

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Abril 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

Inmoval	Información Histórica de Rentabilidades (efectivas anuales)						
	Mensual	Trimestral	Semestral	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Rentabilidad	14.40%	15.47%	18.16%	14.09%	8.77%	3.12%	4.57%
Volatilidad	0.74%	0.95%	3.77%	3.67%	3.37%	4.66%	4.28%

### COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de abril 2025, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 14,40%, menor a la registrada en marzo de 2025 (16,30%). Esto debido al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que reportó una variación mensual de 0,66% y anual del 5,16%. 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.

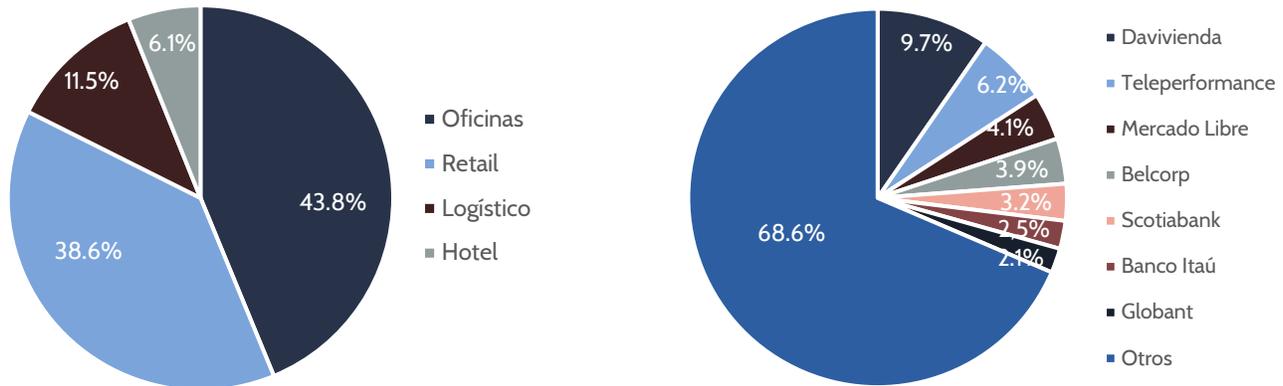
Asimismo, durante el mes se llevaron a cabo actualizaciones de avalúos en algunos inmuebles del Fondo, conforme a la obligación de realizar avalúos comerciales cada doce meses, reflejando correcciones moderadas, gracias a la buena práctica de correcciones trimestrales en los períodos anteriores. Finalmente, 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.

Por su parte se informa que el 2 de abril se realizó la Asamblea General de Inversionistas en el Auditorio del Centro de Negocios y Eventos Connecta 26 ubicado en la Av. Calle 26 No. 92-32 de la ciudad de Bogotá.

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 (43,8%). 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 68,6% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

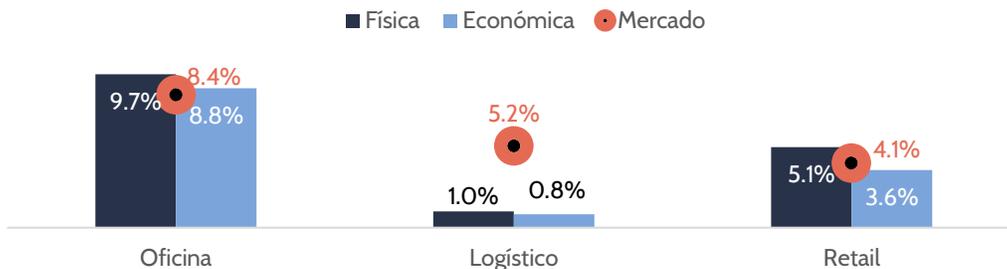
## EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En abril de 2025 el portafolio estabilizado, presento una vacancia económica del 5,64%, 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 11,73% y la vacancia física en 10,77%. 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 finales del año pasado 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.

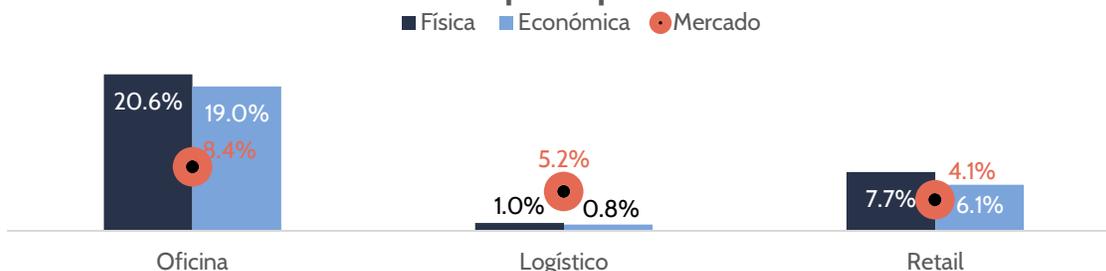
<sup>1</sup> Las cifras a cierre de febrero corresponden a datos preliminares, ya que aún no se cuenta con los datos finales de cierre de todos los inmuebles.

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.

### Vacancia por Tipo de Inmueble 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 marzo 2025, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 71,70% y 79,12%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 61,2%, Medellín 65,4 %, Cartagena, 69,1% y Cali 49,7%.

### MERCADO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL

Según el informe de mercado industrial de Colliers para el cierre del 2024, el sector ha experimentado desafíos significativos por factores como el aumento de costos de insumos y las elevadas tasas de interés, limitando el acceso a créditos para nuevos proyectos de expansión. A pesar de estos retos, persisten oportunidades en nichos específicos impulsados por la logística, la sostenibilidad y las ubicaciones estratégicas.

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.

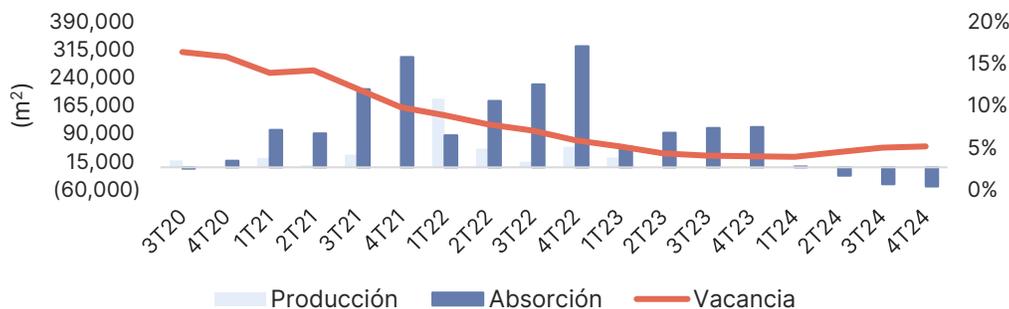
Detalle	Q4 2023	Q4 2024	Δ
Tasa de Disponibilidad	3,98%	5,15%	▲
Inventario	4.380.713	4.380.713	▬
Absorción neta	108.334	-51.204	▼
Oferta	174.216	225.420	▲

En la ciudad de Bogotá se consolida al cierre del cuarto trimestre del año un inventario competitivo de 4.380.713 m<sup>2</sup>, manteniéndose estable respecto al año anterior. Esta estabilidad refleja un periodo de consolidación y equilibrio para el sector, en la que cada clase industrial mantiene su participación relativa dentro del mercado.

En cuanto a la oferta por activos logísticos, para el último trimestre de 2024 se presentó un incremento significativo, alcanzando los 225.420 m<sup>2</sup>, lo cual implica una variación anual absoluta del 29,4%. Este crecimiento responde a la consolidación de nuevos espacios industriales disponibles, reflejando así una dinámica creciente sostenida en el sector.

Por otro lado, en cuanto a precios de renta, el promedio ponderado de precios se ubicó en COP 21.400 m<sup>2</sup>, lo cual representa un crecimiento de 12,63% en comparación al cierre del año 2023. Se prevé una continuidad en la tendencia al alza de los valores de alquiler en la capital.<sup>2</sup>

### Producción, Absorción y Vacancia Logístico en Bogotá



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 International, 4Q 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