



DAVIVIENDA
Corredores

Corredores Davivienda S.A. Comisionista de Bolsa

INFORME DE GESTIÓN

JULIO Y AGOSTO DEL 2022

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO

INFORME DE GESTIÓN – JULIO Y AGOSTO DEL 2022

Rentabilidad	Año Corrido	12 Meses	Primera Apertura	Segunda Apertura	Tercera Apertura	Cuarta Apertura
Julio 2022	16,35%	14,36%	8,31%	8,26%	9,09%	11,19%
Agosto 2022	15,20%	14,50%	8,29%	8,24%	9,04%	11,02%

Rendimientos Distribuidos (COP por Unidad)

2018	650
2019	536
2020	565
2021	543
2022 *	286
Total	

*Solo incluye las distribuciones del primer semestre de 2022

Durante los meses de julio y agosto del 2022, el equipo de gestión del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria de Renta – Davivienda Corredores (FICI) estuvo enfocado en la gestión comercial y técnica de los activos, así como en el fortalecimiento de la estrategia de comunicación del FICI para sus diversos públicos objetivos y el análisis de nuevas adquisiciones de posibles activos estratégicos en el segmento industrial - logístico.

Para este periodo se realizó la actualización mensual del valor patrimonial de los Fideicomisos pertenecientes al portafolio (Centros Comerciales Viva, Edificio 8111, Torre Central Bog. Américas y Centro Médico Murillo) que representan el 50,23% del total de los ingresos del portafolio. Durante los meses de marzo y abril del 2022 el equipo del Fondo Inmobiliario realizó la adquisición de un inmueble logístico en Bogotá, se llevó a cabo la primera repartición de rendimientos del año; además de la actualización trimestral del valor de los inmuebles y la firma de algunos contratos para disminuir el área disponible del portafolio.

Con respecto al indicador de rentabilidad del FICI, la rentabilidad de los últimos 12 meses para julio y agosto fue de 14,36% y 14,50% respectivamente. El buen resultado de este indicador está asociado a distintos factores económicos como son: el aumento en las ventas de los arrendatarios con locales stand alone y en centros comerciales del portafolio, tendencia que se viene presentando desde el último trimestre del año anterior y aumenta los ingresos del Fondo por la porción adicional de canon variable de esos arrendatarios. Así mismo, el incremento progresivo del IPC, alcanzando la cifra más alta en las dos últimas décadas, factor positivo ya que el 100% de los contratos de arrendamiento de los activos del Fondo se encuentran indexados a este indicador y finalmente, la estabilidad financiera de los arrendatarios del portafolio, garantizando el cumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.





Por otro lado, en julio se firmaron nuevos contratos de arrendamiento que se venían negociando para áreas vacantes del Fondo. Específicamente, se negociaron tres contratos nuevos con marcas como American Eagle, Barbecue y Cositas Chulas, los cuales representan 118 m² de espacios que ahora se encuentran ocupados. La firma de estos nuevos contratos de arrendamiento ha permitido que la vacancia continúe disminuyendo, alcanzando hasta agosto una ocupación económica de 96,76% del portafolio, la más baja de la historia del Fondo.

Además, para este periodo se presentaron incrementos anuales en 40 contratos de arrendamiento vigentes, puesto que por condiciones iniciales del contrato en estas fechas se debe reflejar el ajuste del IPC de 2021, con esto esperamos un mayor nivel de recaudo que esperamos se refleje en una mayor distribución de los próximos rendimientos que entrega el Fondo a los inversionistas de manera trimestral.

Por el lado de la gestión técnica de los inmuebles durante los meses de julio y agosto en el Centro Comercial Viva Villavicencio se inició el proyecto de Bristó, el cual adiciona 1.822 m² nuevos al GLA existente del centro comercial e incluirá 24 locales que se dividen en 13 locales comerciales y 11 burbujas. Este proyecto tendrá una inversión cercana a los COP 14.000 millones y un periodo de ejecución de seis meses, programando su fecha de apertura para marzo de 2023.

Así mismo en el Centro Comercial Viva Sincelejo se ha avanzado en la adecuación del local para el arrendatario Virrey Solis y la apertura del local de Subway con la adecuación del proyecto Bristó. Adicionalmente, se finalizó el proyecto de mejoramiento de iluminación exterior del activo Alpas Plaza ubicado en Bogotá y se realizaron diferentes mantenimientos preventivos y correctivos en los inmuebles que componen el portafolio de Sucursales del Banco Davivienda ubicadas en diferentes municipios del país y la bodega Montevideo ubicada en Bogotá.



Con respecto a nuevas adquisiciones, el equipo de gestión del FICI continúa analizando oportunidades de inversión en activos del submercado industrial – logístico que se encuentren ubicados en los principales corredores del país con el objetivo de diversificar los ingresos y activos del portafolio.

Finalmente, continuando con la estrategia implementada desde el año pasado de fortalecer los canales de comunicación con los inversionistas del FICI, el pasado 9 de agosto, el equipo de gestión del FICI, realizó una teleconferencia con inversionistas, en la cual se presentaron los resultados del Fondo para el primer semestre de 2022, en la cual contamos con la participación de más de 200 asistentes. Durante ese espacio se presentó el desempeño del portafolio a través de sus indicadores, la gestión comercial, inversiones y proyectos en los activos vigentes del portafolio, nuevas adquisiciones, un análisis de los diferentes segmentos del mercado inmobiliario y el comportamiento del mercado secundario.

