



Titularizamos sueños para **Impulsar al país**

TORRE CENTRAL DAVIVIENDA

Programa de Emisión y Colocación de
Títulos participativos TIN
Proceso de Titularización Inmobiliario
Presentación Corporativa Junio 2026



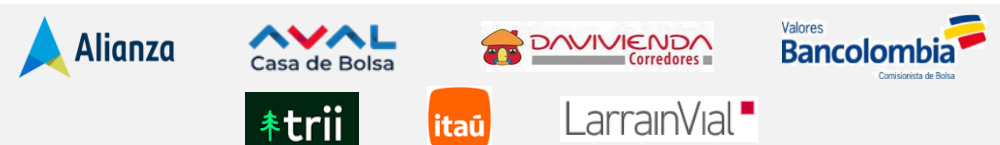


¿QUÉ ES TIN?

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.



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

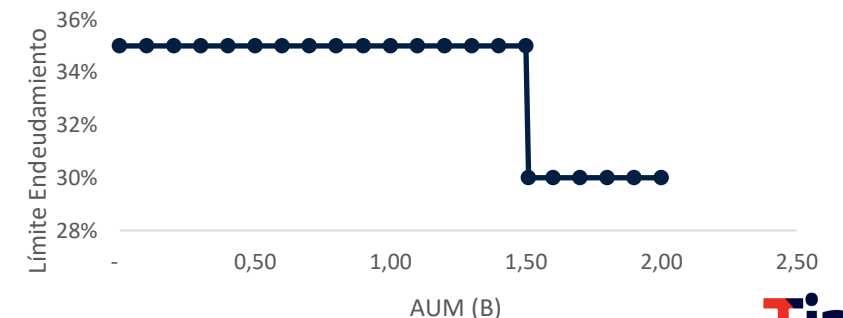
Rango 1

AUM <= 1.5 B → Lim. 35%

Rango 2

AUM > 1.5 B → Lim. 30%

Límite Endeudamiento vs AUM





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.

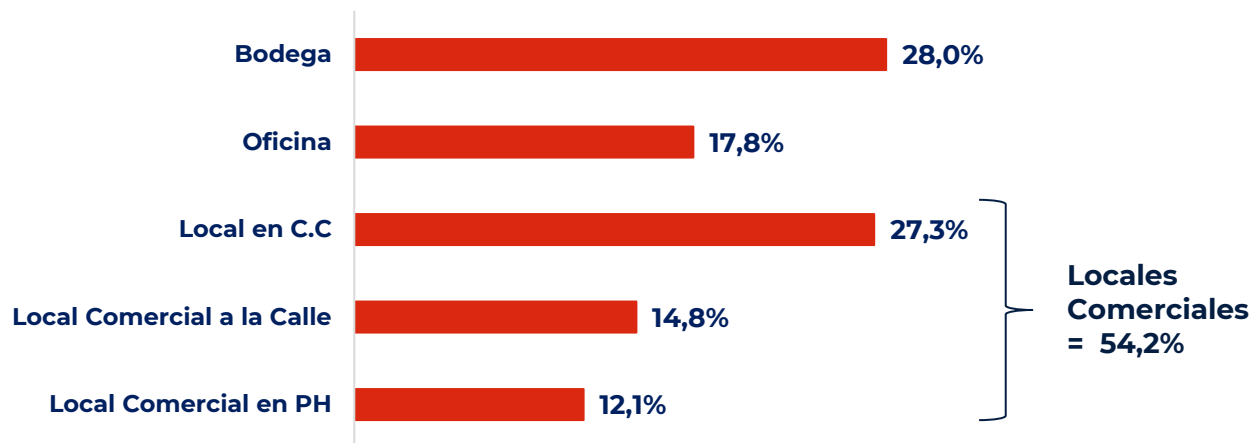
**** Rendimientos distribuidos en el mes sobre promedio del valor del título en el mes

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

**** Costo promedio ponderado de la deuda

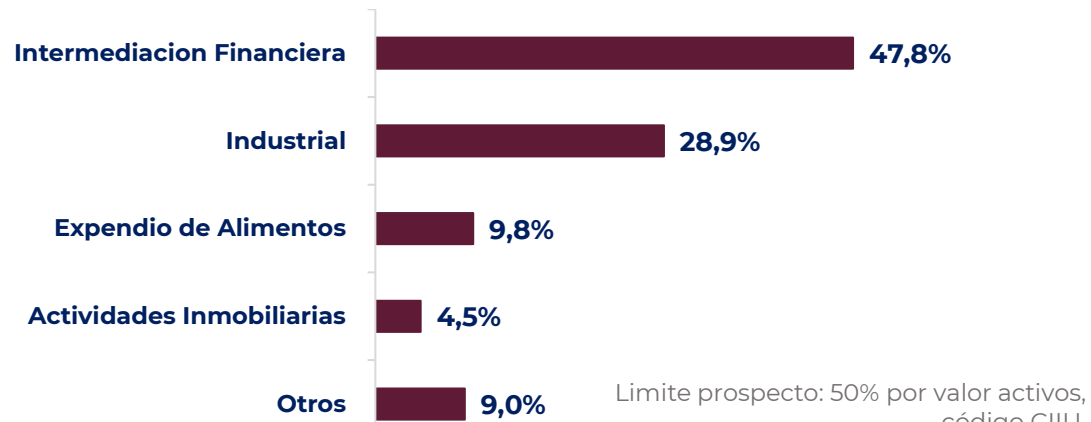
Los títulos inmobiliarios TIN son títulos participativos y, por lo tanto, no tendrán una rentabilidad garantizada, sino que tendrán una rentabilidad variable que dependerá del comportamiento de las inversiones que conforman la Universalidad

Tipo de Inmueble



Limite prospecto: 60% por tipo de activo.

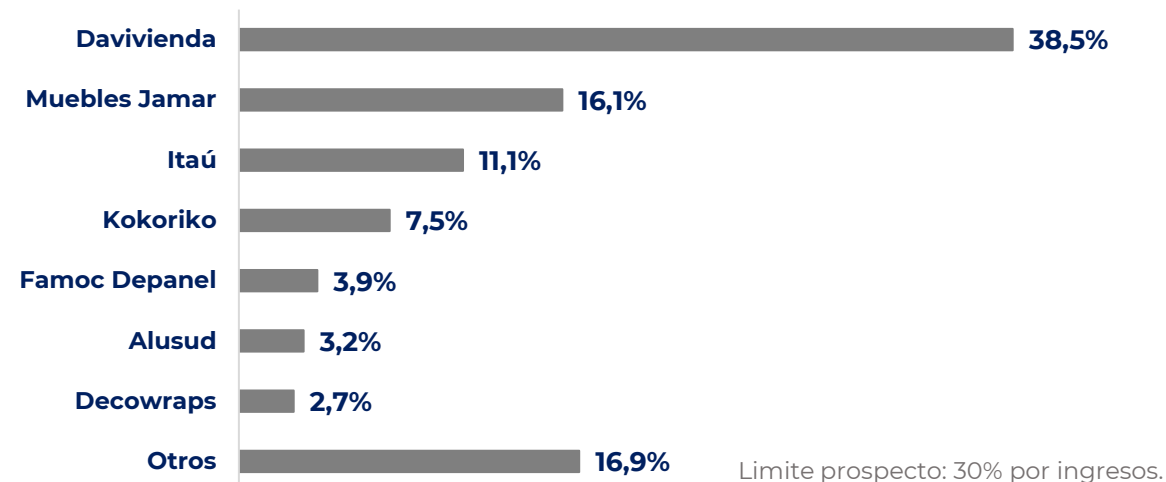
Distribución Sector Económico



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

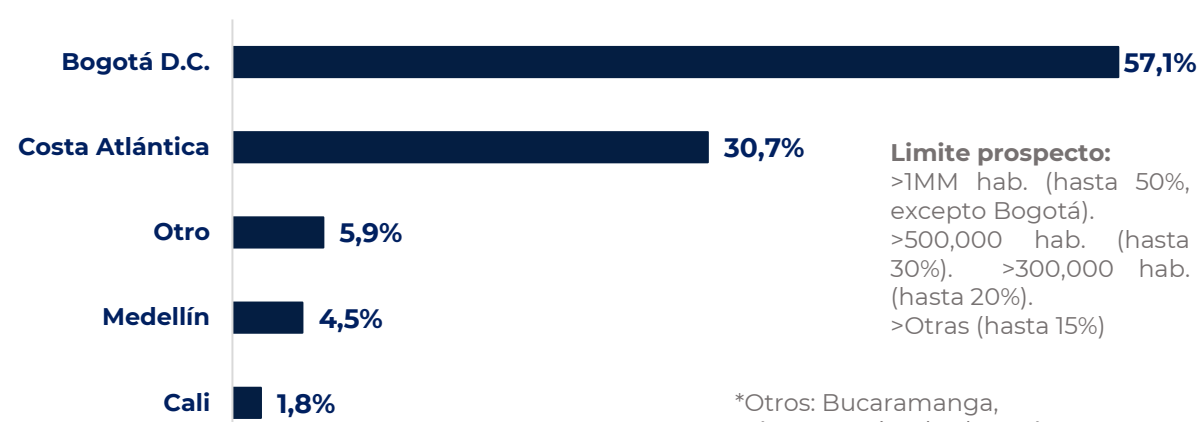
*Otros: Salud y Servicios .

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

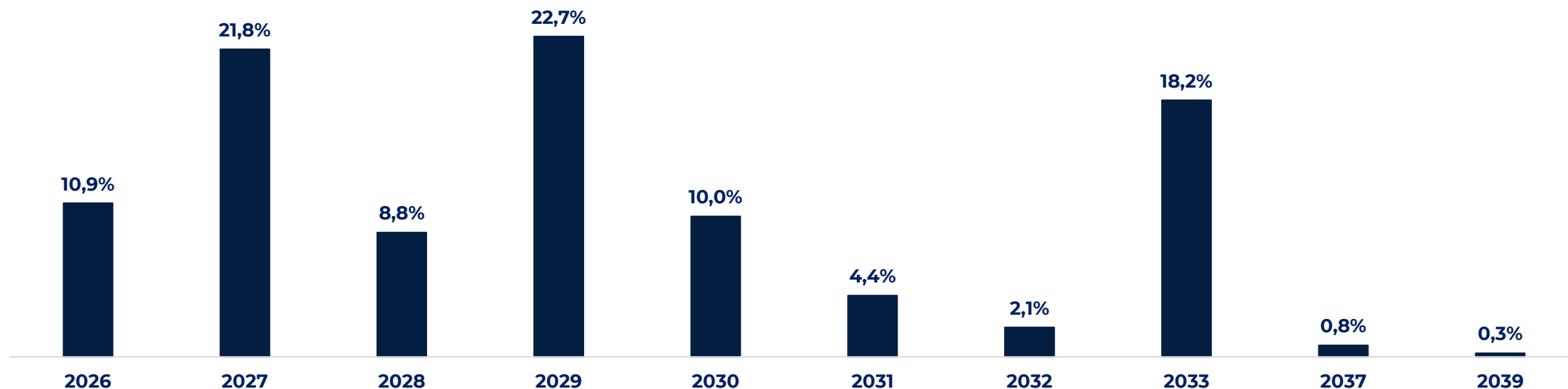


36
No. Arrendatarios



3,51 años
Promedio ponderado
restante contratos de
arrendamiento

Perfil de vencimientos de Contratos Arrendamiento



Rentabilidad



13,00% E.A.

Desde el Inicio:

Oct. 2018 – Junio. 2026

♦ 54,9% - **Por Valorización**

♦ 45,1% - **Por Flujo**



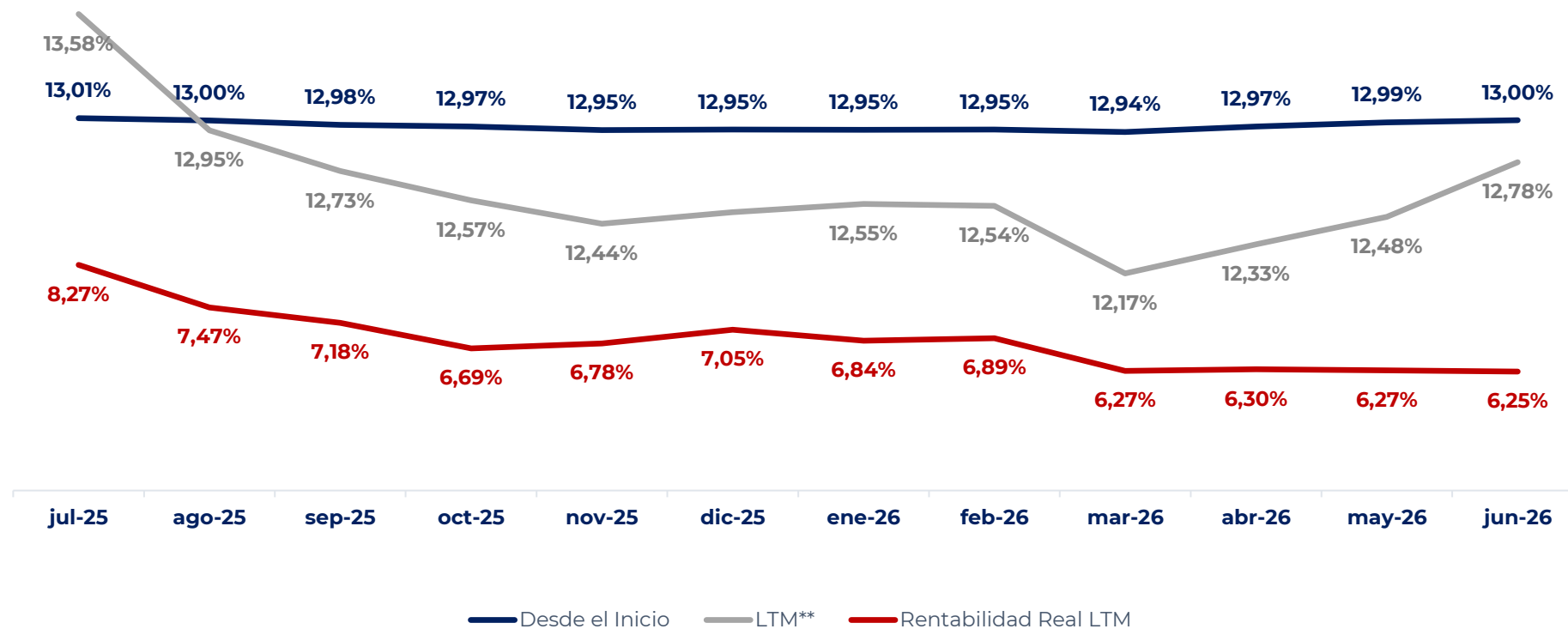
12,78% E.A.

Últimos 12 meses:

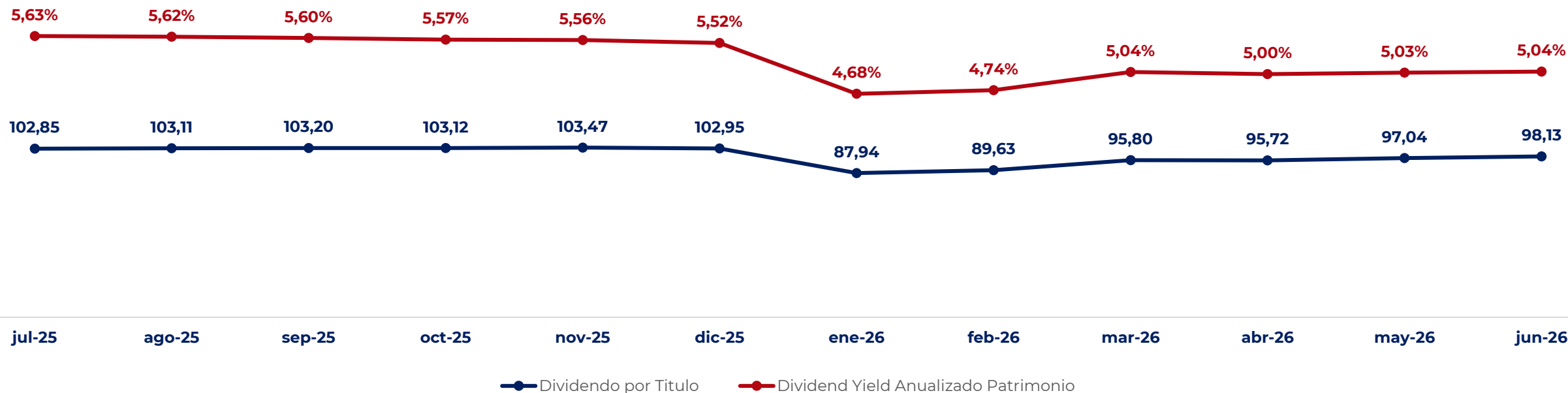
Jul. 2025 – Jun. 2026

♦ 62,1% - **Por Valorización**

♦ 37,9% - **Por Flujo**



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%

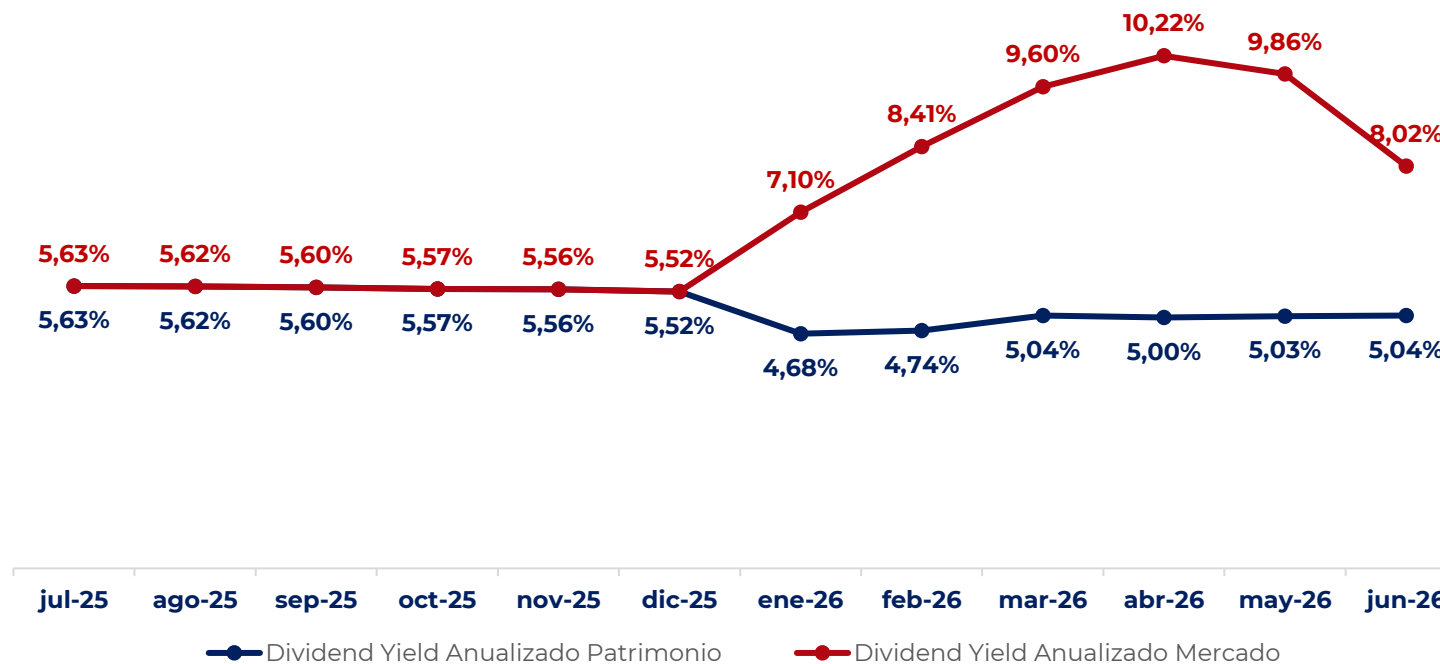
Dividend
Yield LTM:
5,25%

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%

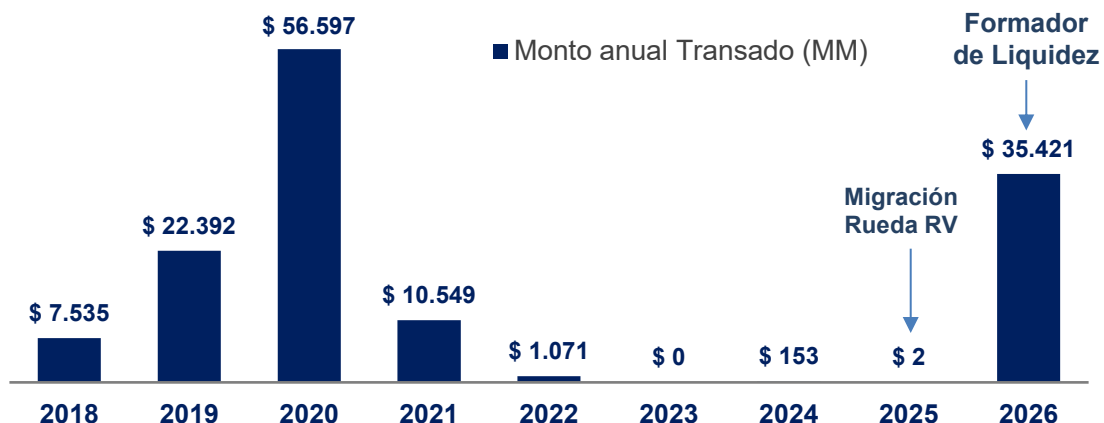


	30 Junio. 2025	30 Junio. 2026	Dif. (Desv.)
 Deuda Financiera	\$138.459* 0% Tasa Fija 100% Tasa Variable	\$142.000* 100% Tasa Fija 0% Tasa Variable	\$3.541* (2,56%)
 Costo <u>Promedio Anual</u> de Deuda	\$10,35% E.A.	\$10,77% E.A.	42 pbs (4,09%)
 Límite de Endeudamiento <35%	25,08%	24,24%	-84 pbs (-3,35%)

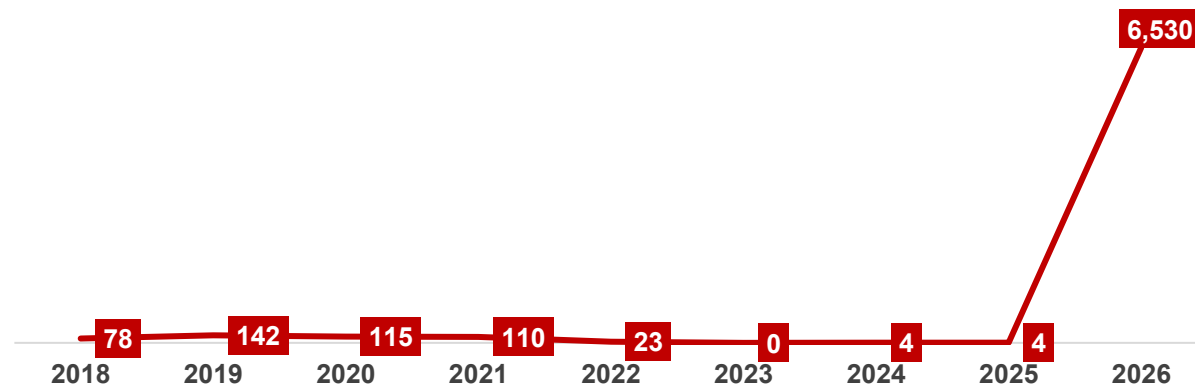
Estrategia 2026:

- 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

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**

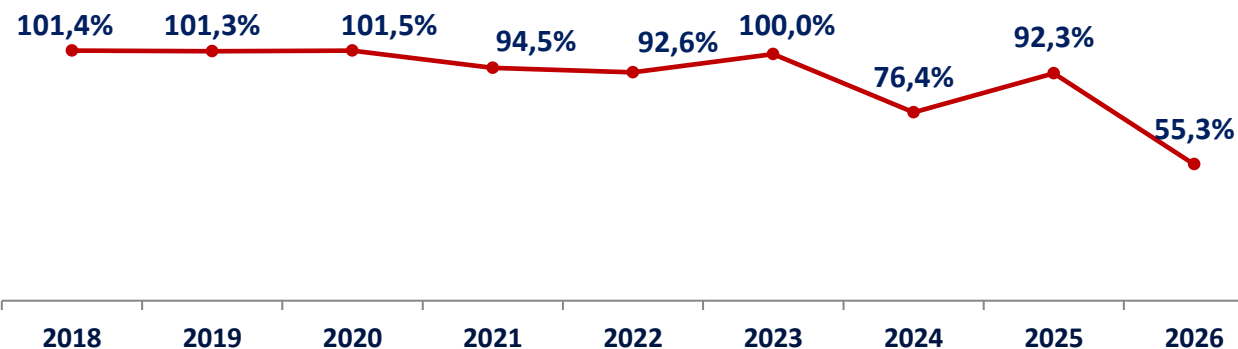


COP 14,700 (+24.2% M/M)
Precio de Cierre 30/06/2026



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

Precio de Negociación PP*



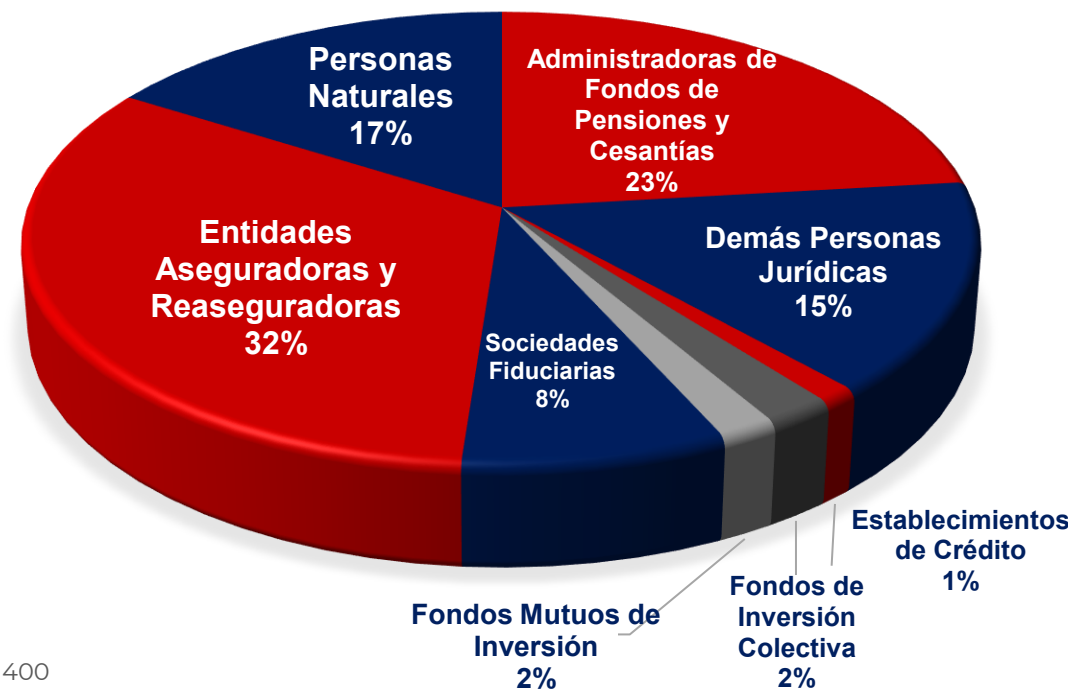
*PP: Precio promedio ponderado

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

Número de Inversionistas



Inversionistas por Monto



68%: Inversionistas Institucional
32%: Retail



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”.