

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Diciembre 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	-14.14%	0.82%	3.18%	10.55%	11.52%	10.55%	5.87%
Volatilidad	7.41%	4.64%	3.58%	2.25%	2.75%	2.25%	2.21%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de diciembre 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -14,136%, 2.367 puntos porcentuales menor que la registrada en el mes de noviembre (9,530%). Lo anterior, explicado principalmente, por la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a las bodegas logísticas ZOL Funza, el Complejo Empresarial Connecta 26, Centro Comercial Parque La Colina, Centro Comercial Parque Caracolí, Complejo Oxo Center, Complejo Tec Center, oficinas y locales edificio 91.11, oficinas edificio San Fernando Plaza, oficinas edificio Terpel, oficinas edificio Torre Escalar II y, hoteles Holiday Inn Express 94 en Bogotá y Hotel Sonesta en Bucaramanga. 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. 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 efecto acelerado de valoración diaria sobre las propiedades de inversión presentada como resultado del incremento en la UVR.

Durante el año 2022 el fondo tuvo una rentabilidad del 11,518%

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

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual tuvo un incremento en el mes de 1,26%, con una variación anual (dic/21 – dic/22) del 13,12%, 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.

ASAMBLEA ANUAL DE INVERSIONISTAS

El 14 de diciembre se realizó Asamblea Anual Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Segunda Convocatoria, de manera no presencial, a través de la plataforma Webasamblea. En ésta, se llevó a cabo la elección de uno de los miembros independientes del Comité de Inversiones. La Asamblea contó con un quorum deliberatorio sobre las participaciones en circulación del 19,85% de los inversionistas. En ésta, se presentó a los inversionistas la terna de candidatos que la Sociedad Administradora sometió a consideración de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas para la elección de uno de los miembros independientes del Comité de Inversiones por un período de cinco (5) años, la cual estaba compuesta por los señores Javier Ramirez, Samir Hadad y Ernesto Carrasco. Una vez realizada la votación, la Asamblea designó a Javier Ramirez como nuevo miembro externo del Comité de Inversiones del Fondo, con una votación del 57,03% del quorum presente, obteniendo así el voto favorable de la mitad más una de las participaciones presentes en la reunión, de acuerdo a lo requerido en el reglamento

ESTRATEGIA DE VENTAS

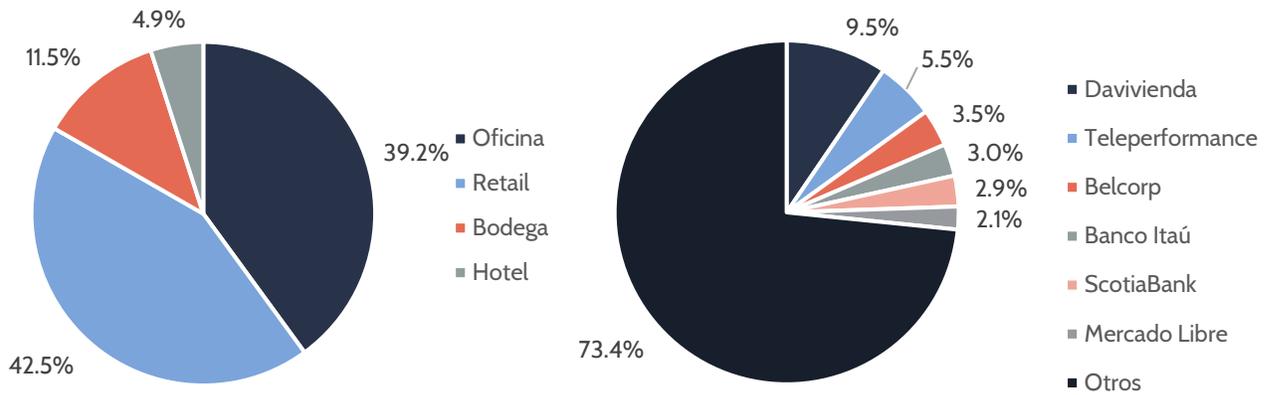
Respecto a transacciones de desinversión que da continuidad a la estrategia del Gestor enfocada en hacer un *trade off* entre activos del Fondo que hayan cumplido la tesis de inversión o que no se encuentren alineados con la estrategia actual del Fondo, por oportunidades mejor alineadas, con mejores expectativas frente a la realidad del mercado; durante el mes de diciembre se perfeccionaron los siguientes negocios:

- Local financiero ubicado en Caldas-Antioquia (335 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.300 millones.
- Local financiero ubicado en El Colegio-Cundinamarca (382,95 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 500 millones.

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

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 42,5% 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% de los ingresos, el 73,4% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

El 69,8% de los activos del fondo están ubicados en Bogotá, mientras que Funza y Bello cuentan con un 6,7% y 7,2% respectivamente.

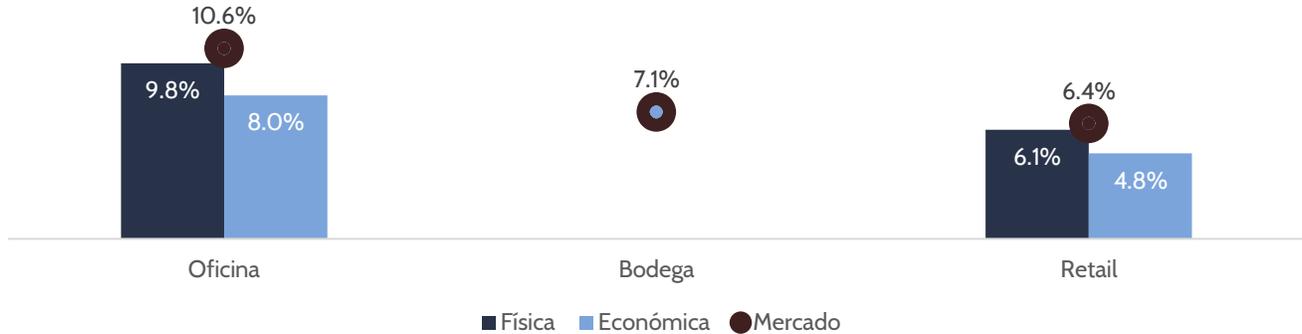
EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 5,75%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,00% para el mismo período analizado, indicadores positivos en comparación al mercado y los tipos de inmuebles. En cuanto al comportamiento de estos indicadores respecto al cierre del mes de diciembre la vacancia económica fue del 5,62% y 5,69% la vacancia física.

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.

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados a la fecha, del portafolio de hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, se comenta que al cierre del periodo reflejaron una recuperación mucho mayor a lo esperado como consecuencia de la reactivación económica a nivel nacional así como un alza del dólar lo que resultó en tarifas más altas especialmente para el mercado internacional, de tal manera que las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan ocupaciones entre el 80% y 85%, 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 60.6%, Medellín 75.3%, Cartagena, 70.3%, Cali 58.8% y en todas las plazas mencionadas las tarifas superan el presupuesto esperado para el período.

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