

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Diciembre 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	-20.19%	-3.44%	-3.11%	5.58%	-3.71%	3.63%	5.58%
Volatilidad	6.27%	3.97%	2.94%	3.68%	5.48%	4.35%	3.67%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de diciembre 2023, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -20,188%, menor a la registrada en el mes de noviembre 2023 (16,678%). Lo anterior, explicado principalmente por la actualización del valor razonable expresado en los avalúos anuales del Complejo Empresarial Connecta 26, CC Parque Colina, CC Parque Caracolí, Hotel Sonesta, Parque Industrial ZOL Funza, Oxxo Center, HIEX, Edificio 91.11, Tec Center, Edificio Terpel y Edificio Torre Escalar. Así como 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 exactitud en el valor patrimonial reportado.

De esta manera el periodo 2023 cierra con una rentabilidad de -3,707%, siendo un año de ajuste para el sector inmobiliario principalmente por las altas tasas de interés y el ajuste al valor razonable de los activos

Por otra parte, el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo un incremento en el mes de noviembre de 0,45%, con una variación anual (dic/22 – dic/23) del 9,28%, lo que significa una disminución de 384 puntos porcentuales frente al año 2022 cuando la cifra había llegado a 13,12%; 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 siguieron presentando valorizaciones diarias en el portafolio del Fondo lo cual se ajustó durante todo el periodo con las actualizaciones de avalúos y cartas valor; se espera que en el futuro cercano la inflación siga cediendo, minimizando el efecto que tiene sobre los activos inmobiliarios.

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 diciembre se firmó la promesa de compraventa del siguiente negocio:

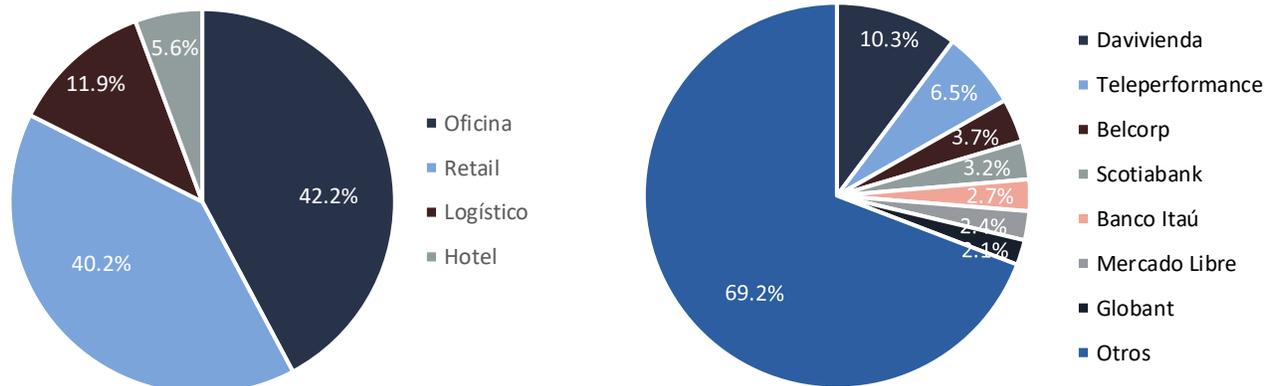
- Local financiero ubicado en Centro Comercial Andino (305 m²), actualmente se encuentra arrendado al Banco Itaú. La transacción se celebró por el monto de COP 8.750 millones.

El Fondo alcanza un total de 21 activos vendidos entre oficinas, comercio y activos logísticos e industriales, por un monto aproximado de COP \$238.000 millones entre 2021-2023, 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.

REDENCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

Continuando con la política de redención anticipada de unidades de acuerdo con el comportamiento de caja y capacidad para redimir anticipadamente, el Fondo realizó el 18 de diciembre una redención anticipada de unidades por un total de \$21.534 millones de pesos, logrando de esta manera un *Cash Yield* total acumulado para el año 2023 en 1,1% E.A respecto al valor del Fondo y calculado sobre el valor del Fondo en el mercado secundario es de 2,33%

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO¹



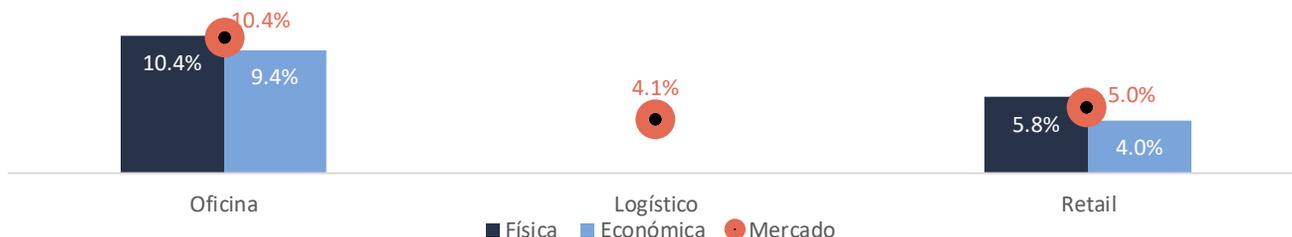
El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo oficinas el de mayor participación (42,2%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una diversificación importante frente al origen del flujo de caja, con solo siete (7) 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

¹ Las cifras a cierre de diciembre corresponden a datos preliminares, ya que aún no se cuenta con los datos finales de cierre de todos los inmuebles. 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.

Para el mes de diciembre de 2023 el indicador de vacancia económica fue del 5,87%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,55%. Durante el año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,58% y 6,41% la vacancia física.

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados del portafolio de los hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, durante el mes de diciembre, 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 72% y 83% en diciembre 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 67,6%, Medellín 75,0%, Cartagena, 69,0%, Cali 55,2%.

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