



Informe de gestión 2024

Gestor Inmobiliario TIN



Contenido

Mercado Inmobiliario en Colombia 2024	2
Evolución de las licencias de construcción aprobadas a diciembre 2024	2
Sector de Oficinas	6
Nacional	6
Bogotá	7
Sector Industrial	10
Nacional	10
Bogotá	12
Sector Comercial	15
Bogotá	16
Comercio Minorista	20
Informe Gestor Inmobiliario	23
I. Emisiones	23
II. Generación de negocios	23
Plan estratégico	23
Estructuración de inversiones potenciales	23
Comité Asesor & Junta Directiva	24
Estudios de mercado periódicos	24
Debida Diligencia y Avalúos	24
III. Gestión del portafolio	25
Comité de activos	25
Impuestos	25
Seguros	25
Reparaciones y mantenimiento	25
Representación en copropiedades	26
IV. Rentabilidad del portafolio	27
Capex	27
Contratos de arrendamiento	27
Actualización de avalúos	28
V. IV-I. Gestión de explotación económica del portafolio	29
Vacancias	29
Histórico de rentabilidad del portafolio	31
Portafolio de Inmuebles	33
Estrategia de Inversión y Gestión de Nuevos Negocios	38

Mercado Inmobiliario en Colombia 2024

Evolución de las licencias de construcción aprobadas a diciembre 2024

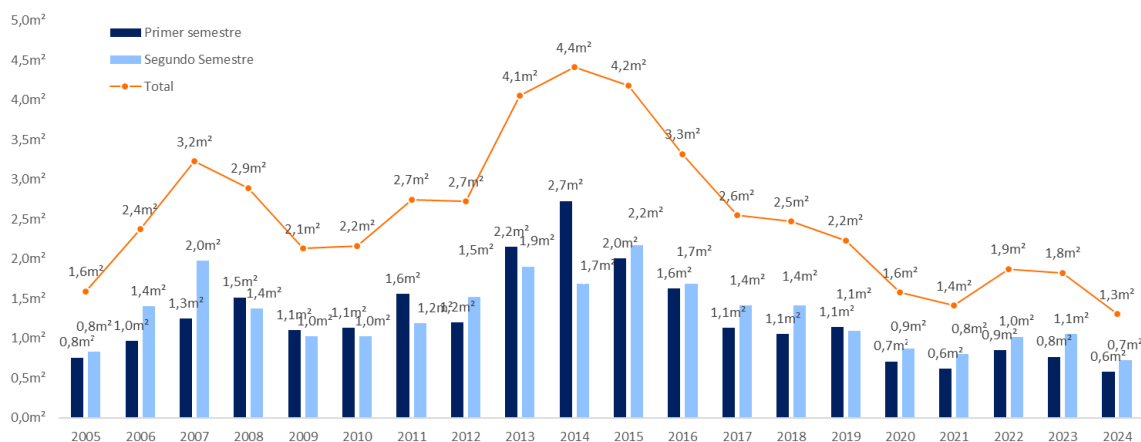


Gráfico 1. Evolución del área aprobada a nivel nacional para los sectores Industrial, Oficina y Comercio; noviembre 2024 (MM de m²) con proyección para el mes de diciembre de 2024. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 2024 y cálculos Péntaco

Durante el 2014 se licenciaron 4,4MM de m²; el mayor número de licencias aprobadas en Colombia en los últimos 20 años. Desde ese momento se ha observado una desaceleración acorde con los ciclos de actividad económica de los sectores de industria, oficina y comercio. Mientras que los 2 ciclos anteriores tuvieron una duración de 7 años, este nuevo ciclo ha sido más largo y aun no se ha terminado. Las licencias aprobadas durante 2024 sumaron 1,3 MM m², 28,5% menos que las aprobadas en 2023, 47,2% menos área que el promedio histórico de los últimos 10 años y 23,5% menos que el promedio de los últimos 5 años.

La desaceleración actual se debe a varios factores, incluyendo los altos niveles de tasas de interés, que han encarecido el acceso al crédito para la construcción, y la inflación, que, aunque cierra 2024 en niveles más bajos que en 2023, sigue siendo elevada, manteniendo altos los costos de los insumos.

Adicionalmente, factores como la desaceleración del consumo, las modalidades híbridas de trabajo, los altos niveles de vacancia en oficinas, la aversión a construir de manera especulativa y las incertidumbres políticas del país, han generado mayores presiones sobre el desarrollo de nuevos proyectos.

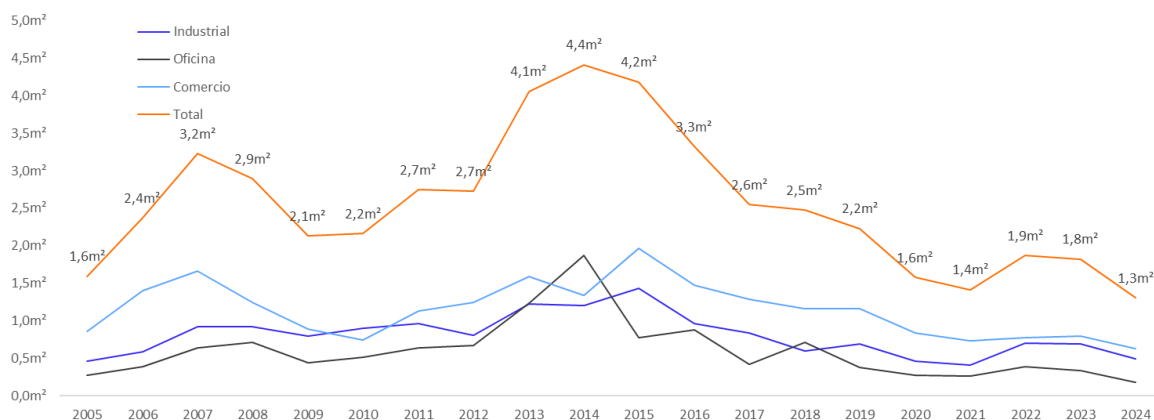


Gráfico 2. Evolución del área aprobada por sector a nivel nacional, noviembre 2024 (MM de m2) para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024. Cálculos Péntaco

Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24

Al analizar en detalle las licencias aprobadas por sector durante 2024, se observa una disminución significativa en las licencias para oficinas, con una caída del 45,7% frente a 2023, alcanzando el nivel más bajo registrado desde 2005. Comparando con los promedios históricos, el nivel actual está un 69,2% y un 40,1% por debajo de los promedios de los últimos 10 y 5 años, respectivamente. La Costa Atlántica (Magdalena, Bolívar y Atlántico) fue la única región con un crecimiento positivo en licencias aprobadas de oficinas, registrando un aumento anual del 480%. Sin embargo, este incremento tiene un impacto limitado a nivel nacional, ya que la Costa Atlántica solo representa el 8% del total de licencias aprobadas. En contraste; Antioquia, Santander, Valle del Cauca, Bogotá y Cundinamarca registraron caídas significativas. Bogotá y Cundinamarca, que representan el 66% de las licencias aprobadas, experimentaron una disminución del 55%, pasando de 267.242 m² a 120.563 m² alcanzando el nivel más bajo registrado desde el 2005, lo que evidencia el bajo interés de los constructores en desarrollar este tipo de proyectos.

El sector industrial/bodega ha registrado una caída del 36,3% y 14,6% en comparación con sus promedios históricos de 10 y 5 años, respectivamente. Aunque en 2022 y 2023 se observaba un cambio de tendencia con un área aprobada que mostraba estabilidad o incluso un posible aumento, en 2024 esta dinámica se revirtió. Los factores ya mencionados desincentivaron a los desarrolladores de este tipo de activos, resultando en una disminución del 28,7% frente a 2023. Si bien los bajos niveles de vacancia nacional en este segmento deberían impulsar la construcción, el 2024 evidenció que existen otras variables que están limitando el desarrollo de nuevos proyectos.

El sector comercial enfrenta una disminución del 43,2% en comparación con el promedio de los últimos 10 años, y una caída del 23,6% respecto al promedio de los últimos 5 años. Durante el 2024, se registró una baja adicional del 21,2% frente a 2023, continuando la tendencia negativa desde 2014, atribuida principalmente a la marcada reducción en la construcción de nuevos centros comerciales. En los últimos 20 años, el promedio anual de aperturas de centros comerciales pasó de 8,9 a solo 1 en 2024, reflejando un cambio en la estrategia del sector hacia la expansión de espacios en centros existentes en lugar de construir nuevos complejos.

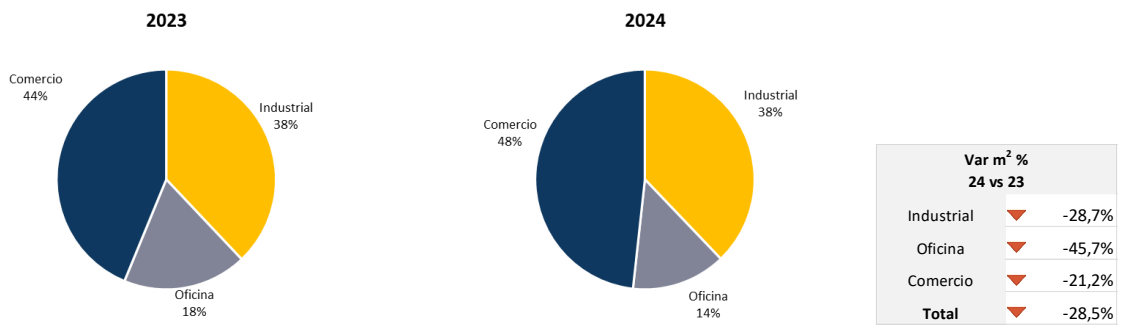


Gráfico 3. Participación área aprobada nacional por sector, acumulado a diciembre 2023 y diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024.
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 y cálculos Péntaco

La construcción de edificaciones diferentes a vivienda se ha descentralizado a ciudades intermedias en los últimos 6 años, debido al desarrollo económico y social que han tenido estas ciudades. La industria se ha desplazado a la periferia de las ciudades y el comercio a la calle ha visto un incremento en ciudades periféricas, atendiendo la población que llega con los nuevos desarrollos habitacionales. De tal manera, la participación de

Bogotá respecto a licencias de construcción destinadas a comercio, oficinas e industria se ha visto mermada en los últimos años por mayor participación de regiones, como Valle del Cauca, Antioquia, Bolívar y Santander.

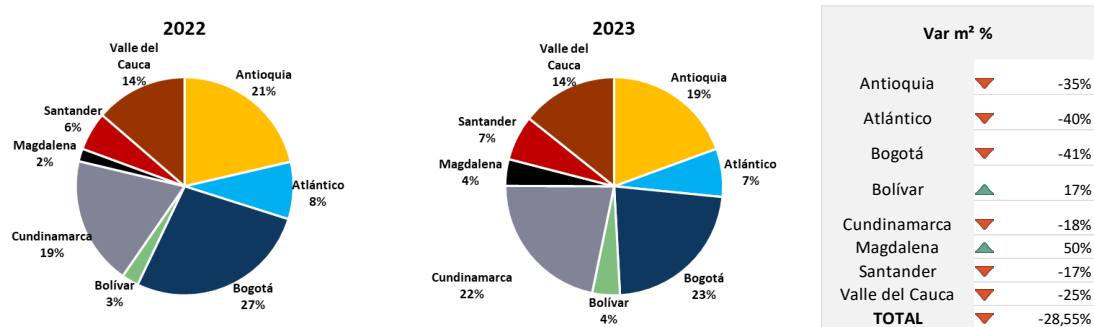


Gráfico 4. Participación área aprobada para comercio, industria y oficinas por centro urbano, acumulado a diciembre 2023 y diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 y cálculos Péntaco

Las siguientes gráficas podemos observar la distribución licencias aprobadas por departamento y por tipo en el 2024:

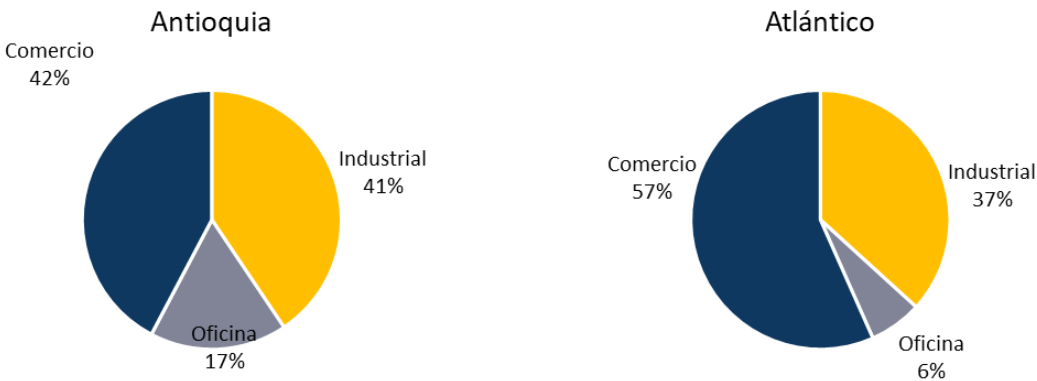


Gráfico 5. Área aprobada por destino en Antioquia y Atlántico, diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024. Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 y cálculos Péntaco

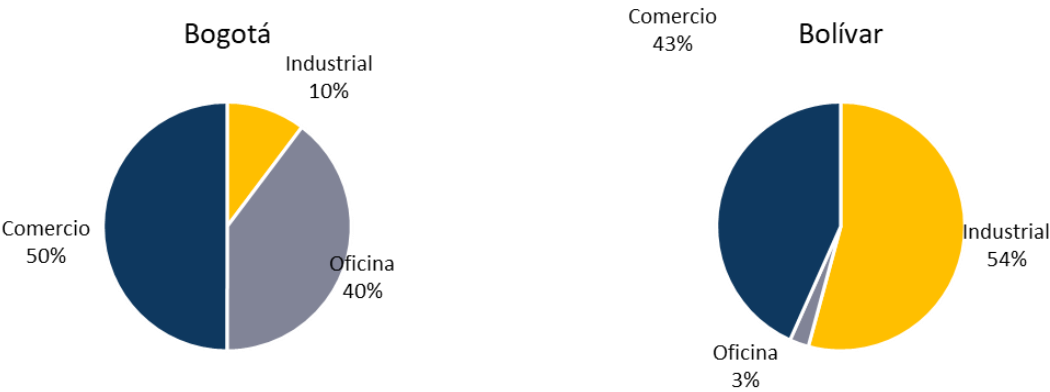


Gráfico 6. Área aprobada por destino en Bogotá y Bolívar, diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 y cálculos Péntaco

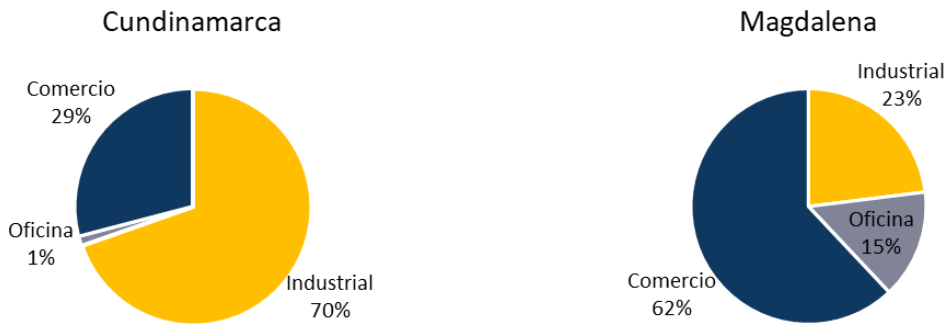


Gráfico 7. Área aprobada por destino en Cundinamarca y Magdalena, diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 y cálculos Péntaco

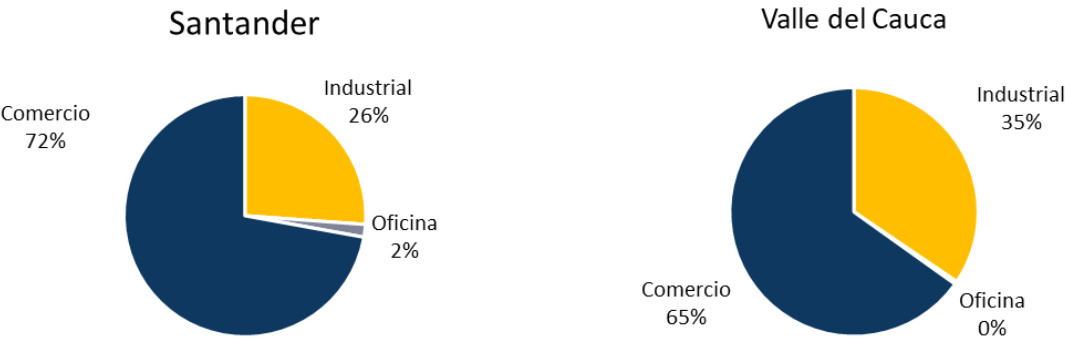


Gráfico 8. Área aprobada por destino en Santander y Valle del Cauca, diciembre 2024, para tener información anual se hizo una proyección de los datos para el mes de diciembre de 2024
Fuente: DANE. Licencias de construcción ELIC 88 municipios Nov 24 y cálculos Péntaco

Sector de Oficinas

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector de oficinas a septiembre de 2024.

Nacional

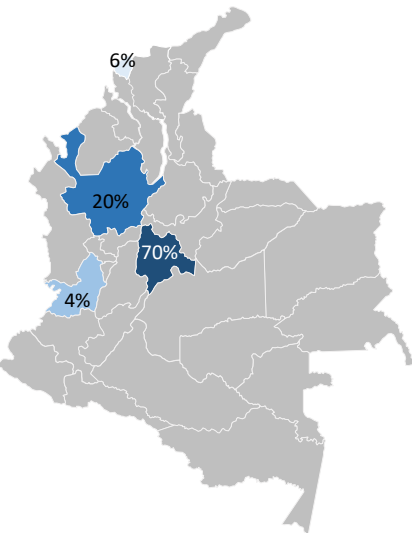


Gráfico 9. Distribución de oficinas, 2024
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.
. Cálculos Péntaco

En Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla el inventario arrendable alcanzó 4,35 MM de m² en 2024, de los cuales 70% se encontraba en Bogotá, 20% en Medellín, 6% en Barranquilla y 4% en Cali. De 2015 a 2024 el crecimiento compuesto anual del inventario nacional fue de 3,7%. El CAGR de 2015 a 2024 por ciudad se dio en el siguiente orden: Barranquilla (6,9%), Medellín (5,9%), Bogotá (3,0%) y Cali (3,2%)¹.

Las ciudades objeto del estudio en el tercer trimestre del 2024 presentaron una absorción de 1.961 m², 97,6% menos que en 2023 cuando alcanzó 82.214 m². Esta caída en la absorción anual se debe principalmente porque si bien la vacancia en el 2024 si disminuyó (9,3%), se encuentran en niveles similares al del 2023 (9,4%).

Barranquilla fue la única ciudad que tuvo un aumento en su vacancia en el 2024, a corte de septiembre de 2024 su vacancia fue de 5%, aumentando un 1% desde el mismo periodo en 2023. Es importante mencionar que este aumento en la vacancia es el comportamiento normal del mercado y no genera señales de alarma ya que, Barranquilla ha sido una ciudad que solo en 4 años paso de tener una vacancia del 24,8% en 2020 a 5% 2024.

Las demás ciudades registraron absorciones netas positivas, reflejando una disminución en la vacancia. Sin embargo, Bogotá y Medellín muestran mejoras más modestas en este indicador. En Bogotá, la vacancia se concentra principalmente en la torre Atrio y en edificios de oficinas de clase A y A+, especialmente en el corredor de Salitre, que aún no se ha consolidado. Por su parte, en Medellín, la vacancia está mayormente localizada en el corredor de Las Palmas, particularmente en oficinas tipo A+, debido a una consolidación lenta de este sector.

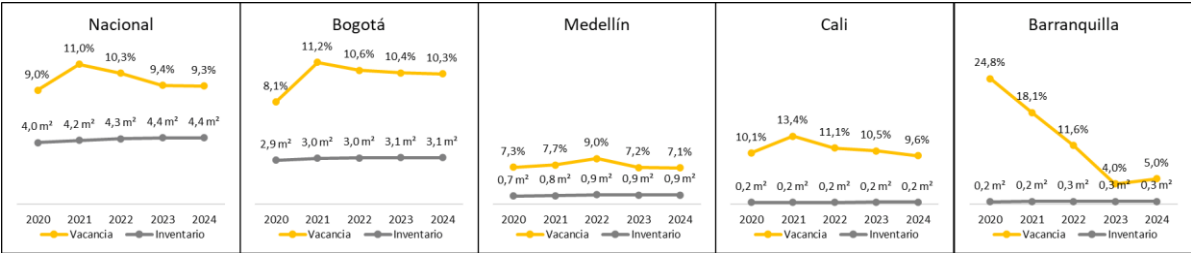


Gráfico 10. Inventario y vacancia de oficinas en las principales ciudades del país, acumulado diciembre 2020- 2024 (MM de m2)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. cálculos Péntaco

¹ Datos de Q3-2024 debido a que, a la fecha de realización de este estudio, los reportes no estaban actualizado a cierre de año.

Los cánones de arrendamiento promedio a nivel nacional mostraron crecimientos positivos en comparación con 2023, evidenciando la recuperación de precios en el sector desde 2020. Sin embargo, los niveles de vacancia, que aún se mantienen elevados, podrían limitar la consolidación de esta recuperación. En el gráfico 11 se observa cómo el rango de los cánones de arrendamiento ha tendido a estabilizarse con el tiempo, impulsado principalmente por la llegada de nuevos BPO a Colombia y por un precio mínimo que no puede reducirse más

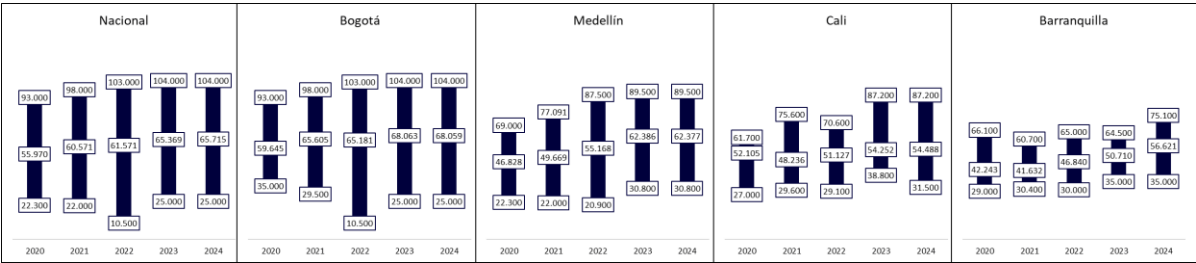


Gráfico 11. Precio de cierre de canon de arrendamiento a nivel nacional (\$/m2 / mes)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla cálculos Péntaco

Bogotá

Debido a que Bogotá concentra el 70% del inventario nacional de oficinas es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

Durante los últimos 5 años, el inventario de oficinas ha tenido un crecimiento compuesto anual de 1,1% pasando de 2,9 MM m² al cierre del tercer trimestre de 2020 a 3,06 MM m² en 2024. El segmento de oficinas A+ ha sido el de mayor crecimiento en el mismo período con un crecimiento compuesto anual de 2,9%, seguido de las oficinas B con 0,5% y finalmente las oficinas A que han tenido un crecimiento compuesto anual del 0,3%.

En el tercer trimestre de 2024, los niveles de vacancia registraron una leve disminución del 0,1% frente al mismo periodo de 2023. Sin embargo, comparando los trimestres del año, se evidenció un aumento: en el primer trimestre la vacancia fue del 9,3%, en el segundo bajó al 8,9%, pero en el tercero subió al 10,3%, acompañado de una absorción neta negativa de 36.650 m². A pesar de esta tendencia trimestral, la absorción anual fue positiva, aunque mínima, con 2.282 m², mostrando una ligera mejora respecto al año anterior.

En el segmento A+ del inventario de oficinas se refleja la adaptación del sector a las actuales demandas del mercado, donde se evidencia una preferencia por espacios de oficinas con especificaciones de alta calidad. Se anticipa que este comportamiento continúe, proyectando una desaceleración en la ocupación de oficinas de tipo B en la capital.

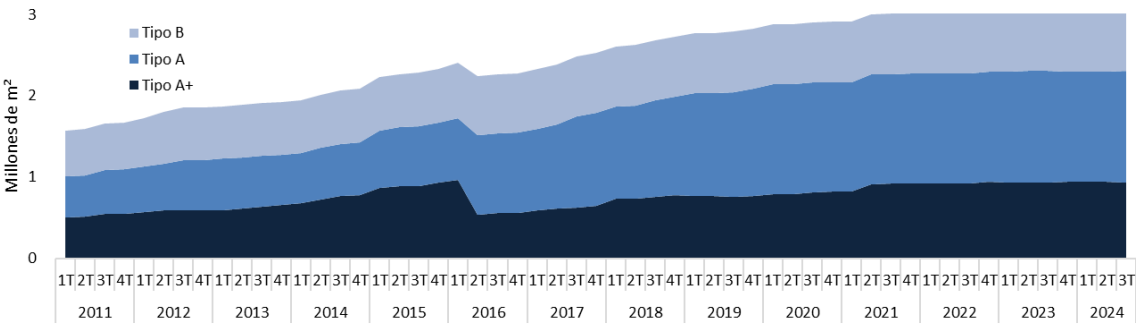


Gráfico 12. Evolución del inventario de oficinas en Bogotá (MM de m2)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco

En 2024, la vacancia promedio mostró una disminución del 0,1% en el tercer trimestre frente al mismo periodo del año anterior. Al analizar por tipo de oficinas, todas presentaron una reducción del 0,1% a nivel anual ,no obstante comparando el segundo trimestre con tercer trimestre del 2024, las oficinas de tipo A registraron la mayor caída, seguidas por las B y, finalmente, las A+. Esto evidencia que, aunque hubo un aumento en los espacios disponibles, las oficinas de mayor calidad fueron las menos afectadas.

Esta situación se explica por la demora en la consolidación de los nuevos edificios y a los desafíos del sector para adaptar los espacios a las nuevas tendencias de trabajo. Es importante destacar que la industria está trabajando activamente en superar los retos existentes y en adecuar los espacios disponibles a las cambiantes necesidades laborales.

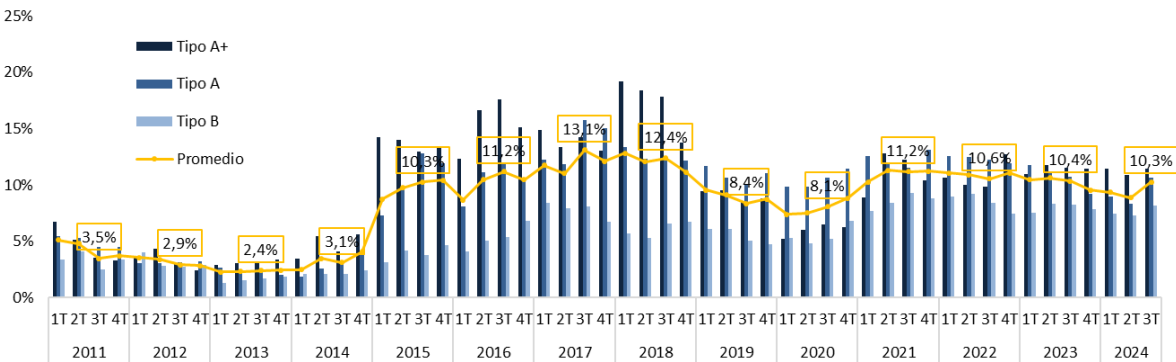


Gráfico 13. Evolución de la vacancia de oficinas en Bogotá por tipo de oficina
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco

En 2025, se proyecta que los cánones de las oficinas tipo A+ continúen aumentando, consolidándose como el segmento que establece el precio máximo del sector. Esto se debe a contratos denominados en dólares, cuya conversión a pesos colombianos supera significativamente los valores de mercado. Para las oficinas tipo A, se espera un aumento en el precio, impulsado por la entrada de nuevos BPO al mercado. En contraste, las oficinas tipo B probablemente mantendrán sus cánones por m² en niveles similares o con incrementos marginales. Aunque este segmento ha mostrado la menor volatilidad en precios durante los últimos cinco años, es también el que más tiende a ajustar sus tarifas a la baja para asegurar la ocupación de sus espacios.

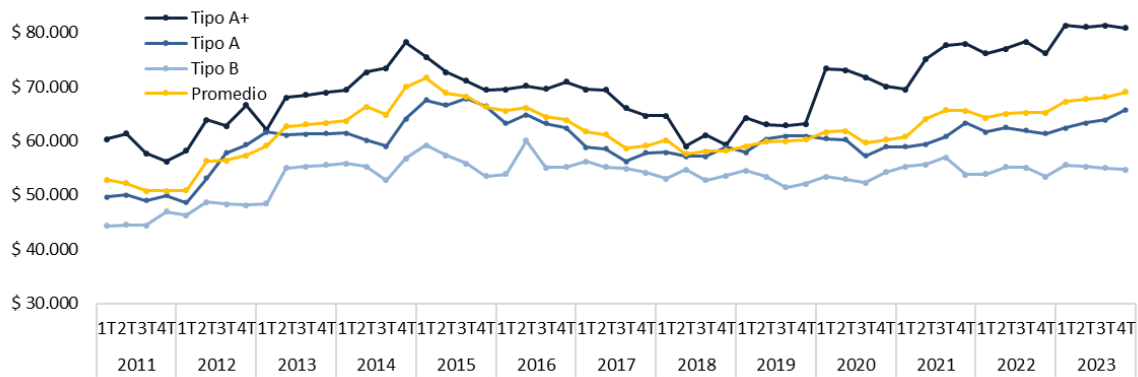


Gráfico 14. Evolución del canon de cierre de oficinas en Bogotá, 2011 – 2023 (\$/m2)
Fuente: Colliers. Reporte mercado oficinas Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco

Las tendencias como la conversión de oficinas a otros tipos de activos, la consolidación de espacios de coworking y los cambios en las políticas de asistencia a las oficinas podrían intensificarse en Colombia en el mediano plazo. En 2024, ya se evidenció un cambio significativo en estas políticas, con empresas adoptando modelos 100% presenciales o híbridos. Asimismo, IWG, líder en espacios de coworking, anunció un agresivo plan de expansión con la apertura de 10 ubicaciones por año en el país. Estas dinámicas proyectan un año más activo para el sector de oficinas, donde la ubicación y la calidad del inmueble serán factores clave para mantenerse competitivo.

Sector Industrial

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Colliers y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector industrial a septiembre de 2023.

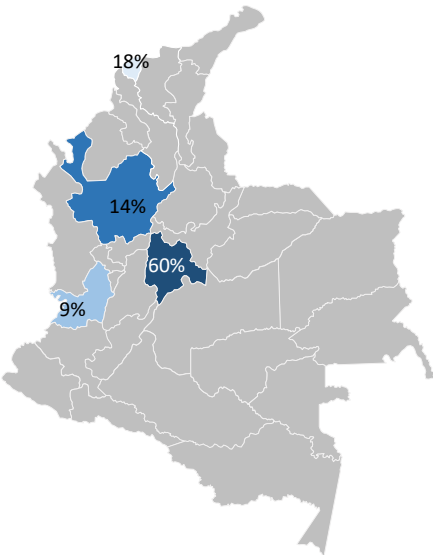


Gráfico 15. Distribución de bodegas 2023
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.

Nacional

En 2024 las 4 principales ciudades de Colombia (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) contaban con un inventario arrendable de 7,34MM de m², de los cuales 60% se localizaban en Bogotá, 18% en Barranquilla, 14% en Medellín, y 9% en Cali². De 2015 a 2024 el crecimiento compuesto anual del inventario nacional fue de 2,3%. Bogotá creció 1,8%, Medellín 6,3%, Cali 1,6% y Barranquilla 1,8%.

Las ciudades objeto de estudio registraron una absorción negativa de 48.153 m. Sin embargo, este resultado no necesariamente indica una desaceleración del sector, sino que refleja el comportamiento del mercado tras la alta demanda de 2023. Durante ese periodo, las empresas arrendaron bodegas disponibles, aunque muchas no cumplían con sus especificaciones técnicas. Con la estabilización de la demanda, las empresas han comenzado a liberar estos espacios.

Aunque la vacancia aumentó un 1,1% entre el tercer trimestre de 2023 y 2024, los niveles actuales se ubican dentro de lo que, en teoría, se conoce como "vacancia estructural". Esto significa que el espacio de almacenamiento disponible es difícil de arrendar debido a factores como una desconexión entre el precio y la calidad del inmueble o porque las especificaciones de las bodegas no se alinean con las necesidades del mercado.

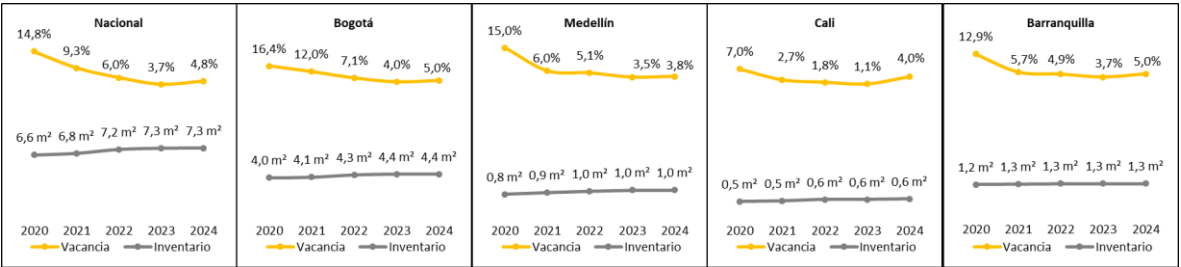


Gráfico 16. Inventario (MM m2) y vacancia de bodegas en las principales ciudades del país, 2020- 2024
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. Cálculos Péntaco

Durante el tercer trimestre de 2024, el inventario nacional de bodegas creció un 0,46% en comparación con el mismo periodo de 2023, con Cali y Barranquilla como los principales impulsores, registrando incrementos del 4,4% y 0,5%, respectivamente. Cali destacó como el mayor contribuyente, sumando 27.000 m² en el corredor de Palmaseca con bodegas tipo A, las de mayor calidad en el inventario de la ciudad.

Aunque el crecimiento del inventario se ha concentrado en el segmento *prime*, reflejando las nuevas exigencias del mercado, este debería ser mayor dada la baja vacancia del sector. Sin embargo, los altos costos financieros y de construcción han frenado los desarrollos especulativos. Se espera que, con una mejora en las condiciones financieras, se reactiven proyectos de bodegas de alta calidad que incorporen características avanzadas, como

energías renovables y especificaciones tecnológicas de vanguardia, alineadas con las tendencias globales del sector.

El precio de arriendo promedio a nivel nacional aumentó un 14,5% respecto a 2023, impulsado por el desempeño de las cuatro ciudades evaluadas. Cali lideró el incremento con un 30,0%, seguida de Medellín con 25,0%, Bogotá con 13,6% y Barranquilla con 12,5%, reflejando la alta demanda por estos espacios en todo el país.

Para 2025, se proyecta un nuevo aumento en los cánones de arrendamiento, impulsado por la creciente demanda y la oferta limitada de espacios de almacenamiento. Esta tendencia se ve reforzada por la reestructuración global de las cadenas de suministro y el auge del *nearshoring*, donde Colombia se posiciona como un punto estratégico de acceso a Latinoamérica y Estados Unidos.

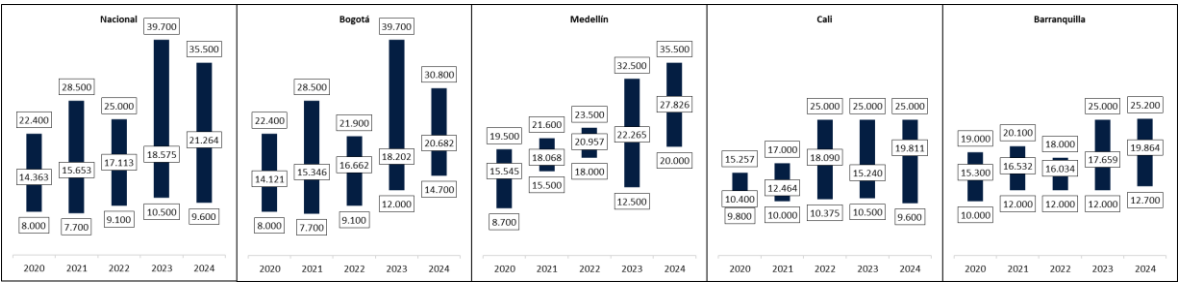


Gráfico 17. Precio de arrendamiento de cierre a nivel nacional 2020- 2024 (\$/m2)
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. Cálculos Péntaco

El análisis por calidad de bodegas en cada ciudad revela comportamientos distintos en los precios. En Bogotá, las bodegas de mayor calidad (A+ y A) presentan los valores más altos. En Medellín, todas las categorías mantienen un promedio de 27.850 m², aunque las de mayor calidad siguen siendo las más costosas. En Cali, las bodegas más caras son las ubicadas en Zona Franca. Por su parte, en Barranquilla, los precios son homogéneos en todas las categorías, con un promedio de 20.725 m².

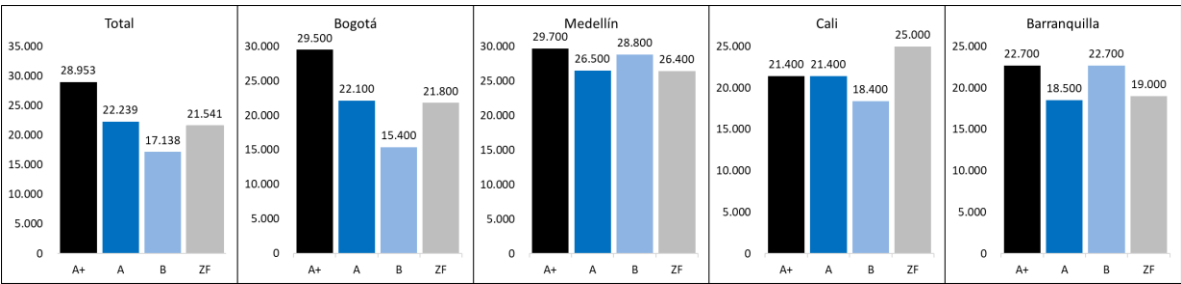


Gráfico 18. Precio de cierre de arrendamiento a nivel nacional por tipo de activo, septiembre 2024 (\$/m2 / mes)
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla . Cálculos Péntaco

Bogotá

Debido a que Bogotá concentra el 60% del inventario nacional de bodegas, es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

El inventario de Bogotá ha tenido un crecimiento compuesto anual en los últimos 5 años del 1,9%, pasando de 3,99 MM m² en 2020 a 4,38 MM m² al tercer trimestre de 2024.

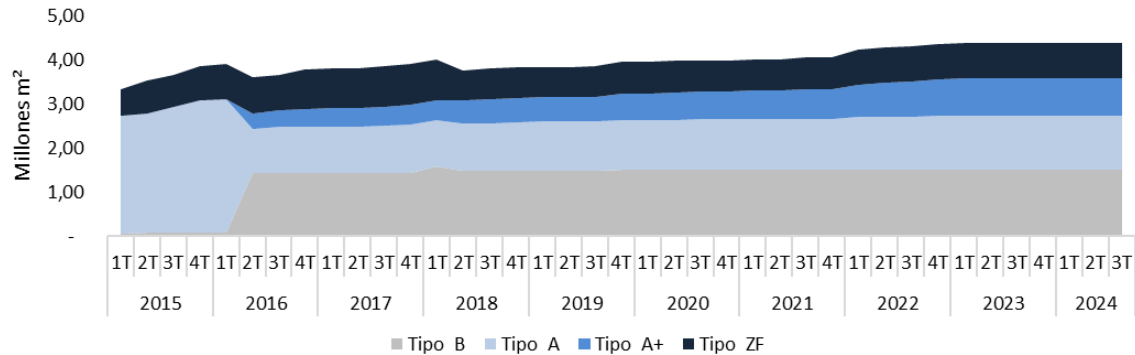


Gráfico 19. Evolución semestral del inventario de bodegas en Bogotá, 2015- 2024 (MM de m2).
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-2024 Bogotá. Cálculos Péntaco

Con la migración desde hace más de diez años de las zonas industriales hacia la periferia de la ciudad, se observó el desarrollo de los corredores Funza, Calle 80 y Mosquera. En 2024, el corredor de la Calle 80 sigue siendo el más importante de Bogotá, teniendo también la mayor disponibilidad de terrenos para desarrollar como bodegas logísticas e industriales. Este corredor se destaca por el desarrollo de bodegas con calificación EDGE e parques industriales automatizados.

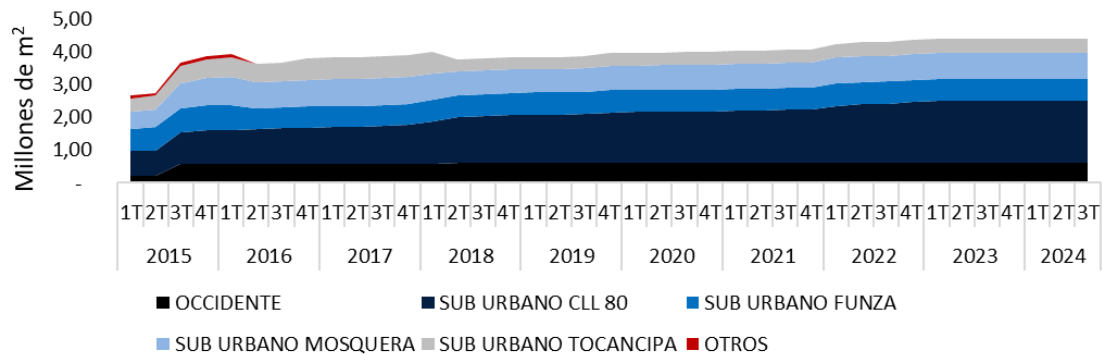


Gráfico 20. Concentración de inventario por corredor en Bogotá, 2015 hasta 2024.
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco

Históricamente las bodegas tipo B han tenido la mayor participación en el inventario de la ciudad (34,46% en 2024), seguidas del tipo A (27,65% en 2024). Las bodegas A+ y de Zona Franca tienen la menor participación, con el 19,58% y 18,31% respectivamente. En los últimos 5 años, el tipo de bodega que más ha aumentado es la A+, la cual tiene un CAGR de 6,61%. Las bodegas A han crecido a un CAGR de 1,18% anual en los últimos 5 años, las bodegas en Zona Franca han crecido en 2,42% y las bodegas B no han aumentado el inventario desde el cierre de 2019.

La vacancia en Bogotá aumentó del 4,05% al 5,02% entre el tercer trimestre de 2023 y 2024, reflejando una absorción neta negativa de 42.749 m². Esta liberación de espacio fue liderada por bodegas en zona franca y tipo B, lo que confirma la tendencia de menor demanda por inmuebles con bajas especificaciones técnicas. A pesar de este incremento, la vacancia aún se mantiene en niveles considerados saludables.

Al analizar la vacancia por corredor, Tocancipá registra el nivel más alto con un 15,0%, concentrado principalmente en bodegas de Zona Franca y tipo B. Le sigue Mosquera con un 5,5%, donde las bodegas tipo B presentan la mayor disponibilidad. En tercer lugar, el corredor Occidente reporta una vacancia del 4,0%, destacándose la desocupación en Zona Franca.

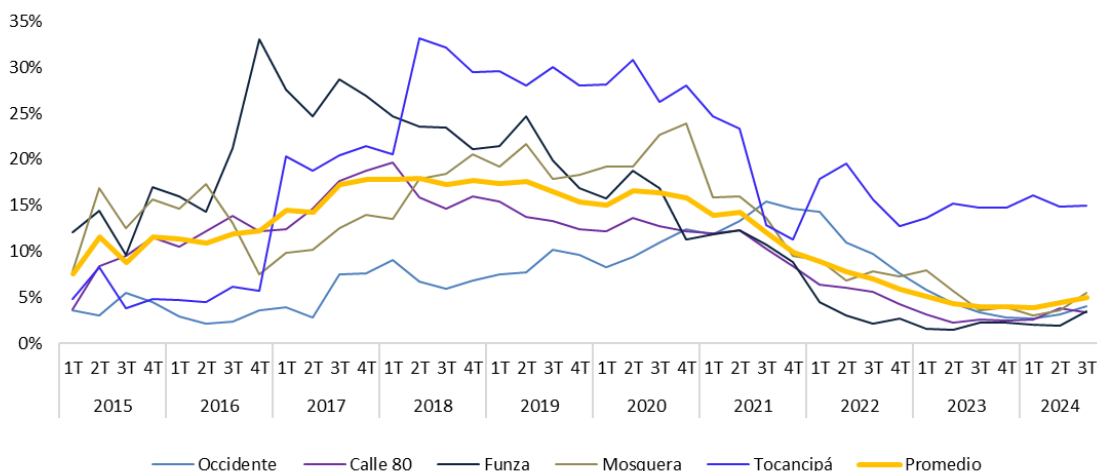


Gráfico 21. Evolución trimestral de vacancia de bodegas por corredor en Bogotá, 2015- 2024
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco

En cuanto a la vacancia por tipo de bodega, se observa un aumento en el último periodo analizado en todos los segmentos. Este comportamiento responde a que algunos arrendatarios ya no requieren estos espacios de almacenamiento, ya que solo los necesitaban durante el auge de 2022 y 2023, o bien, han optado por trasladarse a bodegas con mejores especificaciones, ya sean las disponibles en el mercado o aquellas construidas bajo el esquema Built-to-Suit. Dado los altos costos de construcción y financiamiento, la vacancia en todos los tipos de bodegas, se podría mantener a lo largo del 2025 en niveles saludables de entre el 3% y el 6%.

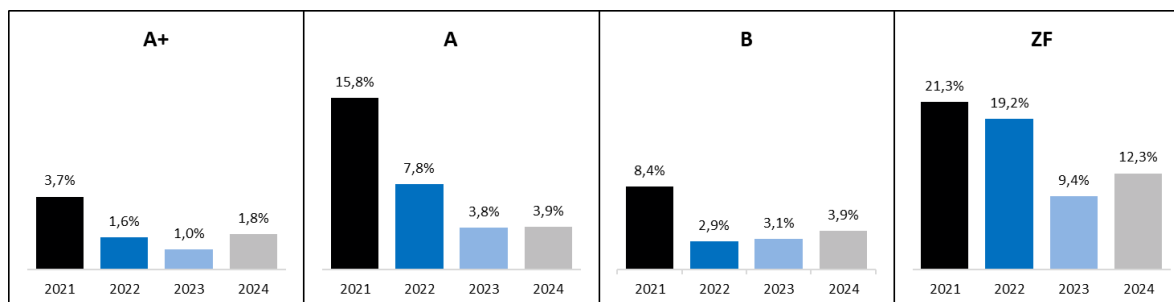


Gráfico 22. Vacancia por tipo de bodega en Bogotá, 2024.
Fuente: Colliers. Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco

Desde el 2015 hasta el 2020 se puede observar gran estabilidad en los precios de renta de las bodegas a nivel de Bogotá, y desde el 2021 se evidencia un aumento en los cánones promedios en Bogotá liderados por los corredores de Calle 80, Occidente y Tocancipá. Esto se debe a la introducción de bodegas tipo A+ en el corredor de calle 80 y Tocancipá, y para el corredor de Occidente se debe por la alta demanda de bodegas en Zona Franca y la cercanía de la zona industrial a la ciudad, lo que ha permitido que operadores logísticos sigan viendo esa zona como viable para algunas operaciones.

Partiendo del hecho que los nuevos desarrollos de bodegas A+ y A en Bogotá provienen de proyectos *built to suit* es posible prever que los cánones de arrendamiento continúen al alza, ya que los costos de construcción se trasladan al usuario final. Es importante mencionar que los corredores con mayor proporción de nueva oferta en esta modalidad son Calle 80 y Tocancipá.

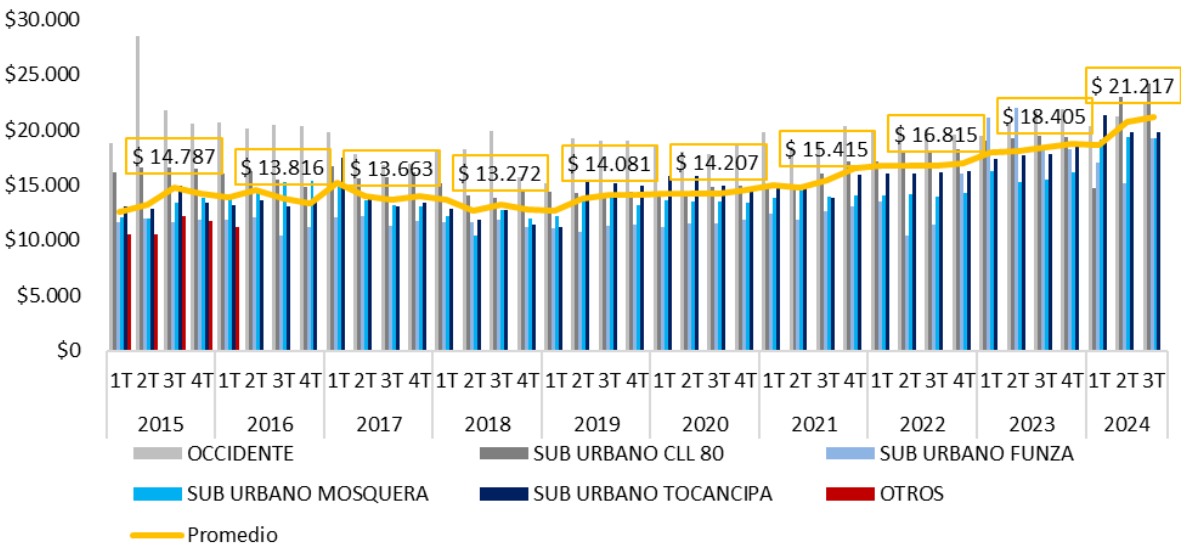
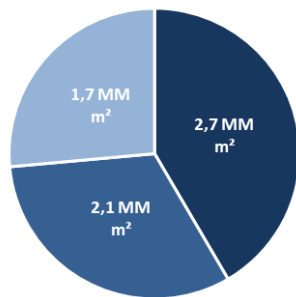


Gráfico 23. Precio de cierre de canon de arrendamiento por corredor, 2015-2024 (\$/m2).
Fuente: Reporte mercado Industrial Q3-24 Bogotá. Cálculos Péntaco



- Grande (GLA > 40.000 m²)
- Mediano (GLA > 20.000 m²)
- Pequeño (GLA > 5.000 m²)

Gráfico 24. Inventario nacional de centros comerciales por tamaño, 2024.
Fuente: Acecolombia, 2021, Galería Inmobiliaria tercer trimestre 2024. Cálculos Péntaco

Sector Comercial

Con base en la información y estadísticas recolectadas por Galería Inmobiliaria y otras fuentes del sector, se presenta un resumen ejecutivo del sector comercio a diciembre de 2024 con algunas excepciones debido a que la información actualizada no se encuentra disponible a la fecha.

El sector de Centros Comerciales en Colombia ha tenido un crecimiento sin precedente durante la última década. Se ha comenzado a difundir el modelo americano de único propietario con la llegada de fondos de inversión internacionales y algunos fondos nacionales que buscan este tipo de esquema, tales como el PEI y el Grupo Éxito con su formato de Viva Malls.

De 2023 a 2024 pasamos de 19,15 m² a 19,19 m² de GLA por cada 100 habitantes a nivel nacional. En los últimos 30 años el GLA de los centros comerciales a nivel nacional ha tenido un crecimiento compuesto anual de 8,4%, pasando de 0,57 MM m² en 1994 a 6,41 MM m² en el 2024, que corresponden a un total de 270 centros comerciales a nivel nacional. En 2024, solo se inauguró un centro comercial en la categoría de entre

20.000m² y 40.000m², ubicado en Medellín. Debido a las restricciones de algunos planes de ordenamiento territorial, las altas tasas de interés y los altos costos de construcción se han detenido el desarrollo de nuevos centros comerciales. Se espera una expansión en algunos centros comerciales en aras de mejorar la experiencia de los visitantes y que en el mediano plazo se inauguren centros comerciales de categoría media como es Plaza Dorada en Barranquilla y Connecta 80 en Bogotá.

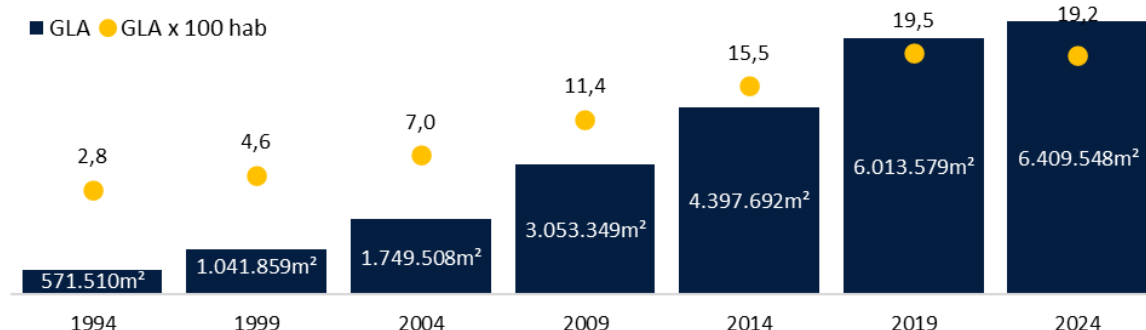


Gráfico 25. GLA vs GLA x 100 habitantes, 1994 – 2024

Fuente: Acecolombia: Hacia Dónde va la Industria de Centros Comerciales; Galería Inmobiliaria: Centros comerciales en operación País julio 24; DANE: 2024. Población ajustada por cobertura; cálculos Péntaco

Las ventas en Centros Comerciales han presentado un crecimiento compuesto del 4% anual durante los últimos 10 años, pasando de COP\$30,4 billones en 2014 a un estimado de COP\$45,0 billones al cierre de 2024. Si lo analizamos en relación con las ventas mensuales por m² de GLA, el crecimiento compuesto ha sido solo del 0,16%, pasando de ventas de COP \$576.483/m² de ventas/GLA en 2014 a COP \$585.529/m² de ventas/GLA a cierre de 2024.

En la Gráfica 26, se evidencia la estabilización de la tendencia de crecimiento del Área Bruta Alquilable (GLA) en el país, a la par que las ventas muestran una recuperación sostenida desde el año 2020. Proyectamos que de continuar la tendencia, en 15 años el aumento en las ventas superará el crecimiento de GLA generando un estímulo para la creación de nuevos centros comerciales.

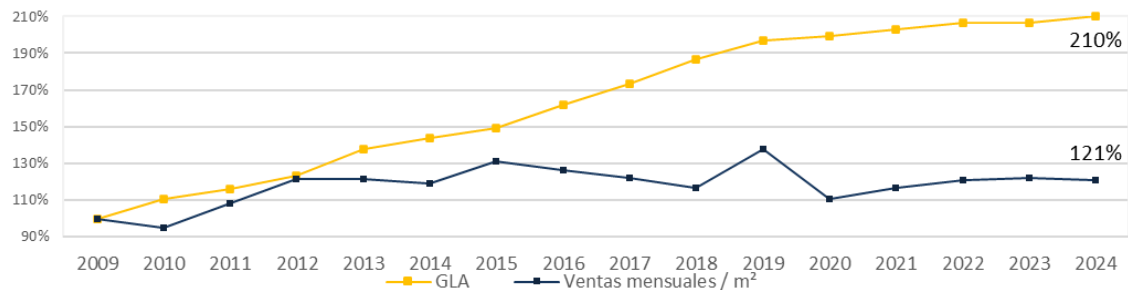


Gráfico 26. Índice base 100 = 2009 | Crecimiento del GLA y de las ventas nacionales mensuales por m2 de GLA, 2009-2024
Fuente: Acecolombia, América Retail, Raddar, La República, Fenalco. Cálculos Péntaco

Bogotá

Dado que Bogotá agrupa más del 20% del inventario de Centros Comerciales a nivel nacional, es válido entrar a analizar en mayor detalle el comportamiento de este sector en la capital.

En los últimos 30 años el GLA de Centros Comerciales ha crecido un 5,9% anual, hasta alcanzar 2,1 MM m² en 2024, distribuidos en 55 centros comerciales. Se prevé que, a mediano plazo, el GLA x 100 habitantes mantenga una tendencia decreciente o muestre movimientos al alza menos pronunciados, debido a las ampliaciones de los centros comerciales. Sin embargo, este patrón podría experimentar un cambio significativo hacia finales de 2025 con la inauguración del centro comercial Viva Suba, que incorporaría un establecimiento de categoría grande a la capital.

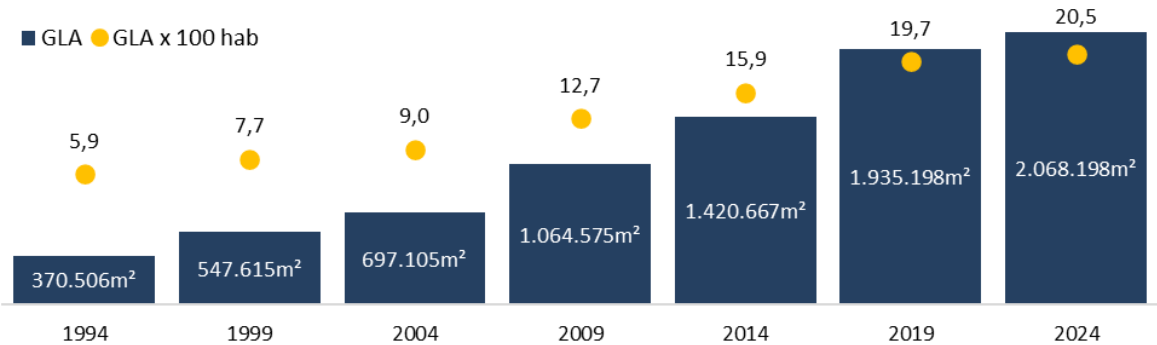


Gráfico 27. GLA vs GLA x 100 habitantes, 1993 – 2024
Fuente: Acecolombia: Hacia Dónde va la Industria de Centros Comerciales; Galería Inmobiliaria: Centros comerciales en operación Bogotá Sept 24; DANE: 2024. Población ajustada por cobertura; cálculos Péntaco

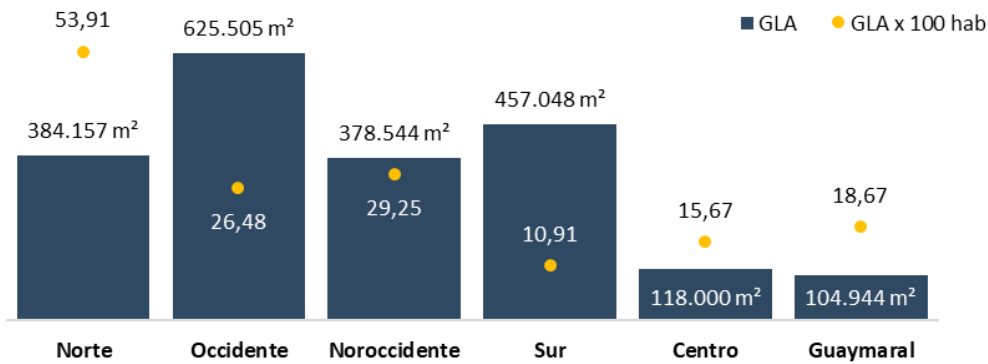


Gráfico 2218. GLA de los centros comerciales por zonas versus GLA x 100 de cada zona 2024
Definiciones: Norte: Usaquén y parte de Chapinero; Occidente: Engativá, Fontibón, Barrios Unidos, Teusaquillo, Puente Aranda, Mosquera, Madrid, Facatativá y Funza; Noroccidente: Suba; Sur: Kennedy, Bosa, Ciudad Bolívar, Usme, Tunjuelito, Rafael Uribe Uribe y Soacha; Guaymaral: Chía, Cajicá, Cota, Tabio, Guatavita, Tocancipá, Sopó y Zipaquirá; Centro: Los Martires, Santa Fe, La Candelaria, San Cristobal, Antonio Nariño y parte de Chapinero
Fuente Galería Inmobiliaria y DANE; cálculos Péntaco

Aunque el GLA por cada 100 habitantes en Bogotá asciende a 20,5, es importante destacar que este cálculo se basa en la población total de Bogotá, considerando todos los GLA de los centros comerciales en la ciudad. Al distribuir los 55 centros comerciales en 5 corredores (Norte, Occidente, Noroccidente, Sur, Centro y Guaymaral), se observa que los corredores Norte, Occidente y Noroccidente presentan niveles superiores al promedio de Bogotá, sugiriendo una sobreoferta de GLA x 100 habitantes en estas zonas. En contraste, los corredores Sur, Centro y Guaymaral exhiben niveles inferiores al promedio de Bogotá, indicando oportunidades de desarrollo para nuevos centros comerciales en estas áreas de la ciudad. Los corredores en los cuales podemos identificar una GLA mayor al de su población representativa son Occidente, Noroccidente y Sur, donde en un futuro podremos ver diferentes proyectos que logren suplir esa demanda.

Dada la complejidad que implica determinar la renta dentro de un centro comercial en la que se debe tener en cuenta el área del local, su ubicación, el tamaño de su vitrina, la madurez del centro comercial, entre otros, no es posible extrapolar un precio por metro cuadrado que permita resumir a ciencia cierta un valor de renta único por m². Sin embargo, hemos observado que estos precios se han mantenido constantes a través del tiempo teniendo un crecimiento entre IPC a IPC + 3%. Convirtiéndose en los sectores con mayor resiliencia frente a los eventos vividos en los últimos años.

Analizando la vacancia total de los centros comerciales en Bogotá observamos una caída de 3,1% entre el tercer trimestre de 2022 y tercer trimestre de 2023, y de 1,9% entre 2023 y 2024, ubicándola en niveles inferiores a los prepandémicos, indicando una recuperación exitosa del sector.

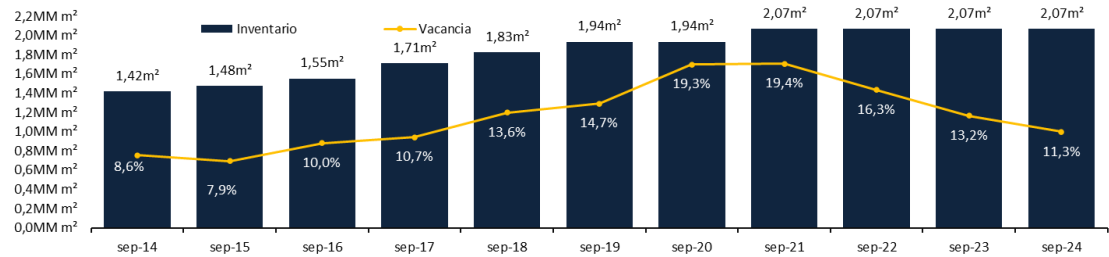


Gráfico 29. Inventario versus vacancia, 2012- 2024
Fuente: Galería Inmobiliaria: centros comerciales en operación Bogotá Sept 24 y cálculos de Péntaco

Desde el año 2020, los centros comerciales han experimentado cambios significativos en su mix de arrendatarios, buscando crear experiencias más amplias al aumentar la presencia de servicios en lugar de centrarse exclusivamente en la venta de productos. A pesar de que los locales dedicados a la venta de vestuario, comidas y cuero y calzado siguen liderando en número, también han experimentado una disminución en su participación. En contraste, los locales relacionados con productos médicos y de belleza han ganado terreno de manera notable.

Al analizar específicamente las diferentes composiciones de los centros comerciales en Bogotá, pudimos encontrar que hubo un impacto significativo durante los últimos cuatro años en la categoría de vestuario, comidas y cuero y calzado, con reducciones de 2,41%, 1,93% y 0,54%, respectivamente. Al analizar específicamente la categoría de productos médicos, se observa un crecimiento del 114% en laboratorios, consultorios y centros médicos, pasando de 166 locales en enero de 2022 a 356 en octubre de 2024. En cuanto a productos de belleza, se destaca un aumento significativo en locales relacionados con spa o gimnasios, con un crecimiento del 123%, pasando de 97 locales en enero de 2022 a 216 en septiembre de 2024.

Este cambio es relevante, considerando que los contratos en centros comerciales suelen tener una duración de 3 a 5 años en promedio. Ver una disminución de la vacancia refleja la capacidad del sector para adaptarse a las nuevas tendencias del mercado y encontrar clientes potenciales dentro del sector comercial en el país.

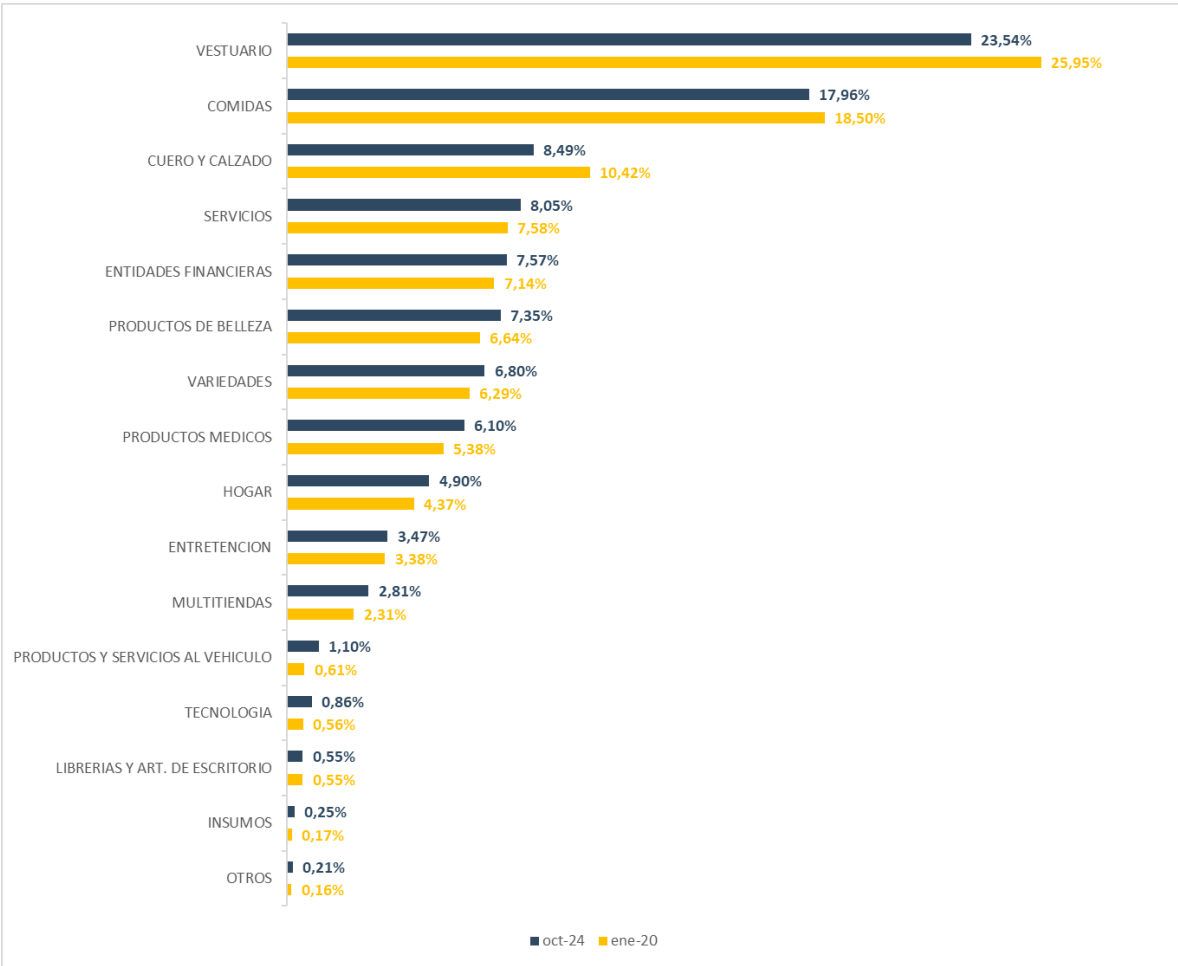


Gráfico 30. Porcentaje de locales por Categoría
Fuente: Galería Inmobiliaria: centros comerciales en operación Bogotá octubre 2024 y cálculos de Péntaco

En 2024, el sector comercial ha recuperado niveles similares a los previos a la pandemia. Sin embargo, los arrendatarios han sentido el impacto de la reducción del ingreso disponible en los hogares. Se espera que, con la disminución de las tasas de interés y la inflación, el consumo se recupere. Además, expertos indican que 2024 fue un año de ajuste en el gasto de los consumidores, tras el exceso de consumo registrado en 2021 y 2022, mirando el 2025 con más optimismo.

Igualmente, se espera que los centros comerciales continúen adaptándose a las tendencias emergentes, como el comercio electrónico, tiendas enfocadas en el despacho eficiente y la creación de experiencias para el consumidor. La integración de nuevas tecnologías, como puntos de información automáticos, la inteligencia artificial y estacionamientos inteligentes.

Comercio Minorista

Hemos dividido el estudio de comercio minorista en el entendimiento a nivel nacional del sector de las grandes superficies y las tiendas por departamento.

Grandes Superficies & Tiendas por Departamento¹

Dentro del PIB nacional a diciembre 31 de 2023, la actividad económica de “Comercio” tuvo una participación del 9,78% o COP\$153,9 billones, de los cuales el sector de comercio minorista del que hacen parte las principales grandes superficies y tiendas por departamentos a nivel nacional aportó el 53,4% de la categoría, con ventas por COP\$82,1 billones.

De los COP\$82,1 billones mencionados anteriormente, las ventas de las grandes superficies representaron al cierre del 2023 el 88,3% mientras que las tiendas por departamentos representaron el 11,7% restante.

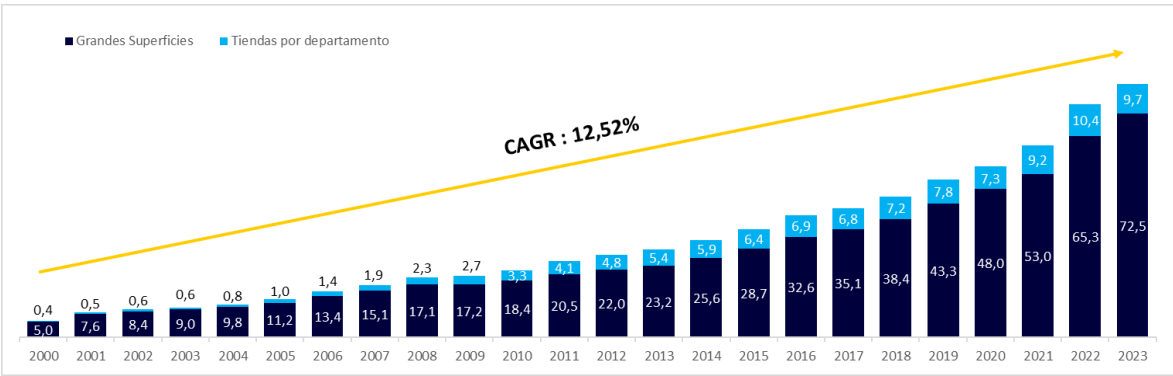


Gráfico 31. Venta (en billones) de las principales Grandes Superficies y Tiendas por departamento a nivel nacional
Fuente: Superintendencia Financiera & Superintendencia de Sociedades. EEFF 2023 por empresa. Cálculos Péntaco

El sector de grandes superficies tuvo ventas de COP\$72,5 billones al cierre de 2023, donde los principales actores fueron D1, con 24,0% de participación de mercado (COP\$17,4 billones), Éxito con 21,4% del mercado (COP\$15,4 billones), Jeronimo Martins con 17,0% (COP\$12,3 billones), Alkosto con 15,4% (COP\$11,1 billones), Olímpica con 10,8% (COP\$7,8 billones), Cencosud con 6,1% (COP\$4,4 billones), PriceSmart con 2,8% (COP\$2,0 billones) y Makro con 2,4% (COP\$1,7 billones).

Los nuevos formatos que han venido apareciendo en el país en los últimos años con modelos de negocio traídos de Estados Unidos y Europa tales como PriceSmart, D1 y Ara han logrado restarles a los canales tradicionales una participación de mercado cercana al 43,8% (categorizados en el Gráfico 32 como D1, Jerónimo Martins y PriceSmart). Vale la pena resaltar la evolución de D1, quién ha logrado después de más de 12 años, una participación del mercado que supera el 24% y tener la mayor cantidad del mercado minorista en el país, superando al Grupo Éxito.

¹ Datos de 2023 debido a que, a la fecha de realización de este estudio, los estados financieros auditados 2024 de las compañías de comercio minorista no habían sido publicados

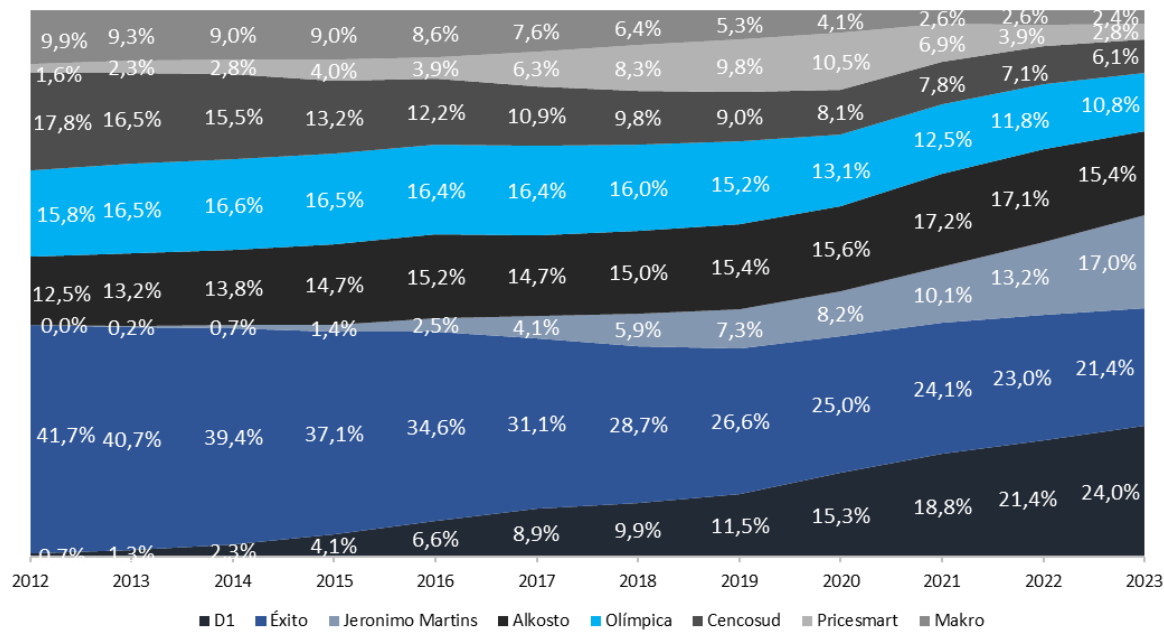


Gráfico 32. Participación de mercado de grandes superficies a nivel nacional 2012-2023. Fuente: Superintendencia de Sociedades, Bases de datos de EMIS y cálculos de Péntaco.

Las tiendas por departamento alcanzaron ventas de COP\$9,7 billones al cierre de 2023, una reducción del 6,4% comparado al 2022 (COP\$10,4 billones). El líder de la categoría fue Homecenter, con el 59,3% de ventas (COP\$5,8 billones), seguido por Falabella con 23,1% de ventas (COP\$ 2,2 billones) y Panamericana con el 7,5% de las ventas (COP\$ 0,7 billones).

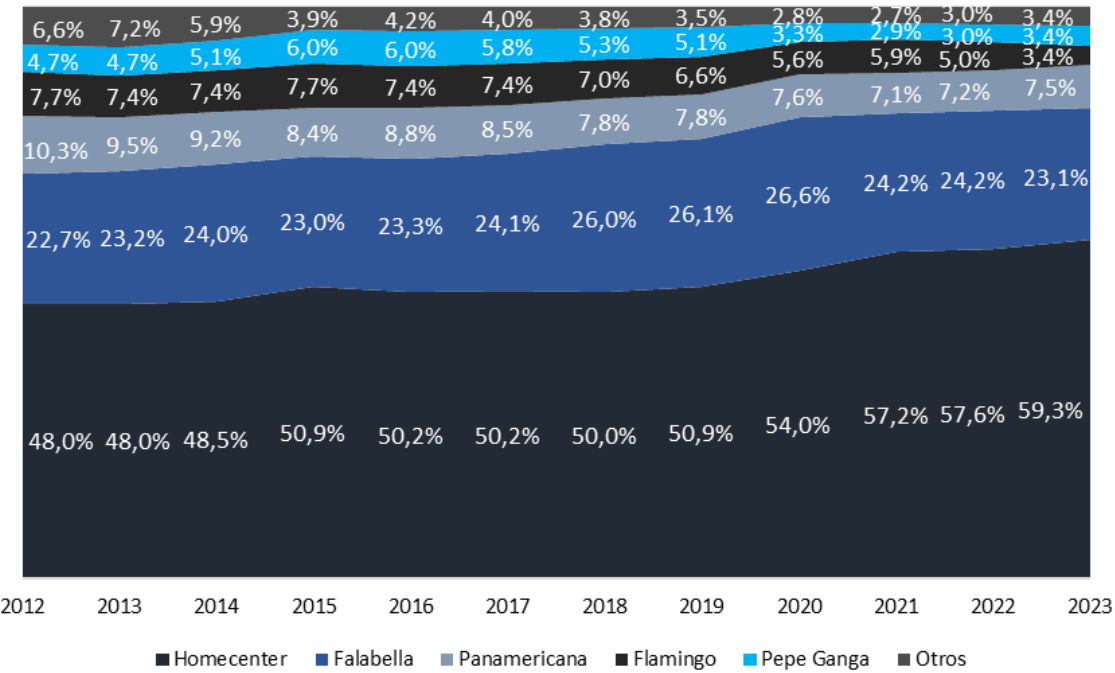


Gráfico 33. Participación de mercado de las principales tiendas por departamento a nivel nacional, 2012-2023 Fuente: Superintendencia Financiera, Superintendencia de Sociedades, bases de datos de EMIS y cálculos de Péntaco. “Otros” son Almacenes Only y Los Tres Elefantes. . Cálculos Péntaco

La tasa de crecimiento compuesto de las ventas de tiendas por departamento en el periodo 2013-2023 fue de 6,1%. Homecenter lidera el crecimiento, con un CAGR de 8,4% en ese periodo, seguido por Falabella con 6,0%, Los Tres Elefantes con 4,3% y Almacenes Only con 4,2%.

Informe Gestor Inmobiliario

Durante el año 2024 se llevaron a cabo diversas actividades por parte del Gestor Inmobiliario, como se describen a continuación:

I. Emisiones

Durante el 2024 se realizó juntamente con la Titularizadora Colombiana, el seguimiento al mercado de capitales para evaluar su comportamiento frente a títulos de participación similares y unidades de participación de otros vehículos de propósito especial con el fin de evaluar la conveniencia de realizar la emisión del 3 tramo cuyos activos se adquirieron con deuda en el año 2020 y 2021. Se realizaron reuniones con los colocadores y otros actores del mercado para las emisiones que se tenían pensadas para el 2024

Debido a la volatilidad del mercado como consecuencia de la incertidumbre frente las reformas planteadas por el gobierno, las altas tasas de interés, y otros factores exógenos, se decidió postergar la tercera emisión para el 2025.

II. Generación de negocios

Plan estratégico

En el primer trimestre de 2024 se presentó el Informe Anual de Gestión 2023, incorporando la actualización de la información del mercado inmobiliario, una descripción del portafolio inmobiliario y una proyección de la Universalidad con potenciales adquisiciones proyectadas para el 2024. De la misma forma, se estructuró una estrategia de adquisiciones dirigida a consolidar el portafolio en el sector industrial y comercial y a cumplir con las políticas de diversificación y definiciones de crecimiento de la Universalidad. Se identificaron los principales elementos dentro de la estrategia de inversión, el perfil de riesgo y el plan de emisiones. Finalmente se consolidó el presupuesto final correspondiente a los activos de la Universalidad y este presupuesto se concertó con el Administrador Maestro (Titularizadora Colombiana y con el Administrador Inmobiliario – MTS).

Estructuración de inversiones potenciales

Durante todo el año se recibieron 478 negocios potenciales, de los cuales se evaluaron 4 en comité interno y 1 en comité asesor. De estos negocios potenciales, 347 correspondían a inmuebles comerciales, 26 a inmuebles de oficinas, 104 a inmuebles industriales, y 1 dentro de la categoría de otros.

Durante el año nos enfocamos en desarrollar nuevas estrategias de generación de valor, analizamos la posibilidad de una tercera emisión para el segundo semestre del 2024, sin embargo, debido a la coyuntura nacional esta no fue posible. Realizamos la venta de un activo por más de mil seiscientos millones (1.600.000.000) con el fin de reducir deuda y mejorar la rentabilidad. Asimismo, nos dedicamos a analizar el mercado, el sector y en desarrollar estrategias de innovación para el continuo desarrollo del vehículo.

Frente a 478 activos recibidos para potenciales adquisiciones, aquellos activos que se alineaban más con la estrategia financiera de TIN fueron evaluados. Su evaluación incluyó valoraciones financieras con los escenarios pertinentes, estudios de mercado y evaluaciones de riesgo crediticio para los arrendatarios.

A continuación, se presenta un resumen de los activos que pasaron a cada etapa, por tipología:

	Total 2024				
	Total	Comercio ¹	Oficinas ²	Bodegas ³	Otros
Negocios Potenciales	478	347	26	104	1
Comité Interno	4	1	0	3	0
Comité Asesor	3	0	0	3	0
Junta Directiva	0	0	0	0	0
Debida Diligencia	0	0	0	0	0
Cierre de adquisiciones	0	0	0	0	0

1. Se evaluaron 4 Centros Comerciales que eran portafolios con un gran porcentaje de la copropiedad
2. Se evaluaron pisos completos de oficinas y 1 edificio completo
3. Se evaluaron 2 parques industriales completos

Comité Asesor & Junta Directiva

Dada las condiciones macroeconómicas del país, los retos que atraviesa la industria inmobiliaria y la industria de inversiones alternativas, el Comité Asesor y la Junta Directiva de Titularizadora Colombiana, dieron indicación de parar los procesos de adquisición y concentrar los esfuerzos en la operación del portafolio existente. En el último trimestre del año, con la indicación de los entes de gobierno, se reactivaron los procesos de análisis y revisión de inversiones. A partir de dicho momento, se presentaron tres activos al Comité Asesor que se alineaban con el plan estratégico de diversificación del fondo y las tendencias inmobiliarias actuales. Sin embargo, debido a las diferentes coyunturas de mercado y al limitado apetito de los inversionistas, no se han llevado a cabo las adquisiciones.

Estudios de mercado periódicos

En cada trimestre del año se realizó las investigaciones de mercado inmobiliario colombiano en los segmentos de oficinas, industria, comercio que fueron presentados como presentaciones trimestrales. Cada uno de estos informes busca dar al inversionista las herramientas para entender el estado del mercado inmobiliario y mostrar como el fondo integra todas las investigaciones en su estrategia de inversión y manejo del portafolio.

Debida Diligencia y Avalúos

Durante el 2024 no se realizaron actividades de debida diligencia. Por otro lado, se realizaron 104 avalúos correspondientes a los inmuebles que componen actualmente el portafolio de la Universalidad. Estos avalúos se realizaron acompañado de cuatro firmas avaluadoras las cuales son Colliers, Logan, Tinsa y Cushman.

III. Gestión del portafolio

Comité de activos

Durante el año 2024 se adelantaron 23 comités de activos, en conjunto con el Administrador Inmobiliario. En el desarrollo de estos comités, se efectuó seguimiento al estado de cada uno de los activos de los portafolios de la Universalidad, haciendo especial énfasis, en los procesos de facturación, recaudo, cartera, así como el estatus de los saneamientos, pago de impuestos, ejecución presupuestal, seguimiento a requerimiento de arrendatarios, y actividades correspondientes al mantenimiento físico.

DESARROLLO DE COMTÉS DE ACTIVOS 2023											
Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Impuestos

Se realizaron el pago de los diferentes impuestos prediales en las ciudades de cada uno de los 395 matriculas, distribuidos en 20 ciudades del país, los cuales ascendieron a un valor de \$ 2.555.482.778 en la temporada fiscal entre enero y mayo. Los valores liquidados por mes durante el periodo de enero a abril se muestran a continuación:

Mes	Valor Prediales Liquidados
Enero	\$ 32.724.000
Febrero	\$ 72.418.285
Marzo	\$ 379.791.713
Abril	\$ 2.070.548780
Total	\$ 2.555.482.778

Seguros

Bajo el acuerdo contractual establecido entre el Administrador Maestro y el Gestor Inmobiliario se adelantaron las acciones requeridas para la renovación de las pólizas de cumplimiento, directores y administradores, así como la actualización del monto asegurable para dar las coberturas requeridas al contrato de Gestor Inmobiliario.

Para el año 2024 se realizó la renovación de seguros para un total de 100 inmuebles por un valor total asegurado de Doscientos cincuenta y un mil sesenta y siete millones ochocientos veintinueve mil novecientos treinta y ocho pesos (\$251.067.829.938)

Reparaciones y mantenimiento

A lo largo del año 2024, se desarrollaron actividades correspondientes a reparaciones y mantenimientos, que permiten garantizar el correcto estado de los activos. Así mismo en conjunto con el Administrador Inmobiliario, se realizó seguimiento a la ejecución del plan de mantenimiento. Es así como:

- Para el Cendis Jamar, se realizó la instalación de los elementos del sistema de detección, reparaciones en la plataforma de muelles, bordillos de fachada del edificio administrativo, estructura de la viga canal en la nave principal de la bodega, fisuras en placas y juntas de dilatación de lozas en piso de bodega y diagnóstico de consumo en energía reactiva.
- En conjunto con la Administración del Edificio Davivienda Barranquilla, se configuró y ejecutó el proyecto de renovación de la pintura de la fachada. Lo anterior mediante el recaudo de cuota extraordinaria de administración
- Intervención en fallas de la impermeabilización de la cubierta de Ciudad Jardín (Davivienda)
- En la Bodega P127 de Zona Franca La Candelaria, se realizó mantenimiento general a la cubierta de las bodegas, consistente en el lavado de la cubierta, Aplicación de anticorrosivo en canales, sellado de uniones, ajuste de traslapes y sellado de elementos de fijación.

Representación en copropiedades

De acuerdo con la propuesta de asistencia a asambleas aprobada por la Titularizadora, se estableció el calendario en el mes de enero de 2024, quedando con la siguiente distribución:

Asistencia Asambleas Ordinarias 2024		
	Cantidad	%
Gestor Inmobiliario	35	69%
Administrador Inmobiliario	14	27%
En conjunto	2	4%
Total	51	100%

A partir del mes de febrero se asignaron las asistencias a asambleas del Administrador Inmobiliario y el Gestor Inmobiliario, así como la generación de poderes para su asistencia, el cual fue delegado en manos del GI para todas las participaciones en las PH.

Dentro del proceso de representación en copropiedades de los activos de TIN, Péntaco (Gestor Inmobiliario), en conjunto con MTS (Administrador Inmobiliario), participaron en 51 asambleas ordinarias y 9 extraordinarias de las diferentes copropiedades. De las anteriores la distribución de participación fue:

Asistencia Asambleas 2023		
	Ordinarias	Extraordinaria
Gestor Inmobiliario	35	9
Administrador Inmobiliario	14	0
En conjunto	2	0
Total	51	9

Durante el año 2024, Péntaco participó en los consejos de Torre Central, Edificio Davivienda Barranquilla, Centro Andino, Edificio Suramericana y T7/T8, en los cuales se generaron proyectos de inversión para algunos activos, permitiendo mantener y mejorar la capacidad de generación de ingresos y el valor del activo.

IV. Rentabilidad del portafolio

Capex

Durante el año 2024 se ejecutaron las siguientes actividades de CAPEX distribuidas en los portafolios de la siguiente manera:

Davivienda: Se ejecutó noventa y un millones novecientos ochenta y nueve mil setecientos veintiuno pesos (\$ 91.989.721) en mejora de locales 101A y 101B del Edificio Barranquilla y mejora de la cubierta del inmueble Veinte de Julio

Jamar: Se realizó la gestión y provisión por un valor de mil doscientos millones pesos (\$ 1.200.000.000) en mejoras y puesta a punto de la cubierta de la nave principal

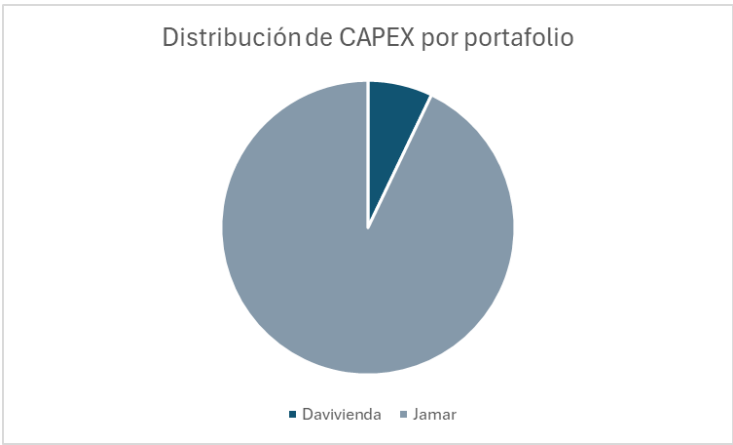


Gráfico 33. Distribución CAPEX por portafolio. Fuente: Ejecución presupuestal y cálculos de Péntaco.

Contratos de arrendamiento

Se realizó seguimiento y gestión a todas las negociaciones con los arrendatarios vigentes al inicio del 2024, además de las solicitudes recibidas durante el año.

Para el portafolio Davivienda se dieron por finalizados los contratos de Audifarma - Ciudad Jardín y Auros Copias - Museo del Oro. Para el inmueble de Museo del Oro y el local 101B del Edificio Barranquilla se logró el cierre de la negociación para la ocupación de los locales por parte de Oxxo.

Para el portafolio Itaú se logró el cierre de la negociación del contrato de arrendamiento del local 103 de Torre Suramericana con el arrendatario Inversiones Duque – Hospimedicos.

En el portafolio de Spring Step, se tuvieron las siguientes novedades:

- Se realizó la renegociación del valor del canon para el arrendatario Miniso, donde se logró un aumento en la duración del contrato hasta junio de 2029.
- Se realizó la renegociación del valor de la indexación para el arrendatario Av Villas, donde se logró un aumento en la duración del contrato de 4 años.

Para el portafolio de Ventura Terreros, se tuvieron las siguientes novedades:

- Se realizó la renegociación del valor del canon para el arrendatario Colsubsidio, donde se logró un aumento en la duración del contrato de un año.
- Se realizó la renegociación del valor del canon para el arrendatario Harbin, donde se logró un aumento en la duración del contrato de un año.
- Se realizó la renegociación del valor del canon con descuento por un periodo de 6 meses para el arrendatario La Olla Criolla, donde se logró un aumento en la duración del contrato de un año y medio.

Actualización de avalúos

En el mes de enero se dio inicio al proceso de actualización de los avalúos de los activos existentes en la Universidad de los TIN. Luego de concretar con el Administrador Maestro, se acordó la contratación de las actualizaciones con los proveedores de Logan, Tinsa, Colliers, y Cushman & Wakefield.

Se buscó desde un principio que los avalúos fueran distribuidos durante el año en términos del número de activos y de su valor contable. Se buscó también que el tiempo entre avalúos fuera de menos de un año. Finalmente, y de acuerdo con la política de rotación anual establecida con la Titularizadora Colombiana, se rotaron a los proveedores que llevaban ya 2 años con los activos. A lo largo del año Tinsa realizó 29 avalúos, Logan realizó 25 avalúos, Colliers realizó 23 avalúos y Cushman & Wakefield efectuó 28 avalúos, para un costo total de \$ 504 MM.

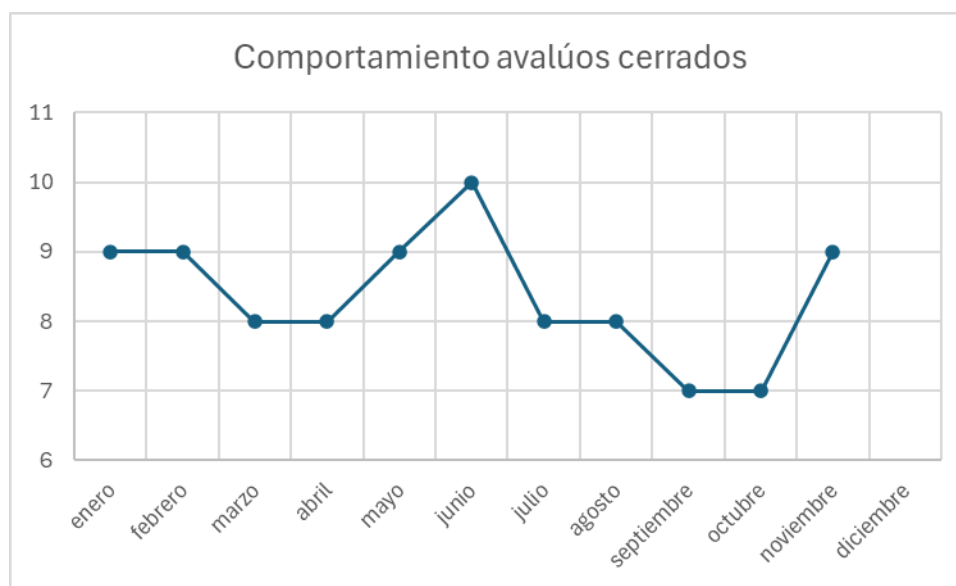


Gráfico 34. Comportamiento avalúos cerrados. Fuente: Activación de avalúos mensual y cálculos de Péntaco.

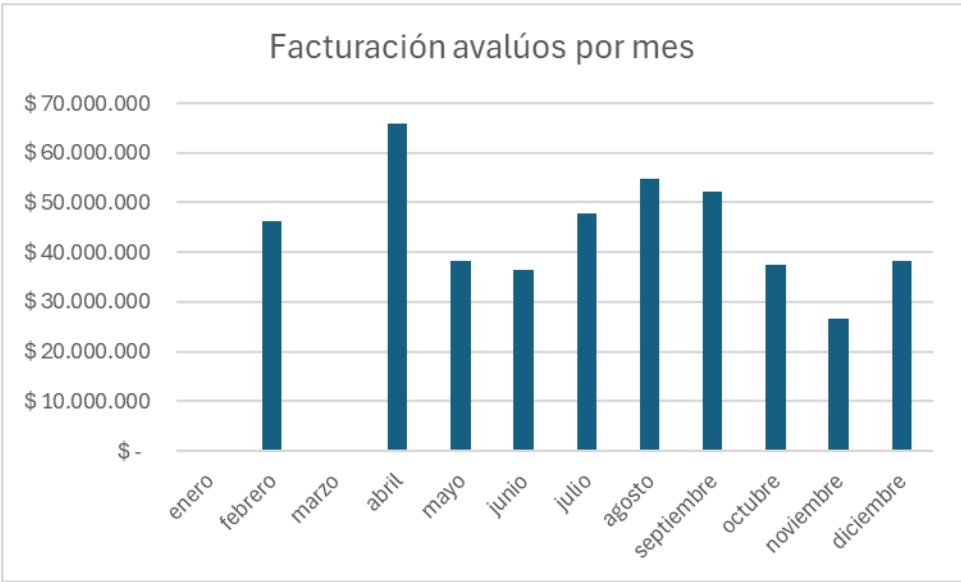


Gráfico 35. Facturación avalúos por mes. Fuente: Cálculos de Péntaco.

V. IV-I. Gestión de explotación económica del portafolio

Mes a mes se realizó la revisión del informe mensual, facturación tanto fija como variable y prefacturación enviados por el Administrador Inmobiliario. De la misma forma, se generó el informe de rentabilidad mensual de la Universalidad como un todo y por portafolio. Se efectuó un seguimiento de la cartera de la Universalidad, alcanzando una cartera cercana a 0.

Vacancias

1. Vacancia

Durante el 2024 el GI realizó un proceso de recolocación de activos el cual se define más adelante con mayor detalle, mediante este proceso se mejoró el indicador de vacancia económica. La vacancia económica promedio durante el 2024 fue de 3,03%. Al inicio del año la vacancia económica del vehículo era de 2,75% y para el cierre del 2024 de 3,32%, esto representa un aumento del 0,57% en la vacancia económica del vehículo. La vacancia física promedio experimentada durante el 2024 fue de 3,19%, iniciando en 3,08% en enero y cerrando el año en 3,30%, esto representó un aumento del 0,22%. Este aumento en la vacancia al cierre de año se debe por la terminación de los contratos de Audifarma y Auros Copias.

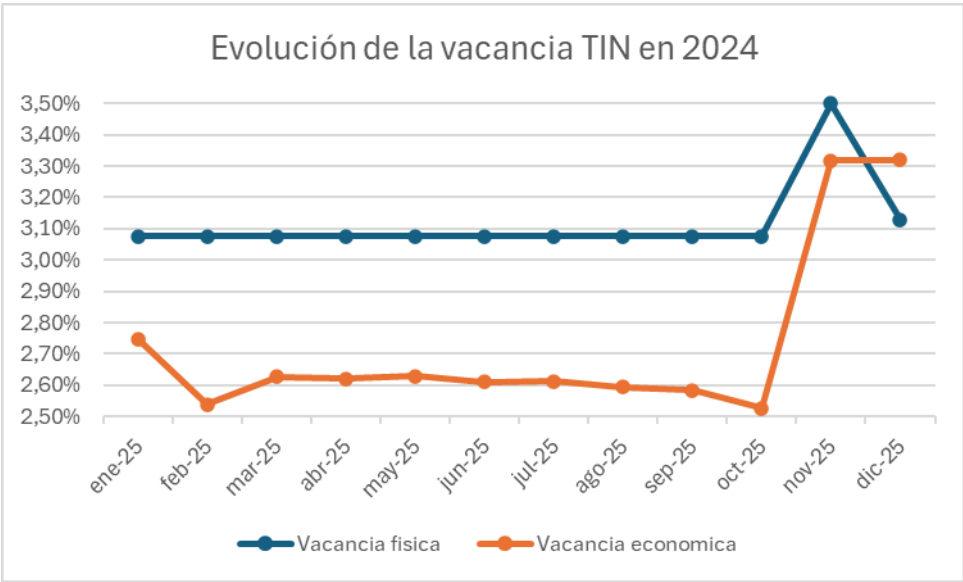


Gráfico 36. Evolución de la vacancia TIN en 2024. Fuente: Base de datos TIN y cálculos de Péntaco.

2. Absorción

La absorción durante el 2024 fue de -0,31%, este porcentaje se deriva de la venta del local Cr 12 Ocaña, ubicado en Ocaña y perteneciente al portafolio Davivienda, el cual contaba con 529,33 m². Por otro lado, se tuvieron 815,11 m² que dejaron de estar arrendados correspondientes a la terminación de los contratos de San Juan 80 SaviaSalud, Museo del Oro Auros Copias y Ciudad Jardín Audifarma, mientras que se lograron recolocar un total de 549,78 m² correspondiente a los locales de 103 en Regional Antioquia a Hospimedicos, local 101B en Edificio Barranquilla y Museo del Oro a OXXO.

3. Retención

La retención o renovación contractual durante el 2024 fue saludable siendo esta 98% para el 2024, donde únicamente se presentó la finalización del contrato de San Juan 80 SaviaSalud.

4. Colocación, aliados y clientes

En el año 2024 se lograron 33 identificación de clientes, que produjeron 24 visitas de posibles arrendatarios. Se recibieron 10 ofertas comerciales. Se trabajó con la ayuda de 14 brokers aliados, entre ellos: Andina, CCG Consulting, CHM, Colliers, Cushman, Fonnegra, y MTS. Con el apoyo del equipo de gestión y los brokers aliados finalmente se logró un proceso de cierre para los siguientes inmuebles:

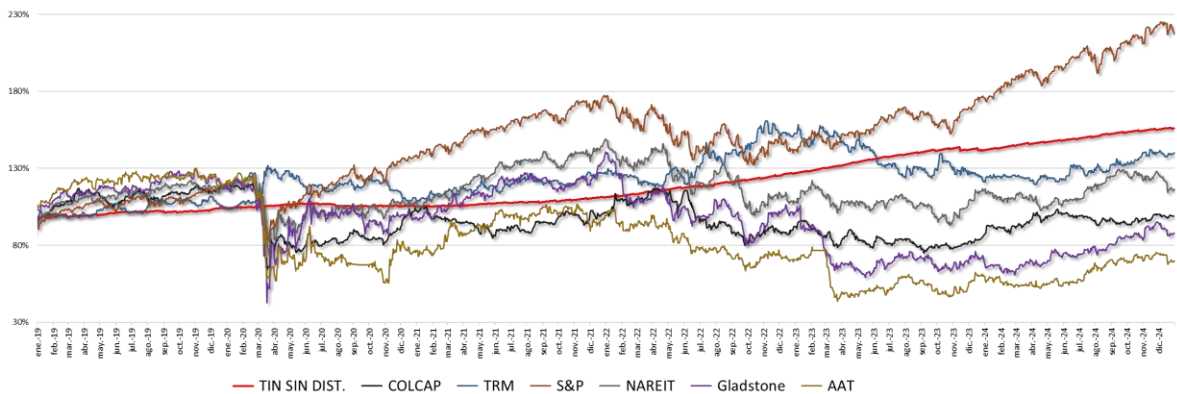
Activos	Área	% dentro de TIN
Local 101B Ed BQA	184,23	0,22%
Museo del Oro	223,13	0,26%
Local 103 Regional Antioquia	142,42	0,17%
Total	549,78	0,65%

5. Novedades por portafolio

Para el portafolio Davivienda, se recibió la intención de compra del inmueble Cr 12 Ocaña, el cual se encontraba vacante, por lo cual, se tomó la decisión de aceptar dicha intención de compra por un valor de mil seiscientos cuarenta y cinco millones (\$ 1.645.000.000).

Histórico de rentabilidad del portafolio

Rentabilidad del TIN Vs COLCAP, USD, S&P 500 entre Otros Comparables (%)
(enero 2019- diciembre 2024)



Esta gráfica comparativa le permite al inversionista medir el desempeño del título a la par de seis instrumentos comparables de inversión. Se puede evidenciar que a raíz de la caída derivada de la coyuntura COVID19, durante los meses de marzo y abril del año 2020, se generó un notable incremento en la volatilidad y en la dispersión de los instrumentos comparables. Esta brecha en precios se ha sostenido desde entonces hasta el cierre de año del 2024, sin embargo, cabe resaltar que el precio de la unidad TIN se ha mantenido estable, incluso durante el periodo de mayor volatilidad que afectó a todos sus comparables. Finalmente, vale la pena notar que el valor

de la unidad TIN (*medido en base 100 desde el año 2018*) cerró el año 2024 sobrepasando en desempeño a sus comparables, excepto por el S&P.

El valor del título a diciembre 31 de 2024 fue de \$7.796.570. El incremento en el valor del título para el periodo 2024 vs 2023 fue de 9,97%.

Portafolio de Inmuebles

El valor de los activos del portafolio a cierre de 2024 era de COP \$541.560 MM, correspondientes a 99 inmuebles en 21 municipios, que ocupaban un área de 84.391 m², así:

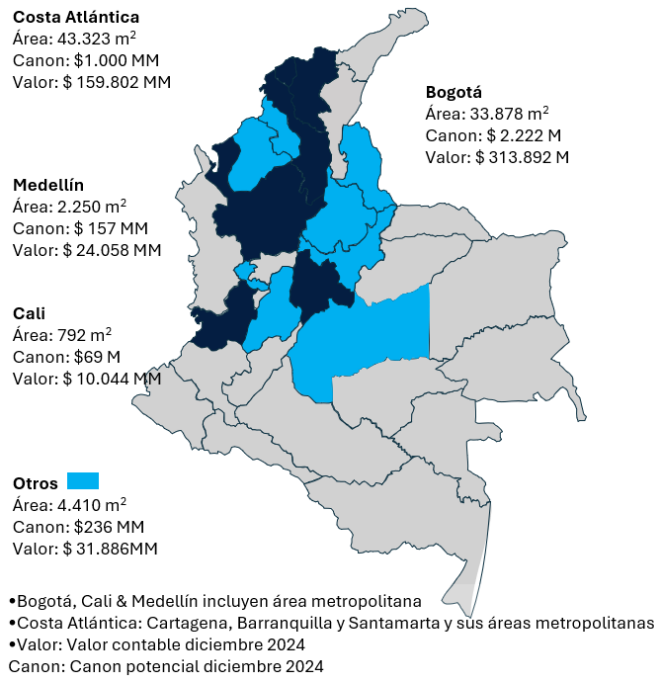


Gráfico 38Universalidad TIN cálculos de Péntaco.

Los ingresos anuales en 2024 por concepto de arrendamiento sobrepasaron los COP \$38.670 MM. En la siguiente grafica se puede apreciar la diferencia en cánones entre los años 2023 y 2024. El incremento en los cánones fue de un 11,3%. El crecimiento fue mayor a la inflación a cierre de año de 5,12% debido a varios factores, como la recuperación de la economía post pandemia, disminuyendo la cartera del portafolio, el crecimiento de ciertos cánones que se ubican entre el IPC y IPC +2% y gracias a una gestión eficiente con los arrendatarios, pues lograron acuerdos comerciales que permitieron mantener los cánones de arriendo que mantengan la rentabilidad del portafolio.

Canon real anual

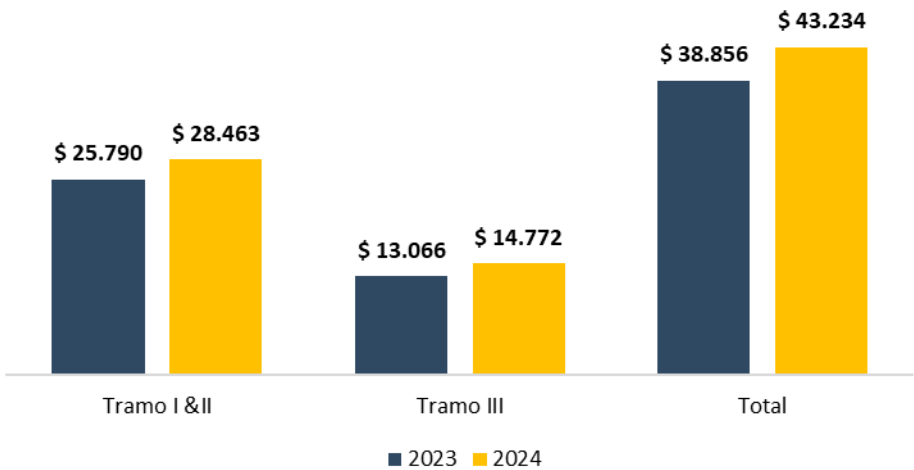


Gráfico 39Universalidad TIN cálculos de Péntaco.

La siguiente grafica muestra los vencimientos contractuales en el tiempo medidos en nivel de canon potencial. En resumen, los contratos cuentan con una vigencia promedio restante de 4,24 años.

Cánones por vencimiento

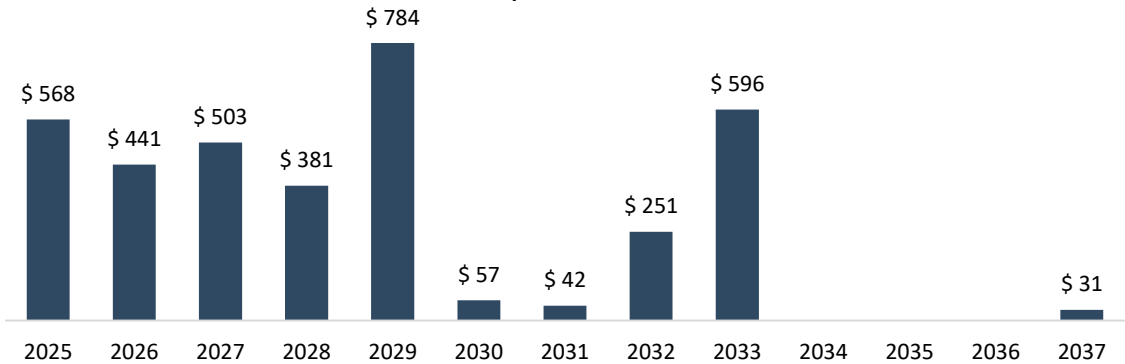
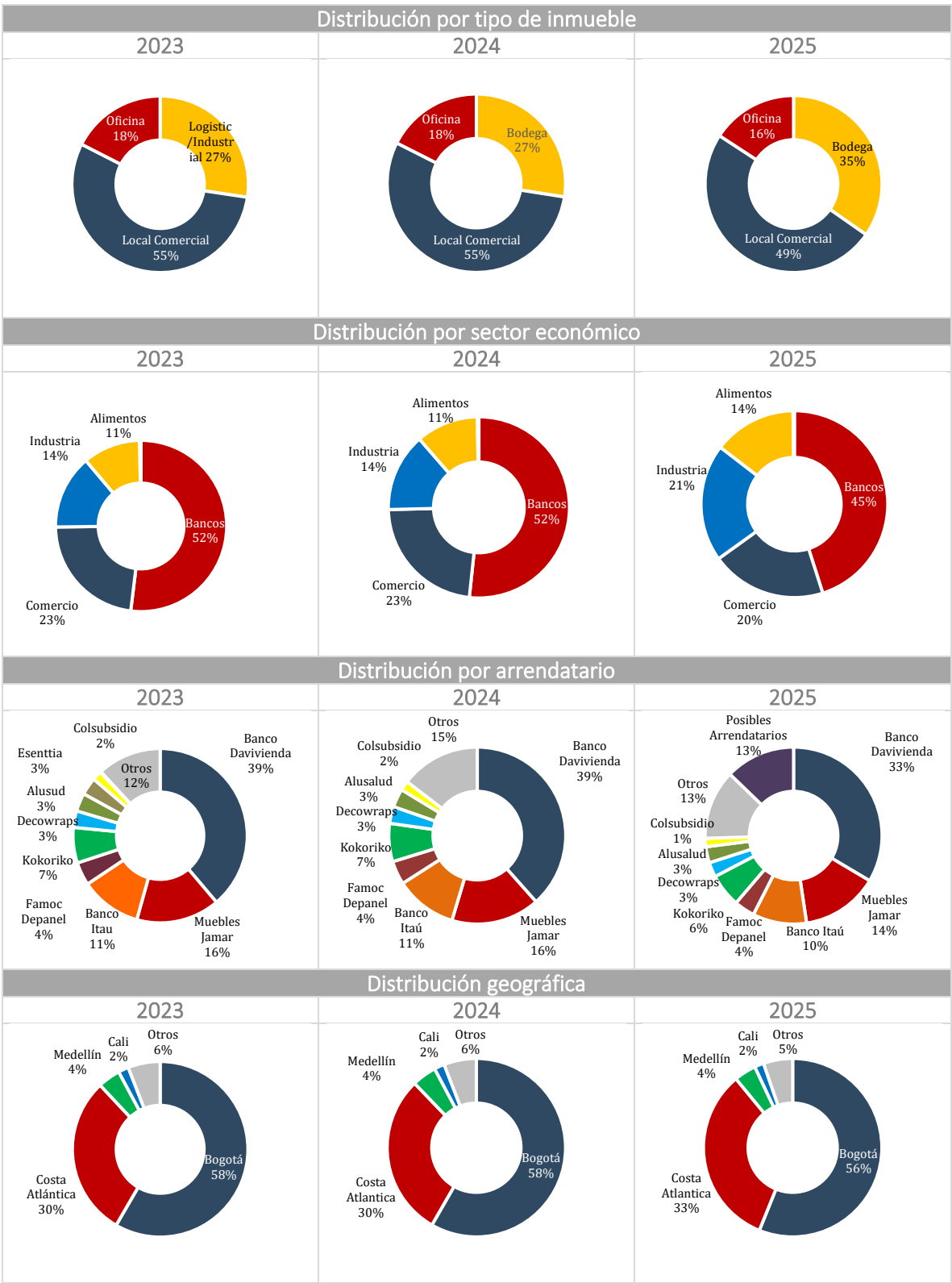


Gráfico 40Universalidad TIN cálculos de Péntaco.

Como parte de la búsqueda de potenciales adquisiciones para el crecimiento del portafolio del Programa de Emisión y Colocación TIN, Péntaco en su rol de Gestor Inmobiliario ha venido identificando en el mercado inmobiliario activos orientados a la diversificación del portafolio, que permitan cumplir su política de crecimiento.

A lo largo del año, llevamos a cabo análisis exhaustivos de activos y exploramos posibles adquisiciones con atractivas perspectivas de ingresos y arrendatarios sólidos. Buscamos activos que se ajustaran a las condiciones del entorno, considerando tasas de interés elevadas, la presencia de inflación y un horizonte de inversión incierto para los capitales administrados por los fondos de pensiones.

Como consecuencia, se han desarrollado varios modelos, análisis de sensibilidad y métodos para identificar oportunidades comerciales de este tipo, que resultan atractivas en el actual entorno económico.



*Gráfica 41*Medellín, Cali y Bogotá incluyen zonas metropolitanas. Costa Atlántica incluye Santa Marta, Barranquilla y Cartagena con sus áreas metropolitanas. *Cálculos por tipo de inmueble y por ciudad sobre valor de los activos. Cálculos por arrendatario y actividad económica por canon potencial sobre ingreso de arrendamiento. Universalidad TIN. Cálculos Péntaco*

Las proyecciones para 2025 incluyen la compra de unos activos por un valor aproximado de adquisición, incluyendo gastos de compra, de alrededor de \$60.000 MM de pesos.

Se pretende adquirir una bodega en la costa atlántica y una en Bogotá con un going in del 0,9% a un valor conjunto de COP\$60.000MM de pesos, con un canon mensual entre ambas bodegas de COP\$540 millones. Este activo lo posicionamos bajo la categoría de “Posibles Arrendatarios” dentro de la distribución por arrendatario y bajo la categoría de “Industria” y “Alimentos” en distribución por sector económico. La bodega ubicada en Bogotá tiene un valor de COP\$21.700MM y la bodega ubicada en la costa atlántica tiene un valor de COP\$38.300MM.

La adquisición de estos paquetes haría que el valor contable de los activos bajo manejo pase de \$541.560 MM en diciembre de 2024 a \$601.560 MM tras su adquisición. Esto representaría un incremento del 11% en el valor de los activos bajo manejo. El canon mensual presentaría un incremento aproximado del 14,66% de COP\$3.684MM a COP\$4.224MM. El aumento más que proporcional en el GLA se debe a que la adquisición más importante en el *pipeline* obedece a un activo industrial principalmente.

Estrategia de Inversión y Gestión de Nuevos Negocios

Estrategia de Inversión

De acuerdo con los estudios realizados a lo largo de 2024, el 2025 se perfila como un año prometedor para el sector inmobiliario. Se proyecta una reducción en los costos de financiamiento y la inflación, lo que facilitará el levantamiento de capital para proyectos inmobiliarios, ya sea mediante emisiones para la adquisición de portafolios o el financiamiento de nuevos desarrollos.

Dentro de los activos en los que invierte TIN, el sector industrial muestra un alto potencial de crecimiento. El canon por m² sigue en ascenso, la vacancia se mantiene en niveles saludables y la construcción de nuevos proyectos está detenida, lo que fortalece su atractivo. En el sector comercial, los consumidores han optado por centros comerciales en lugar de locales a la calle debido a la creciente inseguridad, beneficiando a las marcas con presencia en estos espacios. Desde la reapertura económica, los centros comerciales consolidados han demostrado mayor estabilidad en vacancia, tráfico y ticket promedio, lo que genera un mayor interés por estos activos.

En el sector de oficinas, los espacios de alta calidad (A+) siguen siendo una opción atractiva, ya que los arrendatarios buscan áreas más amplias y con mejores especificaciones tecnológicas. Además, la modalidad híbrida y presencial ha ganado terreno sobre el 100% remoto, tanto en Colombia como a nivel global. También se observa una expectativa de crecimiento en oficinas tipo A en Bogotá, Medellín y Barranquilla, impulsada por la llegada de nuevas empresas de BPO. Actualmente, este sector representa el 3,5% del PIB en Colombia y es liderado por multinacionales y multilaterales, con proyecciones de seguir expandiéndose en el país.

Dentro de los elementos representativos de la estrategia de inversión se han definido los siguientes lineamientos:

Enfocarse en realizar emisiones para remplazo de deuda con el objetivo de pagar la totalidad de la deuda financiera del vehículo.

Estructurar activos para una Cuarta Emisión en la que nos focalicemos en Industria y Comercio. Principalmente activos industriales con altas especificaciones técnicas y activos de comercio en centros comerciales.

Desarrollar nuevos esquemas de financiación que permitan el remplazo de los créditos actuales, por créditos de mediano plazo con tasas menos onerosas para el vehículo.

Buscar activos que tengan contratos de arrendamiento con valores inferiores hasta en 20% a su valor de mercado y con incrementos atados al IPC, asegurando la permanencia a mediano plazo del arrendatario. En estos activos se va a favorecer más la rentabilidad por caja versus la rentabilidad por valorización.

Buscar activos en centros comerciales Regionales y Zonales de Ciudades principales donde ya tengamos presencia, permitiendo hacerse a activos o paquetes que individualmente tienen tickets bajos pero son de alta calidad.

Continuar con las estrategias para optimizar el costo de la deuda y la operación del vehículo, para disminuir los costos y tener mayor caja para distribuir a los inversionistas.

Ventajas competitivas

Como gestores y en conjunto con el resto de los equipos que dirigen TIN, hemos desarrollado ventajas competitivas que nos permitan estar a la vanguardia de la industria y entregar resultados superiores:

- Capacidad de identificar oportunidades fuera de mercado para evitar procesos competidos
- Apalancamiento en aliados estratégicos, como *brokers*, constructores y estructuradores externos
- Acceso a información relevante del mercado inmobiliario antes que la competencia
- Utilización de metodologías de análisis de portafolio y herramientas de análisis de datos propias, para toma de decisiones informadas
- Capacidad de adquisición y gestión inmobiliaria probada

Perfil de Riesgo

Se realizó un ejercicio para entender el perfil de riesgo de las diferentes tipologías de activos teniendo en cuenta los subtipos de tipos de activos, localización y calidad.

Para medir el nivel de riesgo asignado a cada una de las tipologías de inmuebles, se realizó una calificación de acuerdo con el Nivel de Impacto y la Probabilidad de Ocurrencia de los siguientes parámetros.

- Globalidad: Mide el grado de “flexibilidad” de los productos inmobiliarios, fundamentalmente en lo relativo a la cantidad de inquilinos a los que les serviría el inmueble.
- Mercado: Variación en el precio de los inmuebles, especialmente en los precios de renta (El ciclo inmobiliario incluye elementos como la tributación, cambios en las tasas, empleo, liquidez, bursatilidad, devaluación, entre otros).
- Inquilino: Probabilidad de no pagos en los cánones de renta mientras se continúa ocupando el inmueble o tener que acometer procesos jurídicos que generen dilación en la percepción de la renta o la desocupación del inmueble.
- Vacancia: Desocupación a término o anticipadamente del inquilino, teniendo que asumir los gastos administrativos y de propiedad del inmueble.
- Gestión necesaria: Diferencia que pueda presentarse de los gastos asumibles presupuestados. Mide el grado de gestión necesario para cada uno de los productos.
- CAPEX: Relativo a los gastos de mantenimiento necesarios.
- Normatividad: Cambios normativos en los inmuebles invertidos.

Con el fin de obtener una calificación para cada Riesgo, se dio una calificación de lo que percibimos puede ser en primer lugar el IMPACTO de cada uno de los parámetros con respecto a cada tipología de producto, dando una calificación en escala de 1 a 5 siendo, 1 (Bajo) y 5 (Alto).

Del mismo modo se calificó cada parámetro de riesgo en cuanto a la PROBABILIDAD DE OCURRENCIA en escala de 1 a 5 siendo, 1 (Bajo) y 5 (Alto).

Se procedió entonces a multiplicar estas dos calificaciones (IMPACTO x PROBABILIDAD DE OCURRENCIA) lo que dio como resultado la Calificación individual del riesgo por tipología de producto.

Posteriormente se clasificó cada uno de los parámetros entre riesgos geográficos, riesgos de calidad inmobiliaria, riesgos económicos y riesgos arrendatario. Se ponderaron los valores y se procedió a ubicar los resultados dentro de una matriz de riesgo que oscila entre activos CORE y oportunistas.

A continuación, el resumen de dicho ejercicio, donde los puntos amarillos son oficinas, los azules son activos industriales y naranja son activos de locales comerciales:

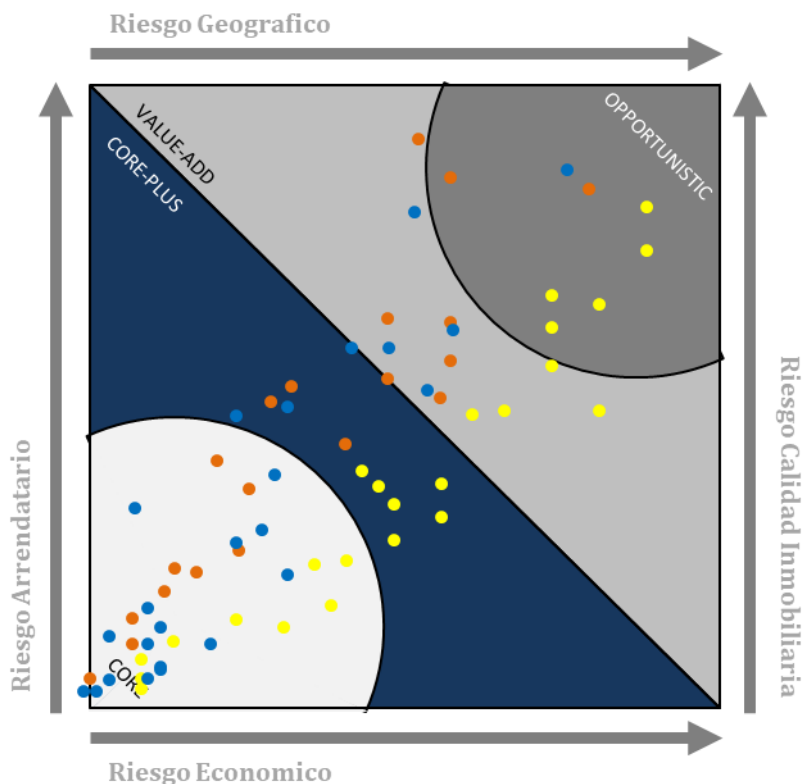


Gráfico41 Distribución de riesgos por tipo de activo cálculos de Péntaco.

Si vemos en detalle los activos CORE el sinnúmero de puntos que se ven en la gráfica se reducen de manera importante y los resultados se resumen a continuación, donde los puntos amarillos son oficinas, los azules son activos industriales y naranja son activos de locales comerciales:

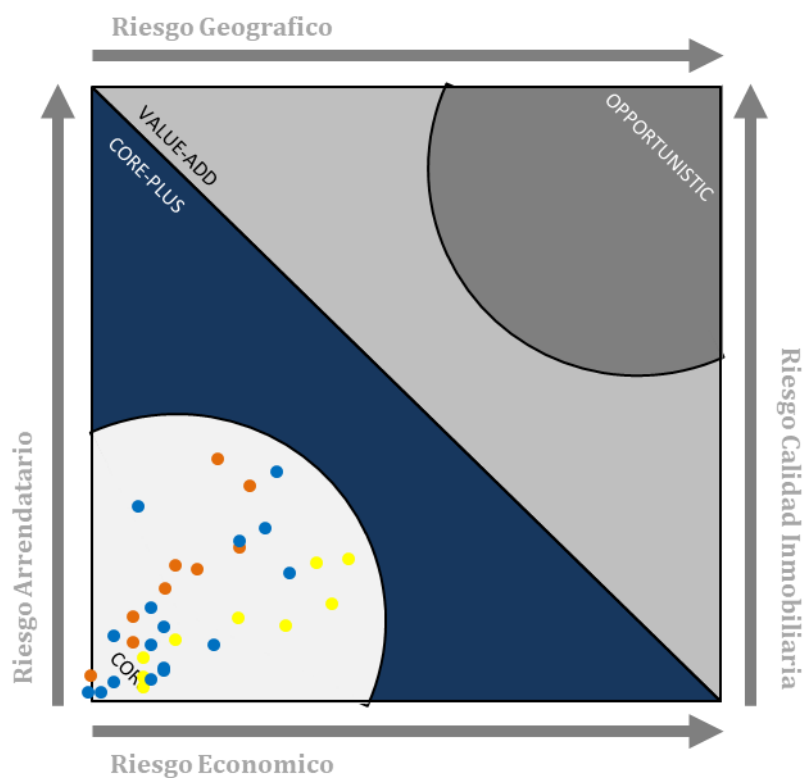


Gráfico42Distribución de riesgos por tipo de activo– Solo los que mantienen el riesgo Core Cálculos de Péntaco.

Frente a las oficinas, el interés de acuerdo con el perfil de riesgo es invertir en :

- Oficina CDN Ciudad Principal Edificio Completo A+, A
- Oficina CDN Ciudad Principal Oficinas A+, A
- Oficina No CDN Ciudad Principal Edificio Completo, A+, A
- Oficina No CDN Ciudad Principal Oficina, A+, A
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Edificio Completo A+
- Oficina CDN Ciudad Secundaria Oficinas A+

Frente a las bodegas, el interés de acuerdo con el perfil de riesgo es invertir en :

- Bodega Logística/Industria Urbana Parque industrial A+, A
- Bodega Logística/Industria Urbana a la Calle A+
- Bodega Logística/Industria Suburbana Parque industrial A+, A

- Bodega Logística/Industria Suburbana a la Calle A+

Frente a comercio, el interés de acuerdo con el perfil de riesgo es invertir en :

- Comercio Ciudad Principal en PH A+
- Comercio Ciudad Principal Locales CC Regional y Zonal
- Comercio Ciudad Principal Portafolio CC Regional, Zonal y Conveniencia
- Comercio Ciudad Secundaria en PH A+
- Comercio Ciudad Secundaria Locales CC Regional
- Comercio Ciudad Secundaria Portafolio CC Regional

La calificación de las tipologías, más que determinar si se debe comprar o no una tipología de activo, busca determinar los factores primordiales que se deben tener en cuenta y mitigar dentro de los procesos de adquisición y administración del portafolio dichos riesgos.

Perspectivas de desinversión

Dadas la coyuntura nacional y de tasas, no vemos como conveniente vender activos ya que el precio podría ser bajo con respecto a su valor en libros. Sin embargo, el año pasado encontramos oportunidades como en el caso del local de Ocaña Santander, donde vendimos el activo a un valor por encima de su valor en libros y logramos reducir parte de la deuda con Bancos. Seguiremos explorando el mercado para encontrar oportunidades similares.

Plan de Emisiones

Con el propósito de optimizar y garantizar el flujo de caja distribuible al inversionista, el crecimiento adecuado del Portafolio de la Universalidad, se planea para el año 2025, seguir explorando el mercado para realizar la tercera emisión cuyos activos ya existen y fueron adquiridos con créditos puente que no han podido ser cancelados debido a la coyuntura de la que ya hemos hablado en este informe.

Si logramos la emisión del tercer tramo o el remplazo de deuda, enfocaremos nuestros esfuerzos en estructurar activos para el cuarto tramo, los cuales serán en su mayoría activos de comercio y bodegas

Estrategia Financiera

El énfasis principal que se tiene en términos de estrategia financiera para el 2025 es, buscar esquemas de financiación alternativos, los cuales se emplearán para el pago de la deuda adquirida durante el periodo 2020-2021, la cual a su vez se deriva de la adquisición de los portafolios Jamar, Spring Step, Ventura Terreros y Zona Franca Bogotá/La Candelaria.

