

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Abril 2024

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

Información Histórica de Rentabilidades (efectivas anuales)							
Inmoval	Mensual	Trimestral	Semestral	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Rentabilidad	-8.54%	7.05%	7.54%	6.37%	-2.22%	2.54%	6.11%
Volatilidad	5.23%	5.13%	4.55%	3.77%	5.65%	4.67%	3.95%

COMENTARIO DEL GESTOR

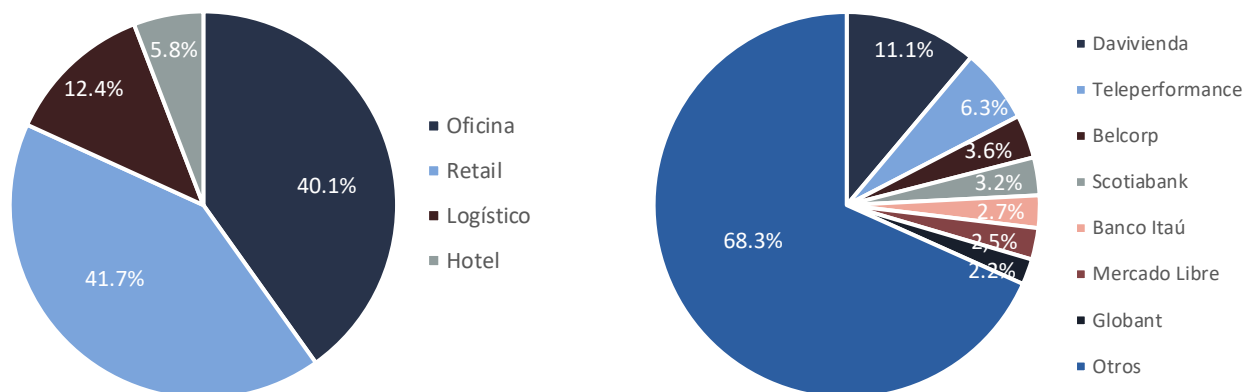
A cierre de abril 2024, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -8,54%, menor a la registrada en el mes de marzo 2024 (2,40%). Lo anterior, explicado principalmente por las actualizaciones trimestrales del valor razonable de los inmuebles, en adición a los avalúos anuales regulatorios del valor de los inmuebles, a través de cartas de valor; con el fin de mantener actualizado el valor de los inmuebles del portafolio incorporando los cambios más relevantes en las variables macroeconómicas (tasas de salida, tasas de descuento y proyección de tasas aplicadas a los contratos de arrendamiento y gastos asociados al inmueble), disminuyendo la volatilidad que algunas variables le agregan a la metodología de valoración diaria del Fondo. Esta incorporación aumenta la transparencia y exactitud en el valor patrimonial reportado.

Asimismo, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo una variación en el mes de abril de 0,59%, con una variación anual (abr/23 – abr/24) del 7,16%, la variación anual cayó 20 pbs; a pesar de que el dato de inflación del cuarto mes del año ha sido bajo en comparación al año 2023, la UVR continúa teniendo un comportamiento alcista, y por lo tanto los activos siguieron presentando valorizaciones diarias en el portafolio del Fondo lo cual se ajustó durante todo el período con las actualizaciones de avalúos y cartas valor. Se espera que en el futuro cercano la inflación siga cediendo, minimizando el efecto que tiene sobre los activos inmobiliarios.

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 PORTAFOLIO¹

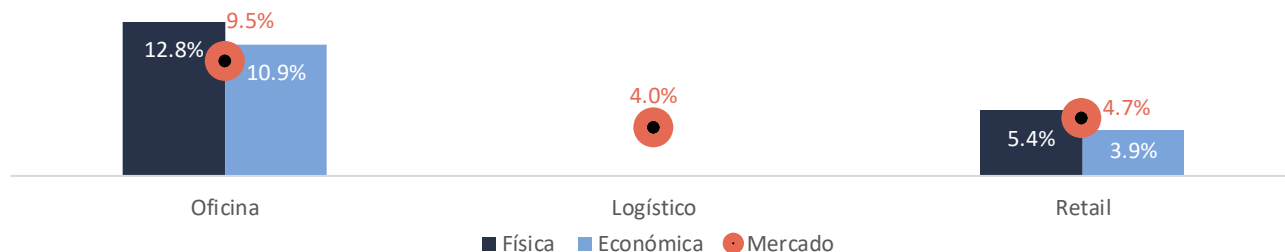


El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *retail* el de mayor participación (41,7%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una diversificación importante frente al origen del flujo de caja, con solo siete (7) arrendatarios que cuentan con participación mayor al 2% de los ingresos, el 68,3% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de abril de 2024 el indicador de vacancia económica fue del 6,58%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,41%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,03% y 5,77% la vacancia física.

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados del portafolio de los hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, durante el mes de marzo 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 63% y 73%, en línea con lo presupuestado para el mes de febrero. Para los hoteles en formato Low Cost, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 61%, Medellín 66,3%, Cartagena, 69,8% y Cali 54%.

¹ Las cifras a cierre de febrero corresponden a datos preliminares, ya que aún no se cuenta con los datos finales de cierre de todos los 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 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.

MERCADO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL

Según el informe de mercado industrial de Colliers para el cierre del primer trimestre del 2024, el sector ha experimentado cambios significativos por las nuevas necesidades de los usuarios al momento de adquirir propiedades para su operación logística y manufacturera. Estas necesidades apuntan hacia la implementación de procesos automatizados, lo que requiere espacios sofisticados para operaciones. A su vez, la demanda por activos logísticos se mantiene, con una necesidad latente de espacios más grandes y tecnificados, pero la disponibilidad limitada y la falta de nuevos desarrollos sigue siendo un desafío para el sector.

	Q1 2023	Q1 2024	Δ
Tasa de Disponibilidad	5,17%	3,92%	▼
Inventario	4.380.713	4.380.713	=
Absorción neta	56.097	2.651	▼
Oferta	226.453	171.565	▼

En la ciudad de Bogotá se consolida al cierre del primer trimestre del año un inventario competitivo de 4.380.713 m², manteniéndose estable respecto al año anterior. Colliers proyecta un periodo de estabilidad en el desarrollo industrial y logístico durante el 2024.

En cuanto a precios de renta, el promedio ponderado de precios se ubicó en COP 19.000 m², lo cual representa un crecimiento de 6,14% en comparación al año 2023. Se prevé una continuidad en la tendencia al alza de los valores de alquiler en la capital.

Por otro lado, en cuanto a precios de venta, el promedio ponderado se encuentra en COP 2.507.900 m², con una leve disminución anual cercana al 2%. Este decrecimiento se ve influenciado por la preferencia de los usuarios en alquilar bodegas, efecto sujeto a la dinámica actual del mercado.²

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 Colliers International, 1Q 2024

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