



Asset
Management

Análisis y Estrategia Renta Variable

TIN Entrega de Notas 2T25

Impacto positivo por menor Costo de la Deuda

agosto de 2025

Daniel Bustamante

Analista Renta Variable

daniel.bustamante@avalcasadebolsa.com

Omar Suarez

Gerente de Estrategia Renta Variable

omar.suarez@avalcasadebolsa.com

TIN Entrega de Notas 2T25

Impacto positivo por menor Costo de la Deuda

TIN presentó Resultados Positivos para el 2T25, donde se continúa evidenciando el impacto positivo por un menor costo de deuda que beneficia el Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas.

Los Ingresos Operacionales para el segundo trimestre de 2025 se ubicaron en COP 11,8 mil millones, representando un incremento del 10% A/A, impulsado principalmente por los Ingresos de Arriendos indexados al IPC.

Por otro lado, se registró un NOI de COP 10,1 mil millones, representando un incremento del 6% anual, sin embargo, en este periodo nuevamente su margen de 86% disminuyó, ubicándose 328pbs por debajo del 2T24 y 345pbs por debajo del trimestre anterior.

Así mismo, el EBITDA ascendió a COP 10,1 mil millones, representando una disminución del -6% A/A, registrando un margen de 68%, siendo igualmente inferior en 179pbs frente al 2T24. explicado en gran medida por una mayor ejecución de mantenimientos y reparaciones, que aumentaron 286,4% A/A.

Pese a lo anterior, nuevamente destacamos la continua disminución de los **Gastos Financieros**, los cuales, para el 2T25 fueron de COP 3,3 mil millones, representando una disminución de 21% anual, de manera secuencial se presentó un incremento de 4%. Lo anterior, explicado por un menor Costo promedio de la Deuda que se ubicó en 9,82% E.A vs 12,46% E.A en 2T24, beneficiado por la estructura de la deuda financiera del vehículo, correspondiente al 100% en Tasa Variable, en donde se mantendría esta tendencia con los futuros recortes de tasas de interés esperados por parte del Banco de la República.

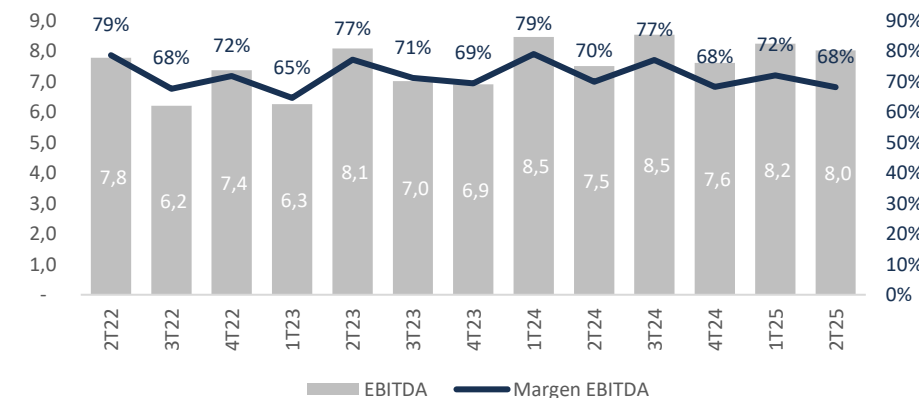
Fuente: Emisor, cálculos Aval Casa de Bolsa SCB



Activos Administrados (COP MM)	552.082
Vacancia Económica	2,86%
Vacancia Física	3,57%
Dist. Rendimientos (COP MM)	5.748
Dividend Yield (Anualizado)	5,5%

Gráfica.1 EBITDA

Cifras en COP mil millones



TIN Entrega de Notas 2T25

Impacto positivo por menor Costo de la Deuda

En ese sentido, se registró una **Distribución de Rendimientos por COP 5,74 mil millones para el trimestre**, siendo 50% superior a la del año 2T24 y representando un Margen del 49% sobre los Ingresos Operacionales del periodo y alcanzando un Dividend Yield (anualizado) del 5,5%.

Por otro lado, las **Vacancia Física y Económica (3,57% y 2,86% respectivamente)** del vehículo continúan en niveles saludables.

Recordamos que el 9 de mayo de 2025, se concretó la migración al mercado de Renta Variable, con un Split de 370:1, en donde el precio de referencia del título fue de COP 21.680, aumentando el numero de unidades en circulación a 19.463.850, en esa misma línea, el vehículo afirmó que está analizando la implementación de un formador de liquidez para el título. Por otra parte, la Junta Directiva aprobó una readquisición de títulos con un monto máximo anual al 3% de los títulos en circulación (583.915 títulos) y hasta por un valor de COP 5,6 mil millones, sin embargo, continúan analizando la fecha oportuna para iniciar dicho proceso.

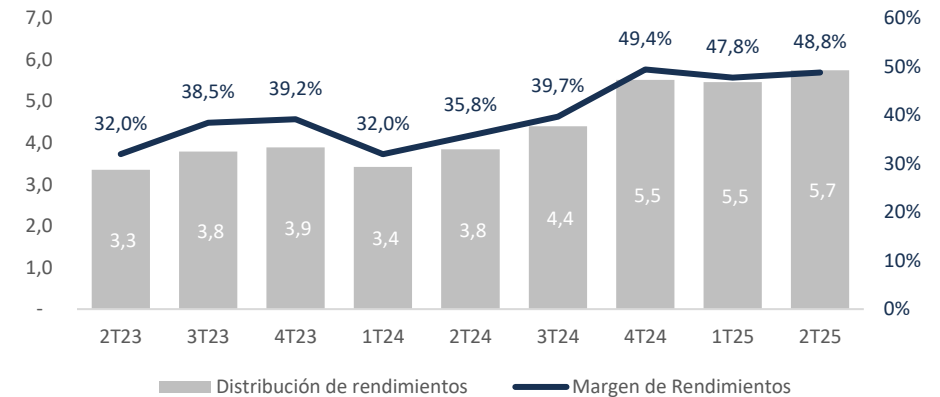
	TIN				
COP mil millones	2T24	1T25	2T25	Var % A/A	Var % T/T
Ingresos Operacionales	10,7	11,4	11,8	10%	3%
NOI	9,5	10,2	10,1	6%	-1%
EBITDA*	7,5	8,2	8,0	7%	-3%
Gasto financiero	4,2	3,2	3,3	-21%	4%
Distribución de rendimientos	3,8	5,5	5,7	50%	5%
Margen NOI	89%	89%	86%	-328Pbs	-345Pbs
Margen EBITDA	70%	72%	68%	-179Pbs	-392Pbs
Margen de Rendimientos	36%	48%	49%	1299Pbs	103Pbs

*Calculado por Aval Casa de Bolsa

Fuente: Emisor, cálculos Aval Casa de Bolsa SCB

Gráfica 2. Distribución y Margen de Rendimientos

(Distribución de Rendimientos) cifras en COP millones



Gráfica 3. Ingresos Operacionales y Gastos Financieros

Cifras en COP millones



¿Quiénes somos?

Aval Casa de Bolsa, la comisionista de bolsa del Grupo Aval



Juan David Ballén
Director de Análisis y Estrategia
juan.ballen@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22622



Nicolás Aguilera Peña
Analista II de Renta Fija
nicolas.aguilera@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22710



Carlos David Alape
Analista II de Renta Fija
carlos.alape@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22603



Daniel Estrada Fajardo
Practicante de Renta Fija
daniel.estrada@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22793



Omar Suárez
Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22619



Daniel Bustamante
Analista II de Renta Variable
daniel.bustamante@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22703



Harold Stiven Rubio
Analista II de Renta Variable
harold.rubio@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22636

El contenido de la presente comunicación o mensaje no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen. Tampoco representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero, ni es un compromiso de Aval Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. El presente documento constituye la interpretación del mercado por parte del Área de Análisis y Estrategia. La información contenida se presume confiable, pero Aval Casa de Bolsa S.A. no garantiza que sea completa o totalmente precisa. En ese sentido, la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Aval Casa de Bolsa S.A. Aval Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa forma parte del Conglomerado Financiero Aval.

Contáctenos

analisis.estrategiaCB@avalcasadebolsa.com

Síguenos:



Aval Casa de Bolsa



@AvalCasadeBolsa



Aval Casa de Bolsa



www.avalcasadebolsa.com

Bogotá

t. (601) 606 21 00

d. Cra 13 No 26-45, Oficina 502
Edificio Corficolombiana

Medellín

t. (604) 604 25 70

d. Cl 3 sur No 41-65, Of. 803
Edificio Banco de Occidente

Cali

t. (602) 898 06 00

d. Cl 10 No 4-47, Piso 21
Edificio Corficolombiana

Bucaramanga

t. (607) 647 07 10

d. Cra 27 No 36-14, Piso 10

Barranquilla

t. (605) 368 10 00

d. Cra 52 #74-56, Oficina 803
Torre Banco de Occidente

ADVERTENCIA

El presente informe fue elaborado por el área de Análisis y Estrategia de Aval Casa de Bolsa S.A. Comisionista de Bolsa (“Aval Casa de Bolsa”). Este informe, y todo el material que incluye, no fue preparado para una presentación o publicación a terceros ni para cumplir requerimiento legal alguno, incluyendo las disposiciones del mercado de valores. La información contenida en este informe está dirigida únicamente al destinatario de esta y es para su uso exclusivo. Si el lector de este mensaje no es el destinatario, se le notifica que cualquier copia o distribución que se haga de este se encuentra totalmente prohibida. Si usted ha recibido esta comunicación por error, por favor notifique inmediatamente al remitente. La información contenida en el presente documento es informativa e ilustrativa. Aval Casa de Bolsa no es proveedor oficial de precios y no extiende ninguna garantía explícita o implícita con respecto a la exactitud, calidad, confiabilidad, veracidad o integridad de la información presentada, de modo que Aval Casa de Bolsa no asume responsabilidad alguna por los eventuales errores contenidos en ella. Las estimaciones y cálculos son meramente indicativos y están basados en asunciones o en condiciones del mercado, que pueden variar sin aviso previo.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PREPARADA SIN CONSIDERAR LOS OBJETIVOS DE LOS INVERSIONISTAS, SU SITUACIÓN FINANCIERA O NECESIDADES INDIVIDUALES. POR CONSIGUIENTE, NINGUNA PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO PUEDE SER CONSIDERADA COMO UNA ASESORÍA, RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ACERCA DE INVERSIONES, LA COMPRA O VENTA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS, O LA CONFIRMACIÓN PARA CUALQUIER TRANSACCIÓN. LA REFERENCIA A UN DETERMINADO VALOR NO CONSTITUYE CERTIFICACIÓN SOBRE SU BONDAD O SOLVENCIA DEL EMISOR NI GARANTÍA DE SU RENTABILIDAD. POR LO ANTERIOR, LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LOS ACTIVOS O ESTRATEGIAS AQUÍ SEÑALADOS CONSTITUIRÁ UNA DECISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS, BASADA EN SUS PROPIOS ANÁLISIS, INVESTIGACIONES, EXÁMENES, INSPECCIONES, ESTUDIOS Y EVALUACIONES.

El presente informe no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún valor y/o instrumento financiero, y tampoco es un compromiso por parte de Aval Casa de Bolsa de entrar en cualquier tipo de transacción. Aval Casa de Bolsa no asume responsabilidad alguna frente a terceros por los perjuicios originados en la difusión o el uso de la información contenida en el presente documento.

CERTIFICACIÓN DEL ANALISTA

EL(LOS) ANALISTA(S) QUE PARTICIPÓ(ARON) EN LA ELABORACIÓN DE ESTE INFORME CERTIFICA(N) QUE LAS OPINIONES EXPRESADAS REFLEJAN SU OPINIÓN Y SE HACEN CON BASE EN UN ANÁLISIS TÉCNICO Y FUNDAMENTAL DE LA INFORMACIÓN RECOPIADA, Y SE ENCUENTRA(N) LIBRE(S) DE INFLUENCIAS EXTERNAS. EL(LOS) ANALISTA(S) TAMBIÉN CERTIFICA(N) QUE NINGUNA PARTE DE SU COMPENSACIÓN ES, HA SIDO O SERÁ DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADA CON UNA RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ESPECÍFICA PRESENTADA EN ESTE INFORME.

INFORMACIÓN DE INTERÉS

Algún o algunos miembros del equipo que participó en la realización de este informe posee(n) inversiones en alguno de los emisores sobre los que está efectuando el análisis presentado en este informe. En consecuencia, el posible conflicto de interés que podría presentarse se administrará conforme a las disposiciones contenidas en el Código de Ética aplicable.



Asset
Management



Aval Casa de Bolsa



@AvalCasadeBolsa



Aval Casa de Bolsa



Aval Casa de Bolsa