

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Mayo 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	9.34%	7.76%	4.54%	10.26%	6.65%	10.54%	6.52%
Volatilidad	2.40%	3.66%	4.46%	2.53%	3.45%	2.74%	2.55%

### COMENTARIO DEL GESTOR

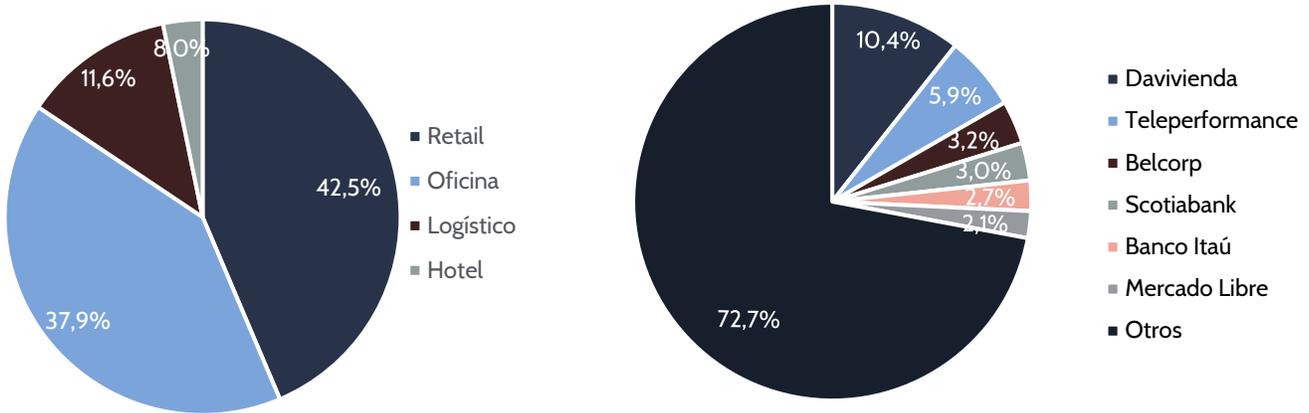
A cierre de mayo 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 9,336%, 1.113 puntos porcentuales mayor que la registrada en el mes de mayo 2022 (-1,799%). Lo anterior, explicado principalmente por (i) el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que tuvo un incremento en el mes de mayo 0,43%, con una variación anual (may/22 – may/23) del 12,36%, 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 (ii) la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a oficinas como Blue Tower en Bogotá, Edificio Alianza en Cali, Edificio San Francisco en Medellín y Green Tower en Barranquilla.

Asimismo, se realizó 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 trimestrales, 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](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

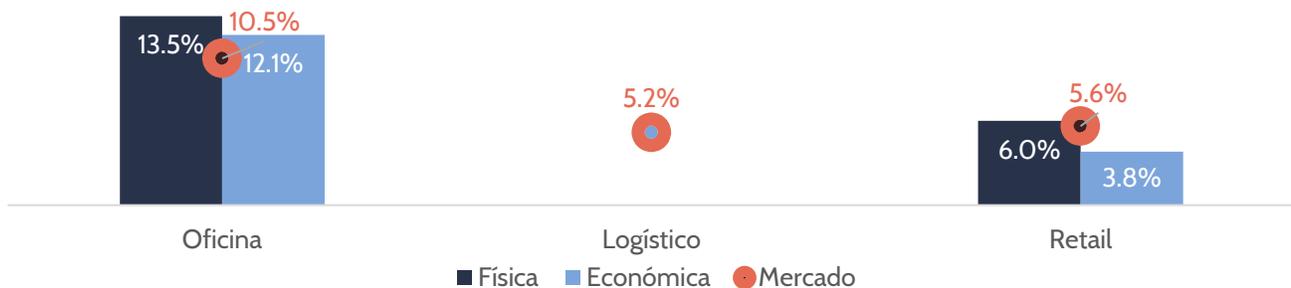
## COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO



## EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de mayo del año 2023 el índice de vacancia económica fue del 7,03%, 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 6,70% y 6,57% 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, superando lo presupuestado. Debido a factores como el aumento del IVA en las tarifas y la coyuntura aérea del país, se presentó una disminución de la ocupación hotelera durante el mes de abril de 2023 (4,24% menor al mismo mes en 2022). Pese a esta situación, las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre el 67% y 82% en abril del 2023, cumpliendo con lo presupuestado del mes. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en el cuarto mes del año, se han alcanzado ocupaciones muy cercanas a lo presupuestado: Bogotá

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

68,0%, Medellín 73,2%, Cartagena, 68,6%, Cali 52,6% y en promedio las tarifas de todos los hoteles superan el presupuesto esperado para el período en un 3,4%.

## MERCADO DE HOTELES

Según la Asociación Hotelera y Turística de Colombia (Cotelco), el sector hotelero en el país culmina el 2022 con excelentes indicadores. La ocupación hotelera disfrutó de una fuerte recuperación en el año con la mejor tasa de ocupación hotelera (61,38%) registrada en 7 años, mostrando una variación positiva promedio en el año de 4,42% con respecto al 2019 y de 18,8% con respecto al 2021. En cuanto a la tarifa hotelera real, esta presentó una variación positiva promedio del 1,1% en comparación con 2019.

De acuerdo con el Informe Mensual de Indicadores Hoteleros de Cotelco, el panorama nacional general mejoró en la temporada de enero a noviembre de 2022. En los primeros 11 meses del año, la ocupación hotelera acumulada llegó al 61,55% versus un 41,05% en el mismo período del año anterior, aumentando en 205 puntos porcentuales. En cuanto a la tarifa promedio subió a COP\$285.425 contra COP\$245.487 en 2021. Finalmente, los ingresos por habitación disponible (RevPar) aumentaron en un 88%, siendo COP\$175.680 en 2022 comparado con COP\$93.012 en 2021.

A continuación, se presenta una tabla resumen de las principales cifras en cuanto al desempeño del mercado de hoteles en los primeros once meses del 2022 para las ciudades y departamentos donde el Fondo cuenta con este tipo de activo (Bogotá, Cartagena, Antioquia y Valle del Cauca):

Indicadores	Bogotá D.C.	Cartagena	Antioquia	Valle del Cauca
Ocupación hotelera %	65,38%	73,31%	69,5%	56,25%
Tarifa promedio, COP\$	273.359	516.996	321.653	230.476
RevPar, COP\$	178.729	378.994	223.559	129.635

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