

El TIN presentó resultados financieros POSITIVOS en el 2T21. Gracias a la paulatina reapertura económica y el levantamiento gradual de las restricciones a la movilidad durante el 2T21, el vehículo sigue reflejando resiliencia en sus ingresos y Flujo de Caja distribuable para sus inversionistas. En esta medida, los ingresos se ubicaron por encima de los observados al 1S20 (+3,7%), reflejando una recuperación, adicionalmente, el Flujo de Caja Distribuible se vio favorecido por las atractivas oportunidades del mercado de tasas de interés, lo que permitió un incremento del rubro en un 32% respecto al primer semestre del año anterior. Por otro lado, es importante monitorear el segmento de oficinas considerando las posibles alzas en la vacancia para el mediano plazo producto de las nuevas formas de trabajo. Por último, vale la pena destacar que el vehículo se encuentra en incursión en el segmento industrial (48.000 m²), aprovechando la creciente demanda de espacio del sector del e-commerce en bodegas.

Hechos relevantes

• **Ingresos por arrendamiento y rendimientos distribuibles con buen desempeño:** Gracias al avance en el proceso de vacunación, la paulatina reapertura económica y el levantamiento gradual de las restricciones de movilidad, el flujo de personas en el segmento de centros comerciales y locales comerciales se vio favorecido, lo que llevó a una mejor desempeño de los ingresos por arrendamiento que presentaron un incremento del 8,5% A/A y 0,2% T/T. Adicionalmente, a nivel semestral se puede observar un crecimiento del 3,7% con respecto al 1S20, lo que indica un mejor desempeño en ingresos del vehículo. Sin embargo, el margen NOI para este semestre se vio afectado por un mayor nivel de comisiones que lo llevaron a ubicarse en 75% (80% de margen NOI 1S20). A pesar de lo anterior, las eficiencias en gastos financieros generadas por las bajas tasas de interés (2,73% costo de la deuda al 1S21) en el mercado permitieron que los rendimientos distribuibles se beneficien e incrementen en un 32% S/S y se mantuviesen estables para el 2T21 (+0,6% T/T).

• **Vacancia económica saludable:** Resaltamos de manera positiva que la vacancia económica se ubica en 1,98% al cierre de este trimestre. Lo anterior, considerando el mejor desempeño de los segmentos. Sin embargo, consideramos que es importante monitorear el desempeño del segmento de oficinas que en el mediano plazo puede ejercer presiones al alza del indicador, considerando las alternativas presentadas al trabajo presencial. Asimismo, vale la pena resaltar que pueden existir renegociaciones en la renovación de los contratos de este segmento, sin embargo, el vehículo cuenta con una duración promedio de los contratos de 6,17 años, por lo que esto no se observaría en el corto plazo.

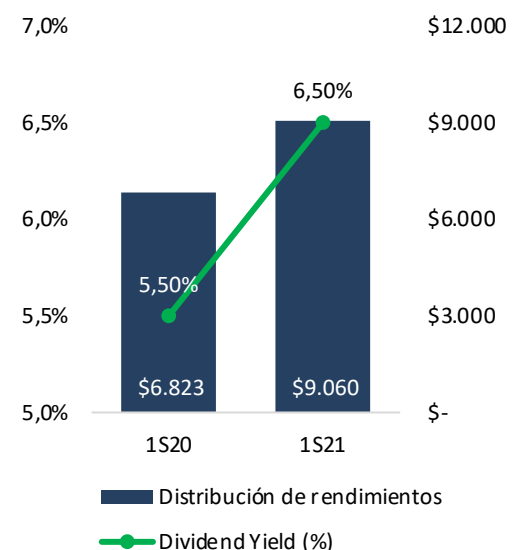
• **TIN de cara al año 2021:** TIN contempla nuevas adquisiciones para el 2021, enfocadas al segmento comercial e industrial (Bodegas), los cuales se encuentran en proceso de negociación y llevarían a un incremento del GLA del +49.129 m². Resaltamos de manera positiva la incursión en el segmento de bodegas, aprovechando las oportunidades del mercado, dada la alta demanda de espacio por parte del e-commerce y los nuevos patrones de consumo.

23 de agosto de 2021



AUM (COP MM)	298.044
GLA (m2)	35.892
Vacancia económica	1,98%
Dividend Yield (E.A)	6,5%

1. F. de Caja Distribuido Pagado (Eje Der - COP MM) vs Dividend Yield (%)



Resumen resultados financieros

COP MM	TIN			Var % A/A	Var % T/T
	2T20	1T21	2T21		
Ingresos Arrend.	5.441	5.897	5.906	8,53%	0,15%
Rend. Distribuibles	4.063	4.517	4.542	11,81%	0,55%
Margen FCD	74,66%	76,61%	76,92%	225	31
Margen Neto	49,52%	29,75%	76,24%	2.671	4.649

Alejandro Ardila
Analista Renta Variable
alejandro.ardila@casadebolsa.com.co

Omar Suárez
Gerente Renta Variable
omar.suarez@casadebolsa.com.co

Puntos Destacados de la Conferencia

- **Frente a la concentración en la distribución por arrendatario (64,3% Davivienda sobre ingresos) destacamos que el fondo cuenta con importantes barreras contractuales, como multas económicas, en relación a la devolución de inmuebles.** Lo anterior, explica en cierta medida las afectaciones menores durante los eventos del paro nacional.
- **TIN destacó que producto de las nuevas adquisiciones, el fondo tendría una mayor** en tipo de inmuebles, donde el segmento de bodegas ocuparía el 26% del portafolio, como por tipo de arrendatario, donde Davivienda pasaría a tener una participación sobre ingresos del 64% al 2T21 al 45% al cierre de este año, cumpliendo con sus compromisos.
- En cuanto al sector de oficinas, el vehículo resaltó que el nivel de vacancia en este sector se encontrará por encima de lo visto históricamente (por debajo del 5%).
- **El fondo señaló que, principalmente, gracias al enfoque de arrendatarios en el sector financiero, las rentabilidades del fondo (11,55% e.a al 2S21) se han encontrado por encima del mercado.** Lo anterior, considerando que el sector hotelero, el de residencias estudiantiles y el de entretenimiento fueron los más afectados. Además, resaltó los alivios financieros otorgados a clientes con el fin de mantener los niveles de vacancia.
- El vehículo destacó que la rentabilidad del fondo a 3 años corresponde a 8,9% e.a mientras que, la de los últimos 12 meses es del 7,2% e.a.