

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Enero 2025

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

Información Histórica de Rentabilidades (efectivas anuales)							
Inmoval	Mensual	Trimestral	Semestral	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Rentabilidad	10.25%	20.84%	10.52%	6.43%	6.78%	2.73%	5.40%
Volatilidad	8.63%	5.21%	3.81%	3.77%	4.20%	4.89%	4.30%

COMENTARIO DEL GESTOR

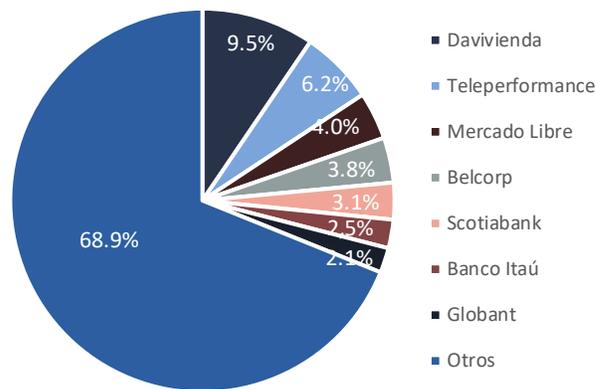
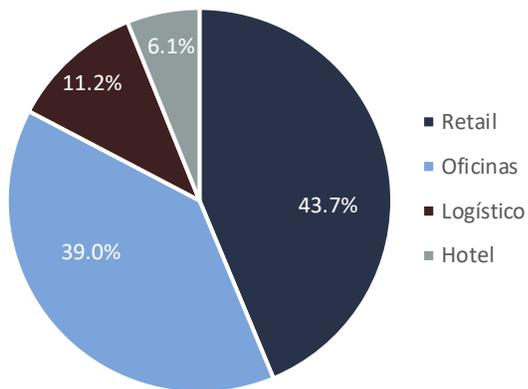
A cierre de enero 2025, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 10,25%, menor a la registrada en el mes de diciembre 2024 (52,20%). Se menciona que el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo una variación de 0,94% y una variación anual del 5,22% lo que también tiene una afectación directa en resultado de la rentabilidad presentada en el mes. En los últimos meses la variación diaria de la UVR ha venido variando, lo cual está relacionado con la caída en la variación diaria del IPC, razón por la cual las valoraciones diarias reflejadas en los activos del Fondo que se han venido presentando en los últimos meses, han sido sustancialmente menores a las que se presentaron en los mismos períodos del año anterior. En este sentido, las correcciones trimestrales a valor razonable derivado de la buena práctica de actualización de avalúos por Cartas Valor, ha sido mucho menor que en períodos anteriores. Finalmente, se espera que en los próximos meses la variación de la UVR, así como el índice de inflación siga cediendo, minimizando el efecto que tiene sobre los activos inmobiliarios.

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO¹

¹ Las cifras a cierre de enero corresponden a datos preliminares, ya que aún no se cuenta con los datos finales de cierre de todos los inmuebles.

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

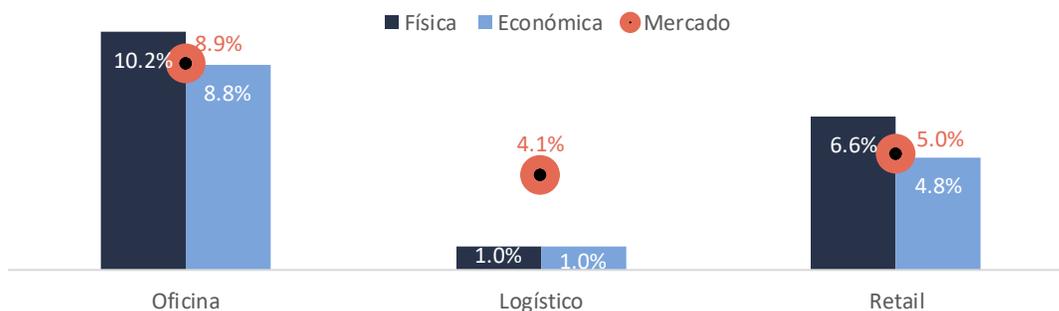


El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *retail* el sector de mayor participación (43,7%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una diversificación importante frente al origen del flujo de caja, con solo siete (7) arrendatarios que cuentan con una participación mayor al 2% de los ingresos, el 68,9% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En enero de 2025 el indicador de vacancia económica fue del 6,12%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,04%. Teniendo en cuenta la incorporación al portafolio del Edificio Rivana recientemente inaugurado, la vacancia económica se encuentra en 10,45% y la vacancia física en 10,09%. Es importante destacar que este activo aun está en su proceso natural de estabilización, el cual puede tomar varios meses. Este comportamiento es común en el mercado, ya que los edificios nuevos requieren tiempo para alcanzar su ocupación óptima.

Vacancia por Tipo de Inmueble



En cuanto a los resultados del portafolio de los hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, durante el mes de diciembre 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 67,1% y 68,25%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 65,6%, Medellín 73,1%, Cartagena, 71,1% y Cali 60,5%.

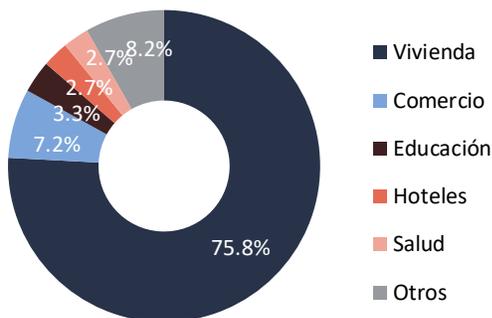
LICENCIAS 2024²

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.

Según el informe de Licencias de Construcción – ELIC publicado por el DANE, durante el 2024 se acumuló un área aprobada para la construcción de 17.058.894 metros cuadrados, presentando una disminución del 20,7% frente al año 2023; resultado que está explicado por una disminución del 19,2% en destinos no habitacionales (978.304 metros cuadrados menos) y una disminución del 21,2% en vivienda (3.477.949 metros cuadrados menos).

Área aprobada para construcción por sector



El 24,2% del total de área aprobada en el país, es decir 4.121.001 m², fueron destinadas para usos no habitacionales, y sobre estos usos, el sector comercio tuvo la mayor participación con 29,7%, equivalentes a 1.225.822 m², seguido por el sector educación con una participación del 13,9% (571.342 m²), el sector hoteles 11,2% (461.284 m²), el sector salud con 11,1% (460.323 m²), el sector de bodegas 10,3% (423.153 m²), y el sector de industria con 9,2% (378.108 m²). Mientras que el 75,8% del total de las licencias, es decir 12.937.893 m² fueron aprobadas para vivienda.

Antioquia ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 2.960.789 m² (17,4% del total del área licenciada), seguido por Bogotá con el 14,8%, Cundinamarca con el 10,2% y Valle del Cauca con el 9,5%.

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"

² Datos obtenidos a partir del informe de Licencias de Construcción – ELIC publicado por el DANE (Noviembre). <https://www.dane.gov.co/index.php/comunicados-y-boletines/construccion-y-vivienda/licencias-de-construccion>

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