

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Junio 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	-49.98%	-18.45%	-4.31%	7.43%	-0.61%	7.06%	4.52%
Volatilidad	15.25%	9.61%	7.21%	3.80%	5.68%	4.22%	3.66%

### COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de junio 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -49,98%, 5.931 puntos porcentuales menor que la registrada en el mes de mayo 2023 (9,336%). Lo anterior, explicado principalmente por la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a el complejo Connecta 26, Edificio 100 Street, Edificio Hydra, Edificio Megatower, Edificio Prime y Bloque H, Mansarovar, Centro Comercial Centro Mayor, Torre Uno 93, Edificio Alianza, Edificio San Francisco, Green Tower, Blue Tower. Así como la actualización de la segunda parte de las cartas de valor, que se implementaron desde el mes de abril. Se espera que el impacto generado por el fuerte incremento de la UVR sea corregido a medida que se vayan registrando los avalúos y las actualizaciones intermedias, 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.

El 73% del impacto en la rentabilidad, correspondió a las correcciones del incremento de la UVR, la cual debe ser registrada en los libros del Fondo por norma. Aunque el IPC ha presentado una disminución en los últimos meses, la variación anual del mismo sigue siendo mayor a un dígito (mayo 12,36%). Con el proceso de registro trimestral, futuras correcciones deben tener un impacto menor.

El 27% del impacto, se dio por el ajuste del valor razonable de los inmuebles y su actualización a través de cartas de valor o avalúos según cronograma. En estos casos particulares, solo hasta este momento se está capturando algunos ajustes en

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 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

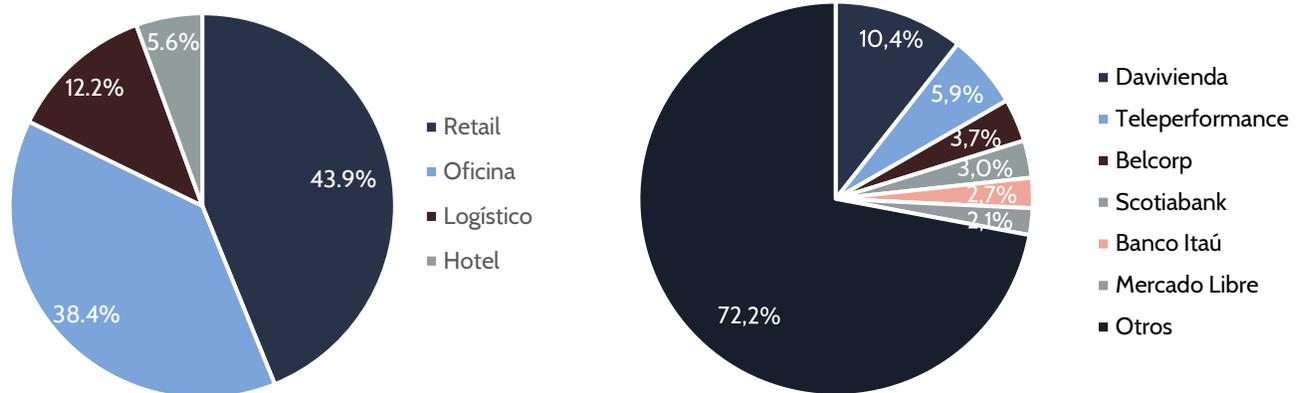
proyección de tasas aplicadas a los contratos de arrendamiento, gastos asociados al inmueble, tasas de descuento, tasas de salida y condiciones de los activos.

De esta manera, se resaltan algunos puntos importantes:

- Valor de Fondo = PyG diario + Valorización Inmuebles UVR diaria + Actualización de Avalúos Normativos
- Los activos del Fondos se valorizan diariamente por UVR (unidad definida por el Banco de la Republica y atada al Índice de Precios del Consumidor-IPC).
- Por norma de la Superintendencia Financiera de Colombia, los avalúos deben realizarse mínimo una vez al año.
- Debido a la coyuntura actual, el Fondo implementó este año estrategia de actualización del valor de los inmuebles través de Cartas de Valor, con el fin de corregir el efecto diario de la UVR de manera anticipada.
- A cierre del mes de junio, el 63,42% del portafolio fue sujeto a la actualización del valor comercial, presentando correcciones por el incremento en la UVR y ajustes de condiciones en el activo.
- Los avalúos normativos actualizados, representaron el 28,10% del total del portafolio; mientras que el 35,32% correspondió a las actualizaciones a través de Carta Valor.
- Aunque el IPC ha presentado una disminución en los últimos meses, la variación anual del mismo sigue siendo mayor a un dígito. Con el proceso de registros intermedios, futuras correcciones deben tener un impacto menor.

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), vuelve a sorprender a la baja ubicándose en el mes de junio 0,30%, con una variación anual (jun/22 – jun/23) del 12,13%, 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.

## COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO



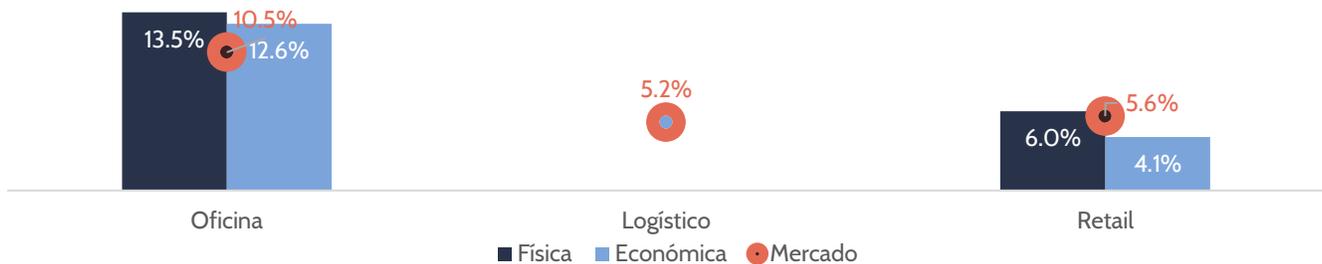
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](http://www.credicorpcapital.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como 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 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

## EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de mayo del año 2023 el índice de vacancia económica fue del 7,34%, mientras que el índice de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,84% para el mismo período analizado. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,84% y 6,62% la física.

### Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados del portafolio de hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, en lo corrido del año, estos han reflejado muy buenos resultados. Pese al aumento del IVA en las tarifas y la coyuntura aérea del país, las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre el 69% y 80% en mayo del 2023, acercándose a lo presupuestado para el mes. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en los primeros cinco meses del año, se han alcanzado ocupaciones acumuladas superiores o muy cercanas a lo presupuestado: Bogotá 67,2%, Medellín 73,6%, Cartagena, 66,3%, Cali 53,1% y en promedio las tarifas de todos los hoteles superan el presupuesto esperado para el período en un 4,4%.

Cordialmente,

**ADRIANA HURTADO URIARTE**  
**Executive Director Inversiones Inmobiliarias**  
**Gerente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL**  
[ahurtado@credicorpcapital.com](mailto: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](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 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