



Preguntas y Respuestas
Presentación 2S-2021

Títulos
Inmobiliarios

El volumen de mercado secundario no refleja las excelentes rentabilidades de TIN. Vendrán nuevas colocaciones en el corto plazo? que se está haciendo desde TIN para recuperar la liquidez del mercado ? Gracias

Rta: En general, la liquidez de todos los vehículos inmobiliarios se ha visto golpeada desde el inicio de la pandemia. En particular, los TIN negociaron \$10.549 millones en 2021, esto más atendiendo a necesidades de liquidez de los inversionistas que al desempeño del vehículo. El lanzamiento del tramo 3 se realizó en el cuarto trimestre de 2021, sin embargo, por condiciones del mercado secundario de títulos inmobiliarios, ajenas al vehículo decidimos aplazar la emisión para 2022. Continuamos monitoreando el mercado y haciendo adquisiciones que le generen valor al vehículo, y cuando encontremos la ventana de mercado haremos la emisión del tramo 3. Desde la universalidad TIN estamos trabajando para migrar el título al mercado de renta variable, donde se tendrá visibilidad de otros segmentos de inversionistas como los internacionales, lo cual tiene un potencial de mayor liquidez y hay una mayor transparencia en la formación de precios, con lo cual esperamos que mejore la dinámica del mercado. De igual forma, el mercado de renta variable permite tener formadores de liquidez que ofrezcan permanente puntas de compra y venta, lo cual se está evaluando dentro del vehículo y la normatividad.



Agradecemos por favor conocer específicamente en las comisionistas con quien poder hablar de las ventas de unidades muchas veces la comisionista no tiene conocimiento en este acompañamiento. Gracias

Rta: Nuestros agentes colocadores y sus datos de contacto son los siguientes:

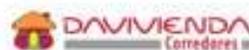


Alianza

Contacto:
601-6447700
Ext: 3105 - 3244
- 3359



Contacto:
601-6062100
Ext: 22855 - 22623



Contacto:
601-5941613
601-3123300
Ext: 92460 - 92295



Contacto:
310-9120702

Sin embargo, es importante mencionar que los títulos son susceptibles de ser negociados por cualquier sociedad comisionista de bolsa.



Qué posibilidad hay de que el portafolio TIN sufra un cambio en la metodología de valoración que disminuya el valor patrimonial como le pasó a PEI Y CPA?

Rta: La metodología de valoración no tiene impacto en el valor patrimonial del título, el cual se calcula con base en los estados financieros diarios del vehículo. Hoy en día los portafolios obligados a valorar a precios de mercado valoran los títulos TIN con base en las metodologías de valoración definidas por los proveedores de precios, sin embargo, esto no tiene impacto en el valor patrimonial.



Por qué TIN no se vió afectado por la aplicación de la circular 006 del 2021 como sí se afectaron portafolios como PEI Y CPA?

Rta: La circular 006 expedida por la SFC definió que los portafolios sujetos a valoración a precios de mercado debían valorar con los precios dados por los proveedores de precios autorizados, y no por el valor patrimonial que resulta de los estados financieros de los vehículos. Los TIN, al igual que los demás vehículos participativos inmobiliarios, valoran bajo las mismas metodologías no objetadas por la SFC, en la cual las operaciones de mercado que superen los filtros computan para calcular el precio a los títulos. Dado que la composición, estructura y resultados de cada vehículo son diferentes, el precio se ha afectado de manera diferente, pero en general, todos los vehículos actualmente negocian con un descuento frente al valor patrimonial en mayor o menor medida. Creemos que si bien el precio de los TIN está por debajo de par, los buenos resultados han generado que los precios de TIN estén por encima de otros vehículos inmobiliarios similares.



Buenos días. De que depende la migración a la rueda de renta variable? Que fecha aproximada tienen?

Rta: Inicialmente, la migración de los TIN a la rueda de renta variable dependía del alistamiento de los sistemas y la normatividad asociada. La Bolsa de Valores de Colombia ya aprobó la migración voluntaria, por lo que estamos trabajando de la mano con las sociedades comisionistas de bolsa, ya que la operatividad en esta rueda tiene requerimientos diferentes. Una vez las sociedades comisionistas de bolsa confirmen que los aplicativos soportan el título en renta variable y las condiciones de mercado sea favorables, solicitaremos a la BVC la migración del título. Esperamos que eso ocurra en el primer semestre de 2022.



Además de los segmentos en los que cuentan con inmuebles observan otro sector potencial para aprovechar oportunidades de incurción

Rta: Los segmentos de los inmuebles que hoy se encuentran en propiedad de la Universalidad están alineados con la política de inversión establecida en el Reglamento del vehículo; locales comerciales (en Centro comercial, a la calle o en PH), activos de tipo industrial, oficinas y derechos fiduciarios en el tipo de activos mencionados anteriormente. No obstante, las oportunidades evaluadas en los últimos periodos han estado enfocadas en el sector industrial donde se han visualizado activos potenciales con una rentabilidad interesante para TIN.



El riesgo electoral próximo en el país como podría afectar el vehículo se han analizado estas posibles variables?

Rta: Con relación al riesgo político sobre los activos inmobiliarios, los canales de transmisión desde el entorno económico son la afectación sobre la demanda de espacios inmobiliarios (vía expectativas sobre la actividad económica) y el incremento de las primas de riesgo materializadas en las tasas de interés (que se trasladan vía cap rate requerido). En América Latina, dos ejemplos recientes muestran el impacto del entorno político sobre la valoración inmobiliaria. En primera instancia, luego de la elección del actual presidente López Obrador, los fondos inmobiliarios FIBRAS tuvieron un descenso en su valoración cercana al 20% durante el periodo de transición hasta la posesión, producto de la incertidumbre originada en posibles alteraciones sobre el marco institucional del país. Una vez en ejercicio, la fortaleza de la institucionalidad estatal redujo la expectativa por cambios estructurales abruptos, por lo que con un panorama menos incierto los activos inmobiliarios recuperaron su valor en menos de 3 meses. En segundo lugar, el caso de Chile también ha sido emblemático. Desde las protestas sociales de 2019 los fondos inmobiliarios han tenido una desvalorización importante, que en algunos casos, supera el 40%. Esta situación se ha producido a raíz de la incertidumbre permanente que ha traído la redacción de una nueva constitución política y la composición de los miembros de la asamblea constituyente. En la medida que el panorama sobre la estructura institucional no se ha resuelto, el valor de los activos inmobiliarios ha mantenido su tendencia decreciente. En resumen, si bien los cambios políticos disruptivos impactan el valor de las propiedades inmobiliarias, normalmente los drivers fundamentales de la demanda inmobiliaria (demografía, desarrollo económico) mantienen en el largo plazo la pendiente positiva del valor fundamental de estos activos. El efecto más perjudicial sobre la valoración de los activos inmobiliarios es la incertidumbre institucional y económica que desincentiva las decisiones de inversión a largo plazo.

