

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Septiembre 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	5.61%	7.57%	16.73%	12.07%	15.42%	8.05%	6.27%
Volatilidad	2.12%	2.12%	1.64%	1.66%	2.00%	2.03%	1.78%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de agosto 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 5,61%, 530 puntos porcentuales mayor que la registrada en el mes de julio (0,318%). Lo anterior, explicado principalmente por la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a oficinas en el edificio Torre Uno 93, y locales comerciales en el Centro Comercial Colseguros, en el Centro Comercial Titán Plaza y Bodega Yumbo, que, aunque el valor comercial se encuentra por encima del avalúo del año anterior, es inferior al valor en libros de los inmuebles, que se ha crecido de manera acelerada por el incremento de la UVR. Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual tuvo un incremento en el mes de 1.02%, con una variación en lo que va corrido del 2022 del 9,06% y una variación anual (Jul/21 – Ago/22) del 10,84%, 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.

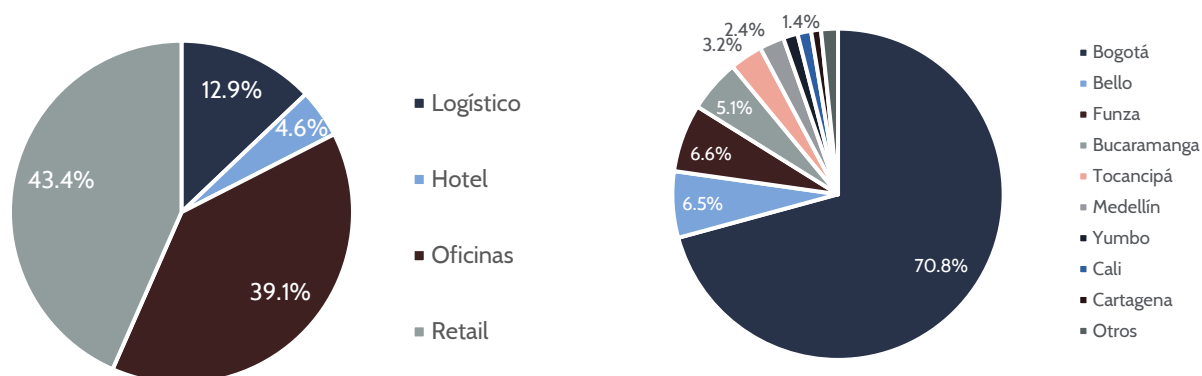
Se espera que el impacto generado por el fuerte incremento de la UVR sea corregido a medida que se vayan registrando los avalúos cuyo valor razonable del activo resulta de la metodología de valoración por flujos de caja descontados que ajustan el

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.

efecto acelerado de valoración diaria sobre las propiedades de inversión presentada como resultado del incremento en la UVR.

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% de participación. A su vez, el Fondo cuenta con una composición de arrendatarios Triple A con una excelente diversificación del origen del flujo de caja, con solo seis arrendatarios que cuentan con participación mayor al 2,5% de los ingresos, el 70,8% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

El 70,8% de los activos del fondo están ubicados en Bogotá, mientras que Bello y Funza cuentan con un 6.5% y 6.6% respectivamente.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En lo corrido del año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 5,84%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 4,87% para el mismo período analizado, indicadores positivos en comparación al mercado y los tipos de 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.

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados a la fecha, del portafolio de hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, han reflejado una mejor recuperación frente a lo esperado como consecuencia de la reactivación económica, de tal manera que las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan ocupaciones entre el 75% y 80%, cifras parecidas al año 2019 antes de la pandemia causada por el Covid 19. 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 53%, Medellín 70%, Cartagena, 65%, Cali 51% y en todas las plazas mencionadas tarifas que superan el presupuesto esperado para el período.

LICENCIAS PRIMER SEMESTRE 2022

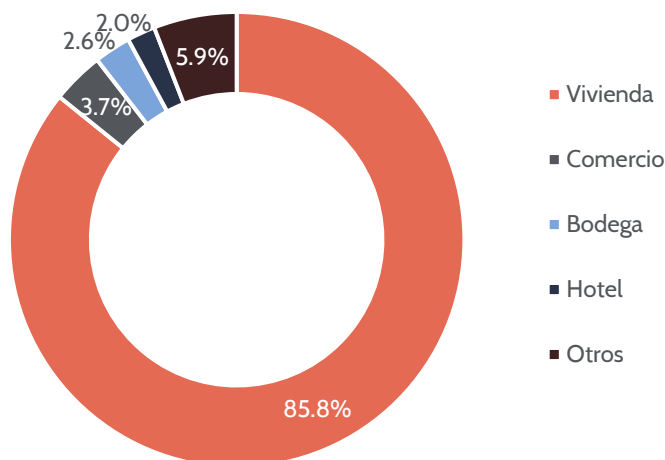
Según el informe de Licencias de Construcción – ELIC publicado por el DANE, durante el primer semestre de 2022 se acumuló un área aprobada para la construcción de 12.158.826 metros cuadrados, presentando un aumento del 15,7% frente al año 2021; resultado que está explicado por una disminución del 16.8% en destinos no habitacionales (298.802 metros cuadrados más), así como un aumento del 15,5% en vivienda (1.355.098 metros cuadrados más)

El 14,2% del total de licencias de construcción aprobadas en el país, es decir 1.726.554 m², fueron destinadas para usos no habitacionales, y sobre estos usos, el sector comercio tuvo la mayor participación con 26%, equivalentes a 449.876 m², seguido por bodegas con una participación del 18% (316.130 m²), el sector de Hoteles 14% (243.176m²) y Educación el 1,7% (206.700 m²). Mientras que el 85,8% del total de las licencias, es decir 10.088.410 m² fueron aprobadas para vivienda.

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

Área aprobada para construcción S1 2022 según destino



Bogotá ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 2.079.160 m² (17,1% del total del área licenciada), seguido por Antioquia con el 16,6%, Cundinamarca con el 13,7% y Atlántico con el 8,8%.

Fuente: DANE, Agosto 2022

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