

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Marzo 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	16.30%	13.99%	17.09%	6.78%	6.79%	2.48%	4.77%
Volatilidad	1.29%	5.16%	3.78%	3.71%	3.68%	4.80%	4.28%

### COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de marzo 2025, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 16,30%, superior a la registrada en febrero de 2025 (15,70%). 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 mensual de 0,52% y anual del 5,09%. En comparación con marzo de 2024, el IPC ha venido cayendo y como consecuencia, las valoraciones diarias de los inmuebles del Fondo han sido considerablemente más bajas que las observadas en los mismos períodos del año anterior.

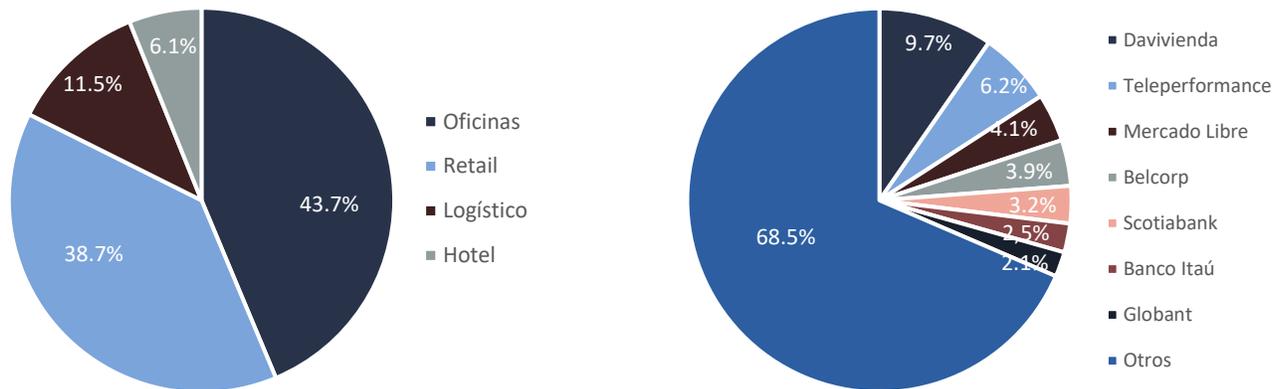
Asimismo, durante el mes se llevó a cabo la actualización trimestral del valor del portafolio y de avalúos en algunos inmuebles del Fondo, conforme a la obligación de realizar avalúos comerciales cada doce meses, reflejando correcciones moderadas en el valor de los activos. Se espera que la inflación continúe disminuyendo en los próximos meses, lo que contribuirá a mitigar el impacto de estos factores sobre los activos inmobiliarios del Fondo.

Adicionalmente, otro factor que impulsó la rentabilidad mensual fue el incremento del canon de arrendamiento de 24 contratos que aumentaron con su indexación anual a IPC o en algunos casos por encima en los meses de febrero y marzo, al igual que la colocación de 3.800 m2 espacios vacantes.

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 oficina el sector de mayor participación (43,7%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A y 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 68,5% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

## EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

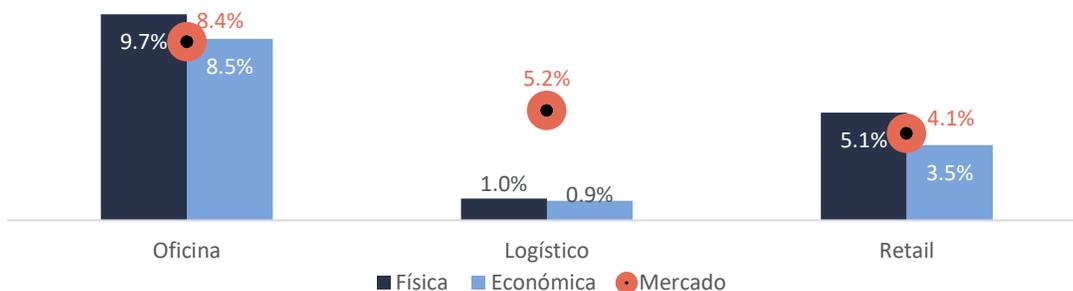
En marzo de 2025 el portafolio estabilizado, presento una vacancia económica del 5,47%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,41%. Teniendo en cuenta la incorporación al portafolio del Edificio Rivana recientemente inaugurado, la vacancia económica se encuentra en 11,59% y la vacancia física en 10,76%. Este incremento en la vacancia económica no quiere decir que el portafolio esté generando menos ingresos, sino por el contrario, que en la medida en que este activo se comercialice, esto solo traerá ingresos adicionales al portafolio, ya que es un activo cuyo desarrollo se viene pagando desde mayo de 2022 y desde este año que culminó la obra e inició la operación se comenzarán a percibir sus ingresos por rentas. 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.

<sup>1</sup> 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.

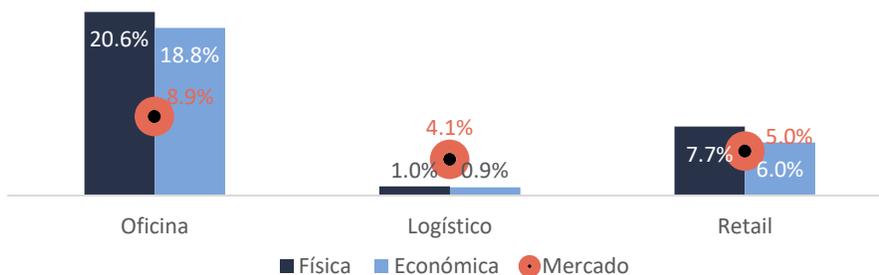
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](http://www.credicorpcapital.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como 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

## Vacancia por Tipo de Inmueble Portafolio estabilizado



## 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 febrero 2025, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 71,90% y 88,53%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 57,0%, Medellín 64,0 %, Cartagena, 68,1% y Cali 48,3%.

### MERCADO RETAIL

Durante el 2024, el mercado en Colombia muestra una recuperación gradual en un entorno aun desafiante. Sectores como servicios y comercio minorista en zonas estratégicas han mostrado dinamismo, mientras los centros comerciales continúan priorizando áreas de entretenimiento y gastronomía para atraer visitantes. La estabilidad en tasas de interés y la expectativa de menor inflación en 2025 podría facilitar el financiamiento e incentivar nuevos proyectos en zonas de alta afluencia. En general el sector avanza, pero enfrenta desafíos que requieren estrategias adaptativas para sostener su recuperación.

Según Colliers International, al finalizar el 2024 la capital del país cuenta con un total de área rentable de 1.952.122 metros cuadrados, igual a los resultados reportados para cierre de 2023. Dicha estabilidad refleja un periodo de

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

consolidación en el sector, en el cual aún con crecimiento nulo en nuevos desarrollos comerciales, los centros regionales<sup>2</sup> continúa dominando el mercado. En cuanto a la oferta, los espacios comerciales de la ciudad de Bogotá alcanzaron los 79.410 metros cuadrados, mostrando una disminución anual del 13,8% correspondiente a -12.769m<sup>2</sup>. Se presentaron asimismo indicadores positivos como el comportamiento de la vacancia, siendo 4,07% la tasa de disponibilidad en el 4Q del 2024; menor a la presentada en el mismo período de 2023 (4,72%)<sup>3</sup>.

De esta manera, Colliers prevé un ritmo de crecimiento ralentizado de inventario para el mediano plazo, el cual estará impulsado principalmente por la expansión de centros comerciales ya consolidados, buscando robustecer su oferta de servicios, gastronomía y entretenimiento.



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> Centros comerciales que ofrecen una amplia gama de mercancías en general, con gran porcentaje en ropa y gran variedad de servicios. Su atracción principal es la combinación de 2 o más tiendas anclas que en su mayoría pueden ser tiendas departamentales de gran escala, por lo que su área comercial rentable duplica a la del centro comunitario.

<sup>3</sup> Colliers International, Q4 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