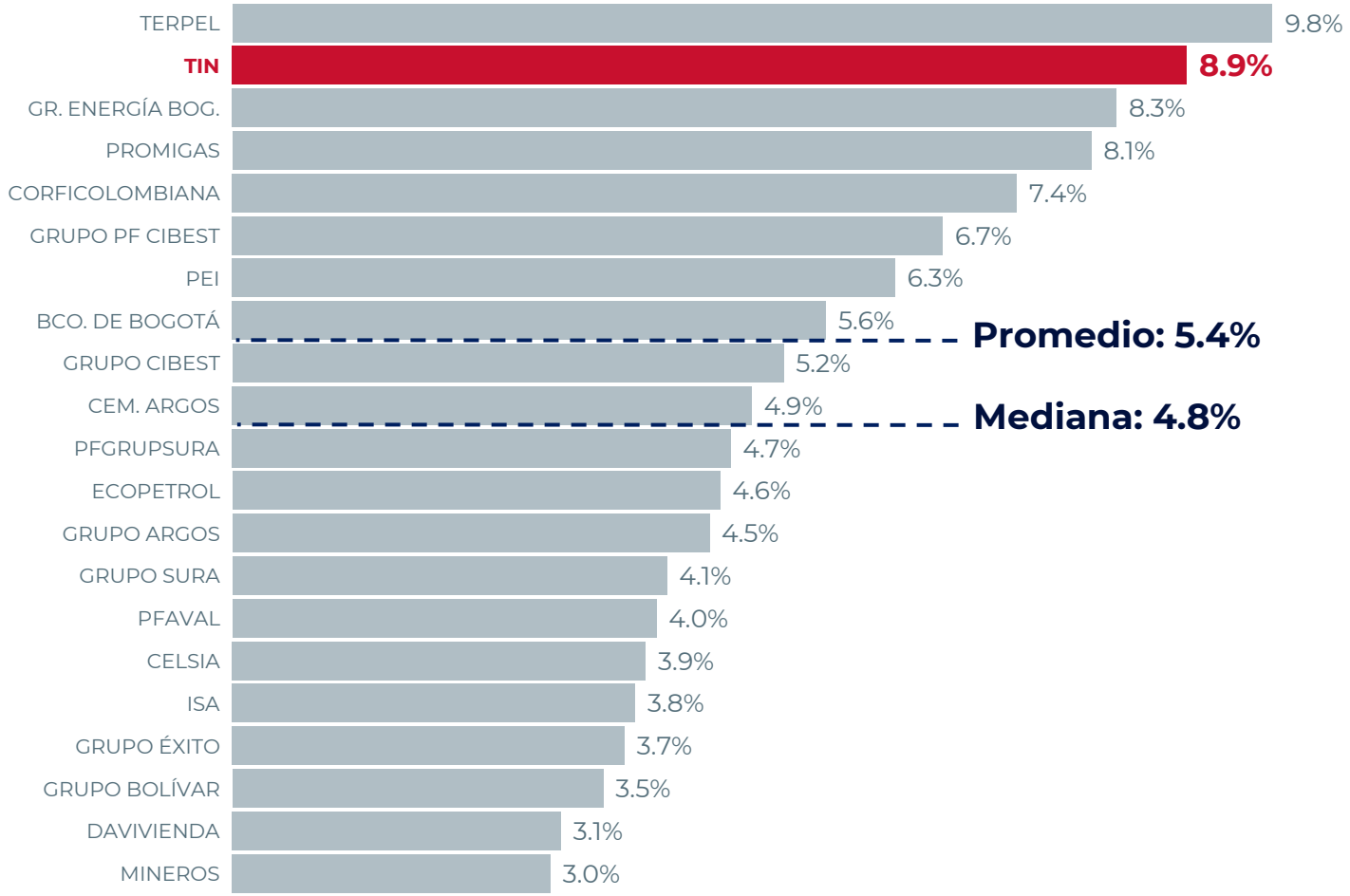
INTERNACIONALES						
#	Vehículo	Pais	Precio	NAV	Descuento / (Prima)	Barra (rojo=descuento · verde=prima)
1	PEI	Colombia	65,020.00	149,761.89	-56.6%	
6	LV-Patio Renta I	Chile	12,800.00	29,241.00	-56.2%	
3	Fibra Uno	México	29.19	50.20	-41.9%	
2	TIN	Colombia	14,880.00	23,876.39	-37.7%	
4	Fibra Danhos	México	28.04	39.66	-29.3%	
5	Schroders Global Innov.	Europa	15.40	21.66	-28.9%	
8	FIBRA Prime	Perú	6.75	7.76	-13.0%	
7	Pátria Log (jun)	Brasil	146.78	166.08	-11.6%	
12	Fibra Monterrey	México	14.15	14.94	-5.3%	
9	Kinea Renda (jun)	Brasil	155.91	163.79	-4.8%	
10	BTG Renta Comercial	Chile	21,500.00	21,999.00	-2.3%	
11	Independencia	Chile	2,160.00	2,183.56	-1.1%	

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	oct-26
TIN	1	2	1	1	2	2	2	1.2	1.4	0.3
FIBRA Prime	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0
Independencia	3	2	2	23	3	2	2	2	2	0
BTG Renta Comercial	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
LV-Patio Renta I	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0
PEI	10	14	13	6	6	8	6	8	15	1
Fibra Uno	168	179	181	175	162	172	121	173	212	55
Fibra Monterrey	40	107	105	43	77	179	59	26	107	0
Fibra Danhos	18	23	93	9	13	11	6	13	34	0
Kinea Renda	22	24	31	27	41	37	25	40	31	2
Pátria Log	57	49	68	53	57	60	62	70	84	2
Schroders G	2	3	5	3	3	4	1	1	3	2



Fuentes: LSEG, Titularizadora Colombiana, Fibra Danhos, Larrain Vial, BTG Pactual
Datos al 06 de Octubre de 2026

Dividend Yield: TIN vs. Mercado Accionario Colombiano



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.

Fuente: Casa de Bolsa | Datos a abril 2026 | Titularizadora Colombiana

Anexo

3

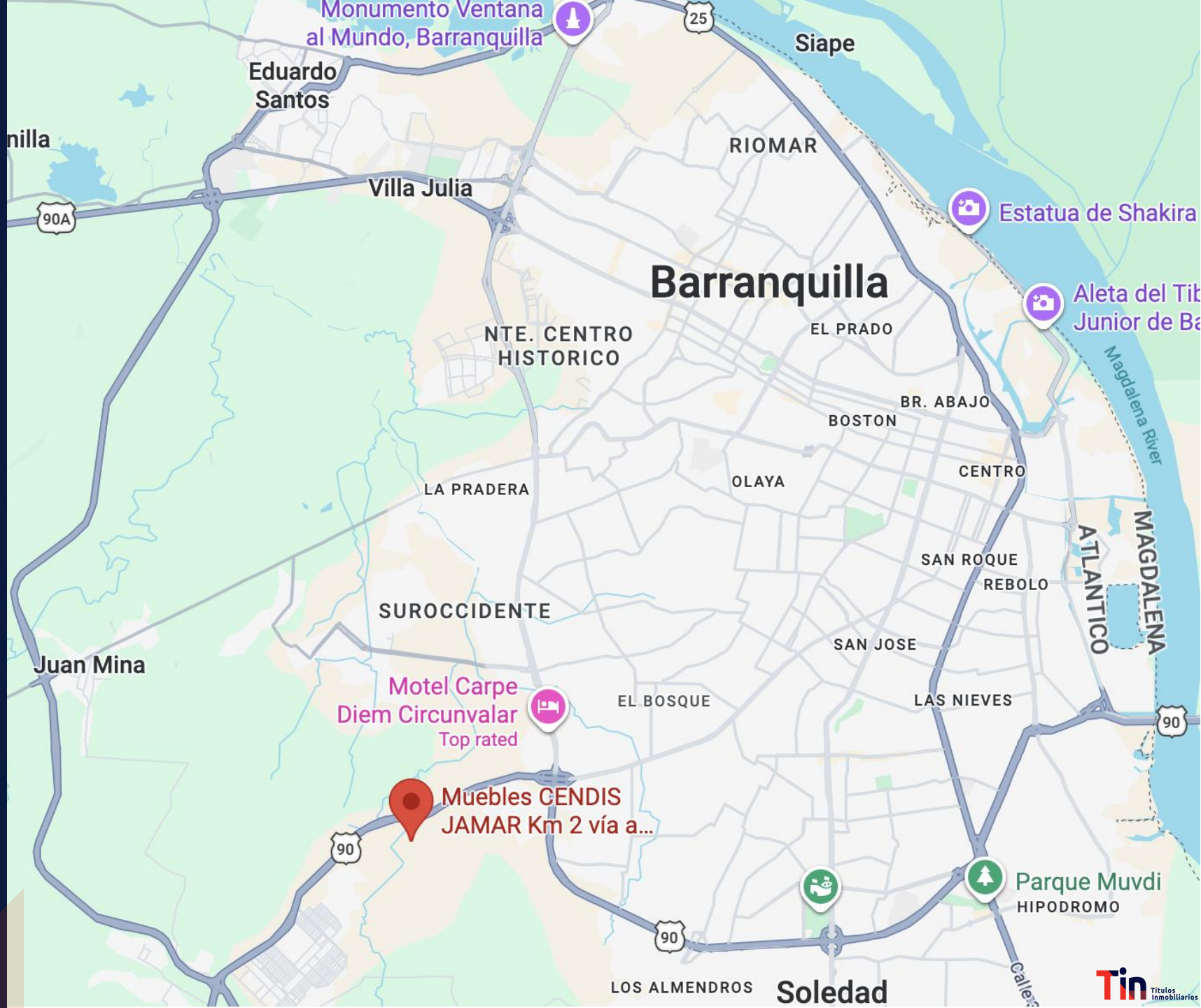
Detalle Portafolio de Inmuebles TIN Tramo 3

Títulos Inmobiliarios

Jamar

Bodega ubicada en Galapa, a pocos kilómetros Barranquilla.
Cuenta con excelente acceso a vías principales.

Valor Avalúo vigente
$105.091 MM



Muebles Jamar

Bodega

ÁREA	ING. MENSUAL	ING. POR m²
30.469 m²	**$633 MM**	**$20.766**

Fecha de adquisición 3 de septiembre 2021.

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 AVALÚO	VALOR AVALÚO m²
$105.091MM	**$3.449.118**

Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2025

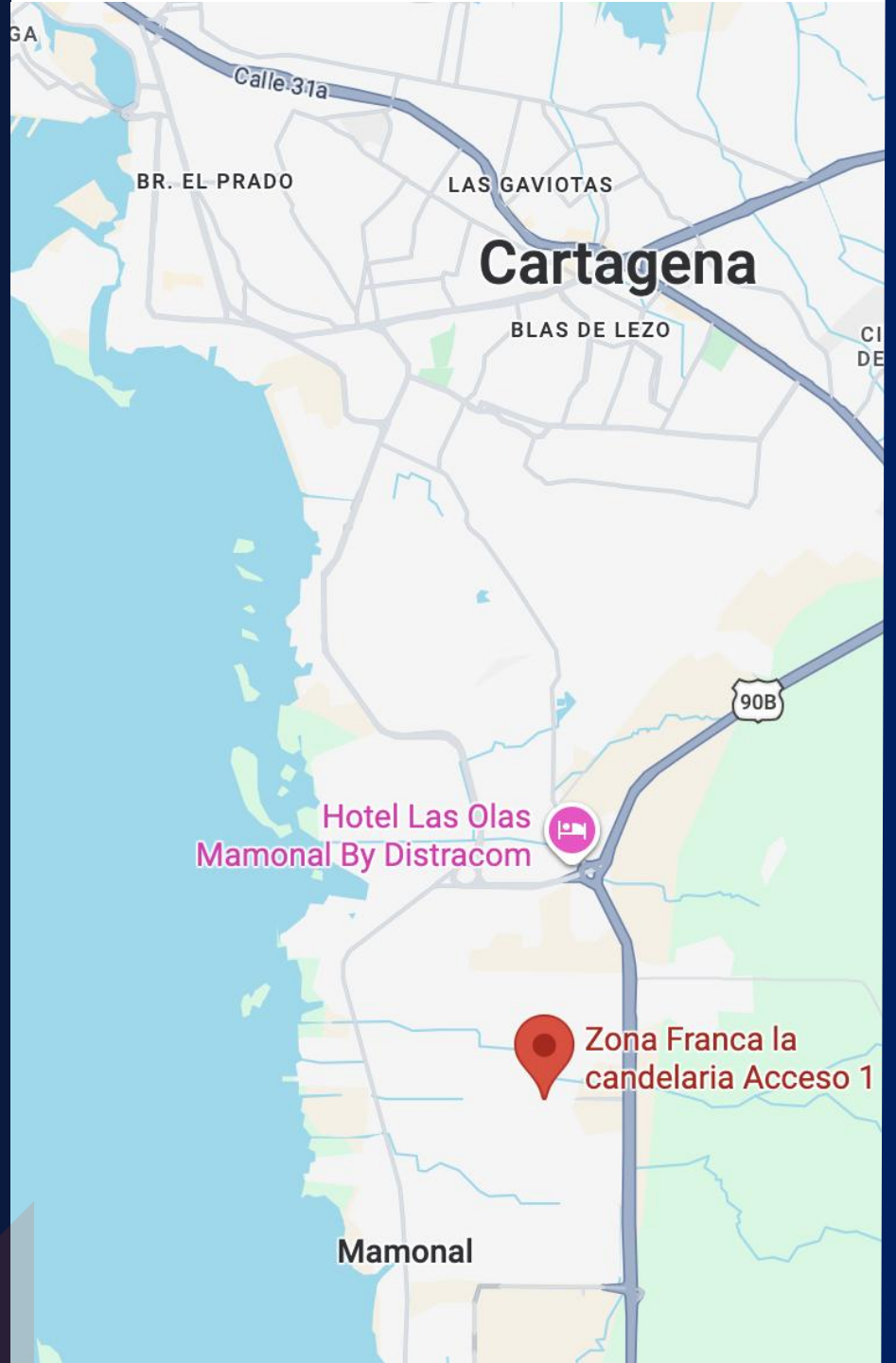
Zona Franca

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 está ubicadas en la Zona Franca la Candelaria.
Bodegas #127-1 y 127-2

Valor Avalúo vigente
$59.047 MM



newrest

Fecha de adquisición 12 de octubre 2021.

Zona Franca Bogotá

1 Bodega

ÁREA	ING. MENSUAL	ING. POR m²
2.092 m²	**$66 MM**	**$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 AVALÚO	VALOR AVALÚO m²
$8.463MM	**$4.045.411**

Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2025

Portafolio de Activos Tramo 3

Zona Franca Bogotá

5 Bodegas

ÁREA	ING. MENSUAL	ING. POR m²
5.010 m²	**$107 MM**	**$21.400**

Fecha de adquisición 12 de octubre 2021.

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 AVALÚO	VALOR AVALÚO m²
$15.954MM	**$3.184.431**

Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2025

Zona Franca Bogotá

4 Bodegas

ÁREA	ING. MENSUAL	ING. POR m²
5.600 m²	**$127 MM**	**$22.612**

CLOSURE SYSTEMS INTERNATIONAL EMEA

Alusud Embalajes Colombia LTDA

Fecha de adquisición 12 de octubre 2021.

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 AVALÚO	VALOR AVALÚO m²
$17.461MM	**$3.118.036**

Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2025

Tin Títulos Inmobiliarios

Zona Franca La Candelaria Bg. 1

1 Bodega

ÁREA	ING. MENSUAL	ING. POR m²
3.478 m²	**$79 MM**	**$22.802**

Fecha de adquisición 12 de octubre 2021.

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 AVALÚO	VALOR AVALÚO m²
$9.760MM	**$2.806.210**

Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2025

LESCHACO

Fecha de adquisición 12 de octubre 2021.

Zona Franca La Candelaria Bg. 2

1 Bodega

ÁREA	ING. MENSUAL	ING. POR m²
2.640 m²	**$48 MM**	**$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 AVALÚO	VALOR AVALÚO m²
$7.409MM	**$2.806.440**

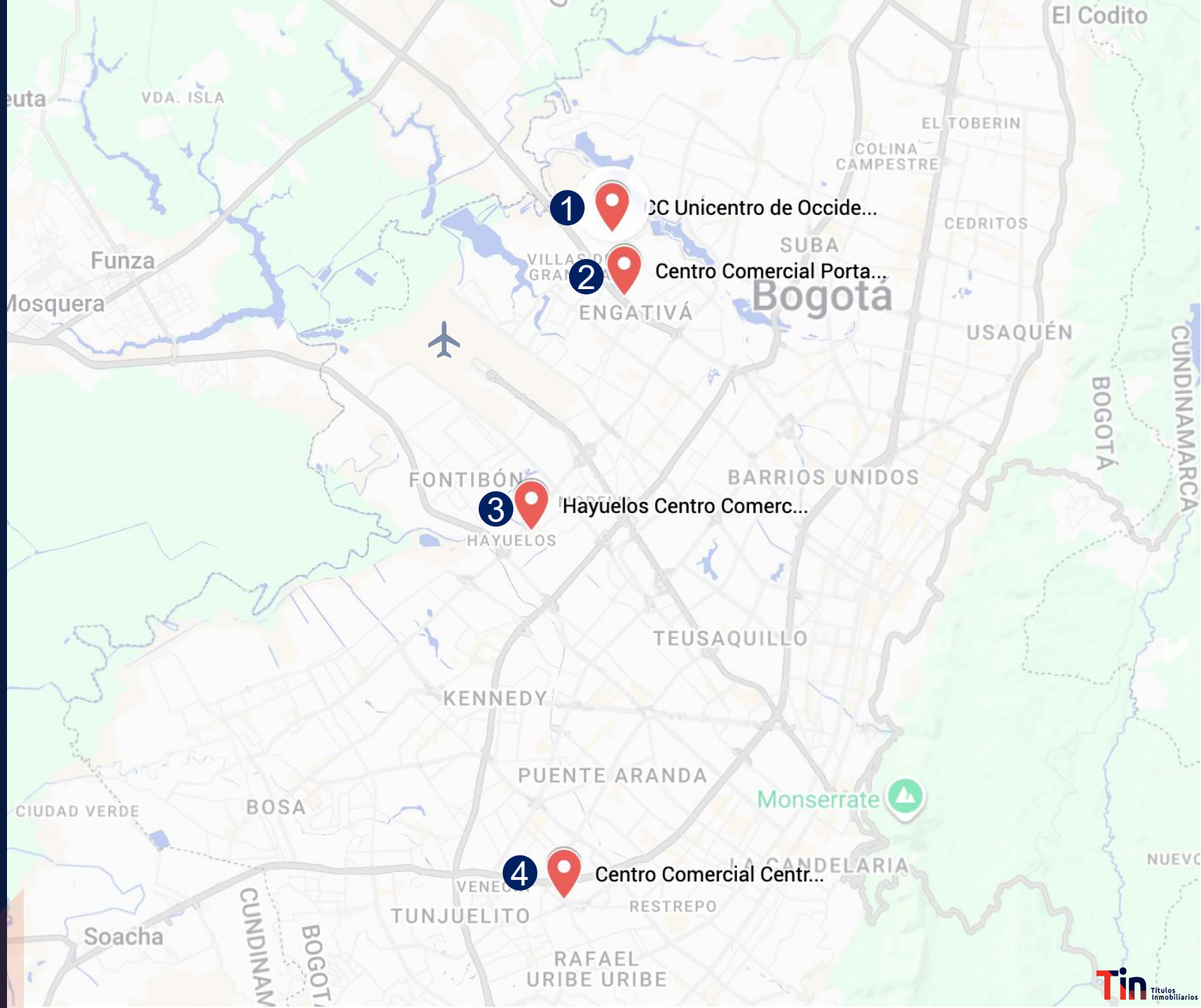
Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2025

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 Avalúo vigente
$21.070 MM



Portafolio de Activos Tramo 3

Banco AV Villas · SAN POLOS · Sonria · MINISO 名創優品

Fecha de adquisición 31 de agosto 2021.

Portafolio Spring Step

11 Locales y 2 Depósitos

ÁREA	ING. MENSUAL	ING. POR m² promedio
1.011 m²	**$137 MM**	**$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 AVALÚO	VALOR AVALÚO m²
$21.070MM	**$20.840.455**

Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2025

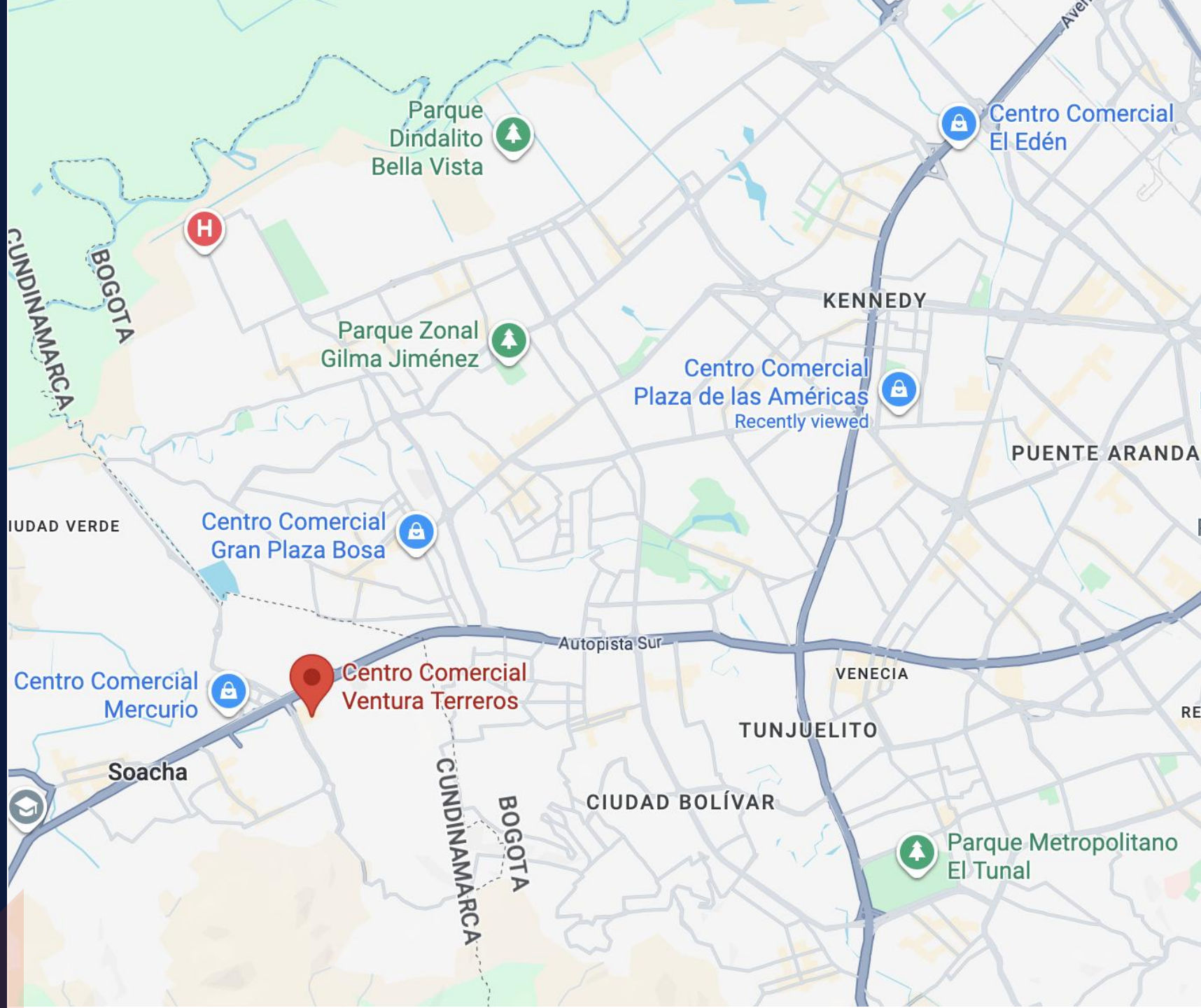
Ventura Terreros

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 Avalúo vigente
$24.020 MM



Portafolio de Activos Tramo 3

Portafolio Ventura Terreros

21 Locales y 2 Depósitos

ÁREA	ING. MENSUAL	ING. POR m² promedio
2.233 m²	**$152 MM**	**$68.171**

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

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 AVALÚO	VALOR AVALÚO m²
$24.020MM	**$10.756.829**

Fuente: Titularizadora Colombiana.
Fecha de Información: 30/06/2025