

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual  
Diciembre 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                                                | 52.20%  | 20.20%     | 10.23%    | 6.35%       | 8.68%      | 2.31%          | 5.29%          |
| Volatilidad                                                 | 8.80%   | 5.27%      | 3.83%     | 3.81%       | 4.55%      | 4.89%          | 4.30%          |

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de diciembre 2024, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 52,20%, mayor a la registrada en el mes de noviembre 2024 (4,66%). Lo anterior principalmente como resultado de dos operaciones activadas en el periodo a saber:

- (i) La activación del 35% de los Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente es una bodega adicional con área rentable de (13.900 m²) en el Parque Industrial ZOL Funza donde actualmente el Fondo tiene participación y cuyo locatario de esta última área activada, es una compañía del sector de alimentos y bebidas. En este sentido, la activación a valor razonable en el mes de diciembre reflejó un mayor valor de la propiedad de inversión en el fideicomiso subsidiario donde se encuentra parqueado el activo.
- (ii) La activación de los Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente es el Edificio Rivana (27.500 m²) entre oficinas y locales el cual entró en operación el pasado mes de octubre y cuya perfección de la cesión de los derechos fiduciarios se realizó en el periodo de diciembre presentando una valoración derivada del valor razonable incluido en la propiedad de inversión del fideicomiso subsidiario donde se encuentra parqueado el activo.

Adicionalmente, se menciona que el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo una variación de 0,46% 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 el comportamiento de la variación diaria de la UVR ha sido a la baja, 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 de año anterior. En este sentido, las correcciones trimestrales a valor razonable

Autorregulado por AMV

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

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

El Fondo alcanza un total de 30 activos vendidos entre oficinas, comercio y activos logísticos, por un monto aproximado de COP \$268.326 millones entre 2021-2024, 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.

Durante el mes de diciembre se realizó la perfección de la transferencia de dominio de cinco activos cuyas promesas de compraventa se realizaron en meses anteriores, entre ellos se encuentran:

- (i) Tres locales comerciales ubicados en el departamento de Antioquia cuya actividad del locatario es el sector financiero por el monto de COP 4.150 MM.
- (ii) Un local comercial ubicados en la ciudad de Bogotá cuyo locatario se desempeña en el sector financiero, la transacción se celebró por el monto de COP 1.100 MM

## REDENCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

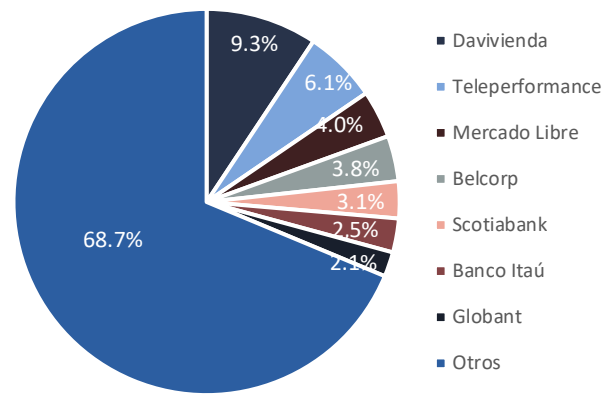
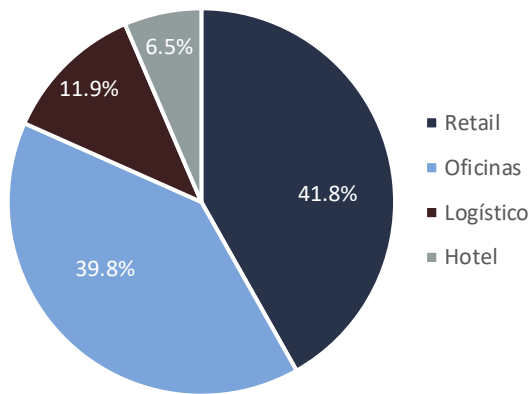
Continuando con la política de redención anticipada de unidades de acuerdo con el comportamiento de caja y capacidad para redimir anticipadamente, el Fondo realizó el 13 de diciembre una redención anticipada de unidades por un total de \$30.546 millones de pesos, logrando de esta manera un Cash Yield total acumulado para el año 2024 en 1,99% E.A respecto al valor del Fondo y calculado sobre el valor del Fondo en el mercado secundario es 3,44%.

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

<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.

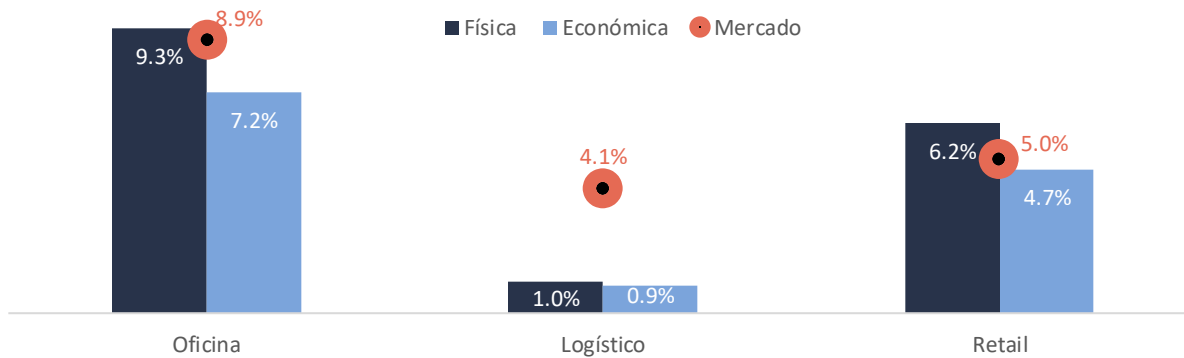


El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *retail* el sector de mayor participación (41,8%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una 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 68,7% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

## EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En diciembre de 2024 el indicador de vacancia económica fue del 5,29%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,58%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,10% y 6,02% 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 noviembre 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 67,1% y 81,97%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 66,5%, Medellín 73,5%, Cartagena, 71,6% y Cali 68,4%.

Cordialmente,

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 depósitos 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.

**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"

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