

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Mayo 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						
	Mensual	Trimestral	Semestral	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Rentabilidad	9.66%	11.52%	4.27%	8.90%	-1.08%	2.53%	4.65%
Volatilidad	0.542%	1.296%	2.161%	1.035%	2.083%	1.632%	1.406%

Fuente SIF– Cálculos Área Producto Credicorp Capital

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de mayo 2021, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 9.66% la cual fue superior a la rentabilidad registrada en el mes de abril del 2021 (9.10%) en 56 pbs con lo que continúa mostrando un comportamiento positivo en lo corrido del año.

Esta rentabilidad se debe principalmente al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual presentó un aumento entre marzo (0.51%) y abril (0.59%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de mayo, el cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

Por otra parte, se registró la actualización de los avalúos correspondientes a oficinas en edificios como 19.90, Blue Tower, Edificio Alianza en Cali, Oficina San Francisco en Medellín, Edificio Green Tower en Barranquilla y Centro Comercial Centro Mayor, los cuales tuvieron una valorización frente al valor en libros

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 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

Por otro lado, las manifestaciones sociales presentadas durante el mes de mayo causaron afectaciones en el desempeño principalmente en los hoteles y físicamente en un local del fondo ubicado en el centro de la ciudad de Bogotá, donde la fachada, y vitrina fueron vandalizados. A los anteriores actos se tomaron medidas inmediatas para proteger el activo y evitar ingresos indeseados a las instalaciones. A la fecha se encuentran realizando las debidas reparaciones en conjunto con el arrendatario y no se han presentado mayores afectaciones en este sentido. Por otro lado, se logró recaudar el 100% de los ingresos que se difirieron en el 2020.

REDECIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

El Fondo realizó una redención anticipada de unidades el 05 de mayo por un monto total de \$17,497,864,000, con la cual el cash yield total acumulado se ubicó en 2.46% respecto al valor promedio del Fondo. Con esta distribución se han entregado recursos por un valor de \$44,292,864,000 en lo corrido del 2021, logrando un incremento del 68.8% en comparación a lo distribuido en el 2020.

EVOLUCIÓN VACANCIA

Para el mes de mayo se registró una vacancia económica (ingresos potenciales dejados de percibir) de 5.32% y una vacancia física 6.27% (metros cuadrados que no tienen contrato de arrendamiento vigente) reflejando un incremento de 1.92% y del 12.50% con respecto al mes de abril de este año. Con respecto a lo corrido del año la vacancia económica y física se ubica en valores de 5.78% y 5.25% respectivamente.

VENTA

El pasado 18 de mayo, el Fondo firmó la promesa de venta de un inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla, en el sector de Prado Alto, el cual fue adquirido en el año 2010 y ocupado en su momento por el Banco CorpBanca (después Itaú). En la fecha de firma de la promesa de venta, el activo se encontraba vacante ya que desde enero del 2020 el arrendatario decidió no continuar con el contrato de arrendamiento, aunque reconoció debidamente los cánones restantes correspondientes al periodo de obligatorio cumplimiento. La venta se realizó por un valor de \$2.000.000.000 (\$3.162.055 m2) generando una TIR para el Fondo de 11.89%.

CENTRO COMERCIAL PLAZA FABRICATO – FIDEICOMISO PAL

En el mes de mayo se llevó a cabo una capitalización del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Locales (PAL) quien es propietario de locales para arrendamiento en el Centro Comercial Plaza Fabricato, y en el cual Inmoval tenía una participación inicial del 51%. Con esta capitalización el Fideicomiso paso de tener una participación en la propiedad del Centro Comercial del 51% al 71%, con lo cual se consolida una posición mayoritaria en la copropiedad. Como parte de la capitalización, Inmoval aportó el paquete de locales que había adquirido en el 2019 y que no se encontraban en el Fideicomiso. Fruto de esta capitalización la participación de Inmoval en el vehículo se incrementó del 51% al 56,93%

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

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

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”.

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