

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual

Octubre 2024

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	8.53%	1.08%	0.25%	5.54%	3.82%	0.04%	4.87%
Volatilidad	1.42%	1.12%	2.83%	3.66%	3.78%	4.80%	4.09%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de octubre 2024, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 8,53%, mayor a la registrada en el mes de septiembre 2024 (-5,03%). Se menciona que el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo una variación de -0,13% y una variación anual del 5,41% 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 disminuyendo y como consecuencia el índice de precios al consumidor, 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 de 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.

ESTRATEGIA DE VENTAS

Respecto a transacciones de desinversión que da continuidad a la estrategia del Gestor enfocada en una disminución del apalancamiento a través de la venta de activos hayan cumplido la tesis de inversión o que no se encuentren alineados con la estrategia actual del Fondo, durante el mes de octubre se perfecciono el siguiente negocio:

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

- Local financiero ubicado en Bogotá (252 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.805 millones.
- Local financiero ubicado en Bogotá (257 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 6.400 millones.

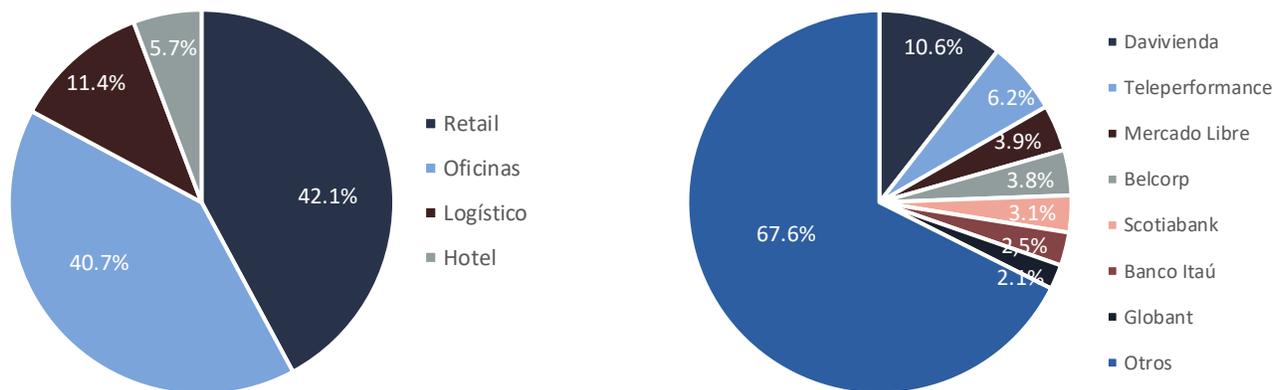
El Fondo alcanza un total de 26 activos vendidos entre oficinas, comercio y activos logísticos, por un monto aproximado de COP \$263 mil millones entre 2021 y 2024, posicionando a Inmoval como el Fondo líder en ventas en el mercado inmobiliario colombiano, demostrando así la capacidad de liberar y generar recursos adicionales en coyunturas económicas complejas.

COLOCACIÓN DE ÁREA

En relación con nuevas colocaciones, nos permitimos informar que se cerró un nuevo contrato con importante multinacional del sector de consultorías, para la ocupación de 1.489 m² de oficina en la ciudad de Medellín

Igualmente, en la ciudad de Bogotá se cerró un nuevo contrato con importante multinacional del sector de seguros para la ocupación de 1.560 m².

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO¹



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 (42,1%). 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 67,6% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

¹ Las cifras a cierre de junio 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.

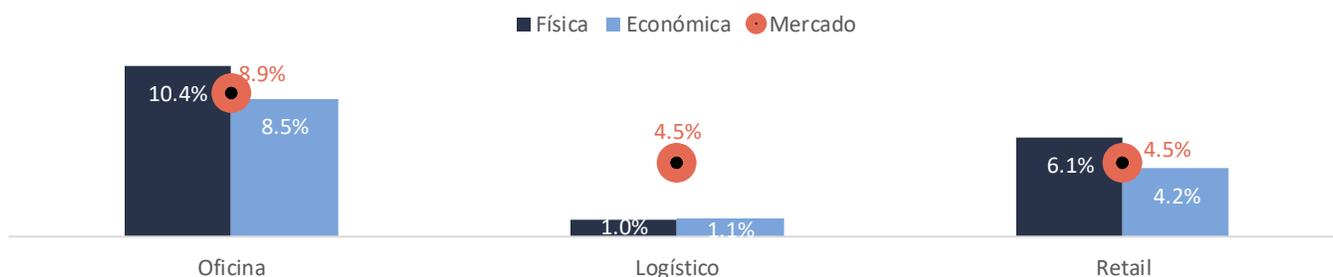
Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad 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

En octubre de 2024 el indicador de vacancia económica fue del 5,68%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,98%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en

	Q2 2023	Q2 2024	Δ
Tasa de Disponibilidad	4,33%	4,48%	▲
Inventario	4.380.713	4.380.713	▬
Absorción neta	92.725	-22.107	▼
Oferta	226.453	171.565	▼

promedio es de 6,10% y 5,97% la vacancia física.

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 septiembre 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 66% y 83,5%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 65,0%, Medellín 72,1%, Cartagena, 71,6% y Cali 57,4%.

MERCADO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL

Según el informe de mercado industrial de Colliers para el cierre del segundo trimestre del 2024, el sector ha experimentado cambios significativos registrando los niveles más altos de ocupación de los últimos cinco años. Sin embargo, el alza de los costos de construcción y las tasas de interés se consolidan como las principales dificultades para el desarrollo de nuevas bodegas, generando un desbalance entre oferta y demanda. Como resultado, los precios de renta y venta de bodegas muestran una tendencia al alza en el último año, reflejando la baja disponibilidad de bodegas de altas especificaciones en ubicaciones estratégicas para manufacturación y logística. Se prevé mayor actividad constructora, influenciada por una mejora en las tasas de interés y un crecimiento desacelerado de costos de construcción de bodegas.

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

En la ciudad de Bogotá se consolida al cierre del segundo trimestre del año un inventario competitivo de 4.380.713 m², manteniéndose estable respecto al año anterior. Colliers estima una continuidad en la tendencia estable sobre el desarrollo industrial y logístico durante el 2024.

En cuanto a precios de renta, el promedio ponderado de precios se ubicó en COP 20.700 m², lo cual representa un crecimiento de 16,06% en los últimos doce meses. Se prevé una continuidad en la tendencia al alza de los valores de alquiler en la capital.

Por otro lado, en cuanto a precios de venta, el promedio ponderado se encuentra en COP 2.651.900 m², mostrando un incremento de COP 99.500 m² respecto al año anterior. Este comportamiento menos volátil está asociado a una menor rotación de activos, reflejando la dinámica inmobiliaria tradicional, y la situación económica a nivel país.²

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 Colliers International, 2Q 2024

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