

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Octubre 2022

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	9.25%	8.68%	10.58%	11.90%	15.24%	9.51%	6.57%
Volatilidad	2.64%	1.99%	1.89%	1.69%	2.04%	1.99%	1.84%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de octubre 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 9,248%, 209 puntos porcentuales menor que la registrada en el mes de septiembre (11,342%). Lo anterior, explicado principalmente la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a oficinas en el Edificio Avenida Chile, locales comerciales en el Centro Comercial Oviedo, sucursal Chapinero, Parque Santander y hoteles Ibis en Bogotá, Cali, Cartagena y Medellín, aunque el valor comercial se encuentra por encima del avalúo del año anterior, es inferior al valor en libros de los inmuebles, que se ha crecido de manera acelerada por el incremento de la UVR. Se espera que el impacto generado por el fuerte incremento de la UVR sea corregido a medida que se vayan registrando los avalúos cuyo valor razonable del activo resulta de la metodología de valoración por flujos de caja descontados que ajustan el efecto acelerado de valoración diaria sobre las propiedades de inversión presentada como resultado del incremento en la UVR.

Por otra parte, por el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual tuvo un incremento en el mes de 0,72%, con una variación en lo que va corrido del 2022 del 10,86% y una variación anual (sep/21 – oct/22) del 12,22%, repercutiendo directamente en el cálculo de la UVR por parte del Banco de la República, y por lo tanto en la valoración diaria de los inmuebles en el portafolio del Fondo.

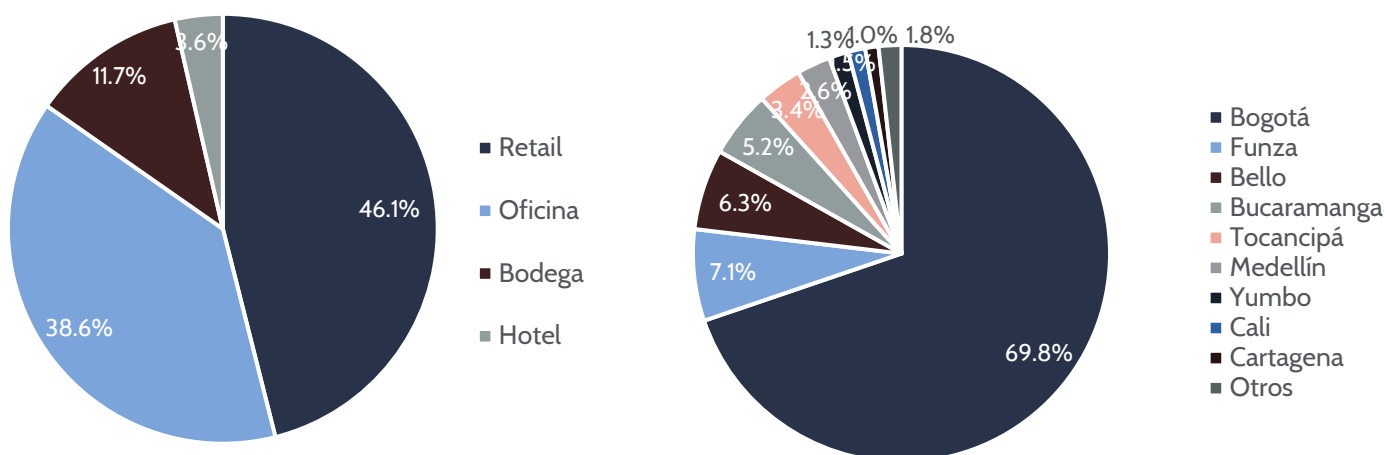
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender 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.

ASAMBLEA ANUAL DE INVERSIONISTAS

El 31 de octubre se realizó 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 2021, los Estados Financieros auditados a cierre del mismo año y la consideración y elección de uno de los miembros independientes del Comité de Inversiones, sobre el último punto no se alcanzó un voto favorable de al menos la mitad más una de las participaciones sobre un candidato, por lo cual se decidió realizar una Asamblea Extraordinaria para elegir el miembro independiente del Comité.

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO



El Fondo se encuentra altamente diversificado, contando con activos distribuidos en diferentes sectores: Oficinas, Retail, Bodegas y Hotelería, siendo Oficinas el que destaca en mayor medida con un 42,9% de participación. A su vez, el Fondo cuenta con una composición de arrendatarios Triple A con una excelente diversificación del origen del flujo de caja, con solo seis arrendatarios que cuentan con participación mayor al 2% de los ingresos, el 71,6% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

El 70,0% de los activos del fondo están ubicados en Bogotá, mientras que Funza y Bello cuentan con un 7,1% y 6,1% respectivamente.

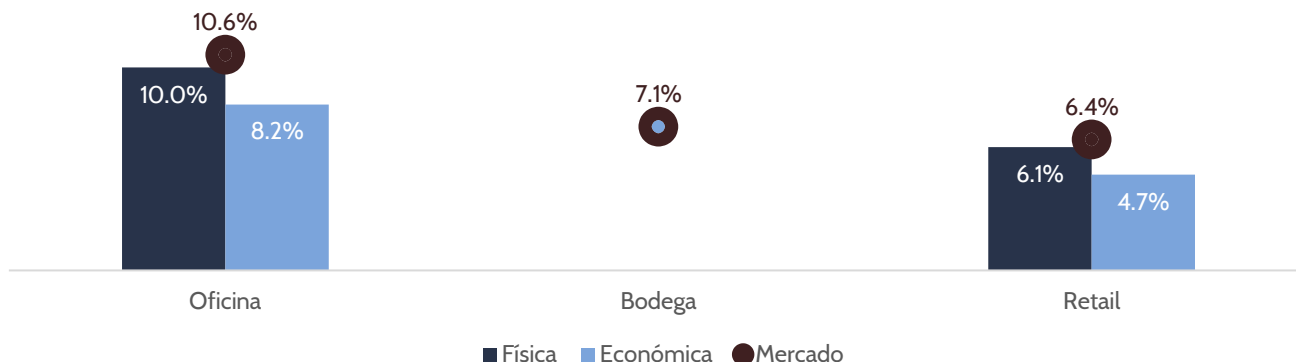
EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En lo corrido del año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 5,77%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 4,89% para el mismo período analizado, indicadores positivos en comparación al mercado y los tipos de inmuebles. En cuanto al comportamiento de estos indicadores respecto al cierre del mes de octubre la vacancia económica fue del 5,57% y 5,27% 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 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.

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados a la fecha, del portafolio de hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, han reflejado una mejor recuperación frente a lo esperado como consecuencia de la reactivación económica, de tal manera que las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan ocupaciones entre el 80% y 84%, 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 alcanzando las mejores ocupaciones y tarifas desde el inicio de reactivación resultando en las siguientes ocupaciones: Bogotá 58,6%, Medellín 73,6%, Cartagena, 70,5%, Cali 56,6% y en todas las plazas mencionadas las tarifas superan el presupuesto esperado para el periodo.

MERCADO DE BODEGAS

Según el reporte de mercado industrial de Newmark, el primer semestre de 2022 cerró con un panorama muy positivo en Bogotá. En los parques que aún cuentan con terrenos por desarrollar, se mantuvo la tendencia de construcción *Build To Suit* -BTS. Esta estuvo liderada por el corredor Calle 80 que se ha posicionado como el de mayor desarrollo de este tipo de proyectos. La ocupación por parte de CEDIS y empresas de *e-commerce* continúa siendo el impulsor de la absorción en la ciudad, alcanzando niveles de 164.000 m² para el primer semestre del año. Se espera que el comportamiento positivo del mercado industrial continúe en la segunda mitad del año registrando absorciones cercanas o superiores a las registradas durante el 2021 de 205.387 m².

En cuanto al precio de renta promedio mensual fue de COP\$19.150/m², presentando un aumento del 8,19% versus el primer semestre de 2021. El precio de venta promedio es de COP\$2.473.847/m² para las bodegas Clase A que componen el inventario competitivo en Bogotá, y de COP\$2.409.882/m² para las Zonas Francas. Por otro lado, la reactivación de la economía en el país junto con el crecimiento del *e-commerce* han hecho que la oferta de parques industriales disminuya. Al cierre del primer semestre del 2022, la oferta llegó a 153.000 m², presentando una caída del 16% respecto al segundo semestre de 2021 y del 40% con el mismo período del año anterior.¹

¹ Newmark, 2022

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.

A continuación, se presenta una tabla resumen de las principales cifras en cuanto al desempeño del mercado industrial en el primer semestre de 2022 de Bogotá:

	1S 2021	1S 2022	Δ
Tasa de Disponibilidad	17,7%	9,8%	▼
Inventario total (m ²)	2,39M	2,54M	▲
Absorción neta	55.781	164.000	▲
Precio de renta (COP/m ² /mes)	\$17.700	\$19.150	▲

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