



Preguntas y respuestas

Teleconferencia TIN Primer Semestre 2020

Tin
Titulos
Inmobiliarios


Titularizadora
COLOMBIANA

¿Cuál es la proyección de rentabilidad y dividend yield para el segundo semestre de 2020?

Para el segundo semestre del año, se espera una rentabilidad real entre el 5,0% y el 5,5% y un dividend yield entre el 5,0% y el 5,5%. En todo caso, las proyecciones de rentabilidad a largo plazo se siguen manteniendo.

¿Los escenarios de rentabilidad reflejan los datos de inflación más recientes?

Los escenarios de rentabilidad proyectados utilizan inflaciones planas del 3,8%. Los resultados reflejan la inflación de los activos bajo la metodología UVR en el periodo de análisis por lo que en consecuencia tienen en cuenta los datos recientes de inflación

¿A qué se debe la rentabilidad negativa mensual al corte del mes de julio del -5.5% EA, teniendo en cuenta que los resultados como los acabamos de evidenciar son tan favorables?

La rentabilidad negativa del mes de julio se debe a que durante el mes, la inflación con la cual se indexó el valor de los inmuebles fue negativa (-0,32% de mayo y -0,38% de junio, bajo metodología UVR) además de que se empezaron a registrar contablemente los avalúos del portafolio Davivienda, los cuales tuvieron una valorización real negativa (es decir, su valor incremento respecto al 2019, pero este incremento estuvo por debajo de la inflación anual, generando una pérdida contable).

En todo caso la rentabilidad YTD (year to date) con corte a julio de 2020 fue de 8.4%EA

¿Dónde se pueden consultar de manera oficial las tasas de rentabilidad mensuales en términos EA de la inversión, teniendo en cuenta que en el extracto mensuales no se refleja esta información?

Hoy en día el informe mensual se incluye la rentabilidad acumulada desde el inicio al mes de corte. Así como la rentabilidad YTD y la rentabilidad de los últimos 12 meses.

La ruta del informe es: <https://tin.titularizadora.com/informe-mensual/>

¿Cuál es la relación de la inflación con la rentabilidad del TIN?

El valor de los activos inmobiliarios entre avalúo y avalúo se indexa con la misma metodología de la UVR, que a su vez utiliza la inflación mensual. De esta manera a mayor inflación, mayor valorización de los activos. Es importante tener en cuenta que este mecanismo de indexación no tiene impacto en la rentabilidad real de la inversión

¿Qué anticipan sobre el desempeño futuro del avalúo de los inmuebles?

Hasta la fecha y como consecuencia de la pandemia, los evaluadores han aplicado ciertos ajustes en sus supuestos de valoración siendo un poco más ácidos en sus estimaciones. En la medida en que siga habiendo incertidumbre con respecto al comportamiento de la economía, los evaluadores van a seguir evaluando los inmuebles de forma más ácida. Sin embargo, no se esperan variaciones muy grandes (positivas o negativas) en el valor de los inmuebles debido a que los avalúos se realizan con la ponderación de 3 metodologías.

¿Cuál fue el activo individual de mayor desvalorización y de cuánto fue esta desvalorización?

El activo de mayor desvalorización fue el inmueble de la Avenida Cra 19 con Calle 143. Éste activo tuvo una desvalorización del 7,2% frente a su valor del 2019

¿Las actualizaciones de los avalúos se están reflejando de manera inmediata en el valor de la unidad? ¿o será diferido en el tiempo?. De ser diferido, ¿en qué lapso de tiempo se difiere?

Así es, las actualizaciones de avalúos se están reflejando inmediatamente en el valor del título tan pronto éstos son registrados contablemente en los estados financieros del vehículo

¿Podría contarnos como va el cronograma de los avalúos y si fue ese item la caída en el valor de la unidad del último mes?

A corte de julio de 2020 el cronograma de avalúos llevaba un progreso del 40%, de acuerdo con lo presentado durante la llamada. Se espera que estos se encuentren actualizados en un 100% para octubre del 2020 si no se presenta ninguna novedad ni restricción de movilidad.

La caída del valor del título del último mes se debe a la combinación de los siguientes tres factores que fueron expuestos durante la llamada: la disminución en el ingreso debido a los alivios otorgados, la variación negativa de la UVR y la desvalorización real del valor de los inmuebles por la actualización de avalúos.

¿El valor de los títulos cambia con base en el flujo de caja y la UVR? Hay algún efecto adicional a estos factores en ese valor de los títulos?

El valor del título cambia con respecto a las variaciones del patrimonio de la Universalidad y este cambia diariamente principalmente por las siguientes razones:

- Causación de ingresos por arrendamientos
- Causación de valorizaciones o desvalorizaciones de inmuebles por indexación del valor de los inmuebles con la UVR
- Causación de valorizaciones o desvalorizaciones de inmuebles por inclusión de avalúos
- Causación de gastos operacionales
- Distribución de rendimientos
- Cualquier otro movimiento que afecte el P&G

Si bien la cartera vencida es baja, ¿éstos contratos no están protegidos o cubiertos con pólizas de cumplimiento?

Algunos de los contratos con cartera vencida actualmente no cuentan con pólizas de cumplimiento en la medida en que fueron adquiridos en desarrollo de una cesión debidamente aprobada. Si bien algunos de los contratos no cuentan con pólizas de cumplimiento, algunos de ellos están protegidos mediante otras garantías como el otorgamiento de un pagaré por parte del vendedor.

Del total de cartera vencida con corte a junio hay 4 arrendatarios con garantías para el pago del canon de arrendamiento (Pólizas y Pagares). Estos arrendatarios representan el 39% de la cartera vencida.

¿Podría decirme cuales son los alivios otorgados a los contratos?

Los alivios otorgados en el mes de junio equivalen a un 9% de la facturación, distribuido de la siguiente manera:

Tipo de alivio	Número de Contratos	% Sobre Ingresos contractuales
Porcentaje de las Ventas	16	7.2%
Descuento	5	1.8%
Total	21	9,0%

Vimos una ligera reducción en el flujo de caja pagado en agosto a los inversionistas. Quisiera conocer si ¿ésto se da como consecuencia de menores ingresos en julio? ¿o alguna razón diferente?

La reducción en el flujo de caja distribuible del mes de julio que se pagará en agosto se debe principalmente a mayores gastos operativos y reservas de efectivo de acuerdo con el presupuesto. Sobre el recaudo del mes no se ve una reducción con respecto a los últimos 3 meses.

Davivienda informó en los resultados corporativos que seguirán reduciendo sus oficinas. ¿Cuál será la estrategia para afrontar este cambio?

Cabe resaltar que los contratos marco que se tienen con Davivienda limitan la cantidad de inmuebles que pueden devolver anualmente. En 2020, Davivienda ya cumplió con el límite de inmuebles que puede entregar, por lo que si entrega algún inmueble adicional deberá pagar multas para poder hacerlo.

Teniendo en cuenta lo anterior y que los contratos con Davivienda nos protegen como arrendadores, consideramos que no existe un riesgo inminente de vacancia.

¿Con la coyuntura actual ven sectores posibles para ingresar al portafolio que hoy no hagan parte de el?

Dentro de los sectores que se encuentran contemplados en la Política de Inversión de TIN, vemos al sector industrial como el más resiliente frente a la coyuntura económica y está dentro de nuestra estrategia de inversión enfocar una buena parte de nuestros esfuerzos en la búsqueda de oportunidades de activos industriales en el corto plazo.

¿Qué expectativa tienen en precios por m2 en cada segmento?

Previo a la coyuntura, el sector comercial se encontraba en máximos de inventario, vacancia, y construcción. Debido a que este sector ha sido el más afectado por la pandemia y la mayoría de arrendatarios/concesionarios han visto sus ingresos mensuales significativamente afectados, se espera que aunque se desacelere la construcción de m2, la vacancia continúe aumentando y los precios por m2 decrezcan.

El sector industrial también presentaba máximos de inventario, vacancia y construcción previo a la pandemia. Debido a la coyuntura, se espera que se desacelere la construcción; sin embargo, gracias a que este sector es el más resiliente, se prevé un aumento en la demanda de espacios de almacenamiento, por lo que los precios por m2 podrían mantenerse.

A diferencia de los dos sectores anteriores, el sector de oficinas presentaba al inicio de la pandemia, una baja vacancia y poco inventario disponible. A causa de la coyuntura se espera que las vacancias en este sector incrementen. Sin embargo, los inquilinos triple A favorecerán oficinas con mejores especificaciones, lo que puede contrarrestar el efecto de la vacancia en términos de precios por m2 y permitir que estos se mantengan.

¿Consideran que va a haber cambios importantes en los CapRates con los que se evalúan los negocios? especialmente con los niveles de tasas actuales en Colombia

Sí creemos que los cap rates se van a ver afectados. El incremento en los *cap rates* es uno de los ajustes de mercado que se ha venido presentando como consecuencia de la coyuntura económica actual. Debido a que la economía y su comportamiento presentan gran incertidumbre, los inversionistas perciben un mayor riesgo al momento de realizar cualquier inversión. Al momento de evaluar las oportunidades de inversión, esta incertidumbre es capturada a través de un incremento en el *cap rate*.

Cuando se refieren a que el segmento de Bodegas está cerca de la cúspide ¿se refieren a la evolución de la vacancia?

En este caso en particular hacemos referencia a la posición del sector dentro del ciclo inmobiliario, donde suponemos que el sector ya superó el pico de rentas y bajas vacancias. Consideramos que se encuentra dentro del segmento descendente del ciclo, momento en el que la vacancia ha venido aumentando y los precios deberían comenzar a bajar para permitir la absorción del inventario disponible.

TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. UN SÓLIDO EMISOR EN EL MERCADO DE CAPITALES

Contamos con 66 emisiones en el mercado de capitales colombiano por más de \$24 billones emitidos en 19 años y \$5 billones de saldo administrado.

**1er emisor de renta fija
por monto emitido por la BVC periodo 2016 - 2019**

Fuente: Bolsa de Valores de Colombia BVC

Certificaciones y reconocimientos:

Calidad Emisor Conocido y Recurrente
(Superintendencia Financiera)



Certificación de Calidad Administración
Maestra Emisiones Hipotecarias



Mejores Prácticas Revelación de
Información y Relación con Inversionistas



Riesgo de Contraparte AAA

**BRC
Standard & Poor's
S&P Global**

Nuestros accionistas

