

Fondo Inmobiliario Si-Renta

Informe – primer Semestre 2024

15 de junio 2024

PIENSSA®

AV Acciones
& Valores
Desde 1959

Tabla de Contenido

1.	Comentarios del Gestor.....	2
2.	Perspectivas del Sector Inmobiliario	3
3.	Evolución del Valor de la Unidad.....	5
4.	Portafolio de Inversiones.....	5
5.	Resultados Financieros	6



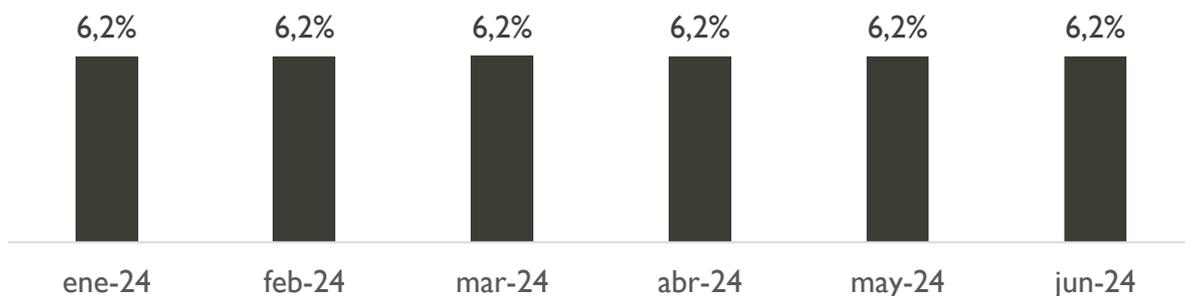
1. Comentarios del Gestor

El sector inmobiliario en Colombia presenta un panorama dinámico y prometedor en el mediano y largo plazo. Tras un período de ajustes en el 2023, se observa una reactivación gradual impulsada por diversos factores favorables, entre los que se destaca la disminución de las tasas de interés. Esta coyuntura abre oportunidades interesantes para la inversión y el desarrollo de proyectos en los distintos sectores de este mercado. De hecho, el sector ha demostrado una resiliencia notable, con un crecimiento sostenido que impulsa la demanda de espacios comerciales, oficinas, y propiedades industriales, proyectando así oportunidades atractivas de inversión a largo plazo.

En el caso de SiRenta, el Fondo termina el primer trimestre del 2024 con activos por un valor cercano a los COP\$76.703 mm compuesto por un portafolio con un área total de: 10.576 m², una duración promedio de contratos de 15 años y 8 activos en tres ciudades del país. Paralelamente, el Fondo continúa la comercialización del local ubicado en Cali, contando con aliados estratégicos para su colocación como lo son: inmobiliarias, agentes independientes, pauta en redes sociales, portales inmobiliarios entre otros. Con lo anterior, el Fondo termina el primer semestre del año con una vacancia económica del 6,33% que no afecta de manera material la rentabilidad de los inversionistas.

De manera paralela, para este semestre, el Fondo distribuyó desde el inicio del año, y de manera mensual un rendimiento promedio equivalente a 0.5% M.V. o 6.2% E.A, debido a que de enero a junio se distribuyó el 0.5% M.V. Al incluir la valorización del título, el rendimiento total del Fondo para los inversionistas en este primer semestre fue del 15.4% E.A.

Cash on Cash primer semestre 2024 – 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 el primer semestre del año, se actualizaron los valores comerciales de los siguientes inmuebles: bodega Parque Industrial Atlantik en Barranquilla, local Centro Comercial Unicentro, local Centro Comercial Chipichape y local Cali. El resultado, arrojó un ajuste en el valor de los activos generando una valorización en el valor de la unidad que no impacta de manera material en la rentabilidad del Fondo.

Riesgo Vacancia:

Durante este periodo de análisis, el Fondo cuenta con una vacancia económica del 6.33%. Sin embargo, el local se encuentra en su proceso de comercialización.

Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez se refiere a la capacidad de una inversión para ser convertida en efectivo sin una pérdida significativa de su valor. Los bienes raíces, a diferencia de las acciones o bonos, no pueden venderse rápidamente sin potencialmente incurrir en una reducción de su valor.

2. Perspectivas del Sector Inmobiliario

El mercado inmobiliario en Colombia se presenta como una oportunidad de inversión atractiva, respaldada por una demanda sostenida y la resiliencia del sector ante fluctuaciones económicas del pasado. A pesar de los desafíos globales y locales, el sector inmobiliario colombiano ha demostrado una notable capacidad de recuperación, impulsada por factores como el crecimiento demográfico, y disminución en las tasas de interés. Estas condiciones crean un entorno favorable para los inversionistas que buscan estabilidad y crecimiento en sus portafolios.

El sector de locales comerciales y bodegas en particular ofrece oportunidades significativas debido a la expansión del comercio minorista y el auge del comercio electrónico. La necesidad de espacios logísticos modernos y eficientes ha incrementado la demanda de bodegas, mientras que los centros comerciales tradicionales se están transformando en centros de experiencia. Estas tendencias, hacen del sector inmobiliario un *Asset Class* ideal para los inversionistas que buscan diversificar sus portafolios de inversión. A continuación, se presenta un resumen del comportamiento del sector:

Durante el primer trimestre de 2024, el mercado retail en Bogotá mostró una ocupación estable con un inventario de 1.952.122 m². Se espera que en el corto y mediano plazo no existan nuevas aperturas de nuevos centros comerciales, pero si expansión de área arrendable de Mall Plaza NQS con 7.000 m² destinados a entretenimiento. Las rentas se situaron en un promedio de \$108.500/m², reflejando una demanda sostenida en zonas estratégicas de la capital. Para el precio de venta, el promedio estuvo en \$15.490.700/m². La tasa de disponibilidad disminuyó a un 4,73%, comparativamente con el mismo periodo del año anterior ubicándose en un 5,62%. Colliers International pronostica una tendencia de precios estables con un leve incremento hacia finales de año. ¹

En el caso del mercado industrial en Barranquilla, para el primero trimestre de 2024 este sector ha mostrado señales de estabilidad con tendencias positivas en varios indicadores. La tasa de disponibilidad se ha mantenido en niveles bajos, reflejando un leve aumento comparativamente con el primer trimestre del año anterior: para el 1Q 2023 se situó en 3,96% y para el 1Q2024 estuvo en 4,0%. Los precios de renta han promediado los COP 18.900/m². En términos de ventas, el valor por metro cuadrado ha estado en promedio en COP \$2.403.500 /m². Se ha observado un incremento en la construcción de nuevos proyectos logísticos, impulsado por el crecimiento del comercio electrónico y la necesidad de centros de distribución modernos. Estos datos sugieren una perspectiva favorable para el sector, con oportunidades de inversión atractivas en el mediano y largo plazo.²

El mercado de retail en Cali ha mostrado un desempeño estable. La tasa de disponibilidad se redujo comparativamente con el primer trimestre de 2023, estando en 10,70% y para el 1Q de 2024 se ubicó en 9,33%. La misma tendencia en esos mismos periodos ocurre con la absorción neta, pasando de 2.468 m² a 515 m². Los precios de renta han promediado en COP 57.100 m², mientras que las ventas se sitúan en promedio a 10.541.600/m² una leve disminución frente al tercer trimestre del año pasado que se situaba en 10.700.400 COP/m². ³

Como conclusión, las perspectivas para el sector inmobiliario en Colombia son favorables en el mediano plazo y largo plazo. La disminución de las tasas de interés, y el crecimiento de sectores como el comercio electrónico y la logística impulsarán la demanda de espacios comerciales y bodegas industriales.

1 Reporte de mercado Retail Colliers International 1Q 2024, Bogotá

2 Reporte de mercado Industrial Colliers International 1Q 2024, Barranquilla

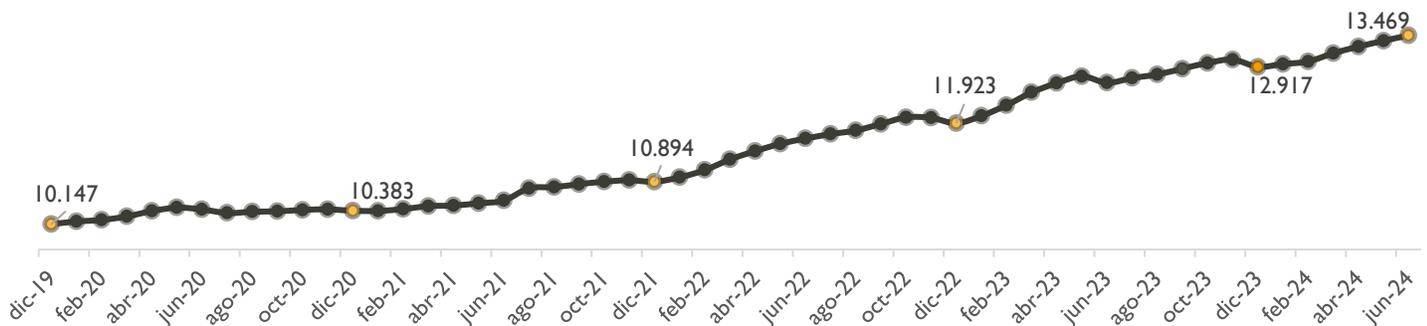
3 Reporte de mercado Retail Colliers International 1Q 2024, Cali

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



En el primer semestre de 2024, el valor de la unidad ha incrementado en un 4,3% comparativamente con el cierre de 2024 debido al incremento de la inflación que acumulada del primer semestre del año (4,12% inflación acumulada semestral⁴). Sumado a la actualización del valor comercial de unos de los inmuebles del portafolio del Fondo.

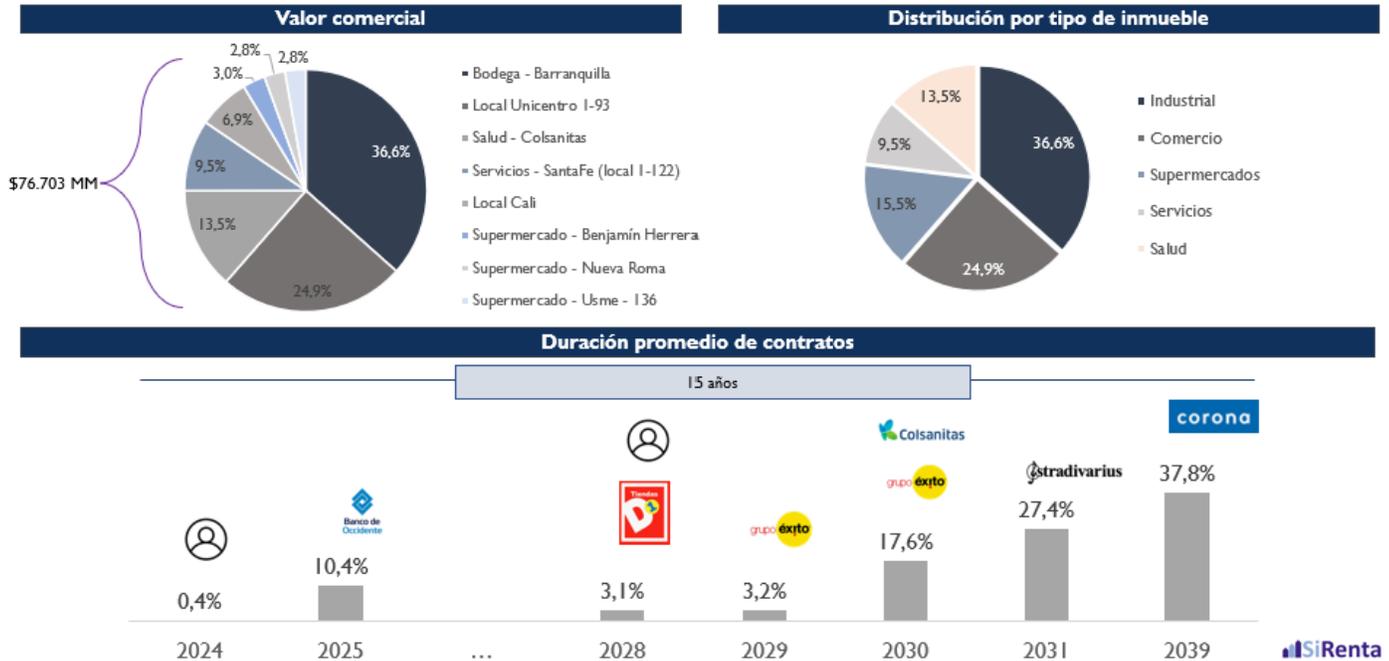
El valor de la unidad del Fondo se valora de manera diaria mediante la variación Unidad de Valor Real (UVR), la cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores, teniendo en cuenta que dicha variación es calculada a partir del IPC del mes inmediatamente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

⁴ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

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

Balances

Cifras COP \$ miles

Activo	dic-23	jun-24	Var	Vertical
Total Caja	2,843,503	1,043,287	-63.3%	1.3%
CxC Operativas	0	30,470	0.0%	0.0%
Amortizables	58,147	171,277	194.6%	0.2%
CxC (IVA)	19,108	25,918	35.6%	0.0%
Total Activo Corriente	77,255	227,665	194.7%	0.3%
Activos Inmobiliarios	59,927,556	60,370,454	0.7%	77.4%
Valorización	13,328,875	16,333,054	22.5%	20.9%
Activos Operativos	73,256,431	76,703,509	4.7%	98.4%
Otros Activos	0	0	0.0%	0.0%
Total Activos	76,177,188	77,974,461	2.4%	100.0%

Pasivo	dic-23	jun-24	Var	Vertical
CxP Operativos	254,868	274,661	7.8%	10.0%
Activos X Pagar	901,172	1,172	-99.9%	0.0%
Deuda Financiera	5,000,000	2,470,000	100.0%	89.6%
Pasivo no Corriente	5,901,172	2,471,172	-58.1%	89.7%
CxP de Financiación	10,115	10,115	100.0%	0.4%
Total Pasivo	6,166,154	2,755,948	-55.3%	3.5%
Patrimonio	dic-23	jun-24	Var	Vertical
Capital Emitido	57,437,195	59,597,035	3.8%	79.2%
Utilidad Ejercicio	12,573,840	15,621,479	24.2%	20.8%
Total Patrimonio	70,011,034	75,218,514	7.4%	96.5%

Análisis de los Balances

Activo

Frente al total de activos en el Balance General, el 98% corresponde al portafolio de inmuebles que administra y gestiona el Fondo y el 2% restante corresponde a caja disponible para futuros gastos e inversiones, así como

activos amortizables. Hubo un aumento respecto al año anterior del 4,7% en los activos operativos debido a la actualización del valor de estos por concepto de valorización. La caja del Fondo tuvo una caída del 63% debido al uso de esta para pagar deuda financiera.

Pasivo

En el transcurso del primer semestre de 2024 hubo una caída en los pasivos no corrientes debido al pago de COP \$2.530 millones de deuda, quedando pendiente por pagar un saldo de COP \$2.470 millones de la deuda adquirida para la compra del inmueble arrendado a Colsanitas en el Centro Comercial Chipichape. Se evidencia el pago de COP \$900 millones que se adeudaban al vendedor de este mismo activo.

Patrimonio

Durante el cierre del primer semestre 2024 el patrimonio incrementó un 7,4% frente al año 2023 debido a nuevas inversiones recibidas en el Fondo por COP \$2.159 millones y utilidades generadas.

P&G

P&G	jun-23	jun-24	Var	Vertical
Ingresos por Canon	2,621,564	3,187,118	21.6%	50.7%
Intereses de Caja	94,570	92,753	-1.9%	1.5%
Valorización	3,475,751	3,004,179	-13.6%	47.8%
Total Ingreso	6,191,885	6,284,050	1.5%	100.0%
Total Gastos Operativos Inmuebles	-110,781	-280,613	153.3%	-4.5%
Total Gastos Operativos Fondo	-368,311	-407,732	10.7%	-6.5%
EBITDA ¹	2,237,042	2,591,526	15.8%	79.0%
Utilidad Operativa (NOI)	5,712,794	5,595,705	-2.0%	89.0%
Intereses	0	-240,798	100.0%	-3.8%
Gastos de Emisión	-42,158	-159,692	278.8%	-2.5%
Distribuciones	-1,983,862	-2,155,645	8.7%	-34.3%
Total P&G	3,686,774	3,039,571	-17.6%	48.4%

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

Ingresos

Durante el primer semestre de 2024, los ingresos por canon crecieron alrededor de 22% frente al mismo periodo del 2023 debido al ingreso por del arrendamiento de local arrendado a Colsanitas e incrementos anuales. De igual forma, las valorizaciones disminuyeron un -13,6% producto de las actualizaciones de los avalúos comerciales.

Gastos

Para el primer semestre de 2024, los gastos operativos de los inmuebles aumentaron un 150%, lo anterior producto de la inflación, mantenimientos que se realizaron a los inmuebles y gastos por vigilancia requeridos al local vacante en Cali. Por último, se incurrió en gastos por intereses debido a la adquisición de deuda financiera y gastos de emisión debido a las inversiones recibidas en el Fondo.

Los Estados Financieros del Fondo Inmobiliario SiRenta pueden ser consultados en su página web: www.sirenta.com.co en la sección Inversionistas – Estados Financieros.

JORGE DUARTE GIRALDO

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