

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Marzo 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	Ultimo año	Ultimos 2 años	Ultimos 3 años
Clase A	16.21%	12.47%	6.42%	10.76%	9.53%	11.04%	6.44%
Volatilidad	3.62%	5.44%	4.10%	2.42%	3.13%	2.56%	2.42%

### COMENTARIO DEL GESTOR

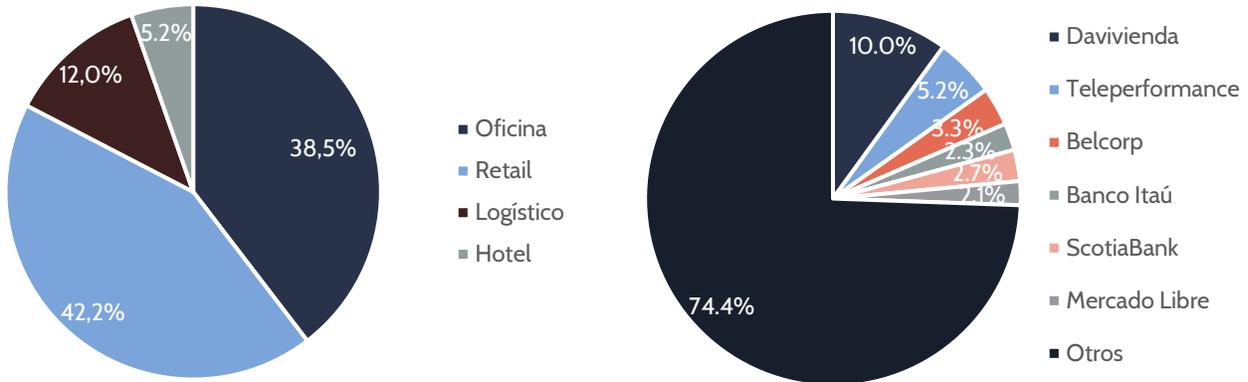
A cierre de marzo 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 16,209%, 743 puntos porcentuales menor que la registrada en el mes de febrero 2023 (23,642%). Lo anterior, explicado principalmente, por la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes al paquete de inmuebles financieros de Davivienda entre los cuales se encuentran oficinas y locales comerciales ubicados en distintas zonas del país, Parque Industrial Montevideo y Parque Industrial del Norte, Edificio 91.11. Complejo Tec Center, Torre Uno 93 y Edificio 19.90; en los cuales, aunque el valor comercial se encuentra por encima del avalúo del año anterior en un 2,69%, es inferior al valor en libros de los inmuebles, que 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 cuanto al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo un incremento en el mes de 1,05%, con una variación anual (mar/22 – mar/23) del 13,34%, 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.

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

## COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO



## EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de marzo del año 2023 el índice de vacancia económica fue del 6,89%, mientras que el índice de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,83% para el mismo período analizado, el incremento de estos indicadores se debe a la entrega de 2.574,79 m<sup>2</sup> del Edificio Hydra. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,44% y 6,40% la física.

## Vacancia por Tipo de Inmueble



## MERCADO DE OFICINAS

Según el informe de mercado de oficinas de Colliers para el cierre del 2022, se muestra un buen comportamiento al cierre del año, mejorando en todas las variables evaluadas. Los niveles de ocupación vienen aumentando, principalmente por el

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.

inicio de operaciones de nuevos inmuebles en el país con un porcentaje de ocupación moderado y el alza de los precios. Se observa una tendencia hacia la ocupación de áreas grandes, principalmente por Call Centers y BPO's. De las ciudades principales, en el cuarto trimestre de 2022, Medellín presentó cambios positivos en sus niveles de absorción, ubicándose en 53.303 m<sup>2</sup>, es decir 7,29 veces por encima de Q4 del año 2021; seguido por Bogotá con 39.456 m<sup>2</sup> absorbidos, es decir 2.19 veces más que el cuarto trimestre del año anterior; Barranquilla con 22.238 m<sup>2</sup>, 1,11 veces más que Q4 de 2021; y Cali con 3.501 m<sup>2</sup> de absorción versus -1.494 m<sup>2</sup> en el mismo trimestre del año anterior. De manera general se espera una desaceleración en el comportamiento de la absorción para el primer trimestre de 2023.

Por otra parte, los precios de renta en Bogotá han tenido una tendencia a la baja, mostrando un decrecimiento anual de 1,22%. Esta variación parte de una estabilización en los precios de renta en la ciudad, con variaciones anuales en rangos más bajos. Colliers estima para el corto plazo una disminución en el precio con un ritmo desacelerado continuando con la tendencia a lo largo del último año, tras la estrategia de los propietarios para tener un nivel de rotación más bajo. En cuanto a los precios de venta en Bogotá, el año cierra con un precio ponderado de venta de \$9.518.700 COP/m<sup>2</sup>, incrementando anualmente en un 3,91%. Colliers estima un crecimiento en el promedio de venta en el mediano y largo plazo, en respuesta a un foco de inversión en crecimiento, ofreciendo espacios corporativos en venta que ya se encuentran rentando.

A continuación, se presenta una tabla de las principales cifras en cuanto al desempeño de las oficinas en el cuarto trimestre de 2022 para Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla:<sup>1</sup>

	Bogotá	Medellín	Cali	Barranquilla
<b>Vacancia</b>	11,07%	9,05%	11,99%	9,39%
<b>Inventario</b>	3.058.479	856.724	168.566	251.108
<b>Precio m<sup>2</sup></b>	65.100	56.700	50.900	48.900

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\*.

<sup>1</sup> Colliers International, 4Q 2022

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 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