

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Octubre 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	-2.74%	-3.77%	-11.01%	6.16%	-3.61%	5.40%	4.95%
Volatilidad	2.28%	1.70%	6.58%	3.61%	5.62%	4.24%	3.63%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de octubre 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -2,737%, 24 puntos porcentuales por debajo de la registrada en el mes de septiembre 2023 (-2,498%). Lo anterior, explicado principalmente por las actualizaciones trimestrales del valor razonable de los inmuebles, en adición a los avalúos anuales regulatorios del valor de los inmuebles, a través de cartas de valor; con el fin de mantener actualizado el valor de los inmuebles del portafolio incorporando los cambios más relevantes en las variables macroeconómicas (tasas de salida, tasas de descuento y proyección de tasas aplicadas a los contratos de arrendamiento y gastos asociados al inmueble), disminuyendo la volatilidad que algunas variables le agregan a la metodología de valoración diaria del Fondo. Esta incorporación aumenta la transparencia y confiabilidad de los inversionistas en el valor patrimonial reportado.

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo un incremento en el mes de septiembre de 0,25%, con una variación anual (oct/22 – oct/23) del 10,48%; 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.

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

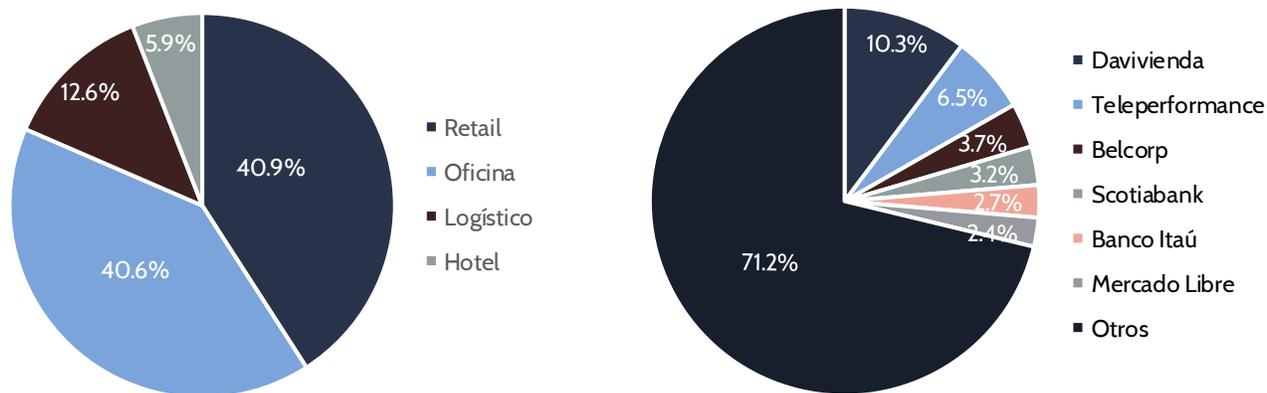
ESTRATEGIA DE VENTAS

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 octubre se perfecciono el siguiente negocio:

- Local financiero ubicado en Armenia-Quindío (312 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.600 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.

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO



El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *retail* el de mayor participación (40,9%). 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 71,2% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

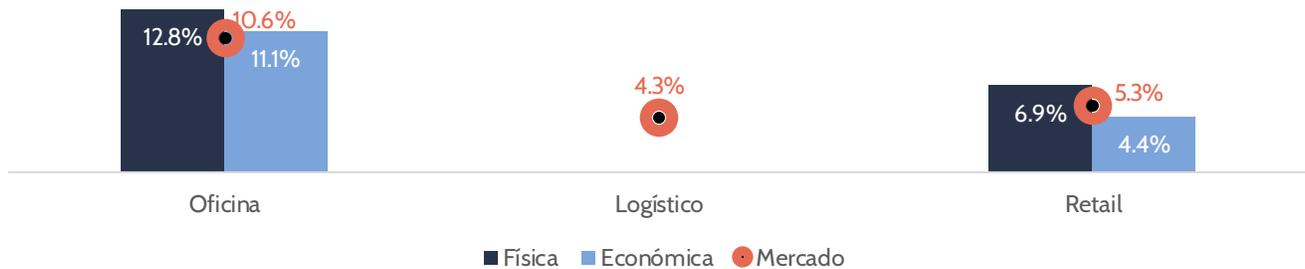
EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el mes de octubre de 2023 el indicador de vacancia económica fue del 5,96%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,63%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,71% y 6,58% 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 LOGÍSTICO E INDUSTRIAL

Según el informe de mercado industrial de Colliers para el cierre del segundo trimestre del 2023, se muestra un crecimiento en el Índice de Gestión de compras del sector, lo que indica un aumento en la actividad manufacturera y una mayor demanda de productos industriales. Por otro lado, se evidencia una reconfiguración del inventario con una mayor participación del *segmento prime*, lo que sugiere una tendencia hacia la búsqueda de instalaciones de mayor calidad y capacidades logísticas superiores. Esto puede deberse a una mayor conciencia de la importancia de la eficiencia en la cadena de suministro, lo que impulsa a las empresas a invertir en instalaciones más modernas y funcionales.

	Q2 2022	Q2 2023	Δ
Tasa de Disponibilidad	7,77%	4,33%	▼
Inventario	4.284.379	4.380.713	▲
Absorción neta	177.646	92.725	▼
Oferta	333.031	189.825	▼

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

En la ciudad de Bogotá se consolida al cierre del segundo trimestre del año un inventario competitivo de 4.380.713 m², creciendo en términos absolutos 96.334 m² respecto al año anterior. Cabe resaltar que esta expansión se atribuye en su totalidad al desarrollo registrado durante el último año en el corredor SU Calle 80, que registra una variación anual de 5,38%, evidenciando una demanda creciente en el mercado industrial de la capital.

En cuanto a precios de renta, el promedio ponderado de precios se ubicó en COP 17,800 m², lo cual representa un crecimiento del 4,46% en comparación al año 2022, esto responde al alza en los costos de construcción y costos financieros asociados al desarrollo de este tipo de construcciones.

Por otro lado, en cuanto a precios de venta, el promedio ponderado se encuentra en COP 2.552.400 m², una variación anual de 12,33%. Este incremento se ve influenciado por múltiples factores como la inflación generalizada, el aumento en los precios de materiales de construcción y los costos financieros y laborales en el sector.¹

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".

¹ Colliers International, 2Q 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 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