

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Julio 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
Clase A	9.08%	9.28%	8.93%	8.93%	-0.36%	2.51%	4.64%
Volatilidad	0.634%	0.406%	0.958%	0.961%	2.089%	1.633%	1.406%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de julio 2021, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 3.55%, 355ppb por debajo de la rentabilidad registrada en el mes de junio (9.0%). Lo anterior, explicado principalmente por el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual presentó una variaciones entre mayo (1.00%) y junio (-0.05%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de junio, el cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

Y el registró de la actualización de los avalúos correspondientes a locales en Bogotá como el Centro de recaudo y pago Centro Internacional, Centro de pagos la Colina; Oficinas en Torre Uno 93, Edificio Seguros Atlas, Edificio Bavaria y Torre 26 Centro Empresarial.

Desde el inicio de la coyuntura desatada por el COVID-19, el Gestor ha mantenido diversos canales de comunicación con todos sus inversionistas destacando los eventos de webinar bimensuales. El ultimo webinar se realizó el 28 de julio, durante el evento se habló sobre el cambio de valoración de acuerdo Circular Externa 006 de 2021 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, que busca reconocer la naturaleza dinámica del mercado secundario de los títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el RNVE (Registro Nacional de Valores y Emisores); esta metodología es calculada por un proveedor de precios contratado de la sociedad administradora, la presentación recorrida durante el evento puede ser consultada en la página web de INMOVAL.

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

MERCADO RETAIL

Antes de la coyuntura del COVID-19 algunas tendencias en el mercado retail venían ganando fuerza, como consecuencia de la Pandemia se han acelerado de manera visible redefiniendo el segmento, generando cambios en el corto, mediano y largo plazo, a continuación, citamos algunas de ellas:¹

- El **crecimiento del comercio electrónico**, tal como lo evidencia JLL, en el 2020 en Colombia se presentó un crecimiento del 25%. Pese a que se proyecta una reducción en la frecuencia de compra *on line*, se estima un crecimiento del 16% para 2021.
- Este rápido cambio hacia el comercio electrónico ha **desarrollado nuevos conceptos** de tiendas como los centros de micro abastecimiento (*Dark stores*), integrados a tiendas tradicionales, para automatizar la gestión de pedidos en línea; tiendas por departamentos y grandes superficies que adaptan su infraestructura de almacenamiento y parqueo para facilitar la entrega *insitu* de compras hechas en línea ("*curbside pickup*"); espacios adaptados para recolección de productos en tienda física (*Click and Collect*) y la incursión de usos alternativos que favorezcan los niveles de ocupación
- Con la continuidad de políticas de trabajo desde casa, que favorecerán a retailers con presencia/proximidad a sectores residenciales, se presenta una **mayor velocidad de recuperación de retail "suburbano"**
- Los retailers planifican **inversiones específicas en marketing** para impulsar la convergencia del comercio en línea y físico. Los esfuerzos de marketing se centrarán en la recuperación de tráfico en tiendas físicas y en la optimización de la experiencia del cliente en el canal digital.

Las tiendas físicas no van a desaparecer, pero su rol va a transformarse. Los espacios físicos seguirán teniendo relevancia como centros de experiencia de compra para los consumidores y entornos de contacto del cliente con la marca; el consumidor valora la atención personalizada, el contacto directo con el producto y el asesoramiento por parte de expertos.

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 JLL

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