Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL
Informe Mensual
Febrero 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	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Clase A	23.64%	1.33%	5.62%	10.55%	11.08%	11.02%	6.18%
Volatilidad	4.73%	5.17%	3.94%	2.36%	3.00%	2.45%	2.34%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de febrero 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 23,642%, 2.372 puntos porcentuales mayor que la registrada en el mes de enero 2023 (-0,077%). Lo anterior, explicado principalmente, al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que tuvo un incremento en el mes de 1,66%, con una variación anual (feb/22 – feb/23) del 13,28%, 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.

Por otra parte, es importante mencionar que durante el mes no se realizaron actualizaciones del valor razonable expresado en los avalúos.

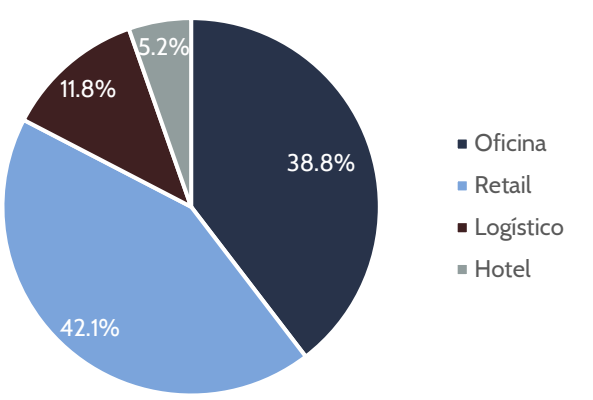
Autorregulado amv

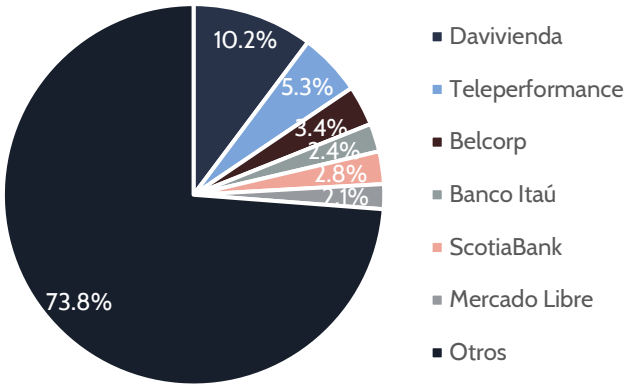
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender 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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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 42,1% de participación. A su vez, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, dando al Fondo una excelente diversificación del origen del flujo de caja, con solo seis (6) arrendatarios que cuentan con participación mayor al 2% de los ingresos, el 73,8% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

Por otra parte, el 69,1% de los activos del Fondo están ubicados en la ciudad de Bogotá, mientras que Funza y Bello cuentan con un 7,2% y 7,0% respectivamente.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

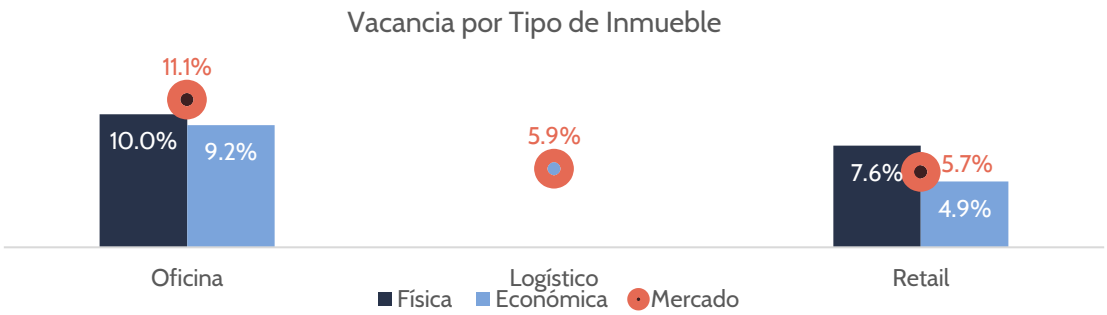
Para el segundo mes del año 2023 el índice de vacancia económica fue del 6,01%, mientras que el índice de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,10% para el mismo período analizado, indicadores positivos en comparación al mercado. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,21% y 6,18% la física.

Autorregulado amv

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



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 período reflejaron un desempeño mayor a lo esperado con tarifas por encima del presupuesto correspondiente al mes. 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 80%. 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 54,9%, Medellín 66,5%, Cartagena, 72,0%, Cali 44,9% y en todas las plazas mencionadas las tarifas superan el presupuesto esperado para el período en un 13%.

PROVEEDOR DE PRECIOS DE VALORIZACIÓN

A partir del pasado 24 de febrero la compañía PiP Colombia es el nuevo proveedor oficial de precios de valorización para Credicorp Capital Colombia SA y sus subsidiarias reemplazando a Precia SA. Es importante tener presente que ambos proveedores están autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia SA desde el año 2013 para realizar esta actividad y cumplen con toda normatividad vigente.

El cambio se da luego de un largo análisis donde se evaluó la metodología, la conveniencia, así como la experiencia de los clientes. Entre los beneficios más tangibles estarán los siguientes:

- Menor volatilidad diaria en los precios de valoración
- Posibilidad de tener mayor estabilidad en el valor de los portafolios
- Mejoras operacionales, entre otros.

LICENCIAS 2022

Según el informe de Licencias de Construcción – ELIC publicado por el DANE, durante el 2022 se acumuló un área aprobada para la construcción de 32.688.748 metros cuadrados, presentando un aumento del 28,9% frente al año 2021; resultado que está explicado por un aumento del 13,7% en destinos no habitacionales (673.085 metros cuadrados más), así como un aumento del 32,5% en vivienda (6.653.066 metros cuadrados más).

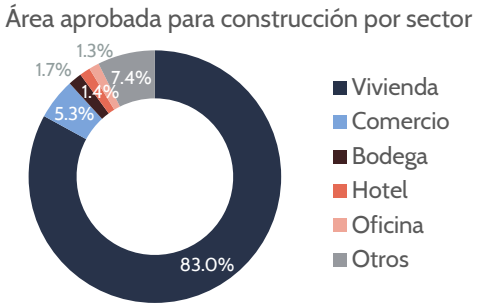
Autorregulado amv

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

El 17,05% del total de área aprobada en el país, es decir 5.571.981 m², fueron destinadas para usos no habitacionales, y sobre estos usos, el sector comercio tuvo la mayor participación con 30,9%, equivalentes a 1.720.376m², seguido por industria con una participación del 15,4% (859.213 m²), el sector de bodegas 10,2% (570.184 m²), el sector de educación con 11,4% (637.266 m²), el sector de hoteles 8,0% (447.744 m²), y el sector de oficinas con 7,7% (427.969 m²). Mientras que el 83% del total de las licencias, es decir 27.116.767 m² fueron aprobadas para vivienda.



Bogotá ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 5.846.537 m² (17,9% del total del área licenciada), seguido por Antioquia con el 16,5%, Cundinamarca con el 12,6% y Valle del Cauca con el 9,1%.

Fuente: DANE, Diciembre 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".

Autorregulado amv

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA