

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Marzo 2021

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						
	Mensual	Trimestral	Semestral	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Rentabilidad EA ³	15.83%	8.58%	-1.80%	8.58%	-2.20%	2.62%	4.63%
Volatilidad	2.124%	1.300%	2.685%	1.300%	2.123%	1.630%	1.403%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de marzo 2021, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 15.83% la cual fue superior a la rentabilidad registrada en el mes de febrero del 2021 (6.99%) en 884 pbs.

El desempeño positivo del vehículo durante el mes se debió, principalmente al i) registro del valor del 49% de los derechos fiduciarios de Parque La Colina y Parque Caracolí ubicados en Bogotá y Bucaramanga presentando una ganancia respecto al valor de la inversión del 4.78%, y ii) registro de actualización de los avalúos correspondientes al paquete de inmuebles Davivienda entre los cuales se encuentran oficinas y locales comerciales ubicados en distintas zonas del país, Parque Industrial Montevideo, Zonas Francas Cartagena y Bogotá.

Asimismo, por el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual presentó un comportamiento positivo entre enero (0.41%) y febrero (1.05%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de marzo, influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

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.

NOVEDADES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Se suscribió un contrato de arrendamiento con Emerson Process Management de Colombia S.A.S. por 326.74 m² con un plazo de cinco años, por la oficina 601 del Edificio Torre Mansarovar en Bogotá. El nuevo locatario hace parte de la multinacional norteamericana Emerson Electric Co., especializada en la venta y distribución de productos y la prestación de servicios de ingeniería que cotiza en la bolsa de NY y hace parte del S&P500.

COYUNTURA

En cuanto al Estado de Emergencia decretado por el Gobierno Nacional a raíz del Covid-19, desde el inicio de la crisis sanitaria y extendido hasta el mes de mayo del año 2021, el Fondo continúa celebrando acuerdos comerciales temporales con los arrendatarios que lo han requerido por la naturaleza de su actividad económica. Estos acuerdos se han basado, en alivios de flujo de caja o períodos de gracia, logrando así acotar las afectaciones derivadas de esta coyuntura en el corto y mediano plazo. Estas solicitudes se han analizado de manera independiente y, se han recibido en menor medida que durante los meses iniciales de la crisis sanitaria. Lo anterior gracias al progreso en la campaña de vacunación el cual refleja expectativas de estabilización en el mediano plazo para los diferentes sectores económicos. Es importante aclarar que las negociaciones con arrendatarios se han desarrollado únicamente con aquellos que hayan cumplido con sus obligaciones contractuales a la fecha.

En cuanto a los seis hoteles en los cuales el Fondo tiene participación el comportamiento de ocupación durante el proceso de reapertura ha presentado índices entre el 10% y 14% para los hoteles estándar y alrededor del 33% para los hoteles con enfoque *low-cost*. Las estrategias que buscan la estabilización de ocupación y tarifas continúan ejecutándose por los operadores hoteleros.

Mercado de Oficinas

El impacto del COVID-19 resultó en una absorción negativa de oficinas y un aumento en la tasa general de vacancia en Bogotá, sin embargo, se espera que, en el mediano y corto plazo, se genere una transformación de la vida corporativa, impulsando modelos de trabajo más flexibles y espacios acordes con las nuevas necesidades del mercado, complementados por un equilibrio entre el trabajo en casa, el coworking y el trabajo presencial en oficinas

De acuerdo con el informe del mercado de oficinas realizado por JLL, en Bogotá el nivel de vacancia de las oficinas de clase A, aquellas consideradas de primer nivel y con menos de 25 años de antigüedad, cerró el 2020 con un promedio del 13.8 %, es decir 52 pbs por encima de lo registrado en 2019 y 980 pbs por encima de la vacancia registrada en el Fondo a cierre del 2020. Se espera que la tasa de vacancia general siga subiendo en

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

los próximos trimestres, por la debilidad de la demanda. No obstante, dicho impacto será parcialmente compensado por la fuerte caída en el número de metros cuadrados de oficinas nuevas que van a entrar en operación en los próximos dos años.ⁱ

Según JLL, el 2021 será el año del fortalecimiento de este mercado, el mercado retornará paulatinamente a la normalidad. A mediano y largo plazo, los activos inmobiliarios serán cada vez más relevantes, debido a que proporcionarán bienestar y sustentabilidad, brindándole valor a las organizaciones. La oficina seguirá siendo fundamental en un escenario post pandemia, donde la oficina y el trabajo desde casa serán complementarios. El nuevo desafío para las empresas será lograr la combinación ideal para impulsar la productividad de sus empleados y garantizar su bienestar.ⁱⁱ

ADRIANA HURTADO URIARTE
Directora 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".

ⁱ Forbes.com, febrero 2021

ⁱⁱ JLL Colombia, enero 2021.

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