

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Enero 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	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Clase A	-0.08%	-2.17%	3.11%	10.10%	10.96%	10.41%	5.82%
Volatilidad	4.36%	5.19%	3.86%	2.37%	2.99%	2.42%	2.33%

COMENTARIO DEL GESTOR

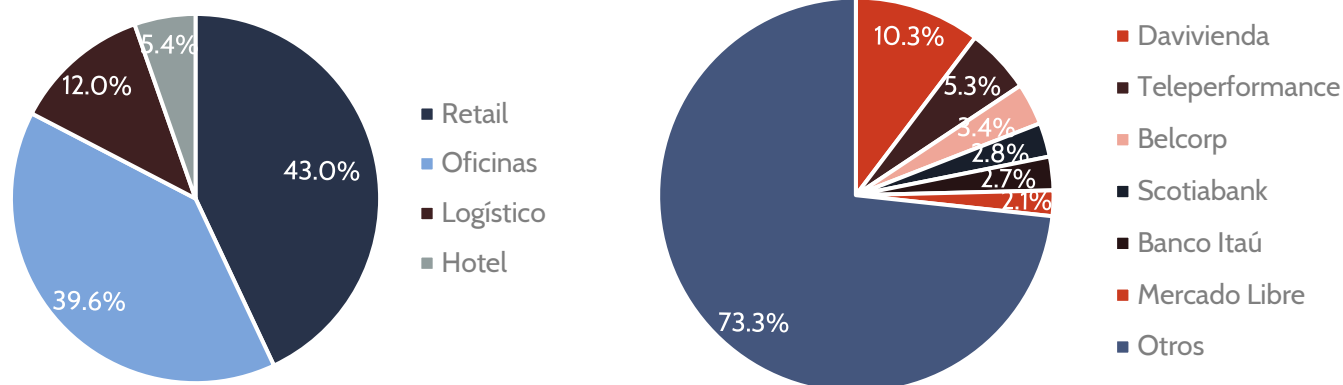
A cierre de enero 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -0,077%, 1.406 puntos porcentuales mayor que la registrada en el mes de diciembre 2022 (-14,136%). Lo anterior, explicado principalmente, al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que tuvo un incremento en el mes de 1,78%, con una variación anual (ene/22 – ene/23) del 13,25%, 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.

Asimismo, durante el mes se realizó la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes oficinas y locales del Edificio Capital Tower en Bogotá, oficinas del Edificio Buenavista en Barranquilla y local financiero en el Centro Comercial Centauros en Villavicencio; en los cuales, aunque el valor comercial se encuentra por encima del avalúo del año anterior en un 1,35%, es inferior al valor en libros de los inmuebles, que 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 Retail el que destaca en mayor medida con un 43,0% de participación. A su vez, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, dando al Fondo una excelente diversificación del origen del flujo de caja, con solo seis (6) arrendatarios que cuentan con participación mayor al 2% de los ingresos, el 73,3% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

Por otra parte, el 70,2% de los activos del Fondo están ubicados en la ciudad de Bogotá, mientras que Funza y Bello cuentan con un 7,7% y 6,2% respectivamente.

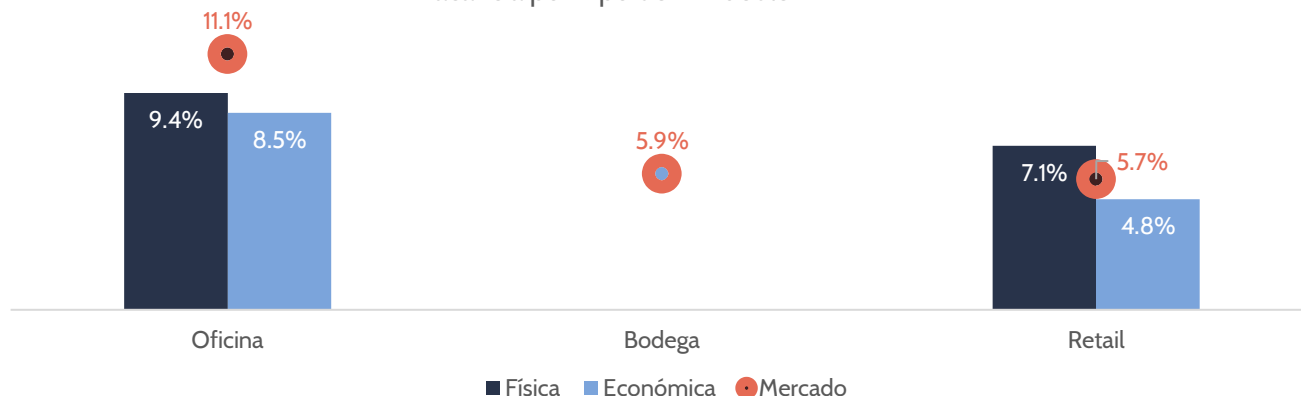
EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el primer mes del año 2023 el índice de vacancia económica fue del 5,81%, mientras que el índice de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,70% para el mismo período analizado, indicadores positivos en comparación al mercado. Respecto al cierre del mes de diciembre, los indicadores aumentaron, teniendo en cuenta la entrega de oficinas financieras y locales comerciales en diferentes ciudades del país.

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



Se comenta en relación con el portafolio de hoteles que los resultados presentados en el mes de enero correspondientes al cierre del año 2022 reflejaron desempeños positivos por encima de los esperado para el periodo, superando los presupuestos en alrededor del 40%. Lo anterior derivado principalmente de una mayor ocupación, así como mejores tarifas por efecto de la subida del dólar. Es así como cierra un año (2022) con resultados record superando los resultados pre-pandemia del año 2019 y logrando la estabilidad y recuperación total del sector hotelero el cual había tenido una afectación importante en el año 2020 cuando inicio el Estado de Emergencia Sanitaria derivado del virus Covid -19 y que por regulaciones nacionales los hoteles tuvieron un periodo de cierre al igual que rutas áreas y movilidad en el territorio, presentando una afectación en el desempeño del sector hotelero.

Ahora bien, el sector inicia el año 2023 en medio de un mercado estabilizado, pero igualmente con grandes retos como la exención del IVA que había sido decretado por el Gobierno Nacional durante la pandemia como estrategia para la reactivación del sector y que para el enero 2023 vuelve a configurarse la tasa impositiva (19%) en las tarifas hoteleras. No obstante a lo anterior, los operadores se muestran positivos en relación con el panorama y se considera de manera generalizada que el mercado podrá absorber los aumentos en tarifa derivados del IVA así como aumento de la tarifa base. Finalmente se comenta que para el cierre del periodo (enero 2023) los hoteles, sobre los cuales se han conocido los resultados, presentan cifras positivas en su ocupación (80%) y tarifas por encima del presupuesto correspondiente al mes. Así las cosas se espera que el sector hotelero continúe la senda de crecimiento durante el año 2023 sin perjuicio de que se presenten hechos en la política nacional que puedan afectar la movilidad de extranjeros y mercado local.

AUDITORIA INTERNA

Se comenta que para el mes de enero 2023 se llevó a cabo el cierre al proceso de auditoría interna del Fondo, la cual había iniciado durante el segundo semestre del año 2022 y resultó en la calificación *Satisfactorio*. Así mismo, fue acompañado de planes de acción presentados por el grupo gestor en relación a oportunidades de mejoras observados por la auditoría. Es así como se continuarán implementando las políticas de mejoramiento continuo que busque entregar el mejor retorno a nuestros inversionistas.

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.

MERCADO RETAIL

El sector Retail presenta un panorama positivo a nivel global. Según KPMG, *“todas las cadenas del sector Retail se encuentran en proceso de adaptación. Siendo cierto que en 2020 y 2021 el comercio electrónico predominó, en 2022 se observa un retorno evidente de los consumidores a las tiendas en físico.”*

A nivel nacional, el sector de Retail presenta comportamiento positivo en términos de ocupación. Con los nuevos emprendimientos que surgieron durante la pandemia, se impulsó la materialización de nuevas marcas en los Centros Comerciales. Así mismo, las ferias y fiestas han jugado un papel importante en el dinamismo de la disminución de la oferta.

Según Colliers International, al finalizar el 2022 la capital del país cuenta con un total de área rentable de 1.949.070 metros cuadrados, mostrando un incremento anual de 0,49%, causado principalmente por el incremento del inventario clase Regional¹. En cuanto a la oferta, los espacios comerciales de la ciudad de Bogotá alcanzaron los 110.036 metros cuadrados, mostrando una disminución anual del 24,5% correspondiente a -35.683m². se presentaron asimismo indicadores positivos como el comportamiento de la vacancia, siendo 5,65% la tasa de disponibilidad en el 4Q del 2022; menor a la presentada en el mismo período de 2021 (7,51%)²

De esta manera, Colliers estima una estabilidad en la cifra de inventario total de la ciudad para los próximos dos años, debido a la disminución de la formulación de nuevos proyectos y licencias de construcción de centros comerciales. Así como, impacto en la demanda del año 2023, atada a la inflación sobre el consumo de hogares y la tasa de desempleo,³

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.

¹ Centros comerciales que ofrecen una amplia gama de mercancías en general, con gran porcentaje en ropa y gran variedad de servicios. Su atracción principal es la combinación de 2 o más tiendas anclas que en su mayoría pueden ser tiendas departamentales de gran escala, por lo que su área comercial rentable duplica a la del centro comunitario.

² Colliers International, enero 2023

³ *Ibid*

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