

Informe de Gestión y Rendición de Cuentas Fondo Inmobiliario SiRenta Segundo Semestre de 2019

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Generalidades

De manera general, el panorama de oficinas en las principales ciudades muestra una dinámica positiva. Según Colliers International, el inventario general de oficinas en el 2019 llegó a los 3.901.340 m² en 431 edificios, con una oferta de 370.440 m² y una nueva oferta de 876.300 m² (principales ciudades del país). Bogotá, lidera el mercado con una participación del 72% representado en un inventario de 2.797.239 m², con una oferta de 232.940 m² se evidencia una disminución del 30% en comparación con 2018, debido a la reubicación de empresas gubernamentales, así como a la continua expansión de empresas BPO y call centers. Por último, la capital cuenta con una absorción neta en el año 2019 de 142.180 m². Lo siguen Medellín ocupando el 18% del mercado nacional, con un inventario de 711.900 m², una oferta de 65.500 m² y una absorción neta de 7.400 m² en el año. Continúa Barranquilla con una participación del 6%, con un inventario de 235.700 m², una oferta de 56.600 m² y una absorción neta de 19.700 m². Por último, se encuentra Cali, con una participación en el mercado de oficinas del 4% con un inventario de 156.500 m² de área de oficinas, con una oferta de 15.400 m² y una absorción de 1.720 m².

De acuerdo al informe de Colliers, la capital registra los precios de venta y renta más altos de todo el país y Barranquilla cuenta con el precio de renta más bajo 36.700 m² (13% menos que la cifra del tercer trimestre de 2018). Medellín por su lado, es la ciudad que cuenta con los precios de renta más estables en los últimos meses, arrojando un precio por m² de 46.700 m².¹

En el sector comercial; recientemente el modelo de negocio Low Cost les ha permitido a distintas marcas de Retail ganar participación en el mercado colombiano. Entre los más destacados está D1; quien según Mall & Retail es la cuarta marca de supermercados más grande del país con 1.300 tiendas, sólo lo supera el Éxito, Olímpica y Alkosto. En tan sólo 6 años D1 se ha posicionado como la mejor alternativa entre los colombianos para buscar productos de buena calidad a un precio bajo. Frente a ventas por m² la marca ocupa el segundo lugar de mejor desempeño mensual generando ventas de COP\$ 1.003.380 por m².². Según el diario La República, la compañía tiene planes de abrir 800 tiendas entre 2019 y 2020 y en tres años abrir 1.000 tiendas.

**SiRenta**

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

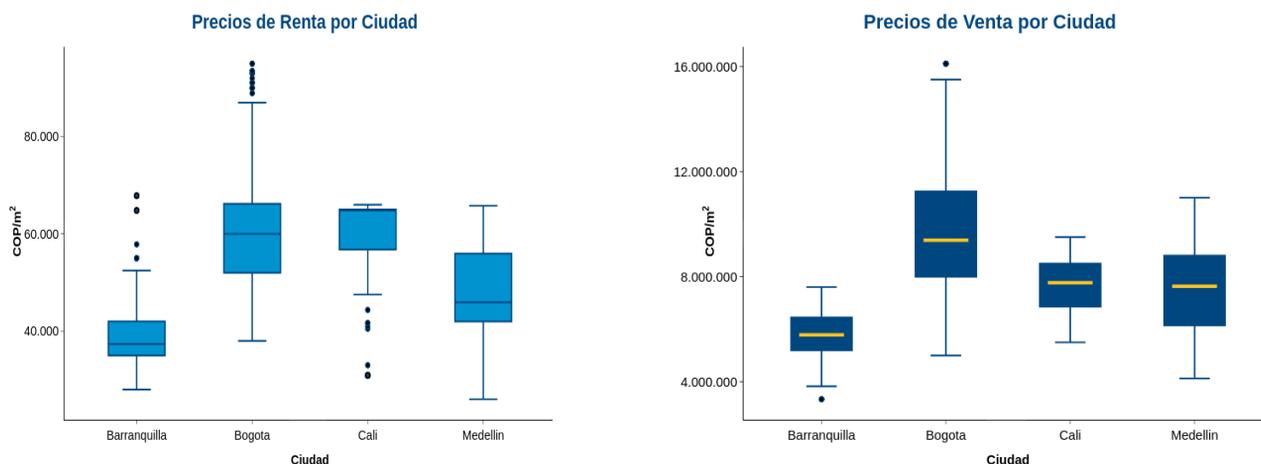
1. Colliers International | Presentación Mercado Inmobiliario Corporativo Panorama Nacional (noviembre 2019).
2. Fuente: Mall & Retail | https://issuu.com/mallyretail/docs/boletin_271.

Generalidades

Ahora bien, el mismo diario afirmó que Justo y Bueno llegó a 1.000 tiendas en el 2019 en Colombia. De igual forma, cuenta con aproximadamente 100 puntos en Panamá y han mostrado interés en incursionar en Chile. En 2019 registraron un alza del 57%, con más o menos ventas mensuales por \$300.000 millones. Ara por su lado, tras siete años desde su primera apertura en Colombia completó 600 tiendas en 2019³.

Como conclusión, desde el punto de vista del sector inmobiliario vemos una gran oportunidad para capturar los espacios físicos que ocupan estas grandes marcas en Colombia. Son empresas que están en constante crecimiento y que ofrecen estabilidad en los contratos de arrendamiento.

Vale la pena mencionar que este modelo de negocio también se encuentra en otro tipo de industrias: textil, el alimenticio, gimnasios, aeronáutico, entre otros. Mencionamos algunas de las marcas más representativas: Tostao, Smart Fit, Stark Gym, Viva Colombia, Wingo entre otras.



Comentarios del Gestor

El Fondo fue creado en diciembre del 2019, cuenta con un gobierno corporativo de amplia experiencia en la estructuración de Fondos y administración de los mismos. Por un lado, como Gestor Externo está Pienssa; empresa que cuenta con más de 30 años de experiencia en la estructuración de Fondos en Colombia. Por otro lado, se encuentra Acciones y Valores comisionista de Bolsa con más de 60 de experiencia en el sector financiero y quien actúa como Sociedad Administradora del Fondo. Continuando con la estructura, el fondo cuenta con un comité de inversiones independiente donde sus integrantes tienen más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario.

A finales del año, el comité aprobó la inversión de cuatro (4) inmuebles que se ajustan a la política de inversión y que permiten diversificar el portafolio y mitigar los riesgos de concentración; tres de ellos están ubicados en Bogotá y uno en Barranquilla. Los primeros 3 locales comerciales suman 1.495 m² arrendados principalmente a KOBA y Surtimax. La cuarta transacción, fue la adquisición de una bodega en Sabanagrande, compuesta por 6.688 m² y arrendada por un contrato a 20 años a Sumicol / Corona. Para este último se realizó un primer aporte al finalizar el año y el saldo será pagado en el primer trimestre del 2020.

Lo anterior, deja al Fondo al cierre del segundo semestre de 2019 con un portafolio con un área total de aproximadamente 8.183 m², una duración promedio en duración de contratos de arrendamiento de 17.70 años; diversificado por tipo de activo, por tipo de arrendatario (arrendatarios triple A), por ubicación y con incrementos en la mayoría de los contratos superiores al IPC.

3. <https://www.larepublica.co/empresas/las-movidas-que-hicieron-los-discounters-en-2019-y-los-planes-de-expansion-para-2020-2949460>.



Desempeño del Fondo Durante el Periodo

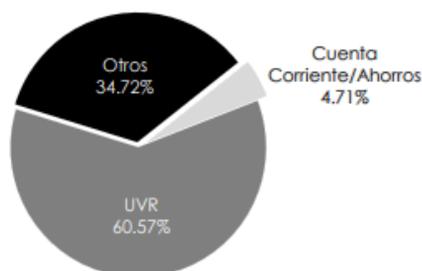
	Últimos		Anual		
	Semestre	12 meses	2018	2017	2016
Rentabilidad E.A. Bruta	ND	ND	ND	ND	ND
Rentabilidad E.A. Neta	ND	ND	ND	ND	ND
Volatilidad de la rentabilidad	ND	ND	ND	ND	ND

	Segundo Semestre 2019					
	jul-19	ago-19	sep-19	oct-19	nov-19	dic-19
Rentabilidad E.A. Bruta(30D)	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Rentabilidad E.A. Neta(30D)	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Volatilidad de la Rentabilidad	ND	ND	ND	ND	ND	ND

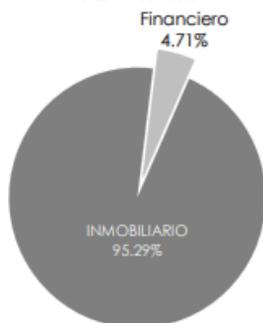
Composición del Portafolio

II Semestre - 2019

Composición del Portafolio por tipo de Renta



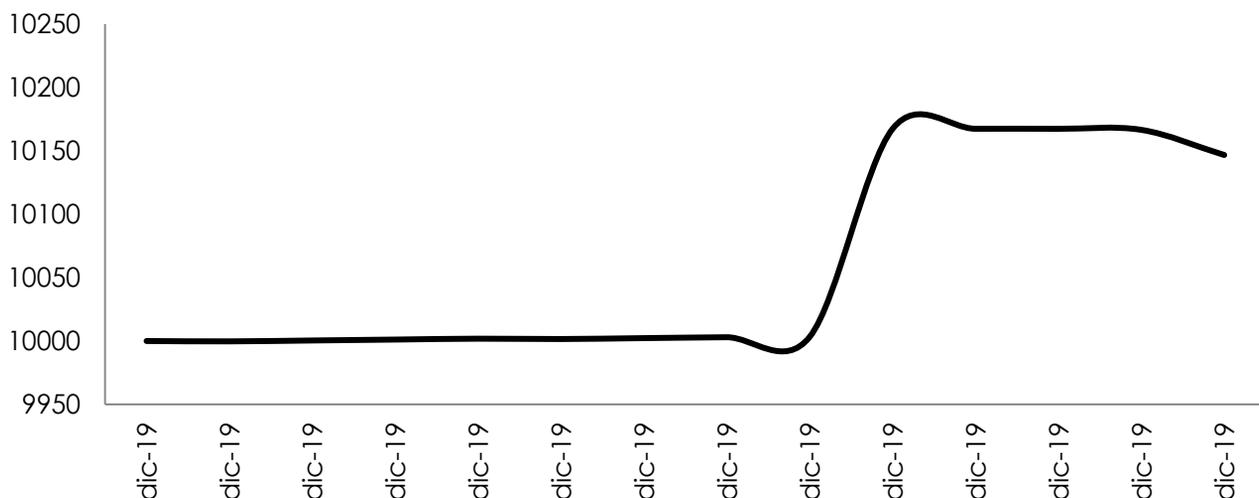
Composición del Portafolio por Sector Económico



Principales Inversiones

Anticipo Inmueble	34.72%
Inmueble Benjamin Herrera	21.33%
Surtimax Nueva Roma	20.27%
Surtimax Metro	18.97%
Banco de Occidente	4.71%

Evolución del Valor de la Unidad



Fecha	Valor Cartera (Millones \$)	Valor de Unidad Bruta	Número de Unidades	Número de Suscriptores
30/06/2019	ND	ND	ND	ND
31/07/2019	ND	ND	ND	ND
31/08/2019	ND	ND	ND	ND
30/09/2019	ND	ND	ND	ND
31/10/2019	ND	ND	ND	ND
30/11/2019	ND	ND	ND	ND
31/12/2019	\$ 8,349	10147.04	822.826.99	110

Gastos

Para la compra de los activos mencionados en los comentarios del gestor, 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, donde se aprobaron las inversiones mencionadas. 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 II - 2018	Semestre II - 2019
GASTOS	ND	100%
Servicios de Administración	ND	15%
Comisiones de Administración	ND	75%
Otros gastos operacionales	ND	10%

Estados Financieros y Notas

BALANCE GENERAL						
Valores en miles de pesos	Semestre II - 2018	A. Vertical	Semestre II - 2019	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
ACTIVO	ND	ND	8,709,442	100.00%	ND	ND
Bancos	ND	ND	442,769	5.08%	ND	ND
Deudores	ND	ND	9,044	0.10%	ND	ND
Impuestos	ND	ND	23,801	0.27%	ND	ND
Anticipos a Contratos y Proveedores	ND	ND	3,000,000	34.45%	ND	ND
Propiedades de Inversión	ND	ND	5,233,829	60.09%	ND	ND
PASIVO	ND	ND	360,414	4.14%	ND	ND
Comisiones y Honorarios	ND	ND	98,700	1.13%	ND	ND
Costos y Gastos por Pagar	ND	ND	56,654	0.65%	ND	ND
Retención en la fuente	ND	ND	5,508	0.06%	ND	ND
Acreedores Varios	ND	ND	199,552	2.29%	ND	ND
PATRIMONIO	ND	ND	8,349,028	95.86%	ND	ND
Participacion en Fondos de Inv	ND	ND	8,349,028	95.86%	ND	ND

ESTADO DE RESULTADO						
Valores en miles de pesos	Semestre II - 2018	A. Vertical	Semestre II - 2019	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
INGRESOS	ND	ND	453,184	100.00%	ND	ND
Ingresos Financieros	ND	ND	6,360	1.40%	ND	ND
Arrendamientos	ND	ND	5,316	1.17%	ND	ND
Valorizaciones	ND	ND	441,508	97.42%	ND	ND
GASTOS	ND	ND	332,930	73.46%	ND	ND
Servicios de Administracion	ND	ND	51,266	11.31%	ND	ND
Comisiones de Administración	ND	ND	249,361	55.02%	ND	ND
Otros gastos operacionales	ND	ND	32,304	7.13%	ND	ND
Ganancias o Perdidas	ND	ND	120,254	26.54%	ND	ND

"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.

