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

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Generalidades

En términos generales, el segundo semestre del año cierra con indicadores crecimiento en la mayoría de los sectores de la economía colombiana. Comparativamente con otros países de la región, Colombia ha mostrado fuertes signos de recuperación debido al avance que se ha hecho en materia de vacunación.

El sector inmobiliario no fue la excepción, en términos generales se ha evidenciado un aumento en la ocupación de los espacios de oficinas debido al retorno del sector empresarial a los espacios físicos. Por el lado del sector logístico, ha habido un crecimiento en ocupación en las cuidades principales debido al aumento de comercio electrónico y para los centros comerciales, se está logrando niveles de ocupación previos a la pandemia. Lo anterior, evidencia lo resiliente que es el sector frente a crisis económicas, a su capacidad de recuperación y adaptación a nuevas tendencias.

Específicamente, el sector de oficinas a optado por una modalidad híbrida de trabajo en casa y trabajo en espacios de oficinas. Bogotá, una de las cuidades con mayor inventario del país (3.009.531 m2) ha logrado recuperar niveles de disponibilidad previos a la pandemia. La vacancia estuvo controlada debido a que muchos propietarios de oficinas otorgaron alivios económicos a sus inquilinos para que no generar una mayor desocupación. Se espera para el año 2022 un incremento en el inventario debido a nuevos proyectos que están en construcción. Solo Bogotá, tiene 35 proyectos corporativos que suman 580.000 m2 lo que representa un aumento del 19% del área arrendable que se tiene actualmente. De estos 580.000 m2 en desarrollo, se encuentra que aproximadamente 187.000 m2 ya están en fase de construcción y el remanente se encuentra aún en planos, con esto se esperaría que estos metros cuadrados se consolidarían dentro de los próximos 5 años [1].

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. Reporte mercado Colliers Mercado Bogotá –PeriodoQ32021

Generalidades

Para el sector logístico, la absorción ha tenido signos de recuperación luego de la pandemia. Por ejemplo, en Bogotá hubo un incremento del 26%, en Medellín del 56% y en Barranquilla del 55% frente al año anterior [2]. Como se ha mencionado en informes anteriores 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.

Para el sector de comercio, se cierra un año positivo en cuanto a la ocupación de los centros comerciales. Según Acecolombia (el gremio del sector), se estima una reducción importante frente al 2020 del 40 % de locales que estaban vacantes por la crisis de la pandemia. Se espera llegar a niveles de ocupación por encima del 90% ; por ejemplo, centros comerciales como Nuestros Bogotá o El Tesoro en Medellín esperan tener niveles de ocupación del 90% [3] y 100% respectivamente.

Comentarios del Gestor

Para el segundo semestre de 2021, el Fondo Inmobiliaria SiRenta distribuyó de manera mensual un rendimiento promedio equivalente a 0,52% M.V. o 6.59% E.A, debido a que desde julio a noviembre se distribuyó el 0.5% M.V. y para diciembre hubo una distribución adicional equivalente al 0,2% M.V. para un total de 0.7% M.V. Al incluir la valorización del título, el rendimiento total del Fondo para los inversionistas en el año 2021 fue de 11.7% E.A.

EL fondo cierra el año con la adquisición de un nuevo activo ubicado en el Centro Comercial SantaFe arrendado a Banco de Occidente. La adquisición, corresponde a un inmueble de 208 m2 con un contrato de arrendamiento a 5 años. Con esta adquisición, el Fondo termina el año 2021 con activos por un valor cercano a los COP$50.000 mm, sin vacancia, y con un portafolio con un área total de 8.636 m2, una duración promedio de contratos de arrendamiento de 17.28 años; y seis activos distribuidos en dos ciudades del país.

2. Reporte mercado Colliers Mercado Nacional
3. https://www.portafolio.co/negocios/empresas/locales-en-centros-comerciales-por-que-han-disminuido-los-vacios-559590

Desempeño del Fondo Durante el Periodo

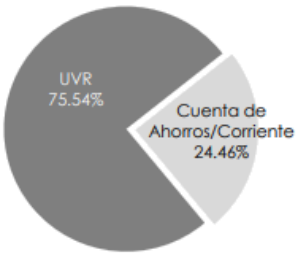
	Últimos		Anual		
	Semestre	12 meses	2021	2020	2019
Rentabilidad E.A. Bruta	6.871%	5.968%	5.968%	3.345%	NA
Rentabilidad E.A. Neta	6.339%	4.919%	4.919%	2.322%	NA
Volatilidad de la rentabilidad	2.848%	2.403%	2.403%	2.130%	NA

	Segundo Semestre 2021					
	Jul-21	Ago-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dic-21
Rentabilidad E.A. Bruta(30D)	26.979%	2.489%	6.108%	4.900%	2.980%	-2.691%
Rentabilidad E.A. Neta(30D)	26.872%	2.402%	6.021%	4.811%	2.896%	-2.773%
Volatilidad de la Rentabilidad	5.657%	1.776%	1.746%	1.706%	1.724%	1.724%

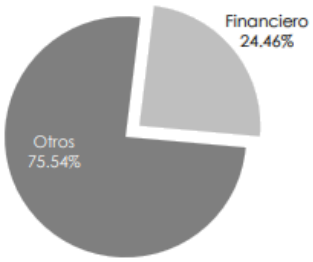
Composición del Portafolio

I Semestre - 2021

Composición del Portafolio por tipo de Renta



Composición del Portafolio por Sector Económico

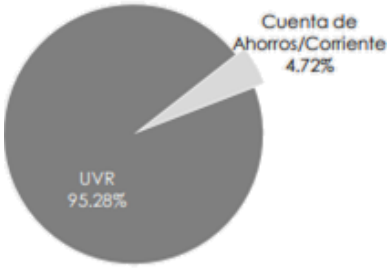


Principales Inversiones

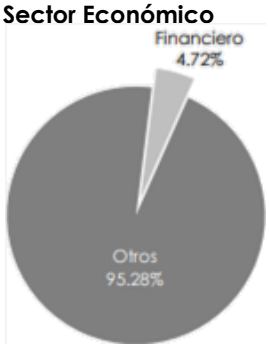
Bodega Corona	**60.65%**
Banco de Occidente	**24.46%**
Inmueble Benjamin Herrera	**5.30%**
Surtimax Nueva Roma	**4.94%**
Surtimax Metro	**4.65%**

II Semestre - 2021

Composición del Portafolio por tipo de Renta



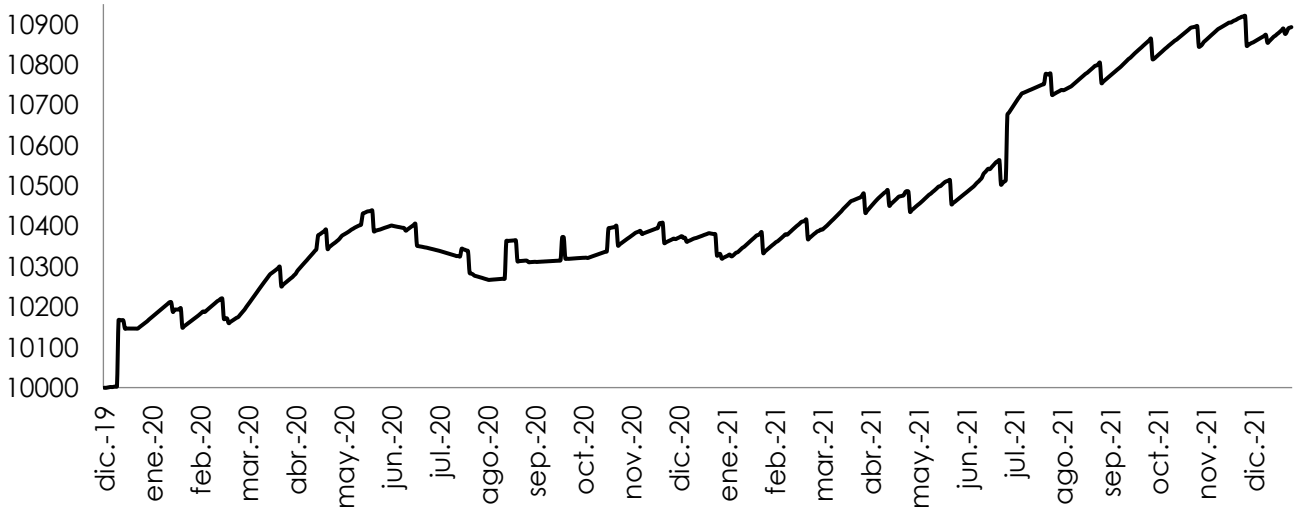
Composición del Portafolio por Sector Económico



Principales Inversiones

Bodega Corona	**44.26%**
TEXART S.A.S	**28.60%**
Inmueble Banco de Occidente	**11.78%**
Banco de Occidente	**4.72%**
Inmueble Benjamin Herrera	**3.77%**
Surtimax Nueva Roma	**3.51%**
Surtimax Metro	**3.36%**

Evolución del Valor de la Unidad



Fecha	Valor Cartera (Millones $)	Valor de Unidad Bruta	Número de Unidades	Número de Suscriptores
30/06/2021	$ 37,415	10561.77	3542591.26	386
31/07/2021	$ 38,178	10777.44	3542561.95	387
31/08/2021	$ 40,960	10799.19	3542561.95	420
30/09/2021	$ 45,328	10851.21	4177333.69	441
31/10/2021	$ 45,509	10894.60	4177333.65	441
30/11/2021	$ 45,616	10920.19	4177322.84	441
31/12/2021	$ 50,844	10894.14	4667255.56	495

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 - 2020	Semestre II 2021
GASTOS	100%	100%
Servicios de Administración	6%	3%
Comisiones [4]	35%	25%
Otros gastos operacionales	59%	72%

4. Para este calculo 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 - 2020	A. Vertical	Semestre II - 2021	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
ACTIVO	30,282,679	100.00%	52,494,990	100.00%	22,212,310.83	73%
Bancos	2,538,787	8.38%	2,523,563	4.81%	15,224.50	-1%
Deudores	78,299	0.26%	11,952	0.02%	66,346.35	-85%
Impuestos	180,957	0.60%	31,206	0.06%	149,751.34	-83%
Anticipos a Contratos y Proveedores	0	0.00%	0	0.00%	0.00	NA
Propiedades de Inversión	27,484,636	90.76%	49,928,269	95.11%	22,443,633.03	82%
PASIVO	112,244	0.37%	1,650,908	3.14%	1,538,664.41	1371%
Comisiones y Honorarios	26,097	0.09%	32,544	0.06%	6,446.93	25%
Costos y Gastos por Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0.00	NA
Impuestos	6,671	0.02%	192,739		186,068.23	2789%
Retención en la fuente	54,791	0.18%	13,612	0.03%	41,178.57	-75%
Acreedores Varios	24,685	0.08%	1,412,012	2.69%	1,387,327.82	5620%
PATRIMONIO	30,170,435	99.63%	50,844,082	96.86%	20,673,646.42	69%
Participacion en Fondos de Inv	30,170,435	99.63%	50,844,082	96.86%	20,673,646.42	69%

ESTADO DE RESULTADO Valores en miles de pesos	Semestre II - 2020	A. Vertical	Semestre II - 2021	A. Vertical	A. Horizontal	
					V. Absoluto	V. Relativo
INGRESOS	2,563,074	100.00%	5,605,745	100.00%	3,042,671	119%
Ingresos Financieros	158,599	6.19%	50,386	0.90%	108,213	-68%
Arrendamientos	1,475,252	57.56%	2,959,082	52.79%	1,483,831	101%
Ajuste a Valor razonable prop de inversión	850,925	33.20%	2,570,372	45.85%	1,719,447	202%
Recobros y recuperaciones	78,299	3.05%	25,905	0.46%	52,394	-67%
GASTOS	2,148,745	83.83%	3,772,245	67.29%	1,623,499	76%
Servicios de Administracion	136,561	5.33%	131,811	2.35%	4,750	-3%
Comisiones de Administración [5]	747,537	29.17%	926,992	16.54%	179,455	24%
Otros gastos operacionales	1,264,647	49.34%	2,713,442	48.40%	1,448,795	115%
Ganancias o Perdidas	414,329	16.17%	1,833,500	32.71%	1,419,171	343%

"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.

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