

Fondo Inmobiliario Si-Renta

Informe – primer Semestre 2025

15 de junio 2025

PIENSSA®

AV Acciones
& valores
Desde 1959

Tabla de Contenido

1. Comentarios del Gestor 2

4. Evolución del Valor de la Unidad 6

5. Portafolio de Inversiones..... 7

6. Resultados Financieros 7

7. Factores ASG 10

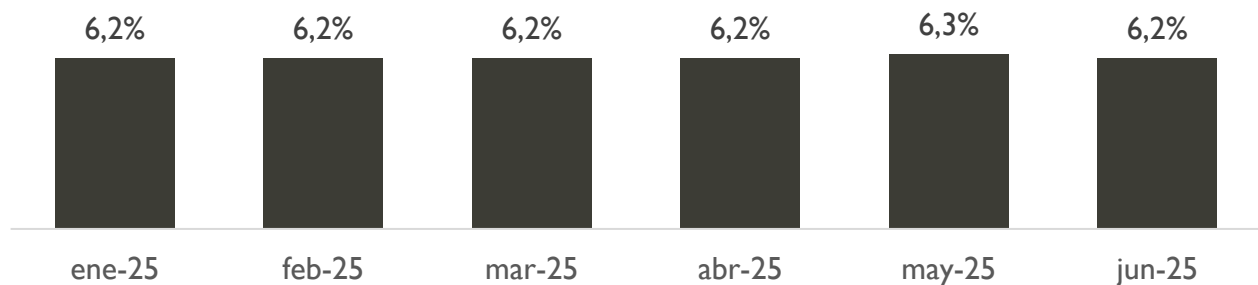


1. Comentarios del Gestor

El Fondo SiRenta termina el primer semestre del 2025 con activos por un valor cercano a los COP\$ 80.889 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, portales inmobiliarios entre otros. Con lo anterior, el Fondo termina el primer semestre del año con una vacancia económica del 6,3% 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 en promedio 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 15.3% E.A.

Cash on Cash primer semestre 2025 – 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. Por último, se firmó la promesa de compraventa para la venta del

local Usme 136 hace parte del portafolio del Fondo. Esta transacción se realiza dentro de la estrategia definida por el Fondo y dando cumplimiento a lo establecido en su reglamento. Producto de dicha venta, el comité de inversiones aprobó la adquisición de dos bodegas en la Zona Franca la Candelaria, las cuales están en proceso de cierre.

2. Riesgos

Desde su constitución e inicio de operaciones el Fondo SiRenta ha implementado mecanismos de gestión y control orientados a identificar, monitorear y mitigar los diferentes riesgos que podrían impactar sus inversiones y, por ende, la rentabilidad para los inversionistas. A continuación, se describen los principales riesgos a los que está expuesto el Fondo:

Mercado:

Riesgo de pérdida por variaciones adversas en los precios y arrendamientos del mercado inmobiliario, o por cambios en el valor de la unidad.

Operativos:

Riesgo por fallos en la operación del Fondo, incluyendo errores humanos, fallos en procesos, tecnología o infraestructura.

Concentración:

Riesgo por la concentración de inversiones en pocos activos o arrendatarios.

Comercial y Vacancia:

Riesgo por inmuebles desocupados que no generen ingresos durante ciertos periodos.

Contraparte y Crédito:

Riesgo de pérdidas por incumplimientos de pago por parte de contrapartes.

Deterioro de los Activos:

Riesgo por daños a los inmuebles por causas como desastres naturales, incendios o terrorismo, o por el desgaste propio de su uso.

Endeudamiento y Tasas de Interés:

Riesgo por problemas para cumplir obligaciones crediticias o por incrementos en tasas de interés que aumenten los costos.

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.

Jurídico o Tributario:

Riesgo por problemas legales, litigios, cambios regulatorios o dificultades con permisos, licencias o cumplimiento normativo.

Desinversión:

Riesgo de no poder vender los activos del Fondo en el momento de liquidación o desinversión recomendada, debido a condiciones de mercado.

3. Perspectivas del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario colombiano inicia el primer semestre de 2025 con un panorama optimista, respaldado por señales de recuperación macroeconómica, como una inflación controlada y la expectativa de menores tasas de interés. Aunque persisten desafíos estructurales —como la escasez de suelo urbanizable en ciudades como Bogotá y el aumento en los costos de insumos—, la disminución en las tasas ha renovado el interés de los inversionistas, configurando un escenario atractivo y lleno de oportunidades para el desarrollo y la consolidación de activos inmobiliarios en el país durante el inicio del año. A continuación, se presenta un resumen del comportamiento del sector:

Durante el primer trimestre de 2025, el mercado retail en Bogotá mostró señales de estabilidad con un inventario competitivo que se mantiene en 1.952.122 m², sin variaciones frente a los periodos anteriores. La tasa de disponibilidad continúa su tendencia a la baja, ubicándose en 3,99%, lo que representa una disminución de 0,74 puntos porcentuales frente al mismo trimestre del año pasado. En términos de absorción neta, el mercado registró un comportamiento positivo con 1.431 m², revirtiendo parcialmente las cifras negativas del año anterior y reflejando una recuperación gradual de la demanda por espacios comerciales. La oferta de locales comerciales en renta se redujo a 70.400 m², evidenciando un ajuste en la disponibilidad de espacios dentro de los centros comerciales. Por su parte, los precios de renta se mantuvieron estables, ubicándose en un promedio de \$104.900/m², mostrando una leve variación positiva frente a trimestres anteriores. En cuanto a las ventas, el precio promedio ponderado de los locales presentó una leve corrección, cerrando en \$15.313.100/m², con una disminución del 7,2% frente al trimestre anterior. Según Colliers International, el mercado mantiene valores por encima de los \$15 millones/m², liderado por los corredores Norte y Chapinero.¹

Frente al mercado Industrial en Barranquilla, durante el primer trimestre de 2025, la ciudad mostró estabilidad con señales positivas en la dinámica de ocupación. El inventario alcanzó 1.293.939 m², con un leve crecimiento del 0,7% frente al mismo periodo del año anterior. La tasa de disponibilidad continuó su tendencia descendente, ubicándose en 2,19%, lo que representa una mejora significativa de 1,8 puntos porcentuales frente al 1Q 2024, reflejando un mayor dinamismo en la ocupación de espacios. La oferta

1 Reporte de mercado Retail Colliers International 1Q 2025, Bogotá

en renta alcanzó los 28.396 m², presentando un incremento del 44,8%, principalmente por el comportamiento positivo de corredores como Barranquillita, Juan Mina y Malambo, los cuales continúan consolidándose como polos logísticos clave en la región. En cuanto a los precios de renta, se registró un promedio general de COP 20.500/m², mostrando un aumento frente al mismo periodo del año anterior, impulsado por incrementos en corredores como Galapa y la Av. Circunvalar. En términos de ventas, el mercado industrial reflejó una fuerte contracción de la oferta disponible, con precios promedio que cerraron en COP 1.700.000/m², una disminución del 36,9% explicada principalmente por la salida del inventario en corredores como Juan Mina y Malambo. En general, el mercado industrial de Barranquilla mantiene una tendencia positiva, con menor disponibilidad de espacios, precios estables en renta y un ajuste natural en el mercado de ventas, lo que sigue generando oportunidades atractivas para inversionistas y operadores logísticos en la región.²

El mercado de retail en Cali inició el 2025 con un panorama positivo, reflejando una dinámica estable y un crecimiento controlado del inventario. Durante el primer trimestre, el inventario total alcanzó los 472.330 m², con un aumento anual del 20% impulsado principalmente por la ampliación de centros comerciales existentes y la incorporación de nuevos proyectos. A pesar de este crecimiento, la tasa de disponibilidad mostró una mejora, cerrando en 7,78%, lo que representa una disminución de 1,57 puntos porcentuales frente al trimestre del año anterior. Esto evidencia que el mercado ha logrado absorber eficientemente la nueva oferta. En cuanto a la oferta en renta, esta se mantuvo estable, ubicándose en 29.465 m², con una leve reducción frente al trimestre anterior. Los precios de renta promedio alcanzaron los COP 57.638/m², mostrando una ligera disminución frente al cierre (cuarto trimestre) de 2024, donde se ubicaban en COP 58.812/m². Por su parte, el mercado de venta también mostró estabilidad, cerrando con una oferta de 28.075 m² y un precio promedio de COP 10.914.035/m², con una leve variación frente a los COP 10.715.898/m² del cierre del año anterior. La absorción neta fue uno de los indicadores más relevantes del trimestre, alcanzando los 14.614 m², cifra que refleja una demanda activa y saludable por espacios comerciales, especialmente en el corredor sur de la ciudad, donde se concentra cerca del 80% de la nueva oferta.³

2 Reporte de mercado Industrial Colliers International 1Q 2025, Barranquilla

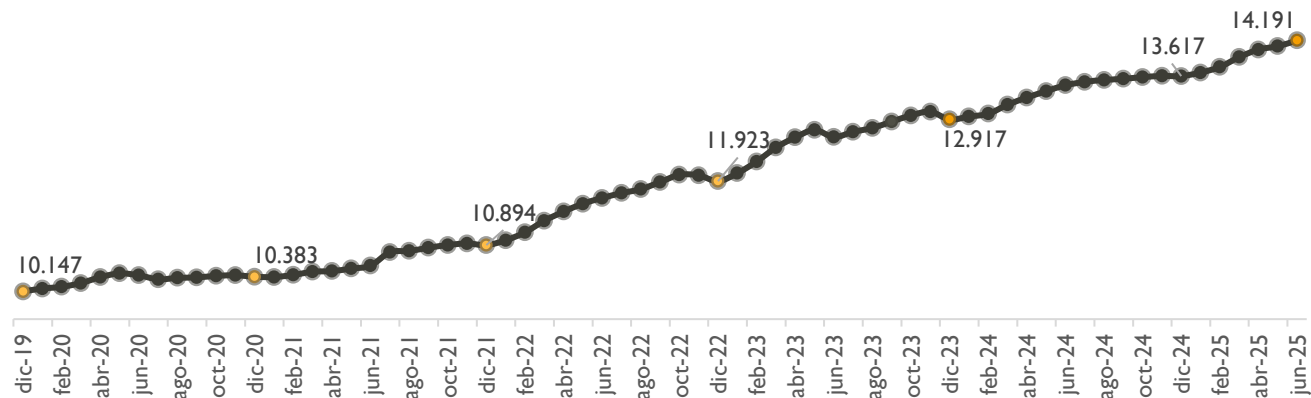
3 Reporte de mercado Retail Colliers International 1Q 2025, Cali

4. 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



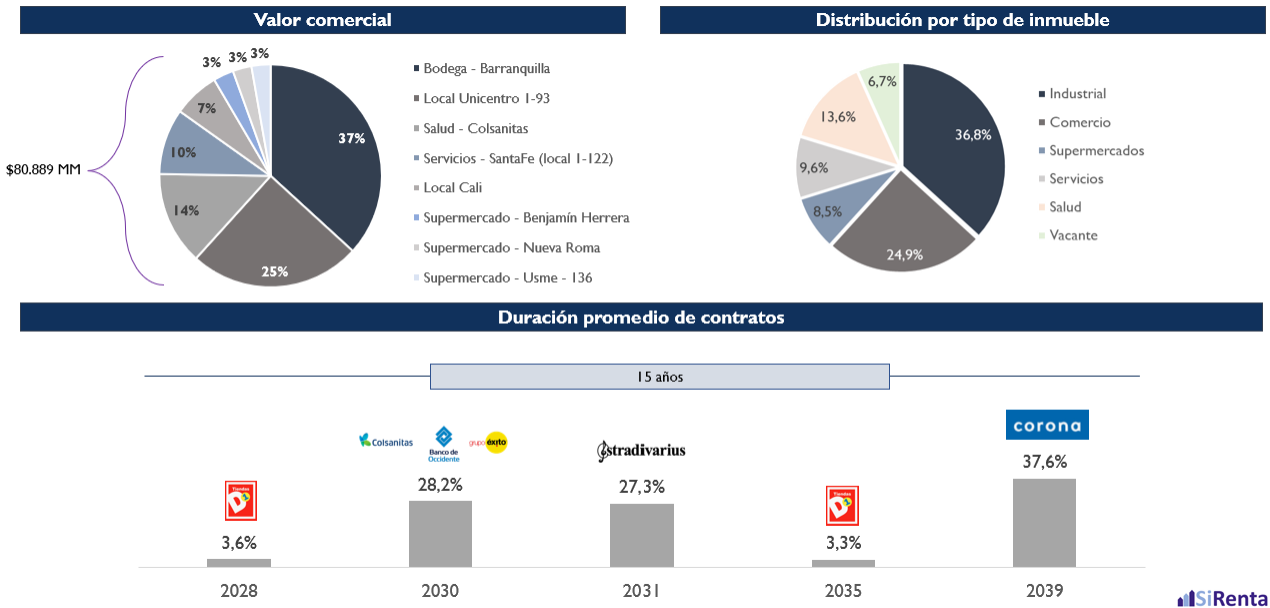
En el primer semestre de 2025, el valor de la unidad ha incrementado en un 4,22% comparativamente con el cierre de 2024 debido al incremento de la inflación acumulada del primer semestre del año (3,74% inflación acumulada semestral⁴). Sumado a la actualización del valor comercial de unos de los inmuebles 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 <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

5. 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.



6. Resultados Financieros

Balance General

Activo	dic-24	jun-25	Análisis Horizontal	Análisis Vertical
Total Caja	1,123,736	9,324,930	729.8%	10.3%
CxC Operativas	7,597	8,856	16.6%	0.0%
Amortizables	64,388	197,094	206.1%	0.2%
CxC (IVA)	26,306	25,532	-2.9%	0.0%
Total Activo Corriente	98,291	231,482	135.5%	0.3%
Activos Inmobiliarios	60,370,414	60,370,414	0.0%	66.7%
Valorización	17,082,678	20,519,547	20.1%	22.7%
Activos Operativos	77,453,092	80,889,961	4.4%	89.4%
Otros Activos	0	0	0.0%	0.0%
Total Activos	78,675,119	90,446,373	15.0%	100.0%

Pasivo	dic-24	jun-25	Análisis Horizontal	Análisis Vertical
CxP Operativos	275,114	367,927	33.7%	34.5%
Activos X Pagar	0	700,000	100.0%	65.5%
Deuda Financiera	0	0	0.0%	0.0%
Pasivo no Corriente	0	700,000	0.0%	65.5%
CxP de Financiación	0	0	0.0%	0.0%
Total Pasivo	275,114	1,067,927	288.2%	100.0%
Patrimonio	dic-24	jun-25	Análisis Horizontal	Análisis Vertical
Capital Emitido	61,967,754	69,567,427	12.3%	77.8%
Utilidad Ejercicio	16,432,250	19,811,018	20.6%	22.2%
Total Patrimonio	78,400,003	89,378,445	14.0%	100.0%

Cifras COP \$ miles

Análisis Balance General

Activo

Del total de activos reportados en el Balance General al cierre del semestre, el 89,4% corresponde al portafolio inmobiliario administrado y gestionado por el Fondo. Este componente constituye el eje central de la estrategia de inversión, presentando un crecimiento del 4,4% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este aumento se explica por la valorización de los inmuebles, derivada de una actualización de avalúos en el mes de junio.

Por su parte, el 10,4% de los activos corresponde a caja, destinados a cubrir compromisos operativos, atender inversiones proyectadas y fortalecer la posición de liquidez del Fondo. Este rubro evidenció un incremento significativo del 730% respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por tres factores: (i) el ingreso de \$7.599 millones producto de llamados de capital realizados a los inversionistas, (ii) un anticipo de \$700 millones recibido en el marco del proceso de venta del activo Metro 136, y (iii) recursos asignados para la operación que se mantienen disponibles en cuentas del Fondo.

El 0,3% restante corresponde a otros activos corrientes, los cuales experimentaron un incremento del 135% en relación con el periodo anterior. Este comportamiento obedece, en su mayoría, a ajustes por inflación que impactaron el valor contable de activos financieros de corto plazo, así como al reconocimiento de pagos anticipados relacionados con impuestos prediales, seguros y otros gastos operativos que se encuentran en proceso de amortización contable.

En conjunto, la evolución positiva del total de activos refleja tanto el buen desempeño del portafolio inmobiliario como una adecuada gestión financiera, que ha permitido fortalecer la posición de liquidez del Fondo y anticiparse a obligaciones futuras, preservando así la capacidad de inversión.

Pasivo

Durante el primer semestre de 2025, el rubro de *activos por pagar* presentó un incremento de \$700 millones, asociado al anticipo recibido en el marco del proceso de negociación y venta del inmueble denominado Metro 136. Este anticipo fue contabilizado como una obligación a corto plazo hasta su perfeccionamiento contractual y entrega final del activo, lo cual refleja el cumplimiento de los hitos establecidos en la transacción y anticipa un ingreso futuro que se verá reflejado en los resultados del segundo semestre del año.

Adicionalmente, las *cuentas por pagar operativas* mostraron un crecimiento del 34% frente al mismo periodo del año anterior. Este comportamiento se atribuye principalmente a dos factores: (i) el impacto de la inflación sobre los costos operativos del Fondo, lo que incrementó el valor de las obligaciones corrientes frente a proveedores de servicios y mantenimiento de activos, y (ii) un aumento en el valor del impuesto al valor agregado (IVA) por pagar, derivado de una mayor actividad operativa y de inversión, lo que refleja un dinamismo en la gestión activa del portafolio y la ejecución de proyectos en curso.

Este conjunto de variaciones responde a una mayor intensidad en las operaciones del Fondo durante el semestre, manteniéndose dentro de márgenes operacionales previstos.

Patrimonio

Al cierre del primer semestre de 2025, el patrimonio del Fondo registró un crecimiento del 14% en comparación con el mismo periodo del año anterior, reflejando una sólida consolidación del valor administrado. Este incremento obedeció principalmente al ingreso de nuevas inversiones por un valor total de COP \$7.599 millones, producto de llamados de capital ejecutados durante el periodo. Dichos recursos fortalecen la base patrimonial del Fondo, permitiendo financiar nuevas oportunidades de adquisición y mejorar la diversificación del portafolio.

Adicionalmente, el crecimiento patrimonial también se vio impulsado por las utilidades generadas durante el semestre, las cuales provienen tanto de la valorización de activos inmobiliarios como del flujo de ingresos operacionales derivados de los contratos de arrendamiento en curso. Este resultado evidencia la eficiencia en la administración del portafolio y una adecuada estrategia de inversión orientada a preservar y aumentar el valor para los inversionistas.

En conjunto, el comportamiento positivo del patrimonio durante el periodo evidencia la confianza de los aportantes en la gestión del Fondo, así como la efectividad de las decisiones adoptadas en materia de valorización, rentabilidad operativa y estructura de capital

P&G

P&G	jun-24	jun-25	Análisis Horizontal	Análisis Vertical
Ingresos por Canon	3,187,118	3,413,268	7.1%	49.0%
Intereses de Caja	100,821	112,374	11.5%	1.6%
Valorización	3,004,179	3,436,870	14.4%	49.4%
Total Ingreso	6,292,118	6,962,512	10.7%	100.0%
Total Gastos Operativos Inmuebles	-280,613	-354,281	26.3%	-5.1%
Total Gastos Operativos Fondo	-407,732	-467,178	14.6%	-6.7%
EBITDA ¹	2,599,594	2,704,183	4.0%	76.7%
Utilidad Operativa (NOI)	5,603,773	6,141,053	9.6%	88.2%
Intereses	-240,798	0	-100.0%	0.0%
Gastos de Emisión	-159,692	-302,068	89.2%	-4.3%
Distribuciones	-2,155,645	-2,447,421	13.5%	-35.2%
Total P&G	3,047,640	3,391,563	11.3%	48.7%

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

Cifras COP \$ miles

Ingresos

Durante el primer semestre de 2025, los ingresos por concepto de cánones de arrendamiento presentaron un crecimiento aproximado del 7,1% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este incremento obedece principalmente a la aplicación de cláusulas de reajuste anual pactadas en los contratos de arrendamiento vigentes, las cuales están indexadas a indicadores económicos como el IPC.

En paralelo, el valor del portafolio inmobiliario registró una valorización del 14,4% respecto al primer semestre de 2024. Este aumento está asociado a las actualizaciones periódicas de los avalúos comerciales realizadas en el mes de junio. Este desempeño conjunto —tanto en ingresos operativos como en valorizaciones— es indicativo de una gestión activa y eficiente del portafolio, enfocada en maximizar retornos a través de una combinación equilibrada entre ingresos recurrentes y apreciación de capital.

Gastos

Durante el primer semestre de 2025, los gastos operativos asociados a los inmuebles en portafolio presentaron un incremento del 26% frente al mismo periodo del año anterior. Este aumento se explica, en primer lugar, por el efecto de la inflación sobre los costos de servicios generales, administración y contratos de mantenimiento. Asimismo, se realizaron intervenciones puntuales de mantenimiento correctivo y preventivo sobre algunos inmuebles, orientadas a garantizar su buen estado y cumplimiento normativo y un componente adicional de este incremento operativo está relacionado con los gastos de seguridad y vigilancia asignados a un local actualmente vacante en la ciudad de Cali. Estos costos adicionales fueron asumidos como parte de la estrategia, en tanto se concreta su comercialización.

Adicionalmente, los gastos operativos asociados al giro ordinario del fondo se incrementaron mas de un 14% como consecuencia de efectos inflacionarios y el crecimiento del patrimonio que afecta las comisiones de operación.

Por otra parte, como resultado del pago total de la deuda adquirida para la compra del inmueble arrendado a Colsanitas, el Fondo no incurrió en gastos por intereses financieros durante el semestre, lo cual constituye un alivio significativo en la carga financiera. No obstante, se registró un incremento en los *gastos por emisión*, directamente asociados a las nuevas inversiones recibidas en el Fondo durante el periodo.

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

7. Factores ASG

Como parte de la implementación de la Circular Externa 005 de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y en cumplimiento con la integración de factores de riesgo ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza), el Fondo Inmobiliario SiRenta mantiene un compromiso firme con la inversión responsable, integrando criterios Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ASG) en todas las decisiones de inversión y gestión de activos.

Cada oportunidad de inversión es evaluada no solo por su rentabilidad financiera, sino también por su impacto ambiental, su contribución social y su alineación con prácticas éticas de gobierno corporativo. De manera continua, durante los comités de inversión se revisa y evalúa el cumplimiento de estos lineamientos por parte de nuestros inquilinos, verificando que ninguna operación vinculada a los activos del Fondo incurra en prácticas contrarias a estos principios, tales como la producción de tabaco, la comercialización de armas, industrias extractivas no reguladas o cualquier actividad que afecte ecosistemas protegidos y comunidades vulnerables.

Así mismo, el Fondo ha definido expresamente una política de exclusión que impide la inversión o el arrendamiento de activos a industrias involucradas en actividades de alto riesgo social y ambiental, como el trabajo infantil o forzoso, la afectación de fuentes hídricas y la explotación no regulada de recursos naturales. Esta visión busca no solo mitigar riesgos reputacionales y operativos, sino también asegurar que las inversiones del Fondo generen beneficios sostenibles en el largo plazo.

JORGE DUARTE GIRALDO

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