

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Marzo 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	37.12%	20.98%	18.85%	11.76%	12.56%	4.92%	5.83%
Volatilidad	1.75%	1.76%	2.32%	1.64%	1.82%	1.97%	1.67%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de marzo 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 37.12% la cual fue superior a la rentabilidad registrada en el mes de febrero del 2021 (21.87%) en 1,525 pbs.

El desempeño positivo del vehículo durante el mes se debió, principalmente al comportamiento de la Unidad de Valor Real (UVR) de marzo la cual ha presentado una variación diaria por encima de lo usual y que a su vez influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores. Lo anterior teniendo en cuenta que es una unidad cuyo valor en pesos se determina exclusivamente con base en la inflación, donde el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) fue en enero de 1.67% y en febrero de 1.63%.

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

En febrero de 2022, la variación anual del IPC fue 8.01%, es decir, 6.45 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo período del año anterior, cuando fue de 1.56%; y en cuanto al comportamiento del año corrido, entre enero y febrero de 2022, la variación del IPC total fue 3.33%, esta variación fue mayor en 2.28 puntos porcentuales que la reportada en el mismo período del año anterior, cuando fue de 1.05%.

Por otra parte, se realizó el registro de actualización de los avalúos correspondientes al paquete de inmuebles Davivienda entre los cuales se encuentran oficinas y locales comerciales ubicados en distintas zonas del país, Parque Industrial Montevideo y Parque Industrial del Norte.

Venta

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 marzo se realizó la enajenación del inmueble conocido con el nombre de Oficina Atlas (143.77 m²) ubicado en la ciudad de Bogotá, el cual había sido adquirido por el Fondo en el año 2017 como parte del paquete de oficinas y locales al Banco Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.200 M. y la firma de escritura pública esta proyectada para el mes de julio del presente. Así mismo se celebró el contrato de promesa de compraventa para la enajenación del inmueble llamado Local Centro Comercial Mercurio (309.18 m²), ubicado en la ciudad de Bogotá el cual de igual forma había sido adquirido por el Fondo en el año 2017 como parte del paquete de oficinas y locales al Banco Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 3.950 M. y la firma de escritura pública está proyectada para el mes de mayo. Ambos inmuebles continúan con los contratos vigentes de arrendamiento con la entidad financiera los cuales como parte de la enajenación fueron cedidos.

Asambleas

En el mes de marzo se realizaron las Asambleas Anuales Ordinarias de Copropietarios de los inmuebles del Fondo a las cuales por parte del Gestor se participó a través del operador inmobiliario otorgando los correspondientes poderes que permitieran deliberar y votar en cada uno de los puntos citados al orden del día. Sobre las Asambleas se destaca de manera general los incrementos de las cuotas de administración atados al aumento del salario mínimo (10.07%), lo cual tiene un impacto directo para el Fondo únicamente en aquellas propiedades que se encuentren vacantes teniendo en cuenta que las administraciones de áreas ocupadas son asumidas por el arrendatario. No obstante, algunas de las copropiedades aumentaron su cuota al IPC (5.62%) lo que reduce el incremento en gasto para algunas copropiedades.

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

Hoteles

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 evolución en las campañas de vacunación en el territorio nacional e internacional, así como la reactivación del turismo y viajes de negocio, además del apaciguamiento de las tensiones sociales que caracterizaron el inicio del año 2021 reflejadas en manifestaciones sociales que impactaron en gran medida el sector hotelero. De tal manera que las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan ocupaciones entre el 66% y 72%, 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.

Mercado de Oficinas

Durante el último año se registró buen dinamismo en el mercado de oficinas para el último trimestre del año en ciudades como Bogotá, Medellín y Barranquilla, esta última mejorando considerablemente sus niveles de ocupación; se sigue observando la relevancia que poseen los *Call Center's*, *BPO's* y algunos *coworking* que han apalancado los niveles absorbidos para el cierre del año. Cali sigue presentando dificultades a la hora de cerrar contratos, esto se ve reflejado en los niveles negativos de absorción registrada en la ciudad. Se espera que para el 2022 el mercado de oficinas siga con esta senda de recuperación con un primer semestre menos activo en función del proceso electoral.

Según el informe de mercado de oficinas realizado por Colliers, Bogotá cerró el año con un inventario competitivo de 3,023,578 m², presentando un incremento del 3.59% respecto al mismo trimestre del año anterior, que responden a 105,000 m² con relación a la variación trimestral, se evidencia un crecimiento del 0.1% representados en 2,805 m² por el ingreso del edificio 85 Square en el corredor Andino, aumentando en un 1.4% el inventario en este corredor. En términos de precios de renta, la capital de país cerró el último trimestre del año con una ponderación de precios de COP 65,600 m², lo que significa un incremento de 8.9% respecto al año inmediatamente anterior. En cuanto a la vacancia, Bogotá presentó un aumento con respecto al 2020, pasando del 8.78% al 11.26%.¹

¹ Colliers International, 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. 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

A continuación, se presenta una tabla de las principales cifras en cuanto al desempeño de las oficinas a cierre de 2021 para Medellín, Cali y Barranquilla:²

	Medellín	Cali	Barranquilla
Vacancia	6.68%	11.87%	11.26%
Inventario	777,891	164,366	245,116
Precio m ²	49,800	51,500	42,700

JUAN ALEJANDRO ARISTIZABAL VALENCIA
VP de Inversiones Inmobiliarias
Suplente del Gerente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL
jaaristizabal@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".

² Colliers International, 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. 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