

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Julio 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

Inmoval	Información Histórica de Rentabilidades (efectivas anuales)						
	Mensual	Trimestral	Semestral	AÑO corrido	ÚLTIMO año	ÚLTIMOS 2 años	ÚLTIMOS 3 años
Clase A	0.29%	-17.70%	-4.25%	7.18%	-0.61%	6.91%	4.80%
Volatilidad	14.42%	9.11%	7.23%	3.75%	5.64%	4.23%	3.65%

COMENTARIO DEL GESTOR

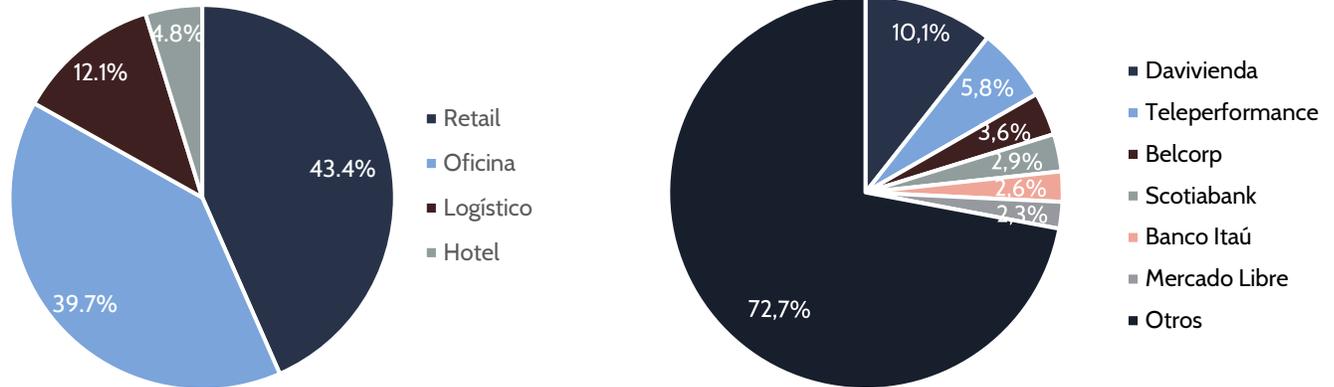
A cierre de julio 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 0,29%, 5.025 puntos porcentuales encima que la registrada en el mes de junio 2023 (-49,98%). Lo anterior, explicado principalmente por (i) el reconocimiento diario de la contabilidad, ya que el área contable proyecta los movimientos de cada fideicomiso de acuerdo con las cifras informadas en los últimos estados financieros disponibles. Al momento en que llegan los estados financieros del mes proyectado, se analizan, se comparan y posteriormente se realiza el ajuste correspondiente, usualmente en las dos últimas semanas de cada mes. A cierre del mes de julio, de acuerdo con los estados financieros de los fideicomisos más representativos como Connecta 26, Parque Arauco, Zol Funza y Parque Fabricato, se presentó una disminución del 0,45% sobre el valor patrimonial. (ii) Así como la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes al Centro de Recaudo y Pago Centro Internacional, Centro de Pagos La Colina, Edificio Bavaria, Edificio la Cabrera, Edificio Venados, Sucursal Suba, Lourdes, Centro de Recaudo y Pago las Nieves, Sucursal Modelia, Fatima Venecia y Torre 26 Centro Empresarial.

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo un incremento en el mes de julio de 0,50%, con una variación anual (jul/22 – jul/23) del 11,78%; 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

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 43,4% 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 72,7% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

Por otra parte, el 70,8% de los activos del Fondo están ubicados en la ciudad de Bogotá, mientras que Funza y Bello cuentan con un 7,3% y 6,9% respectivamente.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de julio de 2023 el índice de vacancia económica fue del 6,89%, mientras que el índice de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,90% para el mismo período analizado. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,85% y 6,66% la física.

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.

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 73% y 85% en junio del 2023, en línea con lo presupuestado para el mes. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo acumulado del año, se alcanzaron ocupaciones acumuladas superiores o muy cercanas a lo presupuestado: Bogotá 67,5%, Medellín 73,1%, Cartagena, 66,1%, Cali 52,8%.

MERCADO RETAIL

Según Colliers, a nivel nacional, el sector de Retail ha pasado por un proceso de reconfiguración en términos de disponibilidad y disposición interna de activos. En la actualidad, los centros comerciales están generando valor tanto desde la experiencia de compra, como desde su consolidación como destinos gastronómicos, por lo que los últimos proyectos le están dando mayor importancia a la zona de restaurantes y bebidas. Por otro lado, los niveles de disponibilidad actuales son mejores que los registrados antes de la pandemia, dando indicios de una recuperación casi por completo en niveles de ocupación de los centros comerciales en el país.

Al finalizar Q2 de 2023 la capital del país cuenta con un total de área rentable de 1.952.122 metros, mostrando un incremento de 0,16% con respecto al mismo período del año pasado, causado principalmente por la reconfiguración de espacios en el centro comercial Titán Plaza. En cuanto a la oferta, los espacios comerciales de la ciudad de Bogotá alcanzaron los 102.450 metros cuadrados, mostrando una disminución anual del 21,4% correspondiente a menos 28.052 m². Esta cifra se consolida como la más baja de los últimos seis años, sugiriendo un índice de ocupación en aumento. Se presentó asimismo una disminución de 57,1% en la absorción neta, cerrando la primera mitad del año con 10.638 metros cuadrados.

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.

De esta manera, Colliers estima una estabilidad en la cifra de inventario total de la ciudad para lo que queda del año, atada a la ampliación de centros comerciales ya existentes, así como, una disminución de la oferta en lo restante del 2023, sustentada por la expansión de algunas marcas que se encuentran en adecuaciones de sus locales.¹

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".

¹ Colliers, Mercado de Retail Bogotá - Q2 2023

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