

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Noviembre 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

Información Histórica de Rentabilidades (efectivas anuales)							
Inmoval	Mensual	Trimestral	Semestral	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Clase A	10.27%	10.97%	7.66%	8.22%	5.96%	2.63%	4.81%
Volatilidad	1.111%	1.407%	1.128%	1.085%	1.723%	1.704%	1.471%

### COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de noviembre 2021, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 10.27%, si bien estuvo 457 ppb por debajo de la rentabilidad registrada en el mes de octubre (14.84%), es una cifra positiva por encima de lo que se presentó durante el 2021, alcanzado niveles pre-Covid. El buen desempeño del vehículo durante el mes se debió, principalmente, a la actualización en el portafolio de los valores patrimoniales a reconocer por los fideicomisos PAM Connecta y ZOL Funza. Asimismo, se realizó la actualización del valor razonable expresado en el avalúo correspondiente a locales y oficinas de los activos denominados: Altos del Bosque, Scotiabank Santa Barbara, Centro Fabricato Colseguros, Centro Granahorrar Poblado, Centro Andino, Santa Monica, Bolsa De Occidente, Calle 73, Av Dorado y Centro Comercial Unicentro.

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](http://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

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) presentó una disminución en la variación entre septiembre (0.38%) y octubre (0.01%), a partir de los cuales el Banco de la República calcula la UVR de noviembre, el cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores.

## REDECCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

El Fondo realizó una redención anticipada de unidades el 18 de noviembre por un monto total de \$26,947,000,000, con la cual el *cash yield* total acumulado se ubicó en 4.90% respecto al valor promedio del Fondo. Con esta distribución se han entregado recursos por un valor de \$85,422,279,355 en lo corrido del 2021, logrando un incremento del 226% en comparación a lo distribuido en el 2020, y un incremento del 47% en comparación al 2019,

## Reactivación Hotelera

Así mismo se informa que los resultados a la fecha de los 5 hoteles en los cuales el fondo tiene participación han reflejado una mejor recuperación frente al inicio del año como consecuencia de la evolución en las campañas de vacunación en el territorio nacional, así como la reactivación del turismo y viajes de negocio, además del apaciguamiento de las tensiones sociales que caracterizaron el inicio del año 2021 reflejadas en manifestaciones sociales que impactaron en gran medida el sector hotelero. De tal manera que las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan ocupaciones entre el 70% y 80%, cifras parecidas al año 2019 antes de la pandemia causada por el Covid 19. Para los hoteles en formato *Low Cost* se continúa recorriendo el sendero a la recuperación alcanzado menores ocupaciones a los formatos estándar.

## Mercado de Bodegas

De acuerdo con estimaciones de la OCDE, la economía colombiana lograría cubrir la brecha que ha dejado la pandemia en crecimiento finalizando el año 2022, por encima de países como México o Argentina. Dicho crecimiento, vendría soportado por una recuperación en el consumo privado y en la inversión. Sin embargo, variables como el proceso de vacunación, confinamientos adicionales y/o incertidumbre en los cambios fiscales, podrían debilitar la citada recuperación.

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](http://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

Con respecto al sector logístico y al mercado de bodegas, el reporte de Colliers para el tercer trimestre del año afirma que se evidencian indicadores de haber superado con creces los impactos globales de la pandemia, con un dinamismo pronunciado en cuanto a nuevos metros cuadrados que se agregan al inventario competitivo, una disminución generalizada de la oferta y una ocupación de espacios acumulada por encima de los 400,000 m<sup>2</sup>. Esto, según el informe, son fuertes señales de un mercado robusto, maduro y resiliente.

	Q3 2021	Q3 2020	
Inventario	4,050,690	3,986,359	▲
Oferta	486,396	653,289	▼
Tasa Disponibilidad	12%	16,3%	▼
Absorción Neta	209,498	-3,747	▲

En relación con el capital del país, la ciudad presentó para el tercer semestre de 2021 un inventario competitivo de 4,050,690 m<sup>2</sup>, presentando un crecimiento del 2% respecto al tercer trimestre del año anterior. Dicha variación se debe principalmente al ingreso de un parque industrial en el transcurso del año, ubicado en el corredor SU Calle 80, y que registra un GLA cercano a los 10,134 m<sup>2</sup>. Por otra parte, las bodegas con especificaciones A+ aumentaron su GLA en un 8%, explicado principalmente por la finalización de nuevos espacios industriales en parques existentes, entre los que resaltan Parque Empresarial Siberia, Parque Industrial Innova y Parque Logístico Calle 80-Latam.

Bogotá presenta para el tercer trimestre de 2021 una disponibilidad de 484,400 m<sup>2</sup>, evidenciando un decrecimiento de 166,900 m<sup>2</sup>, es decir 26% menos de la oferta total en comparación con el tercer trimestre de 2020. Esto se debe a la ocupación de espacios de parques industriales clase A+ y A, ubicados especialmente en los corredores Occidente y Funza. Todas las clases industriales de la ciudad registran decrecimientos en oferta durante el último año, resaltando los parques industriales clase B, que redujeron su oferta en 99,900 m<sup>2</sup>: un 44% menos frente al mismo período del año anterior.<sup>1</sup>

**ADRIANA HURTADO URIARTE**  
**Directora Inversiones Inmobiliarias**  
**Gerente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL**  
**[ahurtado@credicorpcapital.com](mailto: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."*

<sup>1</sup> Colliers Internacional Colombia, noviembre 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](http://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