

El TIN presentó resultados financieros POSITIVOS en el 4T20. El vehículo sigue reflejando resiliencia en sus ingresos y Flujo de Caja distribuable para sus inversionistas. De esta manera destacamos que sus ingresos por arrendatarios siguen mostrando crecimiento de manera anual y trimestral (+3,71% A/A y +3,56% T/T) producto en mayor medida de la incorporación de los activos del Tramo 2, la adquisición de Terreros, el aumento en los cánones por concepto de inflación y la moderada afectación de su universalidad a el impacto del Covid – 19 (15% de sus activos). En términos de cartera vencida, evidenciamos una mejora al pasar desde 0,34% en el 3T20 hasta 0,19% al 4T20. Asimismo, observamos un leve descenso en los niveles de vacancia económica (-10 pbs) trimestre a trimestre. Por último, destacamos que la futura adquisición de activos brindaría mayor diversificación al Fondo.

Hechos relevantes

• **Ingresos por arrendamiento y rendimientos distribuibles pasan la prueba del Covid-19:** Destacamos el resiliente desempeño que ha presentado durante el último trimestre del año los ingresos por arrendatario del vehículo al presentar un crecimiento del 3,56% T/T y un 3,71% A/A. A su vez, resaltamos los rendimientos distribuibles por parte del Fondo a sus inversionistas durante el trimestre, llegando a crecer cerca del 12,83% A/A y 84,49% A/A producto de la incorporación de nuevos inmuebles a su universalidad y principalmente por tener cerca del 85% sus activos dentro de segmentos moderadamente afectados por la coyuntura. En términos de utilidad neta, observamos un comportamiento negativo durante el presente trimestre como consecuencia de la incorporación de las restantes actualizaciones periódicas de avalúos comerciales.

• **Cartera vencida mejora paulatinamente mientras que vacancia económica cae levemente:** Resaltamos de manera positiva la mejora gradual en el indicador de cartera vencida de arrendamientos, donde al cierre del año logró ubicarse cerca al 0,19% sobre los ingresos 12 meses del vehículo, representando de esta manera una mejora de 15 puntos básicos. Por su parte, en términos de vacancia económica, evidenciamos un leve descenso de 10 puntos básicos pasando desde un 3% al 3T20 hasta un 2,9% en el 4T20. Ligado a esto destacamos que en términos de vigencia promedio ponderado de contratos, dicho indicador se redujo, al pasar desde 7,6 años al 4T19 a 6,8 años en el 4T20.

• **TIN de cara al año 2021:** El Fondo contemplaría para el año 2021 nuevas adquisiciones, de los cuales de manera preliminar, los segmentos escogidos para ser parte de la universalidad serían Oficinas e Industria con parques logísticos (COP 21 mil MM y COP 68 mil MM respectivamente), lo cual generaría mayor diversificación al vehículo. A su vez, TIN estima su próxima emisión de títulos participativos para el último trimestre del 2021 con un monto cercano a los COP 200 mil MM.

Resumen resultados financieros

COP millones	TIN				
	4T19	3T20	4T20	Var % A/A	Var % T/T
Ingresos Arrend.	5.600	5.608	5.808	3,71%	3,56%
Rend. Distribuibles	2.468	4.036	4.554	84,49%	12,83%
Utilidad Neta	3.967	-3.675	-379	-	-
Margen FCD	44,07%	71,96%	78,40%	34,33%	6,45%
Margen Neto	70,84%	-	-	-	-

26 de febrero de
2021

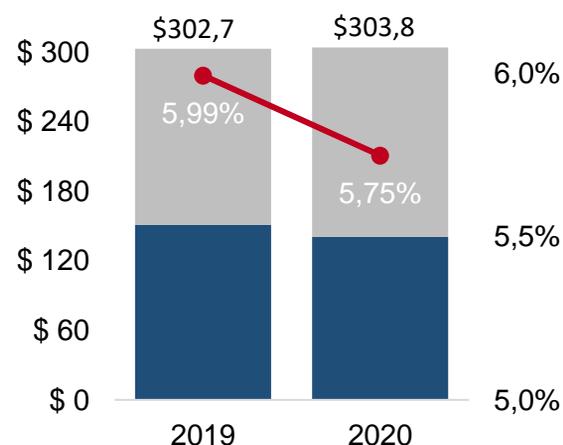


Información especie

Cifras en COP

AUM (COP MM)	289.91
GLA (m2)	35.572
Vacancia económica	2,9%
Dividend Yield (E.A)	5,75%

1. F. de Caja Distribuido Pagado por Título (Eje Izq. En COP Miles) vs Rendimiento por F. de Caja distribuido



Sergio Segura
Analista Renta Variable
sergio.segura@casadebolsa.com.co

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

Puntos Destacados de la Conferencia

- Frente a las ventas, el Fondo enfatiza en que la afectación por la coyuntura fue menor a la estimada por ellos (-15% de la ventas) y la reducción frente a las ventas pre – covid representó una contracción del 6%.
- A su vez, conforme a las expectativas de incorporar nuevos activos a la universalidad. El Management declaró que con esta entrada, la participación de Davivienda dentro del portafolio disminuiría a niveles aceptables (cerca al 48% del portafolio vs un 62% actual) para cumplir de manera paulatina la participación de cada arrendatario dentro del Fondo.
- Por último, TIN espera que sus niveles de endeudamiento incrementen teniendo en cuenta su plan de nuevas incorporaciones dentro de su portafolio. Prevén que su indicador de endeudamiento incremente hasta niveles del 27%, aún por debajo del límite regulatorio del 40%.

Dirección de Estrategia y Producto

Alejandro Pieschacon

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

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

Daniel Numpaque

Analista Junior Renta Fija
daniel.numpaque@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:

Miguel Zapata

Practicante Renta Fija
miguel.zapata@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 606 21 00 Ext. 23632

Gerencias Regionales

David Sierra

Gerente Regional Centro
david.sierra@casadebolsa.com.co
Tel: (571) 319 7600 Ext. 4220

Mauricio Rodas Lopez

Gerente Regional Medellín
mauricio.rodas@corficolombiana.com
Tel: 319 7600 Ext. 4220

Jorge Andres Figueroa Oviedo

Gerente Regional Occidente
jfigueroa@casadebolsa.com.co
Tel: 898 0600 Ext. 27787

Viviana Patricia Escaf Raad

Gerente Regional Norte
viviana.escaf@casadebolsa.com.co
Tel: 368 1000 Ext. 5600

Ana Milena Arenas

Gerente Regional Oriente
ana.arenas@fiducorcolombiana.com
Tel: 642 4444 Ext. 5503

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.