

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario - INMOVAL

Informe de Rendición de Cuentas

Segundo Semestre 2024

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

POLÍTICA DE INVERSIÓN

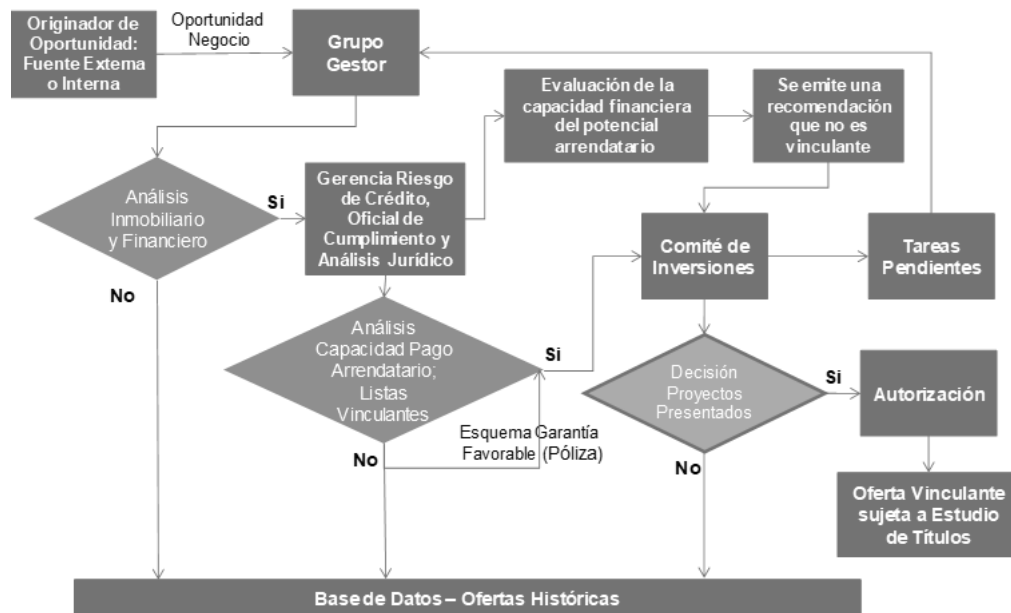
Los bienes inmuebles por adquirir son sometidos a un proceso de análisis de cada oportunidad de inversión, buscando encontrar que cumplan, al menos, con el siguiente perfil:

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. 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 período de este informe (primer semestre de 2024) el Fondo ha dado cumplimiento a las políticas de inversión establecidas en el reglamento.

RIESGOS ASOCIADOS

El Fondo ha contado durante el período de este informe (segundo 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.

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 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.

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.

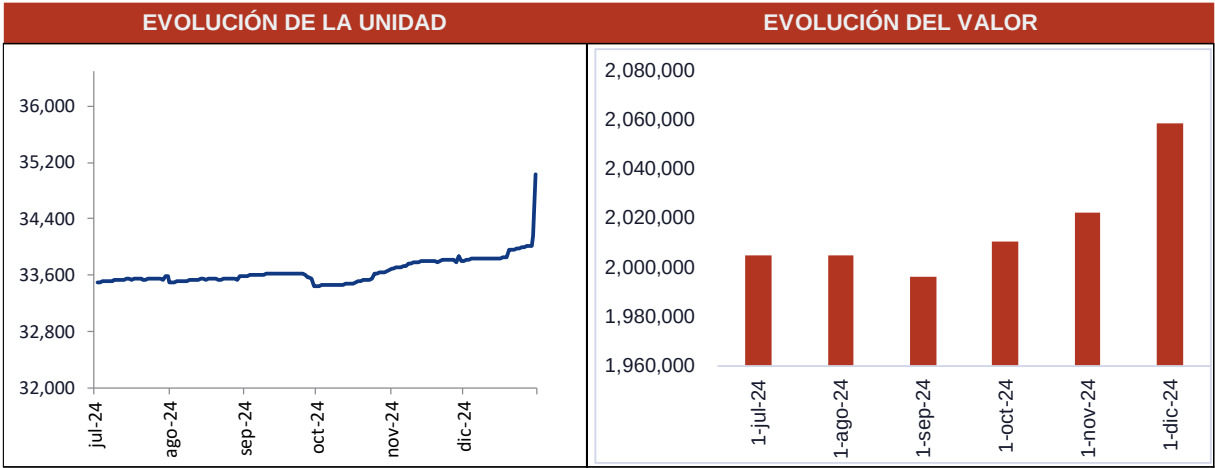
Riesgos de Desinversión: Es posible que los activos en las cuales se inviertan los recursos del Fondo no puedan realizarse o ser objeto de desinversión a través de cualquiera de las estrategias de salida que pueden ejecutarse para realizar los beneficios económicos, si los hubiere.

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.

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

DESEMPEÑO DEL FONDO



FECHA	VALOR UNIDAD
30-jun-24	33,354.325059
31-dic-24	35,032.958705
Variación	5.03%

FECHA	VALOR FONDO
30-jun-24	1,999,618,076,848
31-dic-24	2,058,771,501,400
Variación	2.96%

COMPOSICIÓN DEL FONDO POR ACTIVO

Tipo	Valor (COP MM)	% del Valor	Área (m²)	% del Área
Retail	1.200.995	39,24%	100.096	25.56%
Oficina	1.144.094	37,38%	132.489	33,85%
Logística	341.303	11,15%	123.620	31,59%
Hotel	185.418	6,06%	13.200	3,37%
En Desarrollo	188.905	6,17%	22.032	5,63%
Total General	3.060.715	100%	391.437	100%

Al terminar el segundo semestre de 2024, el portafolio consolidado del Fondo cuenta con un área bajo administración de 391.437 m². El *asset class* con mayor participación en área corresponde a *Oficinas*, con un (33,85%), seguida por *Bodegas*, con un (31,59%). En cuanto a composición por valor, el Fondo cuenta con activos bajo manejo por valor de COP 3.060.716 MM¹, liderados por activos del sector *Retail*, que representan un (39,24%) del total; seguidos *Oficinas*, correspondientes a un (37,38%) del total; y *Logística* con una participación del 11,15%. El portafolio de *Hoteles* en menor proporción con un (6,06%) del total y finalmente los proyectos en desarrollo, es decir en proceso de construcción, corresponde al (6,18%) 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, Inmoeval solo participa en el módulo de oficinas y la proporción correspondiente de los parqueaderos.

COMPOSICIÓN GEOGRÁFICA

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.

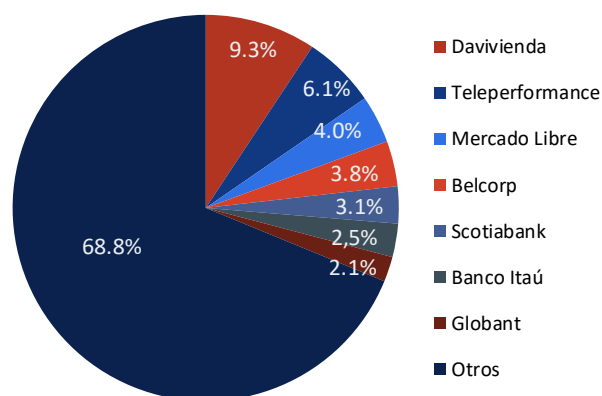
Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad 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

Ubicación	Valor (COP MM)	% del Valor	Área(m ²)	% del Área
Bogotá	2.096.842	68,51%	203.657	52,03%
Medellín	266.361	8,70%	28.836	7,37%
Funza	194.247	6,35%	75.753	19,35%
Bucaramanga	176.223	5,76%	21.165	5,41%
Tocancipá	96.526	3,15%	32.866	8,40%
Bello	106.638	3,48%	11.289	2,88%
Otros	123.878	4,05%	17.872	4,57%
Total General	3.060.715	100%	391.438	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 68,51%, seguida por el municipio de Medellín-Antioquia con 8,70% y Funza-Cundinamarca con un 6,35%.

En cuanto a la distribución del portafolio a partir de las áreas, la ciudad de Bogotá también se ubica en primer lugar con el 52,03% y, agregando la subdivisión de Funza, contaría con 71,37%. En segundo lugar, se encuentra el área metropolitana de Medellín la cual incluye el municipio de Bello para una participación de 10,25%, seguido por de Tocancipá con 8,40%. 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 2024, 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 68,8% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de inquilinos con una participación inferior al 2%.

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.

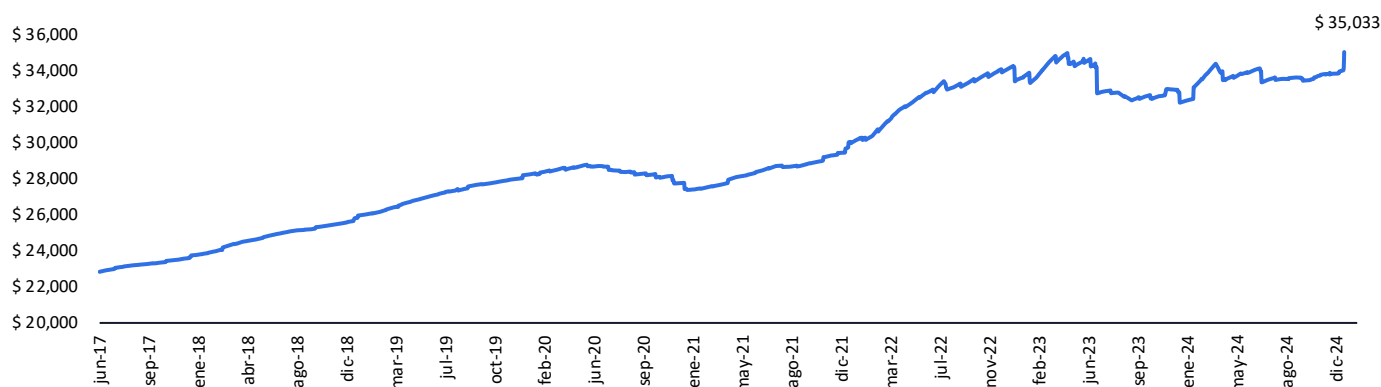
Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad 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.

De esta manera, el banco Davivienda se mantiene como el arrendatario más relevante en cuanto ingresos por arrendamiento con un 9,3%, seguido por Teleperformance con un 6,1% y Mercado Libre en un 4,0%.

REDENCIÓN 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 redenciones anticipadas de unidades por un total de \$30.546 millones de pesos, logrando de esta manera un Cash Yield total acumulado para el año 2024 en 1,99% E.A respecto al valor del Fondo, y calculado sobre el valor del Fondo en el mercado secundario del 3,44%.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD



Histórico Valor de Unidad desde junio de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2024.

A partir de 24 de febrero del 2023, la compañía *PiP Colombia* es el nuevo proveedor oficial de precios de valorización 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 SA 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 \$32.236,43 y el precio de valoración de \$14.992,00; y a 31 de diciembre de 2024 el valor de unidad fue de \$35.032,96 y el precio de valoración \$21.077,06.

Definiciones:

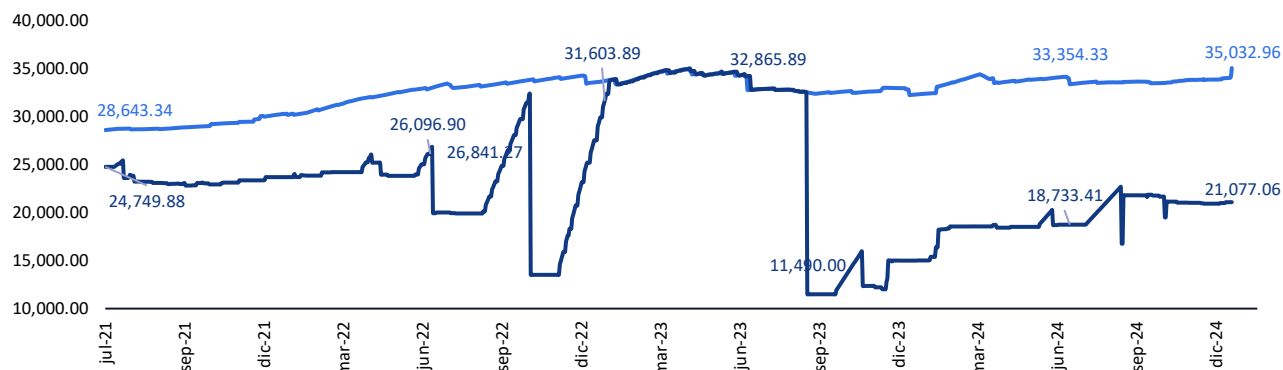
Valor de unidad: Corresponde al valor del Fondo para cada unidad representativa de los aportes de un inversionista. En términos generales, el valor de un FIC es el resultado de los rendimientos más los aportes y demás ingresos, menos los retiros y gastos de éste. Es la metodología establecida en el reglamento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

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

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.

GRÁFICA VALOR DE UNIDAD VS. PRECIO DE VALORACIÓN



Histórico Valor de Unidad Vs. Precio de Valoración desde el 1 de julio de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2024

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.

RENTABILIDAD

La rentabilidad del Fondo durante el 2024 fue de 8,68%, como consecuencia del cierre de negocios como una bodega de ZOL Funza y el inicio de operación del Edificio Rivana, cuya activación a valor razonable se dio en el mes de diciembre. Así como, 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. Por otro lado, la rentabilidad histórica del Fondo es de 8,62%.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el año 2024 el indicador de vacancia económica promedio fue del 6,03%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,98%, 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 6,43% y 6,60% la vacancia física, es decir que se presentó una disminución principalmente por la colocación de un área total de 14.398,64 m² durante el año en oficinas del Edificio Capital Tower, local en Urban Plaza, oficinas en Edificio Mansarovar, oficinas en Edificio Blue Tower, oficinas en Edificio Oxo Center, oficinas y locales de en el Complejo Empresarial Connecta 26, bodega en ZOL Funza, locales en el Centro Comercial Parque Colina, Centro Comercial Parque Caracol y Centro Comercial Parque Fabricato.

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.

VALORACIÓN INMUEBLES

De acuerdo con el reglamento del Fondo, en su numeral 7.2.1, se establece la obligación de actualizar el valor de los inmuebles al menos una vez cada 12 meses. Actualmente, el Fondo realiza los avalúos según lo especificado en el reglamento; así como, desde el 2023, el Gestor ha implementado una nueva metodología de actualización del valor de los inmuebles mediante cartas de valor intermedias durante el año. Esta medida tiene como objetivo mantener actualizado el valor de los inmuebles del portafolio, incorporando los cambios más relevantes en las variables macroeconómicas, tales como las tasas de salida, las tasas de descuento, y las proyecciones de tasas aplicadas a los contratos de arrendamiento y gastos asociados al inmueble.

La implementación de esta metodología busca reducir la volatilidad que algunas variables podrían generar en la valoración diaria del Fondo (UVR). En el segundo semestre del año, se registraron 53 avalúos, con una variación del 5,09% respecto al registro anterior. Adicionalmente, la diferencia frente a los libros es de un 2,85% en comparación con el registro anterior (ya sea carta o avalúo).

Factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza-ASG

Como parte de la implementación de la Circular Externa 005 de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) y en cumplimiento con la integración de factores de riesgo ASG (Ambientales, Sociales y de Gobernanza) en su política de inversión, el Fondo ha publicado el Manual de Inversión Sostenible en su página web. Este manual establece los lineamientos para la integración de los temas ASG en la gestión de riesgos del proceso de inversión del Fondo.

Actualmente, más del 40% del portafolio del Fondo cuenta con certificación ambiental (Leed, Edge o Jardines Verticales) en activos emblemáticos como Centre Comercial Parque Colina, Parque Fabricato, Parque Industrial ZOL Funza, Complejo Empresarial Connecta 26 y Edificio Hydra se destacan por cumplir con los más altos estándares de construcción. Además, el Fondo tiene en proceso de certificación ASG un total de 5 activos.

ESTADOS FINANCIEROS²

INMOVAL FONDO INMOBILIARIO
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADO) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (AUDITADO)

ACTIVO	31/12/2024	%	31/12/2023	%	VARIACION	%	PASIVO	31/12/2024	%	31/12/2023	%	VARIACION	%
EFFECTIVO	23,086,297	1%	34,327,350	1%	(11,231,053)	(33%)	CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	9,113,681	1.09%	7,824,212	0.93%	1,289,469	16%
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	10,249,665	0%	37,767,310	1%	(27,517,645)	(73%)	OBLIGACIONES FINANCIERAS	810,780,392	97.08%	825,129,107	98.36%	(14,348,715)	(2%)
ARRENDAMIENTOS	12,006,421	0%	3,872,372	0%	8,134,049	210%	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	15,303,890	1.83%	5,951,927	0.71%	9,351,963	157%
DETERIORO	(7,040,474)	0%	(98,975)	0%	(6,941,499)	7013%	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	3,000	0.00%	2,636	0.00%	364	14%
INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS	2,274,803,556	79%	1,951,509,649	70%	323,293,907	17%	TOTAL DEL PASIVO	835,200,963	100%	838,907,882	100%	(3,706,919)	(0%)
CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS I	32,080,323	1%	33,906,627	1%	(1,826,304)	(5%)	PATRIMONIO DE LOS INVERSIONISTAS						
PROPIEDAD DE INVERSIÓN	548,776,676	19%	709,748,471	26%	(160,971,795)	(23%)	DERECHOS DE INVERSIÓN	2,058,771,501	71%	1,932,124,922	70%	126,646,579	7%
TOTAL DEL ACTIVO	2,893,972,464	100%	2,771,032,804	100%	122,939,660	4%	TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS INVERSIONISTAS	2,058,771,501	71%	1,932,124,922	70%	126,646,579	7%
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS POR EL CONTRARIO	2,285,053,221	79%	1,989,276,959	72%	295,776,262	15%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS INVERSIONISTAS	2,893,972,464	100%	2,771,032,804	100%	122,939,660	4%
							CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR EL CONTRARIO	2,285,053,221		1,989,276,959		295,776,262	15%

² Los EEEF presentados no están a la fecha de corte auditados por el Revisor 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

Se realiza el análisis del cambio que tienen las cuentas del balance más importantes del Fondo entre diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2024. En este sentido, es importante referirse al aumento de los Activos totales en un 4% que en términos nominales corresponden a COP 122.939 MM. La variación mencionada del activo se debe principalmente a los ajustes por valor razonable de los activos propiedad de inversión, debido a la actualización del valor comercial, la venta de inmuebles y la reclasificación contable de la *propiedad de inversión* en *derechos fiduciarios* derivada de la activación de dos negocios en el mes de diciembre a saber:

1. La activación del 35% de los Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente es una bodega adicional con área rentable de (13.500 m²) en el Parque Industrial ZOL Funza donde actualmente el Fondo tiene participación y cuyo locatario de esta última área activada, es una compañía del sector de alimentos y bebidas. En este sentido, la activación a valor razonable en el mes de diciembre reflejó un mayor valor de la propiedad de inversión en el fideicomiso subsidiario donde se encuentra parqueado el activo.
2. La activación de los Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente es el Edificio Rivana (27.500 m²) entre oficinas y locales el cual entró en operación el pasado mes de octubre y cuya perfección de la cesión de los derechos fiduciarios se realizó en el periodo de diciembre presentando una valoración derivada del <valor razonable incluido en la propiedad de inversión del fideicomiso subsidiario donde se encuentra parqueado el activo.

En cuanto a los recursos en caja (Disponible) estos mismos presentaron una disminución del 33% lo que hace que el rubro pase de pesar del 1,2% del activo al 0,8 % del activo a diciembre del 2024. La disminución en la caja se debe al pago de obligaciones financieras efectuado durante el período, principalmente por el pago de deuda adquirida para los negocios icónicos, el pago de impuestos prediales, el mantenimiento y reparación (R&M) de los activos del portafolio, así como el cumplimiento de hitos para el proyecto de Rivana.

Otra categoría que ha experimentado una variación significativa es la de deterioro, con un aumento del 7.013%, lo que representa un incremento nominal de 6.941 MM. Esta variación se explica por la cartera en mora deteriorada, concentrada en arrendatarios específicos. Ante esta situación, el Fondo ya ha iniciado acciones judiciales para recuperar la cartera deteriorada.

La cartera por arrendamientos presenta un aumento de 8.134 MM (210%), los cuales representan 0,4% del activo, concentrada principalmente en un arrendatario con el cual se ha iniciado los procesos respectivos para cobro y recuperación de cartera.

Por otro lado, la cuenta del Pasivo muestra una disminución de 0,4% teniendo un saldo total de COP 835.200 MM el cual se deriva principalmente del pago de las obligaciones financieras, categoría que presenta una disminución de COP 14.348 MM.

En este sentido los pasivos del Fondo se componen principalmente por las obligaciones financieras adquiridas en las inversiones de los activos de Parque Arauco (COP 588.000 MM), y el endeudamiento bancario relacionado con la adquisición de ZOL Funza (COP 178.000 MM), al igual que los desembolsos realizados para el pago de los derechos fiduciarios del proyecto Rivana (COP 178.137 MM).

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

Finalmente, el patrimonio del Fondo al cierre del período es de 2.0 billones lo que representa una variación del 6,55% frente al cierre del año 2023.

INMOVAL FONDO INMOBILIARIO
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
(EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	31/12/2024	%	31/12/2023	%	VARIACION	%
INGRESOS						
INGRESO ARRENDAMIENTOS	80,173,433	23%	74,588,393	75%	5,585,040	7%
INGRESO INDEMNIZACIONES POR SINIESTRO	5,924,780	2%	219,716	0%	5,705,064	2597%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1,859,174	1%	2,267,072	2%	(407,898)	(18%)
RESULTADO NETO VALORACION DE INVERSIONES INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	1,993,118	1%	9,253,672	9%	(7,260,554)	(78%)
RESULTADO NETO VALORACION DE INVERSIONES DERECHOS FIDUCIARIOS	248,671,529	72%	47,594,798	48%	201,076,731	422%
RESULTADO NETO EN VENTA DE INVERSIONES	4,887,757	1%	(5,992,931)	(6%)	10,880,688	(182%)
RESULTADO NETO POR VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN	(969,764)	(0%)	(29,667,298)	(30%)	28,697,534	(97%)
RECUPERACION DETERIORO	-	0%	23,488	0%	(23,488)	(100%)
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	4,266,326	1%	872,102	1%	3,394,224	389%
TOTAL INGRESOS	346,806,353	100%	99,159,012	100%	247,647,341	250%
EGRESOS						
INTERESES CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS	(114,269,629)	(33%)	(120,376,447)	(121%)	6,106,818	(5%)
SERVICIOS DE ADMINISTRACION E INTERMEDIACION	(345,990)	(0%)	(333,865)	(0%)	(12,125)	4%
GASTO COMISIONES	(37,574,910)	(11%)	(39,715,124)	(40%)	2,140,214	(5%)
HONORARIOS	(2,326,163)	(1%)	(1,696,041)	(2%)	(630,122)	37%
GASTO IMPUESTOS	(6,942,096)	(2%)	(6,505,316)	(7%)	(436,780)	7%
OTROS GASTOS OPERACIONALES	(7,339,389)	(2%)	(4,541,147)	(5%)	(2,798,242)	62%
GASTOS NOTARIALES	(548,983)	(0%)	(109,827)	(0%)	(439,156)	400%
GASTO SEGUROS Y POLIZAS	(921,895)	(0%)	(524,539)	(1%)	(397,356)	76%
PERDIDA POR DETERIORO	(9,941,456)	(3%)	(99,043)	(0%)	(9,842,413)	9938%
TOTAL EGRESOS	(180,210,511)	(52%)	(173,901,349)	(175%)	(6,309,162)	4%
RENDIMIENTOS O PERDIDA ABONADOS A LOS SUSCRIPTORES	166,595,842		(74,742,337)		241,338,179	(323%)

Los ingresos totales del año 2024 alcanzaron los COP 346.806 MM, lo que representa un incremento del 250% en comparación con el mismo período de 2023. Por otro lado, los ingresos por arrendamientos de los inmuebles propiedad de inversión, es decir, aquellos que no están bajo fideicomiso, crecieron un 7,49% respecto al año anterior, principalmente debido a la absorción de vacancia en algunos contratos del sector de oficinas.

Los ingresos por rendimientos financieros experimentaron una reducción del 18%, debido a la disminución de las inversiones en valor razonable, que corresponden a recursos disponibles invertidos en fondos de alta liquidez y en Vista de Credicorp Capital. Durante el período, el principal uso de la caja fue el pago de obligaciones financieras en las fechas correspondientes.

En cuanto a los ingresos por valoración de inversiones, se observó un incremento del 422% en comparación con el período anterior, impulsado por el registro de las Cartas Valor/Avalúos de cada uno de los inmuebles incluyendo Fideicomisos, las cuales reflejan las variables macroeconómicas ajustadas al mercado. En particular, se percibió la valoración acumulada del periodo 2023 y 2024 del portafolio correspondiente a los hoteles Ibis; Los centros comerciales y hotel operados por Parque Arauco reportaron un aumento en su valoración frente al periodo anterior, arrendamientos y resultado de operaciones; Igualmente el Parque Industrial Zol Funza presentó un incremento en su valoración frente al periodo inmediatamente anterior. En conclusión, los incrementos en la valoración jugaron un papel importante como resultado de la bajada de tasas de descuento en los flujos de caja descontados con los cuales se obtiene el valor razonable de los activos.

Al igual que los ingresos se comenta que la variación en el gasto de 3,63%. Particularmente el rubro que mayor importancia tiene en los gastos es el de “Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras” con un peso del 63,41% derivado del pago de intereses cuyo propósito ha sido el pago de las obligaciones financieras para la adquisición principalmente de los negocios PAM Parque Arauco, Complejo Operativa ZOL Funza, Rivana y Parque Fabricato. Cabe aclarar que los créditos adquiridos por el Fondo son a tasas indexadas a la IBR, variable macroeconómica que ha iniciado un comportamiento a la baja sin variaciones significativas, manteniendo así el pago y provisión de intereses.

En segundo lugar, los gastos por comisiones, donde se incluye la comisión por administración del vehículo, con un peso de 20,85% la cual presentó para el período analizado una disminución del 5,39% frente al mismo período de 2023. La disminución de las comisiones se fundamenta por la disminución del fee del administrador, como acuerdo comercial, a modo de alineación de los intereses de la sociedad administradora con los inversionistas.

Finalmente se comenta sobre el gasto por impuestos con un peso de 3,85% con una suma de COP 6.942 MM la cual evidencia un aumento de 6,71% frente al mismo período de 2023.

En particular los ingresos para el año 2024 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 94,42%.

COMENTARIO DEL GESTOR

Durante el segundo semestre del año 2024, el Gestor ha mantenido la fortaleza en los indicadores fundamentales del Fondo, propiciando así la tendencia de recuperación en medio de la incertidumbre política y económica que ha venido enfrentando el país en el último año. De acuerdo con el departamento de *Research – Credicorp*, el PIB creció 2% en 2024 y para 2025 se espera un crecimiento similar del (2,1%) y enfrentará perspectivas desafiantes debido a i) el rezago de los ingresos fiscales, ii) un efecto base desfavorable en varios sectores, y iii) la incertidumbre sobre el desempeño de la economía global. 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 2024 en 5,20%.

El desempeño superior del Fondo se torna más relevante al tener en cuenta que a la fecha se cuenta con más 391.356 m² bajo administración; un tamaño que lo sitúa entre los vehículos más robustos de Colombia. Los sobresalientes niveles de ocupación económica (93,97%) y física le han concedido un amplio margen de maniobra al Gestor frente a la

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

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 2024, tenía un saldo de \$7.108 MM equivalente al 2,41% de los ingresos anuales.

Durante el año 2024, se presentó un aumento en los ingresos por valorización correspondiente a la afectación por la inflación del año en 5,20%. 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 35,7% 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 (7) inmuebles, recaudando en total COP 14.505 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 Bocagrande ubicado en Bolívar (175 m²), la transacción se celebró por el monto de COP 900 millones.
- Local financiero La Setenta ubicado en Antioquia (252 m²), la transacción se celebró por el monto de COP 1.805 millones.
- Local financiero Titán ubicado en Bogotá D.C (256 m²), la transacción se celebró por el monto de COP 6.400 millones.
- Local financiero Ayacucho ubicado en Antioquia (190 m²), la transacción se celebró por el monto de COP 1.050 millones.
- Local financiero San Nicolas ubicado en Antioquia (218 m²), la transacción se celebró por el monto de COP 2.000 millones.
- Local financiero las Nieves ubicado en Bogotá D.C (316 m²), la transacción se celebró por el monto de COP 1.250 millones.
- Local financiero Laureles ubicado en Antioquia (m²), la transacción se celebró por el monto de COP 1.100 millones.

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

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.

En el mes de agosto se realizó la inauguración del edificio, con más de 26.500 m² de oficina, donde Inmoval tiene una participación del 80% del activo. Este nuevo activo está alineado con la estrategia que nos hemos trazado de generar operaciones relevantes que busquen asociaciones con operadores de primer nivel en las distintas clases de activos y que aporten a la rentabilidad de largo plazo, incrementando la diversificación geográfica, por clase de activos y por arrendatarios. En cuanto a la activación en el portafolio se realizó en el mes de diciembre, registrando una valorización respecto al valor de la inversión inicial.

Asimismo, es importante mencionar que en el mes de octubre se perfeccionó la cesión de derechos fiduciarios de la bodega ubicada en el parque industrial ZOL Funza, construida y arrendada a largo plazo a arrendatario del sector de bebidas y alimentos.

Por otra parte, el 23 de abril 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 2023, 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 57,09% de los inversionistas.

Y el 20 de junio Fitch Ratings ratificó la calificación de calidad de administración de inversiones del Fondo, afirmándola como 'Excelente(col)' destacando el proceso de inversión robusto, el Comité de Inversiones conformado por miembros con experiencia amplia e interdisciplinaria y la estructura organizacional de su sociedad administradora.

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 en Bogotá sigue siendo dinámico y diversificado, con un crecimiento particular a pesar de los retos económicos.

El sector de oficinas en la capital del país presenta un aumento en la absorción neta de Q3 de 2024, con 52.229 m² ocupados versus 20.691 m² a cierre de Q3 de 2023. Por otro lado, la vacancia de oficinas en la capital del país cierra el

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

tercer trimestre con un inventario de 3.088.213 m² rentables, creciendo 41.640 metros cuadrados respecto al año anterior.

Finalmente, el precio promedio de renta en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla se encuentra entre los COP 56.600 y los COP 72.700 por metro cuadrado (siendo Bogotá el más alto y Barranquilla el más bajo).³

Retail: Según Colliers International, en el tercer trimestre de 2024, la capital del país cuenta con un total de área rentable de 1.952.122 m², esta cifra se ha mantenido estable durante el último año, recordando que el último incremento registrado fue ocasionado principalmente por el ingreso de nueva área rentable en los centros comerciales de formato Regional. En cuanto a la oferta, los espacios comerciales de la ciudad de Bogotá alcanzaron los 87.307 m², una disminución anual del 10,26%. Se presentaron asimismo indicadores positivos como el comportamiento de la vacancia, siendo 4,47% la tasa de disponibilidad en el 3Q del 2024; menor a la presentada en el mismo período de 2023 (4,98%). Finalmente, el precio promedio de renta en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla se encuentra entre los COP 55.300 y los COP 109.100 por metro cuadrado (siendo Bogotá el más alto y Cali el más bajo).

De esta manera, Colliers prevé que el inventario se mantendrá estable en el mediano plazo. No obstante, a largo plazo es probable que se registren incrementos moderados, motivados por la expansión de los centros comerciales existentes.⁴

Bodegas: Según el informe de mercado industrial de Colliers para el cierre del tercer trimestre del 2024, el sector ha experimentado cambios significativos, enfrentando un entorno con retos importantes en el sector de la construcción por los elevados costos de desarrollo y limitado acceso a crédito para nuevos proyectos. En cuanto a la demanda, la reactivación de sectores como el comercio electrónico y la logística ha sostenido la ocupación en ciertos sectores estratégicos. Sin embargo, este crecimiento no ha compensado el aumento de vacantes en zonas menos accesibles. Aun así, persisten oportunidades en nichos específicos impulsados por la logística, sostenibilidad y ubicaciones estratégicas.

En la ciudad de Bogotá se consolida al cierre del tercer trimestre del año un inventario competitivo de 4.380.713 m², manteniéndose estable respecto al año anterior. En cuanto a precios de renta, el promedio ponderado de precios se ubicó en COP 21.000 por metro cuadrado, lo cual representa un crecimiento de 15,21% en comparación al año 2023. El precio de venta se encuentra en COP 2.797.100 m², incrementando en un 5,48% respecto al año anterior cuando era de COP 2.483.500 m².⁵

Cordialmente,

Adriana Hurtado Uriarte
Directora ejecutiva de inversiones inmobiliarias
Credicorp Capital Colombia
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"

³ Colliers, Informe de mercado de Oficinas Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q3 2024

⁴ Colliers, Informe de mercado de Retail Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q3 2024

⁵ Colliers, Informe de mercado de Industrial Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q3 2024

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

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