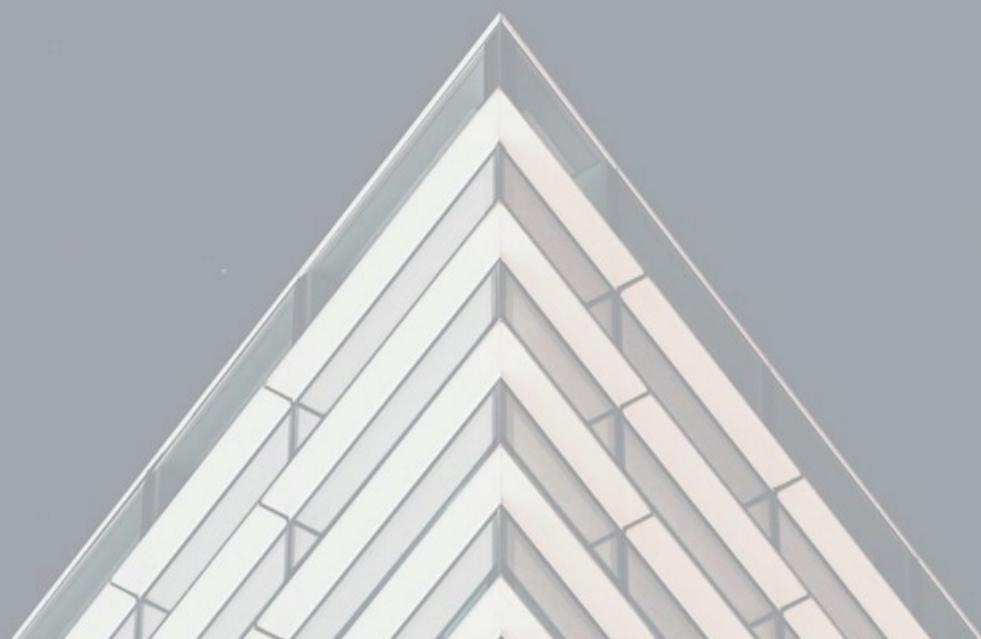


**Rendición de cuentas  
Primer semestre 2023**



## Tabla de Contenido

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | Comentarios del Gestor.....                | 2 |
| 2. | Perspectivas del Sector Inmobiliario ..... | 2 |
| 3. | Evolución del Valor de la Unidad.....      | 4 |
| 4. | Portafolio de Inversiones.....             | 5 |
| 5. | Resultados Financieros .....               | 5 |

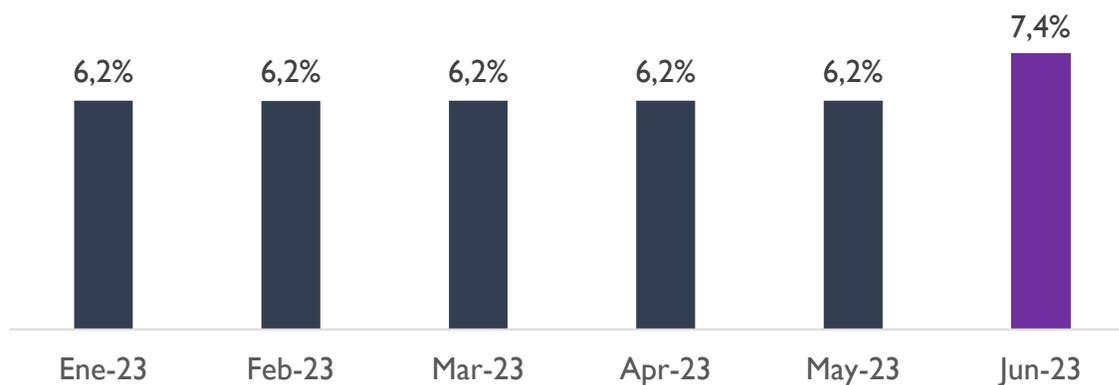


## 1. Comentarios del Gestor

El Fondo Inmobiliario SiRenta ha venido con un crecimiento sostenido en el último semestre con la adquisición de un nuevo local comercial en la ciudad de Cali arrendado a Colsanitas. Con esta adquisición, el Fondo termina el primer semestre del año 2023 con un valor en Activos cercano a los COP\$72.000 mm, sin vacancia, un portafolio con un área total de 10.576 m<sup>2</sup>, una duración promedio de contratos de arrendamiento de 17.4 años; y ocho activos distribuidos en tres ciudades del país.

De manera paralela, para el primer semestre de 2023, 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. Al incluir la valorización del título, el rendimiento total del Fondo para los inversionistas en el primer semestre del 2023 fue de 19.5% E.A.

### Cash on Cash año primer semestre 2023 – E.A



Ahora, como es de conocimiento de los inversionistas, el reglamento del Fondo estipula que éste debe (al menos una vez al año) actualizar el valor comercial de cada uno de los inmuebles que componen el portafolio de SiRenta mediante un avalúo certificado. Para este primer semestre se actualizaron los valores de dos de nuestros activos (Corona y Supermercados Olimpica). El resultado, arrojó un ajuste en el valor de los mismo que no impacta de manera material la rentabilidad del Fondo.

### 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.

## 2. Perspectivas del Sector Inmobiliario

A pesar de la coyuntura mundial actual, es importante destacar que el mercado inmobiliario en Colombia tiene perspectivas positivas a largo plazo. A lo largo de la historia, el sector inmobiliario ha demostrado ser una inversión segura y rentable, y existen indicadores que sugieren que esta tendencia se mantendrá. A medida que la economía se estabilice y se adapte a las nuevas condiciones, se espera que la demanda de propiedades se recupere gradualmente. Aunque atravesamos un período desafiante, es importante tener una visión a largo

plazo y considerar el mercado inmobiliario como una opción atractiva para invertir y obtener ganancias en el futuro.

A nivel mundial, el incremento de las tasas de interés sumado a otros factores externos ha afectado temporalmente el desempeño del mercado inmobiliario. Estas alzas, han llevado a un aumento en los costos de financiamiento para los compradores. En algunos casos, la rentabilidad de los Fondos Inmobiliarios (puntualmente los más apalancados) se han visto afectados por esta coyuntura. Es importante señalar que estos desafíos son temporales y que en el largo plazo se proyecta una recuperación en todo el sector.

A continuación, se presenta un resumen del comportamiento del sector:

Siendo uno de los protagonistas dentro del mercado inmobiliario en el país, el retail se sigue transformando para adaptarse a las nuevas tendencias entre las cuales se destaca la apuesta que han hecho las marcas para fortalecer las ventas por medio de canales digitales. Según Colliers International, *“Durante el primer trimestre del 2023, se registró un menor ritmo en la ocupación de espacios en los centros comerciales en todas las ciudades excepto en la ciudad de Barranquilla, mostrando leves recuperaciones tanto en la tasa de ocupación como en los niveles de precios. Sin embargo, el sector también enfrenta desafíos, como la saturación del mercado en algunas ciudades y la creciente competencia del comercio electrónico, donde se espera que el sector siga creciendo a medida que se abran nuevas oportunidades en ciudades en desarrollo y se ofrezcan servicios innovadores y adaptados a las necesidades de los consumidores.”*<sup>1</sup> Por ejemplo para el caso de Bogotá, comparativamente con el primer trimestre del año 2022 la tasa de disponibilidad pasó de un 6,90% a un 5,62% frente al mismo periodo del año 2023. Frente al inventario ocurre un comportamiento similar, pasando de un área de 1.939.476 m<sup>2</sup> a 1.949.070 m<sup>2</sup> respecto a los mismos periodos de comparación antes mencionados. Para el caso de Medellín, comparativamente con el primer trimestre del año 2022 la tasa de disponibilidad pasó de un 4,53% (1Q 2022) a un 2,53% (1Q 2023)<sup>2</sup>

Respecto al comportamiento de las oficinas, éste refleja un comportamiento estable presentando variaciones menores en las variables de tasa de disponibilidad e inventario. Por ejemplo, en Bogotá, comparativamente con el primer trimestre del año 2022 la tasa de disponibilidad pasó de un 10,77% a un 10,47% frente al mismo periodo del año 2023. Frente al inventario ocurre un comportamiento similar, pasando de un área de 3.017.785 m<sup>2</sup> a 3.051.993 m<sup>2</sup> (1Q 2023).<sup>3</sup>

Finalmente, para el sector logístico, Colliers internacional afirma que *“el segmento industrial en Colombia continúa en constante crecimiento. Según los expertos, se espera un repunte económico que varía entre el 0,5% y el 2,0% durante todo el año. A pesar de esto, el último reporte del PMI de Davivienda reveló que el bienestar del sector industrial mejoró en diciembre de 2022 gracias a las licitaciones públicas y la captación de nuevos clientes, lo que respaldó un aumento en las ventas”*.<sup>4</sup> Para el caso de Bogotá, comparativamente con el primer

---

<sup>1</sup> Reporte de mercado Colliers International 1Q 2023, Bogotá

<sup>2</sup> Reporte de mercado Colliers International 1Q 2023, Medellín

<sup>3</sup> Informe Colliers internacional oficinas Bogotá 1Q 2023

<sup>4</sup> Informe Colliers internacional Industrial Bogotá 1Q 2023

trimestre del año 2022 la tasa de disponibilidad pasó de un 8,85% a un 5,17% frente al mismo periodo del año 2023.

En general, se espera que el mercado inmobiliario en Colombia en los próximos meses logre una significativa recuperación en términos de rentabilidad, producto de la disminución en las tasas de interés y otros factores externos que impactan de manera directa en el desempeño del sector.

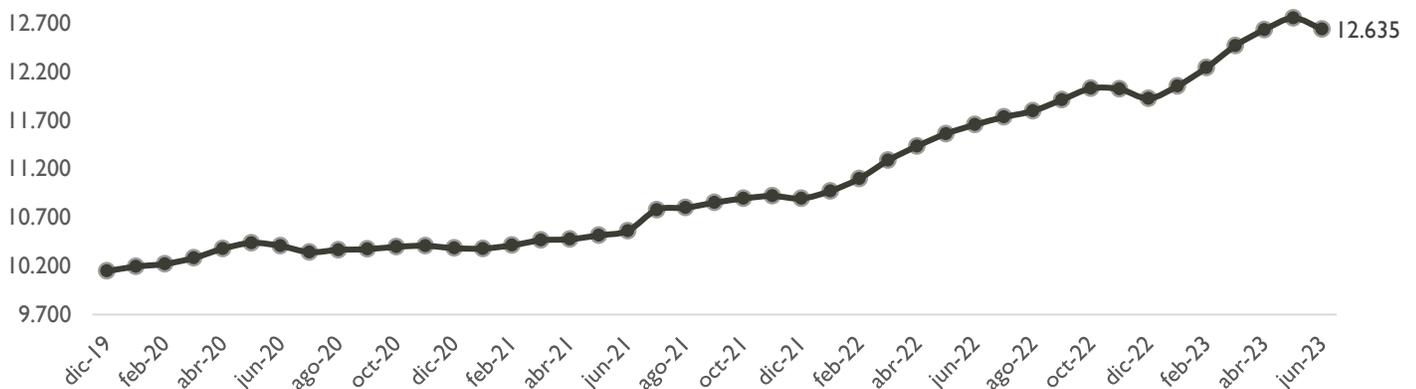
Recordemos que el mercado inmobiliario en Colombia es atractivo tanto para compradores como para inversionistas, debido a la demanda sostenida de propiedades y a que éste se ha caracterizado por ser un sector resiliente ante sus fluctuaciones en el corto plazo.

### **3. Evolución del Valor de la Unidad**

Las 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.

#### **Comportamiento valor de la Unidad**

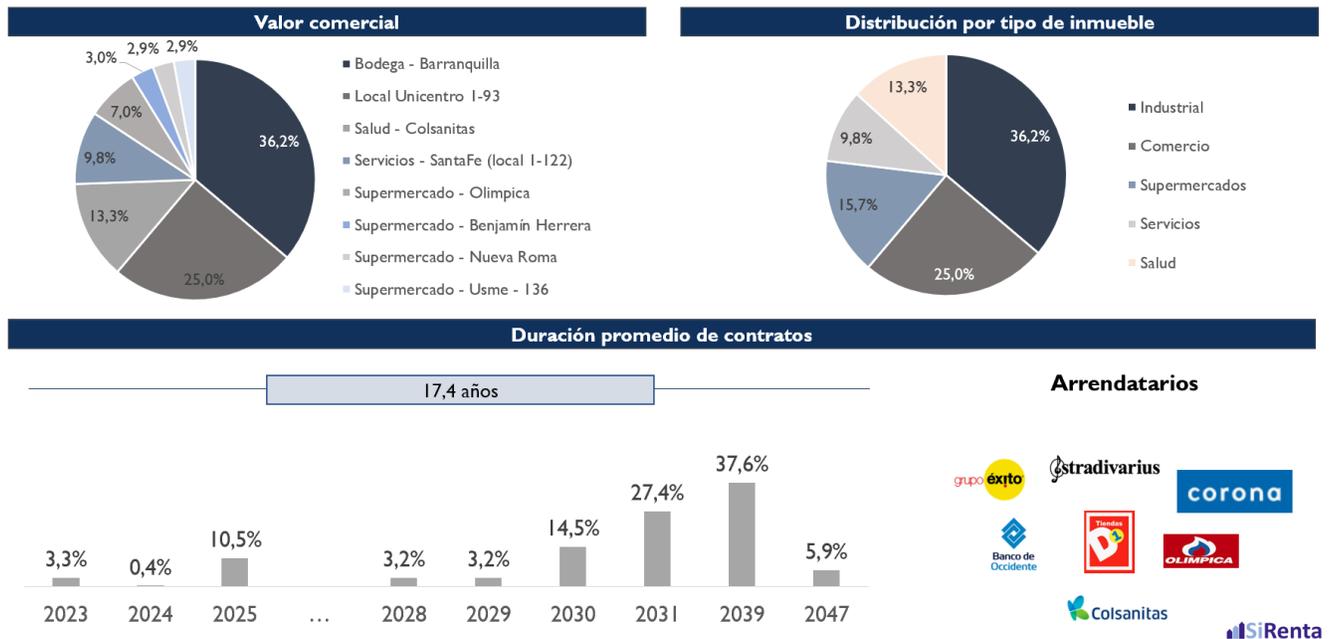


Para el primer semestre del 2023, el valor de la unidad tuvo un incremento del 9,45% a partir del 1 de enero de 2023 hasta el 30 de junio del mismo año. El anterior, se debe al incremento patrimonial el cual es explicado en el capítulo 5 “Resultados Financieros” de este informe.

Vale la pena recordar que el valor de la unidad del Fondo se valora de manera diaria mediante la variación Unidad de Valor Real (UVR), la cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores, teniendo en cuenta que dicha variación es calculada a partir del IPC del mes inmediatamente anterior.

## 4. Portafolio de Inversiones

**Política de Inversión:** 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.



## 5. Resultados Financieros

### Balance General

| Activo                        | dic-22            | jun-23            | Var          | Vertical      |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|---------------|
| Total Caja                    | 2,300,128         | 930,428           | -59.5%       | 1.3%          |
| CxC Operativas                | 0                 | 0                 | 0.0%         | 0.0%          |
| Amortizables                  | 41,024            | 119,169           | 190.5%       | 0.2%          |
| CxC (IVA)                     | 38,973            | 20,351            | -47.8%       | 0.0%          |
| <b>Total Activo Corriente</b> | <b>79,996</b>     | <b>139,520</b>    | <b>74.4%</b> | <b>0.2%</b>   |
| Activos Inmobiliarios         | 50,927,556        | 59,927,556        | 17.7%        | 81.8%         |
| Valorización                  | 8,790,346         | 12,266,097        | 39.5%        | 16.7%         |
| Activos Operativos            | 59,717,901        | 72,193,653        | 20.9%        | 98.5%         |
| Otros Activos                 | 0                 | 0                 | 0.0%         | 0.0%          |
| <b>Total Activos</b>          | <b>62,098,025</b> | <b>73,263,601</b> | <b>18.0%</b> | <b>100.0%</b> |

| Pasivo                     | dic-22            | jun-23            | Var            | Vertical     |
|----------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------|
| CxP Operativos             | 347,971           | 295,292           | -15.1%         | 4.0%         |
| Activos X Pagar            | 66,552            | 6,319,382         | 100.0%         | 85.0%        |
| Deuda Financiera           | 0                 | 810,000           | 0.0%           | 10.9%        |
| <b>Pasivo no Corriente</b> | <b>66,552</b>     | <b>7,129,382</b>  | <b>100.0%</b>  | <b>95.9%</b> |
| CxP de Financiación        | 10,518            | 10,115            | 100.0%         | 0.1%         |
| <b>Total Pasivo</b>        | <b>425,040</b>    | <b>7,434,789</b>  | <b>1649.2%</b> | <b>10.1%</b> |
| <b>Patrimonio</b>          |                   |                   |                |              |
| Capital Emitido            | 54,264,307        | 54,733,358        | 0.9%           | 83.1%        |
| Utilidad Ejercicio         | 7,408,679         | 11,095,453        | 49.8%          | 16.9%        |
| <b>Total Patrimonio</b>    | <b>61,672,986</b> | <b>65,828,811</b> | <b>6.7%</b>    | <b>89.9%</b> |

Puede consultar los estados financieros a través del siguiente link:

<https://www.sirenta.com.co/component/edocman/estados-financieros>

## Análisis de Balance General

### Activo

Durante el segundo semestre del 2023, el Fondo utilizó la caja disponible para la adquisición del inmueble arrendado a Colsanitas ubicado en la ciudad de Cali. Adicionalmente, hubo un incremento en amortizables debido al pago de los impuestos prediales, así como en la cuenta de *Propiedad Planta Y Equipo* producto de la adquisición antes mencionada. En el análisis vertical se evidencia que la total de caja pesa únicamente un 1.3% del total del activo, lo que significa que la mayoría de los recursos del Fondo están invertidos en bienes inmuebles.

### Pasivo

El pasivo no corriente tuvo un crecimiento debido al apalancamiento en deuda para la adquisición del activo arrendado Colsanitas. La deuda financiera adquirida para la compra de este inmueble representa un 1.11% del valor total de los activos. De igual forma, es importante mencionar que existe un saldo pendiente por pagar del reciente activo adquirido el cual se proyecta se realice antes de finalizar el segundo semestre de este año el cual tiene un peso total del 85% del total del activo.

### Patrimonio

En el primer semestre de 2023, no se presentaron variaciones significativas dentro del patrimonio.

### P&G

| P&G                               | S2 2022          | S1 2023          | Var           | Vertical      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|
| Ingresos por Canon                | 2,370,898        | 2,621,564        | 10.6%         | 42.3%         |
| Intereses de Caja                 | 133,586          | 94,570           | -29.2%        | 1.5%          |
| Valorización                      | 1,382,424        | 3,475,751        | 151.4%        | 56.1%         |
| <b>Total Ingreso</b>              | <b>3,886,909</b> | <b>6,191,885</b> | <b>59.3%</b>  | <b>100.0%</b> |
| Total Gastos Operativos Inmuebles | -98,759          | -110,781         | 12.2%         | -1.8%         |
| Total Gastos Operativos Fondo     | -312,718         | -368,311         | 17.8%         | -5.9%         |
| EBITDA <sup>1</sup>               | 2,093,008        | 2,237,042        | 6.9%          | 82.4%         |
| Utilidad Operativa (NOI)          | 3,475,432        | 5,712,794        | 64.4%         | 92.3%         |
| Gastos de Emisión                 | -175,000         | -42,158          | -75.9%        | -0.7%         |
| Distribuciones                    | -1,918,122       | -1,983,862       | 3.4%          | -32.0%        |
| <b>Total P&amp;G</b>              | <b>1,382,309</b> | <b>3,686,774</b> | <b>166.7%</b> | <b>59.5%</b>  |

<sup>1</sup> No tiene en cuenta el ingreso por valorización, dicho margen es la proporción del ingreso efectivo del fondo

En el transcurso del primer semestre hubo un aumento en los ingresos por canon de arrendamientos debido a los incrementos anuales de algunos de nuestros arrendatarios y consolidación del ingreso semestral del activo de Supermercados Olímpica. Adicionalmente, hubo un incremento del ingreso por valorizaciones producto de la actualización diaria del valor de los activos y que se hace teniendo en cuenta la base la UVR (el cual tuvo un

15 julio de 2023

crecimiento del 7.85% en el primer semestre de 2023). Como resultado, el Fondo tuvo un ingreso promedio mensual por cánones de 437 millones e ingresos por valorización mensual promedio de 579 millones.

### **Gastos del Fondo**

En el transcurso del primer semestre de 2023 aumentó la cuenta de *gastos operativos* en general en comparación con el segundo semestre del 2022 de forma residual, consecuencia de que éstos se ajustan por inflación dando como resultado un gasto operativo de los inmuebles promedio mensual de alrededor de 18 millones y unos gastos operativos del fondo de 61 millones promedio mensual.

Del mismo modo, hubo aumento en distribución a los inversionistas con respecto al segundo semestre del año anterior, debido al crecimiento del valor patrimonial. Finalmente, los gastos de transacción cayeron con respecto al semestre anterior por cuenta de disminución de las comisiones de emisión y distribución.

### **JORGE DUARTE GIRALDO**

Gerente Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario SiRenta | Piensa - SS Consultores SAS |  
jdg@piensa.com