

El TIN presentó resultados financieros POSITIVOS en el 4T19. Los resultados del vehículo inmobiliario fueron jalonados principalmente al alza producto de la eficiencia en la negociación por parte del Management al momento de comprar algunos de los inmuebles del segundo tramo por debajo del valor de su avalúo, así como, la valorización de los inmuebles existentes. En este sentido la rentabilidad pasó desde 7,64% E.A en el 1S19 a 11,8% E.A para el 2S19. Del mismo modo, observamos un aumento en las eficiencias al reducirse sus gastos operativos en un 8% S/S durante la última mitad del 2019, no obstante, al observar el flujo de caja distribuible, este se redujo levemente por el incremento en el pago de gastos financieros y capital de trabajo (+22% S/S). En este sentido, con la nueva adhesión de activos al portafolio y con una contemplada tercera emisión de títulos participativos para el 4T2020 seguimos manteniendo nuestra perspectiva positiva hacia el vehículo.

Hechos relevantes

- **Rentabilidad del vehículo al alza en 2S19 impulsada principalmente por valorización en sus inmuebles:** Destacamos que el incremento de la rentabilidad para el segundo semestre dentro del vehículo (7,64% E.A en 1S19 a 11,8% E.A en 2S19) fue principalmente fruto de la eficiencia en la negociación por parte del Management al momento de comprar algunos de los inmuebles del segundo tramo por debajo de su valor de avalúo, generando de esta manera un promedio de eficiencia de +7,4%. Del mismo modo, observamos de manera positiva el incremento del margen NOI al pasar desde 81% a 89% S/S, producto de la nueva entrada de inmuebles al vehículo y la positiva reducción en sus gastos operativos (-8% S/S). En contraste, observamos que el flujo de caja distribuible fue afectado a la baja por el incremento en el pago de gastos financieros y capital de trabajo (+22% S/S), donde su margen se redujo de 68% a 48%.

- **TIN aumenta la diversificación dentro de su portafolio al igual que mejora la liquidez de sus títulos en el mercado secundario:** Con la adición de nuevos activos dentro de su cartera, TIN redujo su exposición al sector financiero y servicios (-13% y -3% respectivamente) para entrar al segmento de comercio (+16%), reduciendo principalmente la concentración que tenía en su mayor Arrendatario, Davivienda. Del mismo modo, observamos como positivo el aumento en nivel de negociación en el mercado secundario al incrementar en el su monto total negociado un 24,9% S/S.

- **Alta ocupación combinado con eficiencia en negociación y menor pago de impuestos ha incrementado el precio del título por encima de los estimados:** Destacamos que fruto del menor pago de impuesto predial, la eficiente negociación de sus inmuebles y los bajos niveles de vacancia (2,2%), el título del vehículo se ha comportado mejor que las estimaciones iniciales (+2,75%) por el TIN a corte de diciembre del 2019.

- **En la búsqueda de nuevos inmuebles para el 2020:** Resaltamos de manera positiva la intención del TIN de entrar al segmento industrial con un centro de distribución, además de adquirir nuevos activos durante el 2020 (Cadena de Gimnasios y Tiendas por Departamentos). De esta manera, estaría perfilándose para cumplir su política de límites por arrendatario (<30%) antes de los 3 años.

Resumen resultados financieros

COP millones	TIN		
	1S19*	2S19	Var % S/S
Ingresos	10.007	10.200	1,9%
NOI	8.119	9.076	11,8%
Rend. Distribuibles	6.771	4.935	-27%
Margen NOI	81,1%	89,0%	785 pbs
Margen FCD	67,7%	48,4%	-1928 pbs

*Desde 25 de octubre hasta 30 de junio de 2019

27 de febrero de
2020

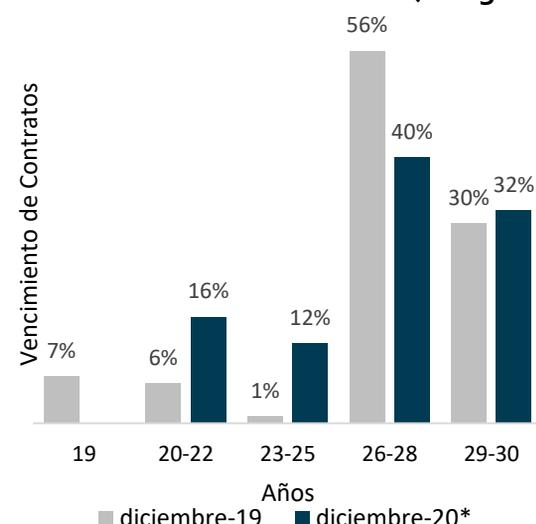


Información especie

Cifras en COP

AUM (COP MM)	272.297
GLA (m2)	32.410
Vacancia económica	2,2%
Dividend Yield (E.A)	5,93%

1. Vencimientos de Contratos (% ingreso)



Sergio Segura
Analista Renta Variable

Omar Suarez
Gerente de Estrategia
Renta Variable

Gerencia de Inversiones

Alejandro Pieschacon
Director Estrategia de Producto
alejandro.pieschacon@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22724

Análisis y Estrategia

Juan David Ballén
Director Análisis y Estrategia
juan.ballen@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22622

Mariafernanda Pulido
Analista Renta Fija
maria.pulido@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22710

Santiago Clavijo
Analista Junior Renta Fija
santiago.clavijo@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22602

Omar Suarez
Gerente Estrategia Renta Variable
omar.suarez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22619

Juan Felipe D'luyz
Analista Junior Renta Variable
juan.dluyz@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22703

Sergio Segura
Analista Junior Renta Variable
sergio.segura@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext:

Daniel Jiménez
Practicante Renta Fija
daniel.jimenez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 23632

Mesa Distribución

Juan Pablo Vélez
Gerente Comercial Medellín
jvelez@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22861

Mesa Institucional Acciones

Alejandro Forero
Head de acciones Institucional
alejandro.forero@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22843

Juan Pablo Serrano
Trader de acciones Institucional
juan.serrano@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22630

Mesa Institucional Renta Fija

Olga Dossman
Gerente Comercial
Olga.dossman@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 23624

Adda Padilla
Gerente Comercial
adda.padilla@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 22607

ADVERTENCIA

Este material no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. El presente documento constituye la interpretación del mercado por parte del Área de Análisis y Estrategia. La información contenida se presume confiable pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza que sea completa o totalmente precisa. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Este material no representa una oferta ni solicitud de compra o venta de ningún instrumento financiero y tampoco es un compromiso de Casa de Bolsa S.A. para entrar en cualquier tipo de transacción. La información contenida en este documento se presume confiable, pero Casa de Bolsa S.A. no garantiza su total precisión, los datos utilizados son de conocimiento público. En ningún momento se garantizan las rentabilidades estimadas asociadas a los diferentes perfiles de riesgo. Variables asociadas al manejo de las posiciones, los gastos y las comisiones asociadas a su gestión pueden alterar el comportamiento de la rentabilidad. Es posible que esta estrategia de inversión no alcance su objetivo y/o que usted pierda dinero al invertir en ella. La rentabilidad pasada no es garantía de rentabilidad futura. Ninguna parte de la información contenida en el presente documento puede ser considerada como una asesoría legal, tributaria, fiscal, contable, financiera, técnica o de otra naturaleza, o recomendación u opinión acerca de inversiones, la compra o venta de instrumentos financieros o la confirmación para cualquier transacción, de modo que, este documento se distribuye únicamente con propósitos informativos, y las interpretaciones y/o decisiones que se tomen con base en este documento no son responsabilidad de Casa de Bolsa S.A. Por lo anterior, la decisión de invertir en los activos o estrategias aquí señalados constituirá una decisión independiente de los potenciales inversionistas, basada en sus propios análisis, investigaciones, exámenes, inspecciones, estudios y evaluaciones. En ese sentido la certeza o el alcance de la información pueden cambiar sin previo aviso y se distribuye únicamente con propósitos informativos. Certificación del analista: El (los) analista(s) que participó (arón) en la elaboración de este informe certifica(n) respecto a cada título o emisor a los que se haga referencia en este informe, que las opiniones expresadas se hacen con base en un análisis técnico y fundamental de la información recopilada, que se encuentra(n) libre de influencias externas. El (los) analista (s) también certifica(n) que ninguna parte de su compensación es, ha sido o será directa o indirectamente relacionada con una recomendación u opinión específica presentada en este informe.