



Preguntas y Respuestas
Presentación 1S-2022

Títulos
Inmobiliarios

¿Cuáles son las ventajas de migrar al mercado de renta variable?

Rta: Esta migración de TIN a la rueda de mercado de renta variable trae unas oportunidades muy claras; el primer punto es: una mejor formación de precios. En la rueda renta fija ya tenemos evidencia de varios años en la formación de precios. Al pasar a la rueda de renta variable, tener visibilidad sobre las puntas de la especie y tener la profundidad, pues claramente vamos a tener una formación de precios muchos más transparente. Esto va a beneficiar, en general, al comportamiento de TIN en el mercado y, además, pues, creemos que también va a traer más inversionistas por esa misma transparencia.

En segundo lugar, al operar en la rueda renta variable, tenemos unos costos definidos previamente y conocidos, que es, básicamente, a través de un contrato de comisión, por una sociedad comisionista de bolsa. Entonces, cada vez que se quiera operar, ya hay una transparencia total, en términos de los precios de entrada y salida, y las comisiones de operación.

En tercer lugar, tenemos que se nos abre un espacio muy interesante que hoy tampoco estaba abierto, que es poder tener y contar con inversionistas internacionales. Nuevamente, el punto de la transparencia en la formación de precios ha sido uno de los aspectos más relevantes para que ellos no hayan participado activamente en la rueda renta fija, y al migrar a la rueda renta variable esto es una posibilidad nueva que se abre. En la migración a la rueda de renta variable podemos contar con un formador de liquidez, administrado por la Bolsa de Valores de Colombia. Este formador de liquidez le va a dar la posibilidad a los inversionistas de saber que hay un comprador y un vendedor trabajando con unos spreads mucho más apretados.

Finalmente, también se abre la posibilidad de participar en la construcción de índices en el mercado de renta variable. Esto es otra oportunidad que se está abriendo nuevamente con esa migración a la rueda de renta variable.

Y la última alternativa interesante es, básicamente, poder atraer a nuevos inversionistas a través de la operación de plataformas transaccionales, como las aplicaciones del mercado.

Entonces, en general, ustedes ven que hay una gran cantidad de oportunidades y de nuevas ventajas a estar migrando a esta rueda de renta variable.



¿Cuándo se espera estar en la rueda de renta variable?

Rta: primero, necesitamos surtir el proceso de la asamblea extraordinaria que nos comentaba Carolina. Una vez tengamos aprobados todos los puntos que queremos llevar a la asamblea, nos tomaría, más o menos, un mes. Esperamos hacer nuestra asamblea extraordinaria de tenedores en finales del mes de septiembre, principios del mes de octubre, por lo que esperamos estar en la rueda de renta variable en la primera semana del mes de noviembre. Este mes que nos estaríamos tomando es, básicamente, para afinar todo el proceso operativo, que implica migrar TIN a la rueda de renta variable.



¿Cómo se calcula la cartera vencida del vehículo y cómo va la vacancia física y económica de TIN?

Rta: Para nosotros calcular el índice de cartera vencida, tomamos el saldo pendiente de pago contra el corte de junio 2022, y lo dividimos por los ingresos potenciales de los últimos doce meses. Entonces, el índice de cartera vencida para este corte es del 0.35%.



¿Han visto solicitudes de descuento por parte de los arrendatarios frente a los incrementos contractuales dada el IPC tan alto que se observa?

Rta: Sí, en efecto, dentro del portafolio hemos sido contactados por algunos clientes para solicitarnos algún tipo del incremento, y estamos estudiando caso por caso. En la medida que una ayuda a estos arrendatarios y nos permita consolidar la relación con ellos, mejorar las condiciones contractuales de largo plazo, creemos que dicha revisión puede llegar a ser positivo.



Han visto muchas devoluciones en activos del sector bancario, dada la alta concentración en este sector, ¿ven un riesgo para TIN?

Rta: Yo creo que lo primero que tenemos que mencionar es que el contrato con Davivienda es un contrato que tiene unas multas muy importantes, en dado caso decidan devolver activos de alto tamaño. Son multas que son importantes; por lo tanto, nos dan una protección, no es una protección total.

Y yo creo que lo importante no se vuelve en esas multas, sino que nos dan el espacio para poder recolocar estos activos, ya que esas multas, normalmente, pueden llegar a tener hasta un año en cánones de arrendamiento.

Es importante también mencionar que, dentro de nuestro portafolio, un alto porcentaje de los locales bancarios están en centros comerciales, por lo que consideramos que su recolocación es mucho más fácil que otro tipo de local.

Sabemos que Davivienda, pues como ya lo hemos dicho, nos ha devuelto activos, seguramente, a mediano plazo, él y algún otro banco podría estar devolviéndonos activos, pero creemos nuevamente que, en la medida que son locales muy buenos, muy bien ubicados y muchos, como los he mencionado, en centros comerciales, creemos que van a tener una recolocación seguramente mucho más fácil. Por ahora, todos los que nos han devuelto hemos tenido oportunidad de recolocarlos.



“Buenos días. Nos podrían confirmar la valorización real de los activos mismos metros en lo corrido del año?”

Rta: Es muy importante recordar que los activos materiales tienen una afectación por medio de dos métodos: el primero es la indexación diaria al IPC de los últimos 12 meses que se va actualizando mensualmente, el segundo es por medio de la activación de actualización de avalúos que se da anualmente a partir del cronograma definido a principio de año por el administrador maestro del vehículo.

Para el año corrido de 2022 se obtuvo una rentabilidad total de 19,69% EA distribuido en un 49,2% en valorización y un 50,8% en flujo de caja, por consiguiente la TIR por valorización corresponde a un 9,69% para el año corrido 2022.



¿Cómo está el costo de la deuda y qué estrategias han implementado?

Rta: Entonces, actualmente el vehículo tiene un endeudamiento financiero del 32 %, recordemos que nuestro límite es del 40 %, y pues esto es calculado sobre los activos del portafolio, los activos materiales del portafolio. El costo de la deuda, con corte a 31 de junio, es de 9 % efectivo anual.

Y hoy en día, con la subida de las tasas, lo que nosotros estamos implementando es migrar a tasas fijas, prorrogando los créditos a un corto plazo para así poder acceder a mejores oportunidades y tener tasas más competitivas que nos permita disminuir el riesgo.



¿Cómo impacta la reforma tributaria al vehículo y a los inversionistas?

Rta: En los análisis preliminares que se han hecho de la reforma tributaria o el proyecto de reforma no hay un impacto para el vehículo. Sin embargo, de cara al inversionista, es importante resaltar que el vehículo paga un rendimiento, mas no dividendo. Entonces, deberían seguir aplicando el régimen normativo que vienen aplicando actualmente. Gracias.

