

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Marzo 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	2.40%	22.24%	8.57%	6.77%	-1.65%	3.78%	6.63%
Volatilidad	2.02%	5.42%	4.11%	3.72%	5.69%	4.55%	3.87%

COMENTARIO DEL GESTOR

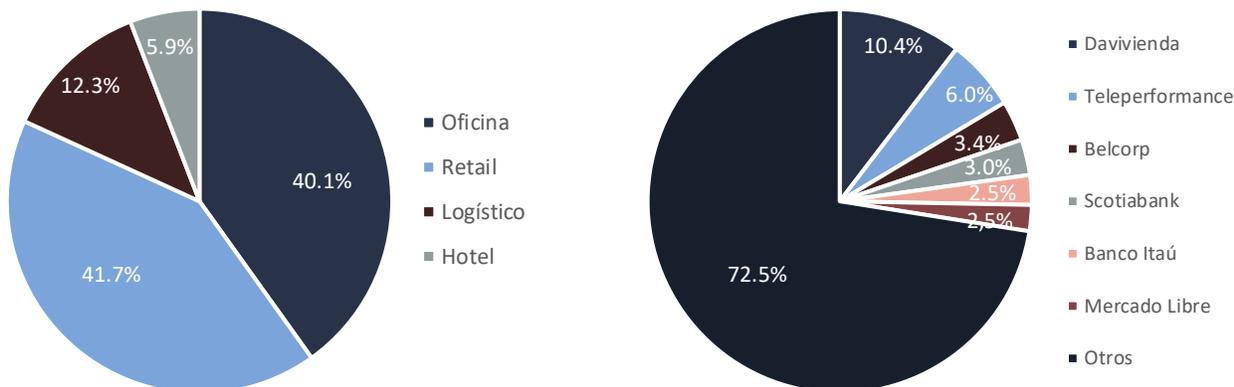
A cierre de marzo 2024, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 2,34%, menor a la registrada en el mes de febrero 2024 (32,11%). Lo anterior, explicado principalmente por la actualización del valor razonable expresado en los avalúos anuales de Parque Industrial Montevideo, Parque Industrial del Norte y oficinas y locales financieros distribuidos en diferentes municipios de Colombia.

Asimismo, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo un incremento en el mes de febrero de 0,70%, con una variación anual (mar/23 – mar/24) del 7,36%, la variación anual cayó 38 pbs; a pesar de que el dato de inflación del tercer 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

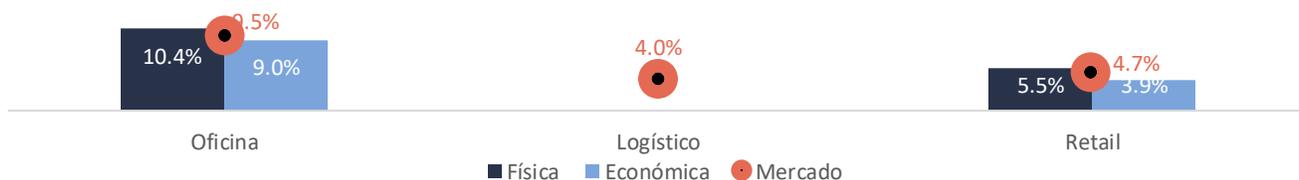


El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *retail* el de mayor participación (41,7%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una diversificación importante frente al origen del flujo de caja, con solo seis (6) arrendatarios que cuentan con participación mayor al 2% de los ingresos, el 72,5% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de marzo de 2024 el indicador de vacancia económica fue del 5,68%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,46%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 5,85% y 5,55% 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 febrero 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 64% y 83%, 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 60,7%, Medellín 64,8%, Cartagena, 72,9% y Cali 50,5%.

MERCADO DE OFICINAS

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

Según el informe de mercado de oficinas de Colliers para el cierre del 2023, el mercado de oficinas en Colombia presenta un crecimiento en su proyección de inventario, influenciado por la estructuración y desarrollo de nuevos espacios. Los niveles de ocupación vienen aumentando, en lo corrido del año se ha evidenciado un retorno creciente de las compañías por retomar sus operaciones en la presencialidad. Se observa una tendencia hacia la ocupación de espacios principalmente por el sector farmacéutico, compañías dedicadas a la prestación de servicios especializados a terceros y empresas del sector tecnológico. De las ciudades principales, en el cuarto trimestre de 2023, Bogotá registro una absorción de espacios de 42.867 m², decreciendo 9.982 m² en doce meses; seguido de Medellín con 17.670 m² absorbidos, es decir una variación de más de 35.000 m²; Cali con 15.082 m², creciendo frente al cierre del año anterior en 11.581 m² y Barranquilla con 12.863 m² de absorción versus 22.238 m² en el mismo trimestre del 2022. De manera general se espera una desaceleración en el comportamiento de la absorción para el primer trimestre de 2024.

Por otra parte, los precios de renta en Bogotá cierran el año 2023 con un valor de \$69.300 COP/m², mostrando una variación anual de 3,05%. Este crecimiento se evidenció por la mayor demanda de estos espacios, el crecimiento generalizado en los precios de la economía y el nuevo nivel de precios encontrado para los edificios recientemente construidos. Colliers estima una continuidad de la tendencia al alza en los precios de renta, esto sustentado en la baja disponibilidad que hay en la ciudad. En cuanto a los precios de venta en Bogotá, el año cierra con un precio ponderado de venta de \$9.860.400 COP/m², mostrando una variación del 6,24% frente al año anterior. Esta variación parte por los edificios del segmento *prime*, donde la disponibilidad bajo este tipo de comercialización decrece más de 8.000 m². Colliers prevé para el corto plazo una continuidad al alza en los valores de venta de oficinas, dado que las proyecciones económicas pueden generar una predisposición a establecer precios que reflejan no solo la dinámica de mercado, sino también las expectativas de valorización y crecimiento real en los ingresos de los propietarios.

A continuación, se presenta una tabla de las principales cifras en cuanto al desempeño de las oficinas en el cuarto trimestre de 2023 para Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla:²

	Bogotá	Medellín	Cali	Barranquilla
Vacancia	9,54%	6,97%	10,26%	4,27%
Inventario	3.053.573	855.479	182.132	251.108
Precio m²	69.300	60.800	55.100	51.400

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, 4Q 2023

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