

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Junio 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	Ultimo año	Ultimos 2 años	Ultimos 3 años
Clase A	17.84%	20.40%	20.68%	13.16%	15.31%	7.19%	6.61%
Volatilidad	0.67%	0.64%	1.32%	1.53%	1.74%	1.96%	1.69%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de junio 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 17.84%, 282 pbs por debajo de la rentabilidad registrada en el mes de mayo (20.66%). Lo anterior, explicado principalmente por: 1) comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual tuvo un incremento en el mes de 0.51%, 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; y 2) por la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a los locales comerciales Pepe Sierra, Rosales, Cedritos en Bogotá, Laureles y Plazoleta de las Américas en Medellín y Delfines en Cartagena.

Se espera que el impacto generado por el acelerado 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.

Adicionalmente, se comenta que durante el primer semestre del año 2022 se estabilizó la fase I del proceso llamado Operación Conjunta el cual busca reflejar de manera precisa tanto los ingresos como los gastos derivados de los activos subyacentes administrados por fideicomisos donde INMOVAL tiene participación a través de los derechos fiduciarios. Es así como la implementación refleja con mayor facilidad los ingresos generados por arrendamientos, valorización y otros junto con los gastos relacionados a cada negocio en los libros del Fondo al cierre del periodo. Se comenta que lo anterior no genera un impacto directo en el resultado del fondo teniendo en cuenta que tanto los ingresos como gastos se incluían como excedentes al final del ejercicio.

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.

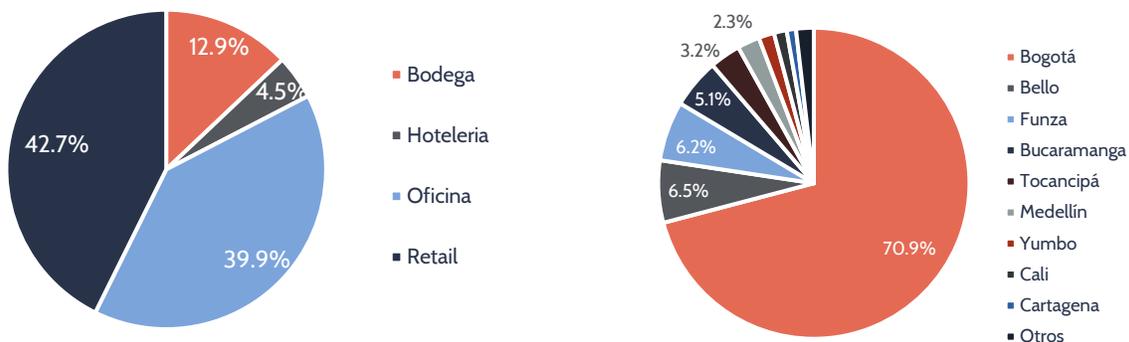
Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad 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

ESTRATEGIA DE VENTAS

Respecto a transacciones de desinversión que da continuidad a la estrategia del Gestor enfocada a enajenar aquellos inmuebles en los que se ha cumplido el ciclo del negocio, durante el mes de junio se continuó con el perfeccionamiento de los negocios prometidos en venta sobre los cuales se han recibido los flujos de acuerdo con los contratos.

1. Bodega Parque Industrial de Occidente (5.441,67 m²), ubicado en la ciudad de Bogotá el cual había sido adquirido por el Fondo en el año 2015. La transacción se celebró por el monto de COP 17.957 M.

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 42.7% 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 70.6% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

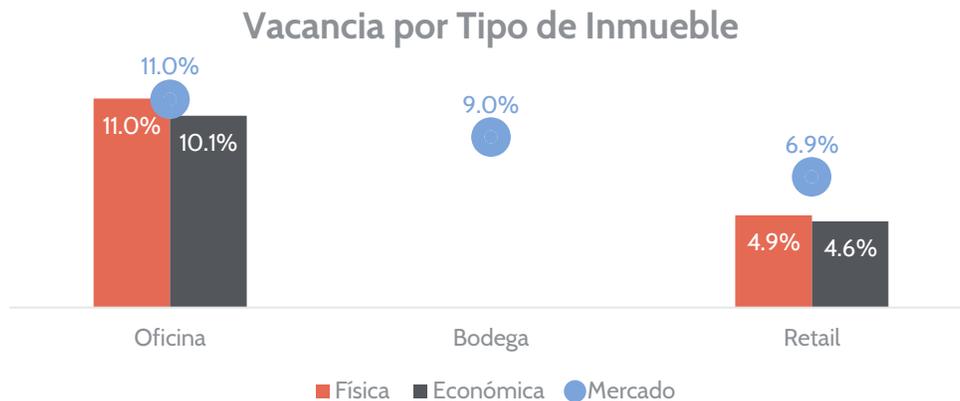
El 70.9% de los activos del fondo están ubicados en Bogotá, mientras que Bello y Funza cuentan con un 6.5% y 6.2% respectivamente.

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.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En lo corrido del año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 6.06%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5.04% para el mismo período analizado, indicadores positivos en comparación al mercado y los tipos de inmuebles:



Los resultados a la fecha del portafolio de hoteles en los cuales el fondo tiene participación han reflejado una mejor recuperación frente a los esperado como consecuencia de la evolución en las campañas de vacunación en el territorio nacional e internacional, así como la reactivación del turismo y viajes de negocio, De tal manera que las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan ocupaciones entre el 85% 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 alcanzado menores ocupaciones a los formatos estándar. Según estimaciones presentadas en la primera convección del sector de alojamiento en Colombia por COTELCO (Asociación hotelera y turística de Colombia) hay aún espacio de crecimiento, especialmente en tarifa y en ocupación derivada del mercado internacional para el cierre del año 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.

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