

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Mayo 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	5.67%	12.00%	18.28%	12.31%	8.48%	2.97%	4.18%
Volatilidad	1.02%	1.02%	3.75%	3.64%	3.35%	4.64%	4.28%

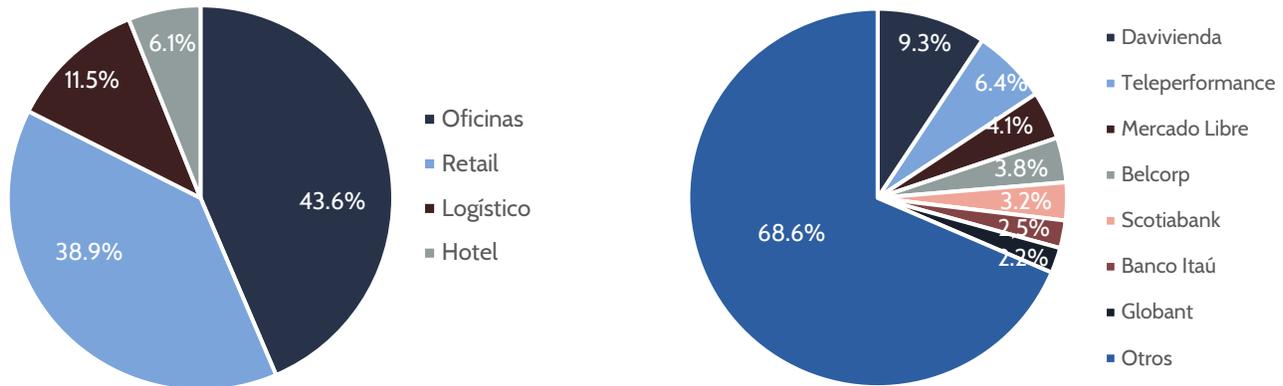
### COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de mayo 2025, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 5,67%, menor a la registrada en abril de 2025 (14,40%). Este menor rendimiento del Fondo se vió influenciado, entre otros factores, por el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que reportó una variación mensual de 0,32% y anual del 5,05%. En comparación con mayo 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.

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 (43,6%). 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

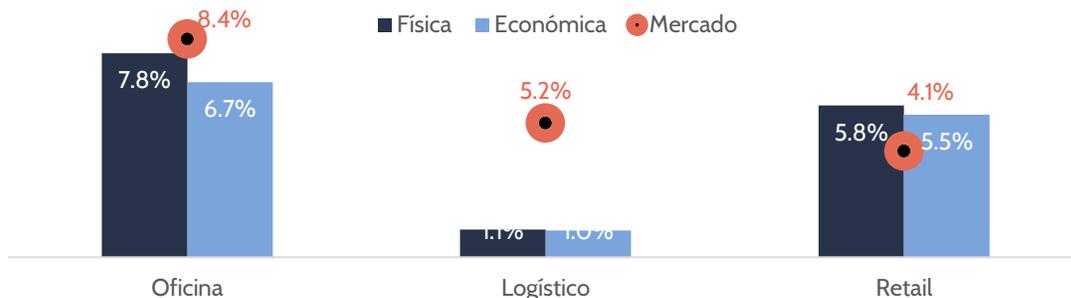
En abril de 2025 el portafolio estabilizado, presento una vacancia económica del 5,63%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,40%. Teniendo en cuenta la incorporación al portafolio del Edificio Rivana recientemente inaugurado, la vacancia económica se encuentra en 11,55% y la vacancia física en 10,47%. 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.

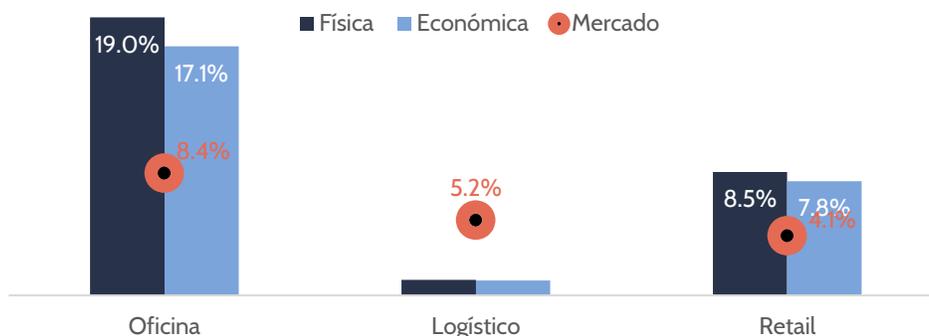
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](http://www.credicorpcapital.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como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



### 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 2025, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 63,82% y 68,00%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en el corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 61,8%, Medellín 64,4 %, Cartagena, 68,1% y Cali 89,6%.

### MERCADO DE HOTELES

Según la Asociación Hotelera y Turística de Colombia (Cotelco), el sector hotelero en el país inició el año 2025 con cifras positivas para el turismo en Colombia. En los primeros 3 meses del año, la ocupación hotelera acumulada llegó al 55,17% versus un 54,83% en el mismo período del año anterior, creciendo en 0,34 puntos porcentuales. Por otro lado, la tarifa promedio subió de COP\$368.383 a COP\$377.376 en 2024. Finalmente, los ingresos por habitación disponible (RevPar) aumentaron en un 3,07%, ubicándose en COP\$208.181 en 2025 en comparación con los COP\$201.980 que se cobraron 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.

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 %	61,43%	74,59%	61,87%	45,09%
Tarifa promedio, COP\$	379.450	589.138	439.931	280.293
RevPar, COP\$	233.093	439.416	272.186	126.380

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