

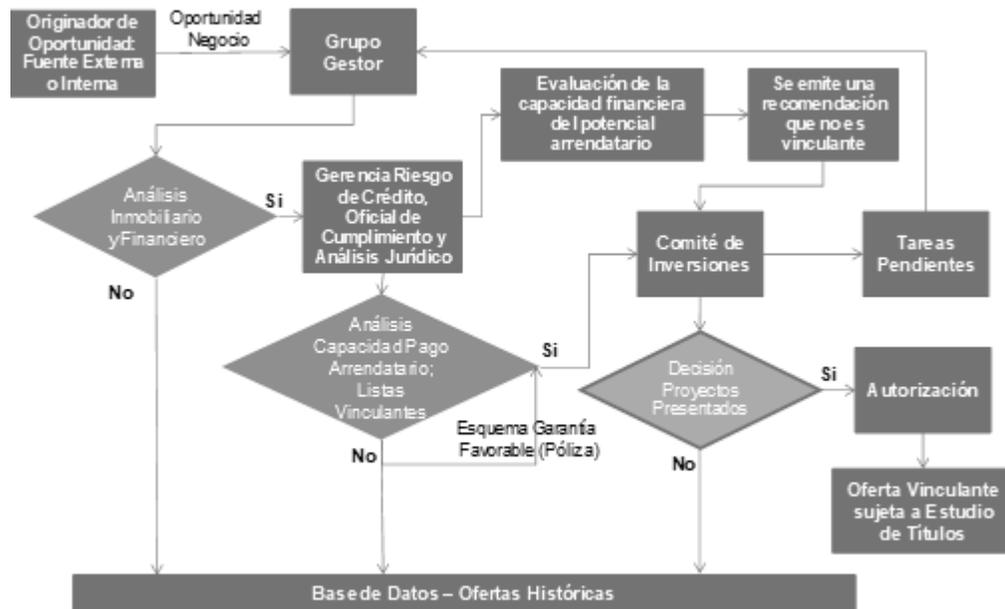
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario - INMOVAL
Informe de Rendición de Cuentas
 Segundo Semestre 2023

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).

POLÍTICA DE INVERSIÓN

1. Los bienes inmuebles por adquirir son sometidos a un proceso de análisis de cada oportunidad de inversión, buscando encontrar que cumplan, al menos, con el siguiente perfil:
2. Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del bien.
3. Bienes en construcción o con un tiempo de construido menor o igual a veinte (20) años, salvo aquellos bienes cuyo atractivo comercial genere una expectativa de valorización superior a los requerimientos de mantenimiento y renovación al momento de compra y posterior arriendo.
4. Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial.
5. Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad.

Proceso de inversión:



Durante el período de este informe (segundo semestre de 2023) el Fondo ha dado cumplimiento a las políticas de inversión establecidas en el reglamento.

RIESGOS ASOCIADOS

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

El Fondo ha contado durante el período de este informe (segundo semestre de 2023) con los mecanismos adecuados para gestionar y mitigar los riesgos que pueden afectar sus inversiones, entre otros, los principales riesgos se mencionan a continuación:

Riesgo Operacional: Es el riesgo que corre el Inversionista de que el Fondo incurra en una pérdida por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o, entre otros, por errores en el procesamiento de las operaciones de la Sociedad Administradora.

Riesgo de Vacancia: Es el riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, no es posible celebrar sobre él un contrato de arrendamiento, o una vez vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado.

Riesgo Cambiario: Es el riesgo al que están expuestas las inversiones hechas en el exterior, cuando están denominadas en moneda extranjera, por la probabilidad de variación de las tasas de cambio y las relaciones de convertibilidad de las monedas.

Riesgo de Liquidez: Al tratarse de un Fondo cerrado, los Inversionistas sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo previsto para la duración del Fondo.

Riesgo Jurídico: Existe el riesgo de que un cambio en la regulación, interpretación de la regulación o decisiones judiciales vigentes afecten el desempeño de las inversiones del Fondo, y por lo tanto el valor de las unidades de participación.

Riesgo de Mercado: Existe el riesgo de pérdida potencial ante movimientos adversos de los precios de los activos que forman parte del portafolio del Fondo. Asimismo, existe la posibilidad de que disminuya el valor de las inversiones del Fondo, como consecuencia de una inesperada caída en el valor de los bienes o inversiones pertenecientes al Fondo.

Riesgo Crediticio: Es el riesgo que se origina por el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento pactado con el arrendatario.

Riesgo de Concentración: Dada la naturaleza del Fondo y su objetivo de inversión, así como el número limitado de inversiones que pueden efectuarse, los cuales a su turno representan un nivel de riesgo alto, la variación negativa o el resultado desfavorable de alguna o algunas de sus inversiones tendrán un mayor impacto en el rendimiento del portafolio o Fondo de inversiones, frente al que tendría una situación similar en un portafolio con un alto nivel de diversificación.

Riesgo Económico: Los resultados económicos de las inversiones efectuadas por el Fondo están expuestos a cambios del ciclo económico del país donde tales activos se encuentran ubicados, las cuales pueden afectar el rendimiento de los activos y derechos que representan las inversiones del Fondo.

Riesgo Asociado a la posibilidad de endeudamiento del Fondo: La posibilidad de endeudamiento del Fondo, trae consigo la exposición de los activos de esta a los riesgos derivados de los cambios en las condiciones crediticias instrumentadas en contratos.

Riesgo de Desempeño de Inversiones: Los resultados económicos de los activos que sean adquiridos por el Fondo, están expuestos a factores propios de la industria y el activo, así como a las contingencias ocultas asociadas a estos, que inciden en el rendimiento de los derechos que estos representan.

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

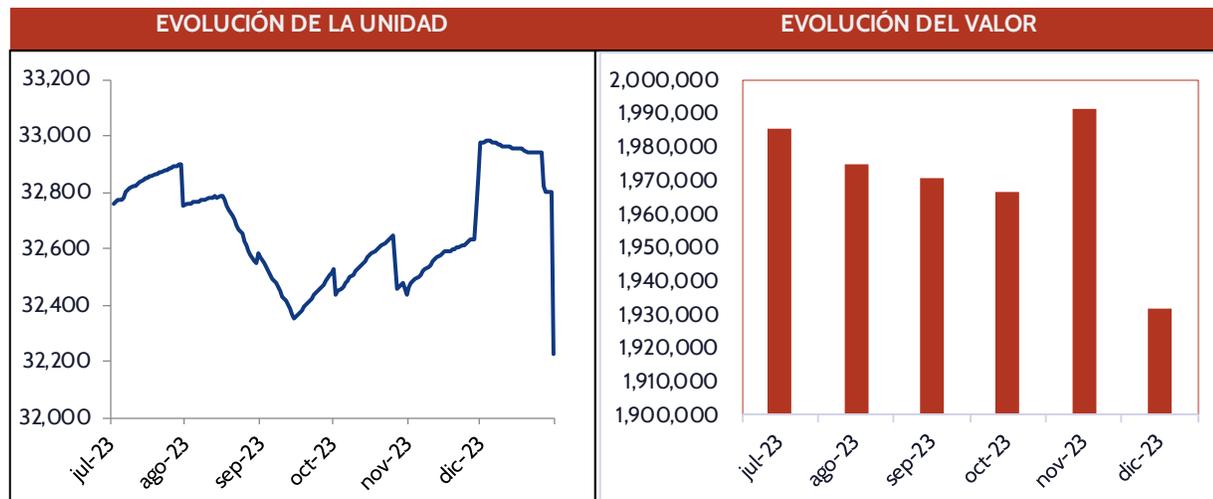
Riesgo de Disponibilidad de Inversiones: En caso de que no se obtuviesen suficientes activos en los que el Fondo pueda realizar sus inversiones, la rentabilidad del mismo podría disminuir en la medida que los recursos tendrían que ser invertidos en otras inversiones, dentro de las inversiones aceptables y la política de inversión del Fondo, las cuales podrían tener menores tasa s de rentabilidad.

Riesgo de Emisor o Contraparte: En la medida en que las inversiones de los recursos del Fondo implican transacciones complejas sobre los activos que se ajusten a las características mencionadas en la Política de Inversión o de las contrapartes en operaciones de liquidez, el riesgo de contraparte está asociado a la legalidad, firmeza y capacidad de ejecución que resulten de los contratos mediante los cuales se adquieran tales activos para el Fondo.

Riesgos de Desinversión: Es posible que los activos en las cuales se inviertan los recursos del Fondo no puedan realizarse o ser objeto de desinversión a través de cualquiera de las estrategias de salida que pueden ejecutarse para realizar los beneficios económicos, si los hubiere.

Riesgos asociados con el Cierre: Existe la posibilidad de que algunas o todas las transacciones mediante las cuales el Fondo realice una adquisición de los activos admisibles requieran de recursos adicionales a los Aportes realizados por los Inversionistas, los cuales se deban conseguir mediante el endeudamiento del Fondo.

DESEMPEÑO DEL FONDO



FECHA	VALOR UNIDAD
30-jun-23	32,745.177662
31-dic-23	32,228.515751
Variación	-1.58%

FECHA	VALOR FONDO
30-jun-23	1,985,129,795,447
31-dic-23	1,932,124,921,510
Variación	-2.67%

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 FONDO POR ACTIVO

Tipo	Valor (COP MM)	% del Valor	Área (m ²)	% del Área
Oficina	1.243.279	40,8%	132.277	34,1%
Retail	1.184.928	38,9%	102.352	26,4%
Logística	351.500	11,5%	120.263	31,0%
Hotel	166.214	5,5%	13.200	3,4%
En Desarrollo	98.438	3,2%	20.016	5,2%
Total General	3.044.358	100%	388.108	100%

Al terminar el segundo semestre de 2023, el portafolio consolidado del Fondo cuenta con un área bajo administración de 388.108 m². El *asset class* con mayor participación en área corresponde a *Oficinas*, con un (34,1%), seguida por *Bodegas*, con un (31,0%). En cuanto a composición por valor, el Fondo cuenta con activos bajo manejo por valor de COP 3.044.358 MM¹, liderados por activos del sector *Oficinas*, correspondientes a un (40,8%) del total; seguidos por *Retail*, que representan un (38,9%) del total; y *Logística* con una participación del 11,5%. El portafolio de *Hoteles* en menor proporción con un (5,5%) del total y finalmente los proyectos en desarrollo, es decir en proceso de construcción, corresponde al (3,2%) del total. Particularmente en este último segmento compuesto por el proyecto Rivana Business Park, complejo urbanístico que se encuentra ubicado en el plan parcial de redesarrollo barrio Villa Carlota, El complejo de la torre sur sobre el cual se está realizando la inversión, es un proyecto que inició construcción en marzo de 2022, compuesto por una plataforma de parqueaderos, una torre de oficinas y una torre para un futuro hotel, Inmoval solo participa en el módulo de oficinas y la proporción correspondiente de los parqueaderos. Sobre este proyecto en particular se espera recibir al constructor e iniciar la fase operativa para el segundo semestre del año 2023.

COMPOSICIÓN GEOGRÁFICA

Ubicación	Valor (COP MM)	% del Valor	Área(m ²)	% del Área
Bogotá	2.190.532	71,9%	207.000	53,0%
Funza	200.847	6,6%	70.859	18,2%
Medellín	175.287	5,8%	27.512	7,1%
Bucaramanga	160.500	5,3%	21.211	5,4%
Tocancipá	97.033	3,2%	32.866	8,4%
Bello	97.001	3,2%	11.335	2,9%
Otros	123.158	4,5%	19.655	5,0%
Total General	3.044.358	100%	390.448	100%

En el análisis del portafolio por ubicación geográfica para el período analizado, la ciudad de Bogotá sigue predominando como la plaza con mayor concentración del valor en inmuebles del portafolio con 71,9%, seguida por el municipio de Funza-Cundinamarca con 6,6% y Medellín-Antioquia con un 5,8%.

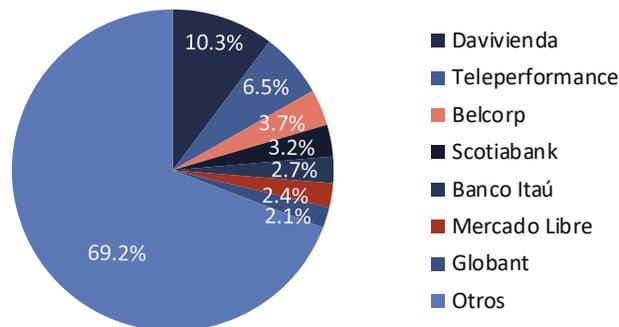
¹ El valor de los activos corresponde al valor del último avalúo o carta de valor realizada. No se tiene en cuenta pasivos correspondientes a los inmuebles.

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 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 cuanto a la distribución del portafolio a partir de las áreas, la ciudad de Bogotá también se ubica en primer lugar con el 53,0% y, agregando la subdivisión de Funza, contaría con 71,2%. En segundo lugar, se encuentra el área metropolitana de Medellín la cual incluye el municipio de Bello para una participación de 10,0%, seguido por de Tocancipá con 8,4%. La importancia del municipio de Tocancipá se debe principalmente a la inversión del Fondo en las bodegas del Parque Industrial del Norte y el municipio de Bello se debe al Centro comercial Parque Fabricato. Para el caso de la ciudad de Bucaramanga la participación se concentra en el Centro Comercial Parque Caracolí y el Hotel Sonesta ubicado en el mismo complejo del Centro Comercial.

COMPOSICIÓN POR ARRENDATARIO



Al finalizar el segundo semestre de 2023, el Fondo continuó con su composición de arrendatarios Triple A, teniendo como contrapartes a las principales compañías de cada uno de sus sectores económicos. Además, el portafolio presenta una buena diversificación del origen de flujo de caja, dado que el 69% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de inquilinos con una participación inferior al 2%.

De esta manera, el banco Davivienda se mantiene como el arrendatario más relevante en cuanto ingresos por arrendamiento, con un 10,3%, seguido por Teleperformance con un 6,5% y Belcorp en un 3,7%.

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 una redención anticipada de unidades por un total de \$21.534 millones de pesos, logrando de esta manera un *Cash Yield* total acumulado para el año 2023 en 1,1% E.A respecto al valor del Fondo y calculado sobre el valor del Fondo en el mercado secundario es de 2,33%.

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

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD

Histórico Valor de Unidad desde junio de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2023



A partir del pasado 24 de febrero la compañía *PIP Colombia* es el nuevo proveedor oficial de precios de valoración para Credicorp Capital Colombia SA y sus subsidiarias reemplazando a Precia SA. Es importante tener presente que ambos proveedores están autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el año 2013 para realizar esta actividad y cumplen con toda normatividad vigente.

El cambio se da luego de un largo análisis donde se evaluó la metodología, la conveniencia, así como la experiencia de los clientes. Entre los beneficios más tangibles estarán los siguientes:

- Menor volatilidad diaria en los precios de valoración
- Posibilidad de tener mayor estabilidad en el valor de los portafolios
- Mejoras operacionales, entre otros

Al inicio del año, el valor de la unidad fue de \$33.481,68 y el precio de valoración de \$19.194,21; y a 31 de diciembre de 2023 el valor de unidad fue de \$32.228,52 y el precio de valoración \$15.669,47.

Definiciones:

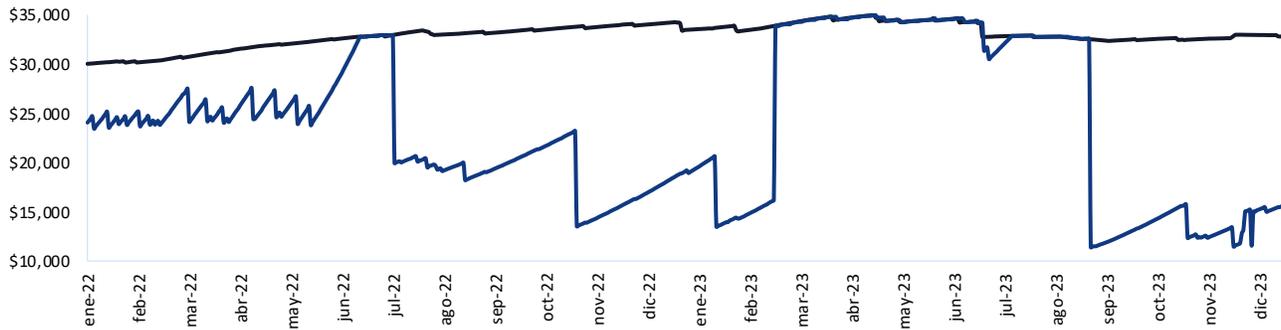
Valor de unidad: Corresponde al valor del Fondo para cada unidad representativa de los aportes de un inversionista. En términos generales, el valor de un FIC es el resultado de los rendimientos más los aportes y demás ingresos, menos los retiros y gastos de éste. Es la metodología establecida en el reglamento y tiene como base el valor patrimonial.

Precio de valoración o de mercado: Precio calculado e informado por los proveedores de precios de acuerdo con las metodologías definidas normativamente para este cálculo.

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

GRÁFICA VALOR DE UNIDAD VS. PRECIO DE VALORACIÓN



Histórico Valor de Unidad Vs. Precio de Valoración desde enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023

Es importante aclarar que las marcaciones de precios en varias ocasiones están dadas por transacciones que no son representativas frente a la cantidad de unidades del Fondo. Por lo que consideramos el valor de la unidad patrimonial sigue siendo un precio de referencia que refleja los fundamentales del Fondo, además de ser por regulación, el valor que debe suministrar el gestor del Fondo.

VALORACIÓN INMUEBLES

Para el año 2023, el Gestor decidió implementar una nueva metodología de actualización del valor de los inmuebles mediante cartas de valor trimestrales durante el año, en adición a los avalúos anuales que por norma se deben llevar a cabo para cada uno de los activos; con el fin de mantener actualizado el valor de los inmuebles del portafolio incorporando los cambios más relevantes en las variables macroeconómicas (tasas de salida, tasas de descuento y proyección de tasas aplicadas a los contratos de arrendamiento y gastos asociados al inmueble), disminuyendo la volatilidad que se genera con actualizaciones anuales, como consecuencia de las altas valorizaciones generadas por la variación de la UVR en una coyuntura de inflación históricamente alta. Esta incorporación surgió como respuesta a las condiciones de mercado, logrando una estimación precisa y corrigiendo el valor de la UVR, derivado de la acelerada inflación que se viene presentando en los últimos meses.

RENTABILIDAD

La rentabilidad del Fondo durante el 2023 fue de -3,707%, la cual se explica en gran medida por las actualizaciones del valor de los activos propiedad de inversión y activos subyacentes de los derechos fiduciarios del portafolio del Fondo, los cuales tuvieron un ajuste derivado de la corrección al efecto de valorización diaria de UVR mediante las Cartas Valor trimestrales y Avalúos que se han registrado durante el año.

Los valores registrados muestran una corrección, reflejando la coyuntura macroeconómica con inflación y tasas de endeudamiento históricamente altas, lo cual tuvo un impacto al alza en las *tasas de descuento* y *tasas de salida*. Por otro lado, la rentabilidad histórica del Fondo es de 8,61%.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

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

Para el año 2023 el indicador de vacancia económica promedio fue del 6,58%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,41%, indicadores positivos en comparación a los competidores y al mercado en los diferentes sectores en los cuales Inmoval tiene inversiones. En cuanto al comportamiento de estos indicadores en comparación al año anterior, la vacancia económica promedio fue del 5,75% y 4,63% la vacancia física, es decir que se presentó un aumento principalmente por la entrega de 4.123,94 m² durante el segundo semestre en el Edificio Capital Tower en Bogotá, local Plazoleta de las Américas en Medellín, oficinas y locales de en el Complejo Empresarial Connecta 26, locales en el Centro Comercial Parque Colina, Centro Comercial Parque Caracolí y Centro Comercial Parque Fabricato.

Por otro lado, durante el segundo semestre del período 2023 se celebraron contratos de arrendamiento por un área total de 9.146,42 m² por oficinas en el Edificio Capital Tower, Tec Center, Oxo Center, Edificio Hydra, local y oficinas en el Complejo Empresarial Connecta, y locales en Parque Santander, Centro Comercial Plaza de las Américas, Centro Comercial Parque La Colina, Centro Comercial Parque Caracolí y Centro Comercial Parque Fabricato.

ESTADOS FINANCIEROS²

FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

ACTIVO	31/12/2023	%	31/12/2022	%	VARIACIÓN	%	PASIVO	31/12/2023	%	31/12/2022	%	VARIACIÓN	%
ACTIVO CORRIENTE							PASIVO CORRIENTE						
DISPONIBLE	34,327,350	1.24%	25,659,502	0.89%	8,667,848	33.78%	COMISIONES Y HONORARIOS	2,927,134	0.11%	3,550,245	0.12%	(623,111)	(17.55%)
INVERSIONES A VALOR RAZONABLE	37,767,310	1.36%	53,925,638	1.88%	(16,158,328)	(29.96%)	IMPUESTOS	2,935,997	0.11%	2,555,882	0.09%	380,115	14.87%
INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS	1,951,509,649	70.43%	2,054,547,146	71.59%	(103,037,497)	(5.02%)	CUENTAS POR PAGAR	1,963,717	0.07%	183,864	0.01%	1,779,853	968.03%
ARRENDAMIENTOS	3,872,372	0.14%	532,114	0.02%	3,340,258	627.73%	CREDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	825,129,107	29.78%	823,424,678	28.69%	1,704,429	0.21%
DEUDORES	33,906,627	1.22%	4,657,623	0.16%	29,249,004	627.98%	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	5,951,927	0.21%	12,989,390	0.45%	(7,037,463)	(54.18%)
DETERIORO	(98,975)	0.00%	(23,488)	0.00%	(75,487)	321.39%	TOTAL DEL PASIVO	838,907,882	30.27%	842,704,059	29.36%	(3,796,177)	(0.45%)
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	709,748,471	25.61%	730,691,668	25.46%	(20,943,197)	(2.87%)	PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES						
OTROS ACTIVOS	-	0.00%	-	0.00%	-	100.00%	DERECHOS DE INVERSIÓN	1,932,124,922	69.73%	2,027,286,144	70.64%	(95,161,222)	(4.69%)
TOTAL DEL ACTIVO	2,771,032,804	100.00%	2,869,990,203	100.00%	(98,957,399)	(3.45%)	DERECHOS DE INVERSIÓN	1,932,124,922	69.73%	2,027,286,144	70.64%	(95,161,222)	(4.69%)
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	<u>1,989,276,959</u>		<u>2,108,472,784</u>		<u>(119,195,825)</u>	<u>(5.65%)</u>	TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES	1,932,124,922	70%	2,027,286,144	71%	(95,161,222)	(4.69%)
							TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES	2,771,032,804	100.00%	2,869,990,203	100.00%	(98,957,399)	(3.45%)
							CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR EL CONTRARIO	<u>1,989,276,959</u>		<u>2,108,472,784</u>		<u>(119,195,825)</u>	<u>(5.65%)</u>

Se realiza el análisis de las variaciones que tienen las cuentas del balance más importantes del Fondo entre diciembre 31 de 2022 y diciembre 31 de 2023. En este sentido, es importante referirse a la disminución de los Activos totales en un 3,45% que en términos nominales corresponden a COP 98.957 MM. La anterior variación del activo en el año 2023 se deriva de los ajustes a valor razonable de los activos propiedad de inversión, por efecto de las cartas de valor, estrategia implementada por el Fondo con el fin de reflejar el valor de los activos de acuerdo con la coyuntura macroeconómica del país; el aumento de las cuentas arrendamientos y deudores, se debe principalmente al ajuste de precio derivado de la transacción de venta del 51% de los derechos fiduciarios de Inmoval en el Fideicomiso PAL (dueño del 70% del Centro Comercial Parque Fabricato) que se llevaría a cabo en el cuarto trimestre del año 2026.

² Los EEFF presentados a la fecha se encuentran en el proceso de auditoría por parte de la Revisoría Fiscal .

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

Los recursos en caja (Disponible) presentaron un aumento del 33,78% lo que hace que el rubro pase de pesar del 0,89% del activo al 1,24% del activo a diciembre del 2023. El aumento en la caja resulta por el ingreso de efectivo consecuencia de la materialización de la estrategia de venta implementada por el Fondo desde 2021.

Otra categoría que ha presentado una variación son las inversiones a valor razonable las cuales corresponden a recursos disponibles que han sido invertidos en fondos de Alta liquidez y Vista de Credicorp Capital con el fin de obtener mejores rendimientos que los recursos que reposan en cuentas bancarias. Es así como las inversiones en fondos a la vista pasaron de pesar el 1,88% a pesar el 1,36% de los activos, disminuyendo en un 29,96% su valor por el uso de capital para la operación del Fondo.

Por otro lado, la cuenta del Pasivo muestra una disminución de 0,45% con un saldo total de COP 838.907 MM el cual se compone principalmente por las obligaciones financieras adquiridas para las inversiones de los activos de Parque Arauco, y el endeudamiento bancario relacionado con la adquisición de ZOL Funza, al igual que los desembolsos realizados para el pago de los derechos fiduciarios del proyecto Rivana.

Frente a la cuenta de obligaciones financieras se comenta que no ha registrado una disminución significativa como consecuencia de los pagos que se han realizado en servicio a la deuda, es decir los intereses generados por el pasivo.

Finalmente, el patrimonio del Fondo al cierre del período es de 1.9 billones lo que representa una variación del -4.69% frente al cierre del año 2022, debido principalmente por de actualización del valor de los inmuebles mediante cartas de valor trimestrales y avalúos durante el año, y la redención en el último trimestre del año por \$21.534 millones de pesos.

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

FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
 (EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

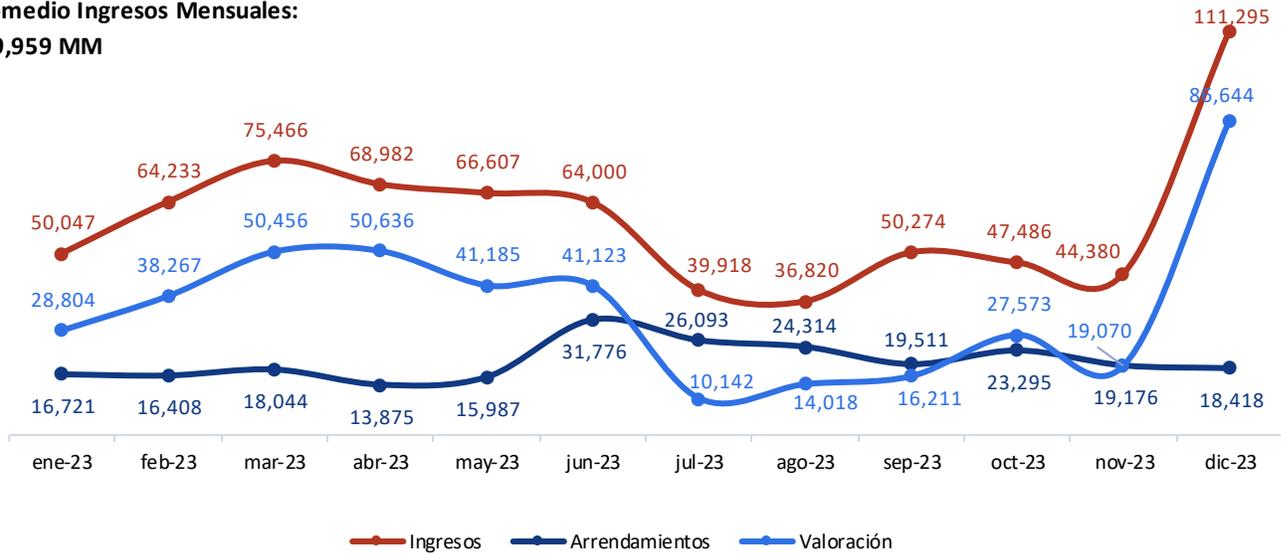
	31/12/2023	%	31/12/2022	%	VARIACIÓN	%
INGRESOS OPERACIONALES						
INGRESO ARRENDAMIENTOS	74,588,393	75.22%	76,659,427	22.55%	(2,071,034)	(2.70%)
INGRESO INDEMNIZACIONES POR SINIESTRO	219,716	0.22%	343,230	0.10%	(123,514)	(35.99%)
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	2,267,072	2.29%	919,070	0.27%	1,348,002	146.67%
RESULTADO NETO VALORACION DE INVERSIONES INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	56,848,470	57.33%	238,699,700	70.23%	(181,851,230)	(76.18%)
RESULTADO NETO EN VENTA DE INVERSIONES	(5,992,931)	(6.04%)	(269,345)	(0.08%)	(5,723,586)	2125.00%
RESULTADO NETO EN VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-	0.00%	(78,993)	(0.02%)	78,993	(100.00%)
RESULTADO NETO POR VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN	(29,667,298)	(29.92%)	23,295,006	6.85%	(52,962,304)	(227.35%)
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	872,102	0.88%	334,282	0.10%	537,820	160.89%
TOTAL INGRESOS	99,159,012	100.00%	339,902,377	100%	240,743,365	(70.83%)
EGRESOS OPERACIONALES						
INTERESES CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS	(120,376,447)	69.22%	(74,096,251)	58.34%	(46,280,196)	62.46%
SERVICIOS DE ADMINISTRACION E INTERMEDIACION	(333,865)	0.19%	(289,642)	0.23%	(44,223)	15.27%
GASTO COMISIONES	(39,715,124)	22.84%	(41,790,659)	32.90%	2,075,535	(4.97%)
HONORARIOS	(1,696,041)	0.98%	(1,417,719)	1.12%	(278,322)	19.63%
GASTO IMPUESTOS	(6,505,316)	3.74%	(6,352,349)	5.00%	(152,967)	2.41%
OTROS GASTOS OPERACIONALES	(4,541,147)	2.61%	(2,527,837)	1.99%	(2,013,310)	79.65%
GASTOS NOTARIALES	(109,827)	0.06%	(36,613)	0.03%	(73,214)	199.97%
GASTO SEGUROS Y POLIZAS	(524,539)	0.30%	(475,479)	0.37%	(49,060)	10.32%
PERDIDA POR DETERIORO	(99,043)	0.06%	(23,488)	0.02%	(75,555)	321.67%
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES	(173,901,349)	100.00%	(127,010,037)	100.00%	46,891,312	36.92%
RENDIMIENTOS O PERDIDA ABONADOS A LOS SUSCRIPTORES	(74,742,337)		212,892,340		(287,634,677)	(135.11%)

Los ingresos totales del año 2023 suman COP 99.159 MM y presentan una disminución del 70,83% respecto al mismo periodo del año 2022. Lo anterior se explica principalmente por el menor ingreso percibido de las valorizaciones de los inmuebles respecto al periodo anterior. Los ingresos por arrendamientos de los inmuebles propiedad de inversión, es decir los inmuebles que no están incluidos en fideicomiso, representaron una disminución del 2,70% respecto al mismo periodo del año 2022, principalmente por la venta de activos.

Los ingresos por rendimientos financieros presentaron un aumento del 146,67% derivado de unas mayores tasas, impactando positivamente las inversiones realizadas por mayor inversión de caja. Durante el período el uso principal de caja fue la cancelación de obligaciones financieras en las fechas establecidas, relacionadas con adquisiciones de inmuebles en años anteriores. En cuanto a los ingresos por valoración de inversiones se presentó una disminución del 76,18% frente al período anterior, debido al efecto de la corrección de la UVR al realizar y registrar las Cartas Valor de cada uno de los inmuebles por flujo de caja, las cuales reflejan las variables macroeconómicas ajustadas al mercado.

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

**Promedio Ingresos Mensuales:
\$59,959 MM**


La variación en el gasto fue de 36,92%. Particularmente el rubro que mayor peso tiene en los gastos es el de Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras con un peso del 69,22% derivado del mayor pago de intereses en consecuencia de la política adoptada por el Banco de la República de incremento de tasas. Es importante resaltar que los créditos adquiridos por el Fondo son a tasas indexadas a la IBR, variable macroeconómica que ha tenido incrementos significativos en los últimos doce meses, aumentando así el pago y provisión de intereses.

Asi mismo, el rubro de Otros Gastos Operacionales el cual incluye el impacto en el valor de los activos al registrar los avaluos y cartas valor que ajustan el precio a valor razonable, tuvo una variación del 79,65%.

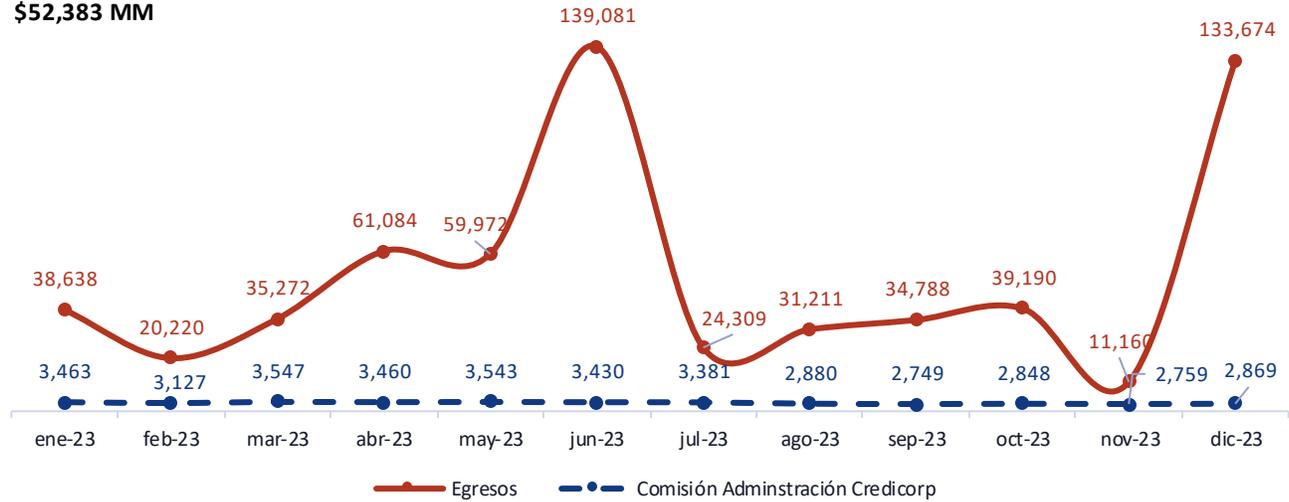
Los gastos por comisiones, donde se incluye la comisión por administración del vehículo, con un peso de 22,84% presentó para el período analizado una disminución del 4,97% frente al mismo período de 2022. La disminución de este rubro por comisiones se fundamenta en el descuento aplicado por el administrador, la cual se modificó desde agosto del 2023.

En conclusión, los ingresos para el año 2023 se comportaron de manera estable gracias a que los flujos estabilizados provenientes de los contratos de arrendamiento han tenido un recaudo sano y los incrementos de estos se lograron generando un incremento de IPC + 0,64% y el indicador de ocupación continúa en un nivel positivo (94,13%).

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

**Promedio Egresos Mensuales:
\$52,383 MM**



COMENTARIO DEL GESTOR

Durante el segundo semestre del año 2023, el Gestor ha mantenido la fortaleza en los indicadores fundamentales del Fondo, propiciando así la tendencia de recuperación posterior a la pandemia generada por el COVID-19, así como la incertidumbre política y económica que ha venido enfrentando el país en el último año. Lo anterior con el fin de velar por los recursos de los inversionistas del vehículo representados en bienes raíces de uso comercial. De acuerdo con el departamento de *Research – Credicorp*, el PIB creció 3% en 2023 y para 2024 se espera un crecimiento similar del (2,9%) según el Fondo Monetario Internacional, consecuencia del efecto rezagado del endurecimiento monetario causa de las condiciones geopolíticas y una desaceleración de la economía que se encontraba al alza luego de la pandemia del año 2020. La inflación durante el segundo semestre presentó una disminución y se espera que mantenga una reducción gradual en los próximos meses, terminando al cierre del año 2023 en 9,28%, volviendo a un dígito después de 18 meses.

El desempeño superior del Fondo se torna más relevante al tener en cuenta que a la fecha se cuenta con más 390.075 m² bajo administración; un tamaño que lo sitúa entre los vehículos más robustos de Colombia. Los sobresalientes niveles de ocupación económica (94,13%) y física le han concedido un amplio margen de maniobra al Gestor frente a la estabilización post pandemia del Fondo, así mismo, la diversificación del origen de los ingresos mensuales se traduce en otra fortaleza con la que cuenta el Fondo al momento de absorber la entrega de inmuebles.

Unido a lo anterior, el Fondo cuenta con más de 600 arrendatarios pertenecientes a más de 20 sectores económicos. A pesar del tamaño del vehículo, la evolución juiciosa del mismo ha permitido mantener un portafolio de locatarios de primera categoría, compuesto por empresas líderes en sus industrias. La solidez de los arrendatarios ha sido vital durante estos meses de recuperación en la medida que han logrado sortear las dificultades actuales sin comprometer su subsistencia en el mediano plazo. Dicha estabilidad de los locatarios ha expuesto indicadores sanos en la cartera mayor a 30 días que, a corte de diciembre de 2023, tenía un saldo de \$1.344 MM equivalente al 1,08% de los ingresos anuales.

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

Durante el año 2023, se presentó un aumento en los ingresos por valorización correspondiente a la afectación por la alta inflación del año 9,28%. Este efecto causado por la valoración a UVR diaria de los activos inmuebles se ajusta durante todo lo corrido del año a medida que se registran los avalúos comerciales que por normatividad se realiza cumplidos 365 días del último registro. Los cuales han sido corregidos a través de la implementación por parte del Fondo de actualizaciones trimestrales del valor razonable de los inmuebles, en adición a los avalúos anuales regulatorios del valor de los inmuebles, a través de cartas de valor.

Por otra parte, el nivel de apalancamiento continúa por debajo del límite establecido por el reglamento del Fondo, ubicándose a la fecha, en el 36,43% sobre el valor de los activos bajo administración, manteniendo congruencia con la gestión de riesgos del Fondo. En el caso del portafolio del Fondo, las obligaciones financieras se mantienen a nivel de los siguientes activos específicos de manera directa: Centro Comercial Parque Fabricato, Complejo Industrial ZOL Funza, Centro Comercial Parque La Colina y Parque Caracolí. De manera indirecta, es decir a través de los vehículos de inversión (Fideicomisos) Complejo Empresarial Connecta 26 y el portafolio de hoteles IBIS.

El Fondo constantemente está evaluando los activos que mejor se alineen a la tesis de desinversión y que tengan mayor probabilidad de éxito, de esta manera durante el segundo semestre del año, se continuo con la estrategia de desinversión, posicionando a Inmoval como el Fondo líder en ventas en el mercado inmobiliario, y demostrando así la capacidad de liberar y generar recursos adicionales en coyunturas económicas complejas. De esta manera, durante el segundo semestre del año, se realizó la enajenación de ocho (8) inmuebles, recaudando en total COP 136.092 MM de recursos, de los cuales todos han estado por encima del valor del avalúo del año inmediatamente anterior. A continuación, se menciona el detalle de los activos enajenados durante el segundo semestre:

- Local financiero ubicado en Salamina-Caldas (377 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 550 millones.
- Local financiero Av 30 de Agosto ubicado en Pereira-Risaralda (650 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.563 millones.
- Local financiero ubicado en El Colegio-Cundinamarca (312 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.600 millones.
- Oficinas San Fernando Plaza ubicadas en Medellín-Antioquia (712 m²), vacante desde finales del mes de marzo de este año, cuando Huawei termino el contrato de manera anticipada. La transacción se celebró por el monto de COP 4.600 millones.
- Derechos fiduciarios del Centro Comercial Parque Fabricato, por un valor aproximado de COP 100.000 millones.
- Local financiero ubicado en Armenia-Quindío (312 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.600 millones.
- Local financiero ubicado en Manizales-Caldas (326 m²), actualmente se encuentra arrendado a Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.268 millones.
- Local financiero ubicado en Centro Comercial Andino (305 m²), actualmente se encuentra arrendado al Banco Itaú. La transacción se celebró por el monto de COP 8.750 millones.

Sobre los proyectos en curso, se comenta en relación con la inversión en el proyecto Rivana Business Park – Torre Sur, complejo urbanístico que se encuentra ubicado en el plan parcial de redesarrollo barrio Villa Carlota, del cual la primera etapa (torre norte) ya se encuentra construida y en él se encuentran las oficinas de UNE. El complejo de la torre sur sobre el cual se realizó la inversión es un proyecto que inició construcción en marzo de 2022, compuesto por una plataforma de parqueaderos, una torre de oficinas y una torre para un futuro hotel, el Fondo solo participa en el módulo de oficinas y la proporción correspondiente de los parqueaderos. El proyecto se localiza en la ciudad de Medellín, en la zona de renovación

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

urbana de Ciudad del Río, entre la Avenida Regional y la Avenida Industriales y entre las calles 19A y la calle 20. Se informa que a la fecha se han realizado anticipos por valor de COP 134.137 MM

Por otra parte, finalizando el semestre, el 28 de noviembre se realizó la Asamblea Anual Ordinaria de Inversionistas del Fondo de manera presencial, en el auditorio del Centro de Negocios y Eventos Connecta 26. En ésta, se presentó a los inversionistas el informe de gestión del año 2022, los Estados Financieros auditados a cierre del mismo año y actualización del Fondo a la fecha. La Asamblea contó con un quórum deliberatorio sobre las participaciones en circulación del 56,03% de los inversionistas.

Finalmente se comenta que a la fecha se han cumplido los límites establecidos en el reglamento sin presentar ninguna novedad que supere estos mismos. Así mismo, se continuarán implementando las políticas de mejoramiento continuo que busque entregar el mejor retorno a nuestros inversionistas.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO

A continuación, se presenta un resumen del comportamiento del sector inmobiliario, de acuerdo con los principales temas de interés para el Fondo que permiten analizar las dinámicas del mercado y ayudan en la toma de decisiones:

- **Oficinas:** De acuerdo con Colliers, el mercado de oficinas ha registrado un retorno casi completo a la normalidad en términos de disponibilidad y niveles de precios en el tercer trimestre de 2023. Se evidencia un nivel de vacancia en lo corrido del año pasando de 12,0% al 10,35%. La utilización física de estos espacios también se ha incrementado en los últimos meses, dado que las empresas empiezan a retomar paulatinamente el uso de sus instalaciones.
El sector de oficinas en la capital del país presenta una disminución en la absorción neta de Q3 de 2023, con 20.691 metros cuadrados ocupados versus 34.046 a cierre de Q3 de 2022. Por otro lado, la vacancia de oficinas en la capital del país cierra el trimestre con un inventario de 3.064.633 m² rentables, creciendo en un 1,5% respecto al año anterior.
Finalmente, el precio promedio de renta en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla se encuentra entre los COP 50.600 y los COP 68.200 por metro cuadrado (siendo Bogotá el más alto y Barranquilla el más bajo).³
- **Retail:** En Q3 de 2023, el sector Retail ha mostrado un comportamiento estable durante el último año. La expansión y consolidación de nuevas áreas en centros comerciales existentes es uno de los principales indicadores de la creciente demanda de este mercado. A su vez, se siguen evidenciando aperturas de marcas multinacionales que ven en Colombia un destino de inversión para nichos específicos del mercado.
En Bogotá se presentó una disminución en términos de absorción neta, pasando de 30,1 mil m² en Q3 2022 a 15,8 m² en Q3 2023. Este decrecimiento se da por un menor ritmo de colocación de locales comerciales originado por tres causas principales: un escenario económico que añade incertidumbre a las decisiones de expansión, un desincentivo desde el lado de los precios de venta o alquiler y un decrecimiento en los niveles de consumo. Por otro lado, el inventario aumentó en un 0,02%, alcanzando 1.952.122 m². Finalmente, el precio promedio de renta en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla se encuentra entre los COP 52.300 y los COP 111.300 por metro cuadrado (siendo Bogotá el más alto y Cali el más bajo).⁴
- **Bodegas:** Según Colliers, en el reporte de mercado industrial de Q3 2023, el sector sigue registrando niveles de demanda que en algunos casos superan la oferta disponible. De acuerdo con el reporte del PMI⁵ de Davivienda, fueron meses complicados para los industriales en Colombia, se redujo el volumen de producción ante la caída sostenida de los nuevos trabajos entrantes.

³ Colliers, Informe de mercado de Oficinas Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q3 20233

⁴ Colliers, Informe de mercado de Retail Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q3 2023

⁵ Índice Davivienda PMI (Índice de Gestión de Compras) es un indicador que muestra cuál ha sido el comportamiento de la industria colombiana.

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

Pero por el lado positivo, la retracción de la demanda propició una bajada de precios en el lado de los proveedores y los fabricantes, así, tanto los costos de los insumos como los precios de producción descendieron por cuarto mes consecutivo.

En cuanto a la capital del país, Bogotá logró disminuir la vacancia del sector del 7,06% en el cierre de Q3 2022 a 4,05% al cierre del tercer trimestre del 2023, disminuir la oferta en un 41,6% a 178 mil metros cuadrados, y aumentar el inventario a 4,38 millones metros cuadrados. Por otro lado, se finaliza el tercer trimestre del año, con una absorción neta acumulada igual a 105 mil metros cuadrados, 53% menor a la de 2022.⁶

Hotelería: Según la Asociación Hotelera y Turística de Colombia (Cotelco), la ocupación hotelera en septiembre del 2023 fue de 58,38%, mostrando una variación negativa promedio en el año de 0,72% con respecto al 2019 y de 6,24% con respecto al 2022. En cuanto a la tarifa hotelera real, esta presentó una variación positiva promedio del 35,30% en comparación con 2019.

A nivel de la capital del país, se observa un aumento en la ocupación comparando enero-septiembre de 2023 con enero-septiembre de 2022, pasando de 63,06% a 65,48%. En términos de tarifa, se observa un crecimiento del 21,8% cerrando el acumulado a septiembre de 2023 en 323 mil pesos. Parte de este aumento se debe al IVA.

Cartagena es una de las ciudades del país que suele presentar mayor ocupación en términos de hotelería. En los primeros 9 meses de 2019, la ocupación se encontraba en 65,91%. En 2022 se logró superar los niveles prepandemia, alcanzando un 73,73% en la ocupación. Sin embargo, con la coyuntura nacional, se evidencia una disminución para el mismo período de 2022, cerrando en 71,62%. Se evidencia crecimiento en la tarifa promedio, aumentando en enero-septiembre 2022 de 512 mil pesos a 636 mil pesos en enero-septiembre de 2023.

Por su lado, Antioquia disminuye su ocupación, pero aumenta su tarifa promedio, pasando de 68,91% y 309 mil pesos respectivamente en los primeros 9 meses de 2023 a 68,16% y 426 mil pesos en 2023. Por último, Valle del Cauca disminuyó su porcentaje de ocupación en enero-septiembre 2023 en un 0,70% con respecto al 2022, alcanzando un 53,80%. Además, se presenta una tendencia alcista en términos de tarifa, pasando en enero-septiembre de 2022 de 228 mil pesos a 267 mil pesos en 2023.

Para todas las ubicaciones mencionadas anteriormente, así como a nivel nacional, se proyecta que se mantenga el comportamiento evidenciado en los primeros tres trimestres del presente año, teniendo en cuenta el aumento del IVA y la coyuntura aérea.⁸

Cordialmente,

Adriana Hurtado Uriarte
Directora ejecutiva de inversiones inmobiliarias
Credicorp Capital Colombia
ahurtado@credicorpcapital.com

⁶ Colliers, Informe de mercado Industrial Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q3 2023

⁸ Cotelco, Informe Indicadores Hoteleros – septiembre 2023

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