

PREGUNTAS Y RESPUESTAS TELECONFERENCIA DE RESULTADOS SEMESTRALES TIN 4T-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 y Dividend Yield para el 2025?

Tal como lo menciona, a lo largo del año 2024 evidenciamos 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 14,95% E.A. y con cierre a Diciembre 2024 llegando a valores cercanos al 9,8% E.A; reducción de unos 514 pbs. En términos de Flujo de Caja Distribuible, iniciamos el año con un Dividend Yield anualizado de 3,5% y con corte Diciembre 2024 cerramos con un Dividend Yield de 5,65%; incremento de 215 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 5,43% teniendo en cuenta la senda de disminución del costo de deuda, la optimización del gasto operativo y el incremento en el ingreso operativo. En cuanto al costo de la deuda, para el año 2025, se presupuestó un costo de deuda que inicia en 9,74% en enero 2025 hasta un 7,82% en diciembre 2025; con un promedio de 8,41% E.A.

2. ¿Como va el proceso de migración a la rueda de renta variable que se aprobó en la Asamblea Extraordinaria del pasado mes de diciembre? ¿Tienen alguna fecha estimada para la migración? ¿saben cómo se va a manejar el cambio ante la BVC y ante los proveedores oficiales de Precios?

Recordemos que en diciembre 2024 presentamos en asamblea extraordinaria el tema para decisión de los inversionistas y no solo informativos. Lo presentamos para aprobación de los inversionistas básicamente porque vemos un contexto mas favorable con un escenario de mejores tasas de intereses, menor presión en tasas de captación de los bancos y abundante liquidez de los portafolios; la votación en esta asamblea fue superior al 92% votando a favor de la migración a la rueda de renta variable; reconociendo un poco este contexto de mercado. Con este mandato de los inversionistas, iniciamos el 27 de diciembre la radicación de documentos ante la BVC y Deceval para iniciar este proceso de migración. Actualmente nos encontramos en la fase de alistamiento de colocadores, comisionistas y depositantes directos que tiene los títulos TIN ya que es importante que el sistema de estos sea capaz de soportar operativamente la migración. Tan pronto veamos que estamos listos para el cambio teniendo en cuenta los monitoreos contantes al mercado y los colocadores, la BVC y Deceval van a liberar los instructivos operativos e informativos que van a formalizar el proceso de migración. Con esta publicación, se indica formalmente al mercado el nemotécnico y las condiciones finales del Split que va a dar el precio de inicio de TIN en la rueda de renta variable. Teniendo en cuenta lo anterior, el proceso de migración debe darse los primeros días de abril. Lo estaremos comunicando al mercado y en nuestra pagina web.

3. ¿Cómo han visto el comportamiento de los avalúos teniendo en cuenta las tasas de capitalización y tasas de descuento?

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. Para el año 2024, 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. Adicionalmente hemos evidenciado 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% - 7,5%. La proyección a nivel de presupuesto es que los avalúos se activen de acuerdo con los valores de IPC que estamos viendo a nivel macroeconómico, por consiguiente, el valor de los avalúos a nivel de presupuesto es un incremento del portafolio material a niveles de IPC con una proyección que va desde 5,4% en enero 2025 hasta un 3,8%.

4. 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 comportamiento del título en el mercado secundario?

El comportamiento de los Títulos TIN en el mercado secundario no ha sido ajeno a la dinámica del resto de títulos inmobiliarios. Estamos en 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, se presentaron 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.

Esperamos que la migración a la rueda de renta variable ayude a mejorar la liquidez y profundidad del mercado secundario de TIN. Además, creemos que se pueden llegar a materializar oportunidades para los inversionistas, teniendo en cuenta los posibles descuentos a los que operan la mayoría de los vehículos inmobiliarios, que en el caso de TIN, contrastan con los resultados operacionales y financieros que detallamos durante la presentación.

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

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.

Teniendo en cuenta la bajada de tasas de interés y las oportunidades del mercado para adquisición, desde el segundo semestre de 2024 empezamos a estudiar el reinicio de procesos de adquisiciones siempre y cuando tengamos un apalancamiento positivo en la operación. Por consiguiente, en la valoración de activos potenciales para adquirir estamos implementando las tasas competitivas que tenemos como Titularizadora Colombiana con el fin de adquirir activos que así estén endeudados, aporten positivamente a la operación del vehículo y al flujo de caja de los inversionistas. En este punto estamos siendo agresivos con el cap rate exigido a un activo potencial de adquisición.

6. ¿Cómo se han comportado las desinversiones históricas del vehículo? ¿Cuántas han realizado en los últimos años y que porcentaje han estado vs el mercado y el avalúo vigente?

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 los últimos años hemos realizado 4 desinversiones de locales comerciales. En 2022 realizamos 2 desinversiones, en 2023 una y el año pasado una última. El valor total de las desinversiones es de aproximadamente \$12,000 millones de pesos que representa un incremento del 13,6% vs el valor en libros a la fecha de la venta y de un 15,2% vs el valor del avalúo vigente a la fecha de la venta. En conclusión, todos los activos desinvertidos han tenido un valor de venta superior tanto al valor en libros como al valor del avalúo vigente en la fecha de la transacción. Por consiguiente, todas las desinversiones realizadas generaron una utilidad al inversionista. La Universalidad no ha vendido a descuento en ninguna ocasión y estas transacciones nos permiten concluir que el mercado está reconociendo el valor de los activos por encima de su valor en libros.

7. ¿Cómo funciona el esquema de comisión de administración teniendo en cuenta la ultima propuesta aprobada en la Asamblea Extraordinaria 2024?

El pasado mes de diciembre 2024 se aprobó por parte de los inversionistas un ajuste al esquema de comisión de administración que básicamente incluía una tarifa aplicada al Flujo de Caja Distribuible, indicador muy relevante para la rentabilidad y la aplicación de un cap o techo al valor total de la comisión equivalente al 1,15% de los Activos Inmobiliarios. Dicha comisión se empezó a aplicar una vez fue aprobada. Estamos convencidos que es un esquema que se encuentra alineado con los intereses de los inversionistas y que prioriza la buena gestión operativa, administrativa y financiera del vehículo. Es importante resaltar que es un esquema que contempla tanto el NOI como el Flujo de Caja Distribuible últimos 12 meses.

En primer lugar, el esquema establece una tarifa aplicada al NOI LTM que depende de la rentabilidad. Con una rentabilidad real igual o inferior al 4,8%, se aplica una tarifa del 0,79%. En el caso de una rentabilidad real superior al 7,2%, se aplica una tarifa equivalente al 1,13% y los valores intermedios de rentabilidad real entre 4,8% y 7,2% asumen una tarifa sobre la relación lineal. Esta tarifa determinada mensualmente, se aplica al NOI LTM. En segundo lugar, se calcula una comisión por Flujo de Caja Distribuible que corresponde al 0,5% por el FCD últimos 12 meses. La suma de la comisión por NOI LTM y FCD LTM, nos da la comisión de administración base calculada. El tercer punto es un cap o techo de comisión que establece como límite un 1,15% sobre el valor de los activos inmobiliarios. En conclusión, tomamos el mínimo valor entre la comisión de administración base calculada y el cap o techo mencionado en el punto anterior.

Recalamos que es un esquema de comisión que esta alineado con los intereses de los inversionistas, que depende del desempeño del vehículo y que es un costo muy competitivo que tiene la Universalidad frente a vehículos comparables.

8. ¿Qué proyecto se tiene en Cali? que dentro del Pie chart, pasa de ser el 2% creo a ser el 8%

Estos son dos activos industriales A y A+ con arrendatarios de primer nivel y contratos de largo plazo que hemos venido estudiando desde hace un tiempo. Son activos que se evaluarán para la compra en el momento que se reactiven las mismas.