Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Mayo 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	20.67%	26.67%	21.99%	12.89%	14.58%	6.46%	6.39%
Volatilidad	0.58%	0.74%	2.17%	1.57%	1.74%	1.96%	1.69%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de mayo 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 20.67%, 150 pbs por debajo de la rentabilidad registrada en el mes de abril (22.17%), pero continuando con un comportamiento positivo. Lo anterior, explicado por la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a las oficinas del Edificio Blue Tower en Bogotá, Green Tower en Barranquilla, Edificio Alianza en Cali y Edificio San Francisco en Medellín.

Respecto al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) presentó una variación positiva entre marzo (1.00%) y abril (1.25%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de mayo, el cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

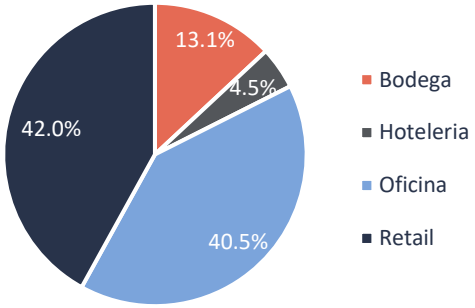
Autorregulado amv

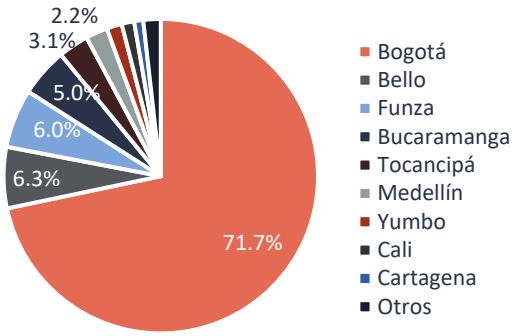
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO





El fondo se encuentra altamente diversificado, contando con activos distribuidos en diferentes sectores: Oficinas, Retail, Bodegas y Hotelería, siendo Retail el que destaca en mayor medida con un 42% 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 70.2% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

El 72% de los activos del fondo están ubicados en Bogotá, mientras que Bello y Funza cuentan con un 6.3% y 6% respectivamente.

REDENCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

El Fondo realizó una redención anticipada de unidades el lunes 23 de mayo por un monto total de $12,000,000,000, con la cual el *Cash Yield* del presente año acumulado se ubicó en 1.11% respecto al valor promedio del Fondo. Con esta distribución se han entregado recursos por un valor de $20,132,139,226 en lo corrido del 2022. Los recursos fueron girados el martes 24 de mayo, que corresponden a los excedentes generados por el cobro de arriendos, menos los gastos que se habían generado a la fecha desde la última redención de unidades, realizada el 25 de febrero de 2022.

Autorregulado amv

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

ESTRATEGIA DE 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 mayo 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. 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.
2. Los locales (2), (3) y (4) (665 m²) en el edificio Kokoriko ubicado en la ciudad de Manizales junto con dos parqueaderos por valor de COP 2,100 M. Este activo había sido comprado en el año 2019 incluido en el paquete II de compra al Banco Davivienda.

INVERSIONES EN CURSO.

El complejo de la torre sur de Rivana Business Park, inició construcción en marzo de 2022 y está compuesto por una plataforma de parqueaderos, una torre de oficinas, retail en primer piso y una torre para un futuro hotel, Inmoval solo participa en el módulo de oficinas, retail y la proporción correspondiente de los parqueaderos.

El proyecto se localiza en la ciudad de Medellín, en la zona de renovación urbana de Ciudad del Rio, entre la Avenida Regional y la Avenida Industriales y entre las calles 19A y la calle 20.

A la fecha se han realizado anticipos por valor de COP $6.196 millones.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

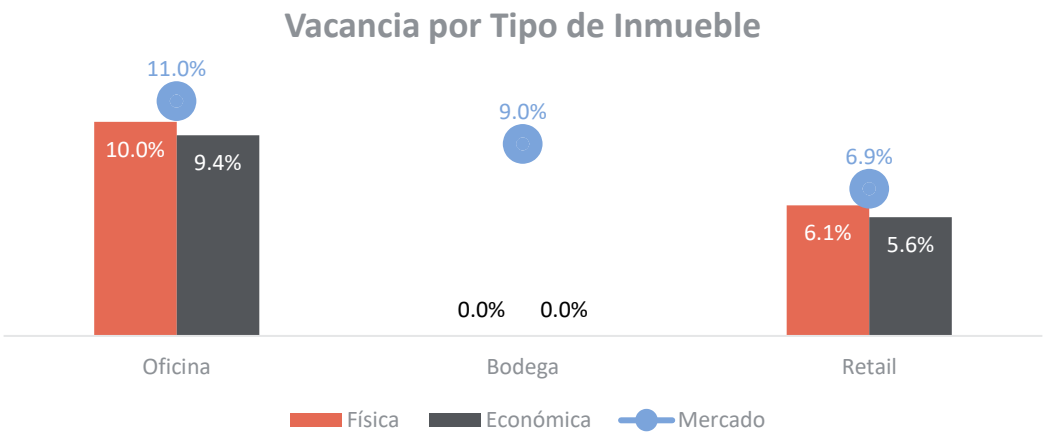
En lo corrido del año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 6.07%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5.10% para el mismo período analizado, indicadores positivos en comparación al mercado y los tipos de inmuebles:

Autorregulado amv

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



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".

Autorregulado amv

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa. Nit 860.068.182-5. Miembro de la Bolsa de Valores de Colombia