

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Septiembre 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	11.34%	5.60%	12.72%	12.03%	15.73%	8.83%	6.44%
Volatilidad	2.47%	2.25%	1.70%	1.66%	2.03%	2.02%	1.80%

COMENTARIO DEL GESTOR

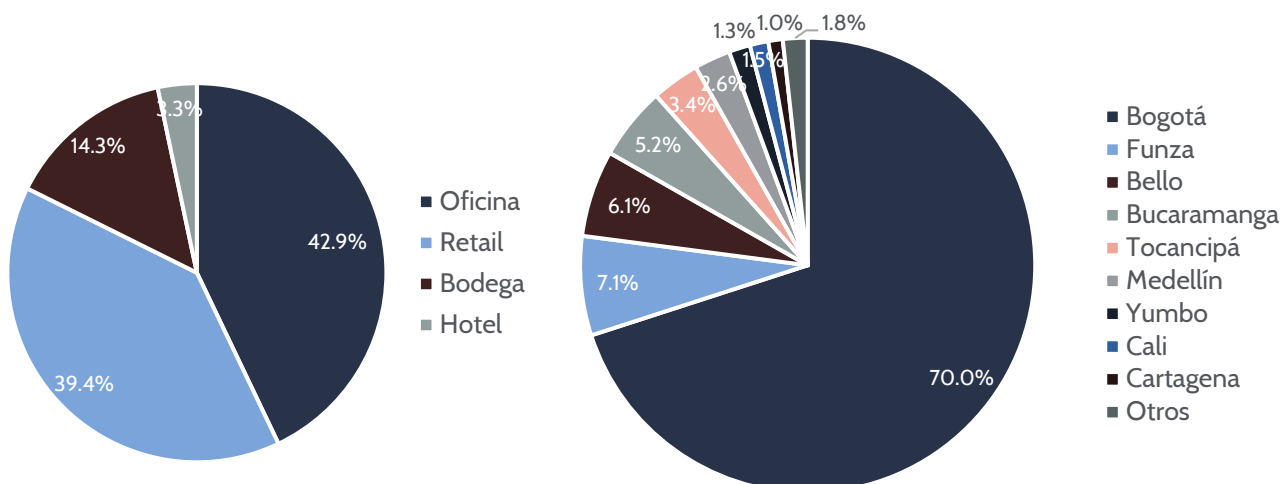
A cierre de septiembre 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 11,342%, 573 puntos porcentuales mayor que la registrada en el mes de agosto (5,61%). Lo anterior, explicado principalmente por el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual tuvo un incremento en el mes de 0,93%, con una variación en lo que va corrido del 2022 del 10,08% y una variación anual (Ago/21 – Sep/22) del 11,44%, 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.

Por otra parte, se realizó la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a oficinas en el Edificio y Casa Mapfre, y locales comerciales en el Centro Comercial Metro Sur, en el Centro Comercial Plaza de las Américas, Centro Comercial Portoalegre, Centro Comercial Hayuelos, Centro Comercial Centro Chía, CAN Bogotá y Edificio Seguros Bolívar, aunque el valor comercial se encuentra por encima del avalúo del año anterior, es inferior al valor en libros de los inmuebles, que se 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 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.

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO



El Fondo se encuentra altamente diversificado, contando con activos distribuidos en diferentes sectores: Oficinas, Retail, Bodegas y Hotelería, siendo Oficinas el que destaca en mayor medida con un 42,9% 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% de los ingresos, el 71,6% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

El 70,0% de los activos del fondo están ubicados en Bogotá, mientras que Funza y Bello cuentan con un 7,1% y 6,1% respectivamente.

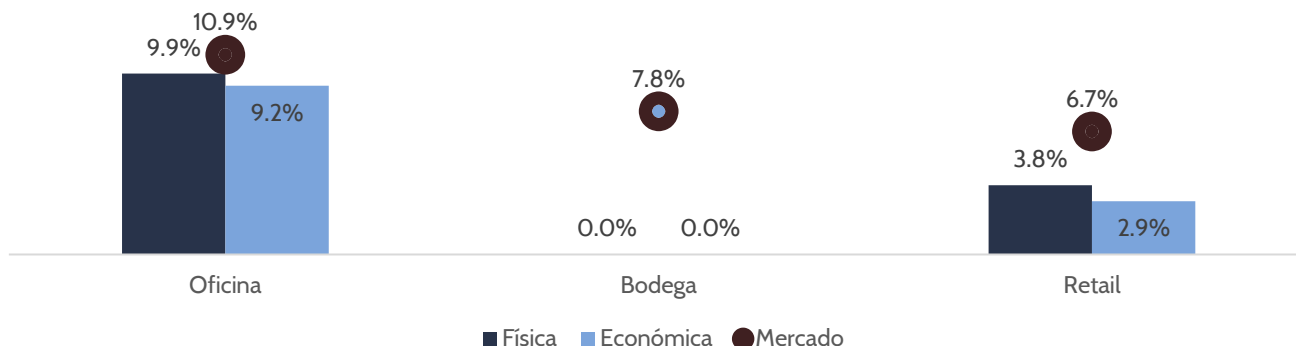
EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En lo corrido del año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 5,79%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 4,85% para el mismo período analizado, indicadores positivos en comparación al mercado y los tipos de inmuebles:

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.

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a 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 reactivación económica, de tal manera que las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan ocupaciones entre el 80% y 84%, 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 alcanzando las mejores ocupaciones y tarifas desde el inicio de reactivación resultando en las siguientes ocupaciones: Bogotá 56,6%, Medellín 72,7%, Cartagena, 69,5%, Cali 55,3% y en todas las plazas mencionadas las tarifas superan el presupuesto esperado para el período.

Mercado de Oficinas

Según el informe de mercado de oficinas de Colliers para el primer semestre del año, el sector de oficinas corporativas se ha ido recuperando debido al buen dinamismo presentado en los *Call Center's*, *BPO's*, algunos *coworking* y farmacéuticos que han apalancado los niveles absorbidos en 2022. De las ciudades principales, Medellín presentó cambios positivos en sus niveles de absorción, ubicándose en 51.597 m², es decir 8,7 veces por encima del segundo trimestre del año 2021; seguido por Bogotá con 18.711 m² absorbidos, es decir 1,6 veces más que el segundo trimestre del año anterior y Cali 2.209 m² de absorción, que representó 4,2 veces por encima del segundo trimestre de 2021. De manera general, se espera que para el segundo semestre de este año disminuyan los niveles de absorción debido a variables exógenas nacionales e internacionales, como el panorama económico actual.¹

Por otra parte, los precios de renta y venta en Bogotá han tenido una tendencia al alza como consecuencia de la baja oferta, y se espera que continúen con este comportamiento en lo que resta del año con la subida de los precios de los materiales de construcción. Actualmente, hay alrededor de 110.000 m² de oficinas en obra, de las cuales se esperaba que el 50% se entregaran en el segundo semestre del año. Sin embargo, existe una alta probabilidad que muchos de estos proyectos muevan sus fechas de entrega provocando que la oferta siga disminuyendo. Se espera que para el 2023 surjan nuevos

¹ Colliers International, 2S 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.

proyectos de oficinas para compensar la falta de nuevas construcciones durante la pandemia, según el último análisis de Newmark.²

A continuación, se presenta una tabla de las principales cifras en cuanto al desempeño de las oficinas en el segundo trimestre de 2022 para Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla:³

	Bogotá	Medellín	Cali	Barranquilla
Vacancia	10,91%	9,25%	10,52%	13,42%
Inventario	3.029.811	856.724	164.366	251.108
Precio m²	65.200	55.700	43.500	46.100

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.

² Newmark, 3T 2022

³ Colliers International, 2S 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