

INMOVAL

Fondo de Inversión Colectiva
Inmobiliario Inmoval

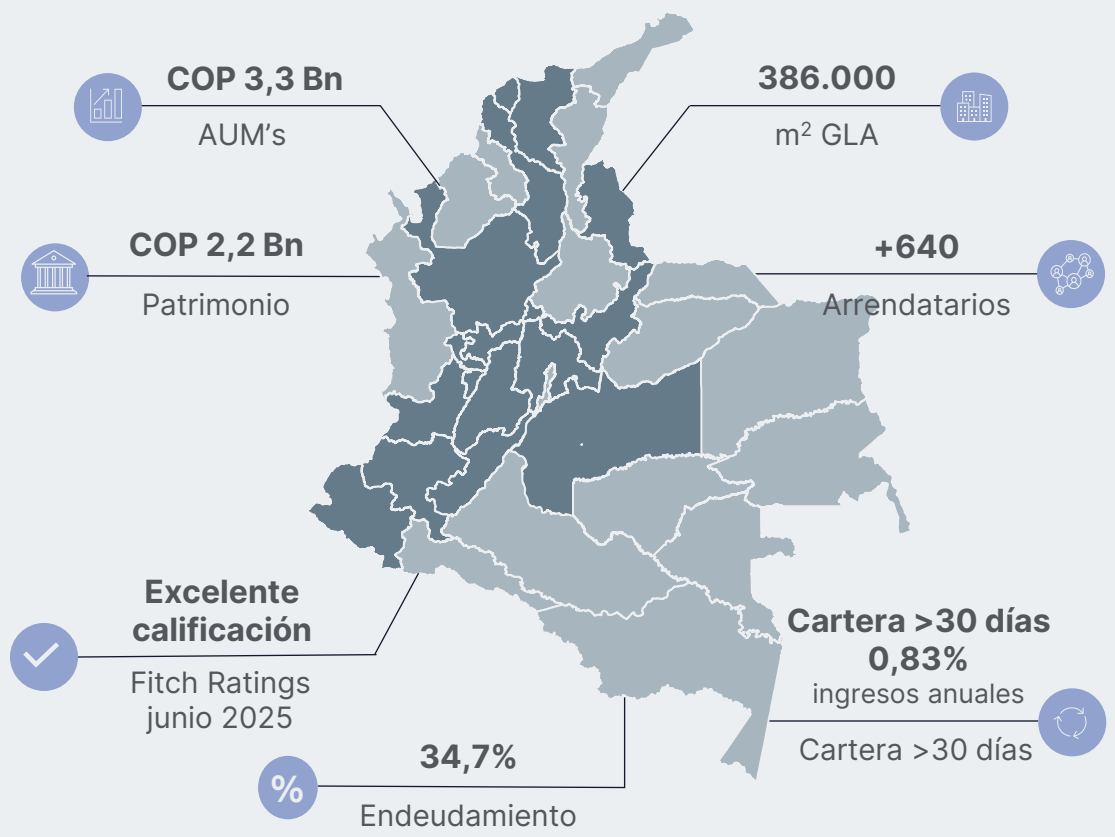
Junio 2025



Gestión del Fondo **INMOVAL 2025**

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

Portafolio Inmoval 2025



+68%

De los ingresos representados en arrendatarios con menos del 2% de participación



8,95%

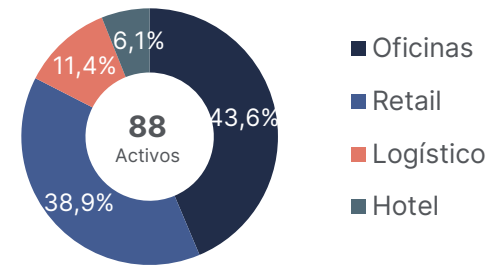
(IPC + 5,02%)
Rentabilidad año corrido 2025
Valorización: 8,07%
Redenciones: 0,82%



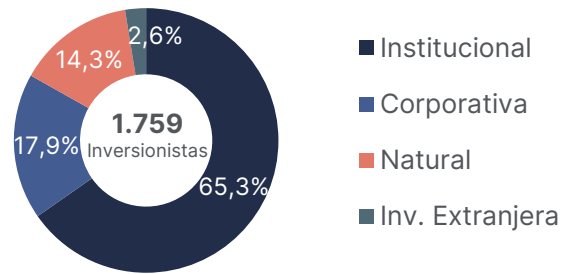
+20

Sectores económicos, distribuidos en los arrendatarios del Fondo

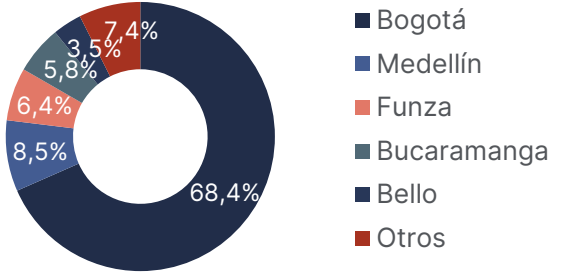
Distribución de activos (por valor)



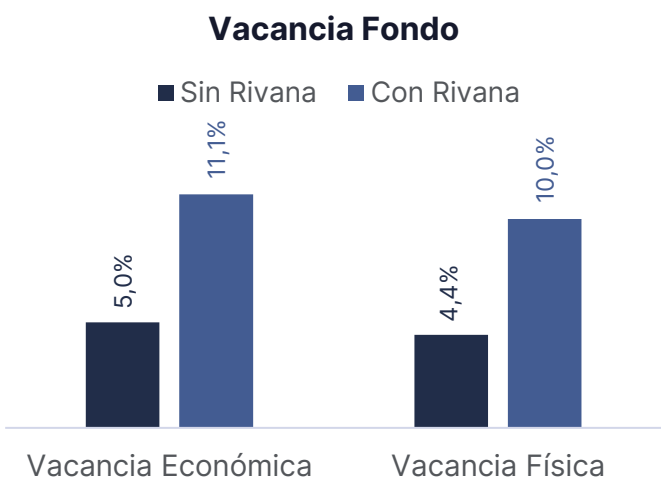
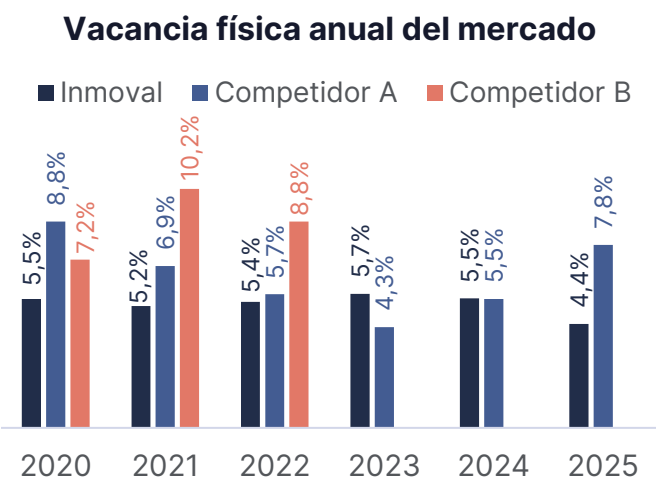
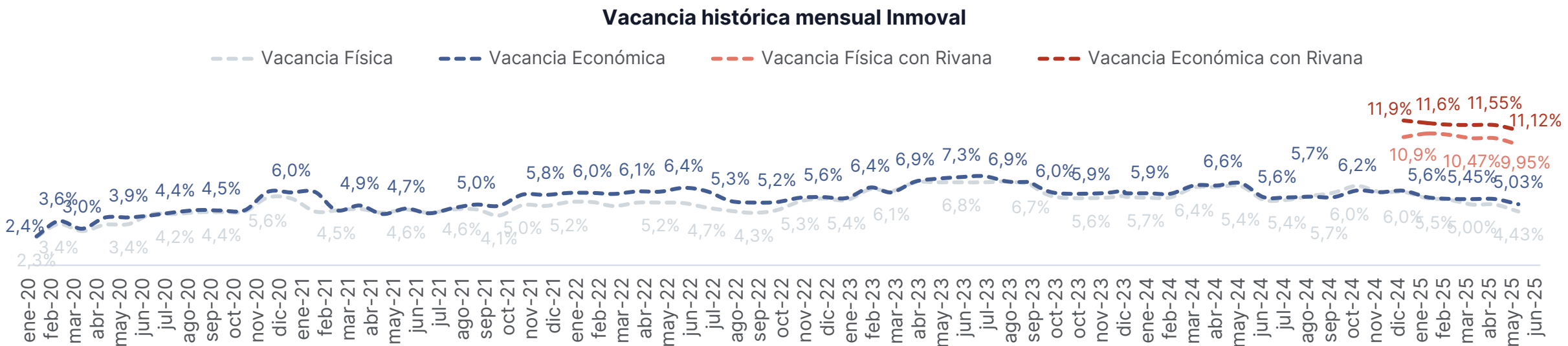
Diversificación de Inversionistas



Distribución Geográfica (por valor)



INMOVAL gestión consistente de los activos subyacentes



Gestión activa del portafolio

Manejo activo del gestor que permite robustecer la estrategia de inversión



Gestión Comercial

8.300 m² arrendados durante el año.

Gestión activa de arrendatarios para garantizar su satisfacción y anticipar renovación o identificar nuevos ocupantes.



Gestión Financiera

Disminución del costo de endeudamiento en 53 pbs, lo cual se refleja en un ahorro en el 2025 de COP \$1.418 millones, permitiendo mejorar la proyección de dividendo.

Negociación periódica con entidades financieras para refinanciar créditos y reducir costos de financiamiento.



Inversión sostenible

46,94% del portafolio cuenta con certificaciones ambientales.

Impulsar inversiones responsables y buscar nuevas certificaciones ambientales para los activos del portafolio.

Portafolio con certificaciones ambientales

Activos inmobiliarios certificados bajo estándares internacionales de sostenibilidad



C.C Parque Colina

Ubicado en Bogotá, cuenta con certificaciones **LEED Gold e ISO 14001**



C.C Parque Fabricato

Ubicado en Bello (Antioquia), cuenta con certificaciones **LEED Silver e ISO 14001**



Parque Caracolí

Ubicado en Bucaramanga, cuenta con certificación **ISO 14001**



Edificio Avenida Chile

Ubicado en Bogotá, cuenta con certificación **LEED**



Connecta 26

El complejo ubicado en Bogotá, cuenta con certificaciones **LEED Gold y Fitwel**



Urban Plaza

Urban Plaza ubicado en Bogotá, cuenta con certificación **LEED**.



ZOL Funza

Ubicado en Funza, las bodegas de Mercado Libre cuentan con certificación **Edge**.



C.C Portal Quindío

Ubicado en Armenia, cuenta con el **Sello de Energía Verde EPM**



Nuevos proyectos en proceso de certificación ambiental

Avance en la estrategia de inversión responsable y sostenible



Oxo Center

Certificación LEED
otorgada en junio 2025.



Rivana

Se espera recibir
certificación LEED al
finalizar la construcción
del hotel.



Hydra

Actualmente en proceso
de **certificación LEED**.



100 Street

En proceso de
certificación LEED.



Capital Tower

Aprobado en Asamblea
2025 el presupuesto
para continuar con la
certificación LEED.



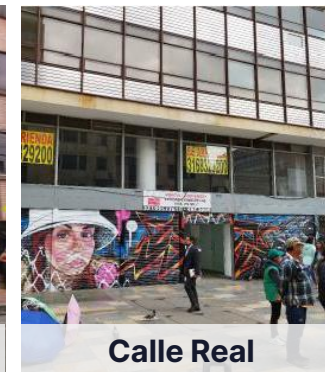
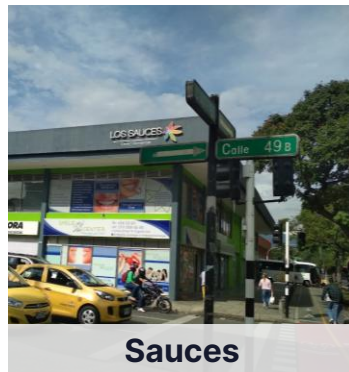
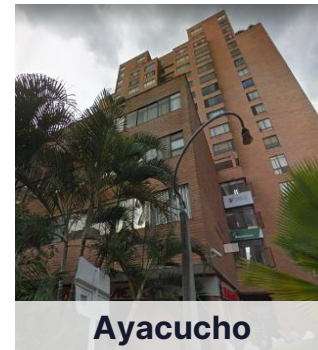
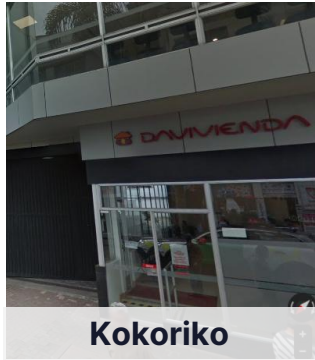
Con estos procesos, se
fortalece el compromiso
ESG del portafolio
inmobiliario, logrando así el
66% del portafolio con
certificaciones ambientales.

Activos desinvertidos durante 2021 - 2025 por más de COP 279 mil millones

A terceros institucionales y personas particulares



Activos desinvertidos durante 2021 - 2025 por más de COP 279 mil millones



Estrategia de venta dinámica

Constantemente se evalúan los activos que mejor se alineen a la tesis de desinversión a través de una estrategia con brókeres especializados que comercializan los activos.

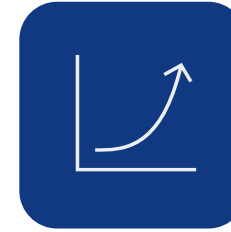
- Entre octubre del 2021 y junio del 2025 el Fondo vendió activos por **COP 279.381 MM**:



**35 activos
(64.7549 m²) vendidos**
a terceros institucionales y
personas particulares



71% de los inmuebles vendidos,
están por encima del valor del
avalúo comercial actualizado



**8,43% de los activos y
24,71% de la deuda**
Representan estas ventas

Ofertas e interés sobre oficinas y
locales por un total de
COP 52.662 MM
(4,68% de la deuda)

**Logrando ingresos superiores
en 2,93% al valor del avalúo**

Activos distribuidos en **11
departamentos** de Colombia

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 m²
Área Útil Oficinas	26.495 m²
Área Útil Comercio	975 m²
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



Terraza piso 25



Auditorio

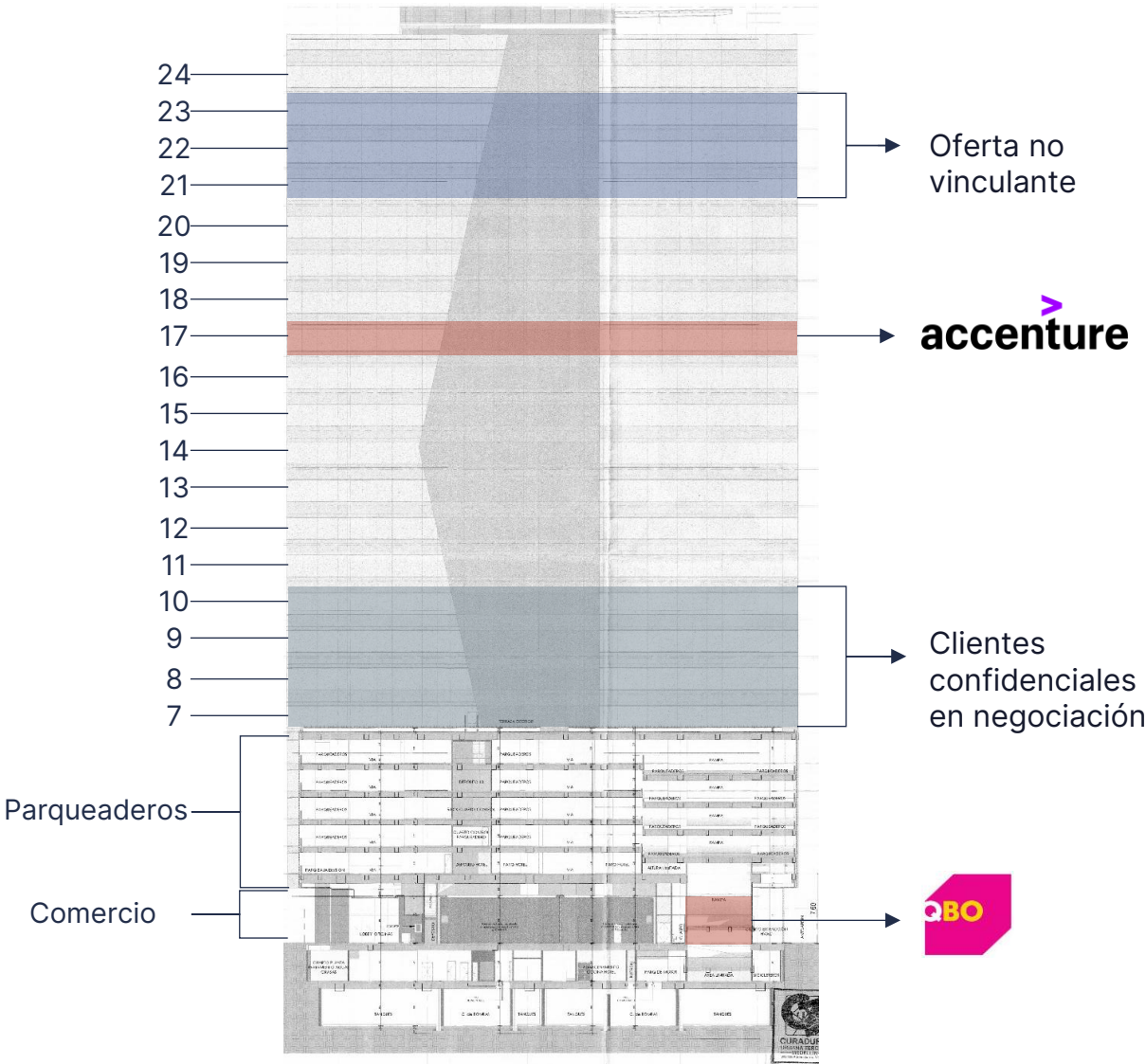


Plazoleta de Colores

Comercialización Edificio Rivana



Meta 50% arrendado al final del 2025
Intensión de arrendamiento a la fecha del 44%

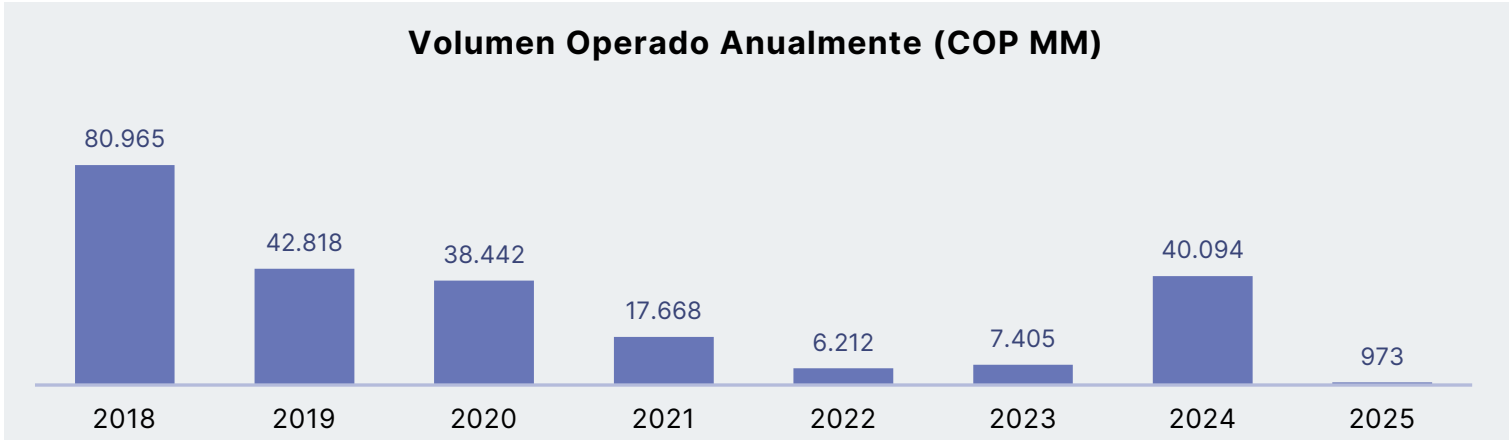


Mercado Secundario



Comportamiento mercado secundario

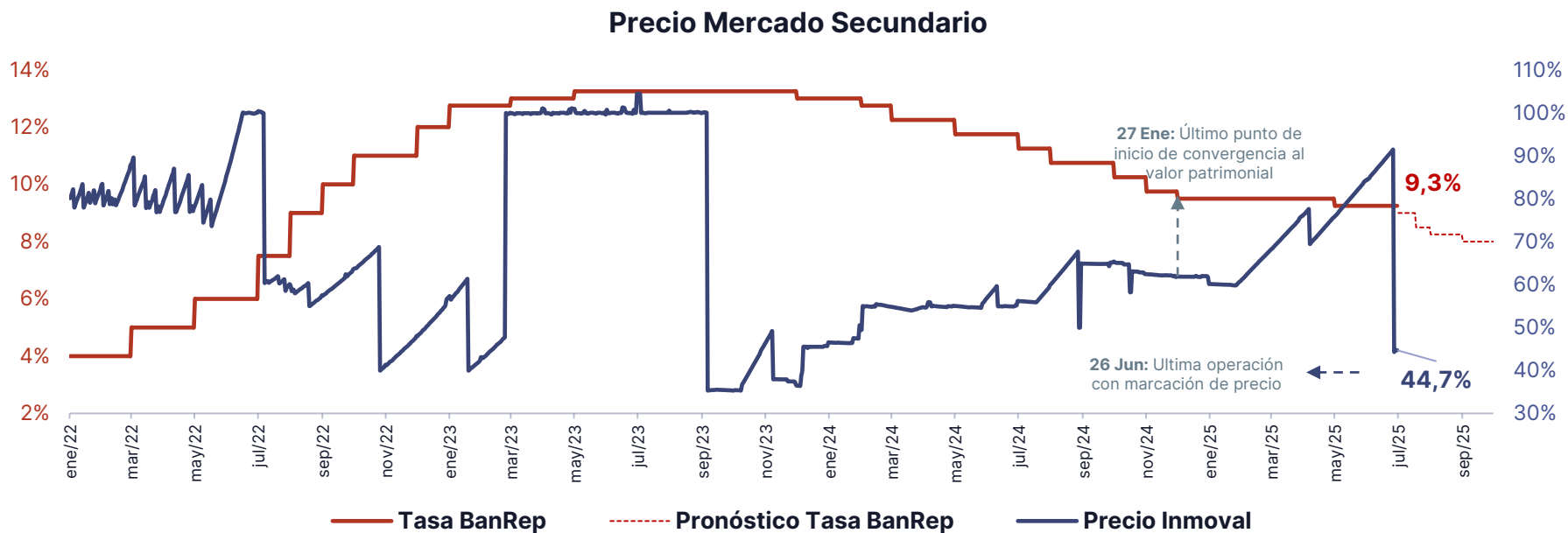
El 2025 ha tenido una iliquidez generalizada en el mercado secundario de fondos inmobiliarios



En 2025, el mercado se ha caracterizado por una liquidez extremadamente baja



El 26 de junio se realizaron operaciones por encima del monto mínimo, y así se retoman los escenarios complejos para el Fondo y sus inversionistas.



Oportunidad en el Mercado Secundario

En el mercado secundario se presenta una gran oportunidad teniendo en cuenta el valor real del portafolio:

Tipo de Inmueble	Valor Patrimonial			Valor del Mercado Secundario		
	Valor	Valor/m²	Cap Rate	Valor	Valor/m²	Cap Rate
Oficinas	1.18 BN	7.93 MM	9,10%	0.78 BN	5.23 MM	13,81% ↑
Retail	1.32 BN	13.31 MM	7,55%	0.87 BN	8.75 MM	11,46% ↑
Logístico	0.35 BN	2.83 MM	9,22%	0.23 BN	1.87 MM	13,99% ↑
Total¹	2.86 BN	7.68 MM	8,40%	1.89 BN	5.06 MM	12,74% ↑



Cap Rates

Adquiriendo activos icónicos con un descuento del 55% versus el valor patrimonial, el cap rate de entrada pasaría del 8,40% al 12,74% (un descuento implícito en los activos del 34%).



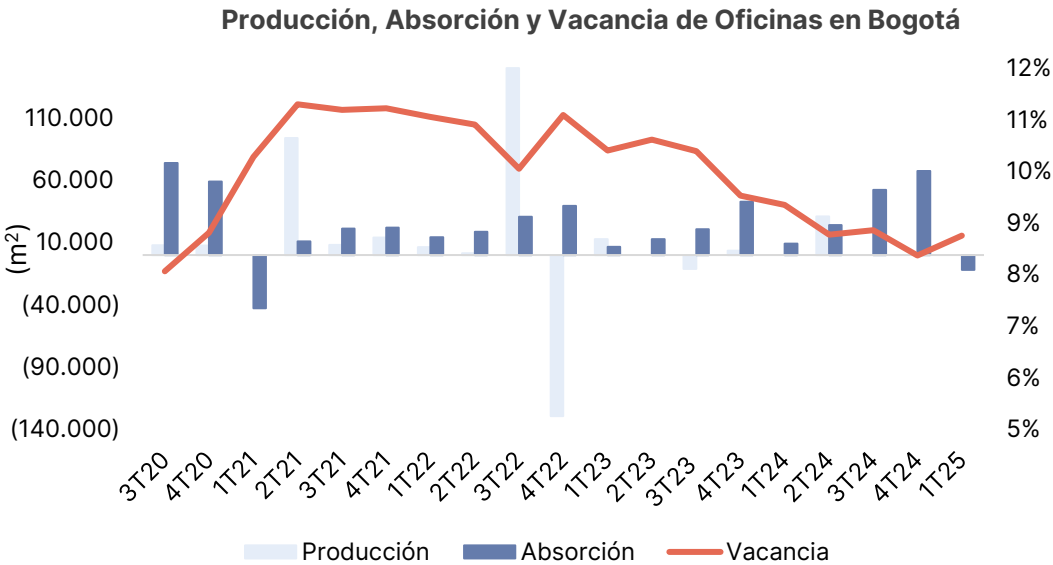
Análisis mercado Inmobiliario

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.

Vacancia		Absorción Neta		Inventario		Oferta	
9,35%	▼	8,76%	▼	3.057.213 m ²	▲	3.088.213 m ²	▼
Q1 2024		Q1 2025		Q1 2024		Q1 2025	

- ✓ El inventario presenta un **crecimiento del 1,01%, equivalente a 31.000 m²** adicionales en comparación con el mismo trimestre de 2024. Esta dinámica estuvo impulsada por el aumento en la categoría premium A+, ubicados en corredores privilegiados de la ciudad de Bogotá.
- ✓ Para el primer trimestre del año, la disponibilidad total tuvo una **reducción del 0,59 pp**, como consecuencia de la alta demanda de grandes espacios de oficinas, especialmente en el *Central Business District*.
- ✓ La totalidad de metros cuadrados absorbidos **disminuyó en 21.016 m²**, frente a la cifra de absorción del año anterior.
- ✓ Durante el primer trimestre de 2025, el precio promedio de renta de oficinas en Bogotá alcanzó los **\$71.020, registrando una leve variación de -0,64%**.

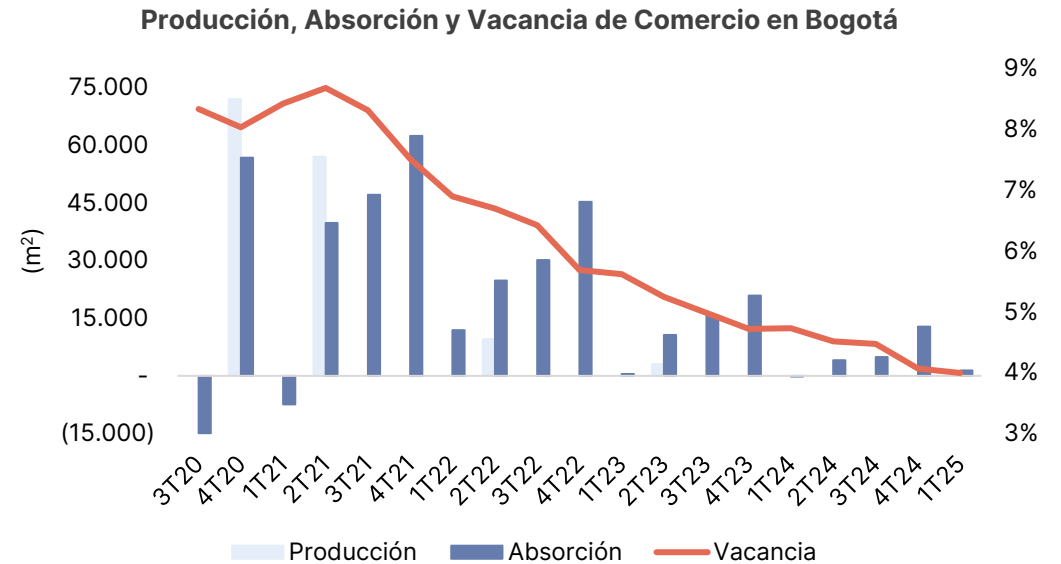


Sector Comercio

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

Vacancia		Absorción Neta		Inventario		Oferta								
4,73%		3,99%		-193 m²		1.431 m²		1.952.122 m²	≈	1.952.122 m²		92.372 m²		79.979 m²
Q1 2024		Q1 2025		Q1 2024		Q1 2025		Q1 2024		Q1 2025		Q1 2024		Q1 2025

- ✓ El mercado Retail en Colombia mostró señales de **recuperación moderada** frente al mismo periodo del año anterior, con estabilidad en precios y demanda, aunque el consumo privado avanza lentamente.
- ✓ Al concluir el primer trimestre del año, la ciudad de Bogotá registró una **absorción de espacios positiva de 1.624 m²**, revirtiendo parcialmente la cifra negativa observada en 2024, Esto evidencia una dinámica significativa en la demanda de espacios comerciales.
- ✓ La oferta de locales comerciales registro una **disminución del 15,6%** 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 presenta un **crecimiento del 1,49%, equivalente a 65.188 m²** adicionales en comparación con el mismo trimestre de 2024. Esta expansión proviene de incorporaciones de bodegas A+, que duplicaron su participación.
- ✓ La oferta disponible incrementó en 27,9% frente al año anterior, se estima una dinámica creciente sostenida durante 2025.
- ✓ Tras los saldos negativos de 2024, el mercado **revirtió su tendencia** y registró una **absorción neta positiva de 71.039 m²** para este primer trimestre de 2025, gracias a una mayor implementación del esquema de desarrollo *Build to Suit*.
- ✓ El mercado industrial ha mantenido una buena dinámica de ocupación por parte de *Data Centers*, empresas de producción y logística.

