

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Diciembre 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 (efectivas anuales)						
	Mensual	Trimestral	Semestral	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Clase A	25.59%	16.80%	10.26%	9.60%	9.60%	3.16%	4.94%
Volatilidad	4.202%	2.793%	2.048%	1.597%	1.595%	1.868%	1.594%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de diciembre 2021, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 25.59%, superando por más del doble la rentabilidad en el mes de noviembre (10.27%). El buen desempeño del vehículo durante el mes se debió, principalmente, a la actualización en el portafolio de los valores patrimoniales a reconocer por el fideicomiso Parque Arauco Matriz. Asimismo, se realizó la actualización del valor razonable expresado en el avalúo correspondiente a oficinas de los activos Edificio 91.11, Edificio Terpel, Edificio Torre Escalar, San Fernando Plaza, las bodegas del Parque Industrial del Norte, minibodegas en Self Storage Lago y complejo Tec Center.

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) presentó un aumento en la variación octubre (0.01%) y noviembre (0.50%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de diciembre, el cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

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

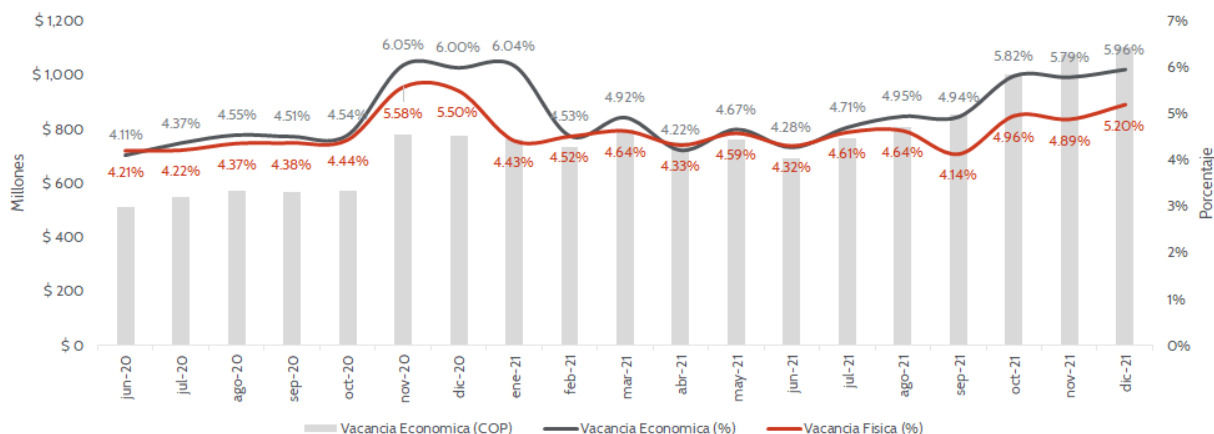
REDENCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

Redención Unidades 2021				
Fecha	Monto (COP MM)	Valor fondo (COP MM)	Rent. Yield E.A	
10-feb-21	\$ 26,795	\$ 1,799,012	1.49%	
6-may-21	\$ 17,498	\$ 1,793,381	0.98%	
12-ago-21	\$ 14,182	\$ 1,754,719	0.81%	
18-nov-21	\$ 26,947	\$ 1,742,233	1.55%	
Total 2021	\$ 85,422	\$ 1,742,233	4.90%	

Siguiendo con la política de redención anticipada de unidades de manera trimestral, y teniendo en cuenta la coyuntura que se presentó en el año 2020, el Fondo realizó cuatro redenciones anticipadas de unidades que sumaron un total de \$85,422 millones de pesos, logrando un incremento del 226% en comparación a lo distribuido en el 2020 teniendo en cuenta que en el último periodo en mención las redenciones anticipadas de unidades fueron en menor proporción debido a la coyuntura derivada del virus Covid 19. Es así como el Cash Yield total acumulado para el año 2021 cierra en 4.90% respecto al valor promedio del Fondo.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el segundo semestre del año 2021 el índice de vacancia económica promedio fue del 5.36%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 4.73% para el mismo periodo analizado. Y el comportamiento de estos indicadores incremento para el cierre del segundo semestre del periodo siendo 5.96% la vacancia económica y 5.20% la vacancia física al cierre del segundo semestre.



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.

Los indicadores de vacancia presentan un aumento para el segundo semestre del periodo 2021 debido principalmente a la entrada en operación del activo Parque Fabricato el cual fue abierto al público en el mes de noviembre, cuenta con una oferta comercial de más de 300 marcas y conllevó una inversión total de más de COP 550 MM, en el cual INMOVAL posee un 39.9% de participación del Centro Comercial. Dada la reciente apertura, aún se encuentra área disponible en proceso de absorción, para lo cual se estima en los próximos meses volver a los indicadores previos a la apertura a medida que el área disponible sea absorbida.

Adicionalmente se registraron algunas entregas en el segundo semestre que incidieron en los índices de vacancia: (i) Las oficinas de Regus en el Edificio Capital Tower (1.011 mt²); (ii) Las oficinas de Telefónica en el Edificio Capital Tower (1.559 mt²) (iii) Las oficinas de Hasbro en el Edificio Capital Tower (498 mt²); (iv) Las Oficinas de Vertiv ubicados en el edificio de Mansarovar (1.559 mt²); (v) Las oficinas de Xertica en el Edificio Torre Uno 93 (588 mt²); (vi) Las oficinas de Contempo y Biogen en el Edificio Oxo Center (557 mt²); La oficina de Davivienda ubicada en el Barrio Las Nieves (315.70 mt²).

Por otra parte se celebraron contratos de arrendamiento para el segundo semestre: (i) Local Cartagena – Bocagrande tomado por Súper WAO (174 mt²); (ii) área plazoleta de comidas Connecta PPC; (iii) Área adicional en el Complejo Empresarial Connecta – Teleperformance (2.108 mt²); (iii) Área en el Complejo Empresarial Connecta – V Group (57 mt²).

JUAN ALEJANDRO ARISTIZABAL VALENCIA

Asociado sr Inversiones Inmobiliarias

Suplente del Gerente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL

jaaristizabal@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