



Asset
Management

Análisis y Estrategia Renta Variable

TIN Entrega de Notas 4T25

Crecimiento importante del flujo de caja pero con limitación por costo de deuda para 2026

febrero de 2026

Harold Rubio

Analista Renta Variable
harold.rubio@avalcasadebolsa.com

Omar Suarez

Gerente de Estrategia Renta Variable
omar.suarez@avalcasadebolsa.com



TIN Entrega de Notas 4T25

Crecimiento importante del flujo de caja pero con limitación por costo de deuda para 2026

TIN presentó resultados POSITIVOS al cierre de 2025, impulsados por una reducción en el gasto financiero gracias a una composición favorable de tasas indexadas, lo que trasladó mayores beneficios al Flujo de Caja Distribuible a los inversionistas.

Los **Ingresos Operacionales** crecieron **7,5% A/A**, pasando de COP 43.677 MM en 2024 a **COP 46.937 MM** en 2025. El NOI también avanzó, aunque a un ritmo más moderado, con un aumento de 4,2% hasta COP 40.307 MM, cerrando el año con un margen del 88% (-100 pbs A/A). En los indicadores operativos vemos señales positivas, pues la ocupación económica terminó en 97,17% (-24 pbs A/A) y la cartera vencida se mantuvo prácticamente en cero (0,01%), lo que confirma la buena salud del portafolio.

Adicionalmente, la rentabilidad últimos doce meses (LTM) llegó a 12,51% E.A. (equivalente a IPC + 7,05%), lo que representa una ligera caída de 50 pbs A/A. Por su parte, el Dividend Yield 12 meses se ubicó en 5,47%, aumentando en 112 pbs frente al año anterior, sobre una base de **valor patrimonial de COP 22.446 por título**. Al respecto, destacamos que la distribución de dividendos se mantuvo estable.

En el frente operativo, el crecimiento de los Ingresos se explicó por la **estabilidad de los cánones y por un entorno inmobiliario algo más favorable**, especialmente en los segmentos Industrial y Logístico, donde las vacancias han seguido bajando. Aun así, el EBITDA retrocedió 33,6% y cerró en **COP 21.341 MM** en 2025, con un margen que pasó de 74% a 71%, afectado por mayores costos de estructura y administración que terminaron presionando la rentabilidad, a pesar del aumento en los Ingresos.

En el frente financiero, un elemento clave del año fue la reducción del costo promedio de la deuda (Kd), que pasó de 12,30% a 9,94% (-236 pbs A/A). La deuda total alcanzó COP 138.459 MM (+3,38% A/A), manteniendo el nivel de apalancamiento (LTV) en 24,42% (+53 pbs A/A), aún claramente por debajo del límite máximo del 35%.

La migración desde 100% de tasa variable en 2024 hacia una estructura 47% fija y 53% variable redujo parcialmente la exposición a movimientos de tasa, alineándose a una estrategia prudente en un entorno que empieza a ser más hostil para la deuda, ante continuos incrementos de la Tasa de Interés del BanRep proyectado para el 2026.

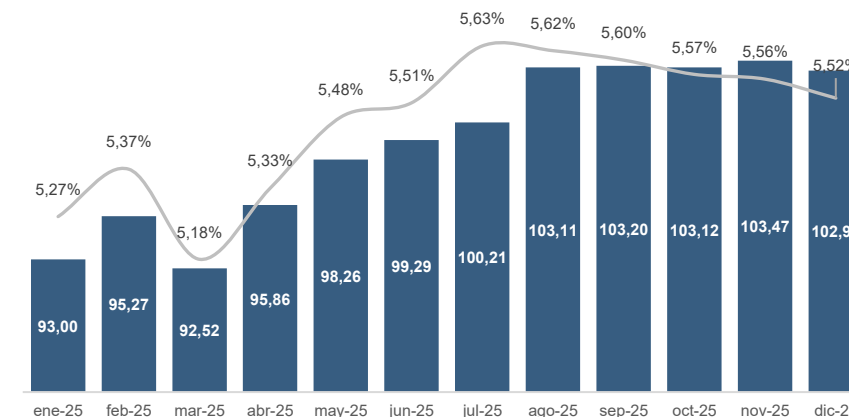


Ticker	TIN
Sector	Inmobiliario
Precio Cierre	12.980
Cap. Bursátil (COP millones)	252.641
Activos administrados (COP millones)	578.192
P/V	0,58x
YTD	-40,1%

*Fuente: Bolsa de valores de Colombia; Cifras al 13/02/2026

Gráfica.1 Dividend Yield & Rendimiento por Título

Cifras en COP y %



*Fuente: Emisor; elaboración Aval Casa de Bolsa



Asset Management

TIN Entrega de Notas 4T25

Crecimiento importante del flujo de caja pero con limitación por costo de deuda para 2026

En términos de generación de caja, se observó un aumento importante, pues la distribución de rendimientos creció **35,4% A/A**, alcanzando **COP 23.256 MM**, mientras que el margen de distribución se expandió del 39% al 50%, un salto de 1.100 pbs que vale la pena resaltar. Este resultado estuvo impulsado, sobre todo, por la reducción del costo financiero, que ayudó a liberar más flujo en favor del inversionista.

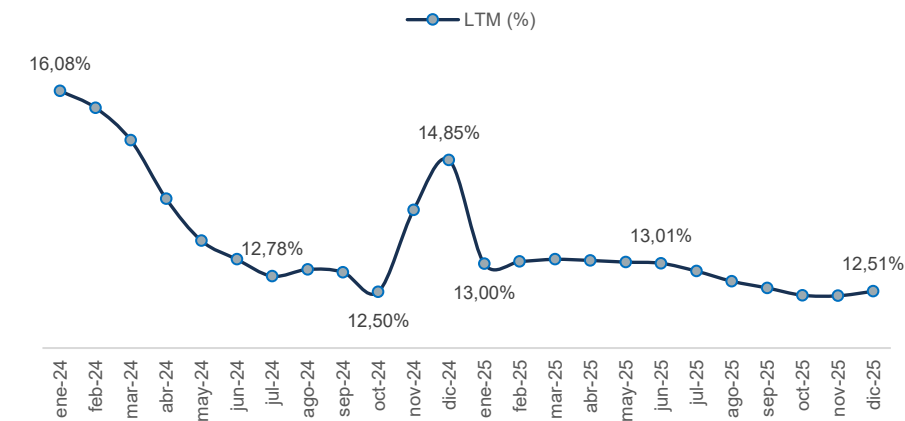
Adicionalmente, la desinversión del activo de Santa Bárbara (local comercial ubicado en un centro comercial de Bogotá) generó una utilidad al ser enajenado por encima de su valor contable, aportando así a los rendimientos para el inversionista. Esta operación se enmarcó dentro de la estrategia de reciclaje de capital, orientada a optimizar el portafolio mediante la desinversión de activos con menor valor estratégico.

De cara a 2026, la administración proyecta un CAPEX cercano a COP 1.600 MM, similar al ejecutado en 2025, enfocado en mantenimiento técnico. En el frente financiero, el vehículo estima que **su costo promedio de deuda podría incrementarse entre 200 y 250 puntos básicos en 2026**. Dado que el 53% de la deuda permanece a tasa variable y el saldo total asciende a COP 138.459 MM, este mayor costo de fondeo impactaría directamente el Gasto Financiero y, en consecuencia, el Flujo de Caja Distribuible. Bajo ese escenario, **el Dividend Yield se movería alrededor de 4,6%**, lo que implica una compresión cercana a 87 pbs frente al 5,47% de 2025. Es importante aclarar que esta reducción proyectada del FCD responde al mayor costo financiero, no a un deterioro en la generación operativa del portafolio.

Finalmente, destacamos el anuncio de la administración en el que está **evaluando iniciar un programa de readquisición de títulos por hasta COP 5.500 millones**, una medida que busca darle algo más de estabilidad a la cotización y mejorar la liquidez del título en un mercado secundario que históricamente ha sido poco profundo. Esta posible readquisición, sumada al programa de formador de liquidez, podría ayudar especialmente en momentos en los que el título se negocia con descuento frente al NAV. A medida que el emisor entregue más detalles, iremos ampliando la información.



Gráfica 2. Rentabilidad efectiva del vehículo Últimos 12 meses (LTM)
cifras en %



*Fuente: Emisor; elaboración Aval Casa de Bolsa

Tabla 2. Resultados Total Año
Cifras en COP mil millones

TIN				
COP mil millones	2023	2024	2025	Var % A/A
Ingresos Operacionales	40,0	43,7	46,9	7,3%
NOI	35,5	38,7	40,3	4,1%
EBITDA	28,3	32,1	21,3	-33,6%
Gasto financiero	19,0	15,1	13,4	-11,3%
Distribución de rendimientos	14,3	17,2	23,3	35,5%
Margen NOI	89%	89%	88%	-0,01 pbs
Margen EBITDA	71%	74%	71%	-0,04 pbs
Margen de Rendimientos	36%	39%	50%	0,28 pbs

*Fuente: Emisor; elaboración Aval Casa de Bolsa



Asset
Management

¿Quiénes somos?

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



Juan David Ballén
Director Estudios Económicos y Mercado
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. 22793



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



Santiago Andrés Vargas
Practicante de Renta Fija
santiago.vargas@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22793



Omar Suárez
Gerente de Acciones
omar.suarez@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22619



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



Diego Alejandro Sánchez
Analista II de Acciones
diego.sanchez@avalcasadebolsa.com
+ (601) 606 21 00 Ext. 22703

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 Estudios Económicos y de Mercado. 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