

Informe de Gestión y Rendición de Cuentas Fondo Inmobiliario SiRenta Primer Semestre de 2021

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Generalidades



Para el primer semestre del 2021, el protagonista que ha marcado hitos en el comportamiento del mercado inmobiliario en el país ha sido los efectos de la pandemia que han impulsado nuevas tendencias en algunos subsectores del mercado. Importante resaltar que se proyecta un mejor segundo semestre, no sólo por el crecimiento económico que se vio en el primer semestre del año, sino por los avances en materia de vacunación.

En cuanto al sector de oficinas clase A, a pesar de la coyuntura, la vacancia se mantuvo controlada durante el último trimestre del 2021 situándose en 13.2%. La vacunación masiva ha hecho que varias compañías retornen a los espacios físicos de trabajo. Se ha implementado una nueva tendencia híbrida entre el trabajo en casa y oficina. Con esta nueva tendencia, los propietarios han tenido que implementar contratos de arrendamiento más flexibles.¹

Para el sector de comercio, los nuevos hábitos de compra, la digitalización, la sostenibilidad y la importancia de la experiencia como criterio de valor son algunos de los nuevos drivers del negocio de Retail. Si se examina la evolución de los centros comerciales a lo largo de la historia, en un comienzo eran destinados exclusivamente para compras, luego evolucionó de compras más de ocio, y ahora se transformaron los espacios a lugares denominados "microvacaciones urbanas". Este término denominado por los expertos en centros comerciales "Mall & Retail", aseguran que se utilizará de manera recurrente en el futuro. Se empezarán a ver centros comerciales de uso mixto, combinaciones con hoteles, coworking, zonas residenciales entre otras. Se verán centros comerciales adaptados a la nueva realidad.²

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. https://www.youtube.com/watch?v=80DB25fv3_A.
2. <https://www.mallyretail.com/actualidad/mall-y-retail-boletin-380>.

Generalidades

Por último, el sector industrial y de bodegas se ha desarrollado de una manera muy positiva. Los centros logísticos, centros de distribución de última milla entre otros se han visto jalonados principalmente como una consecuencia del comercio electrónico en el país. Según Cushman y Wakefield el comercio electrónico creció del 2019 al 2020 aproximadamente un 30%. Puntualmente las categorías de alimentos y de aseo personal crecieron un 40% en los últimos años. La pandemia ha sido el principal protagonista que ha impulsado el crecimiento acelerado de este tipo de industria tipo A. Los inmuebles de categoría tipo B se han visto afectados por su capacidad financiera para superar esta crisis; sin embargo, se proyecta un crecimiento para el segundo semestre del año.³

La pandemia ha sido el detonante para que nuevas tendencias en el sector inmobiliario empiecen a coger relevancia en el futuro. La modalidad híbrida de trabajo en casa y de espacios de oficina junto con el alto crecimiento que ha tenido el sector de comercio electrónico a evidenciado una vez más que el sector inmobiliario históricamente ha sido resiliente a los choques económicos por lo que con estas nuevas tendencias generaran una recuperación en el mediano plazo.

Comentarios del Gestor

Para el primer semestre de 2021, 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 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. en ese mes. Al incluir la valorización del título, el rendimiento total del Fondo para los inversionistas en el primer semestre de 2021 fue de 10,13% E.A.

El primero de julio se firmó la promesa de compraventa para la adquisición de un local en el primer piso en el Centro comercial Unicentro de Bogotá. La adquisición, corresponde a un inmueble de 177 m2 más 50 m2 de mezanine, con un contrato de arrendamiento a 10 años con la marca Stradivarius. Con esta adquisición, el Fondo cierra el primer semestre de 2021 con activos por un valor de COP\$37.414 mm, sin vacancia, y con un portafolio que cuenta con un área total de aproximadamente 8.428 m2, una duración promedio de contratos de arrendamiento de 17,58 años; y cinco activos distribuidos en dos ciudades del país.

3. https://www.youtube.com/watch?v=80DB25fv3_A.



Desempeño del Fondo Durante el Periodo

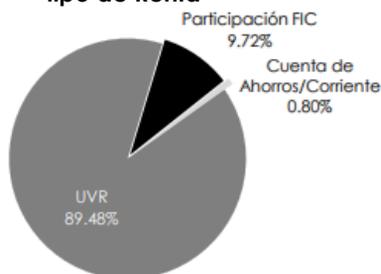
	Últimos		Anual		
	Semestre	12 meses	2020	2019	2018
Rentabilidad E.A. Bruta	4.012%	2.505%	3.345%	ND	ND
Rentabilidad E.A. Neta	3.495%	1.490%	2.322%	ND	ND
Volatilidad de la rentabilidad	1.911%	1.911%	2.130%	ND	ND

	Primer Semestre 2021					
	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21
Rentabilidad E.A. Bruta(30D)	-0.409%	4.378%	6.085%	1.343%	4.686%	5.633%
Rentabilidad E.A. Neta(30D)	-0.493%	4.298%	5.995%	1.260%	4.598%	5.547%
Volatilidad de la Rentabilidad	1.881%	1.918%	1.726%	2.174%	1.745%	2.129%

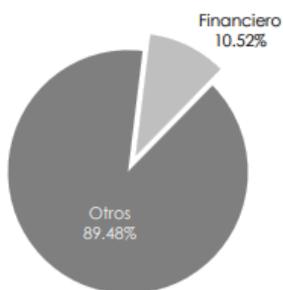
Composición del Portafolio

I Semestre - 2020

Composición del Portafolio por tipo de Renta



Composición del Portafolio por Sector Económico

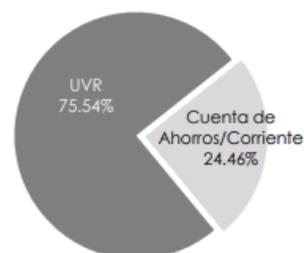


Principales Inversiones

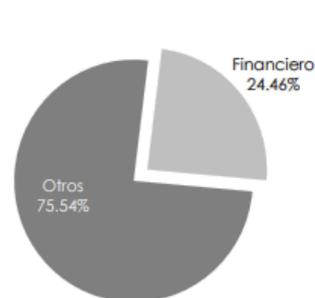
Bodega Corona	63.95%
FIC Accival Vista	9.72%
Inmueble Benjamin Herrera	8.99%
Surtimax Nueva Roma	8.54%
Surtimax Metro	8.00%
Banco de Occidente	0.80%

I Semestre - 2021

Composición del Portafolio por tipo de Renta



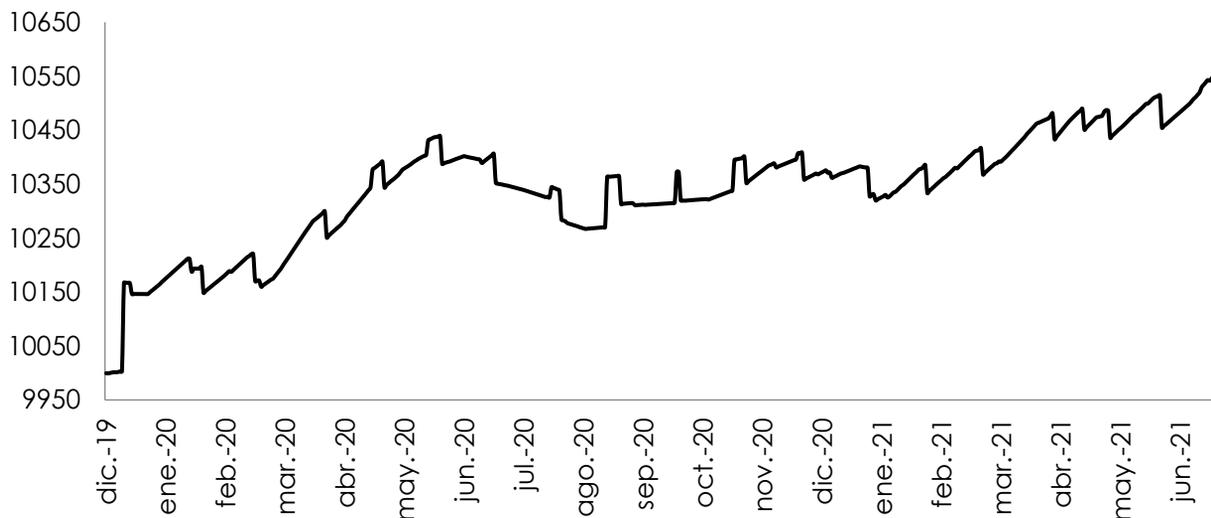
Composición del Portafolio por Sector Económico



Principales Inversiones

Bodega Corona	60.65%
Banco de Occidente	24.46%
Inmueble Benjamin Herrera	5.30%
Surtimax Nueva Roma	4.94%
Surtimax Metro	4.65%

Evolución del Valor de la Unidad



Fecha	Valor Cartera (Millones \$)	Valor de Unidad Bruta	Número de Unidades	Número de Suscriptores
31/12/2020	\$ 30,170	10383.34	2905751.63	334
31/01/2021	\$ 30,158	10378.99	2905751.63	353
28/02/2021	\$ 30,255	10412.55	2905751.63	353
31/03/2021	\$ 30,405	10464.16	2905750.37	355
30/04/2021	\$ 35,120	10474.94	3352906.70	382
31/05/2021	\$ 35,255	10515.00	3352900.12	381
30/06/2021	\$ 37,415	10561.77	3542591.26	386

Gastos

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

Gastos	Semestre I - 2020	Semestre I - 2021
GASTOS	100%	100%
Servicios de Administración	8%	4%
Comisiones ⁵	52%	25%
Otros gastos operacionales	41%	71%

5. Para este cálculo se tienen en cuenta: Comisión de Administración, Comisión por Gestión comercial, Comisión de Gestión y Comisión de Estructuración.

Estados Financieros y Notas

BALANCE GENERAL Valores en miles de pesos	Semestre I - 2020	A. Vertical	Semestre I - 2021	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
ACTIVO	29,933,251	100.00%	37,541,310	100.00%	7,608,059.94	25%
Bancos	161,890	0.54%	9,086,267	24.20%	8,924,376.28	5513%
Inversiones derechos Fiduciarios	2,031,252	6.79%	0	0.00%	2,031,252.20	-100%
Deudores	248,019	0.83%	140,890	0.38%	107,128.98	-43%
Impuestos	31,017	0.10%	7,220	0.02%	23,797.40	-77%
Propiedades de Inversión	27,461,072	91.74%	28,306,934	75.40%	845,862.24	3%
PASIVO	9,075,210	30.32%	126,509	0.34%	8,948,701.25	-99%
Comisiones y Honorarios	20,742	0.07%	51,467	0.14%	30,724.98	148%
Costos y Gastos por Pagar	221,532	0.74%	0	0.00%	221,532.17	-100%
Retención en la fuente	5,376	0.02%	64,565	0.17%	59,188.85	1101%
Acreeedores Varios	8,827,560	29.49%	10,477	0.03%	8,817,082.90	-100%
PATRIMONIO	20,858,041	69.68%	37,414,802	99.66%	16,556,761.19	79%
Participacion en Fondos de Inv	20,858,041	69.68%	37,414,802	99.66%	16,556,761.19	79%

ESTADO DE RESULTADO Valores en miles de pesos	Semestre I - 2020	A. Vertical	Semestre I - 2021	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
INGRESOS	1,606,451	100.00%	2,048,247	100.00%	441,797	28%
Ingresos Financieros	147,043	9.15%	25,687	1.25%	121,356	-83%
Arrendamientos	406,165	25.28%	1,178,628	57.54%	772,463	190%
Ajuste a Valor razonable propiedad de inversión	1,053,243	65.56%	822,298	40.15%	230,945	-22%
Recobros y recuperaciones	0	0.00%	21,635	1.06%	21,635	NA
GASTOS	1,182,605	73.62%	1,468,889	71.71%	286,284	24%
Servicios de Administracion	89,085	5.55%	59,745	2.92%	29,340	-33%
Comisiones ⁶	610,683	38.01%	366,007	17.87%	244,676	-40%
Otros gastos operacionales	482,837	30.06%	1,043,137	50.93%	560,300	116%
Ganancias o Perdidas	423,845	26.38%	579,359	28.29%	155,513	37%

"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.

