

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

### Informe Mensual

Julio 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	4.85%	-1.72%	2.52%	5.78%	2.24%	0.81%	5.33%
Volatilidad	6.28%	3.81%	3.62%	3.77%	3.83%	4.81%	4.10%

### COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de julio 2024, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de 4,85%, mayor a la registrada en el mes de junio 2024 (-17,38%,). Lo anterior, explicado principalmente por la menor actualización de activos en el mes de julio respecto al mes de junio, ya que en el mes de junio se realizó la actualización a valor razonable del 77.3% del valor de los activos del fondo mediante cartas valor. Igualmente se menciona que el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo una variación de 0,20% y una variación anual del 6,86% lo que también tiene una afectación directa en resultado de la rentabilidad presentada en el mes. A pesar de que el dato de inflación del mes 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.

Por otra parte, se comenta que la actualización a valor razonable expresado en los avalúos anuales para el mes de Julio, registraron una disminución del 0,005% respecto al valor en libros, los cuales representan el 3,02% del total de los activos del Fondo.

### REDECCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

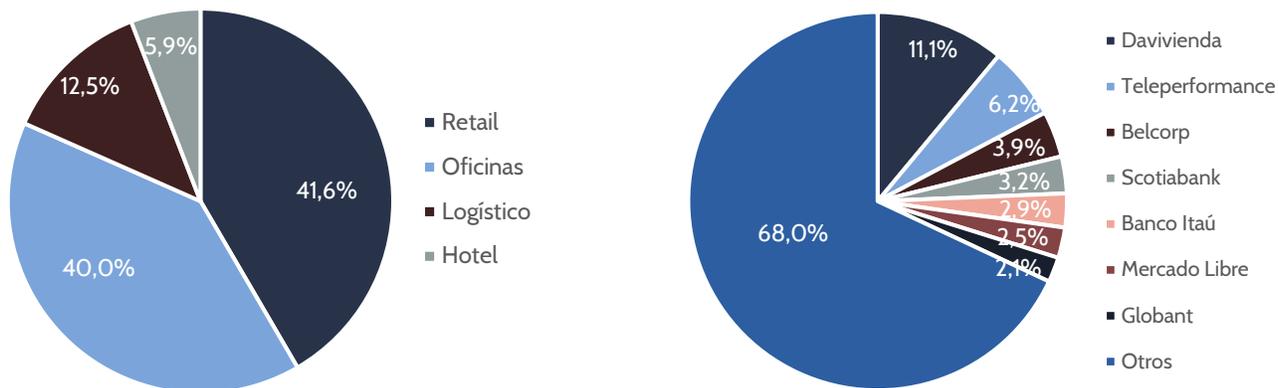
Continuando con la política de redención anticipada de unidades de acuerdo con el comportamiento de caja y capacidad para redimir anticipadamente, el Fondo realizó el 4 de julio una redención anticipada de unidades

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

por un total de \$8.669 millones de pesos, logrando de esta manera un *Cash Yield* total acumulado para el año 2024 en 0,8% E.A respecto al valor del Fondo y calculado sobre el valor del Fondo en el mercado secundario es de 1,4%.

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

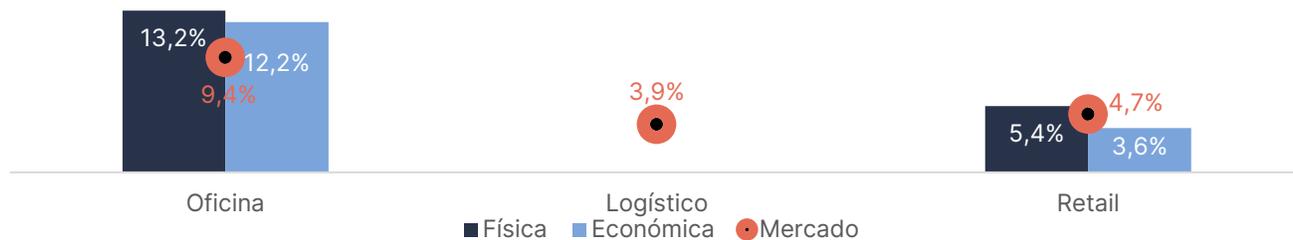


El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *retail* el sector de mayor participación (41,6%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una 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 68,0% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

### EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En julio de 2024 el indicador de vacancia económica fue del 6,77%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,53%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,24% y 6,01% 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 junio 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles

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

en formatos estándar alcanzan valores entre 63% y 68%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 63,1%, Medellín 68,9%, Cartagena, 68,5% y Cali 56,4%.

## MERCADO RETAIL

Durante el segundo trimestre de 2024, el mercado inmobiliario de centros comerciales muestra índices de ocupación física estables, respaldado por la incorporación de marcas de *hard discount*, servicios de salud y gastronomía, que siguen impulsando el tráfico de personas hacia estos espacios de comercio.

Según Colliers International, para el 2Q del 2024, la capital del país cuenta con un total de área rentable de 1.952.122 m<sup>2</sup>, distribuido en 55 centros comerciales, lo cual refleja estabilidad en el GLA en comparación con el año anterior. En cuanto a la oferta, los espacios comerciales de la ciudad de Bogotá alcanzaron los 88.076 m<sup>2</sup>, mostrando una disminución de anual del 14,03% correspondiente a -14.373 m<sup>2</sup>. Se presentaron asimismo indicadores positivos como el comportamiento de la vacancia, siendo 4,51% la tasa de disponibilidad en el 2Q del 2024; menor a la presentada el mismo período de 2023 (5,25%).

De esta manera, Colliers prevé un crecimiento en este sector impulsado principalmente por la expansión de centros comerciales ya establecidos, donde se evidencia la intención de reaprovechar zonas comunes y áreas de bajo tráfico para atraer nuevos inquilinos. Asimismo, se estima una tendencia estable en términos de oferta y precios, que estará influenciada por el comportamiento del consumo de los hogares y su nivel de endeudamiento, especialmente durante la temporada de fin de año<sup>2</sup>.

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 Retail Bogotá 2Q 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