

PREGUNTAS Y RESPUESTAS TELECONFERENCIA DE RESULTADOS SEMESTRALES TIN 3T-2024

1. Hemos visto una recuperación importante del flujo de caja distribuible y por consiguiente del Dividend Yield. ¿Qué proyección tienen de costo de deuda para el cierre del año 2024 y que Dividend Yield se alcanzara en este último trimestre del año?

Asignación: Andrés Lozano

Tal como lo menciona, a lo largo del año hemos tenido una disminución muy importante en el costo de la deuda lo que se traduce en un menor valor pagado de intereses y por consiguiente un mayor flujo distribuido a los inversionistas. Recordemos que a principio del año teníamos un costo de deuda cercano al 15% E.A. y ahora estamos llegando a valores cercanos al 9% E.A; reducción de unos 600 pbs. En términos de Flujo de Caja Distribuible, iniciamos el año con un Dividend Yield anualizado de 3,5% y con corte Noviembre 2024 ya estamos del orden del 5,5%; incremento de 200 pbs en la distribución de caja a nuestros inversionistas. La proyección para el año 2025 es cumplir con un Dividend Yield promedio del año equivalente al 5,5% teniendo en cuenta la senda de disminución del costo de deuda, la optimización del gasto operativo y el incremento en el ingreso operativo.

2. ¿Cómo es la composición de la vacancia económica y física por tipología de activo y ubicación geográfica? ¿Como se distribuyen los ingresos por tipología de activo?

Asignación: Carolina Martinez

Vale la pena recordar que tanto nuestra vacancia económica como física del vehículo es de las más bajas del sector; muy por debajo de la estructural y de la contemplada en los modelos financieros que es del 5%. Con la fecha de corte de este informe, la vacancia económica se encuentra en un 2,29% que es equivalente a ingresos potenciales vacantes de \$85 millones sobre los ingresos potenciales totales del portafolio de \$3,721 millones mensuales. Esta vacancia económica está distribuida por tipo de inmueble un 48% en locales comerciales y un 52% en oficinas. Por ubicación geografía en un 18% en Bogotá Zona Metropolitana y un 82% en Barranquilla.

En cuanto a la vacancia física esta es de un 3,03% y difiere en la económica por la rigidez en la salida o terminación de los contratos por parte del arrendatario; penalidades que cubren el tiempo original del contrato. Garantizando de esta manera una vacancia económica inferior y un tiempo de recolocación sin marcar vacancia económica.

3. En las últimas diapositivas de la presentación nos mencionaron la posibilidad de una modificación en el esquema de comisión de administración. ¿Cuándo se planea implementar este ajuste y en qué consiste?

Asignación: Andrés Lozano

Recordemos que hace 1 año y medio, fuimos pioneros en el sector en la propuesta innovadora de alineación de intereses con ajustes a comisiones. En ese momento migramos de una tarifa del 1% sobre el valor patrimonial a una tarifa variable aplicada al NOI últimos 12 meses que dependía básicamente de la rentabilidad real del vehículo. Durante las constantes conversaciones y reuniones de seguimiento con nuestros inversionistas, recibimos algunas retroalimentaciones de con unos ajustes adicionales que queremos implementar en una asamblea extraordinaria que llevaremos a cabo el 2 de diciembre del presente año y a la cual esperamos todos ustedes nos puedan acompañar. Esta vez queremos continuar trabajando de la mano de los inversionistas y hacer un nuevo ajuste que incluya el flujo de caja últimos 12 meses, así como una tarifa techo sobre el valor de los activos bajo administración. Como lo menciono Carolina en la presentación, estamos manteniendo una tarifa variable sobre el NOI LTM que va desde el 0,79% hasta 1,13% que depende de la rentabilidad real del vehículo. Adicionalmente, se implementa una tarifa fija de 0,5% sobre el Flujo de Caja Distribuido de los últimos 12 meses. Adicionalmente, estamos incluyendo un techo sobre AUM de 1,15%. Generando así un menor valor de la comisión para el comportamiento de 2023 equivalente a un descuento de 5,22% y para 2024 de 3,23%.

4. **¿Como han visto el tema de migración a la rueda de renta variable? ¿Cuándo se haría y que retos u oportunidades están viendo al respecto? ¿Cuál sería el plazo para estar cotizando en esa rueda?**

Asignación: Ana Maria Salcedo

La migración es una de las 5 propuestas que queremos poner a consideración de los inversionistas en la próxima asamblea extraordinaria que tendrá fecha el próximo 2 de diciembre del presente año. Como saben, desde hace varios años estamos haciendo la evaluación de esta migración teniendo en cuenta el comportamiento del mercado, los vehículos comparables y la regulación para los títulos participativos. Por consiguiente, consideramos que este es el momento para migrar a la rueda natural de este tipo de vehículos de inversión.

La migración tiene ventajas en términos de consistencia con la práctica internacional, mayor potencial de liquidez, potencial inclusión en metodología de índices, visibilidad, mejor formación de precios y diversificación de inversionistas. Aún se presentan retos de mercado como el cumplimiento de los requisitos para la migración, el momento indicado para hacer la migración efectiva y riesgos de variación de precios y liquidez que, en todo caso están presentes hoy en el mercado de renta fija en el cual operan los títulos.

En conclusión, consideramos que en el contexto actual de mercado con menores tasas de interés se da la oportunidad de migrar a la rueda de renta variable, teniendo en cuenta los beneficios potenciales de estar en dicha rueda y la posibilidad de materializarlos en el corto plazo, estando en una rueda acorde con la naturaleza de este tipo de títulos participativos.

Con respecto a cuando sería, si lo aprueba la Asamblea debemos empezar un trabajo con la bolsa, Deceval y las sociedades comisionistas que colocan los títulos de alistamiento operativo que calculamos tome entre 2 y 3 meses con lo cual sería a principios del año. Dicha propuesta está condicionada a la aprobación por parte de los inversionistas de la propuesta del Split, pues debemos contemplar las dos modificaciones para aprovechar todas las ventajas que brinda la rueda de renta variable, mencionadas anteriormente.

Nuevamente, les agradecemos a los inversionistas que nos puedan acompañar el próximo 2 de diciembre en la asamblea extraordinaria, el aviso de convocatoria ya está publicado y el enlace de registro ya se encuentra habilitado para su respectivo trámite e inscripción.

5. ¿Cómo han visto el comportamiento de los avalúos teniendo en cuenta los cap rates de la industria?

Asignación: Gabriel Flórez

Los avalúos se realizan y se activan con un cronograma aprobado a principio de año por el Administrador Maestro. La idea de este cronograma es repartir a lo largo del año un paquete de avalúos mensual que será actualizado, sin tener concentraciones puntuales que impacten en un momento específico, el valor patrimonial del título. Este año, con corte Noviembre 2024, ya se activaron el 100% de los avalúos incluidos en el cronograma. Durante todo el año 2024 hemos visto un valor de los avalúos muy acorde a la inflación, por consiguiente, al valor contable que indexamos diariamente. Este es el reflejo de una recuperación de los avalúos en términos de tasa de flujos de descuento y tasa de capitalización. Disminución de tasa de descuento desde un 13,5% hasta un 11,5%-12% y una tasa de capitalización del 8,5% a 7,5%.

6. Buenas tardes, ¿cómo se ha comportado el mercado secundario en este último año? Hemos visto unas transacciones en el último trimestre, nos podrían dar un update del título en el mercado secundario?

Asignación: Ana Maria Salcedo

El comportamiento de los Títulos TIN en el mercado secundario no ha sido ajeno a la dinámica del resto de títulos inmobiliarios. Estamos viviendo un momento en que las operaciones de estas especies presentan descuentos importantes frente al valor patrimonial de los vehículos y eso se ve en Colombia y en otros países, explicado por las intenciones de los tenedores de liquidar anticipadamente sus inversiones. Durante el 2024, ha habido 4 operaciones de los títulos TIN, por un monto total de COP 153 millones. Como lo comentamos en la presentación, las últimas dos operaciones fueron: una por cerca de 19 millones a un precio del 50% el 24 de octubre y la última por COP 76 millones a un precio del 99% el 30 de octubre. En Titularizadora Colombiana vemos la migración de los títulos a la rueda de renta variable, como una oportunidad para dinamizar el mercado secundario de esta especie y permitir a los inversionistas una gestión más eficiente de su liquidez y sus inversiones, aprovechando imperfecciones en los precios y las expectativas de largo plazo de una inversión de este tipo.

7. **¿En cuanto a adquisiciones y emisiones, como están enfocando esta política de inversión en el año 2025 para continuar con el crecimiento de TIN?**

Asignación: Carolina Martinez

Con respecto a las adquisiciones, con la coyuntura de incremento de tasas, desde la Junta Directiva y el comité asesor, el mensaje fue ser muy conservadores y prudentes frente a nuevas adquisiciones, por consiguiente, frenamos las adquisiciones y las ultimas que tuvimos fueron en el último trimestre de 2021. Igualmente, nunca hemos dejado de sondear el mercado y alimentar el pipeline haciendo todo el análisis respectivo de las oportunidades que vemos en el mercado; abriendo la posibilidad de adquisición contra emisión. Sin embargo, el foco actual está en la emisión del portafolio Tramo 3 existente con el fin de seguir creciendo y cancelar la deuda existente del vehículo.

Igualmente, es importante mencionar que a la fecha tenemos preparada y calificada la emisión del tramo 3 por aproximadamente \$185,000 millones. Esperamos poder mostrarles a nuestros actuales y futuros inversionistas el portafolio a emitir para una potencial emisión a principios del próximo año.

Teniendo en cuenta la bajada de tasas de interés y las oportunidades del mercado para adquisición, en la reunion de octubre 2024 empezamos a estudiar el reinicio de procesos de adquisiciones siempre y cuando tengamos un apalancamiento positivo en la operación. Hemos explorado a su vez, otros mecanismos de adquisiciones diferentes al endeudamiento como lo son el pago en especie o el pago contra emisión exitosa.

8. **¿Si bien es cierto que el costo de la deuda y el pago de interés ha venido disminuyendo con la gestión del endeudamiento, se han planteado la posibilidad de hacer desinversiones con el fin de prepagar la deuda actual?**

Asignación: Gabriel Flórez

La desinversión de activos es una de las herramientas que tenemos por prospecto para la reducción de nivel de endeudamiento. Aunque sabemos que es una alternativa, consideramos que, dada la coyuntura actual, desinvertir podría traer implícito un castigo en el precio de los activos inmobiliarios y por consiguiente una venta por debajo del valor en libros de los activos. Por consiguiente, evaluaremos las desinversiones individualmente para obtener las rentabilidades que más favorezcan a nuestros inversionistas como lo hemos hecho hasta el momento. Actualmente, los activos que tenemos vacantes, los estamos comercializando no solo en renta sino en venta con el fin de rotar el portafolio, disminuir el indicador de vacancia y contribuir al pago de la deuda o a la readquisición de títulos a cargo del emisor.

En la teleconferencia anterior les contamos sobre una potencial desinversión de un activo ubicado en Ocaña. Con la fecha de corte de este inmueble, la desinversión se hizo efectiva por un valor cercano a los \$1,650 millones de pesos; monto superior al valor en libros del activo. Los recursos de esta desinversión se utilizaron para disminuir el capital de la deuda y de esta manera disminuir el costo financiero e incrementar el flujo de caja distribuible de los inversionistas.