**Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL**
**Informe Mensual**
Septiembre 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 (efectivas anuales) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Ultimo Mes | Ultimo Trimestre | Ultimo Semestre | Ultimo año | Ultimos 2 años | Ultimos 3 años |
| Clase | 3-nov-09 | 7.77% | 4.09% | 6.64% | 2.34% | 2.09% | 4.45% |
| Volatilidad | | 0.64% | 0.70% | 0.58% | 1.95% | 1.63% | 1.41% |

## COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de septiembre 2021, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 7.77%, 662 ppb por encima de la rentabilidad registrada en el mes de agosto (1.15%). El desempeño del vehículo durante el mes se debió, principalmente, al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual presentó una variación positiva entre julio (0.32%) y agosto (0.45%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de agosto, el cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

Por otra parte, se realizó la actualización del valor razonable expresado en el avalúo correspondiente a el Edificio y Casa Mapfre ubicados en la ciudad de Bogotá y la activación del 35% de los derechos fiduciarios de ZOL Funza.

## ADQUISICIONES

Como resultado de la estrategia de inversión, en septiembre Inmoval cerró tres transacciones, de las cuales el 100% cuenta con certificaciones ambientales, llevando al Fondo a convertirse en el vehículo inmobiliario líder

Autorregulado amv

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

en sostenibilidad ambiental en Colombia, al lograr que más del 50% de sus activos administrados cuenten con sellos ambientales. A continuación, se describen dichas transacciones a mayor detalle.

- El pasado primero (1) de septiembre, el Fondo suscribió con las sociedades QBO Construcciones S.A.S., B&B Constructores S.A., Bienes y Bienes S.A., HNN Arango & Cía S.C.A., y con el señor Hares Nayib Esteban Neme Arango, un acuerdo contractual para la adquisición del 80% de los derechos fiduciarios del Proyecto Rivana que a su vez será el propietario de un proyecto inmobiliario con uso principal de oficinas en la ciudad de Medellín, en el sector de Ciudad del Rio, el cual contará con un área construida total aproximada de 61,079 m², un área útil de 24,224 $m^2$ de oficinas y 797 $m^2$ de comercio, y cuya construcción está prevista para finalizar a finales del segundo semestre del año 2023.

- El pasado diez (10) de septiembre, el Fondo suscribió un acuerdo con Parque Arauco mediante el cual este último ejercerá las funciones de administración, operación y comercialización de Parque Fabricato Centro Comercial (antes, Centro Comercial Plaza Fabricato), con lo cual Inmoval espera lograr los mismos estándares de calidad que el operador ha mostrado en los demás activos, teniendo como resultado vacancias significativamente más bajas a las del mercado y una recuperación en ventas en comparación a lo presupuestado en 2021, a pesar de los picos de COVID-19 y las dificultades generadas por el extendido paro nacional.

  Como parte del acuerdo, Parque Arauco le otorga a Inmoval una opción para adquirir el 49% de los derechos fiduciarios de los que sean titulares en Parque Alegra Centro Comercial, ubicado en la ciudad de Barranquilla, el cual contará con una superficie comercial aproximada de 50.000 m2 y cuya apertura se estima hacia finales del primer trimestre del 2022. A su vez Inmoval, ha ofrecido a Parque Arauco una opción para adquirir el 51% de los derechos fiduciarios de los que el Fondo es titular en Parque Fabricato Centro Comercial (antes, Centro Comercial Plaza Fabricato), ubicado en el municipio de Bello (Antioquia).

  Ambas opciones están sujetas a condiciones a cumplirse en los cinco (5) años siguientes a la apertura de los respectivos centros comerciales. El ejercicio de las opciones acordadas se ejecutaría en los años posteriores al cumplimiento de dichas condiciones estipuladas contractualmente.

- Por último, el pasado veintinueve (29) de septiembre, el Fondo llevo a cabo el cierre de la adquisición del 35% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PA Complejo Operativo ZOL Funza, parque de operaciones y logística ubicado en el municipio de Funza, Cundinamarca, el cual cuenta con un área construida de aproximadamente 123,000 m², 52,138 m² en proceso de desarrollo y una potencial área arrendable de 23,015 m² para futuro desarrollo y construcción, asimismo el inmueble cuenta con certificado *EDGE Advanced* del IFC

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

Autorregulado amv

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

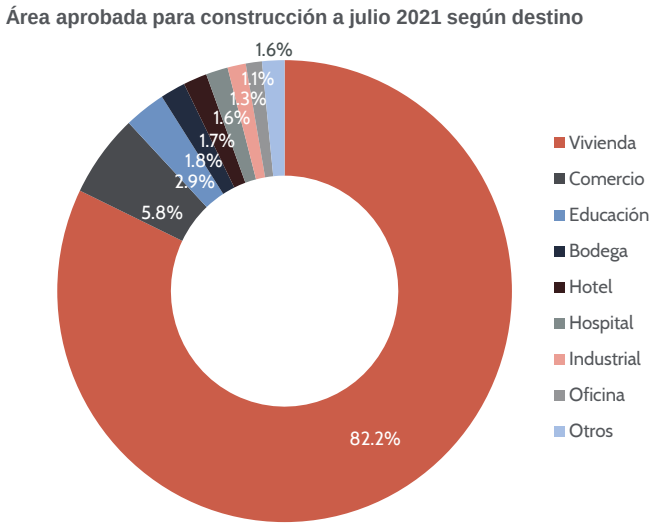
del Banco Mundial. Es el primer parque de operaciones y logística ubicado en este municipio de Cundinamarca, creado 100% para aumentar la eficiencia de las operaciones logísticas.

Su ubicación estratégica y la implementación de tecnologías avanzadas como la automatización, ZOL Funza ofrece a sus arrendatarios beneficios en reducciones en tiempos de hasta un 21% de carga y un 34% en descarga. Lo anterior ha permitido que empresas con operaciones de alta complejidad logística en el país, como Mercado Libre, Koba, Suppla, Colsubsidio, Black & Decker, entre otros, tengan presencia dentro del parque logístico.

El parque logístico, ha logrado mantener indicadores muy atractivos en términos operacionales a pesar del actual contexto económico y social marcado por la crisis sanitaria y momentos de incertidumbre; no cuenta con una vacancia en comparación a un 12% de vacancia en el sector, lo que demuestra su resiliencia y evidencia que es un activo de gran importancia para las empresas del país.

La transacción se cerró por un monto de $177,858 MM, y se convierte en una de las mayores transacciones realizadas hasta el momento por Inmoval en el sector logístico nacional. Asimismo, este proyecto busca reforzar la estrategia de impulsar asociaciones con compañías de primer nivel en las distintas clases de activos para fortalecer su portafolio y la rentabilidad de los inversionistas.

## Licencias de construcción




Según el *informe de Licencias de Construcción – ELIC publicado por el DANE,* durante el año corrido 2021 se acumuló un área aprobada para la construcción de 12,164,294 metros cuadrados, presentando un aumento del 45% frente al mismo período del año anterior; resultado que está explicado por un aumento del 51.1% en vivienda (3,380,459 m² más), así como un aumento del 22.1% en destinos no habitacionales (3,773,370 m² más).

El 17.8% del total de licencias de construcción aprobadas en el país, es decir 2,169,549 m², fueron destinadas para usos no habitacionales, y sobre estos usos, el sector comercio tuvo la mayor

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

Autorregulado amv

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

participación con 32.6%, equivalentes a 707,582 m², seguido por educación con una participación del 16.5% (358,103 m²), bodegas con una participación del 10% (217,174 m²), hoteles 9.5% (205,258 m$^2$), industrial 7.3% (158,190 m²) y oficinas 6.4% (139,414 m²). Mientras que el 82.2% del total de las licencias, es decir 9,994,745 m² fueron aprobadas para vivienda.

Bogotá ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 2,057,392 m² (16.9% del total del área licenciada), seguido por Antioquia que registró 1,881,313 m² (15.5%), Valle del Cauca 1,139,732 m² (9.4%), Atlántico 834,798 m² (6.9%) y Cundinamarca 785,564 m² (6.5%); el resto de los departamentos representaron 6,794,549m² con un 40.7% de participación.

*Fuente: DANE, julio 2021*

Cordialmente,

**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".*

Autorregulado amv

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA