

INFORME DE RENDICION DE CUENTAS INMOVAL SEGUNDO SEMESTRE DE 2009

ASPECTOS GENERALES

INMOVAL es la Cartera Colectiva Inmobiliaria de Correval, cuya política de inversión esta enfocada en activos inmobiliarios. El compartimiento básico en operación actualmente esta concentrado en inmuebles comerciales que están arrendados.

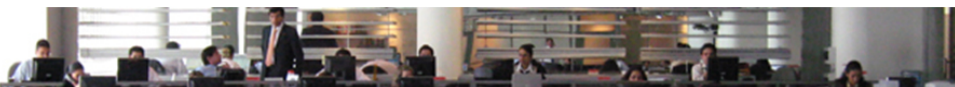
La cartera inicio operaciones el pasado 3 de Noviembre con un monto de compromisos por valor de \$39.604.503.877. El primer llamado a capital se hizo por un valor de \$16.635'888.023 millones de pesos, aproximadamente el 42% de los recursos comprometidos.

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

El comité de inversiones en cesión del 3 Noviembre conceptuó favorablemente para la adquisición de lo los siguientes inmuebles

Edificio Seguros La Equidad

1674 metros en el piso 10 arrendados a AC Nielsen de Colombia, compañía multinacional de estudios de mercado y sondeos de opinión. El edificio es un edificio muy bien habitado (Cemex, Air France, Abbot, entre otros) quienes han venido haciendo inversiones importantes en sus oficinas. En particular AC Nielsen de Colombia lleva 5 años como arrendatario y de acuerdo con ellos han invertido \$3.500 millones en la adecuación de la oficina, por lo que replicar las condiciones actuales seria extremadamente costoso. El contrato de arrendamiento se venció el pasado 16 de Noviembre y fue renegociada una prorroga a 5 años. Se negoció un canon de arrendamiento de \$42.000/m2 para el primer año y de \$48.000/m2 para el segundo año, con reajustes los años posteriores a la tasa de inflación.

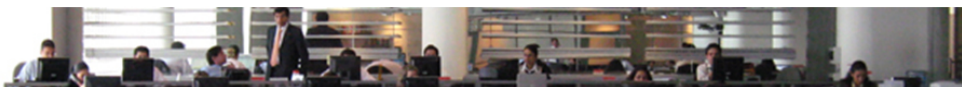
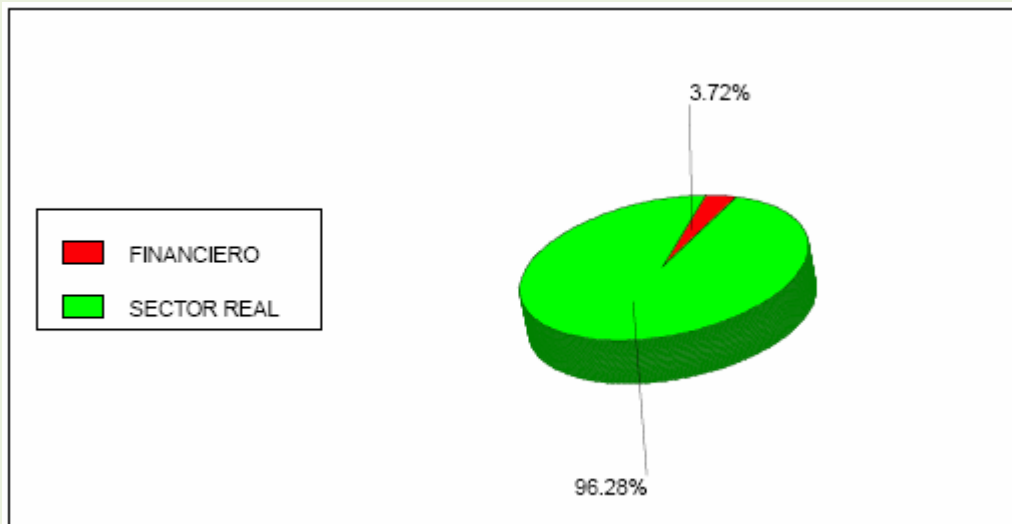


Con base en esto se negoció un precio de \$8.250'000.000, (4'927.000/m²), pero se acordó una forma de pago que toma en consideración el aumento del canon entre el año 1 y 2, por lo que se hizo un primer pago del 91% del valor de la transacción (el canon dividido 0.95%) a la fecha y el saldo en un año cuando aumente el canon en casi un 15%. El avalúo del inmueble que se contrato arrojó un valor de \$8.543'356.000, por lo que la transacción generó una utilidad de \$293'356.000, utilidad que debe reflejarse inmediatamente en el patrimonio de la cartera, de acuerdo con la normatividad establecida por la Superintendencia Financiera. El inmueble está "parqueado" en un patrimonio autónomo administrado por La Fiduciaria Alianza.

Edificio Bolsa de Valores de Colombia

Pisos 5 y 10 de aprox. 762 y 765 metros cuadrados respectivamente uno, arrendados los dos a Cementos Argos. El Edificio tiene las mejores características que se consiguen en la ciudad y en el tienen oficinas compañías del más alto nivel (Banco Mundial, Bolsa de Valores de Colombia, Microsoft, Petrobrás, entre otras). El precio negociado es \$6'000.000 por metro cuadrado para un valor total de \$9.162'000.000, con un canon de arrendamiento de \$51.980/m² (0.86%) reajustados a la inflación +1%. El avalúo del inmueble que fue contratado por el propietario en Mayo del 2009 arrojó un precio total de \$9.277'000.000, por lo que esta por lo que la transacción generó una utilidad de \$115'000.000, utilidad que debe reflejarse inmediatamente en el patrimonio de la cartera, de acuerdo con la normatividad establecida por la Superintendencia Financiera. El contrato de arrendamiento se pactó hasta Enero del 2012 con una prórroga de hasta 9 meses. El inmueble del piso 5 está "parqueado" en un patrimonio autónomo.

Los inmuebles ingresaron en el portafolio el 10 y 13 de Noviembre.



BALANCE GENERAL

(Expresado en miles de pesos Colombianos)

Diciembre 31 de:

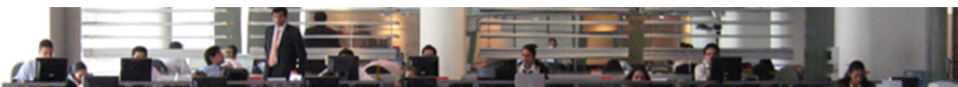
	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	Variacion	%
ACTIVO					
ACTIVO CORRIENTE					
Disponible	4	688.082	0	688.082	100%
Inversiones Bienes Inmuebles	5	17.789.457	0	17.789.457	100%
Deudores		10.611	0	10.611	100%
Diferidos	6	86.164	0	86.164	100%
TOTAL DEL ACTIVO		18.574.314	0	18.574.314	100%
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		0	0	0	100%
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS POR CONTRA		0	0	0	0%

BALANCE GENERAL

(Expresado en miles de pesos Colombianos)

Diciembre 31 de:

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	Variacion	%
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Cuentas por pagar	6	1.362.712	0	1.362.712	100%
TOTAL DEL PASIVO		1.362.712	0	1.362.712	100%
PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES					
Derechos de Inversión		17.211.602	0	17.211.602	100%
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES		17.211.602	0	17.211.602	100%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES		18.574.314	0	18.574.314	100%
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CONTRA		0	0	0	100%
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS		0	0	0	0%



ESTADO DE RESULTADOS
(Expresado en miles de pesos colombianos)

Por el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre

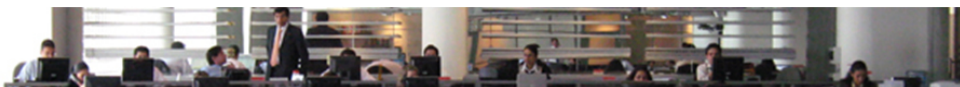
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	Variacion	%
Ingresos operacionales				
Rendimientos financieros	11.878	0	11.878	100%
Ingreso por Uso Inmuebles	246.418	0	246.418	100%
Ingreso por Valoracion	376.196	0	376.196	100%
Utilidad en venta de inversiones	0	0	0	0%
Otros ingresos Operacionales	0	0	0	0%
Total ingresos	<u>634.492</u>	<u>0</u>	634.492	100%
Egresos operacionales				
Intereses	0	0	0	0%
Comisiones	54.229	0	54.229	100%
Honorarios	900	0	900	100%
Impuestos	3.648	0	3.648	100%
Pérdida en venta de inversiones	0	0	0	0%
Otros gastos operacionales	1	0	1	100%
Total egresos operacionales	<u>58.778</u>	<u>0</u>	58.778	100%
Rendimientos abonados a los suscriptores	575.714	0	575.714	100%
Total egresos	<u>634.492</u>	<u>0</u>	634.492	100%

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD

La unidad inicio con un valor de 10.000 de acuerdo con la establecido en el decreto 2175 y termino el año con un valor de 10.345,17, para una rentabilidad acumulada de 23.87 e.a.. Los principales determinantes de la rentabilidad han sido

1.Un ingreso de \$376 millones por diferencia entre el valor del avalúo y el valor de compra (3% y 1% respectivamente), que como se explico anteriormente, son utilidades que de acuerdo con la normatividad vigente deben registrarse inmediatamente en el balance.

2.La rentabilidad de la Cartera esta dada por los cánones de arrendamiento y la valoración del activo, que por norma se hace indexando el valor del avalúo de compra a la UVR mensual y haciendo un avalúo comercial con una periodicidad no mayor a 365 días. Lo anterior quiere decir que las rentabilidades del fondo en estas próximas semanas estará afectada por las



tasas de inflación negativas que se han presentado en los meses de Octubre y Noviembre, lo que no necesariamente quiere decir que el inmueble se este desvalorizando. El mes de diciembre ya presento un dato de inflación positiva, y las proyecciones de los analistas muestran un inflación positiva para los próximos meses. Para evitar estas distorsiones la norma establece la obligatoriedad de elaborar un avalúo comercial por lo menos una vez al año.

3. En conclusión, descontando el efecto de la rentabilidad derivada por el menor valor de compra, la cartera ha rentado vía arriendos un 8.9% y -1.57% por valoración del activo para un rentabilidad total de 7.17%.

COSTOS

Adicional a la comisión de Correval del 2%, a la fecha los principales costos han sido

Honorarios administrador inmobiliario

Se ha pagado una comisión del 1% sobre el valor de los arriendos.

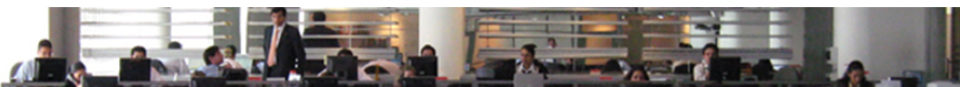
Predial

Los prediales del año 2009 fueron cancelados por los vendedores de los inmuebles. Adicionalmente, en el inmueble de Seguros la Equidad y en el piso 5 del Edificio Bolsa de Valores de Colombia, se acordó con los vendedores, que el impuesto predial del año 2010 seria pagado por este, por lo que este costo no se ha incluido.

A partir del primero de enero se empezara a amortizar el gasto en predial de la oficina del piso 10 del Edificio Bolsa de Valores de Colombia.

Gastos de transferencia

Como los inmuebles de Seguros la Equidad y en el piso 5 del Edificio Bolsa de Valores de Colombia se encuentran en patrimonios autónomos, no hubo costos de transferencia del inmueble. No obstante a partir del primero de Enero, deberá pagarse la comisión de la fiduciaria.



El costo de transferencia del inmueble piso 10 Edificio Bolsa de Valores de Colombia inicio su amortización a 5 años a partir del primero de enero de 2010.

Con el registro de las escrituras se empezara a amortizar el costo del impuesto de beneficencia y registro a un plazo de 5 años.

Seguimos analizando alternativas de inversión y esperamos muy pronto comunicarles nuevas adquisiciones.

