

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Octubre 2021

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)					
		Último Mes	Último Trimestre	Último Semestre	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Clase	3-nov-09	14.84%	7.78%	7.58%	4.07%	2.48%	4.70%
Volatilidad		2.12%	1.32%	1.06%	1.90%	1.69%	1.46%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de octubre 2021, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 14.84%, 706 ppb por encima de la rentabilidad registrada en el mes de septiembre (7.77%). El desempeño del vehículo durante el mes se debió, principalmente, a la venta de los inmuebles Zona Franca Bogotá y Zona Franca Cartagena, así como la y actualización en el portafolio de los valores patrimoniales a reconocer por los fideicomisos PAM Connecta, Parque Arauco e Ibis Hoteles Rojos. Asimismo, se realizó la actualización del valor razonable expresado en el avalúo correspondiente a locales ubicados en el Centro Comercial Plaza de las Américas, Metro Sur, Portoalegre, Hayuelos, Centro Chía, Oviedo, oficinas y locales en el CAN, Edificio Seguros Bolívar, Chapinero, Sauces, Parque Santander, y Edificio Av Chile y bodegas en el Parque Industrial Entreríos.

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) presentó una disminución en la variación entre agosto (0.45%) y septiembre (0.38%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de octubre, el cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

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.

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. El pasado 12 de octubre, el Fondo firmó la promesa de venta de los bienes inmuebles Zona Franca Bogotá y Zona Franca Cartagena, los cual fueron adquiridos en el año 2012 y a la fecha estaban ocupados por Alusud y Esenttia, Newrest Catering, Clousure Systems International, Geopack. La venta se realizó por un valor de \$29,644,371,429, el cual se encontraba 7% por encima del valor en libros y representaba el 1% del portafolio.

ADQUISICIONES

Como parte de la estrategia de consolidación de activos que complementen el área arrendable dentro de un mismo complejo, se realizó la adquisición de un local comercial en el Edificio Capital Tower ubicado en la ciudad de Bogotá. La adquisición por valor de \$370,000,000 suma área a los locales aledaños cuyo propietario es el Fondo, consolidando de esta manera una oferta más atractiva para usos comerciales en términos de área habitada.

Mercado de Oficinas

El segmento de oficinas presentó un bajo dinamismo en las ciudades secundarias, resaltando el aumento de la vacancia en Medellín, Barranquilla y Cali. Sin embargo, en la capital del país se presentaron niveles de absorción positivos, dinamismo sustentado por el ingreso de Call Centers y BPO´s a la ciudad. Se espera que para el cierre del año, el país presente bajas considerables en la oferta, lo que significa mejor dinamismo del mercado corporativo por la reactivación económica y el regreso a las oficinas presupuestado.

De acuerdo con el informe de mercado de oficinas realizado por Colliers International para el tercer trimestre del 2021, Bogotá cerró con un inventario de 3,009,530 metros cuadrados, lo que significó un incremento del 4% respecto al mismo trimestre del año 2020. En cuanto a la vacancia, Bogotá registró una tasa de disponibilidad del 11.19%, significando esto una diferencia de 313 puntos porcentuales respecto al mismo trimestre del año anterior, y -11 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior, soportado en la reactivación económica escalonada que ha presentado el país en los últimos meses, así como el regreso a las oficinas de varias empresas. Se estima que la tasa de disponibilidad comience a presentar cierta estacionalidad en niveles

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

entre los 11.3% y 12%, debido a las proyecciones que tiene el país en materia de absorción de espacios gracias a la llegada de empresas extranjeras que ven en la capital un buen lugar para sentar sus operaciones.

Por último, la oferta en la capital ascendió a 336,887 m² al cierre del presente período, siendo esto un aumento de 44% respecto al tercer trimestre del 2020 (cerca de 103,000 m² más). Según Colliers International, en la ciudad de Bogotá se tienen proyectados 35 proyectos de edificios corporativos que sumarán más de 580,000 m² al inventario competitivo de la capital del país.

Cordialmente,

ADRIANA HURTADO URIARTE
Directora 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 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