

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Abril 2022

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	22.72%	27.28%	20.18%	12.41%	13.65%	5.65%	6.10%
Volatilidad	0.91%	1.50%	2.18%	1.61%	1.73%	1.96%	1.68%

### COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de abril 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 22.72%, la cual fue inferior a la rentabilidad registrada en el mes de marzo del 2022 (37.12%) en 1,440 pbs, sin embargo, continúa mostrando un comportamiento positivo. Esta rentabilidad se debe principalmente al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual presentó una disminución entre febrero (0.64%) y marzo (0.51%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de abril, influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

Por otra parte, se registró la actualización de los avalúos correspondientes a oficinas ubicadas en Bogotá en edificios como 100 Street, Calle 90, Megatower, Mansarovar y el Edificio Prime y Bloque H de la Universidad Sergio Arboleda.

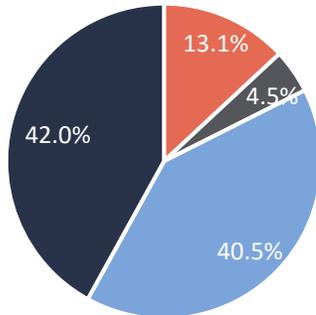
En cuanto al último informe de vacancia, se informa sobre su comportamiento de la siguiente manera: índice de vacancia económica es del 6.08%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) es de 5.15% para el mismo período analizado.

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](http://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.

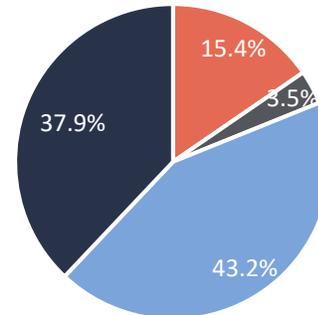
Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad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

Distribución tipo de inmuebles (Valor)



Distribución tipo de inmuebles (Ingresos LTM)



- Bodega
- Hotelería
- Oficina
- Retail

En cuanto a la composición del portafolio del Fondo se comenta sobre la diversificación de este mismo, contando con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, retail, bodegas y hotelería. Lo anterior proporciona a los inversionistas la diversificación del riesgo por clase de activos sin concentrar en un solo asset class las tendencias del mercado.

A su vez, el Fondo cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, teniendo como contraparte las principales compañías de cada uno de sus sectores económicos, además se percibe una buena diversificación del origen del flujo de caja, pues solo hay seis arrendatarios que cuenten con una participación mayor al 2.5%, dado que el 70.2% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

A la fecha el Gestor continúa adelantando negociaciones para la colocación de área vacante en línea con la reactivación económica y la tendencia de las compañías a regresar a la presencialidad bajo un modelo híbrido derivado del anuncio por parte del Gobierno Nacional en relación con la eliminación del uso de tapabocas obligatorio para municipios y ciudades que cumplan con el 70% del esquema de vacunación y la estabilización en la curva de contagios. Se espera para los próximos periodos mayor demanda de espacios disponibles por parte de las compañías, lo que jugará a favor de las áreas vacantes. Igualmente, la estrategia de venta del Fondo se continúa adelantando especialmente con aquellos activos stand alone, en los que se ha cumplido el ciclo de negocio.

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](http://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

## MERCADO DE BODEGAS

El sector industrial ha tenido una recuperación acelerada luego de hacer frente a la pandemia generada por el Covid-19; durante el último año se ha visto afectado el mercado por los altos precios internacionales de las materias primas y las dificultades logísticas del comercio internacional, que ha generado retrasos y altos costos para el ingreso de insumos al país. Esto ha provocado que el sector rediseñara sus estrategias de producción: evitar modalidades “Just In Time”, e incrementar los niveles de inventario en las empresas para garantizar materias primas para la fabricación, haciendo así que se requiera mayores espacios de bodegas para poder cubrir esta necesidad.

	Q1 2021	Q1 2022	Δ
Tasa de Disponibilidad	14%	9%	▼
Inventario	4,093,115	4,234,378	▲
Absorción neta	98,913	85,841	▼
Oferta	556,526	374,836	▼

La capital del país inicia el año con un inventario de 4,234,389.55 m<sup>2</sup>, incrementando 141,200 m<sup>2</sup>, lo que representa un crecimiento de 3.45% en relación con el inventario registrado en el año anterior. El crecimiento en el área rentable responde principalmente al desarrollo de nuevas bodegas concentradas en el corredor SU Calle 80, aportando 110,860 m<sup>2</sup> al GLA de la ciudad, representando el 78% del área nueva desarrollada.

En cuanto a precios de renta, el promedio ponderado de precios se ubicó en COP 16,900 m<sup>2</sup>, lo cual representa un crecimiento del 12.3% en comparación al año 2021 y de 1.28% con relación al trimestre inmediatamente anterior: eso responde a la dinámica del sector en el que la demanda se ha mantenido en un buen ritmo y el nivel de ocupación ha incrementado en el último año.

Por otro lado, en cuanto a precios de venta, el promedio ponderado se encuentra en COP 2,447,600 m<sup>2</sup>, siendo esto una variación anual de 27.2% y trimestral de 12.07%. Este incremento responde a los movimientos en la oferta y la demanda del mercado, sumado a las tendencias crecientes de los precios impactados de forma indirecta por presiones inflacionarias presentadas en el último año. Según Colliers, los precios de venta para

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](http://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

nuevas bodegas construidas incrementarán, a causa de un mayor costo en los insumos de construcción proveniente de los problemas de abastecimiento a nivel global.<sup>1</sup>

**JUAN ALEJANDRO ARISTIZABAL VALENCIA**  
**VP de 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".*

---

<sup>1</sup> Colliers International, Q1 2022

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](http://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