

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Mayo 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	8.96%	0.78%	6.35%	6.43%	-2.25%	2.10%	6.09%
Volatilidad	0.78%	3.29%	4.49%	3.72%	5.63%	4.67%	3.95%

### COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de mayo 2024, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 8,96%, mayor a la registrada en el mes de abril 2024 (-8,54%). Lo anterior, explicado principalmente por el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), el cual tuvo una variación de 0,43% y una variación anual del 7,16%. A pesar de que el dato de inflación del quinto mes del año ha sido bajo en comparación al año 2023, la variación de la UVR continúa teniendo un comportamiento alcista, y por lo tanto los activos presentaron valorizaciones diarias en el portafolio del Fondo. Se espera que en el futuro cercano la inflación siga cediendo, minimizando el efecto que tiene sobre los activos inmobiliarios.

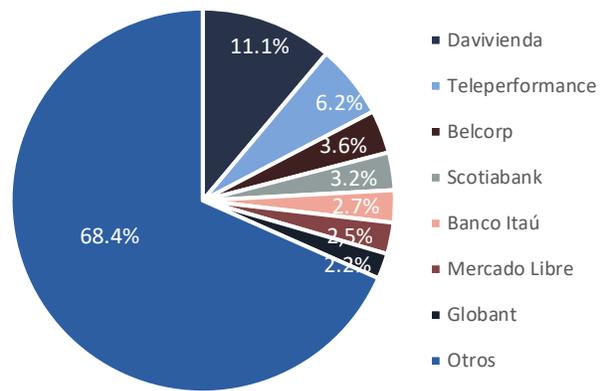
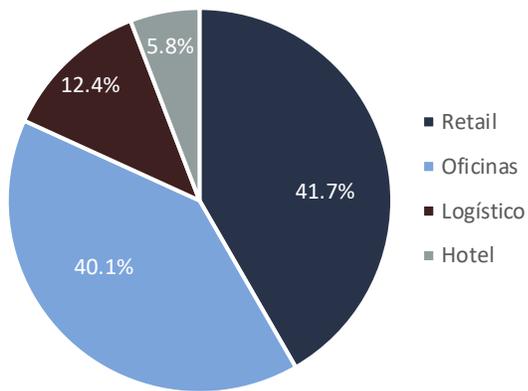
Adicionalmente, la rentabilidad incluye la actualización del valor razonable expresado en los avalúos anuales de oficinas en Edificio Alianza, Edificio San Francisco, Edificio Green Tower y Edificio Blue Tower.

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

<sup>1</sup> Las cifras a cierre de mayo 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

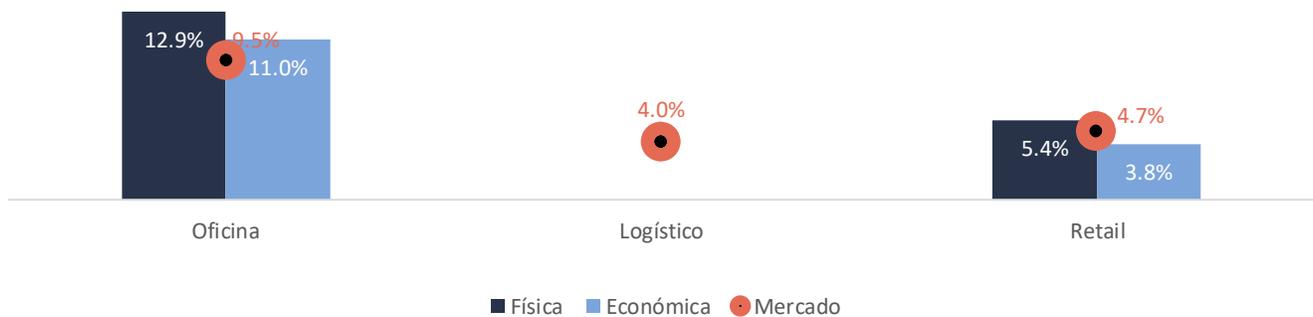


El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *retail* el sector de mayor participación (41,7%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una 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 68,4% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

### EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En mayo de 2024 el indicador de vacancia económica fue del 6,57%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,44%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,14% y 5,90% 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 abril 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 63% y 72%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 63%, Medellín 66,5%, Cartagena, 69,7% y Cali 54,7%.

### MERCADO DE HOTELES

Según la Asociación Hotelera y Turística de Colombia (Cotelco), el sector hotelero en el país inició el año 2024 con cifras positivas para el turismo en Colombia. En los primeros 3 meses del año, la ocupación hotelera acumulada llegó al 55,47%

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

versus un 59,92% en el mismo período del año anterior, disminuyendo en 4,45 puntos porcentuales. Por otro lado, la tarifa promedio subió de COP\$376.514 a COP\$363.866 en 2023. Finalmente, los ingresos por habitación disponible (RevPar) disminuyeron en un 4,21%, ubicándose en COP\$208.685 en 2024 en comparación con los COP\$218.044 que se cobrarán 2023.

A continuación, se presenta una tabla resumen de las principales cifras en cuanto al desempeño del mercado de hoteles en los primeros tres meses del año para las ciudades y departamentos donde el Fondo cuenta con este tipo de activos (Bogotá, Cartagena, Antioquia y Valle del Cauca):

Indicadores	Bogotá D.C.	Cartagena	Antioquia	Valle del Cauca
Ocupación hotelera %	58,96%	72,91%	61,72%	49,03%
Tarifa promedio, COP\$	341.667	726.027	413.805	280.824
RevPar, COP\$	201.443	529.329	255.408	137.830

En general los activos del portafolio están por encima de las cifras del mercado de hoteles en Colombia.

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"

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