

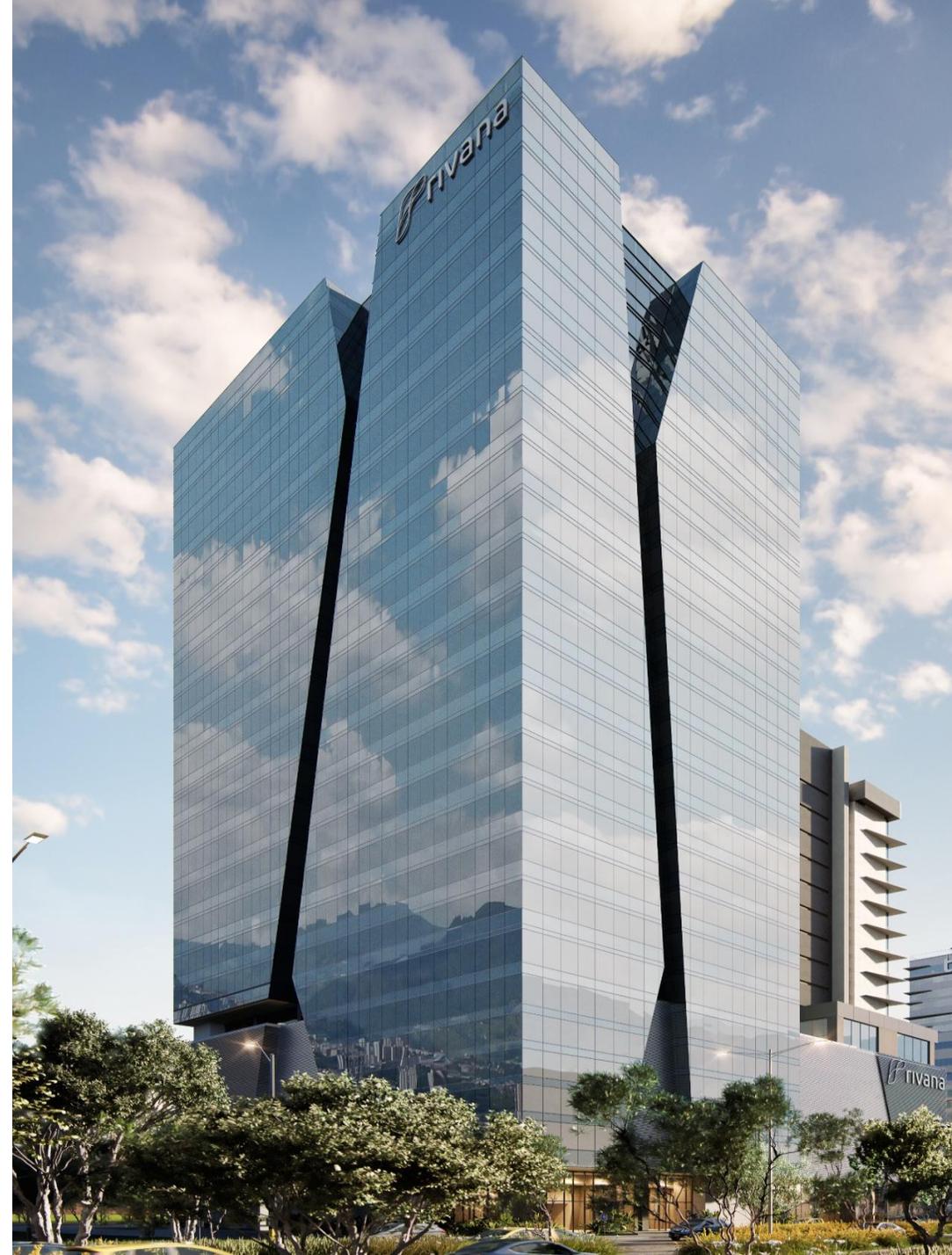
INMOVAL

Fondo de Inversión Colectiva
Inmobiliario Inmoval



Agenda

- 1 Estrategia de inversión
- 2 Desempeño INMOVAL 2024
- 3 Gestión del Fondo INMOVAL 2025
- 4 Análisis Mercado Inmobiliario



Estrategia de Inversión

Ubicación



Ubicación estratégica en las ciudades principales del país.

Ciclo inmobiliario



Entender el momento en el que se encuentran los diferentes tipos de activos inmobiliarios.

Arrendatarios



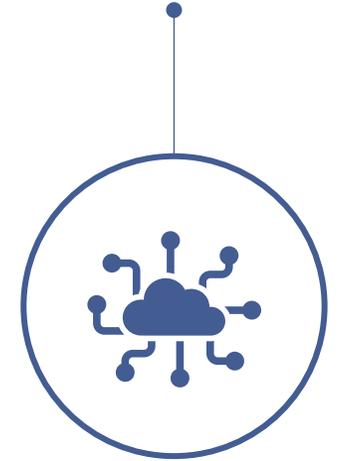
¿Quién será el usuario?
Activos con potencial de atraer Arrendatarios triple A con contratos a largo plazo que generen una mayor estabilidad y optimización de costos de operación.

ESG



Contar con certificaciones ambientales ya no es considerado un premium, hoy en día es el escenario base.

Tecnología



Incorporación de nuevas tecnologías, Apps y Big Data, especialmente en los activos en donde la operación es crítica.

Edificio Rivana Business Park



Rivana es un complejo urbanístico que se encuentra ubicado en la ciudad de Medellín en la zona de renovación urbana de Ciudad del Río. Su primera etapa, ya completada, proyecta obtener la certificación LEED Gold, confirmando el compromiso del proyecto con la sostenibilidad y la excelencia constructiva.

El proyecto, cuenta con una torre de oficinas y la Plazoleta de los Colores, un espacio público que conecta el proyecto con la ciudad y ofrece un lugar de encuentro, conectividad y cultura para todos los ciudadanos. Adicionalmente, tiene más de 26.500 m² distribuidos en 18 pisos de oficinas para atraer arrendatarios triple A y 3 locales comerciales.

Principales Características

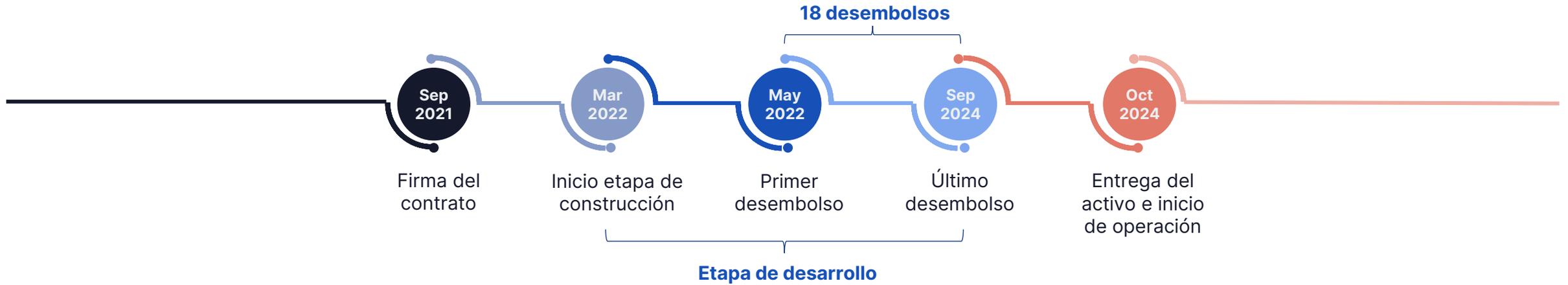
Ubicación	Medellín – Sector Ciudad del Río
Área Construida	51.306 m ²
Área Útil Oficinas	26.495 m ²
Área Útil Comercio	975 m ²
Pisos de Oficinas	18 + Terraza
Valor de Inversión	178.162 MM COP

Mercado Inmobiliario

- De acuerdo con Colliers, durante el último año se ha evidenciado una demanda de arrendamiento significativa por oficinas.
- Durante el cuarto trimestre del 2024, la oferta de oficinas en Medellín registró una **disminución de 23,7%**.
- Medellín mostró una tendencia al alza en los precios de alquiler de oficinas, con un **incremento anual del 3,57%**.
- Medellín se ha convertido en uno de los **destinos preferidos por multinacionales en Colombia** para ubicar sus oficinas.
- Colliers estima una recuperación notable en la demanda de espacios corporativos en la ciudad de Medellín, interés por ubicaciones premium con infraestructura corporativa consolidada.

Edificio Rivana Business Park

Etapas del proyecto



Edificio Rivana Business Park



Terraza piso 25



Terraza piso 25



Auditorio



Desempeño INMOVAL 2024

INMOVAL 2024: Alta diversificación y gestión de portafolio



AUM's
COP 3,2 Bn



Patrimonio
COP 2,1 Bn



GLA
+368.000 m²



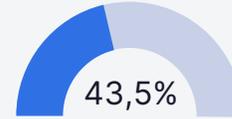
Arrendatarios
+650



Sectores económicos
+20



Certificaciones ambientales



Cartera >30 días
2,34% de los ingresos anuales

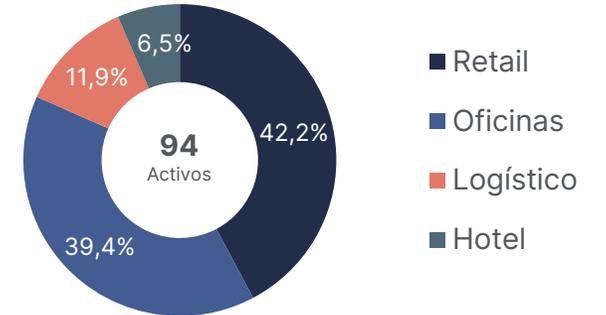


Diversificación de ingresos
68,7% representados en arrendatarios con menos del 2% de participación

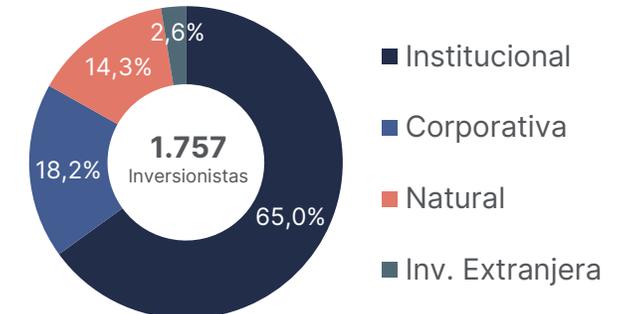


Fitch Ratings
Excelente Calificación

Distribución de activos (por valor)



Diversificación de Inversionistas



INMOVAL 2024: Alta diversificación y gestión de portafolio

Venta de activos con altas rentabilidades

Proceso de desinversión sobre activos no estratégicos.

Activos desinvertidos en 2024 por **COP 30.125 MM**



CC Titán



Enterrios



Delfines



Ayacucho



La Setenta



San Nicolas



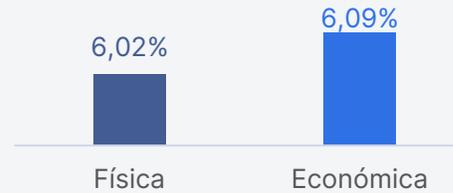
Nieves



Laureles

Gestión de portafolio

Vacancia Promedio Anual



4,6 años

Vencimiento promedio de contratos de mediano y largo plazo

COP 2,10 Bn

Patrimonio

Nivel de Endeudamiento

34,7%

Gestión con inversionistas

Se realizaron **2 redenciones** anticipadas por un valor total de **COP 39.950 MM** durante el 2024

1,99%

Dividend Yield

3,44%

Dividend Yield sobre el valor del Fondo en el Mercado Secundario

1.757

Total de inversionistas

8,62% E.A.

Rentabilidad neta desde inicio de operaciones*

8,68% E.A. IPC+3,31%

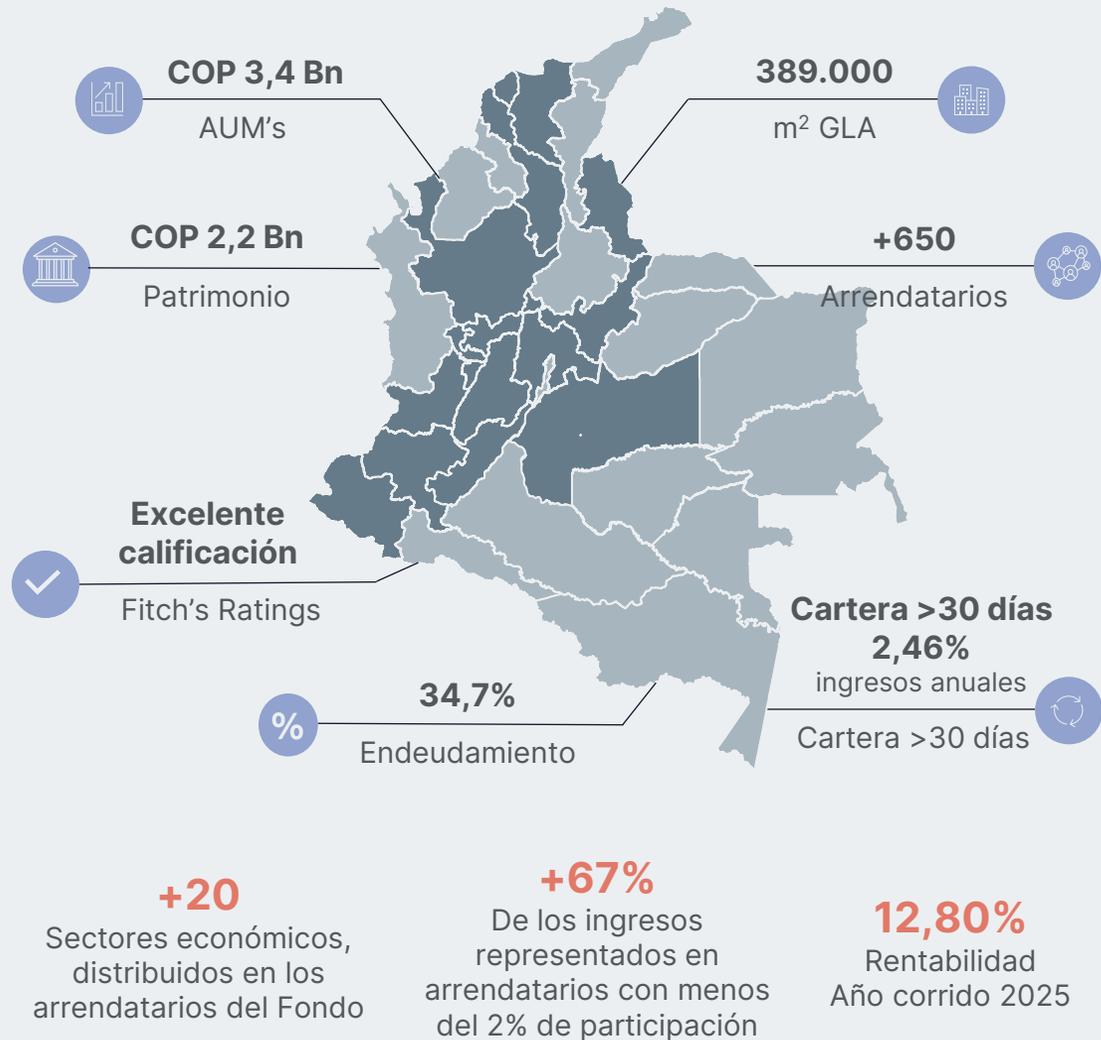
Rentabilidad Inmoval durante el 2024*

Gestión del Fondo INMOVAL 2025

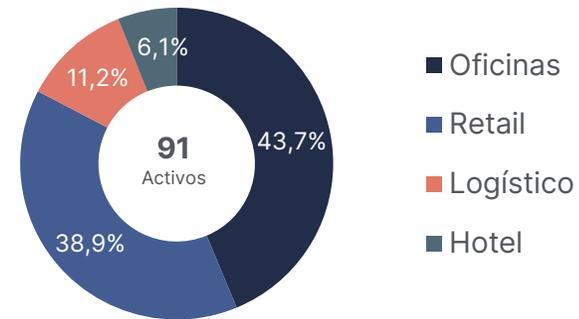
Febrero

INMOVAL: Excelentes indicadores y altamente diversificado, con más de 15 años de trayectoria en el mercado inmobiliario colombiano

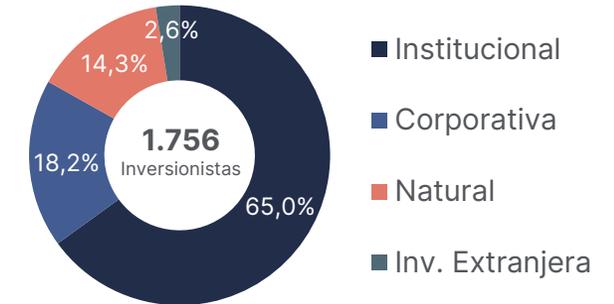
Portafolio Inmoval 2025



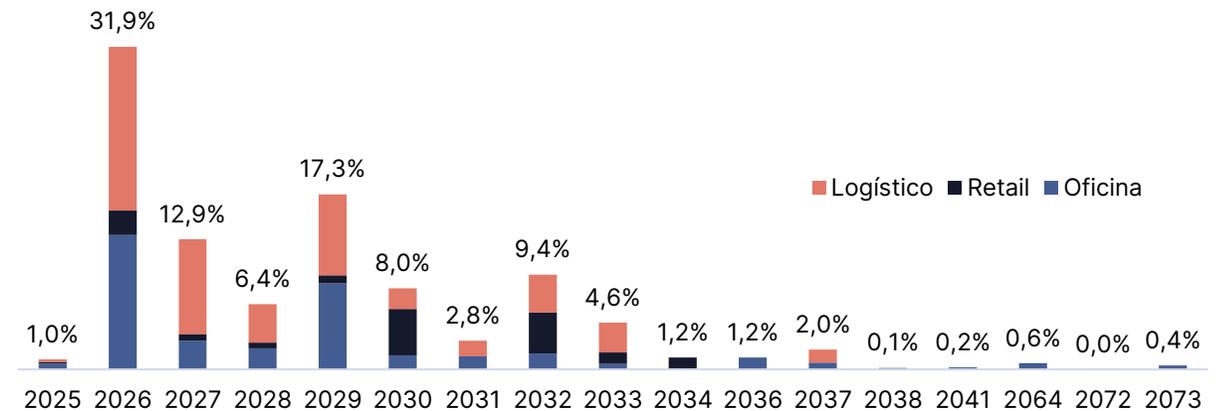
Distribución de activos (por valor)



Diversificación de Inversionistas

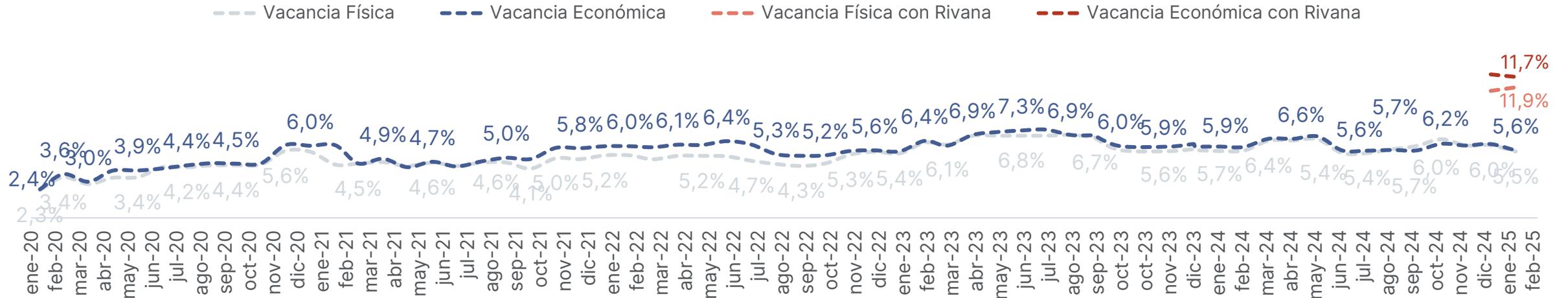


Tiempo promedio ponderado de contratos (4,7 años)

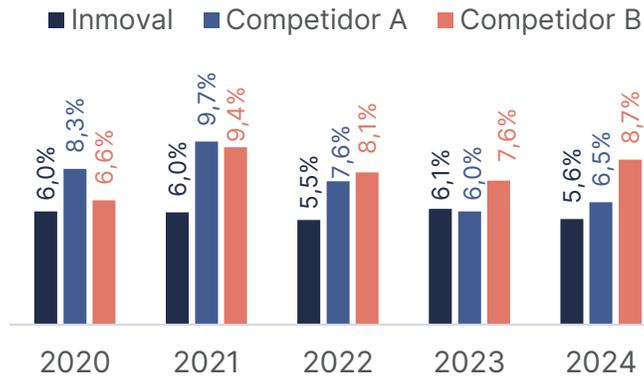


INMOVAL gestión consistente de los activos subyacentes

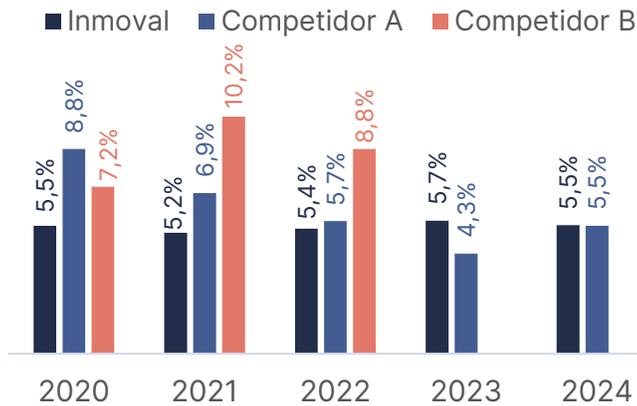
Vacancia histórica mensual Inmoval



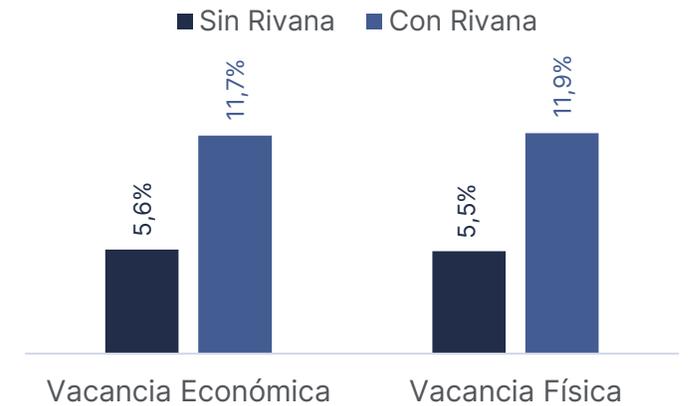
Vacancia económica anual del mercado



Vacancia física anual del mercado



Vacancia Fondo



Activos desinvertidos durante 2021 - 2025 por más de COP 268 mil millones

A terceros institucionales y personas particulares



Activos desinvertidos durante 2021 - 2025 por más de COP 268 mil millones



CC Titán



San Fernando Plaza



CC Mercurio



Entrerios



Kokoriko



Prado



San Nicolas



La Setenta



Fundadores



Av 30 de Agosto



Caldas



Av Santander



Nieves



Laureles



Ayacucho



Atlas



Delfines



Aranzazú



Aguadas



Sauces



Salamina



Mesitas El Colegio

Estrategia de venta dinámica

Constantemente se evalúan los activos que mejor se alineen a la tesis de desinversión

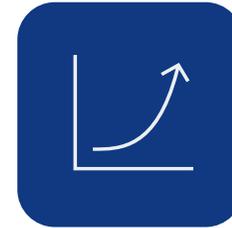
- Entre octubre del 2021 y febrero del 2025 el Fondo vendió activos por **COP 268.326 MM**:



**30 activos
(61.525 m²) vendidos**
a terceros institucionales y
personas particulares



+3,07%
recaudado en fondos
por encima del valor
del avalúo



**8,48% de los activos y
23,74% de la deuda**
Representan estas ventas



**Estrategia con
brókers especializados**
que comercializan los activos

Actualmente el Fondo cuenta con ofertas e interés sobre oficinas y locales por un total de **COP 8.350 MM (0,74% de la deuda)**

COP 178.880 MM
Total posibles oportunidades de venta en análisis **(15,82% de la deuda)**

23 inmuebles
Por encima del valor del avalúo comercial actualizado

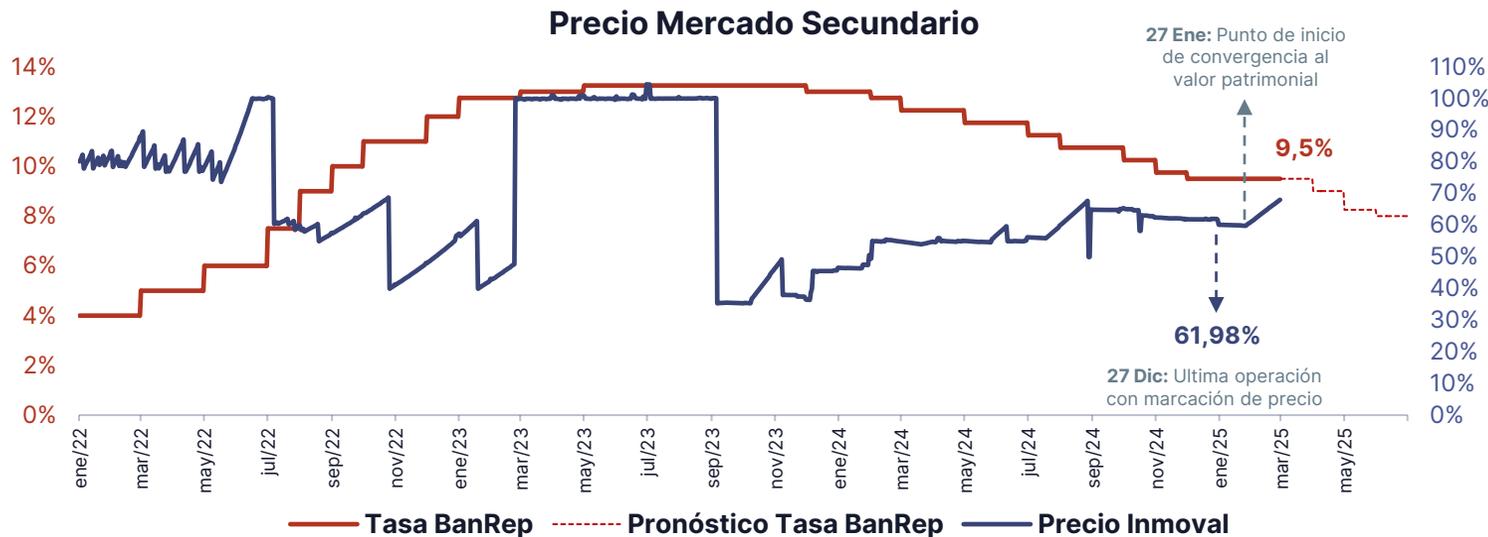
Hemos vendido activos distribuidos en **8 departamentos** de Colombia

Mercado Secundario



Recuperación del mercado secundario

Recuperación desde septiembre 2023 y con ello, mejora significativa tanto en el precio como en el volumen operado



Crecimiento del volumen operado, motivado por:



Buen resultado en la estrategia de venta



Ajuste trimestral del valor de los activos



Inicio del ajuste de tasas por parte del BanRep.

La disminución de tasas por Banrep ha venido acompañada por una recuperación gradual en el precio y volumen operados.



Recuperación del 75% del valor del título en el mercado secundario, pasando del 35% al 62% **del valor de la unidad.**

Análisis mercado Inmobiliario



Sector Oficina

El sector de oficinas muestra una recuperación gradual en donde las empresas continúan adaptando a nuevas modalidades de trabajo, lo que influye en la demanda de espacios flexibles y tecnológicamente avanzados.

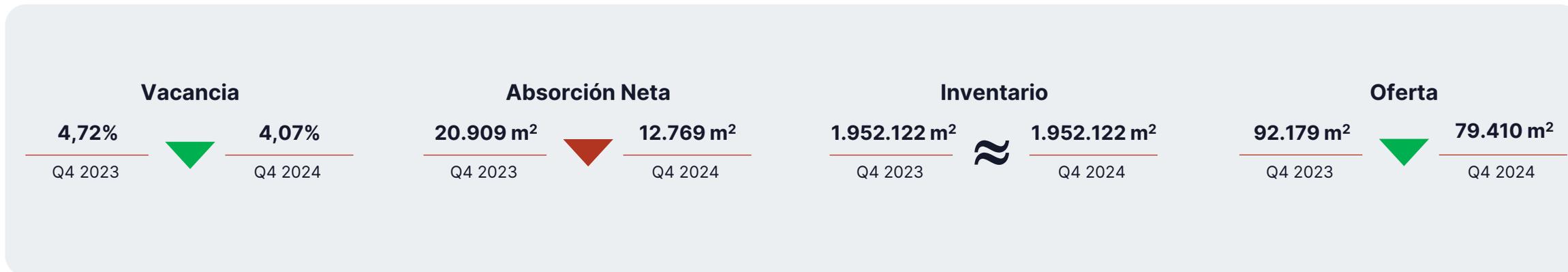


- ✓ El inventario presenta un **crecimiento del 1,1%, equivalente a 34.640 m²** adicionales en comparación con el cierre de 2023, este se atribuye principalmente a la entrada de edificios corporativos ubicados en corredores privilegiados de la ciudad de Bogotá.
- ✓ Para el cuarto trimestre del año, la disponibilidad total tuvo una **reducción del 11,2%**, esto se ha evidenciado con una mayor contracción en los edificios de clase A+.
- ✓ Al concluir el último trimestre del año, la ciudad de Bogotá registró una absorción de espacios de **67.429 m² un crecimiento del 57,3%**, lo que evidencia una dinámica significativa en la demanda de espacios corporativos.
- ✓ Durante el cuarto trimestre de 2024, el precio promedio de renta de oficinas en Bogotá alcanzó los **\$71.557, registrando un incremento del 3,31%**



Sector Comercio

El sector comercial el colombiano se recupera lentamente, enfrentando desafíos y buscando oportunidades en un mercado dinámico.



- ✓ El mercado de locales en centros comerciales de Bogotá se mantiene **estable**, con un inventario constante y **sin nuevos desarrollos** significativos
- ✓ El mercado inmobiliario de Retail en Colombia muestra una **recuperación gradual**, con estabilidad en precios y demanda, aunque el consumo privado avanza lentamente.
- ✓ La totalidad de metros cuadrados absorbidos **disminuyó en 8.140 m²**, frente a la cifra de absorción del año anterior.
- ✓ La oferta de locales comerciales registro una **disminución del 13,85%** frente al año pasado.
- ✓ Centros comerciales se enfocan en **entretenimiento y gastronomía** para atraer visitantes, pero la limitada oferta de locales comerciales de alta calidad representa un desafío para la expansión de marcas.



Sector Industrial

El sector industrial y logístico continuará mostrando un comportamiento dinámico, impulsando a las empresas del sector a mantener una perspectiva de flexibilidad y agilidad en la prestación de sus servicios.



- ✓ El inventario en Bogotá a cierre de 2024 mantiene una **estabilidad significativa** en su inventario, lo cual refleja un periodo de consolidación y equilibrio para el sector.
- ✓ La oferta **aumentó en los últimos meses 51.204 m²** y se estima una dinámica creciente sostenida durante 2025.
- ✓ Durante el cuarto trimestre de 2024, el precio promedio de renta en Bogotá alcanzó los **\$21.400, registrando un incremento del 14,43%**. Estos continuarán en una senda de crecimiento, debido a las nuevas oportunidades impulsadas por la necesidad de espacios sostenibles, ubicados en zonas estratégicas.
- ✓ El mercado industrial ha mantenido una buena dinámica de ocupación por parte de *Data Centers*, empresas de producción y logística.





Credicorp
Capital

Asset
Management