

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Noviembre 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	9.53%	10.03%	8.79%	11.80%	15.18%	10.47%	6.65%
Volatilidad	2.84%	2.21%	2.02%	1.70%	2.11%	1.93%	1.86%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de noviembre 2022, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 9,248%, 28 puntos porcentuales mayor que la registrada en el mes de octubre (9,248%). Lo anterior, explicado principalmente, 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 11,72% y una variación anual (oct/21 – nov/22) del 12,53%, 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.

Por otra parte, se realizó la actualización del valor razonable expresado en los avalúos correspondientes a oficinas en el Edificio Calle 73, Avenida el Dorado, Altos del Bosque. Scotiabank Santa Barbara en Bogotá; Bolsa de Occidente, Santa Monica en Cali, y Granahorrar Poblado en Medellín. Locales comerciales en el Centro Comercial Unicentro en Bogotá, Centro Fabricato Colseguros en Medellín; bodega en el Parque Industrial Entrerios y las mini-bodegas en Self Storage Lago. 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.

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

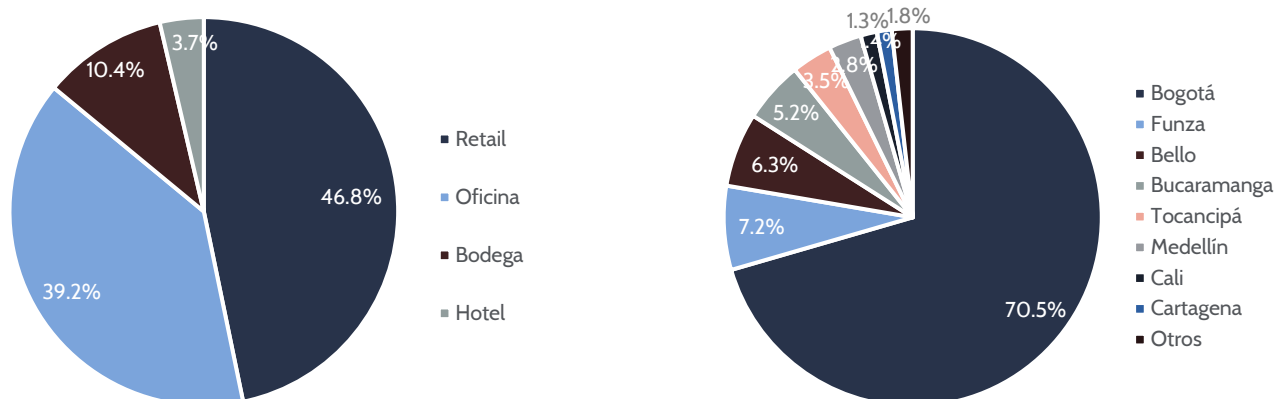
El 29 de noviembre se realizó Asamblea Anual Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de manera virtual. En ésta, se buscaba llevar a cabo la elección de uno de los miembros independientes del Comité de Inversiones. Sobre esta convocatoria no se alcanzó el quorum deliberatorio requerido por lo cual no se pudo desarrollar la asamblea. Dado lo anterior se decidió realizar una segunda convocatoria de la Asamblea Extraordinaria para elegir el miembro independiente del Comité.

ESTRATEGIA DE VENTAS

Respecto a transacciones de desinversión que da continuidad a la estrategia del Gestor enfocada en hacer un *trade off* entre activos del Fondo que hayan cumplido la tesis de inversión o que no se encuentren alineados con la estrategia actual del Fondo, por oportunidades mejor alineadas, con mejores expectativas frente a la realidad del mercado; durante el mes de noviembre se perfecciono el siguiente negocio:

- Activo logístico ubicado en Yumbo (21.163 m²), actualmente se encuentra arrendado a Ransa. La transacción se celebró por el monto de COP 41.000 millones.

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 46,8% 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 72,6% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación inferior a dicho límite.

El 70,5% de los activos del fondo están ubicados en Bogotá, mientras que Funza y Bello cuentan con un 7,2% y 6,3% respectivamente.

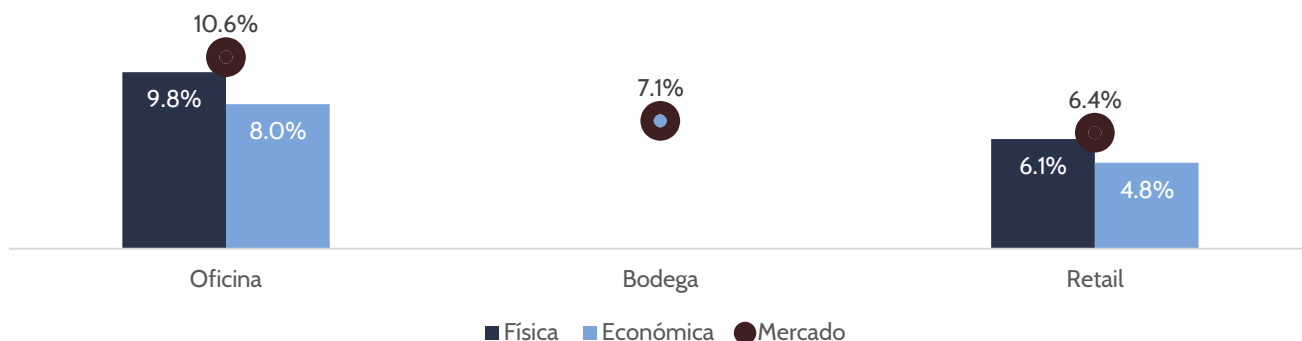
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender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

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En lo corrido del año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 5,76%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 4,94% 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 noviembre la vacancia económica fue del 5,62% y 5,51% la vacancia física.

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 85%, 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 59,5%, Medellín 74.2%, Cartagena, 70.1%, Cali 57,7% y en todas las plazas mencionadas las tarifas superan el presupuesto esperado para el período.

MERCADO DE HOTELES

Según el reporte de alojamiento en Colombia de Euromonitor, los hoteles están mejorando en términos de capacidad de noches de habitación, número de habitaciones y ventas en línea/puntos de venta en 2022, aunque aún no han alcanzado los niveles anteriores al COVID-19. La ocupación hotelera disfruta de una fuerte recuperación este año, especialmente en destinos de playa donde los niveles de ocupación se acercan a los del año 2019. Se observa una recuperación más lenta en zonas donde los hoteles tienden a especializarse en MICE o turismo de frontera, como Nariño, Norte de Santander, Cauca, Boyacá y Bogotá. Aun así, hay una perspectiva optimista en general, gracias al fuerte crecimiento continuo del turismo interno y la reanudación enérgica del turismo receptor.

De acuerdo con el Informe Mensual de Indicadores Hoteleros de Cotelco, el panorama nacional general ha venido mejorando en la temporada de enero a septiembre de 2022. En los primeros 9 meses del año, la ocupación hotelera acumulada llegó al 60,54% versus un 48,32% en el mismo período del año anterior, aumentando en un 12,22%. En cuanto

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 la tarifa promedio subió a COP\$281.304 versus COP\$227.857 en 2021. Finalmente, los ingresos por habitación disponible (RevPar) aumentaron en un 55%, siendo COP\$170.290 en 2022 comparado con COP\$110.105 en 2021.

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 2022 para Bogotá, Cartagena, Antioquia y Valle del Cauca:

Indicadores	Bogotá D.C.	Cartagena	Antioquia	Valle del Cauca
Ocupación hotelera, %	63,06%	73,73%	68,91%	54,50%
Tarifa promedio, COP\$	265.165	511.668	308.571	227.400
RevPar, COP\$	167.219	377.245	212.641	123.941

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