

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario – INMOVAL

Informe Mensual
Septiembre 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	-5.03%	1.09%	-2.56%	5.48%	2.86%	0.07%	5.03%
Volatilidad	1.41%	3.81%	3.54%	3.70%	3.83%	4.81%	4.11%

COMENTARIO DEL GESTOR

A cierre de septiembre 2024, el Fondo registró una rentabilidad a 30 días de -5,03%, menor a la registrada en el mes de agosto 2024 (3,54%). Se menciona que el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), tuvo una variación de 0,24% y una variación anual del 7,1% 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.

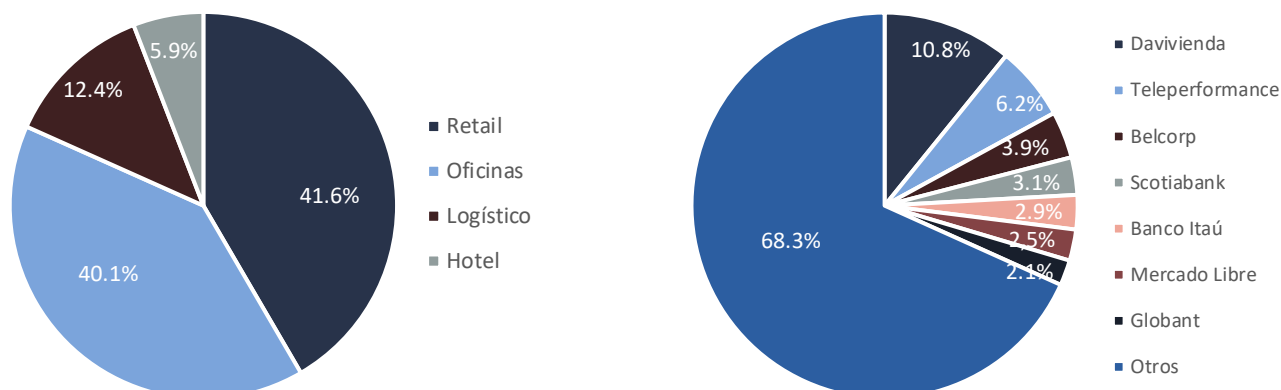
Por otra parte, se comenta que la actualización a valor razonable expresado en los avalúos anuales para el mes de septiembre, registraron un aumento del 1,16% respecto al valor en libros, los cuales representan el 3,33% del total de los activos del Fondo. Adicional, se actualizó el valor en libros de los inmuebles que no cuentan con avalúo en el 3Q mediante una carta de valoración, esta actualización reflejó una desvalorización aproximada del 0,88% respecto al valor en libros, atribuida a la UVR.

Autorregulado  AMV

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. 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 PORTAFOLIO¹

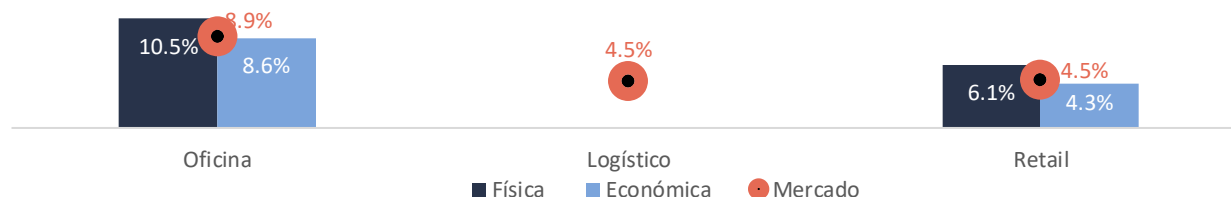


El Fondo se encuentra altamente diversificado, con activos distribuidos en diferentes sectores: oficinas, *retail*, logístico e industrial y hotelería, siendo *retail* el sector de mayor participación (41,6%). Adicionalmente, se cuenta con una composición de arrendatarios Triple A, lo que genera una 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 68,3% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de arrendatarios con una participación menor a dicho porcentaje.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

En septiembre de 2024 el indicador de vacancia económica fue del 5,65%, mientras que el indicador de vacancia física (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,71%. En lo corrido del año, el comportamiento de la vacancia económica en promedio es de 6,14% y 5,96% 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 agosto 2024, se reflejaron resultados alineados con el presupuesto. Las ocupaciones para los hoteles en formatos estándar alcanzan valores entre 64% y 84,5%. Para los hoteles en formato *Low Cost*, en lo corrido del año, se alcanzaron las siguientes ocupaciones: Bogotá 63,7%, Medellín 72,0%, Cartagena, 71,1% y Cali 57,7%.

MERCADO DE OFICINAS

Según el informe de Colliers para el segundo trimestre de 2024, el mercado de oficinas en Colombia ha mostrado una rápida adaptación a las nuevas preferencias de los usuarios, así como a los cambios económicos y demográficos, lo que

¹ 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. 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 las 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.

se refleja en una mayor afluencia de trabajadores a los espacios de trabajo. Durante el último año, se ha evidenciado una demanda significativa de espacios de calidad y ubicación privilegiada, respondiendo a la demanda continua de oficinas con más y mejores amenidades. De las ciudades principales, durante el primer semestre del 2024, Bogotá registró una absorción de espacios de 24.091 m², cifra que supera en 11.443 m² al resultado registrado en 2023, Medellín registra un comportamiento hacia la liberación de espacios de -238 m², registrando un cambio en tendencia al resultado del año anterior, cuando el indicador se posicionaba en 8.285 m², seguido de Barranquilla con liberación de -2.613 m² versus 8.956 m² en el primer semestre de 2023 y Cali con 2.862 m² absorbidos, decreciendo en 10.883 m². De manera general se prevé un cierre de año con un indicador de demanda al alza, donde los espacios de clase A seguirán siendo los principales impulsores de este comportamiento.

Por otra parte, los precios de renta en Bogotá cierran el segundo trimestre del año con un valor de \$71.000 COP/m², creciendo anualmente un 3,35%. Este comportamiento al alza se evidenció por el crecimiento particular de precios en ciertas zonas de la ciudad ajustados a la dinámica de la demanda actual. Colliers estima una continuidad de la tendencia al alza en los precios de renta, esto sustentado en la baja disponibilidad que hay en la ciudad. En cuanto a los precios de venta en Bogotá, el primer semestre finaliza con un precio ponderado de venta de \$10.023.300 COP/m², mostrando una variación del 3,15% frente al año anterior. Dicha variación parte por la presión inflacionaria, la demanda sostenida por este tipo de activos y la revalorización de corredores estratégicos. Colliers prevé un crecimiento desacelerado en los precios de acuerdo con la dinámica actual del mercado, donde los propietarios ajustan sus expectativas en repuesta a la intención de demanda y baja disponibilidad de espacios corporativos de alta calidad.

A continuación, se presenta una tabla de las principales cifras en cuanto al desempeño de las oficinas en el segundo trimestre de 2024 para Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla:²

	Bogotá	Medellín	Cali	Barranquilla
Vacancia	8,86%	7,00%	8,69%	4,31%
Inventario	3.057.213	855.479	182.132	251.108
Precio m²	71.000	64.300	56.900	54.500

Cordialmente,

ADRIANA HURTADO URIARTE
Executive Director Inversiones Inmobiliarias
Gerente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL
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"

² Colliers International, 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. 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