

## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario - INMOVAL

### Informe de Rendición de Cuentas

Primer Semestre 2022

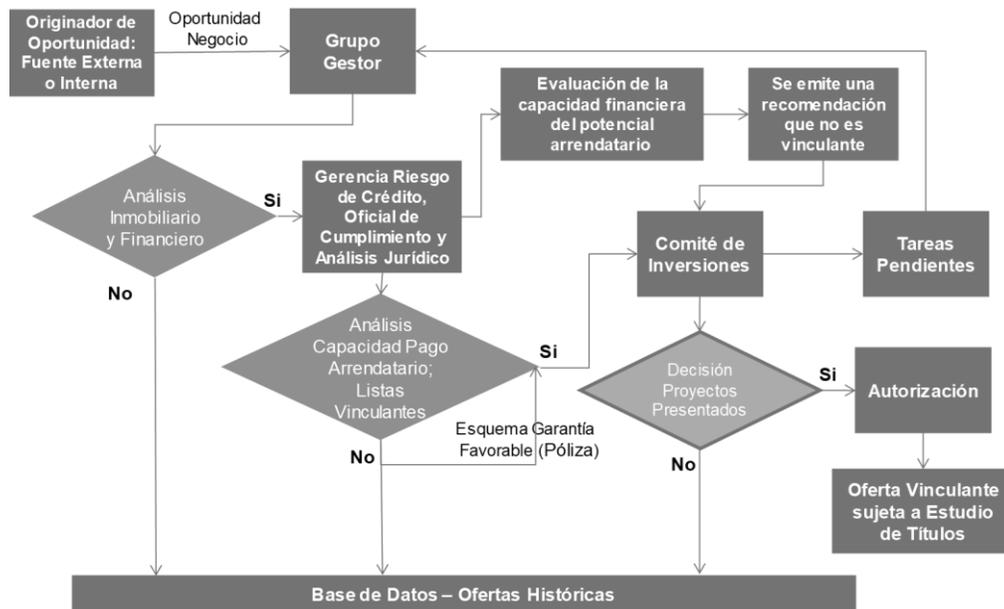
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario cerrado, de largo plazo y riesgo medio. Su objetivo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, a través de la celebración de cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles. Calificado Excelente (col) en Eficacia en la Gestión de Portafolios por Fitch Ratings (en revisión periódica).

### POLÍTICA DE INVERSIÓN

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:

1. Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del bien.
2. 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.
3. Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial.
4. Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad.

### Proceso de inversión:



En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](http://www.credicorpcapital.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender o comprar activos. La información contenida es solo una guía general y no debe ser usada como base para la toma de decisiones de inversión. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del FONDO, lo que no implica que su comportamiento futuro sea igual o semejante.

Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad Administradora) relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FONDO no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades

El Fondo durante el periodo de este informe (primer semestre de 2022) ha dado cumplimiento a las políticas de inversión establecidas en el reglamento.

## RIESGOS ASOCIADOS

El Fondo ha contado durante el periodo de este informe (primer semestre de 2022) 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.

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 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

**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.

**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 tasas 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.

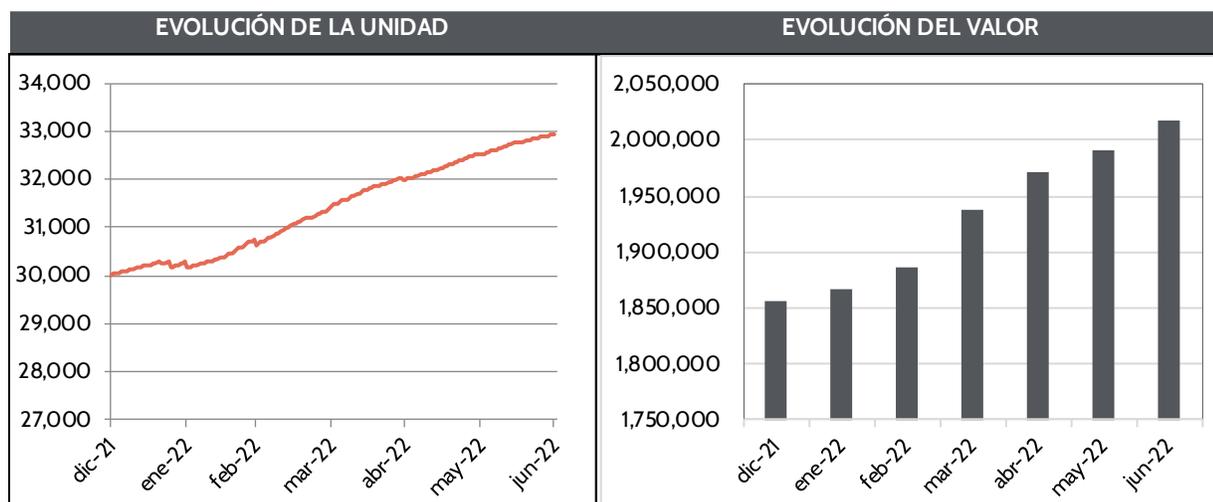
**Riesgos asociados con el Cierre:** Existe la posibilidad de que algunas o todas las transacciones mediante las cuales el Fondo realice una adquisición de los activos admisibles requieran de recursos adicionales a los Aportes realizados por los Inversionistas, los cuales se deban conseguir mediante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

## DESEMPEÑO DEL FONDO

Información Histórica de Rentabilidades (efectivas anuales)							
INMOVAL		Último	Último	Último	Último	Últimos	Últimos
		Mes	Trimestre	Semestre	año	2 años	3 años
Clase	3-nov-09	17.84%	20.40%	20.68%	15.31%	7.19%	6.61%
Volatilidad		0.67%	0.64%	1.32%	1.74%	1.96%	1.69%

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



FECHA	VALOR UNIDAD
31-dic-21	30,012.267002
30-jun-22	32,944.962532
Variación	9.77%

FECHA	VALOR FONDO
31-dic-21	1,855,651,540,849
30-jun-22	2,017,624,035,597
Variación	8.73%

## COMPOSICIÓN DEL FONDO POR ACTIVO

Tipo	Valor (COP MM)	% del Valor	Area (m <sup>2</sup> )	% del Area
Retail	1,254,613	42%	116,074	27%
Oficina	1,173,883	39%	132,865	31%
Bodega	380,289	13%	146,818	34%
Hotelería	130,997	4%	13,200	3%
Desarrollo	32,827	1%	20,016	5%
<b>Total General</b>	<b>2,972,610</b>	<b>100%</b>	<b>428,973</b>	<b>100%</b>

Al terminar el primer semestre de 2022, el portafolio consolidado del Fondo cuenta con un área bajo administración de 428,973 m<sup>2</sup>, de la cual la más extensa corresponde a Bodegas, con un 34%, seguida por Oficinas, con un 31%. En cuanto a composición por valor, el Fondo cuenta con unos activos bajo manejo de COP 2,972,610 MM<sup>1</sup>, liderados por activos del sector Retail, correspondientes a un 42% del total, seguidos por Oficinas, que representan un 39% del total.

<sup>1</sup> El valor de los activos corresponde al valor del último avalúo realizado. 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](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

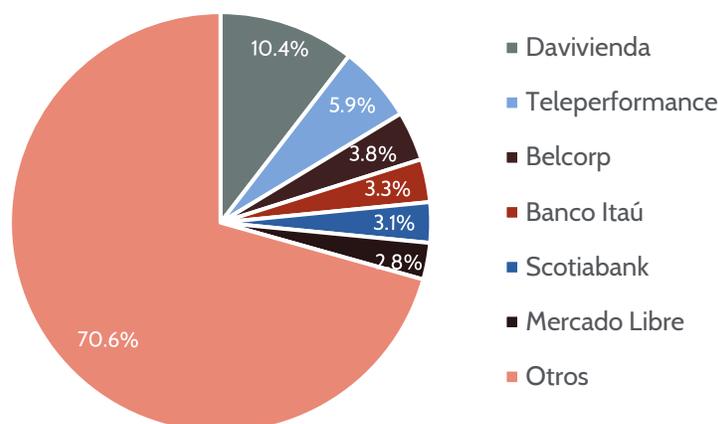
## COMPOSICIÓN GEOGRÁFICA ACTUAL

Localidad	Valor (COP MM)	% del Valor	Area (m <sup>2</sup> )	% del Area
Bogota	2,004,521	67%	211,192	49%
Bello	182,883	6%	23,025	5%
Funza	175,380	6%	70,810	17%
Bucaramanga	145,209	5%	21,173	5%
Tocancipa	90,791	3%	32,866	8%
Medellin	65,691	2%	27,512	6%
Otros	308,135	10%	42,395	10%
<b>Total General</b>	<b>2,972,610</b>	<b>100%</b>	<b>428,973</b>	<b>100%</b>

En el análisis del portafolio por ubicación geográfica para el período analizado, Bogotá sigue predominando como la ciudad con mayor concentración del valor de los inmuebles del Fondo con 67%, seguida por Bello con 6% y Funza con un 6%.

En cuanto a la distribución del portafolio a partir de las áreas, Bogotá también se ubica en primer lugar con el 49% y, agregando la subdivisión de Funza, contaría con 66%. En segundo lugar, se encuentra el área metropolitana de Medellín la cual incluye Bello para una participación de 11%, seguido por de Tocancipá con 8%. 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 Fabricato.

## COMPOSICIÓN POR ARRENDATARIO



Al finalizar el primer semestre de 2022, 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, se percibe una buena diversificación del origen de flujo de caja, dado que el 70.6% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de inquilinos con una participación inferior al 2.5%.

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.

Las últimas grandes adquisiciones, como Parque Fabricato y la labor de la estrategia de venta, han aportado de manera óptima un pool de locatarios con excelente riesgo crediticio y ayudado a disminuir el nivel de aquellos arrendatarios que contaban con una proporción mayor en el fondo en cuanto a ingresos. De esta manera, el banco Davivienda se mantiene como el arrendatario más relevante en cuanto ingresos por arrendamiento, con un 10.4%, seguido por Teleperformance con un 5.9% y Belcorp en un 3.8%.

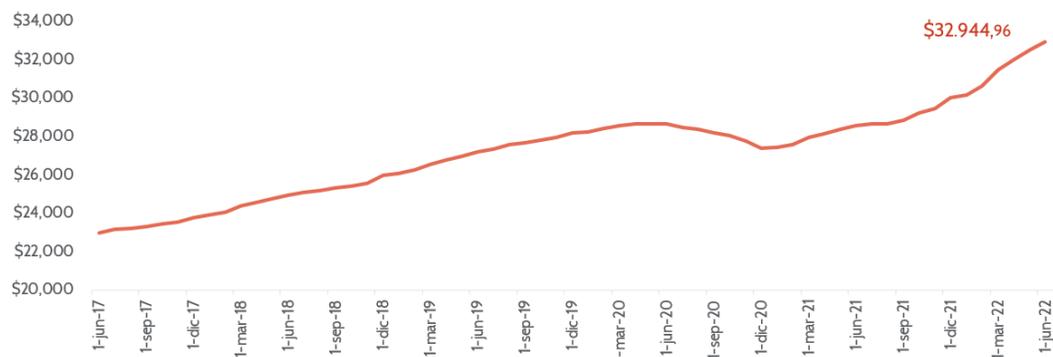
## REDENCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

Redención de Unidades 2022					
Fecha	Monto (COP MM)	Valor Fondo (COP MM)	Cash. Yield E.A		
25-feb-22	\$ 8,132	\$ 1,811,344	0.45%		
23-may-22	\$ 12,000	\$ 1,800,224	0.67%		
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 20,132</b>	<b>\$ 1,805,784</b>	<b>1.11%</b>		

Continuando con la política de redención anticipada de unidades de acuerdo con el comportamiento de caja y capacidad para redimir anticipadamente, el Fondo ha realizado durante el primer semestre del año 2022 dos redenciones anticipadas que suman un total de COP 20,132 millones, logrando de esta manera un Cash Yield de 1.11% E.A.

## EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD

Histórico Valor de Unidad desde junio de 2017 hasta el 30 de junio de 2022.



A partir de 1 de junio de 2021 entró en vigencia un cambio regulatorio, el cual impacta a los títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el RNVE

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 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

(Registro Nacional de Valores y Emisores). Bajo la Circular 006 de 2021, los inversionistas que se encuentran regulados por la SFC deben tomar como valor de la unidad, el precio de mercado informado por el valorador de precios, donde este precio se define a partir de las transacciones que se dan en el mercado secundario, en aquellas que cumplen los requisitos de marcación de precio, y este valor es la referencia en reemplazo del valor de la unidad del fondo dada por la metodología patrimonial que calcula el gestor del Fondo. Es así como una transacción a un precio de descuento afecta el valor de referencia de la unidad sin tener en cuenta el valor razonable del portafolio dado por el patrimonio del Fondo.

El tercero seleccionado por Credicorp Capital para la proveeduría de precios es *Proveedor de Precios Para Valoración SA. (Precia)*. Precia en la definición metodológica de la valoración de los títulos participativos emitidos por fondos de inversión cerrados, patrimonios autónomos y procesos de titularización, define la categorización de cada especie por grupos de acuerdo con los registros de transacciones realizadas durante los 18 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cálculo.

El Fondo está clasificado en el grupo 5, el monto mínimo que marca precio es \$50'000.000.

La metodología establecida por el valorador de precios establece también que si no hay transacciones en el mercado secundario que cumplan los requisitos de marcación de precios, la unidad converge hacia el precio de la unidad patrimonial, igualándola en un periodo de 30 días (si en 30 días no se marca precio, el valor de la unidad patrimonial y el precio de mercado se igualan).

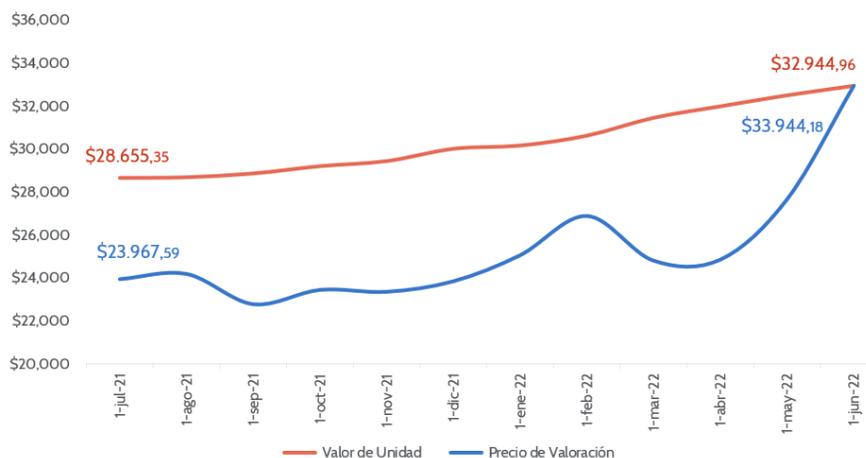
Al 30 de junio de 2022 el valor de unidad es \$32.944,96 y el precio de mercado es \$32.944,18, esto se debe a que no se cumplieron las condiciones de marcación de precio por un período prolongado, alcanzando un nivel del 99,998% del valor de la unidad patrimonial. No obstante, para el primer semestre del año el valor de la unidad bajo la metodología de valor de mercado ha presentado una tendencia a ubicarse por debajo de la valoración patrimonial (Ver gráfica valor de la unidad Vs precio de valoración).

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.

### Grafica Valor de Unidad vs Precio de Valoración

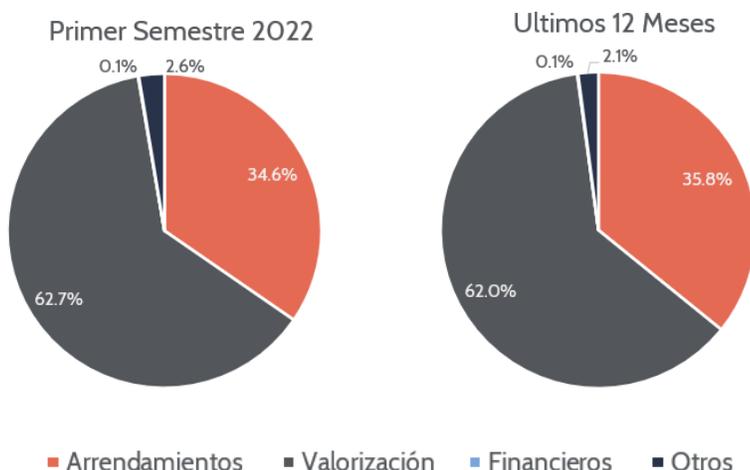


En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](http://www.credicorpcapital.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como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

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, además de ser por regulación, el valor que debe suministrar el gestor del Fondo.

### PARTICIPACIÓN INGRESOS- ARRIENDOS Y VALORIZACIÓN



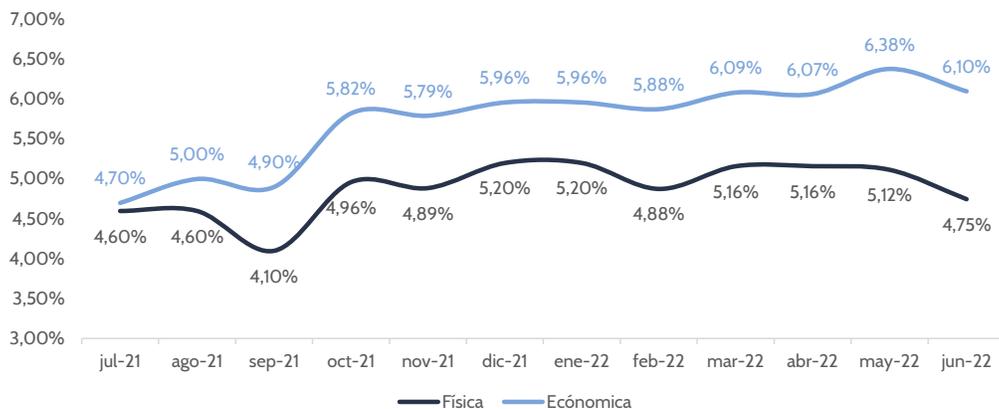
La rentabilidad anual del Fondo durante el primer semestre del 2022 fue de 20.68%, que se explica en gran medida por el aumento en la inflación, que se traslada a la UVR que sirve de referencia para la valoración diaria de las unidades del Fondo. La discriminación de los ingresos durante el semestre cerró de la siguiente manera: Arrendamientos 34.60%, Valorización 62.70%, Rendimientos Financieros 0.08% y Otros 2.62%. El porcentaje obtenido por valorización se explica, por la actualización de derechos fiduciarios y actualización anual del valor de los activos del Fondo, presentando ingresos por valoración de aproximadamente \$184,883 millones durante lo corrido del año, y la variación de la UVR, la cual influye directamente en la valoración diaria de los inmuebles, representados en títulos valores, teniendo en cuenta que dicha variación es calculada a partir del IPC del mes inmediatamente 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

## EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el segundo semestre del año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 6.06%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5.04% para el mismo período analizado.



Los indicadores de vacancia presentan un aumento para el primer semestre del período 2022 debido principalmente a la entrega de algunos inmuebles como: (i) los locales de Metlife en el Edificio Capital Tower (189 m<sup>2</sup>); (ii) local de Itaú en Pepe Sierra (519 m<sup>2</sup>); (iii) las oficinas de Sikorsky en el Edificio Oxo Center (280 m<sup>2</sup>); (iv) las oficinas de CDM Smith en el Edificio Oxo Center (300 m<sup>2</sup>); (v) local de Miniso en el Complejo Empresarial Connecta – (76 m<sup>2</sup>) y (vi) local de Mis Carnes Parrilla en el Complejo Empresarial Connecta – (32 m<sup>2</sup>).

Por otra parte se celebraron contratos de arrendamiento para el primer semestre: (i) local en Bocagrande Cartagena – tomado por Super Nails (175 m<sup>2</sup>); (ii) oficinas Torre Uno 93 – cliente corporativo confidencial (588 m<sup>2</sup>); (iii) oficinas en el Complejo Empresarial Connecta – Aquaterra (193 m<sup>2</sup>); (iv) área adicional en el Complejo Empresarial Connecta – Teleperformance (2.109 m<sup>2</sup>); (v) Suppla en bodegas de ZOL Funza (964 m<sup>2</sup>) y (vi) Mercado Libre en bodegas de ZOL Funza (52.006m<sup>2</sup>).

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 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

## ESTADOS FINANCIEROS<sup>2</sup>

**FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO**  
(EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

ACTIVO	30/06/2022	%	31/12/2021	%	VARIACION	%	PASIVO	30/06/2022	%	31/12/2021	%	VARIACION	%
ACTIVO CORRIENTE							PASIVO CORRIENTE						
DISPONIBLE	21,602,882	0.8%	3,698,961	0.1%	17,903,921	484%	COMISIONES Y HONORARIOS	3,329,892	0%	3,144,168	0.12%	185,724	6%
INVERSIONES A VALOR RAZONABLE	41,816,100	1.5%	45,586,956	1.7%	(3,770,856)	(8%)	IMPUESTOS	2,395,955	0%	2,342,542	0.09%	53,413	2%
INVERSIONES EN DERECHOS							CUENTAS POR PAGAR	2,712,541	0%	1,923,336	0.07%	789,205	41%
FIDUCIARIOS	2,077,423,332	73%	1,941,310,654	73%	136,112,678	7%	CREDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	821,031,150	29%	787,537,075	29.71%	33,494,075	4%
ARRENDAMIENTOS	1,292,146	0%	491,700	0%	800,446	163%	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	59,638	0%	1,525	0.00%	58,113	3,811%
DEPOSITOS	136,576	0%	136,576	0%	0	0%	PROMETIENTES COMPRADORES	17,957,074	1%	0	0.00%	17,957,074	100%
DEUDORES	619,273	0.02%	3,021,691	0%	(2,402,418)	(80%)	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>847,486,250</b>	<b>30%</b>	<b>794,948,646</b>	<b>29.99%</b>	<b>34,580,530</b>	<b>7%</b>
DETERIORO	-112,237	0%	-52,410	0%	(59,827)	114%	<b>PATRIMONIO DE LOS SUSCRITORES</b>						
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	719,844,045	25%	656,406,060	25%	63,437,985	10%	DERECHOS DE INVERSIÓN	2,017,624,036	70%	1,855,651,542	70.01%	161,972,494	9%
OTROS ACTIVOS	2,488,169	0%	0	0%	2,488,169	100%	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS SUSCRITORES</b>	<b>2,017,624,036</b>	<b>70%</b>	<b>1,855,651,542</b>	<b>70.01%</b>	<b>161,972,494</b>	<b>9%</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>2,865,110,286</b>	<b>100%</b>	<b>2,650,600,188</b>	<b>100%</b>	<b>214,510,098</b>	<b>8%</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SUSCRITORES</b>	<b>2,865,110,286</b>	<b>100%</b>	<b>2,650,600,188</b>	<b>100.00%</b>	<b>214,510,098</b>	<b>8%</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b>2,119,239,432</b>		<b>1,986,897,610</b>		<b>132,341,822</b>	<b>7%</b>	<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR EL CONTRARIO</b>	<b>2,119,239,432</b>		<b>1,986,897,610</b>		<b>132,341,822</b>	<b>7%</b>

Se realiza el análisis del cambio que tienen las cuentas del balance más importantes del Fondo entre enero de 2022 y julio de 2022. En este sentido, es importante referirse al crecimiento de los Activos totales en un 8% que en términos nominales corresponden a COP 214,510 M. Lo anterior derivado de los desembolsos bancarios provenientes de los bancos Scotiabank, Banco de Bogotá y Banco de Occidente, realizados para las inversiones en derechos fiduciarios principalmente en la ampliación del negocio Complejo Operativo Zol Funza, obligaciones bancarias adquiridas por la adquisición de los derechos fiduciarios en el negocio del Centro Comercial Parque Fabricato y los anticipos al precio de adquisición de los derechos fiduciarios del proyecto Rivana para un total de COP \$38.998 M. Adicionalmente el aumento en el valor de los activos deriva de la valoración obtenida en cada uno de los activos propiedad de inversión o activos subyacentes a los derechos fiduciarios, por efecto de la valoración diaria atada a la UVR cuyo comportamiento en el periodo 2022 ha sido mayor como consecuencia de la alta inflación en lo corrido del año.

En cuanto a los recursos en la caja (Disponible) estos mismos presentaron un aumento del 484% lo que hace que el rubro pase de pesar del 0,1% del activo al 1.8% del activo a junio del 2022. El aumento en la caja resulta principalmente por los recaudos provenientes de la operación, desembolsos bancarios y las ventas de activos realizados durante el periodo principalmente de locales bancarios *standalone*<sup>3</sup>, de menor tamaño y la bodega ubicada en el Parque Industrial de Occidente por un total de COP 17,957 M.

<sup>2</sup> Los EEFF presentados no están auditados por el Revisor Fiscal.

<sup>3</sup> Activos que no corresponden a un complejo de oficinas, parque industrial, centro comercial u hotel donde el fondo tenga una participación significativa, sino que por contrario son activos ubicados en diferentes copropiedades no estratégicas para el fondo.

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 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

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 1,7% a pesar el 1.5% de los activos, disminuyendo en un 8% su valor por el uso de capital para la operación del fondo.

La cartera refleja una disminución del 80% frente a los estados financieros de cierre 2021 y se ubicó en COP 619.273 M. Cabe resaltar que la cifra anterior representa el 0,02% de los activos totales por lo cual se considera una cartera sana sin mayor riesgo de castigo.

Por otro lado, la cuenta del Pasivo muestra un incremento de 7% cuya correlación con el aumento del Activo se derivada principalmente del aumento en el endeudamiento correspondiente a los recursos aportados para la ampliación del negocio Complejo Operativo Zol Funza, obligaciones bancarias adquiridas de pago por la adquisición de los derechos fiduciarios en el negocio del Centro Comercial Parque Fabricato y la adquisición de los derechos fiduciarios del proyecto Rivana para un total del endeudamiento de COP 821031.

Igualmente se hace mención en relación con la cuenta Promitentes Compradores la cual es un pasivo temporal a la legalización por la venta de las bodegas enajenadas en el Parque Industrial de Occidente el cual será disminuido al siguiente periodo contra la cancelación de la partida correspondiente al inmueble vendido por un total de COP 17,957 M.

En este sentido los pasivos del Fondo se componen principalmente por las obligaciones financieras adquiridas en las inversiones de los activos de Parque Arauco (\$588,000 MM), y el endeudamiento bancario relacionado con la adquisición de Zol Funza (\$100,000 MM)

Finalmente, el patrimonio del Fondo al cierre del periodo es de 2.0 billones lo que representa una variación del 9% frente al cierre del año 2021

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

**FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS**  
 (EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

	30/06/2022	%	30/06/2021	%	VARIACION	%
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>						
INGRESO ARRENDAMIENTOS	38,611,561	13.10%	55,843,627	40.78%	-17,232,066	(31%)
INGRESO INDEMNIZACIONES POR SINIESTRO	343,230	0.12%	37,359	0.03%	305,871	100%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	161,903	0.05%	374,969	0.27%	-213,066	(57%)
OPERACIONES DEL MERCADO MONETARIO	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
VALORACION DE INVERSIONES INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	982,754	0.33%	9,850	0.01%	972,904	9,877%
UTILIDAD EN VENTA DE INVERSIONES	130,625	0.04%	0	0.00%	130,625	0%
UTILIDAD POR REEXPRESIÓN	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
RECUPERACION DETERIORO	0	0.00%	0	0.00%	0	0%
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	254,466,169	86.35%	80,687,665	58.92%	173,778,504	215%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>294,696,242</b>	<b>100%</b>	<b>136,953,470</b>	<b>100%</b>	<b>-157,742,772</b>	<b>115%</b>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>						
INTERESES CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIER	(28,366,351)	24.88%	(10,044,723)	16.38%	-18,321,628	100%
SERVICIOS DE ADMINISTRACION E INTERMEDIACION	(139,366)	0.12%	(125,317)	0.20%	-14,049	11%
GASTO COMISIONES	(19,962,120)	17.51%	(21,330,287)	34.78%	1,368,167	(6%)
HONORARIOS	(597,172)	0.52%	(824,183)	1.34%	227,011	(28%)
GASTO IMPUESTOS	(500,549)	0.44%	(2,766,236)	4.51%	2,265,687	(82%)
OTROS GASTOS OPERACIONALES	(64,021,735)	56.15%	(25,981,735)	42.37%	-38,040,000	146%
GASTOS NOTARIALES	(17,882)	0.02%	(4,766)	0.01%	-13,116	275%
GASTO SEGUROS Y POLIZAS	(232,435)	0.20%	(156,950)	0.26%	-75,485	48%
PERDIDA POR DETERIORO	(112,237)	0.10%	(87,648)	0.14%	-24,589	28%
POR VENTA PROPIEDADES DE INVERSION	(78,993)	0.07%	0	0.00%	-78,993	100%
<b>TOTAL EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>(114,028,840)</b>	<b>100.00%</b>	<b>(61,321,845)</b>	<b>100.00%</b>	<b>52,706,995</b>	<b>86%</b>
RENDIMIENTOS O PERDIDA ABONADOS A LOS SUSCRIPTORES	180,667,402		75,631,625		105,035,777	139%

Los ingresos totales del primer semestre para el año 2022 suman COP 294.696 M y presentan un incremento del 115% respecto al mismo período del año 2021. El anterior comportamiento se presenta principalmente por la implementación de los procesos vinculados con la *Operación Conjunta* cuyo objetivo es reflejar de manera precisa y exacta los ingresos y gastos que el Fondo tiene representado en los negocios cuyos activos están parqueados u administrados en fideicomisos y a su vez registrados en libros como derechos fiduciarios. Los procesos se planificaron en el segundo semestre del año 2021 y fueron implementados para el primer semestre del año 2022 generando una mayor precisión en las cifras cumpliendo así con la actualización normativa de presentación contable de acuerdo con las normas NIFF. Es importante aclarar que la variación presentada no representa un mayor ingreso que afecte el desempeño del fondo ya que estos mismos ingresos/gastos se reflejaban anteriormente como excedentes incluidos en el resultado del fondo.

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 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

Los ingresos por arrendamientos de los activos inmuebles propiedad de inversión, es decir lo inmuebles que no están incluidos en fideicomiso, representaron una disminución del 31% respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por el vencimiento de algunos contratos en el sector de oficinas.

De la misma forma los ingresos por rendimientos financieros presentaron una disminución del 57% derivado de una menor caja durante el periodo cuyo uso fue principalmente la cancelación de obligaciones financieras adquiridas en periodos anteriores para la adquisición de los derechos Fiduciarios de: (i) PAM Parque Arauco (ii) Complejo Operativa ZOL Funza (iii) Rivana.

En cuanto a los ingresos por valoración de inversiones se presentó un incremento del 9.877% frente al periodo anterior e incluye la valoración normativa de los activos inmuebles propiedad de inversión.

Finalmente los mayores ingresos percibidos en la cuenta de *Otros Ingresos Operacionales* representa la inclusión de los procesos relacionados con la Operación Conjunta mencionada anteriormente lo que incluye tanto los ingresos por valoración como los ingresos por arrendamientos de los activos inmuebles subyacentes administrados a través de Fideicomisos como lo son: (i) PAM Parque Arauco (ii) Complejo Operativa Zol Funza (iii) Connecta 26 (iv) Oxo Center (V) Hoteles (vi) Urban Plaza, entre otros negocios donde el Fondo tiene derechos fiduciarios.

Para el periodo comprendido los ajustes atados a la variación de la UVR han sido representativos especialmente por el comportamiento acelerado que ha tenido la inflación en el primer semestre del año 2022. Lo anterior se ha venido corrigiendo a medida que los avalúos de los inmuebles van siendo reportados con el ajuste en la valoración contrarrestando el efecto antes mencionado.,

Al igual que los ingresos se comenta que la variación en el gasto (86%) se deriva principalmente del efecto por la implementación de los procesos vinculados con la *Operación Conjunta* cuyo objetivo es reflejar de manera precisa y exacta los ingresos y gastos que el Fondo tiene representado en los negocios cuyos activos están parqueados u administrados en fideicomisos y a su vez registrados en libros como derechos fiduciarios.

En cuanto a los gastos, el rubro que mayor importancia tiene es el de "Otros Gastos" (56.15%) donde se incluye los gastos operacionales de aquellos inmuebles administrados en fideicomisos, así como los ajustes por menor valor de los inmuebles registrados derivados de la actualización normativa de avalúos.

En segundo lugar, los gastos por comisiones donde se incluye la comisión por administración del vehículo (34.78%) la cual presentó para el periodo analizado una disminución del (6%) frente al mismo periodo del año 2022.

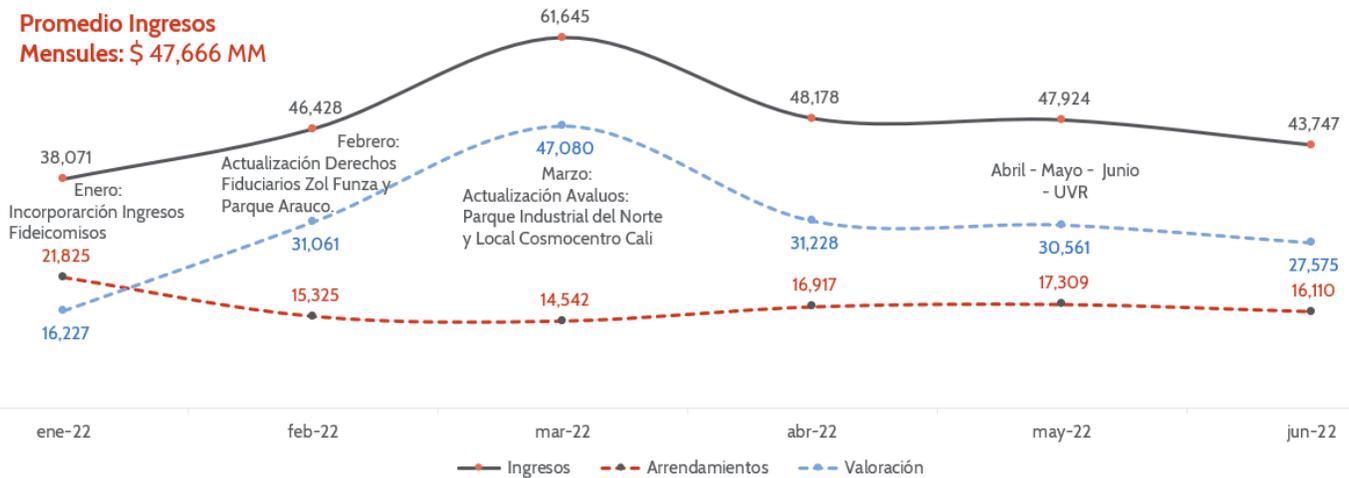
Finalmente se comenta sobre el gasto por Intereses de Crédito de Bancos y otras obligaciones financieras el cual pasó de pesar un (16%) a un (24%) frente al periodo anterior, derivado del mayor pago de intereses cuyo propósito ha sido el pago de las obligaciones financieras para la adquisición principalmente de los negocios (i) PAM Parque Arauco (ii) Complejo Operativa ZOL Funza (iii) Rivana.

En particular los ingresos para el primer semestre del año 2022 se han comportado de manera estable entendiendo que los flujos estabilizados provenientes de los contratos de arrendamiento han tenido un recaudo sano y los índices de ocupación continúan por niveles del 93,90%. Los meses de febrero y marzo presentan incremento por actualización de derechos fiduciarios de Zol Funza, Parque Arauco y la actualización de avalúos de los inmuebles Parque Industrial del Norte y Local Cosmocentro Cali, respectivamente; a partir del 15 de febrero hasta el 30 de junio se ve un crecimiento de la UVR, lo que impacta de manera positiva la valoración de los activos.

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 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: \$ 47,666 MM**



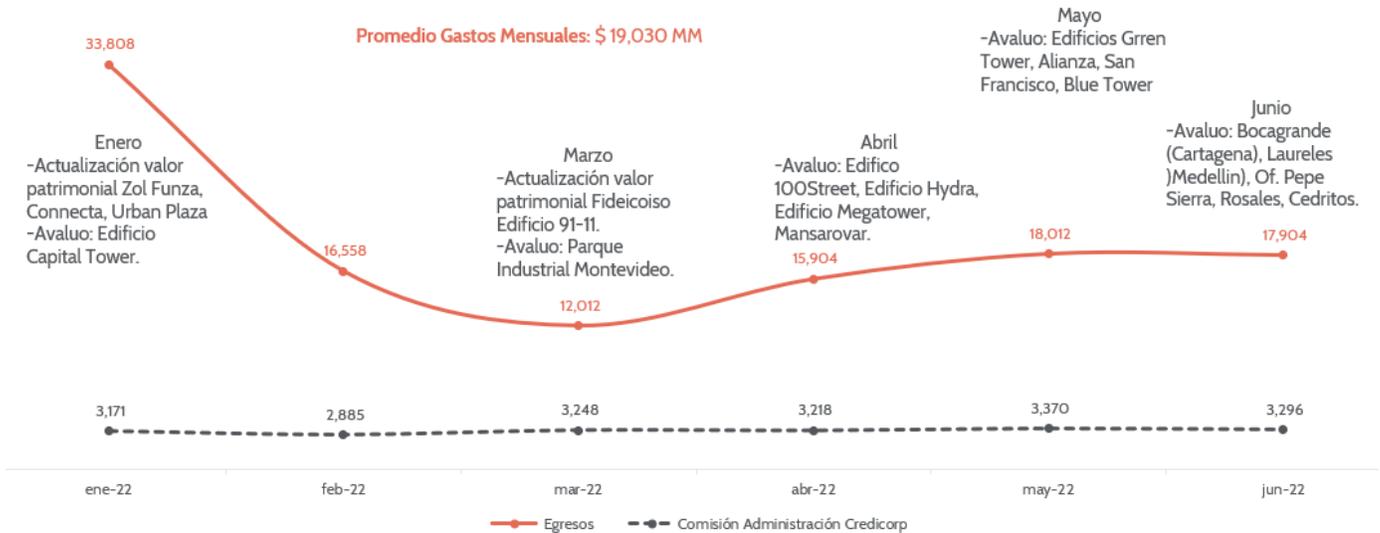
Ahora bien, por el lado de los egresos, estos presentan un incremento del 86% frente al mismo periodo del año anterior, principalmente el rubro que se ha incrementado corresponde a Otros Gastos Operacionales por la incorporación de avalúos comerciales los cuales tuvieron como resultado ajustes negativos en el valor razonable respecto a la valorización por la UVR y la afectación derivada de la implementación de los procesos *Operación conjunta*

Adicionalmente, en el semestre se evidencian incrementos en relación con los intereses bancarios que el Fondo ha venido reconociendo relacionados con las deudas adquiridas para los negocios de Parque Arauco, ZOL Funza, CC Parque Fabricato y Rivana, de esta manera el rubro por intereses tiene un peso del 2488% del total de gastos. Los créditos adquiridos por el fondo son con tasas indexadas a la IBR, la IBR ha tenido incrementos significativos, así mismo el pago y provisión de intereses ha aumentado.

Finalmente, se refleja un aumento en los gastos para los meses de enero, febrero y mayo relacionados con impuesto GMF asumido principalmente por la adquisición de estos créditos.

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



## COMENTARIO DEL GESTOR

Durante el primer semestre del año 2022, 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. Esto con el fin de velar por los recursos de los inversionistas del vehículo representados en bienes raíces de uso comercial. Ahora bien, a pesar de que las medidas decretadas por el Gobierno Nacional para contener la propagación de la pandemia impactan todos los renglones de la economía, incluida la industria inmobiliaria, la coyuntura encontró al Fondo con capacidad de resiliencia para surtir las afectaciones derivadas de la desaceleración económica.

El Fondo sitúa su tasa de ocupación económica en 93.90% siendo este indicador significativamente superior al del resto de fondos inmobiliarios del país, los cuales están en el rango entre 85% y 90%. El desempeño superior del Fondo se torna más relevante al tener en cuenta que a la fecha se cuenta con más 400,000 m<sup>2</sup> bajo administración; un tamaño que lo sitúa entre los vehículos más robustos de Colombia. Los sobresalientes niveles de ocupación económica 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 los impactos de la pandemia, los cuales para el primer semestre del año 2022 fueron de menor magnitud respecto a los periodos anteriores dado el avance en los procesos de vacunación, lo anterior acompañado del anuncio del Gobierno Nacional sobre el levantamiento del estado de emergencia sanitaria decretada para enfrentar la pandemia del Covid – 19 lo que a su vez se espera impacte positivamente para los periodos venideros tanto a la economía en términos generales como al mercado inmobiliario.

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,

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

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 junio de 2022, tenía un saldo de \$450 MM equivalente al 0.06% de los ingresos anuales.

Durante el primer semestre del año 2022 se estabilizó la fase I del proceso llamado Operación Conjunta el cual busca reflejar de manera precisa tanto los ingresos como los gastos derivados de los activos subyacentes administrados por fideicomisos donde el Fondo tiene participación a través de los derechos fiduciarios. Es así como la implementación refleja con precisión los ingresos generados por arrendamientos, valorización y otros junto con los gastos relacionados a cada negocio en los libros del Fondo al cierre del período. De ahí los impactos mencionados sobre los estados financieros en su presentación bajo el cumplimiento de la normatividad. No obstante, lo anterior, se menciona que la implementación no resulta en afectación para el desempeño de la rentabilidad para el inversionista teniendo en cuenta que anteriormente los ingresos y gastos en mención se reflejaban como excedentes.

Adicionalmente, se comenta que, en lo corrido del año 2022, se ha presentado un aumento en los ingresos por valorización correspondiente a la afectación por la alta inflación del año 2022 (año corrido 9,67%). 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.

Por otra parte, el nivel de apalancamiento continúa por debajo del límite establecido por el reglamento del fondo, ubicándose a la fecha, en el 38.5% 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.

Respecto a los negocios cerrados en el primer semestre del año, se comenta:

En el mes de enero se incluyó en el portafolio el local comercial ubicado en Capital Tower (33,67 m<sup>2</sup>), una adquisición estratégica debido a que permitirá en un futuro tomar decisiones para el desarrollo de nuevos espacios de acuerdo con las tendencias del mercado, pues el local era el único que faltaba por ser propiedad del Fondo en el piso. El valor de compra se negoció por COP 11 M el metro cuadrado, por un total de COP 370 M.

En el mes de febrero se realizó la enajenación de los locales (2), (3) y (4) (665 m<sup>2</sup>) en el edificio Kokoriko ubicado en la ciudad de Manizales junto con dos parqueaderos por valor de COP 2.100 M. Este activo había sido comprado en el año 2019 incluido en el paquete de compra al Banco Davivienda, actualmente se encuentre arrendado por la misma entidad y su contrato fue cedido al comprador.

Durante el mes de marzo se realizó la enajenación del inmueble conocido con el nombre de Oficina Atlas (144 m<sup>2</sup>) ubicado en la ciudad de Bogotá, el cual había sido adquirido por el Fondo en el año 2017 como parte del paquete de oficinas y locales al Banco Davivienda. La transacción se celebró por el monto de COP 1.200 M. Así mismo se celebró el contrato de promesa de compraventa para la enajenación del inmueble llamado Local Centro Comercial Mercurio (309 m<sup>2</sup>), ubicado en la ciudad de Bogotá el cual de igual forma había sido adquirido por el Fondo en el año 2017 como parte del paquete de oficinas y locales al Banco Davivienda. La transacción se

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

celebró por el monto de COP 3.950 M. Ambos inmuebles continúan con los contratos vigentes de arrendamiento con la entidad financiera los cuales como parte de la enajenación fueron cedidos.

Finalizando el primer semestre del año 2022 se cerró el negocio para la cesión de los Derechos Fiduciarios de las Bodegas en el Parque Industrial de Occidente para un total de (5.442 m<sup>2</sup>), ubicado en la ciudad de Bogotá, las cuales habían sido adquiridas por el Fondo en el año 2015. La transacción se celebró por el monto de COP 17.957 M. El comprador fue el mismo ocupante de las bodegas.

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 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 COP38.998 M

Finalmente se comenta que a la fecha se han cumplido los límites establecidos en el reglamento sin presentar ninguna novedad que supere estos mismos.

## 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<sup>4</sup>:** De acuerdo con CBRE, el mercado de oficinas a nivel global viene impulsado en gran medida por empresas multinacionales líderes que comienzan a retornar a las oficinas, tales como Netflix, Google, y Amazon. Según Dylan Jadeja, CEO de Riot Games: *“Pensamos que un modelo colaborativo presencial es el necesario para lograr creatividad en este negocio.”* Dicho fenómeno se ha observado de igual manera a nivel nacional durante el final del 2021 y lo corrido del 2022, pues comparado con el año pasado, el sector de oficinas a cierre del 1 trimestre de 2022 presentó un comportamiento positivo, fruto del dinamismo comentado anteriormente y el establecimiento del modelo híbrido cada vez más fortalecido en las compañías.  
El sector de oficinas en la capital del país alcanza la mejor absorción neta de los últimos años, con 88 mil metros cuadrados ocupados a cierre del primer trimestre de 2022. Según Colliers International, se espera que se mantenga esta tendencia, terminando el año en 225 mil metros cuadrados absorbidos. Se destacan nuevamente el comportamiento que han tenido los BPO’s, Call Centers y empresas dentro del sector farmacéutico, las cuales ayudaron en mayor medida a los metros cuadrados absorbidos en el trimestre.

4 Colliers International Colombia, CBRE

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 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

La vacancia de oficinas en la capital del país cierra el primer trimestre de 2022 en un 11%, mientras que el precio promedio de renta en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla se encuentra alrededor de los COP 52.000 por metro cuadrado (siendo Bogotá el más alto (COP 64.300 m<sup>2</sup>) y Cali el más bajo (COP 44.000 m<sup>2</sup>).

- **Retail:** El sector Retail presenta un panorama positivo a nivel global. Según KPMG *“Todas las cadenas del sector Retail se encuentran en proceso de adaptación. Siendo cierto que en 2020 y 2021 el comercio electrónico predominó, en 2022 se observa un retorno evidente de los consumidores a las tiendas en físico.”*

A nivel nacional, el sector se ha apalancado en mayor medida por la reactivación económica que ha presentado el país gracias que el consumo de los hogares aumentó y esto fortaleció el dinamismo de los centros comerciales. Como resultado de dicho dinamismo, se evidencian nuevas aperturas de tiendas en centros comerciales, principalmente enfocadas en el sector manufacturero, con expansiones significativas a lo largo del país: aumentando la ocupación y disminuyendo la oferta.

En Bogotá se presentaron indicadores positivos en el primer trimestre de 2022, disminuyendo la vacancia con respecto al trimestre anterior cerrando en 6,9%, aumentando el inventario y la absorción neta, que cerró en 12 mil metros cuadrados absorbidos en el primer trimestre de 2022.<sup>5</sup>

- **Bodegas:** El sector industrial ha tenido una recuperación acelerada luego de hacer frente a la pandemia que se generó en 2020. Durante el 2021, el sector se vio afectado por los altos precios internacionales de las materias primas y las dificultades logísticas del comercio internacional, generando retrasos y altos costos para el ingreso de insumos al país. Por todo ello, se comenzaron a rediseñar las estrategias de producción con el fin de responder a los eventos económicos negativos: Se decide eliminar la modalidad *Just In Time* para comenzar a incrementar los niveles de inventario, lo que conlleva a necesitar mayores espacios en bodegas.

En cuanto a la capital del país, Bogotá logró disminuir la vacancia del sector del 14% en el cierre de 2021 a 9% a cierre del primer trimestre del 2022, así como cerrar una buena absorción neta de 86 mil metros cuadrados. Cabe resaltar que el 82% de las bodegas disponibles o vacantes son de áreas inferiores a los 5 mil metros cuadrados.

Para lo que resta del año, Colliers International pronostica una absorción neta récord de 225 mil metros cuadrados en Bogotá, y CBRE proyecta a su vez un buen comportamiento del sector: *“El clima de incertidumbre política no ha logrado afectar de manera crítica el mercado, por el contrario; desarrolladores han buscado posicionarse. El 2022 se proyecta como uno de los mejores años para el sector industrial en Bogotá.”*<sup>6</sup>

- **Hotelería:** A nivel nacional, los hoteles se han recuperado en gran medida a lo largo del último año, cerrando por encima de niveles pre pandemia en el Q1 de 2022. Esto, propiciado mayormente por la reactivación económica, el avance de la vacunación y el aligeramiento de las medidas restrictivas para la población. De esta manera, comparado con el primer trimestre de 2019 (con ocupación de 55,66%), la ocupación a nivel nacional aumentó en 1.28 puntos porcentuales, cerrando en Q1 de 2022 en 56,94%.

A nivel de la capital del país, se observa un aumento considerable en la ocupación comparando Q1 de 2022 con Q1 de 2021, pasando de 23% a 53%. Comparado con Q1 de 2019, pre pandemia, la ocupación en Bogotá casi alcanza los niveles pre pandemia, debido a que la ocupación en Q1 de 2019 fue de 59%. En términos de Tarifa, también se observa un crecimiento comparado con el mismo trimestre del año anterior, cerrando en Q1 de 2022 en 249 mil pesos.

<sup>5</sup> Colliers International Colombia, Reporte de Mercado Periodo Q1 2022

<sup>6</sup> Colliers International Colombia, Informe de Mercado Bogotá –Periodo Q3 2021

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 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

En términos de Bucaramanga, Santander sigue la tendencia nacional de mejora, aumentando la ocupación en 8.2 puntos porcentuales con respecto al Q1 de 2019, cerrando el Q1 de 2022 con una ocupación de 52.85%. A su vez, la tarifa también aumentó, cerrando en 190 mil pesos.

Cartagena es una de las ciudades del país que suele presentar mayor ocupación en términos de hoteles. En el Q1 de 2019, la ocupación se encontraba en 75%, pasando a ser en Q1 de 2021 de 36% debido a la pandemia. Sin embargo, se evidencia un excelente desempeño para el Q1 de 2022, cerrando en 74% y alcanzando por poco los niveles pre pandemia. Sin embargo, sí se evidencia crecimiento en la tarifa promedio, aumentando en el Q1 de 2019 de 456 mil pesos a 530 mil pesos en el Q1 de 2022.

Por su lado, Antioquia aumenta su ocupación y tarifa promedio, pasando de 60% y 240 mil pesos respectivamente en el Q1 de 2019 a 67% y 280 mil pesos en el Q1 de 2022.

Po último, el Valle del Cauca no alcanza aún los niveles pre-pandemia, pues en el Q1 de 2019 el porcentaje de ocupación se encontraba en 51%, mientras que en el Q1 de 2022 cerró en 49%. Sin embargo, sí se evidencia una clara recuperación con respecto al Q1 de 2021, que cerró en una ocupación de 26%. Por otro lado, se presenta una tendencia alcista en términos de tarifa, pasando en Q1 de 2021 de 193 mil pesos a 218 mil pesos en Q1 de 2022.

Para todas las ubicaciones mencionadas anteriormente, así como a nivel nacional, se proyecta que se mantenga el crecimiento evidenciado en el primer trimestre del presente año, pues la tendencia es alcista debido a la reactivación económica y el incremento en viajes de turismo y negocio proyectados.<sup>7</sup>

Cordialmente,

**Adriana Hurtado Uriarte**

**Directora ejecutiva de inversiones inmobiliarias**

**Credicorp Capital Colombia**

[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>7</sup> Informe trimestral de Indicadores Hoteleros, Cotelco (2022)

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 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