

Pregunta

1. ¿Qué expectativas se tienen de Dividend Yield para el año 2024 teniendo en cuenta las altas tasas de interés y el cambio de tendencia de la inflación?

Respuesta

En el presupuesto 2024 aprobado por el comité asesor, se asumió un costo de deuda que va disminuyendo a lo largo del año, pasando de 15,06% a 8,26% para las renovaciones de los créditos de la Universalidad TIN. Teniendo en cuenta este costo de deuda, los ingresos operativos, gastos operativos y gastos administrativos del vehículo, se tiene un Dividend Yield presupuestado promedio del año de 4,17%.

La excelente gestión de la deuda (mencionar estrategia 2024 de migrar créditos de tasa fija a tasa variable teniendo en cuenta proyecciones de IBR a la baja a partir de Octubre 2023) nos ha permitido incrementar la distribución de rendimientos a nuestros inversionistas y tener un valor proyectado de DY acorde al valor presupuestado de 4,17%.

Pregunta

2. Teniendo en cuenta el cambio de tendencia en los niveles de inflación y el nivel de endeudamiento de TIN, ¿qué estrategia ha seguido el vehículo para aprovechar el impacto que puede tener una menor inflación en las tasas de interés? ¿Qué proporción de la deuda se encuentra indexado a Tasa Variable?

Respuesta

- Esperamos que en los próximos meses y en la medida en que efectivamente la liquidez mejore y empecemos a tener una disminución de las tasas de la economía, la estrategia plantea considerar tasas indexadas a IBR para el endeudamiento, ya que este indicador recoge rápidamente los movimientos de la tasa de intervención. Con corte a la fecha de este informe, 31 de marzo 2024, del total de la deuda, un 74,4% está en variable y un 25,6% en tasa fija. Este comportamiento es inverso a la estructura de deuda que teníamos en diciembre del 2023 con una composición en tasa variable y fija de 28,1% y 71,9%, respectivamente.
- Se plantean créditos de corto plazo para acelerar el ajuste de tasas más bajas cuando se inicie el ciclo de disminución de tasa repo a nivel local
- Cotización periódicamente de tasas de interés y análisis de prepago y sustitución de créditos
- Evaluación permanente de alternativas de endeudamiento como créditos sintéticos para detectar oportunidades de mercado

Con corte a la fecha de este informe, 31 de marzo 2024, del total de la deuda, un 74,4% está en variable y un 25,6% en tasa fija. Este comportamiento es inverso a la estructura de deuda que teníamos en diciembre del 2023 con una composición en tasa variable y fija de 28,1% y 71,9%, respectivamente.

Pregunta

3. ¿Teniendo en cuenta la situación del mercado para este tipo de inversiones inmobiliarias, ¿Cómo han pensado seguir creciendo el tamaño de TIN? ¿Para cuándo tienen pensado hacer la siguiente emisión correspondiente al tramo 3?

Respuesta

Actualmente tenemos preparada y calificada la emisión del tramo 3 por aproximadamente \$175,000 millones. Esperamos poder mostrarles a nuestros actuales y futuros inversionistas el portafolio a emitir el próximo semestre para una potencial emisión al final del semestre.

Pregunta

4. Buenas tardes. ¿Me gustaría saber si tienen planes de nuevas adquisiciones?

Respuesta

Realmente 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. 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.

Pregunta

5. ¿Qué porcentaje de los contratos están indexados a IPC? ¿Han tenido algún tipo de renegociación de este incremento con los arrendatarios?

Respuesta

El 100% de los contratos están indexados al IPC, por consiguiente, hay una cobertura a los altos índices de inflación en los que estamos actualmente. Con respecto a negociaciones planteadas por los arrendatarios para no incrementar el 100% del IPC, la estrategia es una relación muy cercana con los arrendatarios en las cuales se negocien después en canon por años adicionales a las duraciones del contrato; esto último para garantizar que se cumpla la rentabilidad con la que se adquirió el activo y que cumpla con nuestra promesa de valor a los inversionistas. Ya entrando en el detalle de las renovaciones, es importante mencionar que el 24% de los contratos indexa con la inflación de los últimos 12 meses y 76% indexa con la inflación del año inmediatamente anterior; esto es muy relevante teniendo en cuenta el comportamiento bajista del IPC que estamos viendo desde hace un tiempo.

Pregunta

6. ¿Han seguido explorando la Migración rueda de Renta Variable? Como esta migración puede contribuir a que TIN participe en algún índice que aumenten la liquidez del título en el mercado secundario.

Respuesta

Si, hemos evaluado la migración como parte de nuestro rol fiduciario que debemos tener como Administrador Maestro que siempre debe estar buscando las mejores condiciones para los inversionistas. En este sentido, consideramos que hay unas ventajas importantes en la migración a la renta variables sobretodo en términos alineación con estándares internacionales, diversificación de inversionistas, formación de precios más transparente, visibilidad del título internacionalmente. Sin embargo, consideramos que es muy importante evaluar el momento oportuno de esta migración. En ese orden de ideas, todavía consideramos que persisten unos retos importantes en el mercado en el corto plazo. Entonces en ese sentido vamos a llevar este tema a la próxima Asamblea Ordinaria 2024 en el mes de marzo, a título informativo para plantearlo a los inversionistas y continuaremos evaluando las condiciones del mercado secundario para señalar cual es el mejor momento de esta migración y cuando se considere oportuno, lo someteremos a votación en una Asamblea Extraordinaria de Inversionistas

Pregunta

7. Nos podrían dar una actualización del descuento a la comisión de administración equivalente al 8%.

Respuesta

El descuento aplicado a la comisión de administración, equivalente al 8%, se viene aplicando desde enero 2024; por consiguiente, a la fecha de este informe ha tenido 3 meses de descuento. El descuento total a la fecha es de \$125,555,490 (aproximadamente \$42 millones mensuales). El impacto en el dividend yield es de 11 pbs y en cuanto al EBITDA, si asumimos el valor presupuestado para 2024; el margen EBITDA anual después de descuento es aproximadamente 100 pbs superior al escenario sin descuento. Margen EBITDA aproximado de 72-73%.

Pregunta

8. ¿Cómo es la composición de la vacancia económica y cómo va el proceso de comercialización de los espacios desocupados?

Respuesta

Con la fecha de corte de este informe, la vacancia económica se encuentra en un 2,32% que es equivalente a ingresos potenciales vacantes de \$84 millones sobre los ingresos potenciales totales del portafolio de \$3,632 millones. Esta vacancia económica está distribuida por tipo de inmueble un 48% en locales comerciales y un 52% en oficinas. Por ubicación geográfica en un 18% en Bogotá y un 82% en Barranquilla. La vacancia física esta alrededor de un 3% y difiere en la económica por la riguridad en la salida o terminación de los contratos por parte del arrendatario. Garantizando de esta manera una vacancia económica inferior y un tiempo de recolocación sin marcar vacancia económica.

Pregunta

9. ¿Cómo están viendo el comportamiento de los avalúos?

Respuesta

Recordemos que, como parte de la Administración Maestra del vehículo, contamos con un cronograma de avalúos anual en el cual actualizamos la totalidad de los avalúos del portafolio. Para la elaboración de estos avalúos contamos con 4 evaluadores independientes: Tinsa, Colliers, Logan y Cushman que rotamos bianualmente para darle mayor transparencia al ejercicio. Los avalúos que realizamos cuentan con 3 métodos diferentes: Comparables de mercado, capitalización directa y Flujo de caja descontado. Durante el año 2023, vimos un incremento en las tasas de capitalización y tasa de descuento para el flujo de caja descontado lo que generó que los activos crecieran a valores inferiores a la inflación. Para este primer trimestre, hemos aprobado un total de 26 avalúos, que corresponde a un 30% de avance del cronograma sobre los 87 avalúos programados. En cuanto a las variaciones, vemos un cambio en la tendencia alcista de estas tasas de interés, lo que ha incrementado la valorización de los activos en un 6,96%; muy alineado a la inflación para el mismo periodo últimos 12 meses.

Pregunta

10. En la Asamblea ordinaria de 2024, nos mencionaron la posibilidad de una modificación en el esquema de comisión de administración. ¿Cuándo se planea implementar este ajuste y en qué consiste?

Respuesta

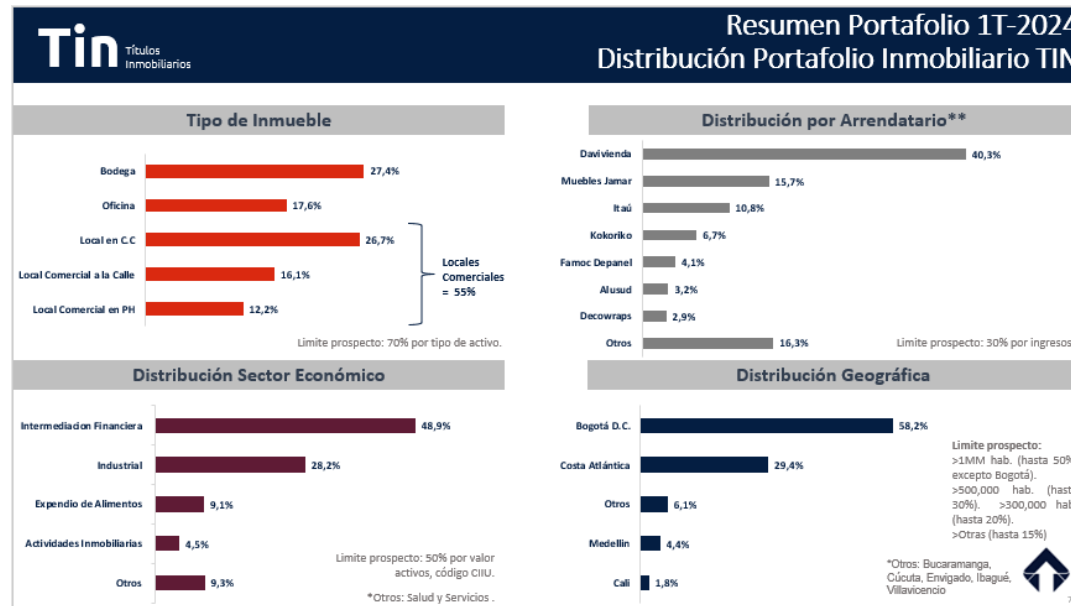
Recordemos que hace 1 año y medio, fuimos pioneros en el sector en la propuesta de alineación de intereses con ajustes a comisiones. Esta vez queremos continuar trabajando de la mano de los inversionistas y hacer un nuevo ajuste que incluya el flujo de caja últimos 12 meses.

Pregunta

11. ¿Cuál es el porcentaje de ingresos por arrendatario y cuál es el principal arrendatario?

Respuesta

Davivienda 40%, Muebles Jamar: 15%, Itaú: 11%, Kokoriko: 7%, Famoc Depanel: 4%, Alusud 3%, Decowraps 3% y Otros 17%. El principal arrendatario es Davivienda



Pregunta

12. ¿Teniendo en cuenta la falta de liquidez en el mercado secundario, ¿Cómo han evaluado la posibilidad de la venta de activos inmobiliarios para el pago de la deuda o readquisición de títulos a cargo del emisor?

Respuesta

La venta de activos es una de las opciones que tenemos por prospecto para la reducción de nivel de endeudamiento y recompra de títulos por el emisor, y 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, por lo cual 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. Es importante mencionar que el destino que se le da a los recursos provenientes de las desinversiones es un tema que se pone a consideración del comité asesor. En dicha presentación se evalúa la alternativa de prepagar deuda vs readquisición del título a cargo del emisor con la intención de optimizar el dividend yield de los inversionistas. Por consiguiente, en la medida que se hagan desinversiones, se consideraran estas dos opciones siempre pensando en optimizar la rentabilidad y el flujo de caja distribuible porque para nosotros como Administrador Maestro es muy importante tener en cuenta no solo el valor del título en el mercado secundario, los rendimientos de nuestros inversionistas sino también la liquidez del título en el mercado secundario.

Pregunta

13. ¿Si el inventario de Bodegas es Bajo, como ven el desarrollo del sector en 2024 y a mediano plazo?

Respuesta

Nosotros vemos que ese inventario es bajo y creemos que va a seguir bajo en la medida que las tasas sean altas. Los proyectos que estamos viendo en este momento son proyectos hechos a la medida para arrendatarios particulares. En la medida que las tasas de interés bajen, vemos que se va a comenzar a reactivar y por consiguiente habrá más disponibilidad.

Pregunta

14. ¿Qué esperan del sector de comercio, bodegas y oficinas en este año 2024 con desaceleración económica? ¿Qué tipo de activos tiene en el pipeline para mantener la rentabilidad del fondo?

Respuesta

Importante mencionar el estado del portafolio con respecto a las oficinas con vacancia centralizada en 1 activo y en proceso de inversión en capex y recolocación. Esta vacancia es mínima y ya esta en proceso de comercialización.

Con respecto al pipeline, vemos unas actividades importantes en activos A+ con unas tasas de descuento mayores por consiguiente a mejores precios y mejores rentabilidades. Actualmente estamos enfocados en buscar activos de comercio e industriales que están presentando mejores resultados.