

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Abril 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 | Ultimo año | Ultimos 2 años | Ultimos 3 años |
| Clase A | -1.80% | 11.96% | 4.54% | 10.29% | 7.54% | 10.56% | 6.28% |
| Volatilidad | 5.62% | 4.36% | 4.50% | 2.53% | 3.39% | 2.69% | 2.53% |

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de abril 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -1,799%, 1.807 puntos porcentuales menos que la registrada en el mes de marzo 2023 (16,209%). Lo anterior, explicado principalmente por: i) La actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a oficinas en Bogotá como 100 Street, Edificio Hydra, Megatower, Mansarovar, Edificio Prime y Bloque H y los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Centro Mayor. ii) La implementación por parte del Fondo de actualizaciones trimestrales del valor razonable de los inmuebles, en adición a los avalúos anuales regulatorios del valor de los inmuebles, a través de cartas de valor; con el fin de mantener actualizado el valor de los inmuebles del portafolio incorporando los cambios más relevantes en las variables macroeconómicas (tasas de salida, tasas de descuento y proyección de tasas aplicadas a los contratos de arrendamiento y gastos asociados al inmueble), disminuyendo la volatilidad que algunas variables le agregan a la metodología de valoración diaria del Fondo. Esta incorporación aumenta la transparencia y confiabilidad de los inversionistas en el valor patrimonial reportado.

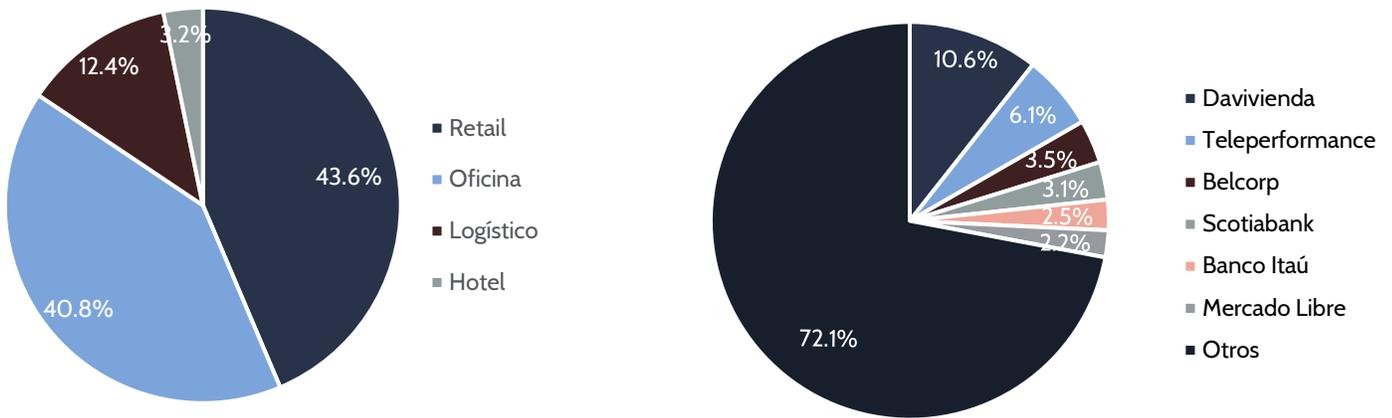
Se espera que el impacto generado por el fuerte incremento de la UVR sea corregido a medida que se vayan registrando los avalúos y las actualizaciones trimestrales, cuyo valor razonable del activo resulta de la metodología de valoración por flujos de caja descontados que ajustan el efecto acelerado de valoración diaria sobre las propiedades de inversión presentada como resultado del incremento en la UVR.

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

En cuanto al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo un incremento en el mes de 0,78%, con una variación anual (abr/22 – abr/23) del 12,82%, repercutiendo 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.

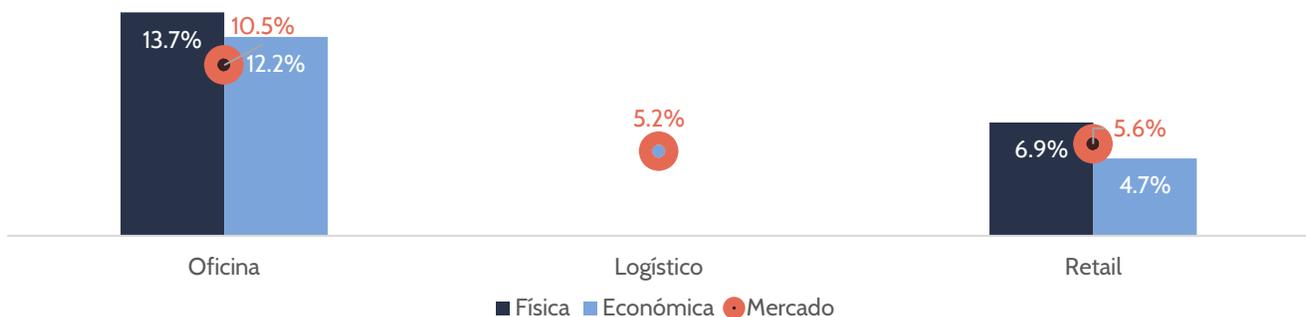
COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO



EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de abril del año 2023 el índice de vacancia económica fue del 7,46%, mientras que el índice de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 7,21% para el mismo período analizado, el incremento de estos indicadores se debe a la entrega de 2.156 m² del Edificio Urban Plaza y 712 del Edificio San Fernando Plaza m². En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,69% y 6,60% la física.

Vacancia por Tipo de Inmueble



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

En cuanto a los resultados a la fecha, del portafolio de hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, se comenta que a marzo de 2023 reflejaron un desempeño mayor a lo esperado con tarifas u ocupaciones por encima del presupuesto. Esto como consecuencia del alza del dólar lo que resultó en tarifas más altas especialmente para el mercado internacional. De manera que las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan ocupaciones cercanas o mejores a las previstas, entre el 75% y 94%. Para los hoteles en formato *Low Cost* se continúa recorriendo el sendero a la recuperación alcanzando las mejores ocupaciones y tarifas desde el inicio de reactivación resultando en las siguientes ocupaciones: Bogotá 76,0%, Medellín 75,4%, Cartagena, 71,1%, Cali 61,6% y en promedio las tarifas superan el presupuesto esperado para el período en un 7,2%

MERCADO DE BODEGAS

Según Colliers, en el reporte de mercado industrial de Q1 2023, el sector continúa en constante crecimiento a pesar del aumento de tasas de interés y las presiones inflacionarias en Colombia. Sin embargo, la incertidumbre a raíz de la reforma tributaria y la desaceleración económica podría afectar negativamente la generación de empleo y la expansión empresarial. A pesar de esto, el último reporte del PMI de Davivienda¹ muestra una señal positiva para el sector mencionando que este mejoró en diciembre del 2022. Según el reporte, las licitaciones públicas y la captación de nuevos clientes se tradujeron en un aumento en las ventas, en la producción de las empresas, en la compra de insumos y en las nóminas laborales.

| | Q1 2022 | Q1 2023 | Δ |
|------------------------|-----------|-----------|---|
| Tasa de Disponibilidad | 8,85% | 5,17% | ▼ |
| Inventario | 4.234.378 | 4.380.713 | ▲ |
| Absorción neta | 85.841 | 56.097 | ▼ |
| Oferta | 374.836 | 226.453 | ▼ |

La capital del país inicia el año con un inventario de 4.380.713 m², incrementando 146.334 m², lo que representa un crecimiento de 3,46% en relación con el inventario registrado en el año anterior. El crecimiento en el área rentable responde principalmente a la expansión en los parques industriales ZOL Funza, Terminal Logístico de Colombia e Innova, aportando 91.740 m² nuevos al GLA de la ciudad, representando el 62,7% del área nueva desarrollada.

¹ Índice Davivienda PMI (Índice de Gestión de Compras) es un indicador que muestra cuál ha sido el comportamiento de la industria colombiana.

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

En cuanto a precios de renta, el promedio ponderado de precios se ubicó en COP 17,900 m², lo cual representa un crecimiento del 6,25% en comparación al año 2022, esto responde a la disminución de la oferta para alquiler de bodegas en la ciudad, debido a que esta decreció en 42,3% en lo corrido del último año.

Por otro lado, en cuanto a precios de venta, el promedio ponderado se encuentra en COP 2.559.100 m², siendo una variación anual de 4,56%. El incremento responde a los movimientos en la oferta y la demanda del mercado. Principalmente a la disponibilidad de bodegas a la venta, la cual presentó un decrecimiento anual de 43.035 m², en donde la Zona Franca presentó un decrecimiento importante en un 57,61% con respecto al año inmediatamente anterior.²

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".

² Colliers International, Mercado Industrial Bogotá Q1 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