

Informe de Gestión y Rendición de Cuentas Fondo Inmobiliario SiRenta Segundo Semestre del 2022

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Aspectos generales

En general, se espera que el mercado inmobiliario en Colombia continúe creciendo en el futuro cercano, aunque es posible que haya algunas fluctuaciones en el corto plazo debido a factores externos.

Es importante recordar que el mercado inmobiliario en Colombia es atractivo tanto para compradores como para inversionistas, debido a la demanda sostenida de propiedades y a que éste se ha caracterizado por ser un sector resiliente ante sus fluctuaciones en el corto plazo. A continuación, se presenta un resumen del comportamiento del sector:

Frente al mercado de oficinas, hay una clara tendencia en mantener el esquema de trabajo híbrido donde unos días de la semana se trabaja en casa vía remota y otros en la oficina. Lo anterior, ha generado un fuerte interés por parte de las empresas en buscar espacios con mejores especificaciones y ubicaciones. En Bogotá, el mercado continúa con una tendencia de recuperación luego de la emergencia sanitaria. Comparativamente con el tercer trimestre del año anterior, la absorción pasó de 17.437 m² a 30.832 m². Vale la pena mencionar que los Call Center y BPO son los principales tomadores de grandes espacios de áreas. En Medellín, la tasa de disponibilidad en el tercer trimestre del 2022 aumentó, pasando de un 7,7% en el tercer trimestre de 2021 a 8,98%. Finalmente, Barranquilla para el tercer trimestre de 2022, cerró con una demanda ejecutada de 16.759 m² que, comparada con la absorción neta acumulada del mismo periodo del año anterior, evidencia un mejor ritmo de ocupación de espacios corporativos, cifra que es mayor en 6.700 m² a la absorción registrada para el mismo periodo el año anterior.



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

Informe de Gestión y Rendición de Cuentas Fondo Inmobiliario SiRenta Segundo Semestre del 2022

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Aspectos generales

El retail en Colombia sigue siendo uno de los protagonistas dentro del mercado inmobiliario en el país. Los últimos meses ha habido un comportamiento positivo debido a factores como fiestas de navidad y año nuevo que impulsan el consumo en los principales centros comerciales de cada ciudad en el país.

Al corte del tercer trimestre de 2022, Bogotá cierra con un inventario de 1.949.070 m², comprendidos en 55 centros comerciales, registrando un incremento de 0,5% correspondiente a 9.600 m² en comparación con el tercer trimestre del año 2021. Para el caso de Medellín, la ciudad cierra el tercer trimestre con un inventario de 993.370 m², comprendidos en 29 centros comerciales, registrando un incremento del 5% comparativamente al mismo periodo del año anterior. Asimismo, presenta una absorción neta acumulada de 23.314 m², registrando una ocupación de 25.414 m² mayor, en comparación con el tercer trimestre del año anterior. Ahora, en Barranquilla se cuenta con un inventario de 428.296 m², comprendidos en 16 centros comerciales. Se destaca un crecimiento en el año 2022 en el inventario teniendo un incremento interanual de 12% equivalente a 47.000 m², gracias al ingreso de Parque Alegre. Frente a la absorción, la ciudad finalizó el tercer trimestre de 2022 con una absorción neta acumulada de 34.863 m², presentando una mejor dinámica en el mercado de centros comerciales al contrastarse con la demanda ejecutada un año atrás, siendo mayor en 8,47 veces.

El sector logístico ha experimentado un gran crecimiento en Colombia debido al aumento en la construcción de nuevas bodegas y centros logísticos lo que ha llevado a una mayor competencia entre las bodegas existentes. Lo anterior, ha hecho que las empresas busquen inmuebles con una



JORGE DUARTE GIRALDO

Gerente FICI SiRenta
Piensa - SS Consultores SAS
jdg@piensa.com

SANTIAGO QUINTERO

Gerente Gestión De Activos
Acciones y Valores S.A
Santiago.quintero@accivalores.com

Informe de Gestión y Rendición de Cuentas Fondo Inmobiliario SiRenta Segundo Semestre del 2022

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Aspectos generales

ubicación estratégica y altas especificaciones. Por ejemplo, en Bogotá se registraron mayores niveles de demanda ejecutada frente al trimestre inmediatamente anterior, creciendo en 25,08%.

Informe Colliers international oficinas Bogotá 3Q 2022
Informe Colliers international oficinas Medellín y Barranquilla 3Q 2022
Informe Colliers international Retail Bogotá, Medellín y Barranquilla 3Q 2022
Informe Colliers international Industrial Bogotá 3Q 2022



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

Política de inversión y Riesgos asociados

En la Política de Inversión, el objetivo del Fondo es conformar un portafolio diversificado de activos admisibles cuyos subyacentes son inmuebles para obtener rentas estables y el crecimiento o valoración del capital, a largo plazo.

Sobre los Riesgos asociados el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, por la naturaleza de sus inversiones en activos inmobiliarios generadores o potencialmente generadores de renta a largo plazo, implica un riesgo moderado de pérdida de la inversión. El Fondo está diseñado para Inversionistas que tengan una expectativa de inversión de largo plazo y una propensión moderada al riesgo. El Fondo es propenso a riesgos moderados derivados de la evolución de los Activos Admisibles y de los precios de mercado de los activos que componen el portafolio del Fondo, al riesgo de vacancia, el riesgo de deterioro de los activos, a riesgos constructivos y otros riesgos propios de los Inmuebles y de los Proyectos Inmobiliarios en los que invierte este Fondo, según se describe a continuación

Comentarios del Gestor

En general, el mercado inmobiliario en Colombia ha mostrado un crecimiento sostenido en los últimos años, aunque la mayoría de las transacciones inmobiliarias en Colombia son de viviendas, también hay una demanda significativa de inmuebles comerciales y de uso no residencial, como oficinas, bodegas de almacenamiento y de última milla.

El mercado inmobiliario en Colombia se ha visto influenciado por factores como la economía, el crecimiento del país, la inflación y el cambio en las tasas de interés, por lo que los mismos influyen en el comportamiento de los Fondos Inmobiliarios en el país.

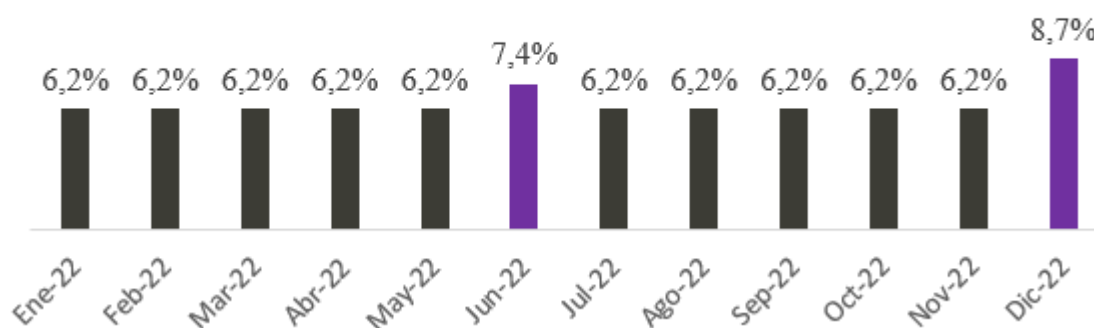
El Fondo Inmobiliario SiRenta ha venido con un crecimiento sostenido en el último año, con la adquisición de un nuevo local comercial en la ciudad de Cali arrendado a Supermercados Olímpica y un contrato de arrendamiento de 25 años. Con esta adquisición, el Fondo termina el año 2022 con activos por un valor cercano a los COP\$60.000 mm, sin vacancia, sin deuda, un portafolio con un área total de 9.659 m2, una duración promedio de contratos de arrendamiento de 18.1 años; y siete activos distribuidos en tres ciudades del país.

De manera paralela, para el segundo semestre de 2022, 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 2022 fue de 16.6% E.A.

Desempeño del Fondo durante el periodo

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 2022 fue de 16,6% E.A.

Cash on Cash año 2022 – E.A



Riesgo de Vacancia

Durante este periodo de análisis, el Fondo cuenta con la totalidad de sus activos ocupados. A la fecha ninguno de los inquilinos ha manifestado que desee dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Composición del Portafolio

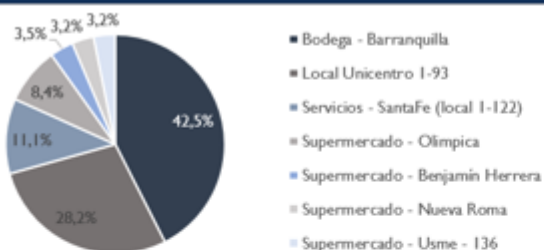
SiRenta es un vehículo de inversión con un perfil de riesgo moderado ideal para los inversionistas que están buscando rentas mensuales y potencial de valorización de su inversión. Invierte en activos inmobiliarios en Colombia, generadores de renta a largo plazo buscando disminuir el riesgo a través de la diversificación de inmuebles y arrendatarios.

Portafolio de Inversiones

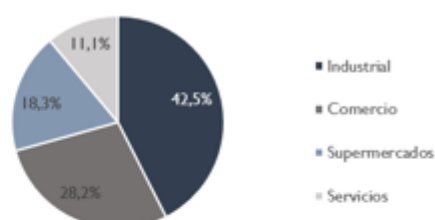
POLITICA DE INVERSIONES

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.

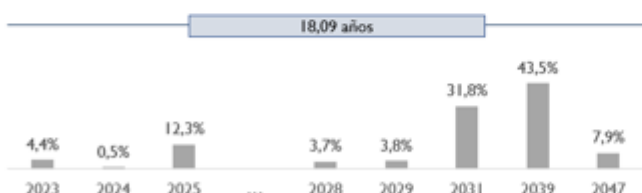
Valor comercial



Distribución por tipo de inmueble



Duración promedio de contratos



Arrendatarios



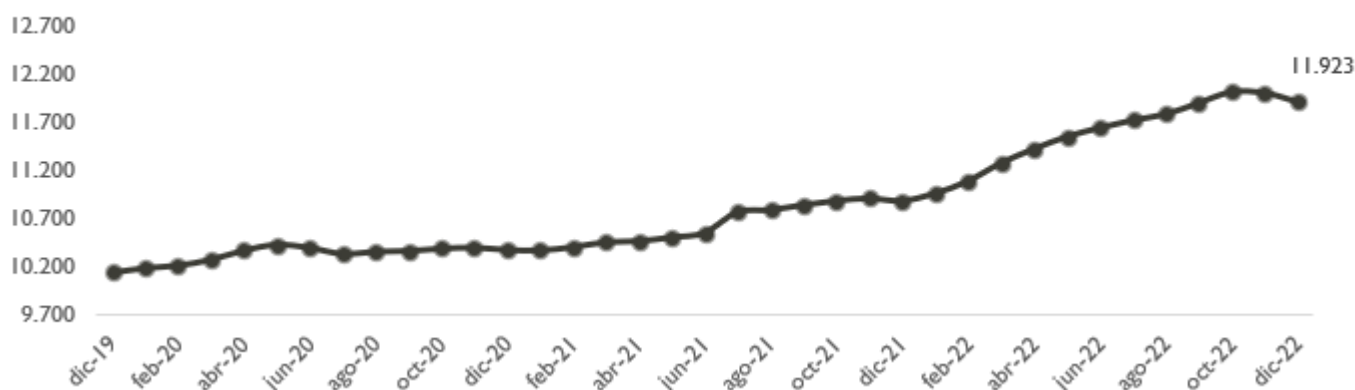
Evolución del Valor de la Unidad

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.

En el año 2022, el valor de la unidad ha incrementado en un 9,45% debido al incremento que proviene en gran medida de la inflación que se presentó en el año (13,12%, es decir 7,50 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior)

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.



Gastos de los fondos

Durante el mes de diciembre se realizaron avalúos lo que aumentó la cuenta de gastos operativos en comparación con el primer semestre del 2022. Del mismo modo, la distribución adicional de diciembre a los inversionistas incrementó las distribuciones con respecto al primer semestre. Finalmente, los gastos operativos de Fondo tuvieron un incremento residual debido al incremento de las comisiones de gestión y administración como consecuencia del incremento patrimonial.

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

Activo

Desde julio de 2022 a la fecha de corte, se ha utilizado parte del disponible para finalizar la adquisición del inmueble arrendado a Supermercados Olímpica. Adicionalmente no se ha utilizado la totalidad de la misma debido a una nueva apertura que se realizó en diciembre de 2022 para futuras adquisiciones. Los activos operativos disminuyeron por cuenta de amortizaciones operativas de impuestos prediales.

Pasivo

El pasivo operativo aumentó por cuenta de acumulación de IVA operativo. La cuenta de "Activos por Pagar" y "Cuentas por pagar de Financiación" aumentaron debido a reservas contables que están pendientes por ejecutar.

Patrimonio

En el segundo semestre de 2022 se realizaron nuevas aperturas del Fondo.

En el transcurso del segundo semestre hubo un incremento de los ingresos por canon de arrendamientos debido a la adquisición del inmueble arrendado a Supermercados Olímpica, sumado a los incrementos anuales de algunos de nuestros arrendatarios. En el mes de diciembre se realizaron avalúos de los inmuebles del Fondo, generando una corrección en la cuenta de valorización resultando en una disminución frente al primer semestre del año.

"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.

Estados Financieros y Notas

Activo	jun-22	dic-22	Var	Vertical
Total Caja	4,622,808	2,300,128	-50.2%	3.7%
CxC Operativas	0	0	0.0%	0.0%
Amortizables	110,381	41,025	-62.8%	0.1%
CxC (IVA)	13,509	38,973	188.5%	0.1%
Total Activo Corriente	123,890	79,997	-35.4%	0.1%
Activos Inmobiliarios	46,085,406	50,927,556	10.5%	82.0%
Valorización	7,407,922	8,790,346	18.7%	14.2%
Activos Operativos	53,493,327	59,717,901	11.6%	96.2%
Otros Activos	0	0	0.0%	0.0%
Total Activos	58,240,026	62,098,026	6.6%	100.0%

Pasivo	jun-22	dic-22	Var	Vertical
CxP Operativos	185,318	347,971	87.8%	81.9%
Activos X Pagar	0	66,552	100.0%	15.7%
Deuda Financiera	0	0	0.0%	0.0%
Pasivo no Corriente	0	66,552	100.0%	15.7%
CxP de Financiación	0	10,518	100.0%	2.5%
Total Pasivo	185,318	425,040	129.4%	0.7%
Patrimonio				
Capital Emitido	52,028,338	54,264,307	4.3%	88.0%
Utilidad Ejercicio	6,026,369	7,408,679	22.9%	12.0%
Total Patrimonio	58,054,708	61,672,986	6.2%	99.3%

P&G	S1 2022	S2 2022	Var	Vertical
Ingresos por Canon	2,227,601	2,370,898	6.4%	61.0%
Intereses de Caja	70,070	133,586	90.6%	3.4%
Valorización	3,565,058	1,382,424	-61.2%	35.6%
Total Ingreso	5,862,729	3,886,909	-33.7%	100.0%
Total Gastos Operativos Inmuebles	-70,065	-98,759	41.0%	-2.5%
Total Gastos Operativos Fondo	-301,030	-312,718	3.9%	-8.0%
EBITDA ¹	1,926,576	2,093,008	8.6%	83.6%
Utilidad Operativa (NOI)	5,491,635	3,475,432	-36.7%	89.4%
Gastos de Emisión	-169,769	-175,000	3.1%	-4.5%
Distribuciones	-1,663,580	-1,918,122	15.3%	-49.3%
Total P&G	3,658,286	1,382,309	-62.2%	35.6%

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

"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 cálculo se tienen en cuenta: Comisión de Administración, Comisión por Gestión comercial, Comisión de Gestión y Comisión de Estructuración.