

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Enero 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	6.03%	13.70%	10.70%	9.32%	9.86%	3.34%	4.95%
Volatilidad	2.24%	2.84%	2.20%	1.66%	1.72%	1.92%	1.64%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de enero 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 6.03% la cual fue inferior a la rentabilidad registrada en el mes de diciembre del 2021 (25.59%).

El desempeño del vehículo durante el mes se debió, principalmente, al registro de los avalúos de inmuebles correspondientes a oficinas y locales del edificio Capital Tower ubicado en Bogotá y local financiero en Centauros Villavicencio. Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual presentó un comportamiento positivo entre noviembre (0.47%) y diciembre (0.73%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de enero, unidad que influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

Cabe resaltar que la variación respecto al periodo anterior se explica principalmente a razón que en el periodo de enero 2022 no se realizaron ajustes en el valor patrimonial para derechos fiduciarios como si se realizó en el periodo anterior. (Ver informe diciembre 2021)

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

ADQUISICIONES

En el mes de enero se activó en el portafolio el local comercial ubicado en Capital Tower con un área de (33.67 m²), una adquisición estratégica debido a que permite consolidar el área de locales propiedad del Fondo en el edificio y de esta manera ofrecer un área más atractiva a posibles arrendatarios. toda vez que el local adquirido era el único que faltaba por ser propiedad de INMOVAL en el piso. El valor de compra se negoció por COP 11 Millones el metro cuadrado, por un total de COP 370,370,000.

Durante el mes de enero se adelantaron negociaciones con diferentes oferentes para área de oficina en arriendo, lo que a diferencia del primer mes del año 2021 demuestra una recuperación en la dinámica del mercado reforzado por los avances en los esquemas de vacunación en el territorio Nacional. No obstante, lo anterior, se continúan en las negociaciones para cierres esperados en los próximos periodos.

En cuanto a la estrategia de venta del Fondo, de igual forma se adelantan análisis de ofertas recibidas para aquellos activos sujetos de venta.

Finalmente, se comenta sobre la alineación de políticas contables reflejadas en los estados financieros de los Fideicomisos donde el Fondo cuenta con participación. Los ajustes derivados de la alineación fueron observados durante la emisión de información financiera en el mes de enero 2022 con los cierres financieros del año 2021.

MERCADO RETAIL

En el último trimestre del año Colombia presentó una fuerte recuperación frente a la contingencia generada por el COVID-19, tras la reactivación económica que comenzó en el 2021 pero que solo comenzó a dar frutos a finales del segundo trimestre del mencionado año. Para el 2022, existirá incertidumbre en el entorno de negocios en la primera mitad del año a causa del proceso electoral que lleva el país, históricamente estos periodos tienen distorsiones en el crecimiento a causa de un ritmo lento de la economía frente a las expectativas de los nuevos mandatos.

En cuanto al sector Retail, para el cierre del 2021, en centros comerciales se presentó un nivel acelerado de ocupación de espacios, especialmente en Bogotá y Medellín. Se registraron múltiples ocupaciones donde el sector textil y de alimentos impulsaron la recuperación de los niveles de vacancia. Aún con una economía inestable, se registraron múltiples aperturas y expansiones de centros comerciales, que a su inauguración contaron con niveles de ocupación cercanos al 80%.

Según *Colliers International*, al finalizar el 2021 la capital del país cuenta con un total de área rentable de 1,939,500 metros cuadrados, mostrando un incremento anual de 3.03%, causado principalmente por el inicio de operación

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

de diferentes centros comerciales, que agregaron un total de 57,000 metros cuadrados al inventario de la ciudad. En cuanto a la oferta, los espacios comerciales de la capital del país alcanzaron los 145,719 metros cuadrados, mostrando un decrecimiento anual del 3.6% y una disminución del 9.5% frente al trimestre inmediatamente anterior. Esto, se ve reflejado de igual manera en la vacancia, terminando en un 7.51%, menor a la presentada en el mismo período de 2020 (8.03%)¹

De esta manera, por el buen comportamiento del sector al finalizar el pasado año, se esperan grandes recuperaciones para el 2022. De acuerdo con Carlos Hernán Betancourt, director de ACECOLOMBIA, a pesar de la también creciente presencia del comercio electrónico, los centros comerciales regresarán a la presencialidad y habrá una serie de importantes aperturas como la de Ikea en el Centro Comercial Mallplaza en Bogotá. En cuanto a ampliaciones, se esperan cerca de 550,000 metros cuadrados de nuevas áreas en proyectos existentes.²

Cordialmente,

JUAN ALEJANDRO ARISTIZABAL VALENCIA
Asociado sr Inversiones Inmobiliarias
Gerente Suplente 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".

¹ Colliers International, enero 2022

² La República, diciembre 2021

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