

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Febrero 2024

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)						Últimos 3 años
	Mensual	Trimestral	Semestral	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	
Clase A	32.12%	12.30%	7.74%	6.89%	-0.59%	5.08%	7.00%
Volatilidad	6.48%	5.46%	4.04%	3.75%	5.67%	4.55%	3.85%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de febrero 2024, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 32,11%, menor a la registrada en el mes de enero 2024 (35,71%). Lo anterior, explicado principalmente por el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo un incremento en el mes de febrero de 1,09%, con una variación anual (feb/23 – feb/24) del 7,74%, la variación anual cayó 61 pbs; a pesar de que el dato de inflación del segundo mes del año ha sido bajo en comparación a los últimos meses del 2023, la UVR continúa teniendo un comportamiento alcista, y por lo tanto los activos siguieron presentando valorizaciones diarias en el portafolio del Fondo lo cual se ajustó durante todo el período con las actualizaciones de avalúos y cartas valor. En particular el registro por valorización de los hoteles Ibis, contribuyó al desempeño reflejado de la rentabilidad. Se espera que en el futuro cercano la inflación siga cediendo, minimizando el efecto que tiene sobre los activos inmobiliarios.

ESTRATEGIA DE VENTAS

Respecto a transacciones de desinversión que da continuidad a la estrategia del Gestor enfocada en una disminución del apalancamiento a través de la venta de activos hayan cumplido la tesis de inversión o que no se encuentren alineados con la estrategia actual del Fondo, durante el mes de diciembre se firmó la promesa de compraventa del siguiente negocio:

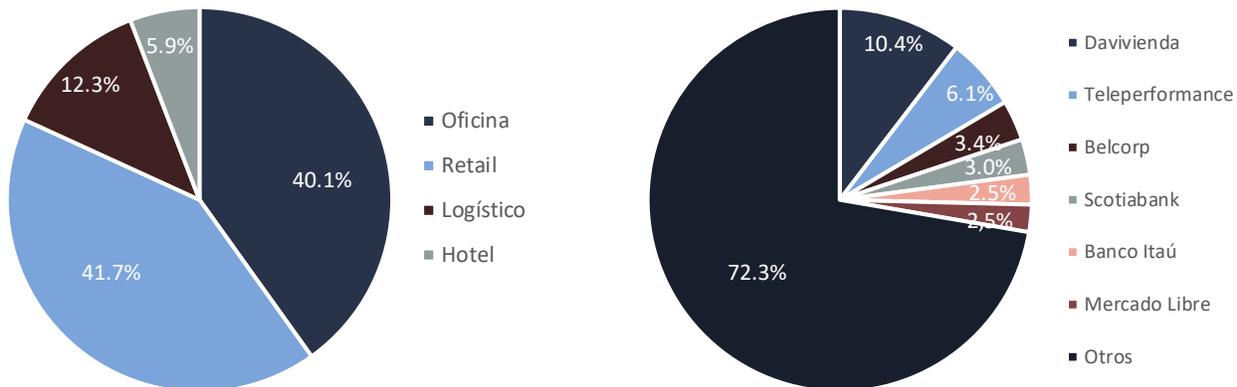
- Local ubicado en Centro Comercial Unicentro (139 m²), actualmente se encuentra arrendado al Movistar. La transacción se celebró por el monto de COP 12.120 millones.

El Fondo alcanza un total de 22 activos vendidos entre oficinas, comercio y activos logísticos e industriales, por un monto aproximado de COP \$250.321 millones entre 2021-2024, posicionando a Inmoval como el Fondo líder en ventas en el mercado inmobiliario colombiano, demostrando así la capacidad de liberar y generar recursos adicionales en coyunturas económicas complejas.

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.

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO¹

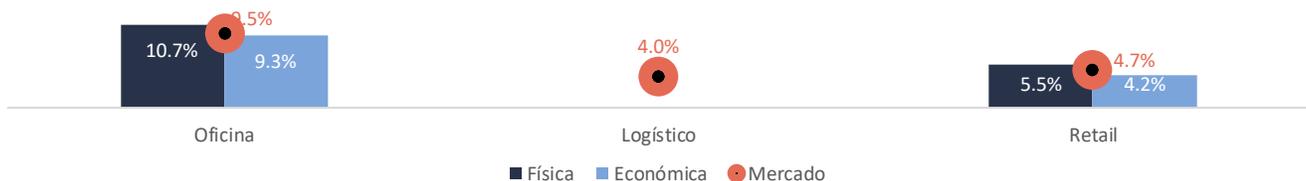


El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *retail* el de mayor participación (41,7%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una diversificación importante frente al origen del flujo de caja, con solo seis (6) arrendatarios que cuentan con participación mayor al 2% de los ingresos, el 72,3% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de febrero de 2024 el indicador de vacancia económica fue del 5,93%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,56%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 5,94% y 5,60% la vacancia física.

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados del portafolio de los hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, durante el mes de enero 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 57% y 66% en enero, en línea con lo presupuestado para el mes. Para los hoteles en formato Low Cost, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 51,7%, Medellín 61,6%, Cartagena, 71,9%, Cali 57,2%.

LICENCIAS 2024

Según el informe de Licencias de Construcción – ELIC publicado por el DANE, durante el 2023 se acumuló un área aprobada para la construcción de 25.435.743 metros cuadrados, presentando una disminución del 22,5% frente al año

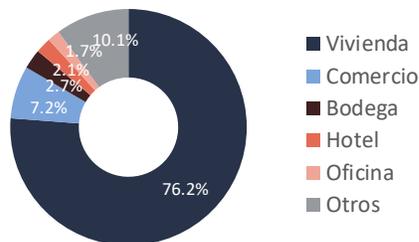
¹ Las cifras a cierre de febrero corresponden a datos preliminares, ya que aún no se cuenta con los datos finales de cierre de todos los inmuebles.

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

2022; resultado que está explicado por un aumento del 8,4% en destinos no habitacionales (473.826 metros cuadrados más) y una disminución del 28,9% en vivienda (7.899.407 metros cuadrados más).

Área aprobada para construcción por sector



El 23,8% del total de área aprobada en el país, es decir 6.054.298 m², fueron destinadas para usos no habitacionales, y sobre estos usos, el sector comercio tuvo la mayor participación con 30,4%, equivalentes a 1.838.316 m², seguido por industria con una participación del 11,5% (698.164 m²), el sector de bodegas 11,3% (684.630 m²), el sector de educación con 10,2% (618.951 m²), el sector de hoteles 9,0% (542.586 m²), y el sector de oficinas con 7,0% (426.403 m²). Mientras que el 76,1% del total de las licencias, es decir 19.381.445 m² fueron aprobadas para vivienda.

Bogotá ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 4.423.827 m² (17,4% del total del área licenciada), seguido por Antioquia con el 17,2%, Cundinamarca con el 12,9% y Valle del Cauca con el 8,3%.

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