

# Fondo Inmobiliario Si-Renta

**Informe – segundo Semestre 2024**

15 de enero 2025

PIENSSA®

**AV** Acciones  
& Valores  
Desde 1959

## Tabla de Contenido

1.	Comentarios del Gestor.....	2
3.	Evolución del Valor de la Unidad.....	5
4.	Portafolio de Inversiones.....	6
5.	Resultados Financieros .....	7



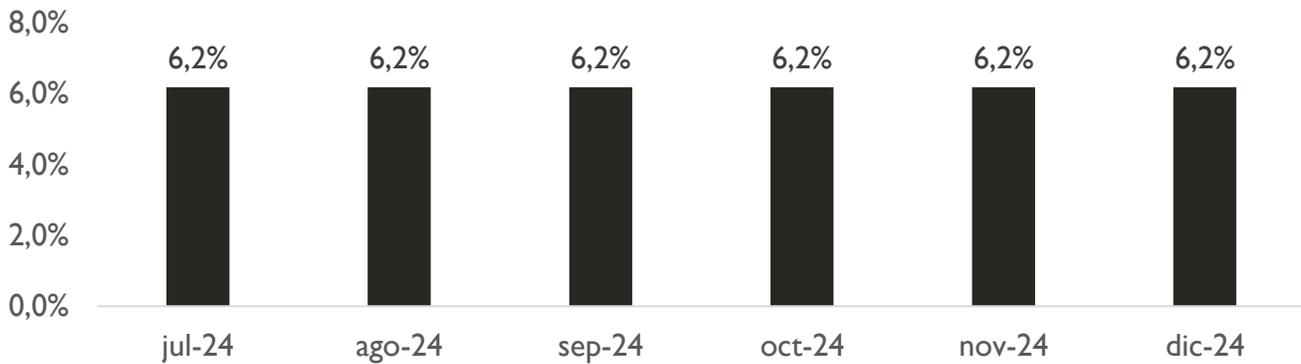
## **1. Comentarios del Gestor**

El sector inmobiliario en Colombia mantuvo un desempeño estable durante el segundo semestre de 2024, destacando su capacidad de adaptación a un entorno macroeconómico desafiante. A pesar de ciertos retos, como la persistencia de una inflación moderada y la incertidumbre en los mercados globales, el mercado local mostró señales de estabilidad y consolidación en segmentos clave como el inmobiliario. Durante este período, la política monetaria del Banco de la República, enfocada en mantener tasas de interés relativamente estables tras los recortes del primer y segundo semestre, impulsó la reactivación del crédito, facilitando nuevas oportunidades en el mercado. Este contexto refuerza el atractivo del sector como un vehículo confiable para la inversión en el largo plazo.

En el caso de SiRenta, el Fondo termina el segundo semestre del 2024 con activos por un valor cercano a los COP\$77.453 mm compuesto por un portafolio con un área total de: 10.576 m<sup>2</sup>, una duración promedio de contratos de 17 años y 8 activos en tres ciudades del país. Paralelamente, el Fondo continúa la comercialización del local ubicado en Cali, contando con aliados estratégicos para su colocación como lo son: inmobiliarias, agentes independientes, pauta en redes sociales, portales inmobiliarios entre otros.

Con lo anterior, el Fondo cierra el segundo semestre del año con una vacancia económica del 9,3%, resultado de una nueva desocupación en diciembre del local ubicado en Usme 136, anteriormente arrendado a Surtimax. Sin embargo, en los primeros días de enero se arrendó a Tiendas D1, con un contrato a 10 años permaneciendo vacante por un mes. La vacancia económica para el mes de enero será de 6,3%.

De manera paralela, para este semestre, el Fondo distribuyó desde el inicio, y de manera mensual un rendimiento promedio equivalente a 0.5% M.V. o 6.2% E.A, debido a que de junio a diciembre se distribuyó el 0.5% M.V. Al incluir la valorización del título, el rendimiento total del Fondo para los inversionistas fue del 11.94% E.A (año corrido).

**Cash on Cash segundo semestre 2024 – 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, Local Nueva Roma, Local Usme 136 y Local Centro Comercial Santa Fe. El resultado, arrojó un ajuste en el valor de los activos generando actualización en el valor de la unidad que no impacta de manera material en la rentabilidad del Fondo.

**Riesgo Vacancia:**

Durante este periodo de análisis, el Fondo contó con una vacancia económica del 9.3%. Sin embargo, para el mes de enero ésta disminuyó a un 6.3% dado que el local en Usme 136 que entregó Surtimax fue colocado en tan sólo un mes por Tiendas D1.

**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.

## 2. Perspectivas del Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario en Colombia continúa consolidándose como una opción estable y rentable para los inversionistas, respaldado por la constante demanda de espacios en segmentos clave como el comercial, logístico e industrial. Su capacidad de adaptación frente a cambios macroeconómicos, sumada al entorno de disminución en las tasas de interés, fortalece su atractivo. Este panorama, junto con las oportunidades que ofrecen las principales ciudades del país, brinda a los inversionistas un portafolio diversificado con potencial de valorización y generación de ingresos recurrentes en el largo plazo. A continuación, se presenta un análisis general de algunos sectores en Colombia.

El mercado de retail en Bogotá cerró el tercer trimestre de 2024 con un inventario competitivo de **1.952.122 m<sup>2</sup>**, distribuido en 55 centros comerciales. La oferta disponible alcanzó los **87.307 m<sup>2</sup>**, lo que representa una disminución del **10,26%** anual frente al mismo período del año anterior. Frente a los precios de renta promedio éstos se ubicaron en los **\$109.100 COP/m<sup>2</sup>**, una reducción del **2%** en comparación con 2023, reflejando un ajuste en el mercado para estimular la ocupación. En términos de precios de venta, el promedio alcanzó los **\$15.612.500 COP/m<sup>2</sup>**, evidenciando una disminución del **4,78%** respecto al año anterior. Estos indicadores destacan un mercado en ajuste y recuperación, con un enfoque en mejorar la ocupación y atraer nuevas marcas, mientras se consolida Bogotá como un epicentro estratégico para el retail en Colombia.<sup>1</sup>

Respecto al mercado industrial de Barranquilla, para el tercer trimestre de 2024, mostró un crecimiento moderado con un inventario total de **1.201.951 m<sup>2</sup>** en parques industriales y zonas francas, representando un incremento anual de **6.500 m<sup>2</sup>**. La oferta industrial alcanzó los **64.412 m<sup>2</sup>**, reflejando un aumento del **34,88%** en los niveles de disponibilidad. En cuanto a los precios de renta, el promedio ponderado fue de **\$20.800 COP/m<sup>2</sup>**, marcando un incremento anual del **17,36%**, con los valores más altos concentrados en corredores estratégicos como la Av. Circunvalar. Por otro lado, los precios de venta promediaron en **\$2.387.600 COP/m<sup>2</sup>**, un aumento del **1,27%** respecto al año anterior.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Reporte de mercado Retail Colliers International 3Q 2024, Bogotá

<sup>2</sup> Reporte de mercado Industrial Colliers International 3Q 2024, Barranquilla

Estos indicadores destacan la resiliencia del sector, impulsado por la demanda de espacios modernos en áreas clave como Galapa y la Zona Franca, y por la ubicación estratégica de Barranquilla como puerto de entrada al Caribe.

El mercado de retail en Cali cerró el tercer trimestre de 2024 con un inventario competitivo de **459.977 m<sup>2</sup>**, distribuidos en 12 centros comerciales, consolidando una estabilidad en comparación con el trimestre anterior. La oferta comercializable alcanzó los **38.555 m<sup>2</sup>**, con una reducción aproximada **4.584 m<sup>2</sup>** respecto al trimestre anterior, reflejo de una mayor demanda de espacios. La absorción neta acumulada fue de **65.234 m<sup>2</sup>**, destacándose como la más alta entre las principales ciudades del país, superando incluso a Medellín. Este desempeño estuvo impulsado por la apertura del centro comercial Mall Plaza, que representa un gran atractivo comercial para la ciudad y ha dinamizado el segmento regional. Los precios de renta promediaron en **\$55.300 COP/m<sup>2</sup>**, mostrando una disminución del **1,91%** frente al trimestre anterior, equivalente a una reducción absoluta de **\$1.100 COP/m<sup>2</sup>**, en línea con ajustes del mercado para mantener la competitividad. En cuanto a nuevos desarrollos, Cali proyecta **226.000 m<sup>2</sup>** en fase de planificación, construcción o stand-by, consolidando su posición como un mercado estratégico para el comercio y el entretenimiento, respaldado por la confianza de los inversionistas y el crecimiento sostenido de la economía local.<sup>3</sup>

En conclusión, las perspectivas para el sector inmobiliario en Colombia se mantienen optimistas a mediano y largo plazo. La esperada disminución en las tasas de interés podría incentivar a los fondos inmobiliarios a apalancarse mediante deuda para aprovechar las oportunidades de expansión y valorización en segmentos estratégicos como el comercial, logístico e industrial.

### **3. Evolución del Valor de la Unidad**

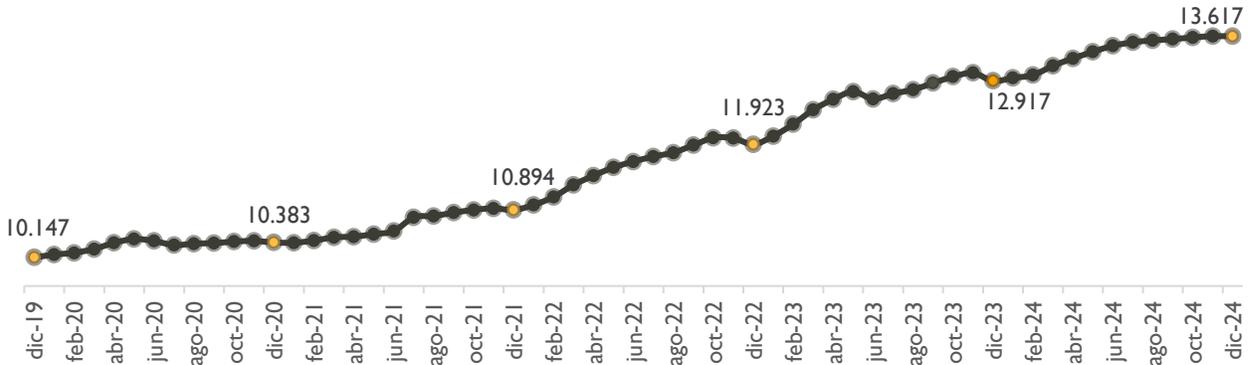
Las unidades de participación miden el valor de los aportes de los Inversionistas y representan cuotas partes del valor patrimonial del Fondo. El mayor valor de la unidad de participación representa los rendimientos que se han obtenido.

---

<sup>3</sup> Reporte de mercado Retail Colliers International 3Q 2024, Cali

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**



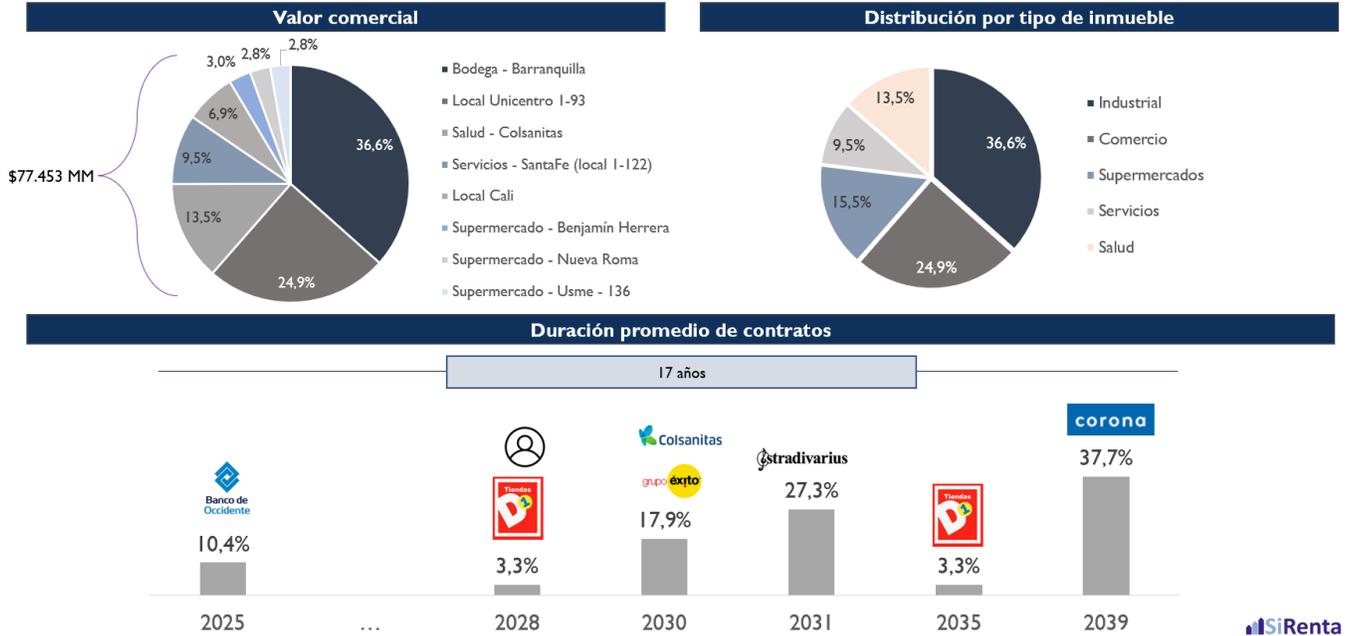
En el cierre de 2024, el valor de la unidad ha incrementado en un 1,1% comparativamente con el primer semestre de 2024 debido al incremento de la inflación que acumulada del primer semestre del año (1,4% inflación acumulada semestral<sup>4</sup>). Sumado a la actualización del valor comercial de unos de los inmuebles del portafolio del Fondo.

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.

## **4. 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.

<sup>4</sup> <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>



## 5. Resultados Financieros

### Balances

Cifras COP \$ miles

Activo	dic-23	dic-24	Var	Vertical
Total Caja	2,843,503	1,123,736	-60.5%	1.4%
CxC Operativas	0	7,597	0.0%	0.0%
Amortizables	58,147	64,388	10.7%	0.1%
CxC (IVA)	19,108	26,306	37.7%	0.0%
Total Activo Corriente	77,255	98,291	27.2%	0.1%
Activos Inmobiliarios	59,927,556	60,370,414	0.7%	76.7%
Valorización	13,328,875	17,082,678	28.2%	21.7%
Activos Operativos	73,256,431	77,453,092	5.7%	98.4%
Otros Activos	0	0	0.0%	0.0%
<b>Total Activos</b>	<b>76,177,188</b>	<b>78,675,119</b>	<b>3.3%</b>	<b>100.0%</b>

Pasivo	dic-23	dic-24	Var	Vertical
CxP Operativos	254,868	275,114	7.9%	100.0%
Activos X Pagar	901,172	0	-100.0%	0.0%
Deuda Financiera	5,000,000	0	-100.0%	0.0%
Pasivo no Corriente	5,901,172	0	-100.0%	0.0%
CxP de Financiación	10,115	0	-100.0%	0.0%
<b>Total Pasivo</b>	<b>6,166,154</b>	<b>275,114</b>	<b>-95.5%</b>	<b>0.3%</b>

Patrimonio	dic-23	dic-24	Var	Vertical
Capital Emitido	57,448,461	61,967,754	7.9%	79.0%
Utilidad Ejercicio	12,573,840	16,459,260	30.9%	21.0%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>70,022,300</b>	<b>78,427,014</b>	<b>12.0%</b>	<b>99.7%</b>

### Análisis de los Balances

#### Activo

Frente al total de activos en el Balance General, el 98% corresponde al portafolio de inmuebles que administra y gestiona el Fondo y el 2% restante corresponde a caja disponible para futuros gastos e inversiones, así como

activos amortizables. Hubo un aumento respecto al año anterior del 5,7% en los activos operativos debido a la actualización del valor de estos por concepto de valorización. La caja del Fondo tuvo una caída del 60% debido al uso de esta para pagar la totalidad de la deuda financiera.

### Pasivo

En el transcurso del 2024 hubo una caída en los pasivos no corrientes debido al pago de COP \$5.000 millones de deuda. Como resultado, el Fondo cierra el año sin deuda financiera.

### Patrimonio

Durante el cierre del 2024 el patrimonio incrementó un 12% frente al año 2023 debido a nuevas inversiones recibidas en el Fondo por COP \$4.519 millones y utilidades generadas.

### P&G

P&G	dic-23	dic-24	Var	Vertical
Ingresos por Canon	5,645,055	6,519,900	15.5%	62.6%
Intereses de Caja	195,073	143,524	-26.4%	1.4%
Valorización	4,538,529	3,753,803	-17.3%	36.0%
<b>Total Ingreso</b>	<b>10,378,657</b>	<b>10,417,226</b>	<b>0.4%</b>	<b>100.0%</b>
Total Gastos Operativos Inmuebles	-427,388	-555,057	29.9%	-5.3%
Total Gastos Operativos Fondo	-719,730	-842,177	17.0%	-8.1%
EBITDA <sup>1</sup>	4,693,010	5,266,190	12.2%	79.0%
Utilidad Operativa (NOI)	9,231,539	9,019,992	-2.3%	86.6%
Intereses	-190,474	-374,486	96.6%	-3.6%
Gastos de Emisión	-79,438	-284,997	258.8%	-2.7%
Distribuciones	-3,986,941	-4,475,089	12.2%	-43.0%
<b>Total P&amp;G</b>	<b>4,974,687</b>	<b>3,885,421</b>	<b>-21.9%</b>	<b>37.3%</b>

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

### Ingresos

Durante el 2024, los ingresos por canon crecieron alrededor del 15% frente al mismo periodo del 2023 debido al ingreso por del arrendamiento de local arrendado a ColSanitas e incrementos anuales. De igual forma, las valorizaciones disminuyeron un -17% producto de las actualizaciones de los avalúos comerciales.

### Gastos

Para 2024, los gastos operativos de los inmuebles aumentaron alrededor del 30%, lo anterior producto de la inflación, mantenimientos que se realizaron a los inmuebles y gastos por vigilancia requeridos al local vacante en Cali. Por último, se incurrió en gastos por intereses debido a la adquisición de deuda financiera la cual ya fue pagada y gastos de emisión debido a las inversiones recibidas.

Los Estados Financieros del Fondo Inmobiliario SiRenta pueden ser consultados en su página web: [www.sirenta.com.co](http://www.sirenta.com.co) en la sección Inversionistas – Estados Financieros.

**JORGE DUARTE GIRALDO**

Gerente Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario SiRenta | Pienssa - SS Consultores SAS |  
jdg@pienssa.com