

# Informe de Gestión y Rendición de Cuentas Fondo Inmobiliario SiRenta Segundo Semestre de 2020

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

## Generalidades

El segundo semestre de 2020 cierra con retos interesantes para los próximos años: recuperar los indicadores de ocupación y absorción que tenía el mercado inmobiliario antes de la pandemia. Sin duda termina un año de mucha incertidumbre, de transformaciones en los espacios, pero con signos de recuperación.

En cuanto al sector de oficinas, uno de los mercados que más se ha transformado a causa de la pandemia será uno de los más relevantes en el largo plazo. Sin bien el trabajo en casa es una modalidad que llegó para quedarse; en el futuro serán los activos con mayor relevancia, debido a que proporcionarán bienestar y brindarán valor a las organizaciones.

El sector de comercio, fue uno de los más afectados con la pandemia, por falta de tráfico de personas en los centros comerciales. Se cierra el año con una vacancia del 7,4%. Los centros comerciales tradicionales y los nuevos lanzamientos tenderán a enfocarse en experiencia y entretenimiento al usuario. A modo de ejemplo, el nuevo Centro comercial Paseo Villa del Río en la ciudad de Bogotá, cuenta con un área arrendable de aproximadamente 70.000m<sup>2</sup> de los cuales 30.000m<sup>2</sup> está destinados al entretenimiento. Colliers internacional contempla que a nivel nacional hay inventario de comercio de 3.507.455 m<sup>2</sup>, una oferta de 258.231 m<sup>2</sup> y una nueva oferta de 862.725 m<sup>2</sup> sustentado por 13 nuevos centros comerciales y 8 ampliaciones de centros comerciales en el país<sup>1</sup>.



### 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. Mercado inmobiliario panorama Nacional, Colliers International, 2 de diciembre 2020

## Generalidades

Por último, el sector industrial cuenta a nivel nacional con un inventario de 6.581.221 m<sup>2</sup>, una oferta de 971.142 m<sup>2</sup> y una nueva oferta de 5.581.129 m<sup>2</sup>. Para este sector los más afectados fueron las bodegas pequeñas, con metros arrendables menores a los 1.000 m<sup>2</sup>. Sin embargo, ha habido un incremento en la absorción en inmuebles con finalidad de bodegas BTS (Built to suit – Bodegas hechas a la medida). De igual forma se espera un repunte en la absorción en estas áreas dado el incremento que ha tenido el comercio electrónico en lo corrido del 2020<sup>2</sup>.

Sin duda la pandemia afectó al sector inmobiliario en la medida en que los inquilinos de los diversos tipos de inmuebles vieron sus negocios perjudicados. Sin embargo, los alivios del gobierno, y las renegociaciones de contratos de arrendamiento, permitieron un menor impacto del inicialmente esperado. El sector inmobiliario ha sido históricamente resiliente a los choques económicos por lo que se espera en el mediano plazo una recuperación del sector. Se vislumbra la transformación del uso de ciertos tipos de inmuebles adaptándose a las nuevas tendencias que sin duda traerá nuevos retos y oportunidades.

## Comentarios del Gestor

A pesar de un año de muchas dificultades en la economía del país por causa del COVID – 19, el Fondo Inmobiliario SiRenta logró mantener la promesa de valor a sus inversionistas distribuyendo a partir de febrero y de manera mensual un rendimiento promedio equivalente a 6,2% E.A y una TIR para el 2020 de 8,66% E.A. (IPC + 6,94% E.A.). Los recursos aportados por los inversionistas del Fondo durante el segundo semestre del 2020 se destinaron al pago del leasing con el que contaba la Bodega de Corona, el cual fue cancelado en su totalidad a inicios del mes de diciembre.

El Fondo cierra el 2020, sin apalancamiento financiero, con activos por COP \$ 27.484 mm, sin vacancia, y con un portafolio que cuenta con un área total de aproximadamente 8.250 m<sup>2</sup>, una duración promedio de contratos de arrendamiento de 17.74 años; y cuatro activos distribuidos en dos ciudades del país. Tres de ellos ubicados en Bogotá, y uno de ellos en Barranquilla.

Con un escenario económico más claro para el 2021, el Fondo vislumbra oportunidades de inversión atractivas, en sectores estratégicos, para continuar diversificando el portafolio de inmuebles del Fondo.

# Desempeño del Fondo Durante el Periodo

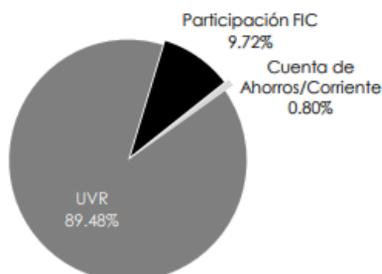
	Últimos		Anual		
	Semestre	12 meses	2020	2019	2018
Rentabilidad E.A. Bruta	0.053%	3.345%	3.345%	ND	ND
Rentabilidad E.A. Neta	-0.445%	2.322%	2.322%	ND	ND
Volatilidad de la rentabilidad	2.444%	2.130%	2.130%	ND	ND

	Segundo Semestre 2020					
	Jul-20	Ago-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dic-20
Rentabilidad E.A. Bruta(30D)	-6.972%	2.760%	0.969%	2.863%	1.326%	-2.640%
Rentabilidad E.A. Neta(30D)	-7.051%	2.673%	0.886%	2.776%	1.243%	-2.722%
Volatilidad de la Rentabilidad	1.879%	3.644%	2.627%	2.586%	1.776%	1.736%

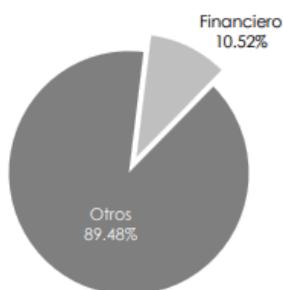
## Composición del Portafolio

### I Semestre - 2020

Composición del Portafolio por tipo de Renta



Composición del Portafolio por Sector Económico

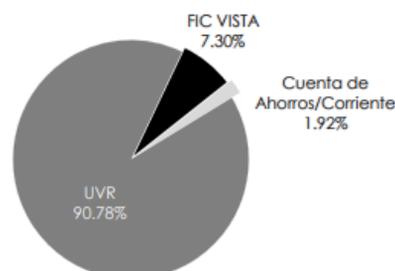


Principales Inversiones

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%

### II Semestre - 2020

Composición del Portafolio por tipo de Renta



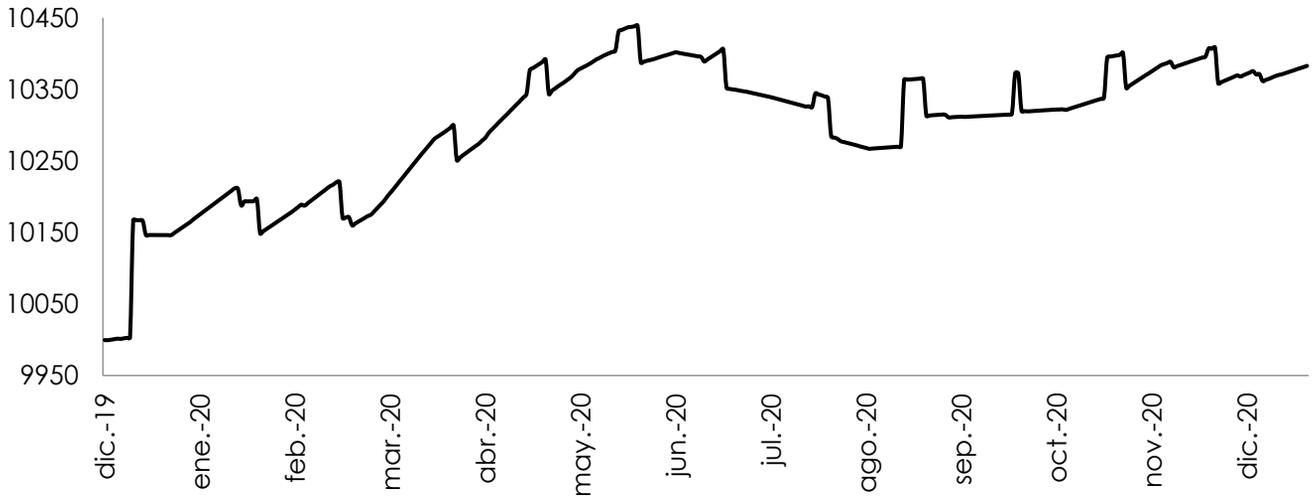
Composición del Portafolio por Sector Económico



Principales Inversiones

Bodega Corona	73.14%
FIC Accival Vista	7.30%
Inmueble Benjamin Herrera	6.21%
Surtimax Nueva Roma	5.90%
Surtimax Metro	5.53%
Banco de Occidente	1.33%

## Evolución del Valor de la Unidad



Fecha	Valor Cartera (Millones \$)	Valor de Unidad Bruta	Número de Unidades	Número de Suscriptores
30/06/2020	\$ 20,858	10406.71	2004352.79	212
31/07/2020	\$ 22,506	10342.29	2176205.07	251
31/08/2020	\$ 23,495	10365.48	2266815.63	251
30/09/2020	\$ 25,414	10373.00	2450168.63	295
31/10/2020	\$ 26,693	10397.15	2567428.63	320
30/11/2020	\$ 28,305	10407.71	2719748.63	334
31/12/2020	\$ 30,170	10383.34	2905751.63	334

## 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 II - 2019	Semestre II 2020
<b>GASTOS</b>	100%	100%
Servicios de Administración	15%	6%
Comisiones <sup>5</sup>	75%	35%
Otros gastos operacionales	10%	59%

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 II - 2019	A. Vertical	Semestre II - 2020	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
<b>ACTIVO</b>	8,709,442	100.00%	30,282,679	100.00%	21,573,237.04	248%
Bancos	442,769	5.08%	2,538,787	8.38%	2,096,018.87	473%
Deudores	9,044	0.10%	78,299	0.26%	69,254.78	766%
Impuestos	23,801	0.27%	180,957	0.60%	157,156.25	660%
Anticipos a Contratos y Proveedores	3,000,000	34.45%	0	0.00%	3,000,000.00	-100%
Propiedades de Inversión	5,233,829	60.09%	27,484,636	90.76%	22,250,807.15	425%
<b>PASIVO</b>	360,414	4.14%	112,244	0.37%	248,170.13	-69%
Comisiones y Honorarios	98,700	1.13%	26,097	0.09%	72,603.36	-74%
Costos y Gastos por Pagar	56,654	0.65%	0	0.00%	56,653.65	-100%
Impuestos	0	0.00%	6,671		6,671.17	NA
Retención en la fuente	5,508	0.06%	54,791	0.18%	49,283.26	895%
Acreedores Varios	199,552	2.29%	24,685	0.08%	174,867.55	-88%
<b>PATRIMONIO</b>	8,349,028	95.86%	30,170,435	99.63%	21,821,407.17	261%
Participación en Fondos de Inv	8,349,028	95.86%	30,170,435	99.63%	21,821,407.17	261%

ESTADO DE RESULTADO Valores en miles de pesos	Semestre II - 2019	A. Vertical	Semestre II - 2020	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
<b>INGRESOS</b>	453,184	100.00%	2,563,074	100.00%	2,109,890	466%
Ingresos Financieros	6,360	1.40%	158,599	6.19%	152,239	2394%
Arrendamientos	5,316	1.17%	1,475,252	57.56%	1,469,935	27650%
Ajuste a Valor razonable propiedad de inversión	441,508	97.42%	929,223	36.25%	487,716	110%
<b>GASTOS</b>	332,930	73.46%	2,148,745	83.83%	1,815,815	545%
Servicios de Administración	51,266	11.31%	136,561	5.33%	85,295	166%
Comisiones <sup>6</sup>	249,361	55.02%	747,537	29.17%	498,176	200%
Otros gastos operacionales	32,304	7.13%	1,264,647	49.34%	1,232,344	3815%
Ganancias o Perdidas	120,254	26.54%	414,329	16.17%	294,075	245%

"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](http://www.accivalores.com) en el link de estados financieros informe de gestión y rendición de cuentas de Accival.

