

Invierta en inmuebles de primer nivel

Títulos Participativos TIN — Tramo 3

Una forma sencilla de ser dueño de una parte de bodegas, oficinas y locales comerciales arrendados, y recibir ingresos cada mes.



Titularizadora Colombiana S.A.

Información para personas naturales · 2026

Lo que vamos a ver

01

Introducción

Qué es TIN, cómo funciona y cómo le ha ido hasta hoy.

02

Emisión Tramo 3

Qué vamos a emitir, para qué sirve y cómo puede participar.

03

Escenarios de rentabilidad

Cuánto podría ganar según distintos supuestos.

04

Anexos

Glosario y políticas del programa

01

Introducción

Qué es TIN, cómo funciona y cómo le ha ido al programa hasta hoy.

¿Qué es TIN?

TIN es un vehículo que le permite invertir en un grupo de bodegas, locales y oficinas arrendados, sin tener que comprar un inmueble completo. Usted compra títulos y se vuelve dueño de una parte del portafolio.

1

Compras un título

Cada título es una parte de todos los inmuebles. Puede comprar desde montos bajos a través de Comisionistas de Bolsa o en plataformas como Trii.

2

Los inmuebles están arrendados

Empresas reconocidas que pagan arriendo cada mes por usar esas bodegas, oficinas y locales. Ese dinero entra al vehículo.

3

Recibes ingresos

Cada mes se reparte el dinero proveniente de los arriendos entre los inversionistas, descontando los gastos, según los títulos que tenga.

Emisor: Titularizadora Colombiana S.A. • Calificación de los títulos iAAA • Cupo total del programa \$2 billones.

Además, si los inmuebles se valorizan con el tiempo, el valor de tu título también puede subir. La rentabilidad no está garantizada: depende del comportamiento del valor de los inmuebles.

Lo esencial del programa, en 10 preguntas

1 ¿Quién lo emite?

Titularizadora Colombiana S.A. Respaldado solo por los inmuebles del programa.

2 ¿Qué estoy comprando?

Títulos participativos inscritos en el mercado público de valores (RNVE).

3 ¿Tienen calificación?

iAAA, la más alta de su categoría, para los Tramos 1, 2 y 3 emitida por Fitch Ratings.

4 ¿A quién se dirige?

Mercado principal: cualquier inversionista, incluidas personas naturales.

5 ¿Cuánto se puede emitir?

Cupo total \$2 billones . Emitidos: \$267.750 MM.
Tramo 3 hasta \$211.500 MM

6 ¿Cuál es la inversión mínima?

Se puede invertir desde un título, que a cierre de junio 2026 se estaba negociando en COP 14.700

7 ¿Cómo se emite?

Por tramos. Este es el tramo 3 del programa.

8 ¿Cómo se compra?

En mercado secundario en la Bolsa de Valores de Colombia o en la Emisión de Tramo 3 a través de los colocadores

9 ¿Quién me lo vende?

Se puede comprar a través de cualquier comisionista de Bolsa o plataformas como Trii

10 ¿Cuáles son los agentes colocadores de TIN Tramo 3?



¿Qué diferencia a TIN?



Rentabilidad destacada

13,00% E.A. desde el inicio (octubre de 2018) y 12,78% E.A. en los últimos 12 meses, equivalente a 6,25% real.



Te pagan cada mes

El dinero de los arriendos se reparte entre los inversionistas mes a mes.



Inmuebles con alta ocupación

96,84% de ocupación y solo 0,19% de arriendos por cobrar.



Gobierno Corporativo Sólido

Proceso riguroso y supervisado para comprar, vender y administrar los inmuebles.



Equipo experto

Un equipo inmobiliario independiente supervisa y monitorea todo el portafolio.



Comisiones alineadas

La comisión depende de los resultados de rentabilidad de los inversionistas y tiene un techo.

¿Cómo le va a TIN hoy? (junio de 2026)

13,00% E.A.

Rentabilidad desde el inicio (oct. 2018)

12,78% E.A.

Rentabilidad de los últimos 12 meses

5,25%

Rentabilidad por distribución de rendimientos sobre el valor patrimonial (12 meses)

8,02%

Rentabilidad por distribución de rendimientos sobre el precio en bolsa (12 meses)

0,19%

Arriendos pendientes de cobro

123

Inmuebles en el portafolio

\$596.610 MM

Valor total de los activos administrados

84.140 m²

Área arrendable del portafolio

\$142.000 MM

Deuda del programa: 24,24% de los activos (límite 35%)

96,84%

De los inmuebles está arrendado y pagando

62,9%

Precio en bolsa frente al valor patrimonial del título

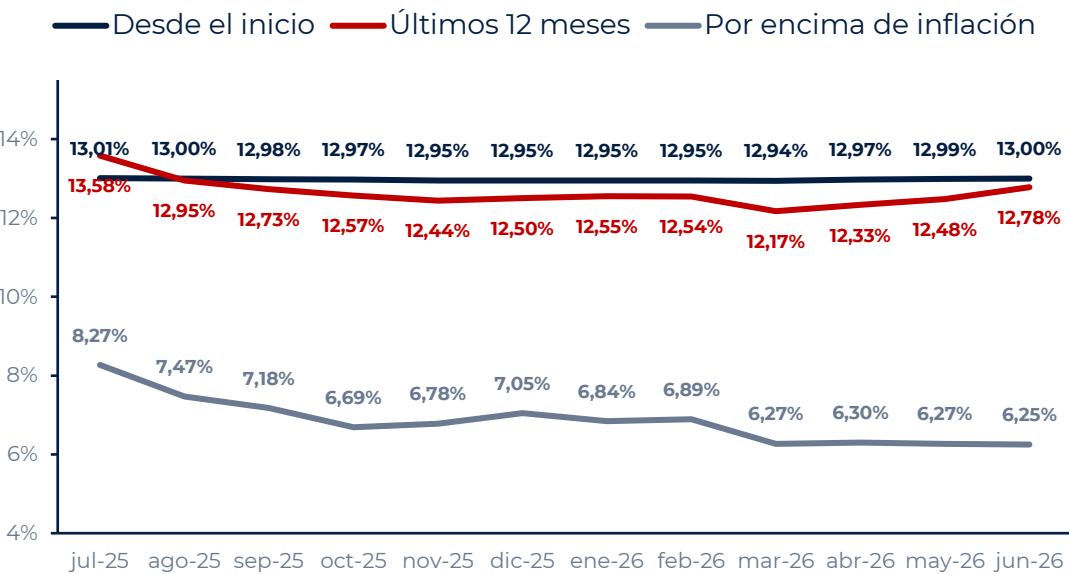
2.695

Inversionistas en TIN; 32% son Retail

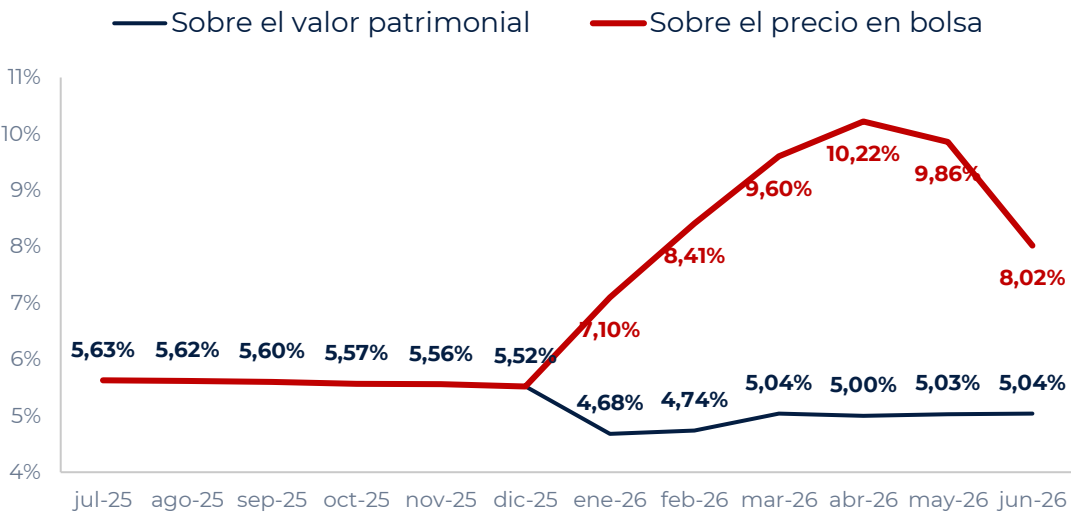
¿Cuánto ha rentado y cuánto reparte TIN?

Comprar por debajo del valor patrimonial hace que el ingreso mensual pese más sobre lo invertido.

Rentabilidad Anual Efectiva (%)



Rentabilidad por Distribución de Rendimientos (%)



13,00% E.A.

Desde el inicio, oct. 2018

12,78% E.A.

Últimos 12 meses: inflación + 6,25 pts

5,25%

Repartido sobre el valor patrimonial

8,02%

Repartido sobre el precio en bolsa

Fuente: Titularizadora Colombiana. Rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras.

¿Puedo vender mi título cuando quiera?

Sí. Los títulos se negocian en la Bolsa de Valores de Colombia. El programa ha tomado varias medidas para que sea más fácil comprar y vender.

División del título 370:1

Mayo de 2025. Cada título se dividió en 370, para que el precio por unidad sea mucho más accesible.

Formador de liquidez

Desde el primer trimestre de 2026 hay una entidad que ofrece precios de compra y venta de forma permanente.

Recompra de títulos

El programa puede recomprar títulos por unos \$5.500 MM. Ya se recompraron \$1.779,6 MM

Renta variable e índices

El título migró a la rueda de renta variable y busca entrar en los índices del mercado.

\$35.421 MM

Monto negociado en 2026

6.530

Operaciones en 2026

\$14.700

Precio de cierre del título (30/06/2026)

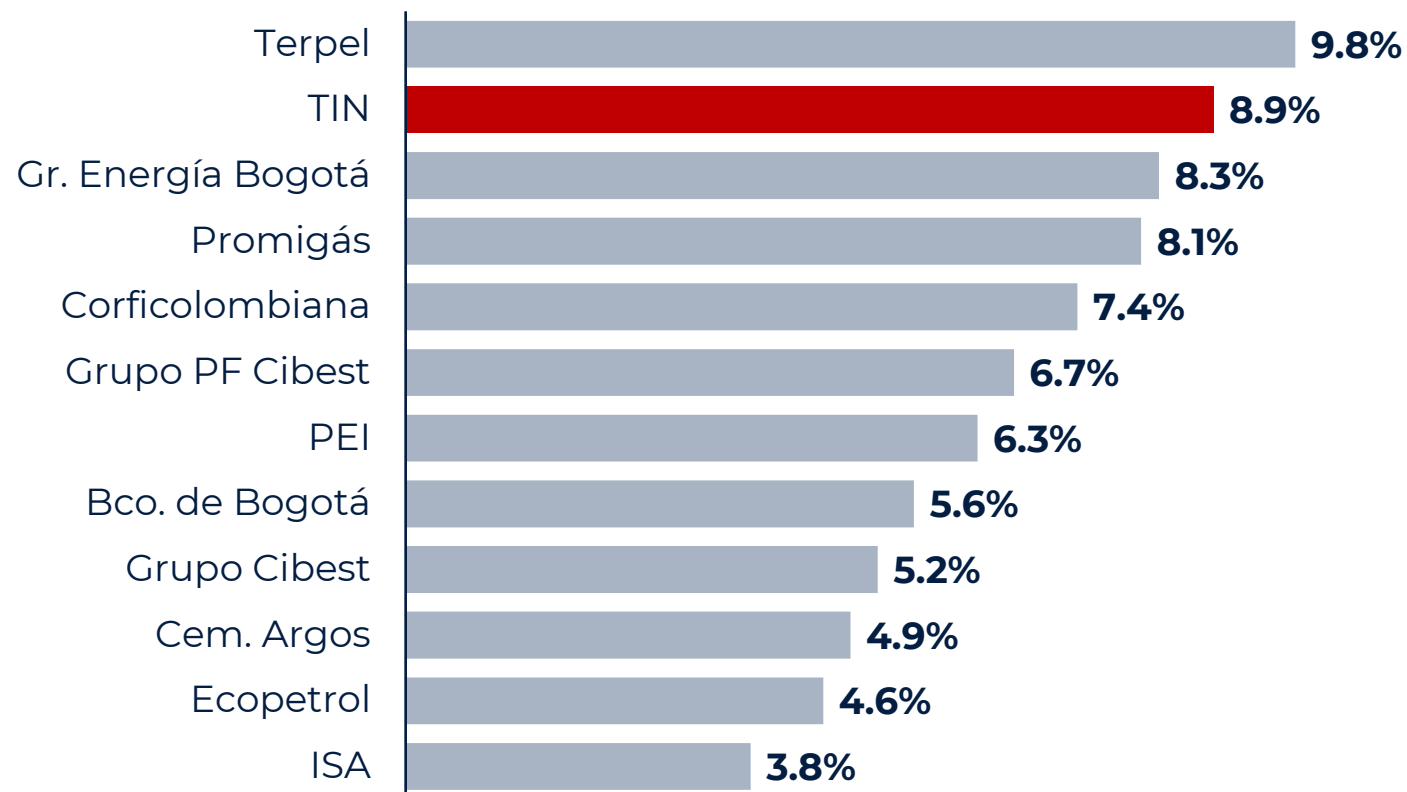
\$415 MM

Volumen negociado promedio por día en junio

Puedes comprar y vender tus títulos a través de Sociedades Comisionistas de Bolsa o plataformas transaccionales como Trii

TIN frente a las acciones colombianas

Rentabilidad por Distribución de Rendimientos (%)



8,9%

Ingreso anual de TIN sobre el precio de mercado, el segundo más alto de la muestra.

4,8% mediana

5,4% promedio

Del mercado accionario colombiano. Además, TIN reparte todos los meses, mientras las acciones suelen repartir una o dos veces al año.

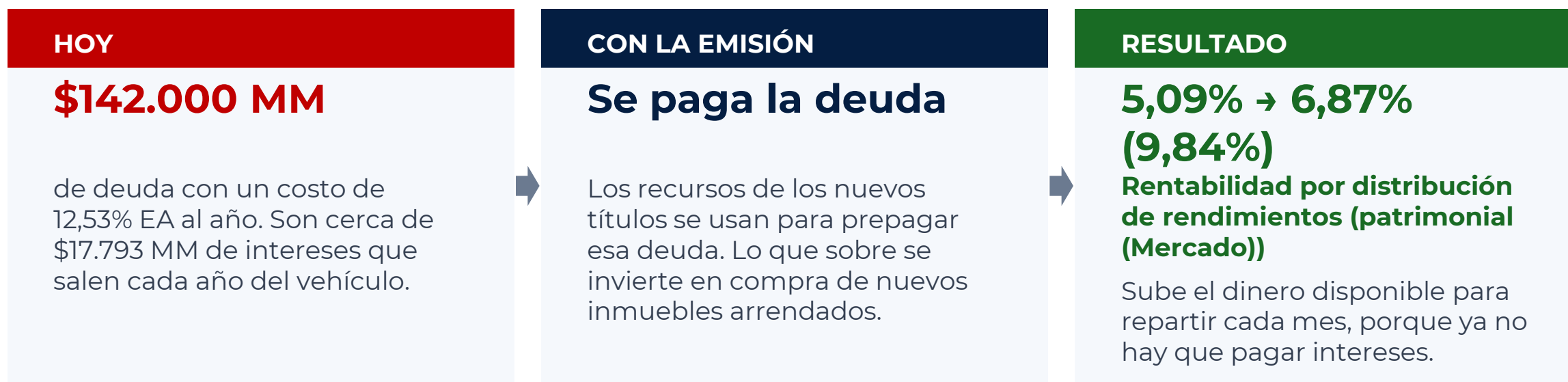
02

Emisión Tramo 3

Qué vamos a emitir, para qué sirve el dinero y cómo puede participar usted.

¿Por qué emitir ahora?

Emitir permite cambiar una deuda costosa por capital, y ese ahorro llega directo al dinero que se reparte a los inversionistas.



TIN lleva 6 años sin emitir en el mercado primario. Esta emisión reabre ese canal y, además, permite comprar nuevos inmuebles arrendados que incrementan la rentabilidad a futuro

Los inmuebles del Tramo 3, en cuatro grupos

Cuarenta inmuebles ya comprados y arrendados: 94% del área son bodegas y el resto locales comerciales.

52.533 m² • 40 inmuebles • \$209.228MM de valor avalúos vigentes + \$2,272 Gastos Iniciales • \$1.349 MM de arriendo al mes



Muebles Jamar

1 bodega • Galapa, Atlántico

Área **30.469 m²**
Arriendo **\$633 MM / mes**
Valor **\$105.091 MM**

Muebles Jamar S.A. Contrato firmado hasta 2033, con alza anual de IPC + 1%.



Zonas Francas

10 bodegas • Bogotá y Cartagena

Área **18.820 m²**
Arriendo **\$427 MM / mes**
Valor **\$59.049 MM**

Cinco empresas de logística e industria: Newrest, Decowraps, Alusud, EQL y Coldepósitos.



Ventura Terreros

21 locales y 2 depósitos • Soacha

Área **2.233 m²**
Arriendo **\$152 MM / mes**
Valor **\$24.020 MM**

Colsubsidio, McDonald's, Crepes & Waffles y KFC. La ocupación subió de 50% a 85%.



Spring Step

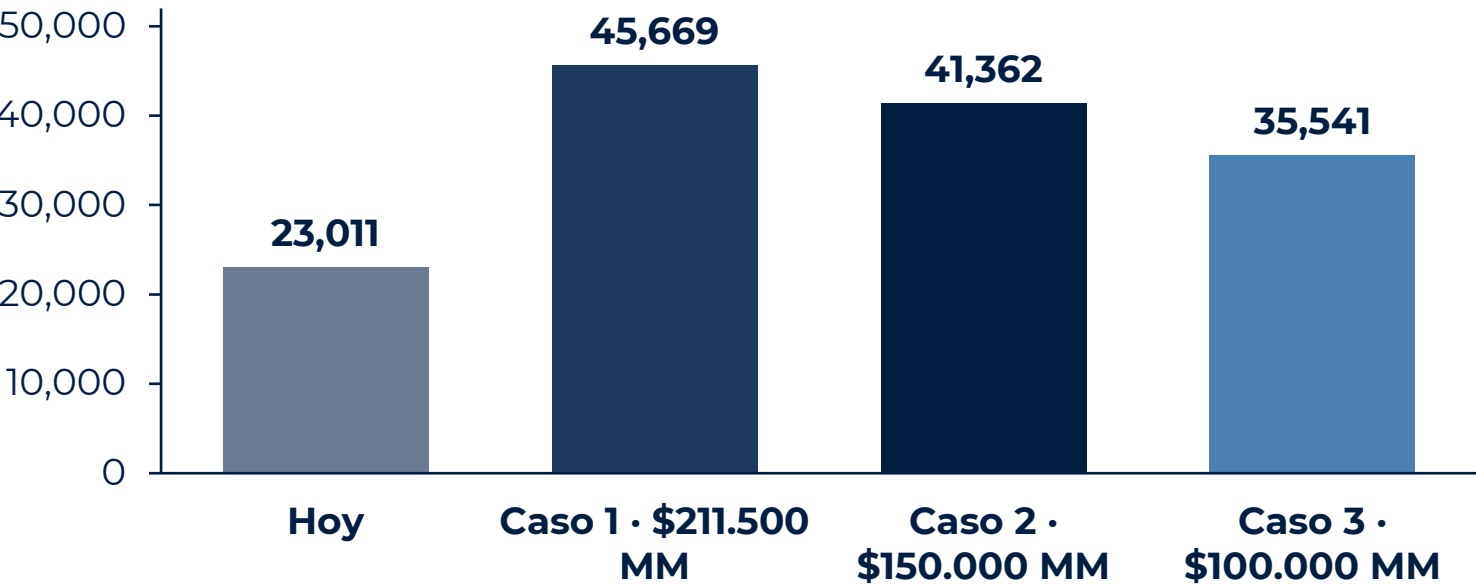
11 locales y 2 depósitos • Bogotá

Área **1.011 m²**
Arriendo **\$137 MM / mes**
Valor **\$21.070 MM**

Miniso, Banco AV Villas, Sonría y Calzado San Polos, en cuatro centros comerciales.

Emitir deja más dinero para repartir

Dinero Disponible para Repartir al Año (COP MM)



	Hoy	Caso 1	Caso 2	Caso 3
DY sobre patrimonio	5,09%	6,89%	6,87%	6,44%
DY sobre mercado	8,51%	9,48%	9,84%	9,59%

Hoy: 5,09%

Ingreso anual repartido sobre el valor patrimonial del título, con la deuda vigente.

Con la emisión:
hasta 6,89%
Patrimonial

Y sobre el precio al que hoy se negocia el título en bolsa, entre 9,5% y 9,8%.

Los tres casos reparten más que hoy.

Los casos 1 y 2 dejan al programa sin deuda. El caso 1 deja además \$66.361 MM para comprar más inmuebles.

Fuente: Titularizadora Colombiana. Cifras en millones de pesos. La rentabilidad no está garantizada.

¿Cómo puedo comprar títulos en la emisión?

La colocación se hace en tres vueltas, para proteger a quienes ya son inversionistas.

1ª vuelta • hasta 10% de la emisión

Reservada para clientes que no son inversionistas institucionales y que todavía no tienen títulos TIN. Esta es la puerta de entrada para personas naturales.

2ª vuelta • derecho de suscripción preferencial

Quienes ya tienen títulos pueden comprar hasta el 90% de los que ya poseen, más lo que no se haya colocado en la primera vuelta. **También pueden ceder ese derecho o negociarlo a través de la BVC**

3ª vuelta • colocación libre

Lo que quede se ofrece libremente a todo el mercado.

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

03

Escenarios de Rentabilidad

Cuánto podría ganar según distintos supuestos, en escenarios buenos y malos.

¿Cuánto podría rentar a 10 años?

Emisión completa del Tramo 3 (\$210.500 MM). Datos de Rentabilidad total que incluye arriendos y valorización

Rentabilidad Total al Año (%EA)				Rentabilidad por Encima de la Inflación					
Valorización	Vacancia			Valorización	Vacancia				
		0%	5%		20%		0%	5%	20%
	Baja 4%	7,7%	7,3%		6,1%	Baja 4%	IPC+3,2%	IPC+2,8%	IPC+1,6%
	No cambia (0%)	12,5%	12,1%		10,9%	No cambia (0%)	IPC+7,8%	IPC+7,4%	IPC+6,2%
	Sube 4%	18,5%	18,2%		17,0%	Sube 4%	IPC+13,6%	IPC+13,2%	IPC+12,1%
	Sube 8%	25,6%	25,3%		24,2%	Sube 8%	IPC+20,4%	IPC+20,0%	IPC+19,0%

Fila resaltada: escenario base, en el que los inmuebles no se valorizan por encima de la inflación. Incluso ahí la rentabilidad total proyectada va de 10,9% a 12,5% al año.

Supuestos: inflación 4,38% · 2026–2036 · sin valorización sobre inflación · 5% vacancia · portafolio actual + portafolio Tramo 3 · arriendos según contrato · cifras netas de costos · sin deuda tras la emisión.

Fuente: Titularizadora Colombiana. Proyección a 10 años, neta para el inversionista. La rentabilidad no está garantizada.

Si usted entra por primera vez en el Tramo 3 y mantiene 1 año la inversión

Proyección a 12 meses (junio 2026 – junio 2027) para un inversionista nuevo, según el precio al que compre el título medido como % de su valor patrimonial. Cifras en % anual.

Rentabilidad flujo mensual		Rentabilidad total: compra vs. Venta (% EA)						
Precio de compra	Rentabilidad Anual EA	Compra \ Venta	50%	60%	70%	80%	90%	100%
50%	9,94%	50%	17,08	39,26	61,37	83,45	105,50	127,52
60%	8,29%	60%	-3,15	15,24	33,60	51,92	70,22	88,50
70%	7,10%	70%	-17,45	-1,74	13,94	29,60	45,24	60,86
80%	6,21%	80%	-28,09	-14,38	-0,69	12,98	26,63	40,27
90%	5,52%	90%	-36,32	-24,15	-12,01	0,12	12,23	24,33
100%	4,97%	100%	-42,86	-31,93	-21,02	-10,12	0,76	11,64

Entre más bajo sea el precio de compra frente al valor patrimonial, mayor es el ingreso anual por rendimientos: al 60% del valor patrimonial equivale a 8,29% al año.

Fuente: Titularizadora Colombiana. Supone un reparto proyectado de 4,6% en 2026 y 5,0% en 2027; inflación proyectada 5,57%. La rentabilidad no está garantizada.



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



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 **clientes inversionistas** 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”.

04

Anexos

Quién administra el programa, las reglas de inversión, los resultados y el detalle de cada inmueble.

Glosario: Palabras que aparecen en esta presentación

Título participativo

Es una parte del portafolio. No promete un interés fijo: usted gana lo que generen los inmuebles.

Valor patrimonial del título

Lo que vale el título según el valor contable de los inmuebles, dividido entre el número de títulos.

Descuento o prima

La diferencia entre el precio al que usted compra y el valor patrimonial del título.

Vacancia

El porcentaje del área que está sin arrendar.

Flujo de caja distribuible

El dinero que queda disponible para repartir entre los inversionistas.

Universalidad TIN

Es el conjunto de inmuebles y recursos que respalda los títulos. Está separado del patrimonio de la Titularizadora.

Precio de mercado

El precio al que se compra y vende el título en la bolsa. Puede estar por debajo o por encima del valor patrimonial.

Rentabilidad por Distribución de Rendimientos

Cuánto le reparten al año como porcentaje del valor del título (dividend yield).

Ingreso neto de operación (NOI)

Los arriendos menos los gastos de operar los inmuebles.

E.A. e IPC

E.A. significa efectivo anual. El IPC es la inflación que mide el DANE.

Reglas para la compra de inmuebles

El programa solo puede comprar inmuebles que ya estén arrendados y estabilizados, con arrendatarios revisados uno por uno.

Qué inmuebles puede comprar	Locales comerciales, grandes superficies y centros comerciales · Bodegas y parques industriales · Oficinas corporativas · Derechos fiduciarios sobre esos mismos usos.
Cuánto puede concentrar	Un solo arrendatario: máximo 30% de los ingresos · Un mismo sector económico: máximo 50% del valor de los activos · Un tipo de inmueble: máximo 60% del valor de los activos.
Dónde puede comprar	Ciudades de más de 1 millón de habitantes: hasta 50% (excepto Bogotá que no tiene límite) · Más de 500.000: hasta 30% · Más de 300.000: hasta 20% · Otras: hasta 15%.
Cómo puede comprar	Comprar y arrendar al vendedor · Comprar con arrendatario ya instalado · Construir a la medida de un arrendatario (máx. 20%) · Nuevos desarrollos con constructores · Otras operaciones con activos estabilizados.

Período de estabilización del portafolio: 10 años, hasta octubre de 2028.