

Informe de Gestión y Rendición de Cuentas Fondo Inmobiliario SiRenta Primer Semestre del 2022

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Aspectos generales

En términos generales, el primer semestre del año cierra con indicadores crecimiento en la mayoría de los sectores de la economía colombiana debido al plan de reactivación económica liderado por el gobierno nacional. Uno de los sectores más beneficiados fue el sector inmobiliario. A continuación, se presenta un resumen del comportamiento del sector:

El retail en Colombia sigue siendo uno de los protagonistas dentro del mercado inmobiliario en el país. Si bien varias marcas de retail le han apostado a generar nuevas ventas mediante canales digitales, la ocupación de los centros comerciales mantiene niveles de ocupación estables para el sector. En Bogotá se presentó un panorama positivo comparativamente con el primer trimestre de 2021 frente al de 2022.

**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

Política de inversión y Riesgos asociados

En la Política de Inversión, el objetivo del Fondo es conformar un portafolio diversificado de activos admisibles cuyos subyacentes son inmuebles para obtener rentas estables y el crecimiento o valoración del capital, a largo plazo.

Sobre los Riesgos asociados el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, por la naturaleza de sus inversiones en activos inmobiliarios generadores o potencialmente generadores de renta a largo plazo, implica un riesgo moderado de pérdida de la inversión. El Fondo está diseñado para Inversionistas que tengan una expectativa de inversión de largo plazo y una propensión moderada al riesgo. El Fondo es propenso a riesgos moderados derivados de la evolución de los Activos Admisibles y de los precios de mercado de los activos que componen el portafolio del Fondo, al riesgo de vacancia, el riesgo de deterioro de los activos, a riesgos constructivos y otros riesgos propios de los Inmuebles y de los Proyectos Inmobiliarios en los que invierte este Fondo, según se describe a continuación

Comentarios del Gestor

Para el primer semestre de 2022, el Fondo Inmobiliaria SiRenta distribuyó desde el inicio del año, y de manera mensual un rendimiento promedio equivalente a 0,516% M.V. o 6.37% E.A, debido a que en de enero a mayo se distribuyó el 0.5% M.V. y para junio hubo una distribución adicional equivalente al 0,1% M.V. para un total de 0.6% M.V.

El Fondo cierra el primer semestre de 2022 con activos por un valor cercano a los COP\$53.493 mm, sin vacancia, sin deuda y con un portafolio con un área total de 8.636 m², una duración promedio de contratos de arrendamiento de 17.28 años; y seis activos distribuidos en dos ciudades del país (Bogotá y Barranquilla)

Riesgo Vacancia: Durante este periodo de análisis, el Fondo cuenta con la totalidad de sus activos ocupados. A la fecha ninguno de los inquilinos ha manifestado que desee dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Desempeño del Fondo durante el periodo

La absorción neta pasó de -7.412 m² a 11.902 m². Frente al inventario hubo un incremento comparando el primer trimestre de 2021 respecto al de 2022, pasando de 1.882.476 m² a 1.939.476 m². Para el caso de Medellín se tuvo una absorción del -6.800 m² a 6.300 m² y un incremento en inventario pasando de 941.870 m² a 993.370 m². Caso contrario, Cali tuvo una absorción en el año 2021 de 19.102 m² a 3.792 m² y un inventario de 378.775 m² (2021 Q1) a 388.282 m² (2022 Q2).

Respecto al comportamiento de las oficinas, la modalidad híbrida ha sido una tendencia que se ha mantenido luego de la pandemia dónde unos días de la semana se trabaja en casa vía remota y otros en la oficina. No obstante, hay una clara intención por parte de empresas que buscan situarse en edificios con mejores especificaciones y ubicación. Según Cushman & Wakefield continua la recuperación en el mercado de oficinas clase A, presionando a la disminución en el indicador de vacancia y produciendo la cifra más baja desde el tercer trimestre del año 2020. Como se ha mencionado en el pasado, ha existido una gran absorción de área en espacios superiores a los 1.000 m² impulsado principalmente por empresas enfocadas a BPO y Call Centers. Para el sector logístico, la absorción ha tenido signos de recuperación gracias a la reactivación económica. Por ejemplo, en Bogotá la tasa de disponibilidad disminuyó pasando del 14% al 9% entre el primer trimestre de 2021 y primer trimestre de 2022. Para el caso de Barranquilla, disminuyó pasando de 6,49% a 4,97% y para el caso de Cali pasó la tasa de disponibilidad de 5,9% a 1,47%. Informe Colliers international retail Medellín, Cali y Bogotá 1Q 2022 -Reporte Cushman & Wakefield Oficinas T1 2022. Informe Colliers international industrial Medellín, Cali y Bogotá 1Q 2022

	Ultimeos		Anual		
	Semestre	12 meses	2021	2020	2019
Rentabilidad E.A. Bruta	15,681%	11,431%	5,969%	3,352%	NA
Rentabilidad E.A. Neta	14,536%	10,328%	4,919%	2,328%	NA
Volatilidad de la rentabilidad	1,793%	1,793%	1,911%	2,130%	NA

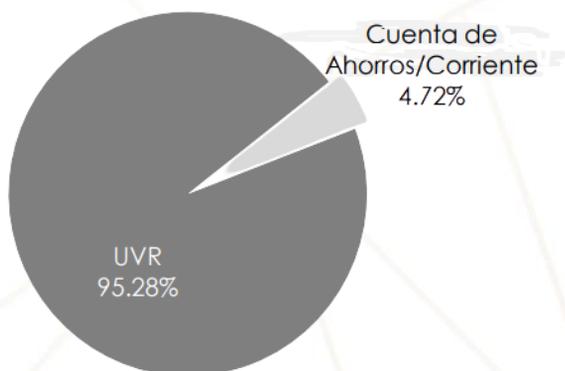
	Primer Semestre 2022					
	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22
Rentabilidad E.A. Bruta(30D)	9,713%	17,427%	23,029%	18,154%	15,139%	11,236%
Rentabilidad E.A. Neta(30D)	8,627%	16,264%	21,811%	16,985%	13,999%	10,135%
Volatilidad de la Rentabilidad	1,926%	1,926%	1,694%	1,714%	1,720%	2,038%

Composición del Portafolio

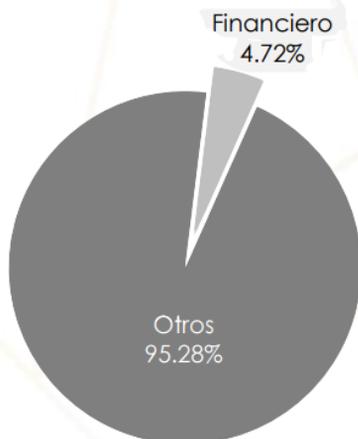
SiRenta es un vehículo de inversión con un perfil de riesgo moderado ideal para los inversionistas que están buscando rentas mensuales y potencial de valorización de su inversión. Invierte en activos inmobiliarios en Colombia, generadores de renta a largo plazo buscando disminuir el riesgo a través de la diversificación de inmuebles y arrendatarios.

II Semestre - 2021

Composición del Portafolio por tipo de Renta



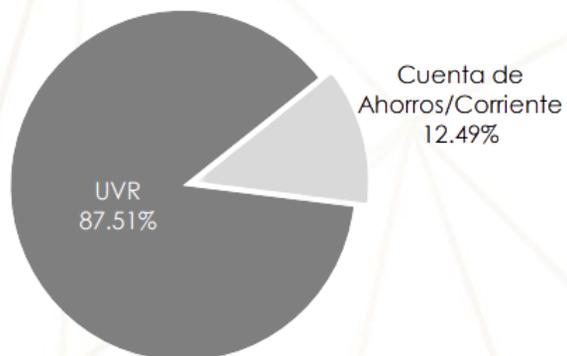
Composición del Portafolio por Sector Económico



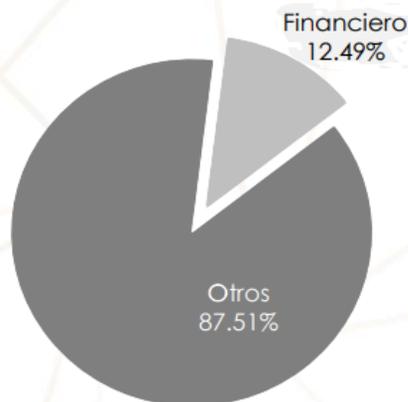
Emisor	Participación
1 BODEGA CORONA	44.26%
2 TEXART S.A.S	28.60%
3 INMUEBLE BANCO DE OCCIDENTE	11.78%
4 BANCO DE OCCIDENTE	4.72%
5 INMUEBLE BENJAMIN HERRERA	3.77%
6 SURTIMAX NUEVA ROMA	3.51%
7 SURTIMAX METRO	3.36%
Total	96.64%

I Semestre - 2022

Composición del Portafolio por tipo de Renta



Composición del Portafolio por Sector Económico



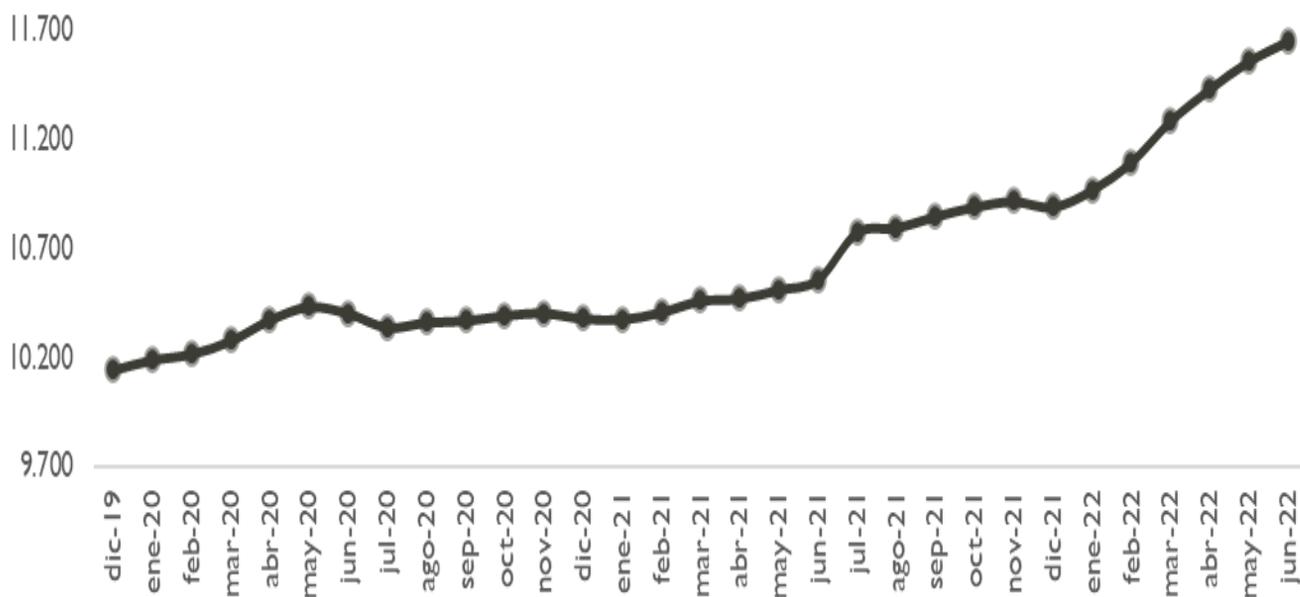
Emisor	Participación
1 BODEGA CORONA	40.65%
2 TEXART S.A.S	26.27%
3 BANCO DE OCCIDENTE	12.49%
4 INMUEBLE BANCO DE OCCIDENTE	10.82%
5 INMUEBLE BENJAMIN HERRERA	3.47%
6 SURTIMAX NUEVA ROMA	3.22%
7 SURTIMAX METRO	3.08%
Total	100.00%

Evolución del Valor de la Unidad

Unidades de Participación miden el valor de los Aportes de los Inversionistas y representan cuotas partes del valor patrimonial del Fondo. El mayor valor de la Unidad de Participación representa los rendimientos que se han obtenido.

Los Aportes, retiros, redenciones y anulaciones se expresan en Unidades de Participación y tal conversión se efectúa al valor de la Unidad de Participación calculado para el día en que se efectúa el respectivo movimiento.

En lo corrido del año, el valor de la unidad ha incrementado en un 6,95% debido al incremento que proviene en gran medida de la inflación que se ha presentado de enero a junio de 2022 (7,09 %.)



Fecha	Valor Cartera (Millones \$)	Valor de Unidad Bruta	Número de Unidades	Número de Suscriptores
31/12/2021	\$ 50.840	10894,14	4667255,56	122
31/01/2022	\$ 51.202	10970,97	4667253,45	122
28/02/2022	\$ 53.800	11098,53	4847615,17	122
31/03/2022	\$ 54.709	11286,08	4847610,88	122
30/04/2022	\$ 55.419	11432,54	4847603,71	122
31/05/2022	\$ 56.037	11560,47	4847446,37	122
30/06/2022	\$ 58.055	11652,56	4982303,71	122

Gastos de los fondos

El fondo incurrió en los siguientes gastos: debida diligencia (estudio de títulos), seguros, avalúos comerciales y honorarios a los miembros del comité inversiones. De igual forma, para mantener la operación del Fondo, este incurrió en el pago de comisiones, las cuales fueron las más representativas del total de los gastos.

Gastos	Semestre II - 2021	Semestre I - 2022
GASTOS	100%	100%
Servicios de Administracion	3%	3%
Comisiones de Administración	25%	14%
Otros gastos operacionales	72%	83%

Estados Financieros y Notas

Activo

Comparativamente, desde enero de 2022 a la fecha de corte, se ha incrementado el disponible para realizar nuevas adquisiciones las cuales esperamos concretar en el mes de agosto de 2022. Los activos operativos aumentaron debido a pagos de prediales en el mes de junio los cuales se amortizarán en el transcurso de los siguientes 11 meses. Para este periodo no se realizaron nuevas compras de activos inmobiliarios.

Pasivo

Hubo una reducción significativa del pasivo, producto de una cuenta por pagar del activo adquirido en diciembre de 2021 arrendado a Banco de Occidente.

Patrimonio

En el primer semestre de 2022 se realizaron aperturas del Fondo por un valor de COP\$ 3.552 MM.

En el transcurso del primer semestre hubo un incremento de los ingresos por canon de arrendamientos debido a la adquisición del inmueble de Banco de Occidente en el Centro Comercial Santa Fe, sumado a los incrementos anuales de algunos de nuestros arrendatarios.

En paralelo, en el mes de junio se realizaron los pagos de impuestos predial, disminuyendo el gasto por amortización. En el mes de diciembre de 2022 se proyecta realizar el pago de los avalúos de los inmuebles cumpliendo un año desde su última actualización. Por su parte, los gastos operativos del Fondo se incrementaron por el aumento de las comisiones operativas del Fondo como consecuencia del incremento patrimonial.

"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.

Estados Financieros y Notas

BALANCE GENERAL Valores en miles de pesos	Semestre II - 2021	A. Vertical	Semestre I - 2022	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
ACTIVO	52.494.990	100,00%	58.240.026	100,00%	5.745.035,66	11%
Bancos	2.523.563	4,81%	4.622.808	7,94%	2.099.245,17	83%
Deudores	11.952	0,02%	110.381	0,19%	98.429,27	824%
Impuestos	31.206	0,06%	13.509	0,02%	17.697,09	-57%
Anticipos a Contratos y Proveedores	0	0,00%	0	0,00%	0,00	NA
Propiedades de Inversión	49.928.269	95,11%	53.493.327	91,85%	3.565.058,31	7%
PASIVO	1.650.907	3,14%	185.318	0,32%	1.465.588,87	-89%
Comisiones y Honorarios	32.544	0,06%	49.934	0,09%	17.390,26	53%
Costos y Gastos por Pagar	0	0,00%	0	0,00%	0,00	NA
Impuestos	192.739	0,37%	116.876		75.863,11	-39%
Retención en la fuente	13.612	0,03%	18.508	0,03%	4.895,98	36%
Acreedores Varios	1.412.012	2,69%	0	0,00%	1.412.012,00	-100%
PATRIMONIO	50.844.082	96,86%	58.054.708	99,68%	7.210.625,53	14%
Participación en Fondos de Inv	50.844.082	96,86%	58.054.708	99,68%	7.210.625,53	14%

ESTADO DE RESULTADO Valores en miles de pesos	Semestre II - 2020	A. Vertical	Semestre II - 2021	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
INGRESOS	5.605.745	100,00%	5.875.255	100,00%	269.510	5%
Ingresos Financieros	50.386	0,90%	70.070	1,19%	19.684	39%
Arrendamientos	2.959.082	52,79%	2.227.601	37,91%	731.482	-25%
Ajuste a Valor razonable prop de inversión	2.570.372	45,85%	3.565.058	60,68%	994.687	39%
Recobros y recuperaciones	25.905	0,46%	12.526	0,21%	13.379	-52%
GASTOS	3.772.245	67,29%	2.216.969	37,73%	1.555.276	-41%
Servicios de Administración	131.811	2,35%	74.791	1,27%	57.020	-43%
Comisiones de Administración	926.992	16,54%	374	0,01%	926.618	-100%
Otros gastos operacionales	2.713.442	48,40%	2.141.805	36,45%	571.637	-21%
Ganancias o Pérdidas	1.833.500	32,71%	3.658.286	62,27%	1.824.786	100%

"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.