

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Noviembre 2023

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	16.68%	3.36%	-10.15%	6.44%	-3.11%	5.64%	5.75%
Volatilidad	1.58%	1.71%	6.49%	3.57%	5.61%	4.25%	3.61%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de noviembre 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 16,678%, 1.941 puntos porcentuales por encima de la registrada en el mes de octubre 2023 (-2,737%). Lo anterior, explicado principalmente por la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes al portafolio de hoteles Ibis, Complejo Empresarial Urban Plaza, mini-bodegas Self Storage, bodegas Parque Industrial Entrerios, oficinas Bolsa de Occidente, Altos del Bosque, Avenida el Dorado, Calle 73, Fabricato Colseguros, Poblado, Santa Barbara, Santa Monica, locales Centro Comercial Unicentro y local Andino.

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo un incremento en el mes de noviembre de 0,47%, con una variación anual (nov/22 – nov/23) del 10,15%; si bien el crecimiento de la inflación ha sido bajo en los últimos meses, la UVR continúa teniendo un comportamiento alcista, y por lo tanto los activos siguen presentando valorizaciones diarias en el portafolio del Fondo; se espera que en el futuro cercano se siga ajustando la inflación del mercado.

ESTRATEGIA DE VENTAS

Respecto a transacciones de desinversión que da continuidad a la estrategia del Gestor enfocada en una disminución del apalancamiento a través de la venta de activos hayan cumplido la tesis de inversión o que no se encuentren alineados con la estrategia actual del Fondo, durante el mes de noviembre se perfecciono el siguiente negocio:

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.

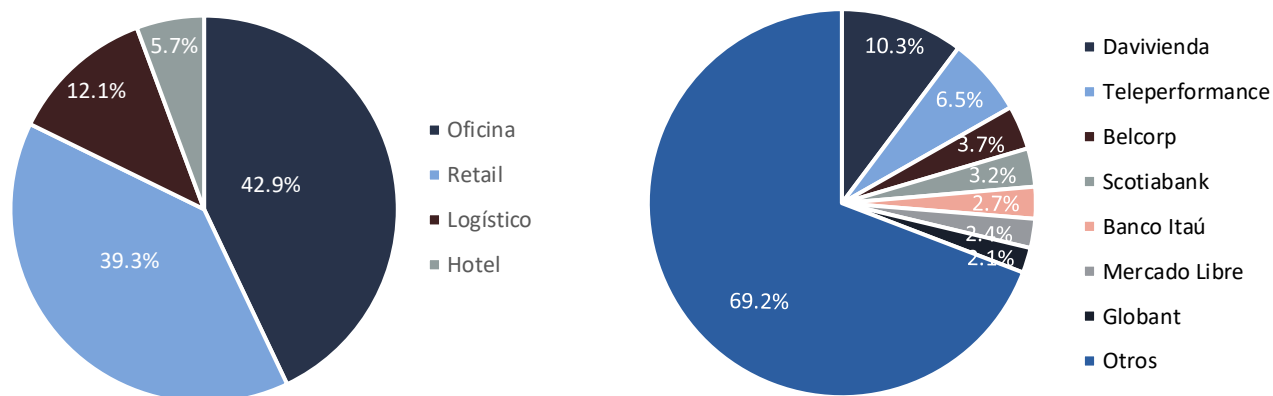
- Local financiero ubicado en Manizales-Caldas (326 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.268 millones.

El Fondo alcanza un total de 20 activos vendidos entre oficinas, comercio y activos logísticos e industriales, por un monto aproximado de COP \$229 mil millones entre 2021 y 2023, posicionando a Inmoval como el Fondo líder en ventas en el mercado inmobiliario colombiano, demostrando así la capacidad de liberar y generar recursos adicionales en coyunturas económicas complejas.

ASAMBLEA ANUAL DE INVERSIONISTAS

El 28 de noviembre se realizó la Asamblea Anual Ordinaria de Inversionistas del Fondo de manera presencial, en el auditorio del Centro de Negocios y Eventos Connecta 26. En ésta, se presentó a los inversionistas el informe de gestión del año 2022, los Estados Financieros auditados a cierre del mismo año y actualización del Fondo a la fecha. La Asamblea contó con un quórum deliberatorio sobre las participaciones en circulación del 56,03% de los inversionistas.

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO



El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo oficinas el de mayor participación (42,9%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una diversificación importante frente al origen del flujo de caja, con solo seis (6) arrendatarios que cuentan con participación mayor al 2% de los ingresos, el 69,2% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

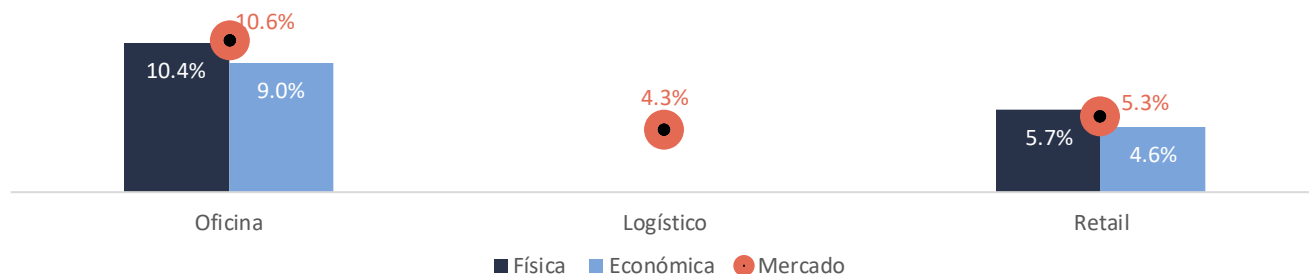
EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de noviembre de 2023 el indicador de vacancia económica fue del 5,93%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,55%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,64% y 6,49% la vacancia física.

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.

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados del portafolio de los hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, durante los primeros nueve meses del año, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Pese al aumento del IVA en las tarifas y la coyuntura de las aerolíneas de bajo costo en el país, las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre el 73% y 83% en septiembre del 2023, en línea con lo presupuestado para el mes. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 66,9%, Medellín 74,5%, Cartagena, 69,3%, Cali 54,4%.

MERCADO DE HOTELES

Según la Asociación Hotelera y Turística de Colombia (Cotelco), la ocupación hotelera en septiembre del 2023 fue de 58,38%, mostrando una variación negativa promedio en el año de 0,72% con respecto al 2019 y de 6,24% con respecto al 2022. En cuanto a la tarifa hotelera real, esta presentó una variación positiva promedio del 35,30% en comparación con 2019.

De acuerdo con el Informe Mensual de Indicadores Hoteleros de Cotelco, el panorama nacional general mejoró en la temporada de enero a septiembre de 2023. En los primeros 9 meses del año, la ocupación hotelera acumulada llegó al 58,87% versus un 60,54% en el mismo período del año anterior, disminuyendo en 1,67 puntos porcentuales. En cuanto a la tarifa promedio subió a COP\$342.273 contra COP\$281.304 en 2022. Finalmente, los ingresos por habitación disponible (RevPar) aumentaron en un 18,32%, siendo COP\$201.484 en 2023 comparado con COP\$170.290 en 2022.

A continuación, se presenta una tabla resumen de las principales cifras en cuanto al desempeño del mercado de hoteles en los primeros nueve meses del 2023 para las ciudades y departamentos donde el Fondo cuenta con este tipo de activo (Bogotá, Cartagena, Antioquia y Valle del Cauca)¹:

Indicadores	Bogotá D.C.	Cartagena	Antioquia	Valle del Cauca
Ocupación hotelera %	65,48%	71,62%	68,16%	53,80%
Tarifa promedio, COP\$	320.410	576.467	389.763	261.954
RevPar, COP\$	211.993	376.210	257.845	142.946

¹ Cotelco, septiembre 2023.

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 depósitos 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.

Cordialmente,

ADRIANA HURTADO URIARTE
Executive Director 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".

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.