

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Septiembre 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	-2.50%	-2.77%	-10.91%	6.45%	-2.65%	6.14%	4.86%
Volatilidad	0.87%	8.47%	6.78%	3.64%	5.61%	4.23%	3.64%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de septiembre 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -2,45%, 348 puntos porcentuales por encima de la registrada en el mes de agosto 2023 (-5,98%). Lo anterior, explicado principalmente por la actualización la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes al Centro Comercial Hayuelos, Centro Comercial Metro Sur, Centro Comercial Plaza de las Américas, Centro Comercial Portoalegre, Centro Comercial Centro Chía, CAN Bogotá, Edificio Seguros Bolívar, Edificio 19.90 y Edificio Mapfre.

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo un incremento en el mes de septiembre de 0,54%, con una variación anual (sep/22 – sep/23) del 10,99%; 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.

ESTRATEGIA DE VENTAS

Inmoval y Parque Arauco acordaron adelantar ejercicio de la opción de compra a favor de Parque Arauco por el 51% de la participación del Fondo en el Centro Comercial Parque Fabricato ubicado en Bello Antioquia, la cual inicialmente estaba programada para el 2026, por un valor aproximado de COP \$100 mil millones.

Con esta transacción tanto Inmoval que mantiene la titularidad del 49% sobre la participación del centro comercial y Parque Arauco con el 51%, consolidan la expansión de un vehículo de inversión especializado, en línea con la visión de largo plazo

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.

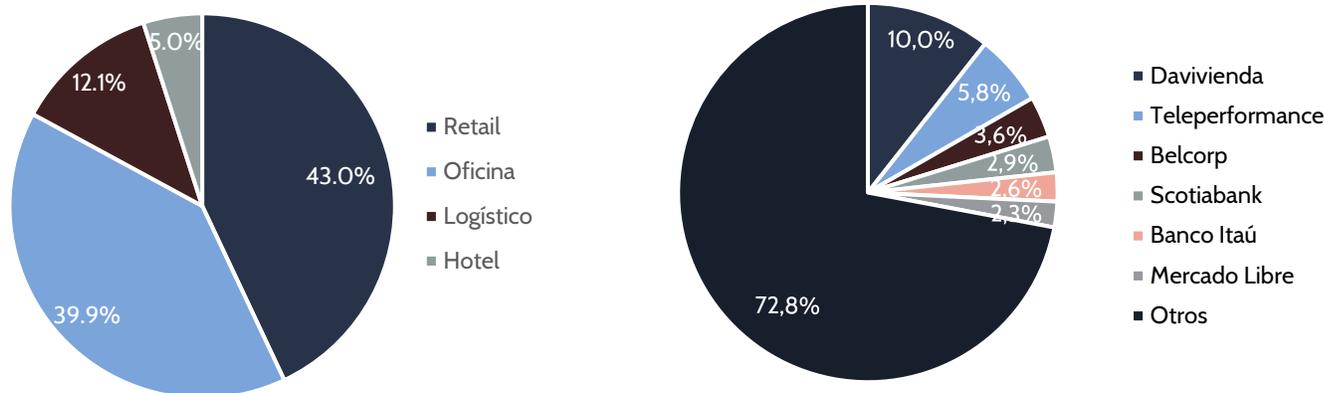
Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad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

de la relación comercial, en el cual se tiene la propiedad y operación de tres centros comerciales de talla regional como son Parque Colina en Bogotá, Parque Caracolí en Bucaramanga y Parque Fabricato en Bello Antioquia.

Así mismo, el Fondo alcanza un total de 18 activos vendidos entre oficinas, comercio y bodegas, por un monto aproximado de COP \$210 mil millones entre 2021 y 2023, posicionando a Inmoval como el Fondo líder en ventas en el mercado inmobiliario, y demostrando así la capacidad de liberar y generar recursos adicionales en coyunturas económicas complejas.

Adicionalmente, con la transacción continua la consolidación de la excelente relación con Parque Arauco, fortaleciendo así la alianza con un socio estratégico y operador experto con capacidad probada en la región. Respecto a los recursos, el Fondo recibirá un primer pago por COP\$68.000 millones al cierre de la transacción, y el saldo restante se pagará en el cuarto trimestre del año 2026.

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.

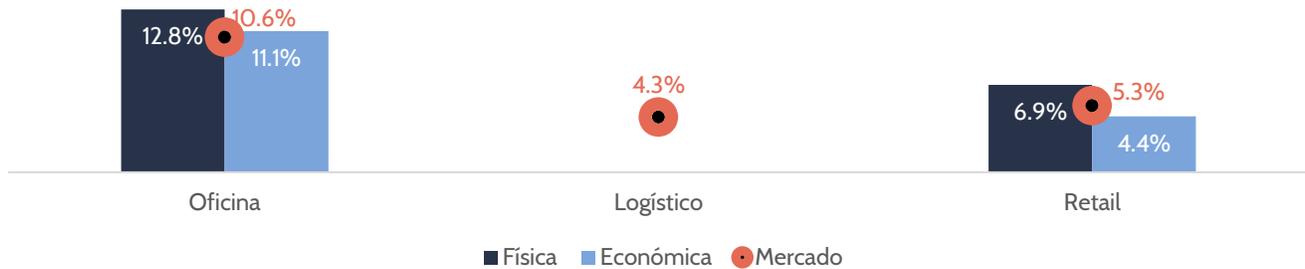
EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de septiembre de 2023 el índice de vacancia económica fue del 6,68%, mientras que el índice de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,86% para el mismo período analizado. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,80% y 6,69% 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 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

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados del portafolio de hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, en los primeros ocho meses del año, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Pese al aumento del IVA en las tarifas y la coyuntura de las aerolíneas de bajo costo en el país, las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre el 74% y 82% en agosto del 2023, en línea con lo presupuestado para el mes. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, hasta agosto, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 67,4%, Medellín 74,5%, Cartagena, 68,7%, Cali 53,0%.

MERCADO OFICINAS

Según el informe de mercado de oficinas de Colliers para el cierre del segundo trimestre del 2023, se muestra un crecimiento del inventario que ha estado influenciado por la estructuración y consolidación de edificios de altas especificaciones, atendiendo a las necesidades del mercado actual. El inventario de oficinas en Bogotá creció un 1,55% que equivale a más de 46,800 m² frente al año anterior. Cali registro un aumento de 17,766 m² mientras que la ciudad de Medellín y Barranquilla se mantiene estable frente a las cifras presentadas un año atrás.

Por otra parte, se ha registrado un crecimiento generalizado en el valor de renta mensual de los inmuebles disponibles. Colliers estima una tendencia al alza en el comportamiento de los precios de renta, en las ciudades de Bogotá, Medellín, Barranquilla y Cali, originado por un mayor nivel de competencia entre las empresas que buscan iniciar su operación en el país. En cuanto a los precios de venta en Bogotá, el segundo trimestre cierra con un precio ponderado de venta de \$9.716.000 COP/m², 2,94% por encima del valor de venta por metro cuadrado del año anterior. Colliers prevé un leve crecimiento para la época de fin de año, teniendo en cuenta el aumento en el volumen de transacciones, así como el crecimiento en las expectativas de ingresos de múltiples propietarios para hacer frente a las presiones inflacionarias del último año.

A continuación, se presenta una tabla de las principales cifras en cuanto al desempeño de las oficinas en el segundo trimestre del 2023 para Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla:¹

¹ Colliers International, 2Q 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

	Bogotá	Medellín	Cali	Barranquilla
Vacancia	10,62%	8,07%	11,00%	5,83%
Inventario	3.064.633	855.479	182.132	251.108
Precio m²	67.900	61.100	55.400	50.300

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 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