

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Abril 2021

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario cerrado, de largo plazo y riesgo medio. Su objetivo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, a través de la celebración de cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles. Calificado Excelente (col) en Eficacia en la Gestión de Portafolios por *Fitch Ratings* (en revisión periódica).

### DESEMPEÑO DEL FONDO

Inmoval	Información Histórica de Rentabilidades						
	Mensual	Trimestral	Semestral	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Rentabilidad EA <sup>3</sup>	9.10%	10.72%	0.62%	8.71%	-1.79%	2.51%	4.63%
Volatilidad	2.116%	1.275%	2.469%	1.128%	2.096%	1.628%	1.403%

### COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de abril 2021, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 9.10% la cual fue inferior a la rentabilidad registrada en el mes de marzo del 2021 (15.83%) en 673 pbs, sin embargo, continúa mostrando un comportamiento positivo.

Esta rentabilidad se debe principalmente al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual presentó una disminución entre febrero (0.64%) y marzo (0.51%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de abril, influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

Por otra parte, se registró la actualización de los avalúos correspondientes a oficinas ubicadas en Bogotá en edificios como 100 street, Calle 90, Megatower, Mansarovar y el Edificio Prime y Bloque H de la Universidad Sergio Arboleda.

### COYUNTURA

En cuanto al Estado de Emergencia decretado por el Gobierno Nacional a raíz del Covid-19, desde el inicio de la crisis sanitaria y extendido hasta el mes de mayo del año 2021, el Fondo continúa celebrando acuerdos comerciales temporales con los arrendatarios que lo han requerido por la naturaleza de su actividad económica. Estos acuerdos se han basado, en alivios de flujo de caja o períodos de gracia, logrando así acotar las afectaciones derivadas de esta coyuntura en el corto y mediano plazo. Estas solicitudes se han analizado de manera independiente y, se han recibido en menor medida que durante los meses iniciales de la crisis sanitaria. Lo anterior gracias al progreso en la campaña de vacunación el cual refleja expectativas de estabilización en el mediano plazo para los diferentes sectores económicos. Es importante aclarar que las negociaciones con arrendatarios se han desarrollado únicamente con aquellos que hayan cumplido con sus obligaciones contractuales a la fecha.

En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](http://www.credicorpcapital.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender o comprar activos. La información contenida es solo una guía general y no debe ser usada como base para la toma de decisiones de inversión. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del FONDO, lo que no implica que su comportamiento futuro sea igual o semejante.

Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad Administradora) 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 Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades

Así mismo se informa que a la fecha los resultados de los 5 hoteles en los cuales el fondo tiene participación han reflejado una menor recuperación frente a lo proyectado derivado de los cierres decretados en el periodo por los gobiernos locales en busca de contener la expansión del virus del Covid 19. Las ocupaciones para los hoteles en formato *Low Cost* han presentado una ocupación acumulada de: 35% y los hoteles en otros formatos han presentado ocupaciones acumuladas alrededor del 18%.

### Mercado de Bodegas

De acuerdo con el informe de Colliers del primer trimestre de 2021, la pandemia aceleró la eficiencia en tiempos y productividad de las cadenas de abastecimiento a escala global, en donde el comercio electrónico impulsó las ventas de bienes de primera necesidad y tecnología. De igual forma los centros de distribución de los principales retailers vieron incrementar sus stocks y volumen de ventas, lo que les permitió adquirir provisionalmente o de forma permanente nuevos espacios de almacenamiento y distribución, lo que impactó positivamente las ocupaciones dentro de parques industriales y zonas francas, especialmente los enfocados en logística internacional. Esta misma necesidad de generar eficiencias en la distribución al cliente final ha provocado que las empresas traten de acercarse más a las zonas urbanas a través de bodegas conocidas como última milla.

	Q1 2021	Q1 2020	
Inventario	4.011.655	3.947.590	▲
Oferta	556.526	594.204	▼
Tasa Disponibilidad	13,9%	15,1%	▼
Absorción Neta	100,333	16,569	▲

Bogotá inicia el año 2021 con un inventario competitivo de 4,011,600 m<sup>2</sup> de área rentable en la ciudad de Bogotá, comprendidos en 79 parques industriales y 6 zonas francas. Durante este período se evidencia un crecimiento anual del 1.6%, por la apertura de dos parques industriales, uno en el corredor SU Mosquera y el otro en el corredor SU Calle 80. De igual forma, tres parques industriales clase A+ registraron un crecimiento de su GLA debido a la finalización de bodegas nuevas.

Revisando los niveles de la absorción por clase, todas terminan el primer trimestre del año en senda positiva, lo que demuestra el buen ritmo de aceleración de la industria hacia finales del año pasado y comienzos del actual. Los sectores de comercio electrónico, logística y distribución de mercancías se resaltan entre los segmentos que registraron las ocupaciones más importantes de espacios. Sin olvidar el reciente interés por grandes marcas de entrar a la zona urbana de la ciudad en lo que se cataloga como bodegas de última milla como potencial componente que entra al mercado industrial, buscando disminuir tiempos de traslado y optimizando el tránsito de mercancías.<sup>1</sup>

**ADRIANA HURTADO URIARTE**  
**Directora Inversiones Inmobiliarias**  
**Gerente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL**  
[ahurtado@credicorpcapital.com](mailto:ahurtado@credicorpcapital.com)

*“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 a los fondos de inversión colectiva 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”.*

<sup>1</sup> Colliers Internacional Colombia, abril 2021

En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](http://www.credicorpcapital.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender o comprar activos. La información contenida es solo una guía general y no debe ser usada como base para la toma de decisiones de inversión. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del FONDO, lo que no implica que su comportamiento futuro sea igual o semejante.

Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad Administradora) 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 Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades