

Pregunta

1. Hemos visto un impacto en el indicador de dividend yield en 2023 y como lo mencionan probablemente en 2024 ¿Qué medidas concretas ha hecho el vehículo, aparte de la gestión operacional normal, para promover un mayor dividend yield a los inversionistas?

Respuesta

La rentabilidad de los inversionistas es tal vez el indicador más relevante en la gestión del vehículo porque es que recoge el buen desempeño del resto de indicadores. La rentabilidad por flujo, medida por el dividend yield, sabemos que es el más relevante en los indicadores de rentabilidad. Hemos visto un impacto en este indicador por el incremento de las tasas de interés en el mercado y en el costo financiero y, por tal razón, en 2023 hicimos un periodo de transición en el cobro de la comisión de administración, renunciando al upside aprobado en la Asamblea, hasta llegar a un dividend yield 30 bps por encima del efectivo al inicio del año, lo cual se cumplió en el mes de mayo de 2023.

Para 2024 queremos implementar una medida similar: vamos a tener un descuento en la comisión de administración equivalente al 8% durante 12 meses o el logro de un dividend yield mensual anualizado del 5,5%. Este descuento empezó a regir en el mes de febrero, correspondiente a la comisión de administración del mes de enero. El 8% de descuento implica un cambio de tarifa base de la comisión del 1,20% al 1,10% del NOI y se traducirá en un mejor dividend yield.

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
- 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 31 de Diciembre 2023, el 72% de los créditos de la Universalidad estaban en Tasa Fija y el 28% en Tasa Variable, ya en las próximas renovaciones que empiezan en el primer trimestre de 2024, se estará migrando a tasa variable indexada a IBR. Con corte hoy el % es completamente distinto... tenemos el 26% a Tasa Fija y el 74% a Tasa Variable, para aprovechar la tendencia a la baja que estamos viendo en el mercado con una expectativa importante de disminución de la IBR por la disminución de la tasa repo del BANREP, así como una reducción de los spreads sobre IBR que ya estamos en el mercado.

Pregunta

3. ¿Qué proyección del indicador de Vacancia tienen para 2024? ¿Cómo está compuesta esa vacancia por tipo de inmueble?

Respuesta

Tanto los presupuestos como los modelos financieros de las adquisiciones tienen una vacancia económica equivalente al 5%. Con corte Diciembre 2023, nuestro indicador de vacancia económica es del 2,97%. Para este 2024 aspiramos a tener una vacancia tanto económica como física inferior al 5%.

La vacancia económica del 2,97% está distribuida 72% en Oficinas y 28% Locales Comerciales. En cuanto a la vacancia física de 3,97% está compuesta 71% por Oficinas y 29% por Locales comerciales.

Pregunta

4. ¿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 4,04%.

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.

Pregunta

5. 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 los inversionistas?

Respuesta

La venta de activos es una de las opciones que tenemos por prospecto para la reducción de nivel de endeudamiento, así como para la readquisición de títulos a los inversionistas por decisión del emisor. 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. Cuando se produzca una desinversión se evaluará oportunamente el mejor uso de esos recursos: si conviene más prepagar deuda y disminuir el gasto financiero o activar el mecanismo de readquisición por decisión del emisor.

Esto fue lo que sucedió el pasado mes de junio de 2023, cuando se cerró una desinversión de un local comercial a la calle en Cartagena con un precio sin descuento. Esta desinversión nos permitió hacer un abono a capital cercano a 6,300 millones de pesos; favoreciendo nuestro Dividend Yield y por consiguiente a nuestros inversionistas.



Pregunta

6. ¿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.

Pregunta

7. En relación con la compra de activos, ¿cuándo tienen pensado reactivar el proceso de adquisiciones?

Respuesta

Es una respuesta que depende mucho del mercado inmobiliario. Nosotros como administradores maestros y de la mano del gestor inmobiliario estamos en constante búsqueda de activos que cumplan con nuestra política de inversión y generen rentabilidades competitivas para nuestros inversionistas.

En esta coyuntura hemos mantenido nuestra gestión activa en la búsqueda de nuevos activos pues encontramos grandes oportunidades a muy buenos precios que nos permiten ofrecer mejores rentabilidades a nuestros inversionistas. Sin embargo, hoy en día nuestra prioridad está en emitir los activos que se adquirieron en el último periodo, para poder reducir o eliminar el valor de la deuda actual.

Pregunta

8. Han evaluado retomar el cambio de rueda de negociación desde renta fija a acciones?

Respuesta

Estamos continuamente evaluando la migración a la rueda de renta variable ya que, por su naturaleza, este vehículo inmobiliario de títulos participativos debe permanecer a esta ronda. Hacemos constantemente evaluaciones de liquidez y formación de precios, pero en este momento no consideramos que sea oportuno migrar de la rueda de renta fija a la rueda de renta variable. Igualmente, este tema lo estaremos llevando a la próxima asamblea ordinaria TIN 2024 a título informativo, con el fin de actualizarlos en los análisis que hemos realizado y en los temas de pros y contras que tiene esta migración.