

Informe de Gestión y Rendición de Cuentas Fondo Inmobiliario SiRenta Primer Semestre de 2020

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Generalidades

Sin duda alguna el mercado inmobiliario en Colombia ha tenido un cambio en lo transcurrido del primer semestre de 2020 a causa del COVID – 19. Los actuales propietarios de los inmuebles junto con sus respectivos inquilinos tuvieron que buscar alivios económicos para solventar la difícil situación por la que se está atravesando.

A modo de ejemplo, en el sector de oficinas, uno de los mercados más afectados han sido los Coworking. Según Colliers International estos espacios “deberán ofrecer espacios más seguros en términos de salubridad y riesgos de contagio teniendo que modificar sus esquemas de trabajo, diseño de oficinas y por ende deberán revisar sus tarifas. (...) generando estrategias en reducción de precios del 10% y 40-50% en descuentos”¹.

Adicional a lo anterior, algunas compañías encontrarán en el teletrabajo una solución a la demanda de espacios en el largo plazo, por lo que puede esperarse que la tasa de utilización se espacios se reduzca. Por esta razón, es muy posible que se presente disminución de espacios en especial en oficinas A+ y A mientras que los BPOs y Call Centers continuarán su expansión en espacios B².

Ahora bien, desde el lado de Retail vemos dos perspectivas distintas: por un lado, un sector el cual se ha visto beneficiando por la coyuntura que atraviesa actualmente el país. Mediante el decreto 536 de abril de 2020 se eliminó las restricciones de horarios para la operación de establecimientos dedicados a la comercialización presencial de productos de primera necesidad (mercados de abastos, bodegas, supermercados mayoristas y minoristas y mercados al detal en establecimientos y locales comerciales a nivel nacional. Así cómo la comercialización de los productos de los establecimientos y locales gastronómicos mediante plataformas de comercio electrónico o por entrega a domicilio³. Sin duda los mencionados se han visto beneficiados por la coyuntura actual del país. Por ejemplo, según Fernando Gonzalez presidente de D1 Koba Colombia, la sociedad dueña de Tiendas D1 entre el crecimiento año a año registraba un 45%; sin embargo, al llegar la cuarentena preventiva en marzo, el pico de crecimiento llegó hasta el 60 % y en abril comenzó a regularse. Esperan terminar el año entre 350 a 380 nuevos locales⁴.



SiRenta

JORGE DUARTE GIRALDO

Gerente FICI SiRenta
Pienssa - SS Consultores SAS
jdg@pienssa.com

SANTIAGO QUINTERO

Gerente Gestión De Activos
Acciones y Valores S.A
Santiago.quintero@accivalores.com

1. (International, 2020).
2. (International, 2020).
3. (International, 2020).
4. (Valoraanalitik.com, 2020).

Generalidades

Ahora, desde la otra perspectiva, varios locales de Retail se han visto afectados; a modo de ejemplo: los gimnasios, cines, discotecas y centros comerciales que aglomeran un sin número de personas, han tenido una fuerte disminución en sus ingresos por lo que han tenido que buscar alivios económicos en el pago de las rentas.

En cuanto al sector logístico, si bien hay algunos sectores que han tenido que buscar acuerdos económicos con sus arrendadores, hay otros sectores que se han visto beneficiados por la coyuntura actual; es el caso de los sectores que concentran la mayoría de sus ventas por e-commerce. Para ellos, es fundamental contar con espacios de almacenamiento que les permita mantener su operación de venta. Igualmente, sectores como la distribución alimentaria, distribución sanitaria y el transporte de carga se han visto beneficiados. No obstante lo anterior, hay otros sectores como operadores logísticos (especializados en tecnología y componentes electrónicos, distribución de productos que no sean de primera necesidad, textiles, otros (juguetes) que se han visto afectados debido a la contingencia actual.

Como conclusión, el sector inmobiliario se está transformado y la velocidad de recuperación dependerá del sector económico al que se concentre cada inquilino. No hay que olvidar que este negocio se caracteriza por ser de largo plazo, luego entonces esperamos que en los próximos meses mejore la situación; en el entre tanto se recomienda buscar alivios que ayuden a solventar esta coyuntura.

Comentarios del Gestor

A pesar de la difícil situación que viven distintos sectores en la economía colombiana a causa del COVID – 19, el Fondo SiRenta logró tener un comportamiento positivo durante el primer semestre del 2020. En el mes de junio logró la firma de promesa de compraventa de un local comercial ubicado en Cabecera, Bucaramanga arrendado a D1 con un área de 313,13 m2. Sumado a lo anterior, el Fondo cuenta con un portafolio donde el 75% de sus inquilinos tienen como core de negocio comercializar productos de primera necesidad (D1 y Surtimax), por lo anterior no hubo necesidad de negociar descuentos, periodos de gracia ni renegociaciones de contratos. Tanto así, que para el caso puntual de los dos Surtimax (Nueva Roma y Usme 136) dado que cuentan con un contrato de arrendamiento en el cual se puede cobrar bien sea por un mínimo garantizado o por un porcentaje de las ventas; para estos últimos meses se ha podido cobrar por su porcentaje de ventas (mayor al mínimo garantizado que se cobra regularmente).

En línea con lo anterior, la bodega ubicada en Sabanagrande, Barranquilla arrendada a Sumicol / Corona fue adquirida con un leasing el cual dada la situación del COVID-19 se le otorgó un periodo de gracia (intereses y capital) por cuatro (4) meses iniciando en el mes de mayo y finalizando en el mes de agosto. Tal alivio permitió otorgarle un descuento al inquilino equivalente a la obligación bancaria, el cual pagará en el mes de agosto. Esto no afectará la rentabilidad del inversionista.

Lo anterior, deja al Fondo al cierre del primer semestre de 2020 con un portafolio con un área total de aproximadamente 8.400 m2, una duración promedio en duración de contratos de arrendamiento de 17.40 años; y con cinco (5) activos distribuidos en tres ciudades del país: 3 de ellos ubicados en Bogotá, uno de ellos en Barranquilla y el último en Bucaramanga.



Desempeño del Fondo Durante el Periodo

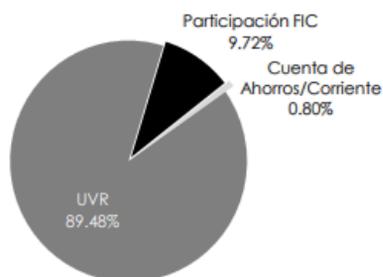
	Últimos		Anual		
	Semestre	12 meses	2019	2018	2017
Rentabilidad E.A. Bruta	5.723%	ND	ND	ND	ND
Rentabilidad E.A. Neta	5.197%	ND	ND	ND	ND
Volatilidad de la rentabilidad	1.751%	ND	ND	ND	ND

	Primer Semestre 2020					
	Ene-20	Feb-20	Mar-20	Abr-20	May-20	Jun-20
Rentabilidad E.A. Bruta(30D)	5.645%	3.450%	7.348%	11.994%	7.133%	-3.426%
Rentabilidad E.A. Neta(30D)	5.556%	3.368%	7.257%	11.902%	7.043%	-3.505%
Volatilidad de la Rentabilidad	0.760%	1.779%	1.917%	2.064%	1.880%	1.777%

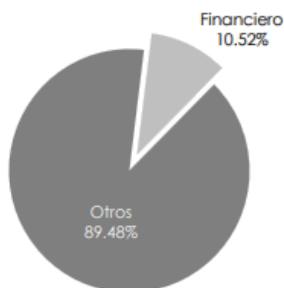
Composición del Portafolio

I Semestre - 2020

Composición del Portafolio por tipo de Renta



Composición del Portafolio por Sector Económico



Principales Inversiones

Bodega Corona	63.95%
FIC Accival Vista	9.72%
Inmueble Benjamin Herrera	8.99%
Surtimax Nueva Roma	8.54%
Surtimax Metro	8.00%
Banco de Occidente	0.80%

Estados Financieros y Notas

BALANCE GENERAL						
Valores en miles de pesos	Semestre I - 2019	A. Vertical	Semestre I - 2020	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
ACTIVO	ND	ND	29,933,251	100.00%	ND	ND
Bancos	ND	ND	161,890	0.54%	ND	ND
Deudores	ND	ND	248,019	0.83%	ND	ND
Impuestos	ND	ND	31,017	0.10%	ND	ND
Inversiones derechos Fiduciarios	ND	ND	2,031,252	6.79%	ND	ND
Propiedades de Inversión	ND	ND	27,461,072	91.74%	ND	ND
PASIVO	ND	ND	9,075,210	30.32%	ND	ND
Comisiones y Honorarios	ND	ND	20,742	0.07%	ND	ND
Costos y Gastos por Pagar	ND	ND	221,532	0.74%	ND	ND
Retención en la fuente	ND	ND	5,376	0.02%	ND	ND
Acreeedores Varios	ND	ND	8,827,560	29.49%	ND	ND
PATRIMONIO	ND	ND	20,858,041	69.68%	ND	ND
Participacion en Fondos de Inv	ND	ND	20,858,041	69.68%	ND	ND

ESTADO DE RESULTADO						
Valores en miles de pesos	Semestre I - 2019	A. Vertical	Semestre I - 2020	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
INGRESOS	ND	ND	1,606,451	100.00%	ND	ND
Ingresos Financieros	ND	ND	147,043	9.15%	ND	ND
Arrendamientos	ND	ND	406,165	25.28%	ND	ND
Ajuste a Valor razonable propiedad de inversión	ND	ND	1,053,243	65.56%	ND	ND
GASTOS	ND	ND	1,182,605	73.62%	ND	ND
Servicios de Administracion	ND	ND	89,085	5.55%	ND	ND
Comisiones ⁶	ND	ND	610,683	38.01%	ND	ND
Otros gastos operacionales	ND	ND	482,837	30.06%	ND	ND
Ganancias o Perdidas	ND	ND	423,845	26.38%	ND	ND

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo de inversión colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo de inversión colectiva"

Es de aclarar que los balances generales de la cartera de Accival pueden ser consultados en nuestra página web www.accivalores.com en el link de estados financieros informe de gestión y rendición de cuentas de Accival.