

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Agosto 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	-0.04%	-3.45%	-1.34%	5.73%	3.08%	0.72%	5.40%
Volatilidad	1.33%	3.85%	3.60%	3.73%	3.82%	4.82%	4.10%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de agosto 2024, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 3,54%, menor a la registrada en el mes de julio 2024 (4,85%). Se menciona que el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) permaneció constante con respecto al mes anterior. A pesar de que el dato de inflación del mes ha sido bajo en comparación al año 2023, la variación de la UVR continúa teniendo un comportamiento alcista, y por lo tanto los activos presentaron valorizaciones diarias en el portafolio del Fondo. Se espera que en el futuro cercano la inflación siga cediendo, minimizando el efecto que tiene sobre los activos inmobiliarios.

Por otra parte, se comenta que la actualización a valor razonable expresado en los avalúos anuales para el mes de agosto, registraron un aumento del 1,58% respecto al valor en libros, los cuales representan el 0,63% del total de los activos del Fondo.

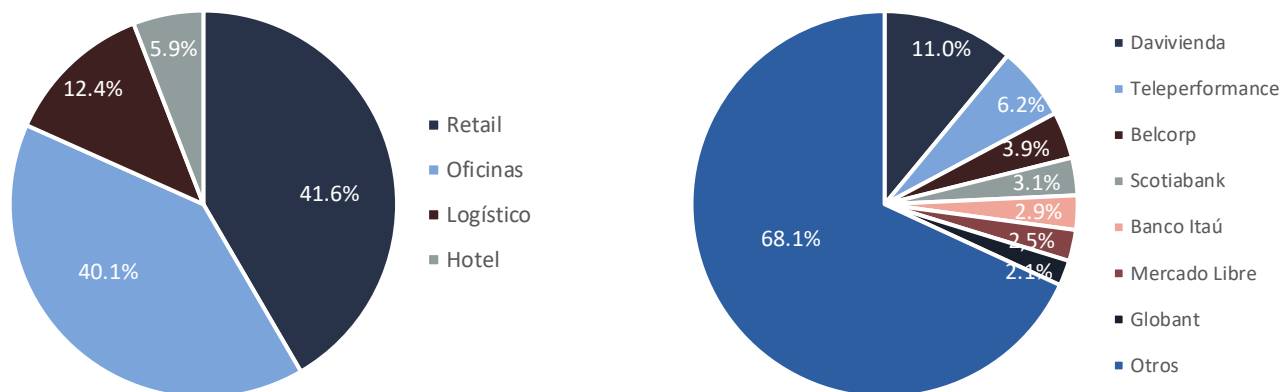
En el mes de agosto se realizó la inauguración del Edificio Rivana ubicado en la ciudad de Medellín, con más de 26.500 m² de oficina, donde Inmoval tiene una participación del 80% del activo.

El desarrollo de este proyecto empezó en el año 2021 y fortalece la presencia del fondo en una de las ciudades de mayor crecimiento en Colombia. Este nuevo activo está alineado con la estrategia que nos hemos trazado de generar operaciones relevantes que buscan asociaciones con operadores de primer nivel en las distintas clases de activos y que aporten a la rentabilidad de largo plazo, incrementando la diversificación geográfica, por clase de activos y por arrendatarios.

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

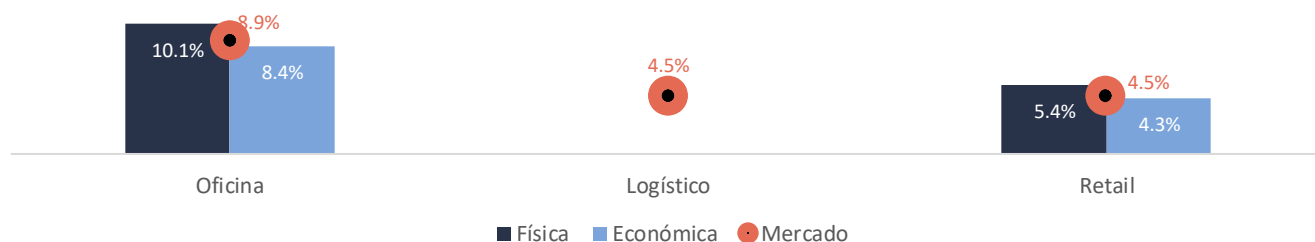


El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *retail* el sector de mayor participación (41,6%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una diversificación importante frente al origen del flujo de caja, con solo siete (7) arrendatarios que cuentan con una participación mayor al 2% de los ingresos, el 68,1% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En julio de 2024 el indicador de vacancia económica fue del 5,59%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,39%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,12% y 6,00% 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 julio 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 62% y 82%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 63,1%, Medellín 70,5%, Cartagena, 69,5% y Cali 56,9%.

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

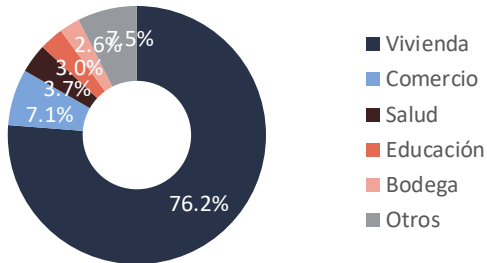
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender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

LICENCIAS 2024²

Según el informe de Licencias de Construcción – ELIC publicado por el DANE, durante el primer semestre del 2024 se acumuló un área aprobada para la construcción de 8.615.050 metros cuadrados, presentando una disminución del 22,6% frente al primer semestre del año 2023; resultado que está explicado por una disminución del 24,3% en destinos no habitacionales (656.106 metros cuadrados menos) y una disminución del 22,1% en vivienda (1.862.197 metros cuadrados menos).

Área aprobada para construcción por sector



El 23,8% del total de área aprobada en el país, es decir 2.047.516 m², fueron destinadas para usos no habitacionales, y sobre estos usos, el sector comercio tuvo la mayor participación con 29,7%, equivalentes a 608.663 m², seguido por el sector salud con una participación del 15,4% (315.438 m²), el sector de educación 12,7% (260.917 m²), el sector de bodegas con 10,7% (219.949 m²), el sector de industria 10,3% (210.873 m²), y el sector de hoteles con 10,1% (206.523 m²). Mientras que el 76,2% del total de las licencias, es decir 6.567.534 m² fueron aprobadas para vivienda.

Bogotá ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 1.505.507 m² (17,5% del total del área licenciada), seguido por Antioquia con el 16,5%, Cundinamarca con el 11,0% y Valle del Cauca con el 7,7%.

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 Datos obtenidos a partir del informe de Licencias de Construcción – ELIC publicado por el DANE. <https://www.dane.gov.co/index.php/comunicados-y-boletines/construccion-y-vivienda/licencias-de-construccion>

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