Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual
Febrero 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	15.70%	25.06%	13.23%	6.59%	5.64%	2.47%	5.26%
Volatilidad	0.76%	5.20%	3.80%	3.74%	3.70%	4.80%	4.29%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de febrero 2025, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 15,70%, superior a la registrada en enero de 2025 (10,25%). Esta mejora en el rendimiento del Fondo se ve influenciada, entre otros factores, por el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que reportó una variación de 1,14% y una variación anual del 5,28%, estos cambios tienen un impacto directo en los resultados de rentabilidad observados durante el mes. En los últimos meses, la variación diaria de la Unidad de Valor Real (UVR) ha mostrado variaciones, lo que se ha relacionado estrechamente con la disminución en la variación diaria del IPC, como consecuencia, las valoraciones diarias de los activos del Fondo han sido considerablemente más bajas que las observadas en los mismos períodos del año anterior.

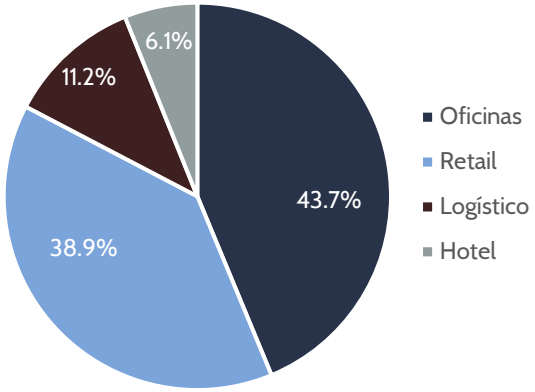
Asimismo, durante el mes se llevaron a cabo actualizaciones de avalúos en algunos inmuebles del Fondo, conforme a la obligación de realizar avalúos comerciales cada doce meses, reflejando correcciones moderadas, gracias a la buena práctica de correcciones trimestrales en los períodos anteriores. Finalmente, se espera que tanto la variación de la UVR como el índice de inflación continúen disminuyendo en los próximos meses, lo que contribuirá a mitigar el impacto de estos factores sobre los activos inmobiliarios del Fondo.

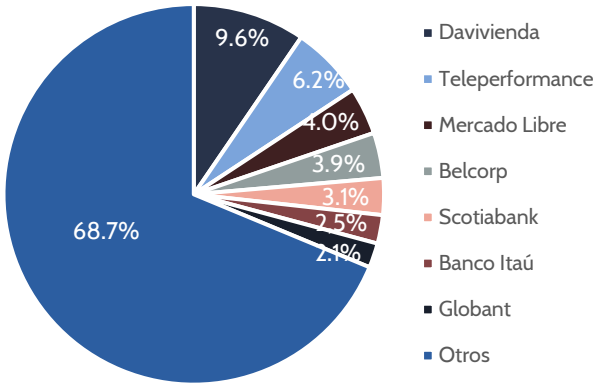
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender 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

Autorregulado amv

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO[1]





El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo oficina 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 68,7% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

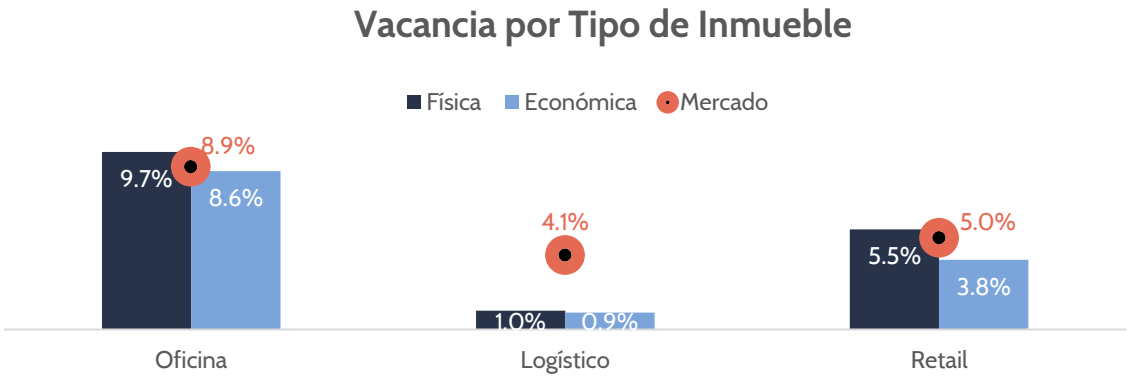
En febrero de 2025 el indicador de vacancia económica fue del 5,61%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,52%. Teniendo en cuenta la incorporación al portafolio del Edificio Rivana recientemente inaugurado, la vacancia económica se encuentra en 11,72% y la vacancia física en 10,86%. Es importante destacar que este activo aún 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.

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

Autorregulado 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. 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 cuanto a los resultados del portafolio de los hoteles en los cuales el Fondo tiene participación, durante el mes de enero 2025, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 67,19% y 73,4%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 49,2%, Medellín 55,6 %, Cartagena, 67,3% y Cali 38,8%.

MERCADO DE OFICINAS

Según el informe de mercado de oficinas de Colliers, al cierre del 2024 el mercado de oficinas en Colombia presenta una recuperación gradual en un entorno económico desafiante. Las empresas continúan adaptándose a las nuevas modalidades de trabajo, lo que influye en la demanda de espacios flexibles y tecnológicamente avanzados. A pesar de los desafíos por altas tasas de interés e incrementos en los costos de construcción, la vacancia ha disminuido y las rentas se han mantenido estables. Se observa una tendencia hacia la ocupación de espacios especialmente en las ciudades principales, la cual dependerá de la capacidad de los desarrolladores por adaptarse a las tendencias emergentes. De las ciudades principales, en el cuarto trimestre de 2024, Bogotá registro una absorción de espacios de 67.429 m^2, consolidando un crecimiento del 57,3% respecto al 2023, cuando la absorción alcanzó los 42.866 m^2; seguido de Medellín con 23.901 m^2 absorbidos, reflejando un aumento significativo de 11.121 m^2; Cali con una absorción neta negativa de -668 m^2, decreciendo frente al cierre del año anterior cuando se reportó una absorción de 15.082 m^2 y Barranquilla con -6.623 m^2 de absorción versus 12.863 m^2 en el mismo trimestre del 2023. La tendencia observada sugiere recuperación en la demanda e interés por espacios en sectores estratégicos y adaptabilidad a las nuevas modalidades de trabajo.

Por otra parte, los precios de renta en Bogotá cierran el año 2024 con un valor de $71.557 COP/$m^2$, mostrando una variación anual de 3,31%. Este crecimiento refleja un ajuste por la reducción en la disponibilidad de espacios y una demanda constante en corredores estratégicos. En cuanto a los precios de venta en Medellín, el año cierra con un precio ponderado de venta de $6.130.410 COP/$m^2$, mostrando una disminución del 42,25% frente al año anterior. Esta variación estuvo impulsada principalmente por la contracción en la oferta

Autorregulado 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. 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

de oficinas con especificaciones de alta calidad en corredores estratégicos. Colliers prevé una inclinación de las preferencias hacia la renta de espacios corporativos en lugar de compra, lo que genera una menor presión sobre la reducción de inventario en venta y una estabilidad en la absorción de estos activos.

A continuación, se presenta una tabla de las principales cifras en cuanto al desempeño de las oficinas en el cuarto trimestre de 2024 para Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla:[2]

	Bogotá	Medellín	Cali	Barranquilla
Vacancia	8,37%	4,18%	10,63%	6,91%
Inventario	3.088.213	855.479	182.132	251.108
Precio m²	71.557	69.000	67.660	52.897

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, 4Q 2024

Autorregulado 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. 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