

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario - INMOVAL

Informe de Rendición de Cuentas

Segundo Semestre 2021

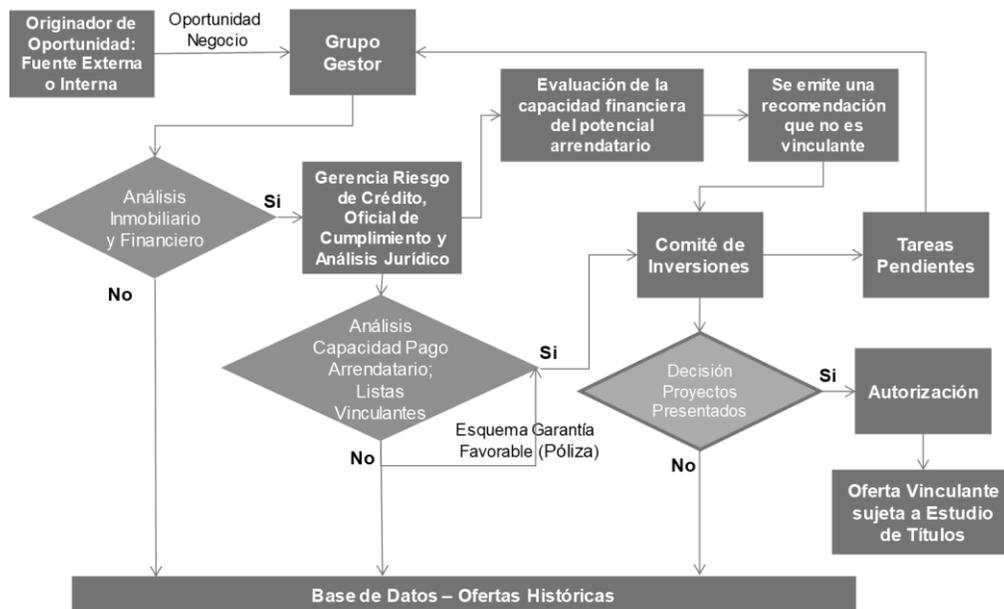
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario cerrado, de largo plazo y riesgo medio. Su objetivo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, a través de la celebración de cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles. 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:

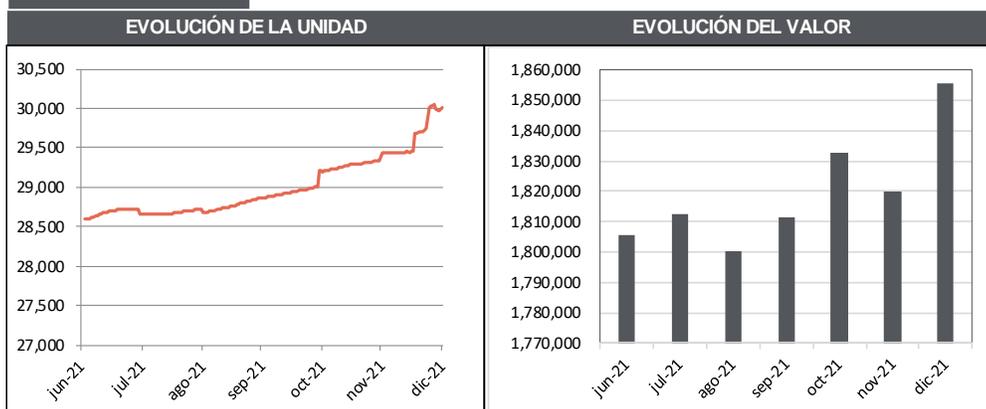


En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender 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 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

DESEMPEÑO DEL FONDO

		Información Histórica de Rentabilidades (efectivas anuales)					
INMOVAL		Último Mes	Último Trimestre	Último Semestre	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
Clase	3-nov-09	25.59%	16.80%	10.26%	9.60%	3.16%	4.94%
Volatilidad		4.20%	2.79%	2.05%	1.60%	1.87%	1.59%



FECHA	VALOR UNIDAD
30-jun-21	28,570.412646
31-dic-21	30,012.267002
Variación	5.05%

FECHA	VALOR FONDO
30-jun-21	1,805,833,407,186
31-dic-21	1,855,651,540,849
Variación	2.76%

COMPOSICIÓN DEL FONDO POR ACTIVO

Tipo	Valor (COP MM)	% del Valor	Área (m ²)	% del Área
Retail	1,220,819	43%	115,308	29%
Oficina	1,054,303	38%	123,793	31%
Bodega	380,532	14%	145,348	36%
Hotelería	130,773	5%	13,200	3%
Otros	24,302	1%	3,281	1%
Total General	2,810,730	100%	400,930	100%

Para terminar el año 2021, el portafolio consolidado de INMOVAL cuenta con un área bajo administración de 400,930 m², de la cual la más extensa corresponde a Bodegas, con un 36%, seguida por Oficinas, con un 31%. En cuanto a disposición por valor, INMOVAL cuenta con unos activos bajo manejo de COP 2,810,730 MM¹, liderados por activos del sector Retail, correspondientes a un 43% del total, seguidos por Oficinas, que representan un 38% del total.

¹ 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. 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

Durante el periodo analizado, se realizó la siguiente transacción que incorporó ingresos al vehículo: i) la adquisición del 35% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PA Complejo Operativo ZOL Funza, parque de operaciones y logística ubicado en el municipio de Funza, Cundinamarca, el cual cuenta con un área construida de aproximadamente 123,000 m², 52,138 m² en proceso de desarrollo y una potencial área arrendable de 23,015 m² para futuro desarrollo y construcción,

COMPOSICIÓN GEOGRÁFICA ACTUAL

Ciudad	Valor (COP MM)	% del Valor	Área (m ²)	% del Área
Bogotá	1,961,197	65%	204,080	51%
Bello	216,442	7%	22,516	6%
Funza	180,193	6%	69,341	17%
Bucaramanga	138,382	5%	21,270	5%
Tocancipá	87,404	3%	32,866	8%
Medellín	65,541	2%	7,791	2%
Otros	161,570	5%	43,067	11%
Total General	2,810,730	100%	400,930	100%

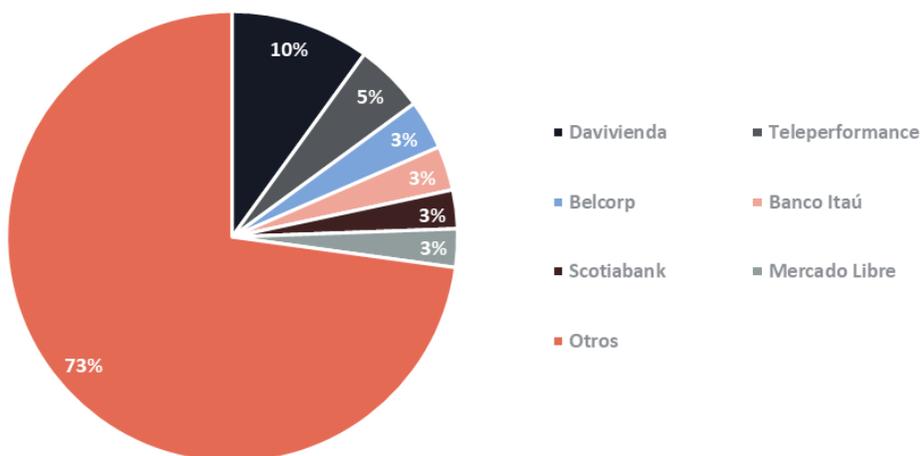
En el análisis del portafolio por ubicación geográfica para el período analizado, Bogotá sigue predominando como la ciudad con mayor concentración del valor de los inmuebles del Fondo con 65%, seguida por Bello con 7%, debido a que el proyecto comercial Parque Fabricato terminó su desarrollo en noviembre del presente año y entró en operación, y Bucaramanga, con un 5%, debido a la adquisición del 49% de los derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Parque Arauco Matriz, el cual a su vez es fideicomitente del fideicomiso Fidubogotá – Floridablanca el cual tiene como activo subyacente el Hotel Sonesta y Centro Comercial Parque Arauco Caracolí.

En cuanto a la distribución del portafolio a partir de las áreas, Bogotá también se ubica en primer lugar con el 51% y, agregando la subdivisión de Funza, contaría con 68%. En segundo lugar, se encuentra el área metropolitana de Medellín la cual incluye Bello para una participación de 8%, al igual que el municipio de Tocancipá con 8%. La importancia del municipio de Tocancipá se debe principalmente a la inversión de INMOVAL en las bodegas del Parque Industrial del Norte.

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

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

COMPOSICIÓN POR ARRENDATARIO



Al finalizar el año 2021, 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 73% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de inquilinos con una participación inferior al 2%. Esta cifra se logró mejorar durante el segundo semestre del pasado año, debido a que, a corte de junio de 2021, dicha porción de inquilinos era del 67%, mejorando 6 puntos porcentuales.

Las últimas grandes adquisiciones, como Parque Fabricato o ZOL Funza, han aportado de manera óptima un pool de locatarios con excelente riesgo crediticio. De esta manera, el banco Davivienda se mantiene como el arrendatario más relevante en cuanto ingresos por arrendamiento, con un 10%, (reduciéndose al finalizar el año, dado que en junio de 2021 contaba con un 11.6%, seguido por Teleperformance con un 5% y Belcorp en un 3%.

REDECCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

Redención Unidades 2021				
Fecha	Monto (COP MM)	Valor fondo (COP MM)	Rent. Yield E.A	
10-feb-21	\$ 26,795	\$ 1,799,012	1.49%	
6-may-21	\$ 17,498	\$ 1,793,381	0.98%	
12-ago-21	\$ 14,182	\$ 1,754,719	0.81%	
18-nov-21	\$ 26,947	\$ 1,742,233	1.55%	
Total 2021	\$ 85,422	\$ 1,742,233	4.90%	

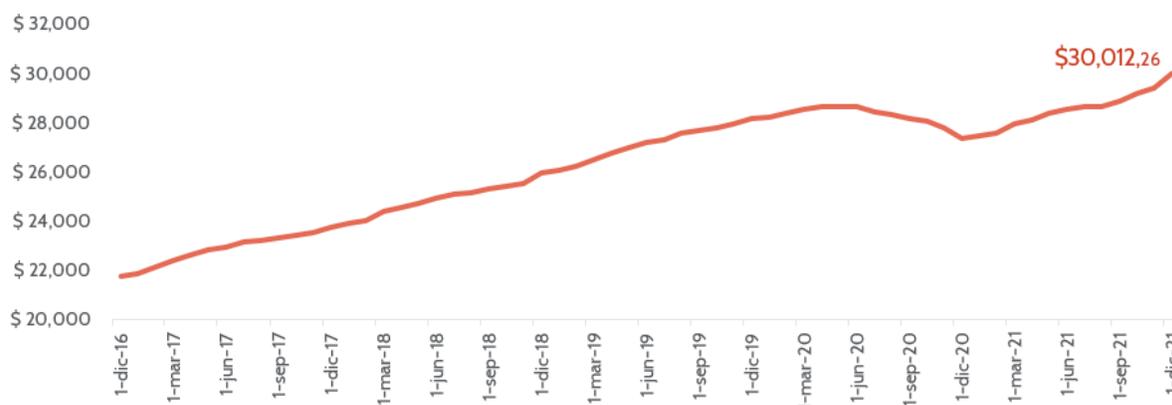
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender 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

Siguiendo con la política de redención anticipada de unidades de manera trimestral, y teniendo en cuenta la coyuntura que se presentó en el año 2020, el Fondo realizó cuatro redenciones anticipadas de unidades que sumaron un total de \$85,422 millones de pesos, logrando un incremento del 226% en comparación a lo distribuido en el 2020 teniendo en cuenta que en el último periodo en mención las redenciones anticipadas de unidades fueron en menor proporción debido a la coyuntura derivada del virus Covid 19. Es así como el *Cash Yield* total acumulado para el año 2021 cierra en 4.90% respecto al valor promedio del Fondo.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD

Histórico Valor de Unidad desde diciembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2021.



A partir de 1 de junio de 2021 inició a regir 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 (Registro Nacional de Valores y Emisores). El impacto se da en el sentido que la valoración de los portafolios de inversionistas se define principalmente por esta nueva regulación en donde el precio de una transacción en el mercado secundario por un monto mínimo transado de \$50.000.000 es la referencia de mercado en reemplazo del valor de la unidad del fondo dada por la metodología patrimonial. 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, 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.

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 el valor de unidad es \$30.012,56 y el precio de Valoración es \$23.869,90. En el mercado secundario se transa con el precio de valoración, el cual para la fecha presentó el valor de 73.59% respecto al valor de unidad del Fondo.

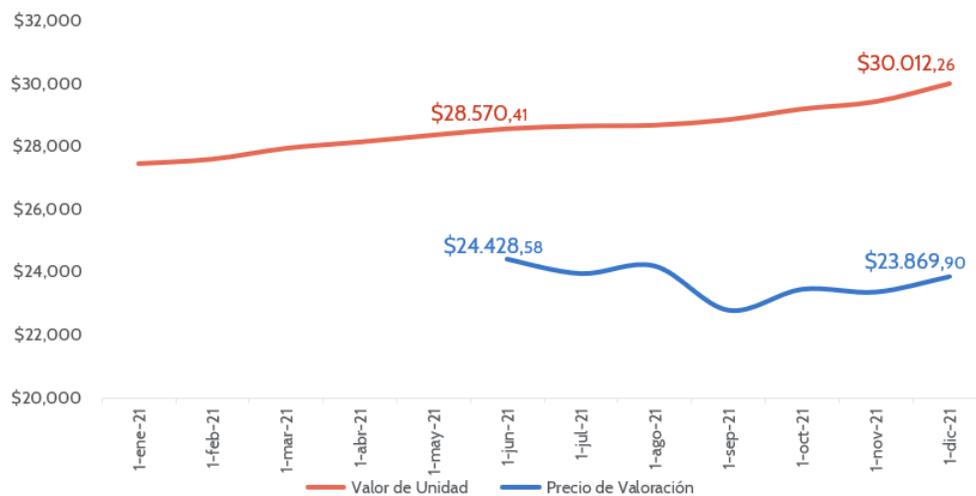
Definiciones:

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.

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 sigue siendo un precio de referencia.

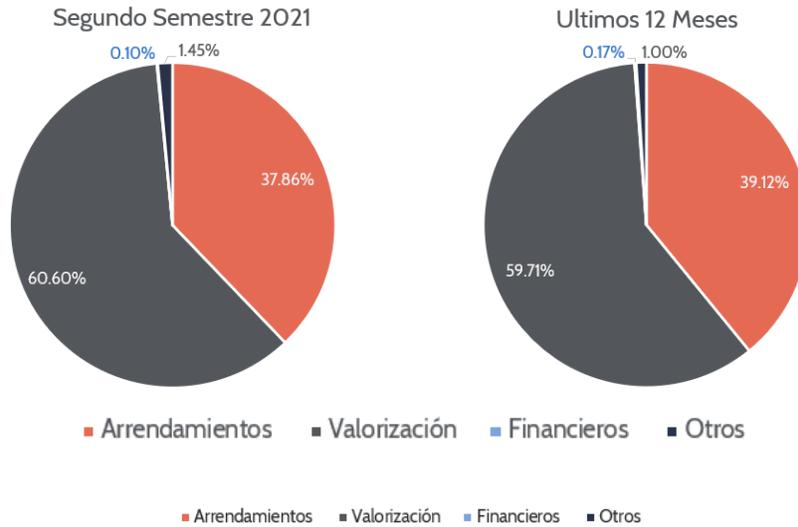
Grafica Valor de Unidad vs Precio de Valoración



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. 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

PARTICIPACIÓN INGRESOS– ARRIENDOS Y VALORIZACIÓN



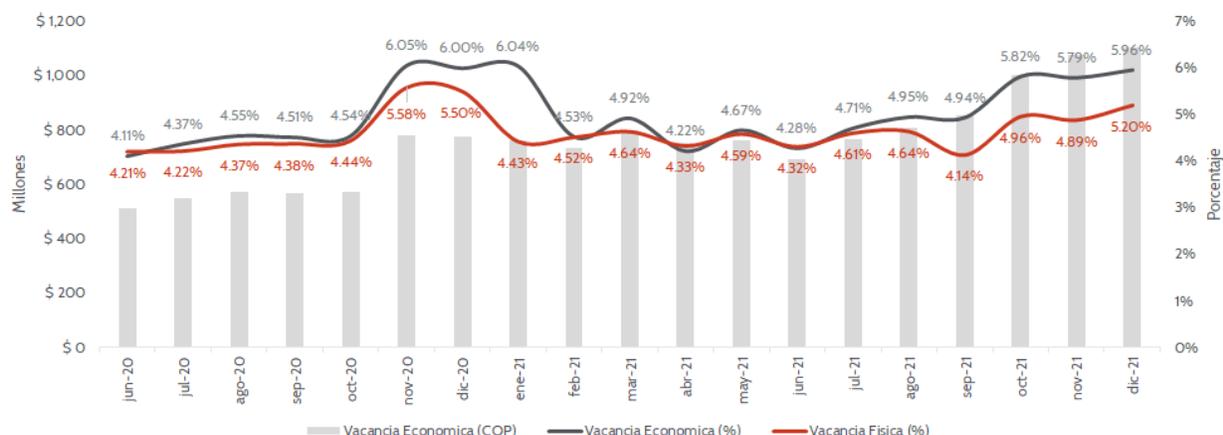
La rentabilidad anual de INMOVAL durante el segundo semestre del 2021 fue de 10.25%. La discriminación de los ingresos durante el semestre cerró de la siguiente manera: Arrendamientos 37.86%, Valorización 60.60%, Rendimientos Financieros 0.10% y Otros 1.45%. El porcentaje obtenido por valorización se explica, por la actualización de derechos fiduciarios y actualización anual del valor de los activos del Fondo, presentando ingresos por valorización de aproximadamente \$187,969 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.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el segundo semestre del año 2021 el índice de vacancia económica promedio fue del 5.36%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 4.73% para el mismo periodo analizado. Y el comportamiento de estos indicadores incremento para el cierre del segundo semestre del periodo siendo 5.96% la vacancia económica y 5.20% la vacancia física al cierre del segundo semestre.

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

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



Los indicadores de vacancia presentan un aumento para el segundo semestre del periodo 2021 debido principalmente a la entrada en operación del activo Parque Fabricato el cual fue abierto al público en el mes de noviembre, cuenta con una oferta comercial de más de 300 marcas y conllevó una inversión total de más de COP 550 MM, en el cual INMOVAL posee un 39.9% de participación del Centro Comercial. Dada la reciente apertura aún se encuentra área disponible en proceso de absorción, para lo cual se estima en los próximos meses volver a los indicadores previos a la apertura a medida que el área disponible sea absorbida.

Adicionalmente se registraron algunas entregas en el segundo semestre que incidieron en los índices de vacancia: (i) Las oficinas de Regus en el Edificio Capital Tower (1.011 mt²); (ii) Las oficinas de Telefónica en el Edificio Capital Tower (1.559 mt²); (iii) Las oficinas de Hasbro en el Edificio Capital Tower (498 mt²); (iv) Las Oficinas de Vertiv ubicados en el edificio de Mansarovar (1.559 mt²); (v) Las oficinas de Xertica en el Edificio Torre Uno 93 (588 mt²); (vi) Las oficinas de Contempo y Biogen en el Edificio Oxo Center (557 mt²); La oficina de Daviendia ubicada en el Barrio Las Nieves (315.70 mt²).

Por otra parte se celebraron contratos de arrendamiento para el segundo semestre: (i) Local Cartagena – Bocagrande tomado por Súper WAO (174 mt²); (ii) área plazoleta de comidas Connecta PPC; (iii) Área adicional en el Complejo Empresarial Connecta – Teleperformance (2.108 mt²); (iii) Área en el Complejo Empresarial Connecta – V Group (57 mt²);

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

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

ESTADOS FINANCIEROS²

FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

ACTIVO	31/12/2021	31/12/2020	HORIZONTAL		VERTICAL		PASIVO	31/12/2021	31/12/2020	HORIZONTAL		VERTICAL	
			VARIACION	%	31/12/2021	31/12/2020				VARIACION	%	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO CORRIENTE							PASIVO CORRIENTE						
DISPONIBLE	3.698.961	63.517.952	-59.818.991	-94%	0,14%	3,50%	COMISIONES Y HONORARIOS	3.144.169	3.060.844	83.325	3%	0,12%	0,17%
INVERSIONES A VALOR RAZONABLE	45.586.956	129.901	45.457.055	34994%	1,72%	0,01%	IMPUESTOS	2.342.542	64.508	2.278.034	3531%	0,09%	0,00%
INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS	1.941.310.654	1.067.590.992	873.719.662	82%	73,24%	58,88%	CUENTAS POR PAGAR	1.923.335	36.697.053	-34.773.718	-95%	0,07%	2,02%
ARRENDAMIENTOS	491.700	1.580.662	-1.088.962	-69%	0,02%	0,09%	CREDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	787.537.076	0	787.537.076	100%	29,71%	0,00%
DEPOSITOS	136.576	136.576	0	0%	0,01%	0,01%	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	1.525	1.525	0	0%	0,00%	0,00%
DEUDORES	3.021.691	3.149.101	-127.410	-4%	0,11%	0,17%	TOTAL DEL PASIVO	794.948.647	39.823.930	755.124.717	1896%	29,99%	2,20%
DETERIORO	-52.410	-367.771	315.361	-86%	0,00%	-0,02%	PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES						
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	656.406.060	677.318.082	-20.912.022	-3%	24,76%	37,36%	DERECHOS DE INVERSIÓN	1.855.651.541	1.773.247.757	82.403.784	5%	70,01%	97,80%
OTROS ACTIVOS	0	16.192	-16.192	-100%	0,00%	0,00%	TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES	1.855.651.541	1.773.247.757	82.403.784	5%	70,01%	97,80%
TOTAL DEL ACTIVO	2.650.600.188	1.813.071.687	837.528.501	46%	100,00%	100,00%	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES	2.650.600.188	1.813.071.687	837.528.501	46%	100,00%	100,00%

Se realiza el análisis del cambio que tienen las cuentas del balance más importantes del Fondo entre diciembre de 2020 y diciembre de 2021. En este sentido, es importante referirse al crecimiento de los Activos Totales en un 46% que en términos nominales corresponden a \$837,529 MM. Lo anterior derivado de las inversiones en derechos fiduciarios del Fideicomiso Parque Arauco Matriz cuyos activos subyacentes son el Fideicomiso Fidubogotá-Florida Blanca y el Fideicomiso Fidubogotá- Parque la Colina Centro Comercial cuyos activos subyacentes son los centros comerciales ubicados en Bogotá y Bucaramanga, así como los derechos fiduciarios del complejo logístico Zol Funza ubicado en las inmediaciones de Bogotá en el municipio de Funza. En cuanto a los recursos en caja (Disponible) estos mismos presentaron una disminución del -94% lo que hace que el rubro pase de pesar del 3.5% del activo al 0.14% del activo a diciembre del 2021. La disminución en caja resulta principalmente por los recursos utilizados para aportes en el negocio sobre la adquisición de los derechos fiduciarios anteriormente mencionados y las redenciones anticipadas de unidades que se realizaron durante el periodo.

Otra categoría que ha presentado una variación significativa 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 0,01% a pesar el 1.72% de los activos.

La cartera refleja una disminución del 4% frente a los estados financieros de cierre 2020 y se ubicó en \$3,021 MM. Cabe resaltar que la cifra anterior representa el 0,1% 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 1,896% derivado principalmente del endeudamiento correspondiente a los recursos aportados para la adquisición de los derechos fiduciarios de los negocios de los dos centros comerciales de Parque Arauco y el complejo operativo Zol Funza.

² Los EEFF presentados no están 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

En este sentido los pasivos del Fondo se componen principalmente por las obligaciones financieras adquiridas en las inversiones de los activos de Parque Arauco (\$683,000 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 1.8 billones lo que representa una variación del 5% frente al año 2020.

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

POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

	2021	2020	HORIZONTAL		VERTICAL	
			VARIACION	%	2021	2020
INGRESOS OPERACIONALES						
INGRESO A RRENDAMIENTOS	113.673.304	100.813.496	12.859.808	13%	36,15%	61,78%
INGRESO INDEMNIZACIONES POR SINIESTRO	686.763	0	686.763	100%	0,22%	0,00%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	542.294	2.726.476	-2.184.182	-80%	0,17%	1,67%
OPERACIONES DEL MERCADO MONETARIO	0	0	0	0%	0,00%	0,00%
VALORACION DE INVERSIONES INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	212.394	5.235	207.159	3957%	0,07%	0,00%
UTILIDAD EN VENTA DE INVERSIONES	11.696.343	0	11.696.343	0%	3,72%	0,00%
UTILIDAD POR REEXPRESIÓN	0	0	0	0%	0,00%	0,00%
RECUPERACION DETERIORO	0	0	0	0%	0,00%	0,00%
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	187.679.310	59.634.639	128.044.671	215%	59,68%	36,55%
TOTAL INGRESOS	314.490.408	163.179.846	151.310.562	93%	100%	100%
EGRESOS OPERACIONALES						
INTERESES CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIER	(26.394.896)	0	(26.394.896)	100%	17,72%	0,00%
SERVICIOS DE ADMINISTRACION E INTERMEDIACION	(252.754)	(243.398)	(9.356)	4%	0,17%	0,11%
GASTO COMISIONES	(40.433.414)	(38.363.082)	(2.070.332)	5%	27,14%	17,78%
HONORARIOS	(1.706.719)	(1.195.660)	(511.059)	43%	1,15%	0,55%
GASTO IMPUESTOS	(3.839.121)	(364.254)	(3.474.867)	954%	2,58%	0,17%
OTROS GASTOS OPERACIONALES	(75.820.544)	(174.670.926)	98.850.382	-57%	50,89%	80,94%
GASTOS NOTARIALES	(15.679)	(4.427)	(11.252)	254%	0,01%	0,00%
GASTO SEGUROS Y POLIZAS	(469.499)	(388.511)	(80.988)	21%	0,32%	0,18%
PERDIDA POR DETERIORO	(52.410)	(367.771)	315.361	-86%	0,04%	0,17%
LITIGIOS EN PROCESO ADMINISTRATIVO JUDICIAL O ARBITRAL	0	(216.657)	216.657	-100%	0,00%	0,10%
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES	-148.985.036	-215.814.686	-66.829.650	-30,97%	100,00%	100,00%

Los ingresos totales del primer semestre para el año 2021 suman \$314,490 MM, presentan un incremento del 93% con respecto al mismo período del año 2020. El anterior comportamiento se presenta principalmente por los mayores ingresos percibidos en la cuenta de *Otros*

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

ingresos operacionales donde se incluyen los rendimientos de inversiones realizadas en derechos fiduciarios correspondientes a negocios como Connecta 26, Parque Arauco y Zol Funza.

Para el caso del periodo comprendido los ajustes atados a la variación de la UVR han sido positivos al igual que los ajustes por avalúos a diferencia del año 2020 donde las condiciones coyunturales derivaron en menores ingresos por la valoración razonable de los inmuebles. Dado lo anterior la variación para 2021 ha sido positiva con la estabilización de las condiciones contractuales de los arrendatarios.

En cuanto a los gastos, el rubro que mayor variación presentó fue el de intereses generado por las adquisiciones realizadas en el 2021 de Parque Arauco (La Colina, Caracolí y Fabricato) y Zol Funza las cuales suman un valor de inversión de \$780,000 MM. Sobre el cual se causan intereses.

Otro rubro que presentó una variación significativa fue el de otros gastos operacionales, disminuyendo alrededor de 57% respecto a diciembre del año anterior. Esto debido a la disminución en las pérdidas por valorización, impulsadas principalmente por la reactivación económica y estabilización de los contratos de arrendamiento los cuales se vieron fuertemente impactados por el Covid-19 en el periodo anterior.

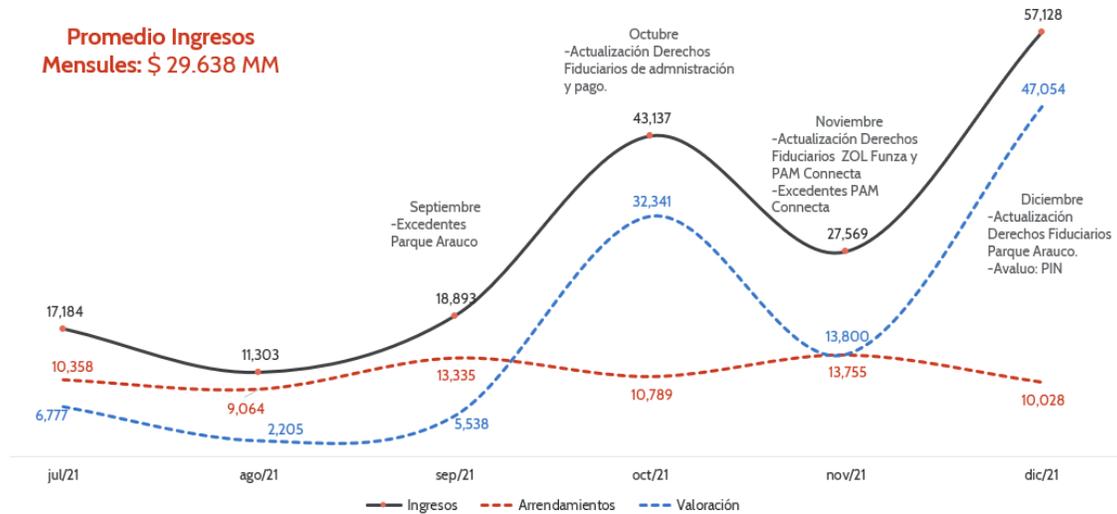
Por último, el rubro impuestos, el cual alcanzó un total de \$3,839 millones, tuvo una variación importante ocasionada principalmente por el Gravamen al Movimiento Financiero (GMF) generado principalmente por el desembolso de los créditos para las adquisiciones realizadas en el 2021.

En particular los ingresos para el segundo semestre del año 2021 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 94,04%. Los meses de septiembre y noviembre presentar incremento por ajuste de excedentes correspondiente a Derechos Fiduciarios de Parque Arauco y PAM Connecta, respectivamente; para los meses de septiembre a diciembre se reflejó un incremento en la valorización como consecuencia de la actualización del valor patrimonial de los derechos fiduciarios, e incorporación de avalúos comerciales los cuales tuvieron como resultado ajustes positivos en el valor razonable respecto al valor de compra.

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

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

Promedio Ingresos Mensuales: \$ 29.638 MM



Ahora bien, por el lado de los egresos, estos presentan una disminución del 30.97% frente al año anterior; principalmente el rubro que se ha visto reducido corresponde a Otros Gastos Operacionales ya que los ajustes por valorización razonable de los inmuebles han sido positivos derivado del efecto en la UVR positiva que se ha presentado en lo corrido del año.

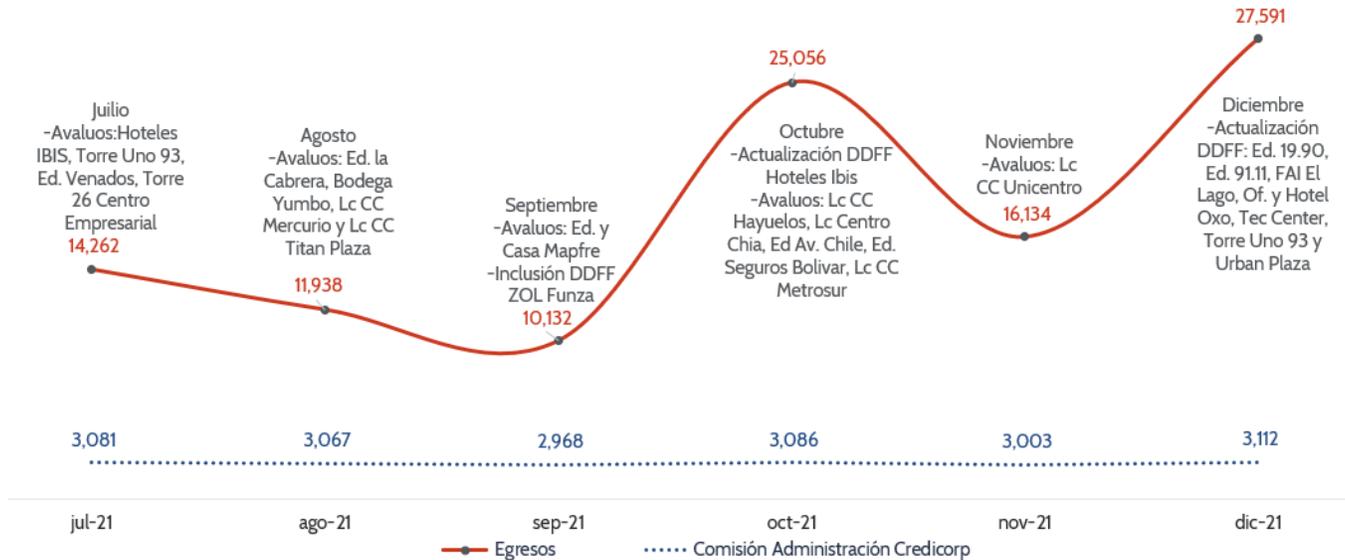
Adicionalmente, en el semestre se evidencian gastos adicionales respecto al periodo anterior en relación con los intereses bancarios que el Fondo ha venido reconociendo relacionados con las deudas adquiridas para los negocios de Parque Arauco, ZOL Funza y CC Parque Fabricato, de esta manera el rubro por intereses tiene un peso del 19.92% del total de gastos.

Finalmente, se refleja un aumento en los gastos para los meses de septiembre a diciembre 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. 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 Gastos Mensuales: \$ 14,609 MM



COMENTARIO DEL GESTOR

Durante el segundo semestre del año 2021, el Gestor ha buscado recuperar los efectos negativos en el Fondo, fruto de la declaración por parte del Gobierno Nacional de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, para contener la crisis sanitaria mundial causada por el virus del COVID-19. Esto con el fin de velar por los recursos de todos 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.

Para empezar, el Fondo situaba su tasa de ocupación económica en niveles máximos del 93.94% siendo este indicador significativamente superior al del resto de fondos inmobiliarios del país, los cuales están en el rango entre 87% y 93%. El desempeño superior de INMOVAL se torna más relevante al tener en cuenta que a la fecha se cuenta con más 400,000 m² 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 las múltiples comunicaciones de parte de sus locatarios en las que solicitan distintos tipos de alivios económicos respecto a los contratos de arrendamiento. Cada una de las comunicaciones ha sido analizada de manera individual según los documentos legales suscritos, el inmueble ocupado y su arrendatario; buscando llegar a acuerdos que preserven la relación entre las partes y se minimice el impacto en los ingresos del vehículo en el largo plazo. En otras palabras, para el Gestor ha sido primordial, por un lado, evitar la terminación anticipada de contratos que eleven los indicadores de vacancia por el reto comercial que existe en estos momentos de cara a la recolocación de inmuebles; y, por otro lado, buscar estrategias que fortalezcan las relaciones comerciales entre el Fondo y sus arrendatarios.

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

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

Hasta el momento 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. A la fecha INMOVAL cuenta con más de 550 arrendatarios pertenecientes a 22 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 que, a corte de diciembre de 2021, tenía un saldo de \$3.021 MM equivalente al 0.96% de los ingresos anuales. De modo similar, la multiplicidad de sectores económicos ha salvaguardado los recursos de los inversionistas dado que casi un quinto de los ingresos del Fondo está en cabeza de entidades financieras, que hasta la fecha han sido los actores menos perjudicados por el COVID-19 y paro nacional.

Por otra parte, el nivel de apalancamiento es bajo situándose, a la fecha, en el 29.9% sobre el valor de los activos bajo administración manteniendo congruencia con la gestión de riesgos de INMOVAL. Siendo esto un beneficio evidente en momentos como los que se están atravesando donde los flujos de caja se ven comprometidos y las bondades de la deuda se tornan en debilidades en especial para activos inmobiliarios en proceso de estabilización. En el caso del portafolio de INMOVAL, 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, durante el segundo semestre se avanzó con la estabilización de los mismos. Estos negocios fueron: Parque Arauco y Parque Caracolí, negocio realizado con Parque Arauco, en el cual se adquirió el 49% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Parque Arauco Matriz. Esta última transacción se cerró por un valor de COP 588,000 MM. El Fondo, durante el segundo semestre del año, se enfocó en desarrollar los aspectos de Gobierno Corporativo de los negocios, realizando las primeras juntas de socios para montar estrategias que aúnen el buen desempeño futuro de estos, y fortaleciendo las relaciones societarias en cada negocio.

Adicional al proceso de estabilización de los negocios cerrados en el primer semestre, el Fondo realizó 2 inversiones importantes en la segunda parte del año: Centro Comercial Parque Fabricato y Complejo Industrial ZOL Funza.

Por un lado, con respecto a Parque Fabricato, después de varios años de construcción, entró en operación el Centro Comercial en el mes de noviembre y se llegó a un acuerdo con Parque Arauco para que este fuera el operador de este. Así el centro pasó de llamarse Plaza Fabricato a Parque Fabricato. La inauguración del inmueble se realizó en noviembre, cuenta con una oferta comercial de más de 300 marcas y conllevó una inversión total de más de COP 550 MM, en el cual INMOVAL posee un 39.9% de participación en el Centro Comercial. Al finalizar el 2021, el centro comercial cuenta con una ocupación de cerca del 80%.

Por otro lado, en cuanto a ZOL Funza, el Fondo llevó a cabo el cierre de la adquisición del 35% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PA Complejo Operativo ZOL Funza, parque de operaciones y logística ubicado en el municipio de Funza, Cundinamarca, el cual cuenta con un área construida de aproximadamente 123,000 m², 52,138 m² en proceso de desarrollo y una potencial área arrendable de 23,015 m² para futuro desarrollo y construcción, así mismo el inmueble cuenta con certificado EDGE Advanced del IFC del Banco Mundial. Es el primer parque de operaciones y logística ubicado en este municipio de Cundinamarca, creado 100% para aumentar la eficiencia de las operaciones logísticas cuyo operador es Terranum.

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

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

Para finalizar, durante el segundo semestre del año 2021 INMOVAL tuvo procesos de desinversión en los siguientes inmuebles: 2 locales comerciales ubicados en el departamento de Caldas, 1 local comercial ubicado en el Centro Comercial Los Sauces, en Medellín, y un total de 12 bodegas ubicadas en Zonas Francas de Bogotá y Cartagena.

Los locales ubicados en el departamento de Caldas fueron enajenados por un valor de COP 850 MM, distribuidos de la siguiente manera: Local ubicado en el municipio de Aguadas (COP 570 MM) y local ubicado en el municipio de Aranzazu COP 280 MM. El local del Centro Comercial Los Sauces fue vendido por un valor de COP 650 MM, y las 12 bodegas de las Zonas Francas fueron enajenadas por un valor de COP 39,480 MM. Lo anterior cumpliendo con la estrategia de venta que renueva la utilización de los recursos en nuevos activos que actualizan y mejoran la composición del portafolio.

COMPORTAMIENTO DEL MERCADO

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

- **Oficinas:** De acuerdo con el informe de Cushman & Wakefield, el año inicio con la implementación de un modelo de trabajo mixto (presencial y virtual) por parte de la mayoría de las empresas, haciendo uso de las oficinas por turnos. Prácticamente la totalidad de las actividades económicas están en funcionamiento, con unas pocas excepciones y con protocolos de bioseguridad. Algunas firmas han decidido continuar de manera virtual hasta terminar el año.

El mercado ha debido adaptarse a las nuevas condiciones, dando mayor flexibilidad a los contratos, e incrementando el margen de negociación respecto a los precios de lista, entre otros. De la misma manera, se observa una tendencia al subarriendo de espacios.³

Según Colliers, de acuerdo con la OCDE, la economía colombiana lograría cubrir la brecha que ha dejado la pandemia en crecimiento finalizando el año 2022, por encima de países como México, Argentina, Rusia y otros emergentes, que tardarían en promedio hasta 2024 para cerrar dicha brecha. El crecimiento en Colombia vendría soportado por una recuperación en el consumo privado y en la inversión. Variables como el proceso de vacunación, confinamientos adicionales y/o incertidumbre en los cambios fiscales podrían debilitar dicha recuperación.

El segmento de oficinas presentó bajo dinamismo en las ciudades secundarias, resaltando el aumento de vacancia en Medellín, Barranquilla y Cali, ciudades que comenzaron a sentir los efectos del paro al cierre del tercer semestre del año. A pesar de la desaceleración mencionada, Bogotá presentó buenos niveles de absorción, superando las expectativas proyectadas por Colliers International. Este dinamismo fue fruto del ingreso de Call Centers y BPO's a la capital del país, ayudando a mejorar considerablemente los espacios absorbidos.⁴

- **Retail:** Durante el tercer trimestre del 2021, se registró un incremento en el inventario debido a la entrada en operación de algunas ampliaciones de centros comerciales, mostrando leves crecimientos tanto en la tasa de disponibilidad como en niveles de precios. Se espera una recuperación progresiva en el mercado conforme avanza el proceso de vacunación, haya un mayor dinamismo en el consumo de hogares y el retorno a la normalidad.

³ Cushman & Wakefield, Market Beat Oficinas | Bogotá, tercer trimestre 2021.

⁴ 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. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender o comprar activos. La información contenida es solo una guía general y no debe ser usada como base para la toma de decisiones de inversión. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del FONDO, lo que no implica que su comportamiento futuro sea igual o semejante.

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

En cuanto a la capital del país, el inventario a corte del tercer trimestre del año cerró en 1,939,500 metros cuadrados, comprendidos en 55 centros comerciales, la oferta aumentó con respecto al mismo trimestre del año anterior en un 6.7%, terminando en 161,100, la vacancia cerró en 8,31% y la absorción neta fue de 47,100.⁵

- **Bodegas:** La industria ha mostrado indicadores de haber superado con creces los impactos globales de la pandemia, con un dinamismo pronunciado en cuanto a nuevos metros cuadrados que se agregan al inventario competitivo, una disminución generalizada de la oferta y una ocupación de espacios acumulada por encima de los 400,000 metros cuadrados, son fuertes señales de un mercado robusto, maduro y resiliente; lo cual se traduce en un aumento en los índices de producción industrial. Analizando el inventario por clases, las bodegas con especificaciones A+ aumentaron su GLA en un 8%, explicado principalmente por la finalización de nuevos espacios industriales en parques existentes, entre los que destacan Parque Empresarial Siberia, Parque Industrial Innova y Parque Logístico Calle 80-Latam, los cuales en conjunto han sumado al inventario competitivo cerca de 49,300 metros cuadrados. Adicionalmente, las bodegas clase A presentan un incremento del 1% en comparación al tercer trimestre de 2020, explicado por el ingreso en operación de Rosa Linda Parque Industrial ubicado en el corredor SU Calle 80.⁶

Bogotá presenta para el tercer trimestre de 2021 una disponibilidad de 484,400 m², evidenciando un decrecimiento de 166,900 m², es decir 26% menos de la oferta total en comparación con el tercer trimestre de 2020. Esto se debe a la ocupación de espacios de parques industriales clase A+ y A, ubicados especialmente en los corredores Occidente y Funza. Todas las clases industriales de la ciudad registran decrecimientos en oferta durante el último año, resaltando los parques industriales clase B, que redujeron su oferta en 99,900 m²: un 44% menos frente al mismo período del año anterior.

Hotelería⁸: Los activos del sector hotelero fueron unos de los más impactados durante la pandemia. Los cierres obligatorios decretados por el Gobierno Nacional llevaron a que varios hoteles tomaran la decisión de suspender temporalmente sus operaciones.

Previo a la pandemia, la ocupación hotelera se ubicaba en un rango entre el 52,2% y el 63,4%. Producto de la emergencia sanitaria, la ocupación llegó a mínimos históricos ubicándose entre abril del 2020 y septiembre de 2020, periodo en el que hubo mayores restricciones, en 2,1% y 11,9% respectivamente.

Con el inicio de la reactivación económica, la ocupación hotelera en 2021 promedió 36,7% entre enero y septiembre, mostrando gran mejoría en los meses de julio, agosto y septiembre por encima del 45,6%. Para el último trimestre del año, Cotelco prevé una ocupación por encima del 50% mostrando una significativa mejoría frente al año anterior.

Por su parte, la oferta de habitaciones creció 4,6% entre 2020 y 2021 luego de la caída ocasionada por la pandemia entre 2019 y 2020 de -3,7%. Esto muestra la recuperación del sector y perspectivas positivas de estabilización y crecimiento, así como optimismo generado por los nuevos hábitos de consumo orientados al turismo. No obstante, el sector ha enfrentado grandes retos durante la pandemia y en especial garantizarles a los clientes una estadía con altos estándares de bioseguridad lo cual requirió inversiones en OPEX y CAPEX para los hoteles.

Si bien el sector hotelero ha sido uno de los más afectados por la pandemia, es uno de los sectores con mayor potencial de crecimiento en la era pos-pandemia. En efecto, según una encuesta realizada por Hosteltur, el turismo se encuentra en la posición número 2 en las preferencias de consumo, por debajo de la gastronomía y por encima de otras categorías como la cultura, indumentaria, electrónica y comunicación, automóviles, entre otros. Las nuevas tendencias de viaje evidencian una preferencia

⁵ Colliers International Colombia, Reporte de Mercado Periodo Q3 2021

⁶ Colliers International Colombia, Informe de Mercado Bogotá –Periodo Q3 2021

⁸ Cotelco informe de indicadores septiembre 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. 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

del consumidor en la experiencia, la seguridad y confianza, el turismo cultural, el turismo de la naturaleza y en especial el turismo de proximidad. Así entonces, se espera que el turismo sea impulsado principalmente por la demanda local y, de acuerdo con las proyecciones realizadas el equipo de investigaciones económicas de Bancolombia, el sector alcanzaría niveles pre-covid en el 2023.

Cordialmente,

JUAN ALEJANDRO ARISTIZABAL VALENCIA

Asociado sr Inversiones Inmobiliarias

Suplente del Gerente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL

jaaristizabal@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”.

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