Informe de Gestión y Rendición de Cuentas Fondo Inmobiliario SiRenta

Segundo Semestre del 2023

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Comentarios del Gestor

Históricamente, el sector inmobiliario en Colombia ha experimentado un crecimiento sostenido, impulsado principalmente por el aumento de la demanda interna. Sin embargo, el contexto actual de altas tasas de interés ha generado incertidumbre en el mercado, lo que ha llevado en el último semestre del año a una disminución de la actividad de compra y venta de inmuebles. A pesar de este escenario, existen razones que hacen que el sector inmobiliario en Colombia siga siendo una oportunidad atractiva de inversión a largo plazo. En primer lugar, el sector ha demostrado ser resistente a las fluctuaciones económicas. La demanda sostenida de espacios comerciales y de inversión respalda la solidez del mercado. En cuanto a las altas tasas de interés, es importante tener en cuenta que se trata de una situación coyuntural que se espera que se revierta en el largo plazo. A medida que la inflación se modere, El Banco de la República comenzará a bajar las tasas de interés, lo que hará que la deuda sea más asequible para que los Fondos incentiven la reactivación del sector. El sector inmobiliario ofrece a los inversionistas una forma efectiva de diversificar sus portafolios, reduciendo la exposición a riesgos específicos del mercado financiero. Los activos inmobiliarios, al tener una correlación diferente con otros tipos de inversiones, pueden actuar como un amortiguador ante las fluctuaciones del mercado de valores.

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 2023

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Comentarios del Gestor

Por último, históricamente el sector inmobiliario en el largo plazo ha ofrecido rentabilidades sostenibles a sus inversionistas. Aunque las altas tasas de interés puedan aumentar los costos iniciales de endeudamiento, el sector inmobiliario de rentas ofrece un flujo de ingresos constante a través de contratos de arrendamiento de largo plazo. La capacidad de generar rentas estables proporciona un colchón financiero que puede compensar los mayores costos asociados con la deuda en el corto plazo.

En conclusión, el sector inmobiliario en Colombia sigue siendo una oportunidad atractiva de inversión para los inversionistas que tengan una visión a largo plazo entendiendo las proyecciones de disminución de tasas de interés que respaldan la decisión de invertir en bienes raíces como una opción sólida y resiliente en el panorama financiero actual.

El Fondo Inmobiliario SiRenta ha venido con un crecimiento sostenido, con la adquisición de un nuevo local en el Centro Comercial Chipichape. Con esta adquisición, el Fondo termina el año 2023 con activos por un valor cercano a los COP$73.256 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, en el mes de noviembre, el Fondo fue notificado por parte de Supermercados Olímpica la terminación anticipada del contrato de arrendamiento generando una vacancia económica del 6.7%. No obstante, el local ya se encuentra en comercialización con algunos interesados en ocuparlo. Lo anterior, no afecta de manera material la rentabilidad de los inversionistas

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

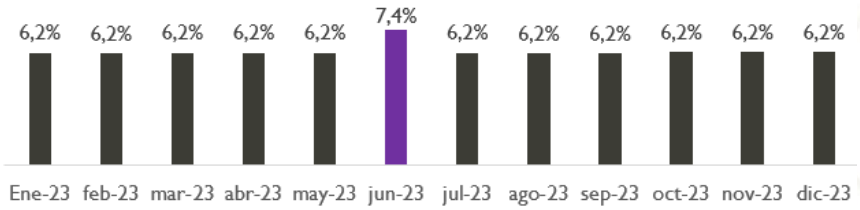
Segundo Semestre del 2023

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Comentarios del Gestor

De manera paralela, para 2023, el Fondo Inmobiliaria SiRenta distribuyó desde el inicio del año, y de manera mensual un rendimiento promedio equivalente a 0.51% M.V. o 6.3% E.A, debido a que en de enero a mayo se distribuyó el 0.52% M.V. y para junio hubo una distribución adicional equivalente al 0,1% M.V. para un total de 0.6% M.V. Al incluir la valorización del título, el rendimiento total del Fondo para los inversionistas del 2023 fue de 15.2% E.A.

Cash on Cash año 2023 – 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 segundo semestre del año, se actualizaron los valores comerciales de los siguientes inmuebles: Benjamín Herrera, Surtimax Nueva Roma, Surtimax Usme 136, Local Unicentro, Local Santa Fe. El resultado, arrojó un ajuste en el valor de los activos que no impacta de manera material la rentabilidad del Fondo. Vale la pena mencionar que este tipo de ajustes en el mercado corresponden a correcciones de corto plazo y no a afectaciones de tipo estructural del sector.

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 2023

ACCIVAL ASSET MANAGEMENT

Comentarios del Gestor

Riesgo Vacancia:

Durante este periodo de análisis, el Fondo cuenta con una vacancia económica del 6.7%. Sin embargo, el local ya se encuentra en comercialización con algunos interesados en ocuparlo.

Riesgo de 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.

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

Perspectivas sector inmobiliario

En general, se espera que el mercado inmobiliario en Colombia continúe creciendo en el futuro cercano a pesar de fluctuaciones que se ven en el corto plazo.

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 retail en Bogotá, éste ha mostrado estabilidad con un ligero aumento en el inventario a 1.952.122 m² debido a la expansión del Centro Comercial Titan Plaza en Bogotá, el cual generó un aumento en el inventario del 0.16%. El precio promedio de alquiler es aproximadamente de $111.300 COP/m², un aumento del 7,28% respecto al año anterior, mientras que el precio promedio de venta es de $16.401.200 COP/m², con un incremento del 7,48%. Se espera que la demanda aumente hacia fin de año, con un crecimiento conservador en la ocupación. Colliers International pronostica una tendencia de precios estables con una ligera alza durante la temporada de vacaciones y una variación real controlada (descartando la inflación) a mediano plazo para mantener una ocupación económica estable. La oferta de espacios comerciales disminuyó en un 22.28%, y la absorción se desaceleró en un 47.57% en comparación con el año anterior.

Reporte de mercado Retail Colliers International 3Q 2023, Bogotá

El mercado industrial en Barranquilla para el tercer trimestre de 2023 muestra un panorama dinámico. La absorción neta acumulada fue de 10.829 m², un descenso comparado con el año anterior, lo que indica un ajuste en el mercado. Los precios de alquiler experimentaron un aumento significativo a $17.800 COP/m², reflejando un crecimiento interanual del 9.88%. Por otro lado, el precio promedio de venta se mantuvo estable en $2.357.600 COP/m². Este equilibrio en los precios de venta sugiere una estabilidad en el sector, a pesar de las variaciones en la absorción y los alquileres. El informe presentado por Colliers International subraya la importancia del sector de almacenamiento y transporte, indicando una demanda creciente en estos servicios.

Reporte de mercado Industrial Colliers International 3Q 2023, Barranquilla

Perspectivas sector inmobiliario

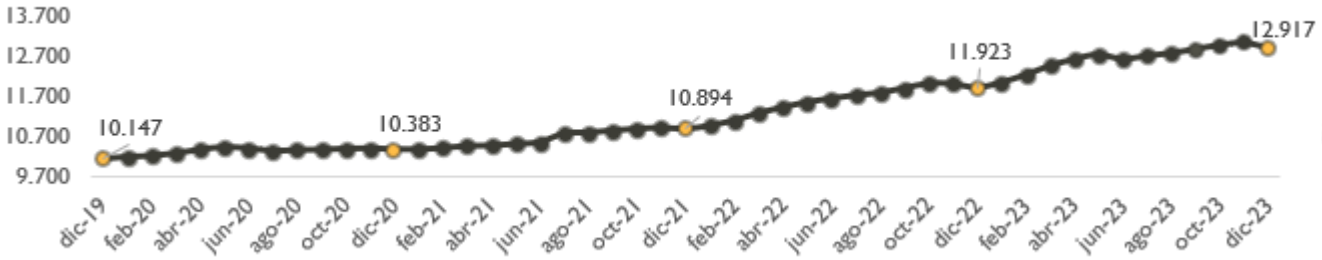
El mercado retail en Cali durante el tercer trimestre de 2023 se caracterizó por una demanda sostenida y precios de renta y venta en aumento. La tasa de disponibilidad disminuyó a 9.64%, comparada con el 12.82% del año anterior. La absorción neta fue de 7.388 m², superando la del año pasado. El inventario se mantuvo estable en 388.282 m². El precio promedio de renta fue de $52.300 COP/m², mostrando una disminución anual del 9.27%. El precio promedio de venta se situó en $10.700.400 COP/m², un leve incremento con respecto al año anterior.

Reporte de mercado Retail Colliers International 3Q 2023, Cali

Evolución valor de a 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



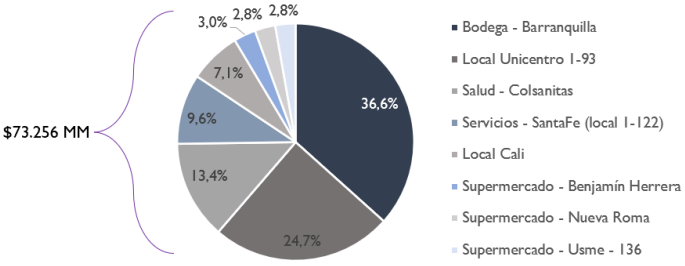
En el año 2023, el valor de la unidad ha incrementado en un 8,3% debido al incremento de la inflación que se presentó en el año (9,28%, es decir -1,16% puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior)

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.

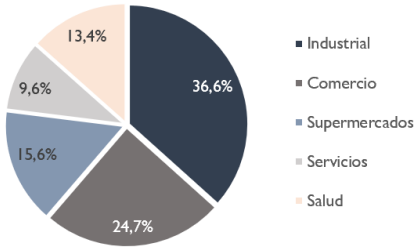
Portafolio de Inversiones

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.

Valor comercial



Distribución por tipo de inmueble



Duración promedio de contratos

Análisis de los Balances

Activo

El total de Activos en el balance general de SiRenta se resumen en 2 principales rubros: El 96% corresponde al portafolio de inmuebles que administra y gestiona el Fondo y el 4% restante corresponde a caja disponible para futuros gastos e inversiones. Hubo un aumento respecto al año anterior del 22,7% producto de la compra del nuevo activo ubicado en la ciudad de Cali en el Centro Comercial Chipichape y valorización de los activos.

Pasivo

En el transcurso de 2023 hubo un incremento en los pasivos no corrientes debido a la adquisición de deuda financiera por un monto de COP $5.900 millones, de los cuales $5.000 MM fueron destinados a la compra del local ubicado en el Centro Comercial Chipichape y los COP $900 millones corresponden a una cuenta por pagar a los vendedores del inmueble.

Patrimonio

Durante el año 2023 el patrimonio incrementó un 13,5% frente al año 2022 debido a nuevas inversiones en el Fondo y utilidades generadas.

Balances

Activo	dic-22	dic-23	Var	Vertical
Total Caja	2,300,128	2,843,503	23.6%	3.7%
CxC Operativas	0	0	0.0%	0.0%
Amortizables	41,024	58,147	41.7%	0.1%
CxC (IVA)	38,973	19,108	-51.0%	0.0%
Total Activo Corriente	79,996	77,255	-3.4%	0.1%
Activos Inmobiliarios	50,927,556	59,927,556	17.7%	78.7%
Valorización	8,790,346	13,328,875	51.6%	17.5%
Activos Operativos	59,717,901	73,256,431	22.7%	96.2%
Otros Activos	0	0	0.0%	0.0%
Total Activos	**62,098,025**	**76,177,188**	**22.7%**	**100.0%**

Pasivo	dic-22	dic-23	Var	Vertical
CxP Operativos	347,971	254,868	-26.8%	4.1%
Activos X Pagar	66,552	901,172	100.0%	14.6%
Deuda Financiera	0	5,000,000	0.0%	81.1%
Pasivo no Corriente	66,552	5,901,172	100.0%	95.7%
CxP de Financiación	10,518	10,115	100.0%	0.2%
Total Pasivo	**425,040**	**6,166,154**	**1350.7%**	**8.1%**

Patrimonio	dic-22	dic-23	Var	Vertical
Capital Emitido	54,264,307	57,437,195	5.8%	82.0%
Utilidad Ejercicio	7,408,679	12,573,840	69.7%	18.0%
Total Patrimonio	**61,672,986**	**70,011,034**	**13.5%**	**91.9%**

P&G

P&G	dic-22	dic-23	Var	Vertical
Ingresos por Canon	4,598,499	5,645,055	22.8%	54.4%
Intereses de Caja	203,657	195,073	-4.2%	1.9%
Valorización	4,947,482	4,538,529	-8.3%	43.7%
Total Ingreso	**9,749,638**	**10,378,657**	**6.5%**	**100.0%**
Total Gastos Operativos Inmuebles	-168,824	-236,913	40.3%	-2.3%
Total Gastos Operativos Fondo	-613,748	-719,730	17.3%	-6.9%
EBITDA[1]	4,019,584	4,883,484	21.5%	83.6%
Utilidad Operativa (NOI)	8,967,067	9,422,014	5.1%	90.8%
Intereses	0	-190,474	100.0%	-1.8%
Gastos de Emisión	-344,769	-79,438	-77.0%	-0.8%
Distribuciones	-3,581,702	-3,986,941	11.3%	-38.4%
Total P&G	**5,040,595**	**5,165,161**	**2.5%**	**49.8%**

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

Durante el año 2023, los ingresos por canon crecieron un 23% debido al ingreso por canon de arrendamiento de Supermercados Olímpica y Colsanitas. De igual forma, las valorizaciones disminuyeron un -8,3% producto de las actualizaciones de los avalúos comerciales.

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

Gastos del Fondo

Para el año 2023, los gastos operativos de los inmuebles aumentaron un 40,3%. Lo anterior producto de la inflación y a mantenimientos que se realizaron a los inmuebles. Así mismo, los gastos operativos del Fondo aumentaron debido al incremento de las comisiones por crecimiento patrimonial. Por último, se incurrió en gastos por intereses debido a la adquisición de deuda financiera.