

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Agosto 2023

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

Información Histórica de Rentabilidades (efectivas anuales)							
Inmoval	Mensual	Trimestral	Semestral	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Clase A	-5.98%	-21.78%	-8.19%	6.74%	-1.59%	6.58%	4.73%
Volatilidad	1.63%	9.02%	6.95%	3.70%	5.64%	4.23%	3.65%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de agosto 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -5,98%, 627 puntos porcentuales por debajo de la registrada en el mes de julio 2023 (0,29%). Lo anterior, explicado principalmente por (i) la actualización de avalúos comerciales conforme a la transición de metodología que les hemos informado con anterioridad; y (ii) al pago de los intereses trimestrales de aproximadamente el 74% de la deuda total del Fondo, los cuales ascendieron a 24 mil millones de pesos.

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo un incremento en el mes de agosto de 0,70%, con una variación anual (jul/22 – jul/23) del 11,43%; si bien la tendencia de la inflación es a la baja en los últimos meses, esta variación no es lo suficientemente importante para ajustar el comportamiento a la alza que afecta directamente en el cálculo de la UVR por parte del Banco de la República, y por lo tanto en la valoración diaria de los inmuebles en el portafolio del Fondo; se espera que en el futuro cercano se siga ajustando la inflación del mercado.

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. 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.

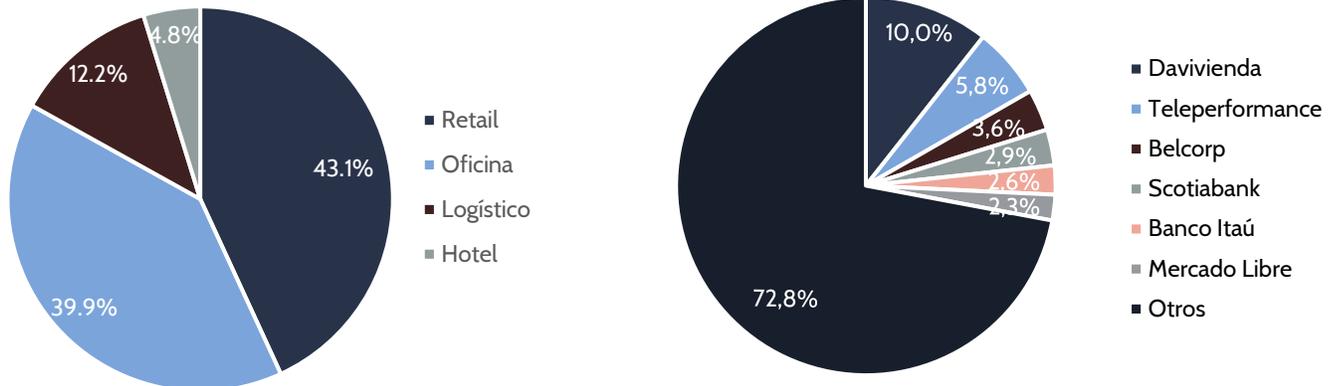
Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad 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

ESTRATEGIA DE VENTAS

Respecto a transacciones de desinversión que da continuidad a la estrategia del Gestor enfocada en hacer un *trade off* entre activos del Fondo que hayan cumplido la tesis de inversión o que no se encuentren alineados con la estrategia actual del Fondo, por oportunidades mejor alineadas, con mejores expectativas frente a la realidad del mercado; durante el mes de agosto se perfeccionaron los siguientes negocios:

- Local financiero ubicado en Salamina-Caldas (377 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 550 millones.
- Local financiero Av 30 de Agosto ubicado en Pereira-Risaralda (650 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.563 millones.
- Local financiero ubicado en El Colegio-Cundinamarca (312 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.600 millones.
- Oficinas San Fernando Plaza ubicadas en Medellín-Antioquia (712 m²), vacante desde finales del mes de marzo de este año, cuando Huawei termino el contrato de manera anticipada. La transacción se celebró por el monto de COP 4.600 millones.

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO



El Fondo se encuentra altamente diversificado, contando con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, bodegas y hotelería, siendo *retail* el que destaca en mayor medida con un 43,1% de participación. A su vez, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, dando al Fondo una excelente diversificación del origen del flujo de caja, con solo seis (6) arrendatarios que cuentan con participación mayor al 2% de los ingresos, el 72,8% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

Por otra parte, el 71,1% de los activos del Fondo están ubicados en la ciudad de Bogotá, mientras que Funza y Bello cuentan con un 6,9% y 6,8% respectivamente.

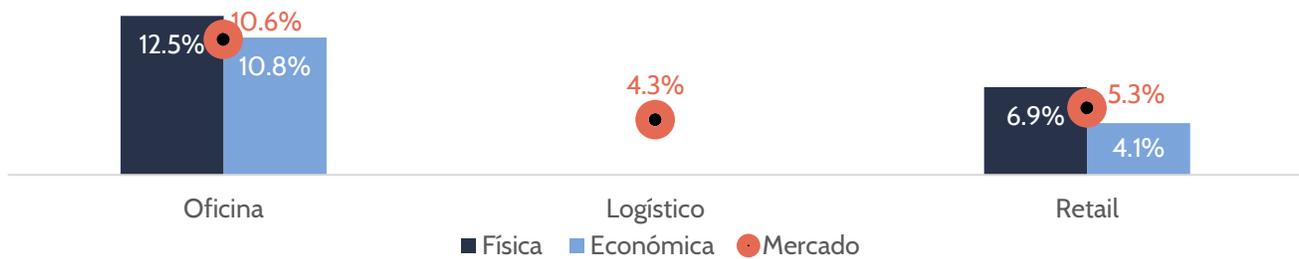
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender 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 las 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

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de agosto de 2023 el índice de vacancia económica fue del 6,39%, mientras que el índice de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,74% para el mismo período analizado. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,79% y 6,67% la física.

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados del portafolio de hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, en la primera mitad del año, estos reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Pese al aumento del IVA en las tarifas y la coyuntura aérea del país, las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre el 67% y 81% en julio del 2023, en línea con lo presupuestado para el mes. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo acumulado del año, hasta julio, se alcanzaron ocupaciones cercanas a lo presupuestado: Bogotá 68,2%, Medellín 73,7%, Cartagena, 67,0%, Cali 52,2%.

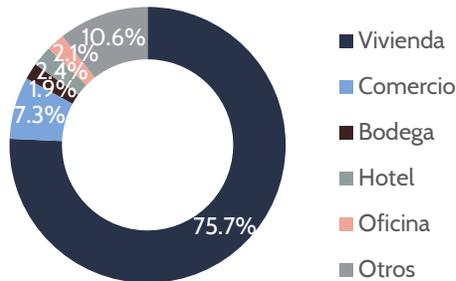
LICENCIAS PRIMER SEMESTRE 2023

Según el informe de Licencias de Construcción – ELIC publicado por el DANE, durante el primer semestre de 2023 se acumuló un área aprobada para la construcción de 11.101.667 metros cuadrados, presentando una disminución del 19,6% frente al 2022; resultado que está explicado por una disminución del 25,7% en vivienda (2.911.321 metros cuadrados menos), y solo un aumento del 8,2% en destinos no habitacionales (204.206 metros cuadrados más).

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. 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 las 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.

Área aprobada para construcción por sector



El 24,29% del total de área aprobada en el país, es decir 2.696.380m², fueron destinadas para usos no habitacionales, y sobre estos usos, el sector comercio tuvo la mayor participación con 30,0%, equivalentes a 808.999 m², seguido por industria con una participación del 11,3% (304.093 m²), el sector de educación 10,2% (274.421 m²), el sector de salud con 9,9% (268.226 m²), el sector de hoteles 9,8% (264.479 m²), el sector de oficinas con 8,8% (236.193 m²), y el sector de bodegas con 7,9% (214.138 m²). Mientras que el 75,7% del total de las licencias, es decir, 8.405.287 m² fueron aprobadas para vivienda.

Bogotá ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 2.217.254 m² (20,0% del total del área licenciada), seguido por Antioquia con el 16,2%, Cundinamarca con el 12,8% y Valle del Cauca con el 6,7%.

Cordialmente,

ADRIANA HURTADO URIARTE
Executive Director Inversiones Inmobiliarias
Gerente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL
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.

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. 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