

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Enero 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	3.13%	-8.28%	-6.86%	3.13%	-2.77%	2.59%	4.72%
Volatilidad	0.311%	3.140%	2.594%	0.311%	2.049%	1.580%	1.393%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de enero 2021, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 3.13% la cual fue superior a la rentabilidad registrada en el mes de diciembre del 2020 (-15.62%) en 1,876 pbs, recuperando el comportamiento positivo que venía presentando previo a la Pandemia por Covid-19.

El desempeño del vehículo durante el mes se debió, principalmente, al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual presentó un comportamiento mixto entre noviembre (-0.15%) y diciembre (0.38%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de enero, unidad que influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores; adicionalmente, durante el primer mes del año se registraron avalúos de inmuebles correspondientes a oficinas y locales del edificio Capital Tower ubicado en Bogotá, local financiero en Centauros Villavicencio y las oficinas del Centro Empresarial Buenavista en Barranquilla.

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.

ADQUISICIONES

Como resultado de lo establecido en la promesa de compraventa con Ayurá, a través de la cual el Fondo adquirió el 23.46% adicional de los derechos fiduciarios del complejo Tec Center ubicado en el occidente de Bogotá, el pasado 20 de enero se realizó el pago de \$3,008 MM correspondiente al valor variable que dependía del avalúo comercial.

Por otra parte, el pasado 27 de enero, el Fondo suscribió una promesa de compraventa con Parque Arauco a través de la cual adquirió el 49% de los derechos fiduciarios de Parque La Colina y Parque Caracolí ubicado en Bogotá y Bucaramanga. Parque La Colina un centro comercial que cuenta con 65,000 m² aproximadamente de GLA con certificado LEED Gold; Parque Caracolí, centro comercial de uso mixto, cuenta con 31,000 m² de GLA, 1,600 m² de oficinas y 104 de habitaciones del hotel bajo la marca Sonesta operado por GHL. La transacción se cerró por un monto de \$588.000 MM el cual será financiado en su totalidad con deuda adquirida por el Fondo.

NOVEDADES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Se suscribió un contrato de arrendamiento con Coface Services Colombia S.A por 298 m² que inicia en febrero 2021 y tiene un plazo de cinco años, en una oficina del Edificio 91.11 en Bogotá. El nuevo locatario es una compañía con más de 70 años en el mercado y 22 años en Colombia, su actividad principal son los seguros de crédito, gestión de riesgos y cobranzas.

MERCADO RETAIL

Según la *Asociación Colombiana de Centros Comerciales* el mayor volumen de cierre de locales se presentó durante los meses de julio y agosto del año 2020, e inicialmente se perdieron más de 100 mil empleos por la cuarentena; sin embargo, entre los meses de septiembre y noviembre se logró recuperar más del 55% de estos. El año finaliza con una vacancia del 17%. La categoría de entretenimiento, que incluye cine, parques y zonas de juego fue la más afectada durante el año pasado. El sector gastronómico también se ha visto muy golpeado a causa de las restricciones. El reporte de los cines es un tráfico de 10% y 15% respecto de lo habitual.

Es importante mencionar, que los Centros Comerciales de única propiedad se ha comportado mucho mejor que los que tienen propiedad Horizontal, presentando vacancias menores a las del promedio, entre un 2% y un 4.5%, esto debido a que tienen mayor flexibilidad y capacidad de adaptación para afrontar toda la coyuntura actual.

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 *Colliers International*, una de las estrategias más efectivas para controlar el porcentaje de espacios vacíos, es la renegociación de contratos, esta táctica se posicionó el año pasado como una herramienta efectiva; generando alivios positivos para los arrendatarios que les permitió mantener sus espacios, y de igual manera, brindar confianza al propietario de seguir con el contrato de forma estable durante y después de la pandemia.¹

Con el fin de la temporada navideña los retailers empiezan a mirar hacia lo que traerá el 2021, aunque el reporte *'Retail in the Eye of the Storm'* elaborado por *Boston Consulting Group (BCG)* muestra que lo más probable es que estos enfrenten "una desafiante recuperación" que durará por lo menos entre 15 y 20 meses más, sin embargo, con la distribución de la vacuna, se encuentran más optimistas esperando una rápida recuperación.²

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".

¹ *Colliers International*, enero 2021

² *Revista Semana*, 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