

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Julio 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	0.32%	12.51%	19.55%	12.43%	15.00%	7.61%	6.42%
Volatilidad	2.96%	1.82%	1.70%	1.64%	1.94%	2.00%	1.76%

COMENTARIO DEL GESTOR

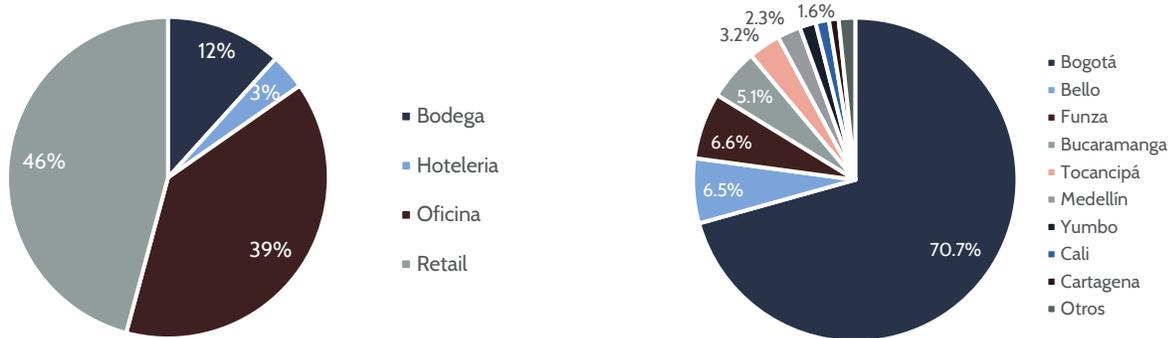
A cierre de julio 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 0.318%, 1.752 puntos porcentuales menor que la registrada en el mes de junio (17.8%). Lo anterior, explicado principalmente por: 1) comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual tuvo un incremento en el mes de 0.81%, con una variación en lo que va corrido del 2022 del 7,96% y una variación anual (jun/21 – Jul/22) del 10,21%, 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. Particularmente en el mes de Julio se presentó el ajuste en el valor de ingresos proyectado por concepto de valoración del negocio Parque Arauco en donde el vehículo administrador del negocio ajustó el rubro en libros afectando el ingreso por concepto de valoración en los libros del Fondo desde el día 25 de julio al día 31 del mismo mes. resultando e una rentabilidad atípica para el periodo. Adicionalmente, la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a los locales comerciales Centro Comercial Centro Mayor, Centro Internacional, Colina Campestre, Fátima Venecia, Las Nieves, Lourdes, Modelia, Suba, y oficinas en el Edificio La Cabrera, Edificio Bavaria y Torre 26 Centro Empresarial, 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

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.

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

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO



El fondo se encuentra altamente diversificado, contando con activos distribuidos en diferentes sectores: Oficinas, Retail, Bodegas y Hotelaría, siendo Retail el que destaca en mayor medida con un 46% 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 70,7% de los activos del fondo están ubicados en Bogotá, mientras que Bello y Funza cuentan con un 6.5% y 6.6% respectivamente.

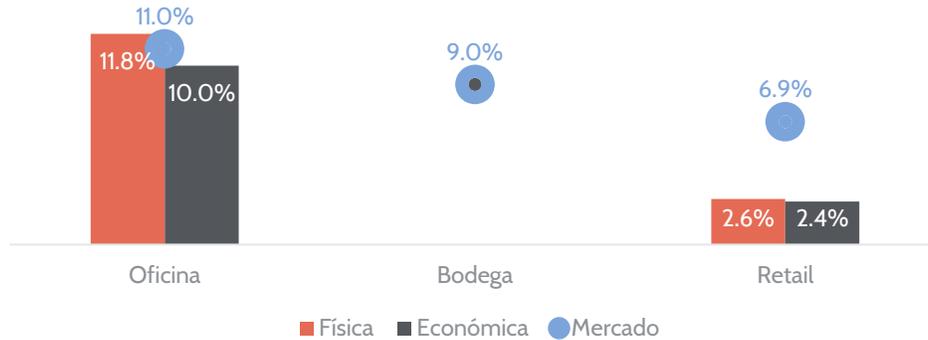
EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En lo corrido del año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 5,97%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 4,96% 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 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



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 79% y 83%, 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 periodo.

MERCADO RETAIL

El sector Retail se ha recuperado durante el 2021 y lo corrido del 2022, impulsado por el incremento de las compras *In-Store*. El sector se ha apalancado en mayor medida por la reactivación económica que ha presentado la capital del país, gracias a que el consumo de los hogares colombianos aumentó y esto fortaleció el dinamismo de los centros comerciales.

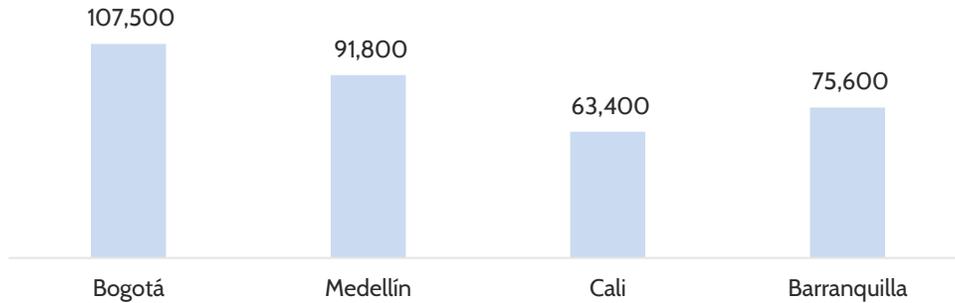
Como resultado de este dinamismo, se evidencian nuevas aperturas de tiendas en centros comerciales, principalmente enfocadas en el sector manufacturero, con expansiones significativas a lo largo del país: aumentando la ocupación y disminuyendo la oferta.

La capital del país inició el año con un inventario competitivo de 1.9 millones de metros cuadrados, comprendidos en 55 centros comerciales. Además, la vacancia disminuyó en el último trimestre del año, cerrando en 6,9%.

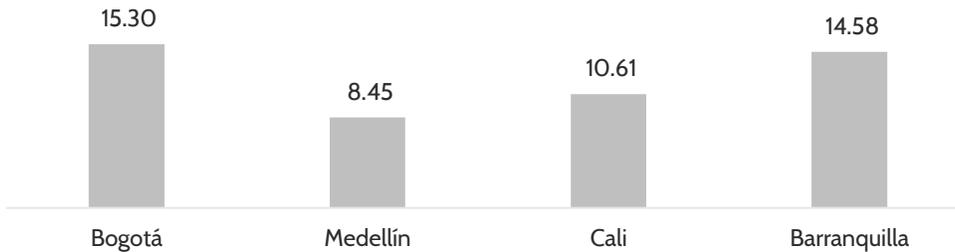
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender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

Precio promedio de renta (COP /m²)



Precio promedio de venta (COP MM/m²)



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 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