

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Noviembre 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	4.66%	2.62%	-0.45%	5.52%	2.89%	-0.15%	4.72%
Volatilidad	1.32%	1.22%	2.86%	3.62%	3.78%	4.78%	4.10%

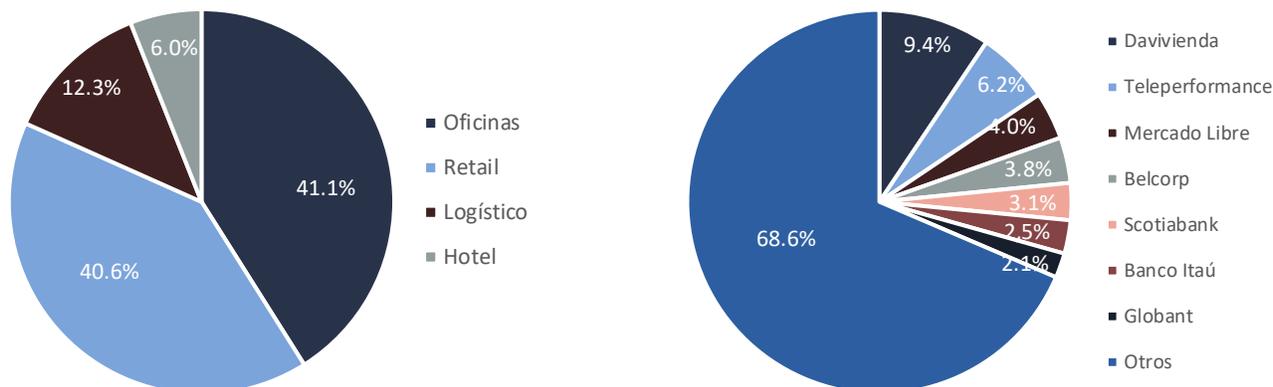
### COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de noviembre 2024, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 4,66%, menor a la registrada en el mes de septiembre 2024 (8,53%). Se menciona que el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo una variación de 0,27% y una variación anual del 5,20% 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, lo cual esta 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 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.

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](http://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

### COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO<sup>1</sup>

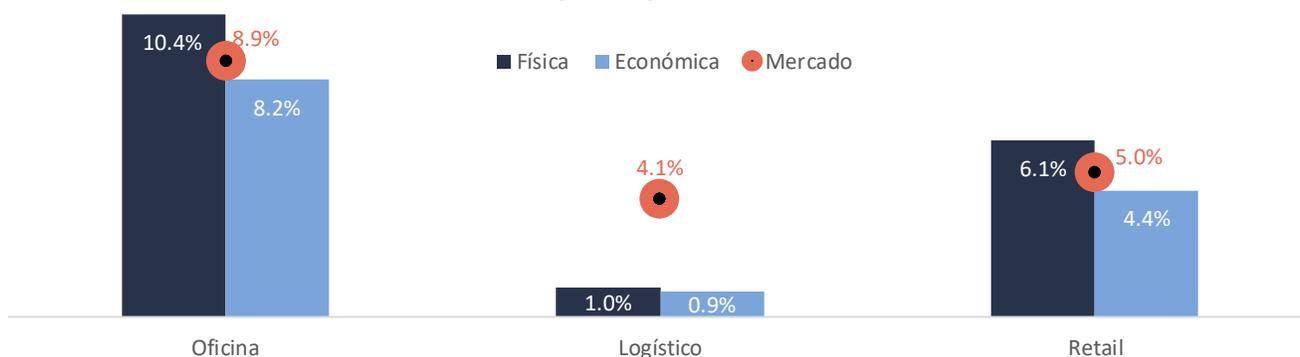


El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *oficinas* el sector de mayor participación (41,1%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una 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 68,6% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

### EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En noviembre de 2024 el indicador de vacancia económica fue del 5,66%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,00%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,05% 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 octubre 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos

<sup>1</sup> 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](http://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

estándar alcanzan valores entre 66% y 79,8%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 65,3%, Medellín 72,4%, Cartagena, 71,2% y Cali 59,2%.

## MERCADO RETAIL

En el tercer trimestre de 2024, el mercado inmobiliario de retail en Colombia experimenta una lenta recuperación en un contexto económico desafiante, afectando la demanda de locales comerciales. Sin embargo, algunos segmentos, como servicios y comercios minoristas en zonas estratégicas han mostrado dinamismo.

Según Colliers International, la capital del país concluyó el tercer trimestre del año con un área rentable competitiva 1.952.122 m<sup>2</sup>, distribuido en 55 centros comerciales. Esta cifra refleja estabilidad en el GLA en comparación con el año anterior. En cuanto a la oferta, los espacios comerciales de la ciudad de Bogotá alcanzaron los 87.307 m<sup>2</sup>, reflejando una disminución de anual del 10,26% correspondiente a -10.983 m<sup>2</sup>. Se presentaron asimismo indicadores positivos como el comportamiento de la vacancia, siendo 4,47% la tasa de disponibilidad en el 3Q del 2024; menor a la presentada el mismo período de 2023 (4,98%).

De esta manera, Colliers prevé crecimiento en este sector impulsado principalmente por la adaptación de espacios en los centros comerciales ya establecidos, priorizando áreas de entretenimiento y gastronomía para atraer visitantes. La estabilidad en las tasas de interés y la baja esperada de la inflación en 2025 podrían mejorar el financiamiento, incentivando nuevos proyectos, especialmente en ciudades densamente pobladas y zonas de alta afluencia. Esto representa oportunidades para la expansión de marcas, aunque la oferta de locales de alta calidad sigue siendo limitada en áreas de alto tráfico comercial. Asimismo, se estima una tendencia estable en términos de oferta y precios, que estará influenciada por el comportamiento estacional, especialmente durante la temporada de fin de año<sup>2</sup>.

Cordialmente,

**ADRIANA HURTADO URIARTE**  
*Executive Director Inversiones Inmobiliarias*  
**Gerente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL**  
[ahurtado@credicorpcapital.com](mailto: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"

<sup>2</sup> Colliers Retail Bogotá 3Q 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](http://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