

**Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario - INMOVAL**  
**Informe de Rendición de Cuentas**  
 Segundo Semestre 2022

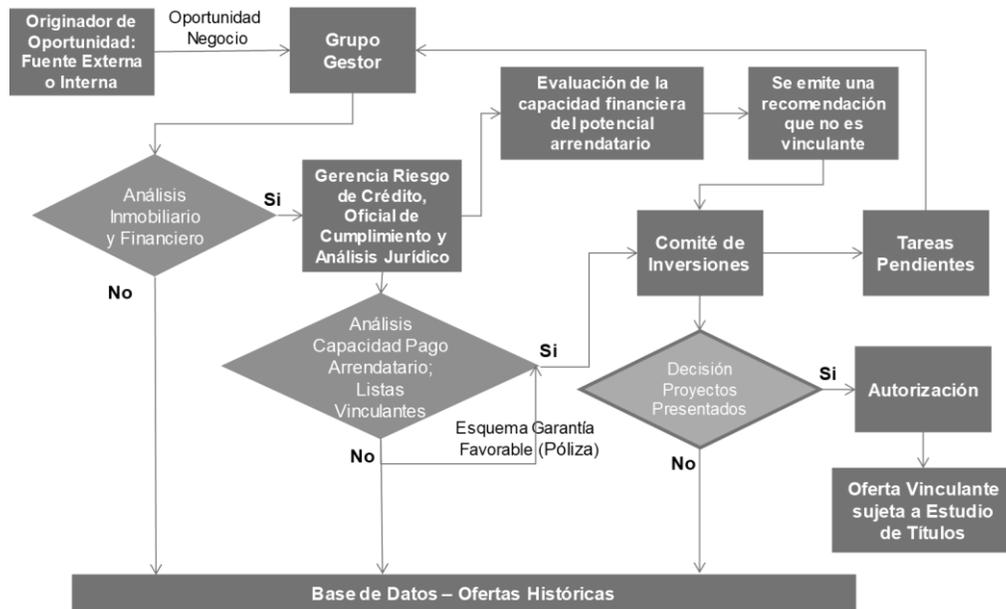
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario cerrado, de largo plazo y riesgo medio. Su objetivo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, a través de la celebración de cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles.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

**POLÍTICA DE INVERSIÓN**

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

1. Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del bien.
2. Bienes en construcción o con un tiempo de construido menor o igual a veinte (20) años, salvo aquellos bienes cuyo atractivo comercial genere una expectativa de valorización superior a los requerimientos de mantenimiento y renovación al momento de compra y posterior arriendo.
3. Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial.
4. Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad.

**Proceso de inversión:**



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

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

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

## RIESGOS ASOCIADOS

El Fondo ha contado durante el periodo de este informe (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.

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

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

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

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

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

Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre 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 Asociado a la posibilidad de endeudamiento del Fondo:** La posibilidad de endeudamiento del Fondo, trae consigo la exposición de los activos de esta a los riesgos derivados de los cambios en las condiciones crediticias instrumentadas en contratos.

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

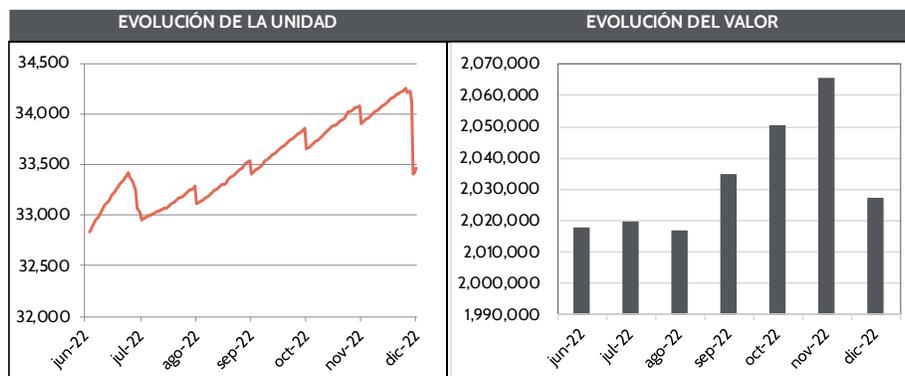
**Riesgo de Disponibilidad de Inversiones:** En caso de que no se obtuviesen suficientes activos en los que el Fondo pueda realizar sus inversiones, la rentabilidad del mismo podría disminuir en la medida que los recursos tendrían que ser invertidos en otras inversiones, dentro de las inversiones aceptables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

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

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

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

## DESEMPEÑO DEL FONDO



FECHA	VALOR UNIDAD
30-jun-22	32,944.962532
31-dic-22	33,469.186865
Variación	1.59%

FECHA	VALOR FONDO
30-jun-22	2,017,624,035,597
31-dic-22	2,027,286,143,735
Variación	0.48%

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

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

## COMPOSICIÓN DEL FONDO POR ACTIVO

Tipo	Valor (COP MM)	% del Valor	Área (m <sup>2</sup> )	% del Área
Retail	1.255.515	42,5%	114.755	28,6%
Oficina	1.158.308	39,2%	133.123	33,2%
Bodega	340.901	11,5%	120.259	30,0%
Hotel	143.602	4,9%	13.200	3,3%
En Desarrollo	55.624	1,9%	20.016	5,0%
<b>Total General</b>	<b>2.953.950</b>	<b>100%</b>	<b>401.362</b>	<b>100%</b>

Al terminar el segundo semestre de 2022, el portafolio consolidado del Fondo cuenta con un área bajo administración de 401.362 m<sup>2</sup>, de la cual la más extensa corresponde a oficinas, con un 33,2%, seguida por bodegas, con un 30%. En cuanto a composición por valor, el Fondo cuenta con activos bajo manejo de COP 2.953.950 MM<sup>1</sup>, liderados por activos del sector retail, correspondientes a un 42,5% del total, seguidos por Oficinas, que representan un 39,2% del total.

## COMPOSICIÓN GEOGRÁFICA ACTUAL

Tipo	Valor (COP MM)	% del Valor	Área (m <sup>2</sup> )	% del Área
Bogotá	2.063.014	69,8%	206.206	51,4%
Bello	213.496	7,2%	23.124	5,8%
Funza	197.981	6,7%	70.856	17,7%
Bucaramanga	145.890	4,9%	21.170	5,3%
Medellín	125.984	4,3%	27.512	6,9%
Tocancipá	90.791	3,1%	32.866	8,2%
Otros	116.795	4,0%	19.629	4,9%
<b>Total General</b>	<b>2.953.950</b>	<b>100%</b>	<b>401.362</b>	<b>100%</b>

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

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 69,8%, seguida por el municipio de Bello, Antioquia con 7,2% y el municipio de Funza, Cundinamarca con un 6,7%.

En cuanto a la distribución del portafolio a partir de las áreas, La ciudad de Bogotá también se ubica en primer lugar con el 51,4% y, agregando la subdivisión de Funza, contaría con 69%. En segundo lugar, se encuentra el área metropolitana de Medellín la cual incluye el municipio de Bello para una participación de 12,6%, seguido por de Tocancipá con 8,2%. La importancia del municipio de Tocancipá

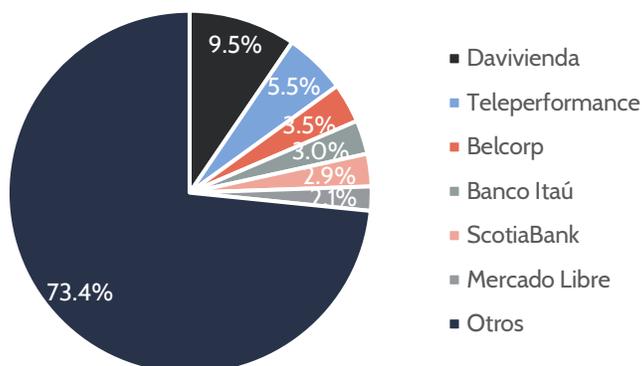
<sup>1</sup> El valor de los activos corresponde al valor del último avalúo realizado. No se tiene en cuenta pasivos correspondientes a los inmuebles.

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

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

se 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 primer semestre de 2022, el Fondo continuó con su composición de arrendatarios Triple A, teniendo como contrapartes a las principales compañías de cada uno de sus sectores económicos. Además, se percibe una buena diversificación del origen de flujo de caja, dado que el 73,4% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de inquilinos con una participación inferior al 2%.

Las últimas grandes adquisiciones, como Parque Fabricato y la labor de la estrategia de venta, han aportado de manera óptima un pool de locatarios con excelente riesgo crediticio y ayudado a disminuir el nivel de aquellos arrendatarios que contaban con una proporción mayor en el Fondo en cuanto a ingresos. De esta manera, el banco Davivienda se mantiene como el arrendatario más relevante en cuanto ingresos por arrendamiento, con un 9,5%, seguido por Teleperformance con un 5,5% y Belcorp en un 3,5%.

### REDENCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

Fecha	Monto (COP MM)	Valor Fondo (COP MM)	Cash. Yield E.A	Cash. Yield E.A mercado secundario
25-feb-22	\$ 8.132	\$ 1.811.344	1,81%	2,12%
23-may-22	\$ 12.000	\$ 1.800.224	2,69%	3,45%
24-ago-22	\$ 12.043	\$ 1.788.939	2,72%	4,69%
7-dic-22	\$ 12.000	\$ 1.777.038	2,73%	5,57%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 44.175</b>	<b>\$ 1.794.386</b>	<b>2,46%</b>	<b>3,62%</b>

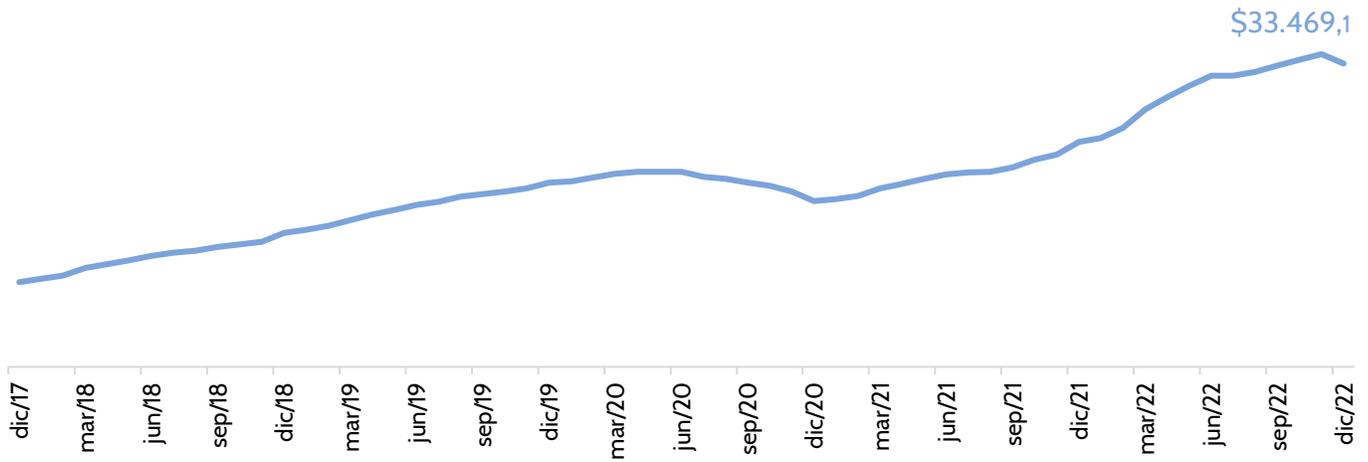
Continuando con la política de redención anticipada de unidades de acuerdo con el comportamiento de caja y capacidad para redimir anticipadamente, el Fondo realizó cuatro redenciones anticipadas de unidades que sumaron un total de \$44.175 millones de pesos,

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

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

logrando de esta manera un *Cash Yield* total acumulado para el año 2022 en 2,46% E.A respecto al valor promedio del Fondo y calculado sobre el valor del Fondo en el mercado secundario es de 3,62%.

## EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD



*Histórico Valor de Unidad desde diciembre de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2022*

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

Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre 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

A partir de 1 de junio de 2021 entró en vigor 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). Bajo la Circular 006 de 2021, los inversionistas que se encuentran regulados por la SFC deben tomar como valor de la unidad, el precio de mercado informado por el valorador de precios, donde este precio se define a partir de las transacciones que se dan en el mercado secundario, en aquellas que cumplen los requisitos de marcación de precio, y este valor es la referencia en reemplazo del valor de la unidad del Fondo dada por la metodología patrimonial que calcula el gestor del Fondo. Es así como una transacción a un precio de descuento afecta el valor de referencia de la unidad sin tener en cuenta el valor razonable del portafolio dado por el patrimonio del Fondo.

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

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

La metodología establecida por el valorador de precios establece también que si no hay transacciones en el mercado secundario que cumplan los requisitos de marcación de precios, la unidad converge hacia el precio de la unidad patrimonial, igualándola en un periodo de 30 días (si en 30 días no se marca precio, el valor de la unidad patrimonial y el precio de mercado se igualan). A partir del segundo semestre del año 2022, se promovió la modificación en la metodología de valoración de PRECIA con el fin de disminuir la volatilidad sintética que se estaba generando por la convergencia al NAV en un período de 30 días paso a 180 días.

Al inicio del año, el valor de la unidad fue de \$30.161,90 y el precio de valoración de \$25.078,75; y a 31 de diciembre de 2022 el valor de unidad fue de \$33.469,19 y el precio de valoración \$19.096,75, esto se debe a la marcación de precio, alcanzando un nivel del 57,058% del valor de la unidad patrimonial.

#### Definiciones:

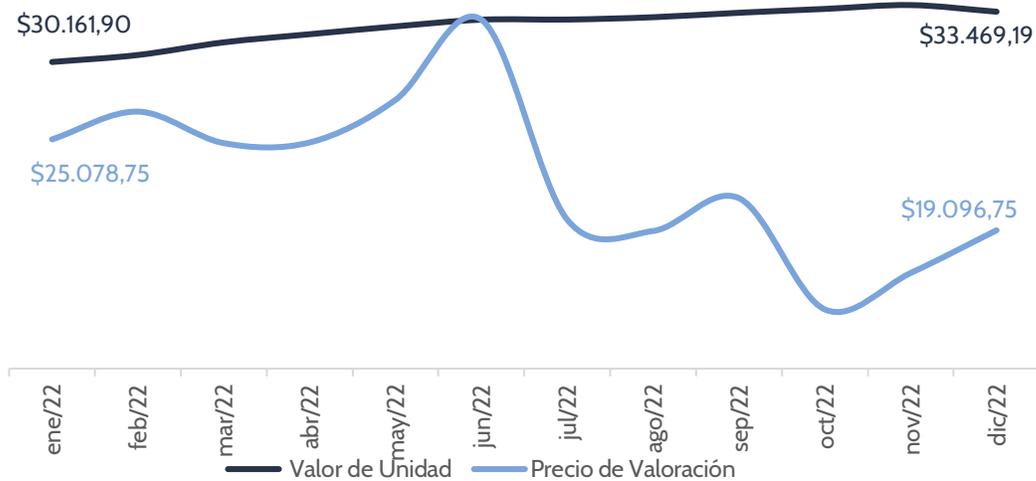
**Valor de unidad:** Corresponde al valor del Fondo para cada unidad representativa de los aportes de un inversionista. En términos generales, el valor de un FIC es el resultado de los rendimientos más los aportes y demás ingresos, menos los retiros y gastos de éste. Es la metodología establecida en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

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

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

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

### GRÁFICA VALOR DE UNIDAD VS. PRECIO DE VALORIZACIÓN

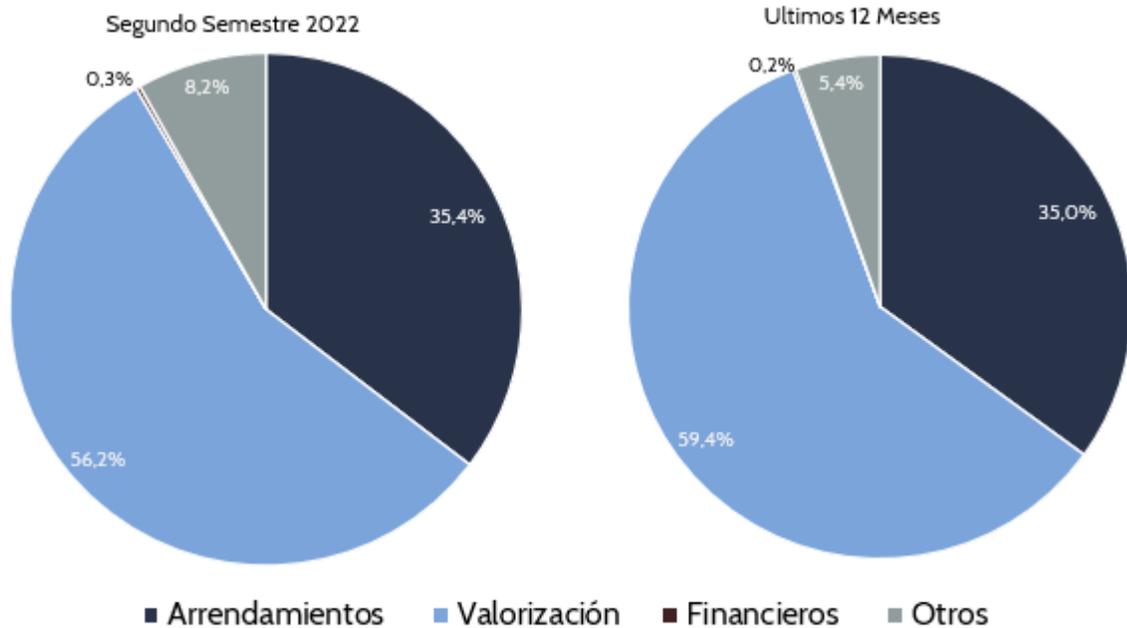


Es importante aclarar que las marcaciones de precios en varias ocasiones están dadas por transacciones que no son representativas frente a la cantidad de unidades del Fondo. Por lo que consideramos el valor de la unidad patrimonial sigue siendo un precio de referencia, además de ser por regulación, el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

### PARTICIPACIÓN INGRESOS—ARRIENDOS Y VALORIZACIÓN

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

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



La rentabilidad del Fondo durante el segundo semestre del 2022 fue de 3,181%, que se explica en gran medida por el aumento en la inflación, que se traslada a la UVR la cual sirve de referencia para la valoración diaria de las unidades del Fondo. La discriminación de los ingresos durante el semestre cerró de la siguiente manera: Arrendamientos 35,4%, Valorización 56,2%, Rendimientos Financieros 0,3% y Otros 8,2%. 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 \$354,191 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. Durante el año 2022 el Fondo tuvo una rentabilidad del 11,518%

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

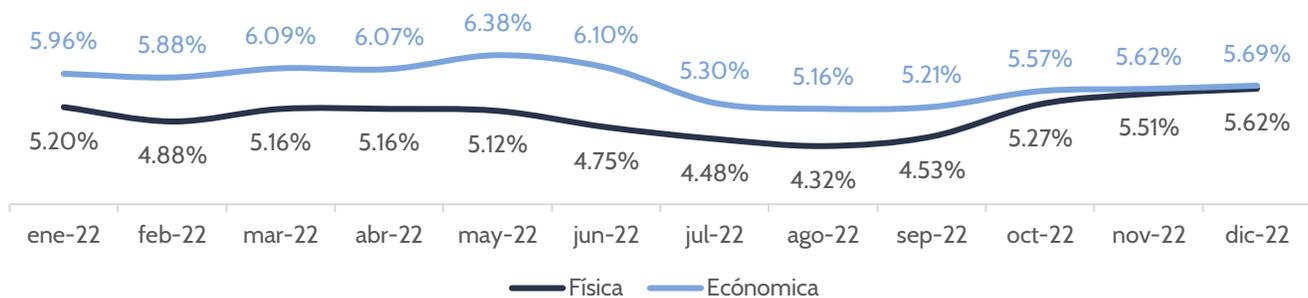
Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad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

## EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el año 2022 el índice de vacancia económica promedio fue del 5,75%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 5,00% para el mismo período analizado, indicadores positivos en comparación al mercado y los tipos de inmuebles. En cuanto al comportamiento de estos indicadores respecto al período de análisis de este informe (segundo semestre 2022) la vacancia económica promedio fue del 5,24% y 4,63% la vacancia física.

Los indicadores de vacancia presentan una disminución para el segundo semestre del período 2022 debido principalmente a la celebración de los siguientes contratos de arrendamiento: (i) oficinas Edificio 91.11 – (298,23 m<sup>2</sup>); (ii) oficinas Edificio Los Venados (612 m<sup>2</sup>); (iii) oficinas en Edificio Buenavista Barranquilla – (1.215,85 m<sup>2</sup>); (iv) oficinas en Tec Center– 532 m<sup>2</sup>); (v) local en el Complejo Empresarial Connecta – (93.90 m<sup>2</sup>); (vi) locales comerciales en el Centro Comercial La Colina – (46,63 m<sup>2</sup>); (vii) locales comerciales en el Centro Comercial Caracolí– (68,04 m<sup>2</sup>) y (viii) en bodegas de ZOL Funza (12.222,43 m<sup>2</sup>).

Por otra parte se hizo la entrega de algunos inmuebles durante el segundo semestre como: (i) los locales de Jose Agustín Rubio en el Edificio Capital Tower (26,81 m<sup>2</sup>); (ii) locales de Itaú en Parque Santander, Chapinero y Centro Comercial Oviedo (1.453,87 m<sup>2</sup>); (iii) las oficinas de Usana en el Edificio Mansarovar (339,11 m<sup>2</sup>); (iv) las oficinas de Davivienda en el Edificio José Acevedí (420,93 m<sup>2</sup>); y (v) oficinas y locales de Teleperformance, Banco de Bogotá, Bancolombia, Fiduciaria la Previsora, Organi.k y Suppla en el Complejo Empresarial Connecta – (82.606 m<sup>2</sup>).



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

Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre 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

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

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

#### ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA (EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS) POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

ACTIVO	31/12/2022	%	31/12/2021	%	VARIACIÓN	%	PASIVO	31/12/2022	%	31/12/2021	%	VARIACIÓN	%
ACTIVO CORRIENTE							PASIVO CORRIENTE						
DISPONIBLE	25.659.502	0,89%	3.698.961	0,14%	21.960.541	594%	COMISIONES Y HONORARIOS	3.550.246	0,12%	3.144.168	0,12%	406.078	13%
INVERSIONES A VALOR RAZO	53.925.638	1,88%	45.586.956	1,72%	8.338.682	18%	IMPUESTOS	2.555.882	0,09%	2.342.542	0,09%	213.340	9%
INVERSIONES EN DERECHOS	2.054.547.146	71,59%	1.941.310.654	73,24%	113.236.492	6%	CUENTAS POR PAGAR	183.863	0,01%	1.923.336	0,07%	-1.739.473	-90%
ARRENDAMIENTOS	532.114	0,02%	491.700	0,02%	40.414	8%	CREDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGA	823.424.678	28,69%	787.537.076	29,71%	35.887.602	5%
DEPOSITOS	0	0,00%	136.576	0,01%	-136.576	-100%	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	12.989.390	0,45%	1.525	0,00%	12.987.865	851663%
DEUDORES	4.657.623	0,16%	3.021.691	0,11%	1.635.932	54%	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>842.704.059</b>	<b>29,36%</b>	<b>794.948.647</b>	<b>29,99%</b>	<b>47.755.412</b>	<b>6%</b>
DETERIORO	-23.488	0,00%	-52.410	0,00%	28.922	-55%	<b>PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES</b>						
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	730.691.668	25,46%	656.406.060	24,76%	74.285.608	11%	DERECHOS DE INVERSION	2.027.286.144	70,64%	1.855.651.541	70,01%	171.634.603	9%
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>2.869.990.203</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.650.600.188</b>	<b>100,00%</b>	<b>219.390.015</b>	<b>8,28%</b>	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS SUSC</b>	<b>2.027.286.144</b>	<b>70,64%</b>	<b>1.855.651.541</b>	<b>70,01%</b>	<b>171.634.603</b>	<b>9%</b>
CUENTAS DE ORDEN DEUDOR <sup>3</sup>	<b>2.108.472.784</b>		<b>1.986.897.610</b>		<b>121.575.174</b>	<b>6%</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS</b>	<b>2.869.990.203</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.650.600.188</b>	<b>100,00%</b>	<b>219.390.015</b>	<b>8,28%</b>
							<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR EL</b>	<b>2.108.472.784</b>		<b>1.986.897.610</b>		<b>121.575.174</b>	<b>6%</b>

Se realiza el análisis del cambio que tienen las cuentas del balance más importantes del Fondo entre diciembre 31 de 2021 y diciembre 31 de 2022. En este sentido, es importante referirse al crecimiento de los Activos totales en un 8,28% que en términos nominales corresponden a COP 219.390 MM. La anterior variación del activo en el año 2022 se deriva principalmente de los ajustes a valor razonable de los activos tanto propiedad de inversión como de los activos subyacentes representados en derechos de inversión, por efecto del avalúo anual a cada una de las propiedades. Adicionalmente, se refleja un aumento en el activo derivado del desembolso de créditos bancarios utilizados para el pago de obligaciones, así como el registro de ingresos anticipados particularmente del negocio Parque Fabricato el cual a la fecha de cierre se encontraba en proceso de registro fiduciario.

En cuanto a los recursos en la caja (Disponible) estos mismos presentaron un aumento del 594% lo que hace que el rubro pase de pesar del 0,14% del activo al 0,89% del activo a diciembre del 2022. El aumento en la caja resulta principalmente por los recaudos provenientes de la operación, desembolsos bancarios y las ventas de activos realizados durante el periodo principalmente de locales bancarios *standalone*<sup>3</sup>, de menor tamaño y la bodega ubicada en el municipio de Yumbo departamento del Valle por un total de COP 41.000 MM.

Otra categoría que ha presentado una variación son las inversiones a valor razonable las cuales corresponden a recursos disponibles que han sido invertidos en fondos de Alta liquidez y Vista de Credicorp Capital con el fin de obtener mejores rendimientos que los recursos que reposan en cuentas bancarias. Es así como las inversiones en fondos a la vista pasaron de pesar el 1,72% a pesar el 1,88% de los activos, aumentando en un 18% su valor por el uso de capital para la operación del Fondo.

<sup>2</sup> Los EEFF presentados no están a la fecha de corte auditados por el Revisor Fiscal.

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

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

Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre 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

La cartera refleja un aumento del 54% frente a los estados financieros de cierre 2021 y presentó un saldo en COP 4.657 MM. Cabe resaltar que la cifra anterior representa el 0,16% 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 6% teniendo un saldo total de COP 823.424 MM el cual se deriva principalmente de dos factores (i) aumento en las obligaciones bancarias dados los desembolsos solicitados relacionado con el negocio en curso como lo es la adquisición de los derechos fiduciarios del proyecto Rivana ubicado en la ciudad de Medellín (ii) los ingresos recibidos por anticipado del negocio Centro Comercial Parque Fabricato ubicado en el municipio de Bello-Antioquia.

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 Parque Rivana (COP 61.796 MM)

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

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

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

**FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
ESTADOS DE RESULTADOS**  
(EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	31/12/2022	%	31/12/2021	%	VARIACIÓN	%
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>						
INGRESO ARRENDAMIENTOS	76.659.427	22,55%	78.277.393	31,66%	(1.617.966)	-2%
INGRESO INDEMNIZACIONES POR SINIESTRO	343.230	0,10%	686.763	0,28%	(343.533)	-50%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	919.070	0,27%	542.294	0,22%	376.776	69%
RESULTADO NETO VALORACION DE INVERSIONES INSTRUMENT	238.699.700	70,23%	140.294.267	56,74%	98.405.433	70%
RESULTADO NETO EN VENTA DE INVERSIONES	(269.345)	-0,08%	11.696.343	4,73%	(11.965.688)	-102%
RESULTADO NETO EN VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	(78.933)	-0,02%	24.867	0,01%	(103.860)	-418%
RESULTADO NETO POR VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN	23.295.006	6,85%	15.031.188	6,08%	8.263.818	55%
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	334.282	0,10%	715.054	0,29%	(380.772)	-53%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>339.902.377</b>	<b>100%</b>	<b>247.268.169</b>	<b>100%</b>	<b>92.634.208</b>	<b>37%</b>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>						
INTERESES CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS	(74.096.251)	58,34%	(26.394.896)	32,28%	(47.701.355)	181%
SERVICIOS DE ADMINISTRACION E INTERMEDIACION	(289.642)	0,23%	(252.754)	0,31%	(36.888)	15%
GASTO COMISIONES	(41.790.659)	32,90%	(40.433.414)	49,45%	(1.357.245)	3%
HONORARIOS	(1.417.719)	1,12%	(1.706.719)	2,09%	289.000	-17%
GASTO IMPUESTOS	(6.352.349)	5,00%	(16.335.209)	19,98%	9.982.860	-61%
OTROS GASTOS OPERACIONALES	(2.527.837)	1,99%	4.160.734	-5,09%	(6.688.571)	-161%
GASTOS NOTARIALES	(36.613)	0,03%	(15.679)	0,02%	(20.934)	134%
GASTO SEGUROS Y POLIZAS	(475.479)	0,37%	(469.499)	0,57%	(5.980)	1%
PERDIDA POR DETERIORO	(23.488)	0,02%	(315.361)	0,39%	291.873	-93%
<b>TOTAL EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>(127.010.037)</b>	<b>100,00%</b>	<b>(81.762.797)</b>	<b>100,00%</b>	<b>(45.247.240)</b>	<b>55,34%</b>
RENDIMIENTOS O PERDIDA ABONADOS A LOS SUSCRIPTORES	212.892.340		165.505.372		47.386.968	29%

Los ingresos totales del año 2022 suman COP 339.902 MM y presentan un incremento del 37% respecto al mismo período del año 2021. Teniendo en cuenta que en el año 2022 quedaron implementados los procesos de Operación Conjunta no se presentaron diferencias sustanciales en la presentación financiera como si se presentó en las variaciones de los años 2020-2021.

Es preciso aclarar que en la presentación de los Estados Financieros actuales y de acuerdo con la ejecución del proyecto Operación Conjunta, se refleja de manera precisa y exacta los ingresos y gastos que el Fondo tiene representado en los negocios cuyos activos están parqueados o administrados en patrimonios autónomos.

Los ingresos por arrendamientos de los activos inmuebles propiedad de inversión, es decir lo inmuebles que no están incluidos en fideicomiso, representaron una disminución del 2% respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por el vencimiento de algunos contratos en el sector de oficinas.

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

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

Los ingresos por rendimientos financieros presentaron un aumento del 69% derivado de una mayor caja durante el periodo cuyo uso fue principalmente la cancelación de obligaciones financieras en las fechas establecidas relacionadas con adquisiciones de inmuebles en periodos anteriores: (i) PAM Parque Arauco, (ii) Complejo Operativa ZOL Funza y (iii) Rivana.

En cuanto a los ingresos por valoración de inversiones se presentó un incremento del 70% frente al periodo anterior e incluye la valoración normativa de los activos inmuebles propiedad de inversión, en este punto se aclara que esta importante variación resulta del efecto del incremento diario de la UVR especialmente por el comportamiento acelerado que ha tenido la inflación en el año 2022.

Al igual que los ingresos se comenta que la variación en el gasto (55,34%). 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 58,34% derivado del mayor pago de intereses dado el incremento de tasas en el mercado cuyo propósito ha sido el pago de las obligaciones financieras para la adquisición principalmente de los negocios (i) PAM Parque Arauco (ii) Complejo Operativa ZOL Funza (iii) Rivana. Cabe aclarar que los créditos adquiridos por el Fondo son con tasas indexadas a la IBR, la IBR ha tenido incrementos significativos, así mismo el pago y provisión de intereses ha aumentado.

En segundo lugar, los gastos por comisiones donde se incluye la comisión por administración del vehículo con un peso de 32,90% la cual presentó para el periodo analizado un aumento del 3% frente al mismo periodo del año 2021. El incremento de estas comisiones se fundamenta en las enajenaciones de inmuebles logradas durante el periodo comprendido dentro de las cuales se encuentran los locales bancarios de *standalone* y la bodega de Yumbo departamento del Valle así como la bodega de Parque Industrial de Occidente en la ciudad de Bogotá.

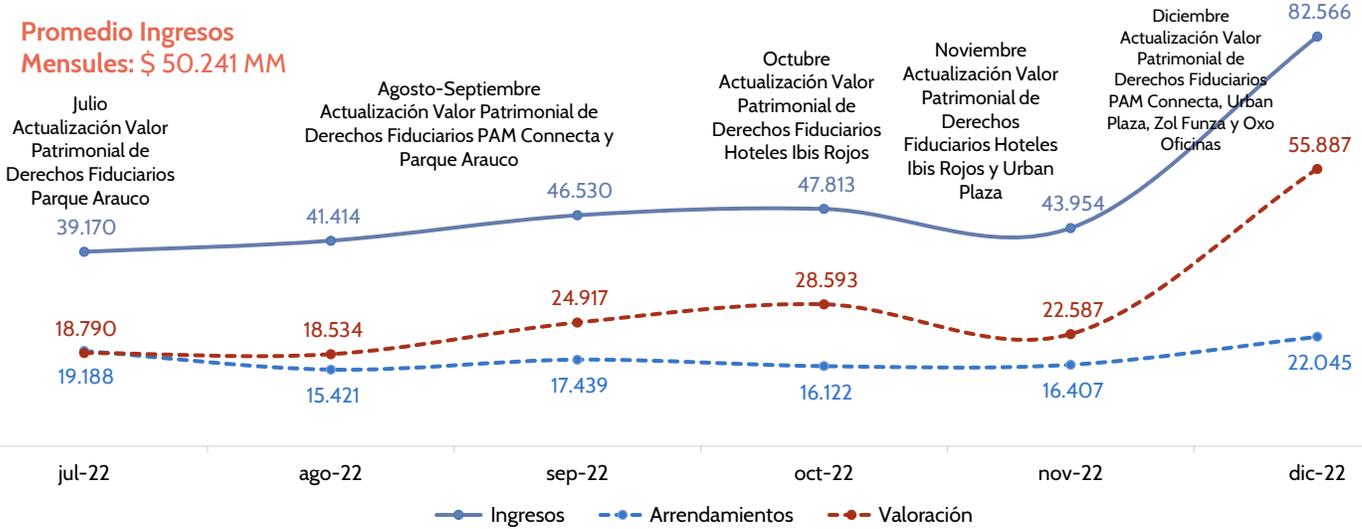
Finalmente se comenta sobre el gasto por impuestos con un peso de 5% con una suma de COP 6.352 MM la cual evidencia una disminución de 61% frente al mismo periodo del año anterior.

En particular los ingresos para el año 2022 se han comportado de manera estable entendiendo que los flujos estabilizados provenientes de los contratos de arrendamiento han tenido un recaudo sano y los índices de ocupación continúan por niveles del 94%. Para el mes de diciembre se presenta una actualización de Valor Patrimonial de derechos fiduciarios de (i) PAM Connecta, (ii) Urban Plaza, (iii) ZOL Funza y (iv) Oxo Oficinas.

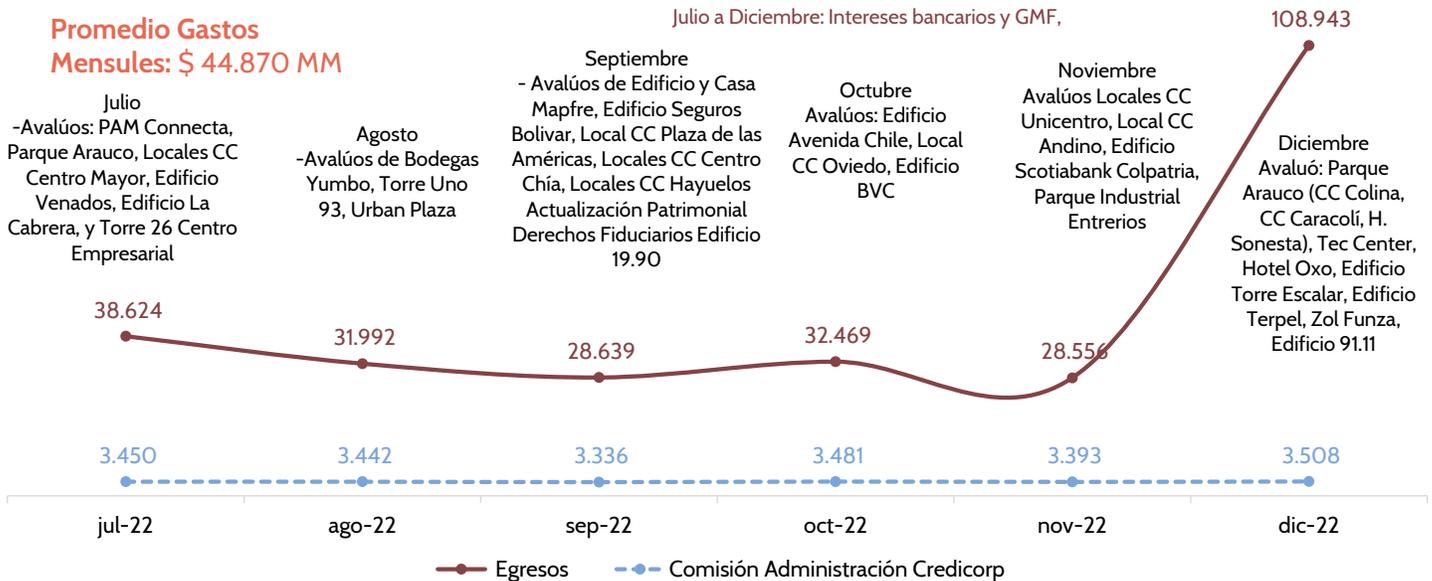
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](http://www.credicorpcapital.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como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

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

### Promedio Ingresos Mensuales: \$ 50.241 MM



### Promedio Gastos Mensuales: \$ 44.870 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](http://www.credicorpcapital.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender o comprar activos. La información contenida es solo una guía general y no debe ser usada como base para la toma de decisiones de inversión. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del FONDO, lo que no implica que su comportamiento futuro sea igual o semejante.

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

## COMENTARIO DEL GESTOR

Durante el segundo semestre del año 2022, el Gestor ha mantenido la fortaleza en los indicadores fundamentales del Fondo, propiciando así la tendencia de recuperación posterior a la pandemia generada por el COVID-19, así como la incertidumbre política y económica que ha venido enfrentando el país. Lo anterior con el fin de velar por los recursos de los inversionistas del vehículo representados en bienes raíces de uso comercial.

El Fondo sitúa su tasa de ocupación económica en 94,31% siendo este indicador significativamente superior al del resto de fondos inmobiliarios del país, los cuales están en el rango entre 85% y 90%. El desempeño superior del Fondo se torna más relevante al tener en cuenta que a la fecha se cuenta con más 401.362 m<sup>2</sup> bajo administración; un tamaño que lo sitúa entre los vehículos más robustos de Colombia. Los sobresalientes niveles de ocupación económica y física le han concedido un amplio margen de maniobra al Gestor frente a la estabilización post pandemia del fondo, así mismo, la diversificación del origen de los ingresos mensuales se traduce en otra fortaleza con la que cuenta el Fondo al momento de absorber los impactos de la pandemia, los cuales para el segundo semestre del año 2022 fueron de menor magnitud respecto a los periodos anteriores dado el avance en los procesos de vacunación, lo anterior acompañado del anuncio del Gobierno Nacional sobre el levantamiento del estado de emergencia sanitaria decretada para enfrentar la pandemia del Covid – 19 lo que a su vez se espera impacte positivamente para los periodos venideros tanto a la economía en términos generales como al mercado inmobiliario.

Unido a lo anterior, el Fondo cuenta con más de 600 arrendatarios pertenecientes a más de 20 sectores económicos. A pesar del tamaño del vehículo, la evolución juiciosa del mismo ha permitido mantener un portafolio de locatarios de primera categoría, 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 2022, tenía un saldo de \$929 MM equivalente al 0,01% de los ingresos anuales.

Al cierre del periodo 2022 se consolidó la fase I del proceso llamado Operación Conjunta el cual busca reflejar de manera precisa tanto los ingresos como los gastos derivados de los activos subyacentes administrados por fideicomisos donde el Fondo tiene participación a través de los derechos fiduciarios. Es así como la implementación refleja con precisión los ingresos generados por arrendamientos, valorización y otros junto con los gastos relacionados a cada negocio en los libros del Fondo al cierre del periodo. Se espera para el siguiente periodo tener los informes de propósito especial auditados por revisoría fiscal para efectos de ofrecer a los inversionistas y entidades financieras la información detallada de los negocios directos y a través de vehículos de inversión en los cuales participa el Fondo.

Adicionalmente, se comenta que, en el año 2022, se ha presentado un aumento en los ingresos por valorización correspondiente a la afectación por la alta inflación del año, 13,12%. Este efecto causado por la valoración a UVR diaria de los activos inmuebles se ajusta durante todo lo corrido del año a medida que se registran los avalúos comerciales que por normatividad se realiza cumplidos 365 días del último registro.

Por otra parte, el nivel de apalancamiento continúa por debajo del límite establecido por el reglamento del Fondo, ubicándose a la fecha, en el 35,5% sobre el valor de los activos bajo administración, manteniendo congruencia con la gestión de riesgos del Fondo. En el caso del portafolio del Fondo, las obligaciones financieras se mantienen a nivel de los siguientes activos específicos de manera directa: Centro

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

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

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 y se realizó la enajenación de cuatro (4) inmuebles, recaudando en total COP 60.757 MM de recursos. Entre enero y diciembre de 2022 se ha efectuado la venta de 8 activos por un monto total de COP \$68.657 MM, 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:

- Bodega Parque Industrial de Occidente (5.441,67 m<sup>2</sup>), ubicado en la ciudad de Bogotá el cual había sido adquirido por el Fondo en el año 2015. La transacción se celebró por el monto de COP 17.957 millones.
- Activo logístico ubicado en Yumbo (21.163 m<sup>2</sup>), actualmente se encuentra arrendado a Ransa. La transacción se celebró por el monto de COP 41.000 millones.
- Durante el mes de diciembre se realizó la enajenación del local financiero ubicado en Caldas-Antioquia (335 m<sup>2</sup>), el cual se encontraba arrendado a Davivienda, la transacción se celebró por el monto de COP 1.300 millones.
- Y el local financiero ubicado en El Colegio-Cundinamarca (382,95 m<sup>2</sup>), arrendado a Davivienda, la transacción se celebró por el monto de COP 500 millones.

Sobre los proyectos en curso, se comenta en relación con la inversión en el proyecto Rivana Business Park – Torre Sur, complejo urbanístico que se encuentra ubicado en el plan parcial de redesarrollo barrio Villa Carlota, del cual la primera etapa (torre norte) ya se encuentra construida y en él se encuentran las oficinas de UNE.

El complejo de la torre sur sobre el cual se realizó la inversión es un proyecto que inició construcción en marzo de 2022, compuesto por una plataforma de parqueaderos, una torre de oficinas y una torre para un futuro hotel, el Fondo solo participa en el módulo de oficinas y la proporción correspondiente de los parqueaderos. El proyecto se localiza en la ciudad de Medellín, en la zona de renovación urbana de Ciudad del Rio, entre la Avenida Regional y la Avenida Industriales y entre las calles 19A y la calle 20. Se informa que a la fecha se han realizado anticipos por valor de COP 61.796 MM

Por otra parte, finalizando el semestre, El 14 de diciembre se realizó Asamblea Anual Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Segunda Convocatoria, de manera no presencial, a través de la plataforma Webasamblea. En ésta, se llevó a cabo la elección de uno de los miembros independientes del Comité de Inversiones. La Asamblea contó con un quorum deliberatorio sobre las participaciones en circulación del 19,85% de los inversionistas. En ésta, se presentó a los inversionistas la terna de candidatos que la Sociedad Administradora sometió a consideración de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas para la elección de uno de los miembros independientes del Comité de Inversiones por un período de cinco (5) años, la cual estaba compuesta por los señores Javier Ramirez, Samir Hadad y Ernesto Carrasco. Una vez realizada la votación, la Asamblea designó a Javier Ramirez como nuevo miembro externo del Comité de Inversiones del Fondo, con una votación del 57,03% del quorum presente, obteniendo así el voto favorable de la mitad más una de las participaciones presentes en la reunión, de acuerdo a lo requerido en el reglamento.

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

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

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

## COMPORTAMIENTO DEL MERCADO

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

- **Oficinas<sup>4</sup>:** De acuerdo con Newmark, el mercado de oficinas en Bogotá viene mostrando signos de recuperación. El retorno de las compañías a la presencialidad y el establecimiento del modelo híbrido ha impulsado el aumento en la ocupación. La absorción acumulada de los primeros 9 meses del 2022 alcanzó los 40 mil m<sup>2</sup>. Adicionalmente, se recalca la importancia de los call centers, los BPO's y *coworking* en la demanda de este tipo de espacios.  
El sector de oficinas en la capital del país supera la absorción neta de Q3 de 2021, con 9.5 mil metros cuadrados ocupados a cierre del tercer trimestre de 2022, y se espera que se mantenga esta tendencia. Por otro lado, la vacancia de oficinas en la capital del país cierra el tercer trimestre de 2022 en un 10% con un inventario de 1.582.166m<sup>2</sup> rentables.<sup>4</sup>  
Finalmente, según CBRE<sup>5</sup>, el precio promedio de renta en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla se encuentra alrededor de los COP 54 mil por metro cuadrado (siendo Bogotá el más alto (COP 65.300 m<sup>2</sup>) y Barranquilla el más bajo (COP 46.800 m<sup>2</sup>)).
- **Retail:** El sector Retail presenta un panorama positivo a nivel global. Según KPMG, *"Todas las cadenas del sector Retail se encuentran en proceso de adaptación. Siendo cierto que en 2020 y 2021 el comercio electrónico predominó, en 2022 se observa un retorno evidente de los consumidores a las tiendas en físico."*  
A nivel nacional, el sector de Retail presenta comportamiento positivo en términos de ocupación. Con los nuevos emprendimientos que surgieron durante la pandemia, se impulsó la materialización de nuevas marcas en los Centros Comerciales. Así mismo, las ferias y fiestas han jugado un papel importante en el dinamismo de la disminución de la oferta.  
En Bogotá se presentaron indicadores positivos en el tercer trimestre de 2022, disminuyendo la vacancia con respecto al mismo trimestre de 2021 cerrando en 6.4%, aumentando el inventario a 1.9 millones m<sup>2</sup> y la oferta a 125 mil m<sup>2</sup>. Sin embargo, la absorción neta, que cerró en 30 mil metros cuadrados absorbidos en el tercer trimestre de 2022, disminuyó un 36% con respecto a Q3 2021.<sup>6</sup>
- **Bodegas:** Según CBRE, El sector industrial presentó una recuperación acelerada en los primeros tres trimestres de 2022, luego de hacer frente a la pandemia que se generó en 2020. Esto debido a la alta demanda del mercado que generó la necesidad de expandirse con nuevas bodegas dentro de parques industriales y zonas francas existentes. Adicionalmente, los nuevos proyectos de desarrollo industrial en el país, que cuentan con nuevas especificaciones más atractivas para inversionistas, aportaron a la rápida recuperación del sector.  
En cuanto a la capital del país, Bogotá logró disminuir la vacancia del sector del 11,6% en el cierre de Q3 2021 a 7% al cierre del tercer trimestre del 2022, disminuir la oferta en un 37% a 303 mil m<sup>2</sup>, y aumentar el inventario a 4.3 millones m<sup>2</sup>. Por otro lado, se finaliza el tercer trimestre del año, con una absorción neta acumulada igual a 222 mil metros cuadrados, 11% menor a la de 2021. Sin embargo, Bogotá registró mayores niveles de demanda ejecutada frente al trimestre inmediatamente anterior, creciendo en 25,08%.<sup>7</sup>
- **Hotelería:** A nivel nacional, los hoteles se han recuperado en gran medida a lo largo del último año, cerrando por encima de niveles pre pandemia en los primeros 11 meses de 2022. Esto, propiciado mayormente por la reactivación económica, el avance de la vacunación y

<sup>4</sup> Newmark, Bogotá Mercado Oficinas 3T 2022

<sup>5</sup> Colliers International Colombia, Informe de Mercado de Oficinas Bogotá Q3 2022, Informe de Mercado de Oficinas Barranquilla Q3 2022, Informe de Mercado de Oficinas Cali Q3 2022, Informe de Mercado de Oficinas Medellín Q3 2022

<sup>6</sup> Colliers International Colombia, Informe de Mercado Retail Bogotá Q3 2022

<sup>7</sup> Colliers International Colombia, Informe de Mercado Industrial Bogotá Q3 2022

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

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

el aligeramiento de las medidas restrictivas para la población. De esta manera, comparado con el periodo de enero a noviembre de 2019 (con ocupación de 57,10%), la ocupación a nivel nacional aumentó en 4,45 puntos porcentuales, cerrando en 61,55% en 2022

A nivel de la capital del país, se observa un aumento considerable en la ocupación comparando enero-noviembre de 2022 con enero-noviembre de 2021, pasando de 33,7% a 65,3%. Comparado con enero-noviembre de 2019, pre pandemia, la ocupación en Bogotá supera los niveles pre pandemia, debido a que la ocupación en 2019 fue de 63,2%. En términos de Tarifa, también se observa un crecimiento comparado con el mismo trimestre del año anterior, cerrando en noviembre de 2022 en 273 mil pesos.

En términos de Santander sigue la tendencia nacional de mejora, aumentando la ocupación en 5,42 puntos porcentuales con respecto a los primeros 11 meses de 2019, cerrando el mismo periodo de 2022 con una ocupación de 54,91%. A su vez, la tarifa también aumentó, cerrando en 189 mil pesos.

Cartagena es una de las ciudades del país que suele presentar mayor ocupación en términos de hotelería. En enero-noviembre de 2019, la ocupación se encontraba en 66,3%, pasando a ser en 2021 de 51,42% debido a la pandemia. Sin embargo, se evidencia un excelente desempeño para el mismo periodo de 2022, cerrando en 73,3% y superando los niveles pre pandemia. También se evidencia crecimiento en la tarifa promedio, aumentando en enero-noviembre 2019 de 421 mil pesos a 517 mil pesos en enero-noviembre de 2022.

Por su lado, Antioquia aumenta su ocupación y tarifa promedio, pasando de 62,5% y 221 mil pesos respectivamente en los primeros 11 meses de 2019 a 69,5% y 321 mil pesos en 2022. Por último, el Valle del Cauca logró alcanzar los niveles pre pandemia, pues en enero-noviembre de 2019 el porcentaje de ocupación se encontraba en 53,9%, mientras que en enero-noviembre de 2022 cerró en 56,2%. Además, se evidencia una clara recuperación con respecto al mismo periodo de 2021, que cerró en una ocupación de 35,1%. Por otro lado, se presenta una tendencia alcista en términos de tarifa, pasando en enero-noviembre de 2021 de 201 mil pesos a 230 mil pesos en 2022.

Para todas las ubicaciones mencionadas anteriormente, así como a nivel nacional, se proyecta que se mantenga el crecimiento evidenciado en el primer trimestre del presente año, pues la tendencia es alcista debido a la reactivación económica y el incremento en viajes de turismo y negocio proyectados.<sup>8</sup>

Cordialmente,

**Adriana Hurtado Uriarte**

**Directora ejecutiva de inversiones inmobiliarias**

**Credicorp Capital Colombia**

[ahurtado@credicorpcapital.com](mailto:ahurtado@credicorpcapital.com)

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos de inversión colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo de inversión colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo de inversión colectiva”.

<sup>8</sup> Cotelco, Informe Indicadores Hoteleros – noviembre 2022

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

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