

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

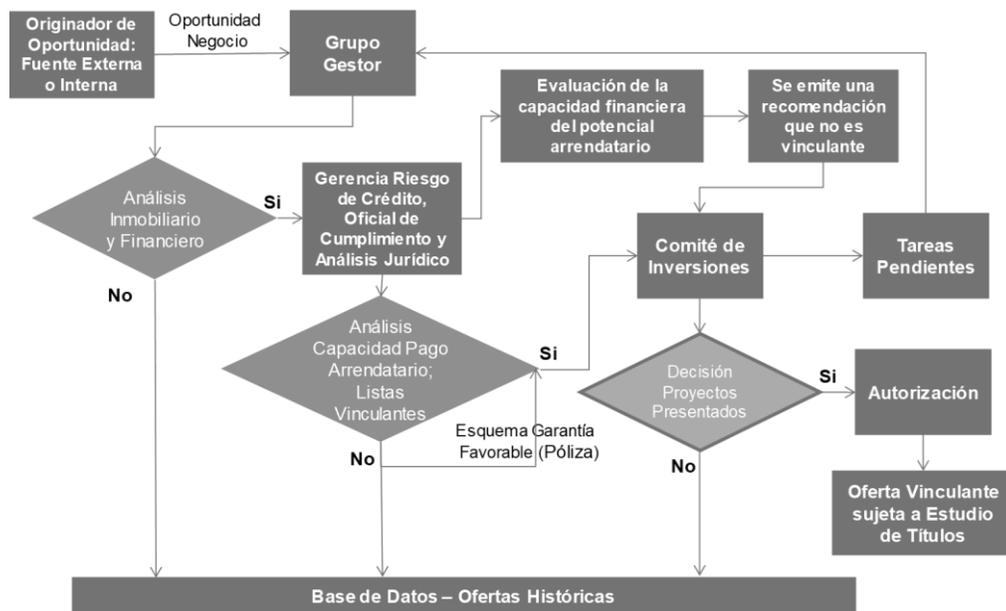
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario cerrado, de largo plazo y riesgo medio. Su objetivo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, a través de la celebración de cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles.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

**POLÍTICA DE INVERSIÓN**

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

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

## RIESGOS ASOCIADOS

El Fondo ha contado durante el período de este informe (segundo semestre de 2022) con los mecanismos adecuados para gestionar y mitigar los riesgos que pueden afectar sus inversiones, entre otros, los principales riesgos se mencionan a continuación:

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

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

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

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

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

**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.

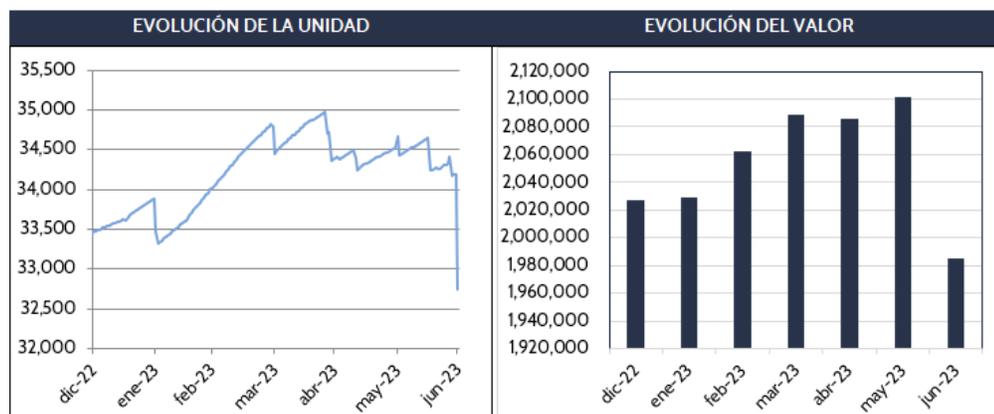
**Riesgos de Desinversión:** Es posible que los activos en las cuales se inviertan los recursos del Fondo no puedan realizarse o ser objeto de desinversión a través de cualquiera de las estrategias de salida que pueden ejecutarse para realizar los beneficios económicos, si los hubiere.

**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.

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

## DESEMPEÑO DEL FONDO



FECHA	VALOR UNIDAD
31-dic-22	33,469.186865
30-jun-23	32,745.177662
Variación	-2.16%

FECHA	VALOR FONDO
31-dic-22	2,027,286,143,735
30-jun-23	1,985,129,795,447
Variación	-2.08%

## COMPOSICIÓN DEL FONDO POR ACTIVO

Tipo	Valor (COP MM)	% del Valor	Área (m <sup>2</sup> )	% del Área
Retail	1.253.104	42,0%	113.333	28,3%
Oficina	1.129.502	37,9%	133.263	33,3%
Logística	342.208	11,5%	120.263	30,1%
Hotel	163.353	5,5%	13.200	3,3%
En Desarrollo	92.621	3,1%	20.016	5,0%
<b>Total General</b>	<b>2.980.789</b>	<b>100%</b>	<b>400.075</b>	<b>100%</b>

Al terminar el primer semestre de 2023, el portafolio consolidado del Fondo cuenta con un área bajo administración de 400.075 m<sup>2</sup>. El *asset class* con mayor participación en área corresponde a *Oficinas*, con un (33,3%), seguida por *Bodegas*, con un (30,1%). En cuanto a composición por valor, el Fondo cuenta con activos bajo manejo por valor de COP 2.980.789 MM<sup>1</sup>, liderados por activos del sector *Retail*, correspondientes a un (42,0%) del total; seguidos por *Oficinas*, que representan un (37,9%) del total; y *Logística* con una participación del 11,5%. El portafolio de *Hoteles* en menor proporción con un (5,5%) del total y finalmente los proyectos en desarrollo, es decir en proceso de construcción, corresponde al (3,1%) del total. Particularmente en este último segmento compuesto por el proyecto Rivana Business Park, complejo urbanístico que se encuentra ubicado en el plan parcial de redesarrollo barrio Villa Carlota, El complejo de la torre sur sobre el cual se está realizando la inversión, es un proyecto que inició construcción en marzo de 2022, compuesto por una plataforma de

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

En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](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

parqueaderos, una torre de oficinas y una torre para un futuro hotel, Inmoval solo participa en el módulo de oficinas y la proporción correspondiente de los parqueaderos.

## COMPOSICIÓN GEOGRÁFICA

Ubicación	MM)	Valor (COP)	% del Valor	Área (m <sup>2</sup> )	% del Área
Bogotá		2.026.440	68,0%	206.406	51,6%
Bello		213.496	7,2%	23.129	5,8%
Funza		200.847	6,7%	70.860	17,7%
Medellín		175.814	5,9%	27.512	6,9%
Bucaramanga		146.376	4,9%	19.673	4,9%
Tocancipá		88.414	3,0%	32.866	8,2%
Otros		129.401	4,3%	19.629	4,9%
<b>Total General</b>		<b>2.980.789</b>	<b>100%</b>	<b>400.075</b>	<b>100%</b>

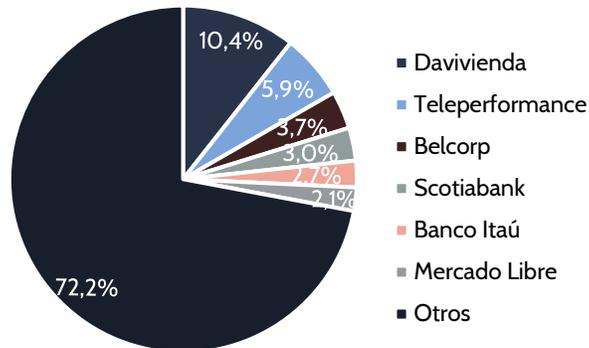
En el análisis del portafolio por ubicación geográfica para el período analizado, La ciudad de Bogotá sigue predominando como la plaza con mayor concentración del valor en inmuebles del portafolio con 68,0%, seguida por el municipio de Bello, Antioquia con 7,2% y el municipio de Funza, Cundinamarca con 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 51,6% y, agregando la subdivisión de Funza, contaría con 69,3%. En segundo lugar, se encuentra el área metropolitana de Medellín la cual incluye el municipio de Bello para una participación de 12,7%, seguido por de Tocancipá con 8,2%. La importancia del municipio de Tocancipá se debe principalmente a la inversión del Fondo en las bodegas del Parque Industrial del Norte y el municipio de Bello se debe al Centro comercial Parque Fabricato. Para el caso de la ciudad de Bucaramanga la participación se concentra en el Centro Comercial Parque Caracolí y el Hotel Sonesta ubicado en el mismo complejo del Centro Comercial.

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 POR ARRENDATARIO



Al finalizar el primer semestre de 2023, el Fondo continuó con su composición de arrendatarios Triple A, teniendo como contrapartes a las principales compañías de cada uno de sus sectores económicos. Además, el portafolio presenta una buena diversificación del origen de flujo de caja, dado que el 72,2% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de inquilinos con una participación inferior al 2%.

Las últimas grandes adquisiciones, como el Centro Comercial Parque Fabricato ubicado en el área metropolitana de la ciudad de Medellín y la labor de la estrategia de venta, han aportado de manera óptima un pool de locatarios con excelente riesgo crediticio y ayudado a disminuir el nivel de aquellos arrendatarios que contaban con una proporción mayor en el Fondo en cuanto a ingresos. De esta manera, el banco Davivienda se mantiene como el arrendatario más relevante en cuanto ingresos por arrendamiento, con un 10,4%, seguido por Teleperformance con un 5,9% y Belcorp en un 3,7%.

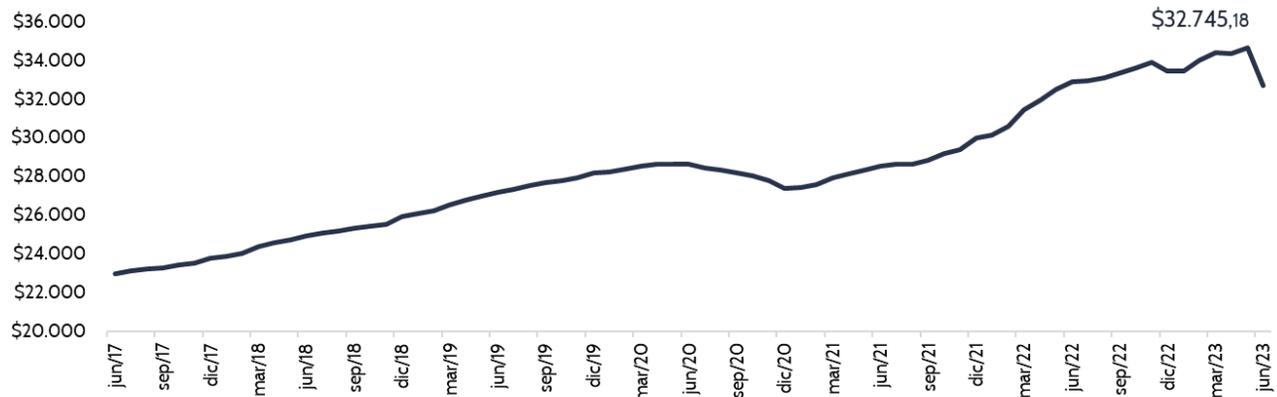
## REDENCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

Durante el 2023 y debido a la situación macroeconómica actual y el impacto sobre la liquidez en el mercado secundario, el Fondo decidió no realizar distribuciones de rendimientos a los inversionistas durante el primer semestre del año y evaluar si existe algún cambio en las tasas de inflación o endeudamiento que permita distribuir en el último 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](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 DEL VALOR DE LA UNIDAD



*Histórico Valor de Unidad desde junio de 2017 hasta el 30 de junio de 2023*

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

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

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

Al inicio del año, el valor de la unidad fue de \$33.481,68 y el precio de valoración de \$19.194,21; y a 30 de junio de 2023 el valor de unidad fue de \$32.745,18 y el precio de valoración \$34.196,53.

Definiciones:

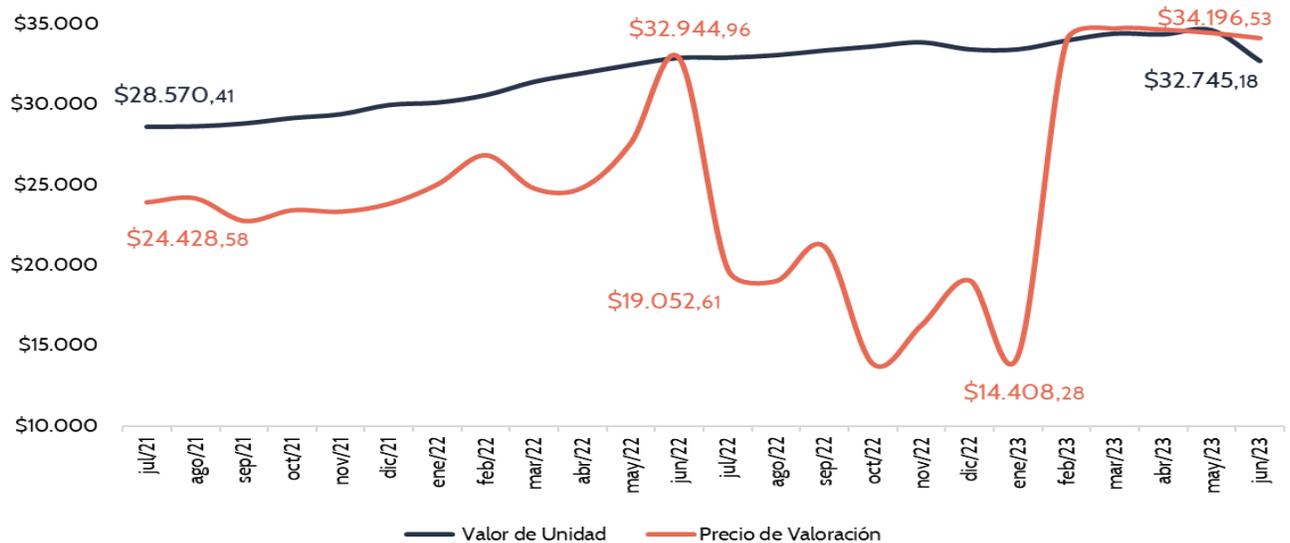
**Valor de unidad:** Corresponde al valor del Fondo para cada unidad representativa de los aportes de un inversionista. En términos generales, el valor de un FIC es el resultado de los rendimientos más los aportes y demás ingresos, menos los retiros y gastos de éste. Es la metodología establecida en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



### Histórico Valor de Unidad Vs. Precio de Valoración desde enero de 2022 hasta el 30 de junio de 2023

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

## RENTABILIDAD

La rentabilidad del Fondo durante el primer semestre del 2023 fue de -4,314%, la cual se explica en gran medida por el ajuste al valor razonable de los activos propiedad de inversión y activos subyacentes de los derechos fiduciarios del portafolio del Fondo, ya que han tenido un ajuste importante derivado de la corrección al efecto de valorización diaria de UVR y las Cartas Valor y Avalúos que se han registrado en el período, que han corregido el valor de los activos por variables macroeconómicas ajustadas como *tasas de descuentos* y *caprates* más altos. La rentabilidad histórica del Fondo es de 9,07%.

## EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

Para el primer semestre del año 2023 el índice de vacancia económica promedio fue del 6,84%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,62%, indicadores positivos en comparación al mercado y los tipos de inmuebles. En cuanto al comportamiento de estos indicadores respecto al mismo período de análisis

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

de este informe en el año anterior, la vacancia económica promedio fue del 6,08% y 5,04% la vacancia física, es decir que se presentó un aumento en los indicadores debido principalmente a:

La entrega de algunos inmuebles durante el primer semestre como: (i) oficina en el Edificio Capital Tower (1.001,32 m<sup>2</sup>) en Bogotá; (ii) oficinas en el Edificio Hydra en Bogotá (2.574,79 m<sup>2</sup>); (iii) oficina en Edificio San Fernando Plaza Medellín (712,39 m<sup>2</sup>); (v) oficinas y locales de en el Complejo Empresarial Connecta (1.114 m<sup>2</sup>); (vi) locales en el Centro Comercial Parque Colina (1.814,19 m<sup>2</sup>); (vii) locales en el Centro Comercial Parque Caracolí (2.242,29 m<sup>2</sup>) y (viii) local en el Centro Comercial Parque Fabricato (123,15 m<sup>2</sup>).

Es importante mencionar que se presentó una vacancia por la entrega de las oficinas en Urban Plaza (2.156 m<sup>2</sup>) que no afectaron los índices del Fondo, debido a que inmediatamente fueron absorbidos por una multinacional del sector de la información. Asimismo, durante el primer semestre, se celebraron los siguientes contratos de arrendamiento: (i) Edificio 91.11 (298,23 m<sup>2</sup>); (ii) oficina Pepe Sierra (518,84 m<sup>2</sup>); (iii) oficinas en el Edificio Capital Tower (1008,02 m<sup>2</sup>); (iv) locales comerciales en Edificio Capital Tower (189,18 m<sup>2</sup>); (v) local comerciales en Suba La Campiña (198,63 m<sup>2</sup>); (vi) local comercial en Centro Comercial Oviedo (374,27 m<sup>2</sup>); (vii) oficina en el Edificio Mansarovar (953,36 m<sup>2</sup>); (viii) locales en el Complejo Empresarial Connecta (2.317,62m<sup>2</sup>) y oficinas (1.662,00m<sup>2</sup>); (ix) locales comerciales en el Centro Comercial Parque La Colina (3.121,62 m<sup>2</sup>); (x) locales comerciales en el Centro Comercial Parque Caracolí (3.067,41 m<sup>2</sup>) y (xi) local en el Centro Comercial Parque Fabricato (91,71 m<sup>2</sup>).



## VALORACIÓN INMUEBLES

Para el año 2023, el Gestor decide implementar nueva metodología de actualización del valor de los inmuebles mediante cartas de valor intermedias durante el año, en adición a los avalúos anuales regulatorios del valor de los inmuebles; con el fin de mantener actualizado el valor de los inmuebles del portafolio incorporando los cambios más relevantes en las variables macroeconómicas (tasas de salida, tasas de descuento y proyección de tasas aplicadas a los contratos de arrendamiento y gastos asociados al inmueble), disminuyendo la volatilidad que algunas variables le agregan a la metodología de valoración diaria del Fondo. Esta incorporación surge como respuesta a las condiciones de mercado, en donde se busca corregir el efecto de las variables macroeconómicas en el valor de nuestros activos, logrando una estimación precisa y corrigiendo el valor de la UVR, derivado de la acelerada inflación que se viene presentando en los últimos meses.

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 SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS**  
(EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ACTIVO	30/06/2023	%	31/12/2022	%	VARIACIÓN	%	PASIVO	30/06/2023	%	31/12/2022	%	VARIACIÓN	%
<b>ACTIVO</b>							<b>PASIVO</b>						
ACTIVO CORRIENTE							PASIVO CORRIENTE						
DISPONIBLE	5.004.938	0,18%	25.659.502	0,89%	(20.654.564)	(80,49%)	COMISIONES Y HONORARIOS	3.475.084	0,12%	3.550.245	0,12%	(75.161)	(2,12%)
INVERSIONES A VALOR RAZONABLE	44.526.137	1,58%	53.925.638	1,88%	(9.399.501)	(17,43%)	IMPUESTOS	2.326.035	0,08%	2.555.882	0,09%	(229.847)	(8,99%)
INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS	2.089.521.297	74,21%	2.054.547.146	71,59%	34.974.151	1,70%	CUENTAS POR PAGAR	458.480	0,02%	183.864	0,01%	274.616	149,36%
ARRENDAMIENTOS	1.556.151	0,06%	532.114	0,02%	1.024.037	192,45%	CREDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	824.187.338	29,27%	823.424.678	28,69%	762.660	0,09%
DEUDORES	3.508.303	0,12%	4.657.623	0,16%	(1.149.320)	(24,68%)	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	131.048	0,00%	12.989.390	0,45%	(12.858.342)	(98,99%)
DETERIORO	(111.700)	0,00%	(23.488)	0,00%	(88.212)	375,56%	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>830.577.985</b>	<b>29,50%</b>	<b>842.704.059</b>	<b>29,36%</b>	<b>(12.126.074)</b>	<b>(1,44%)</b>
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	668.873.605	23,76%	730.691.668	25,46%	(61.818.063)	(8,46%)	<b>PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES</b>						
OTROS ACTIVOS	2.829.049	0,10%	-	0,00%	2.829.049	100,00%	DERECHOS DE INVERSIÓN	1.985.129.795	70,50%	2.027.286.144	70,64%	(42.156.349)	(2,08%)
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>2.815.707.780</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.869.990.203</b>	<b>100,00%</b>	<b>(54.282.423)</b>	<b>(1,89%)</b>	DERECHOS DE INVERSIÓN	1.985.129.795	70,50%	2.027.286.144	70,64%	(42.156.349)	(2,08%)
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	2.134.047.434		2.108.472.784		25.574.650	1,21%	<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES</b>	<b>1.985.129.795</b>	<b>71%</b>	<b>2.027.286.144</b>	<b>71%</b>	<b>(42.156.349)</b>	<b>(2,08%)</b>
							<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES</b>	<b>2.815.707.780</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.869.990.203</b>	<b>100,00%</b>	<b>(54.282.423)</b>	<b>(1,89%)</b>
							CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR EL CONTRARIO	2.134.047.434		2.108.472.784		25.574.650	1%

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

Se realiza el análisis del cambio que tienen las cuentas del balance más importantes del Fondo entre diciembre 31 de 2022 y junio 30 de 2023. En este sentido, es importante referirse a la disminución de los Activos totales en un 1,89% que en términos nominales corresponden a COP 54.282 MM. La anterior variación del activo en el primer semestre del año 2023 se deriva principalmente de los ajustes a valor razonable de los activos propiedad de inversión, por efecto de las cartas de valor, estrategia implementada por el Fondo con el fin de reflejar a valor razonable el valor de nuestros activos y los avalúos anuales.

En cuanto a los recursos en caja (Disponible) estos mismos presentaron una disminución del 80,49% lo que hace que el rubro pase de pesar del 0,89% del activo al 0,18% del activo a junio del 2023. La disminución en la caja resulta por el pago de obligaciones financieras realizados durante el período, principalmente el pago de deuda adquirida para los negocios icónicos del Fondo.

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 y los recursos que reposan en cuentas bancarias. Es así como las inversiones en fondos a la vista pasaron de pesar el 1,88% a pesar el 1,58% de los activos, disminuyendo en un 17,43% su valor por el uso de capital para la operación del Fondo.

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

En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](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 por arrendamientos presenta un aumento de 1.024 MM (192%), los cuales representan 0,06% del activo; mientras, la cartera por deudores, refleja una disminución del 1.149 MM (-24,68%) frente a los estados financieros de cierre 2022 y presentó un saldo en COP 3.508 MM. Cabe resaltar que estas cuentas sumadas representan el 0,18% 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 una disminución de 1,44% teniendo un saldo total de COP 830.577MM el cual se deriva principalmente a la reclasificación contable de la cuenta por pagar correspondiente a los excedentes del negocio Centro Comercial Parque Fabricato (Fideicomiso PAL), el cual fue incorporado como derechos fiduciarios y a su vez los excedentes registrados al ingreso.

En este sentido los pasivos del Fondo se componen principalmente por las obligaciones financieras adquiridas en las inversiones de los activos de Parque Arauco (COP 588.000 MM), y el endeudamiento bancario relacionado con la adquisición de Zol Funza (COP 178.000 MM), al igual que los desembolsos realizados para el pago de los derechos fiduciarios del proyecto Rivana (COP 61.796 MM).

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

Finalmente, el patrimonio del Fondo al cierre del período es de 1.9 billones lo que representa una variación del -2% frente al cierre del año 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

**FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTERMEDIOS**  
 (EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

	30/06/2023	%	30/06/2022	%	VARIACIÓN	%
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>						
INGRESO ARRENDAMIENTOS	37.326.245	88,66%	38.611.561	16,43%	(1.285.316)	(3,33%)
INGRESO INDEMNIZACIONES POR SINIESTRO	-	0,00%	343.230	0,15%	(343.230)	(100,00%)
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1.021.068	2,43%	161.903	0,07%	859.165	530,67%
RESULTADO NETO VALORACION DE INVERSIONES INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	34.845.832	82,77%	162.792.300	69,29%	(127.946.468)	(78,59%)
RESULTADO NETO EN VENTA DE INVERSIONES	-	0,00%	130.625	0,06%	(130.625)	(100,00%)
RESULTADO NETO EN VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-	0,00%	(78.993)	(0,03%)	78.993	(100,00%)
RESULTADO NETO POR VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN	(31.339.792)	(74,44%)	32.674.567	13,91%	(64.014.359)	(195,91%)
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	245.367	0,58%	316.090	0,13%	(70.723)	(22,37%)
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>42.098.720</b>	<b>100,00%</b>	<b>234.951.283</b>	<b>100%</b>	<b>192.852.563</b>	<b>(82,08%)</b>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>						
INTERESES CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS	(58.270.997)	67,75%	(28.366.351)	52,26%	(29.904.646)	105,42%
SERVICIOS DE ADMINISTRACION E INTERMEDIACION	(167.874)	0,20%	(139.366)	0,26%	(28.508)	20,46%
GASTO COMISIONES	(21.326.307)	24,80%	(19.962.120)	36,77%	(1.364.187)	6,83%
HONORARIOS	(726.555)	0,84%	(597.172)	1,10%	(129.383)	21,67%
GASTO IMPUESTOS	(3.273.270)	3,81%	(3.636.004)	6,70%	362.734	(9,98%)
OTROS GASTOS OPERACIONALES	(1.863.349)	2,17%	(1.220.314)	2,25%	(643.035)	52,69%
GASTOS NOTARIALES	-	0,00%	(17.882)	0,03%	17.882	(100,00%)
GASTO SEGUROS Y POLIZAS	(289.425)	0,34%	(232.435)	0,43%	(56.990)	24,52%
PERDIDA POR DETERIORO	(88.212)	0,10%	(112.237)	0,21%	24.025	(21,41%)
<b>TOTAL EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>(86.005.989)</b>	<b>100,00%</b>	<b>(54.283.881)</b>	<b>100,00%</b>	<b>31.722.108</b>	<b>58,44%</b>
RENDIMIENTOS O PERDIDA ABONADOS A LOS SUSCRIPTORES	<b>(43.907.269)</b>		<b>180.667.402</b>		<b>(224.574.671)</b>	<b>(124,30%)</b>

Los ingresos totales del primer semestre del año 2023 suman COP 42.098 MM y presentan una disminución del 82,08% respecto al mismo período del año 2022. Los ingresos por arrendamientos de los inmuebles propiedad de inversión, es decir los inmuebles que no están incluidos en fideicomiso, representaron una disminución del 3,33% respecto al mismo período del año 2022, principalmente por el vencimiento de algunos contratos en el sector de oficinas.

Los ingresos por rendimientos financieros presentaron un aumento del 530,67% derivado de unas mayores tasas, impactando positivamente las inversiones realizadas por mayor inversión de caja. Durante el período el uso principal de

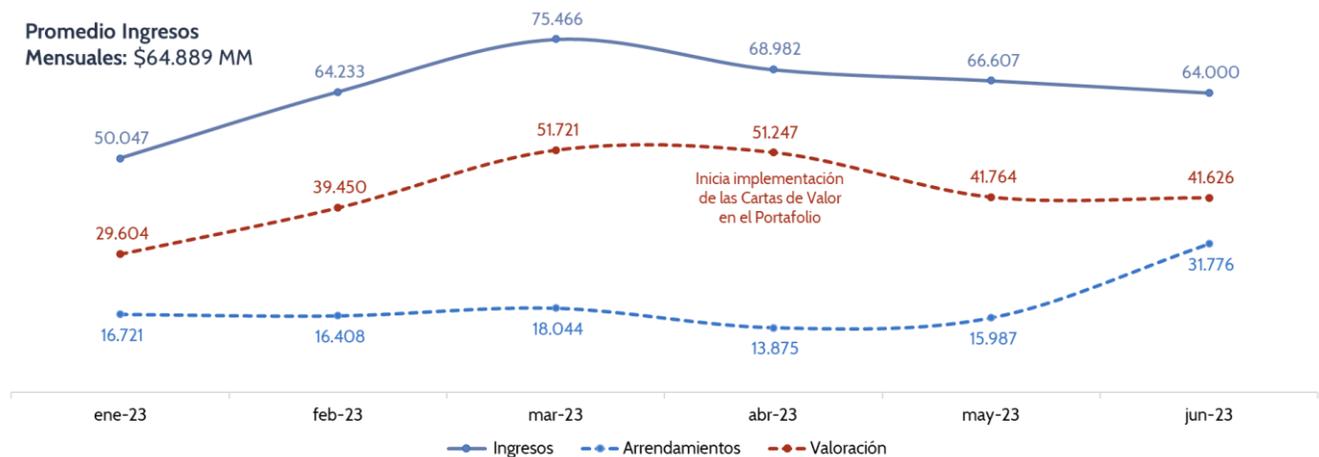
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](http://www.credicorpcapital.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como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

caja fue la cancelación de obligaciones financieras en las fechas establecidas, relacionadas con adquisiciones de inmuebles en años anteriores: (i) PAM Parque Arauco, (ii) Complejo Operativa ZOL Funza y (iii) Rivana.

En cuanto a los ingresos por valoración de inversiones se presentó una disminución del 78,59% frente al período anterior, debido al efecto de la corrección de la UVR al realizar y registrar las Cartas Valor de cada uno de los inmuebles por flujo de caja, las cuales reflejan las variables macroeconómicas ajustadas al mercado.

Al igual que los ingresos se comenta que la variación en el gasto de 58,44%. 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 67,75% 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 PAM Parque Arauco, Complejo Operativa ZOL Funza, Rivana y Parque Fabricato. Cabe aclarar que los créditos adquiridos por el Fondo son a tasas indexadas a la IBR, variable macroeconómica que ha tenido incrementos significativos en los últimos doce meses, aumentando así el pago y provisión de intereses.



En segundo lugar, los gastos por comisiones, donde se incluye la comisión por administración del vehículo, con un peso de 24,8% la cual presentó para el período analizado un aumento del 6,83% frente al mismo período de 2022. El incremento de estas comisiones se fundamenta por la variación patrimonial promedio del Fondo, así como las comisiones de corretaje por enajenaciones de inmuebles realizadas durante el segundo semestre del año 2022.

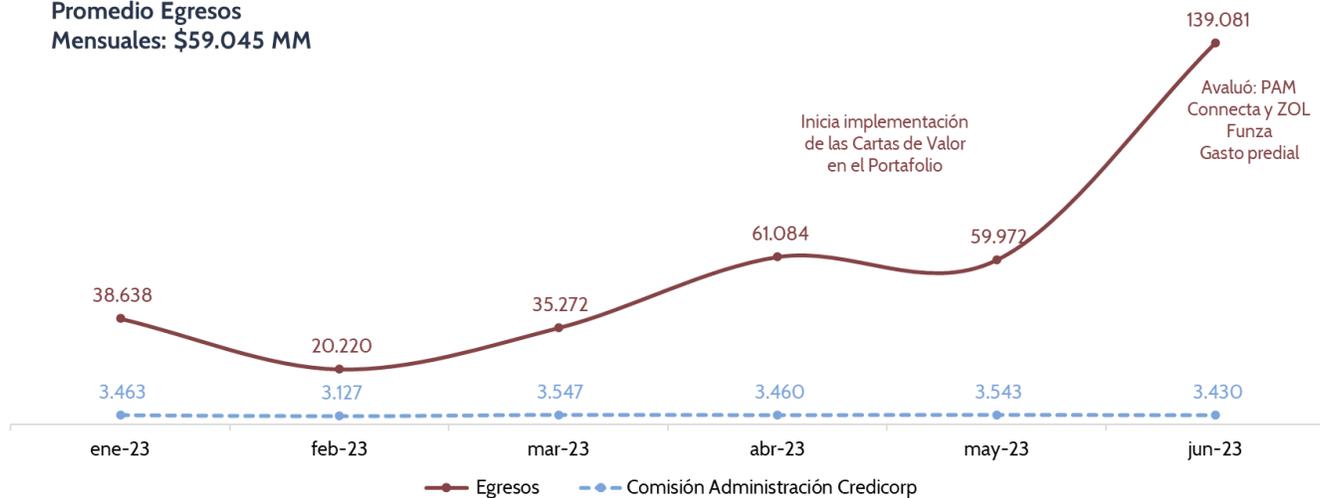
Finalmente se comenta sobre el gasto por impuestos con un peso de 3,81% con una suma de COP 3.273 MM la cual evidencia una disminución de 9,98% frente al mismo período de 2022.

En particular los ingresos para el año 2023 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 92,66%.

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

**Promedio Egresos Mensuales: \$59.045 MM**



## COMENTARIO DEL GESTOR

Durante el primer semestre del año 2023, el Gestor ha mantenido la fortaleza en los indicadores fundamentales del Fondo, propiciando así la tendencia de recuperación posterior a la pandemia generada por el COVID-19, así como la incertidumbre política y económica que ha venido enfrentando el país en el último año. Lo anterior con el fin de velar por los recursos de los inversionistas del vehículo representados en bienes raíces de uso comercial. De acuerdo con el departamento de Research – Credicorp, se espera que el PIB crezca 1,6% en 2023 mientras que se observará una aceleración el próximo año (2024E: 2,2%). La inflación finalmente alcanzó su punto máximo en mar-23 (13,3%) y se espera que mantenga una reducción gradual en los próximos meses, terminando al cierre del segundo trimestre del año 2023 en (12,13%).

El desempeño superior del Fondo se torna más relevante al tener en cuenta que a la fecha se cuenta con más 400.075 m<sup>2</sup> bajo administración; un tamaño que lo sitúa entre los vehículos más robustos de Colombia. Los sobresalientes niveles de ocupación económica (92,66%) y física le han concedido un amplio margen de maniobra al Gestor frente a la estabilización post pandemia del Fondo, así mismo, la diversificación del origen de los ingresos mensuales se traduce en otra fortaleza con la que cuenta el Fondo al momento de absorber la entrega de inmuebles.

Unido a lo anterior, el Fondo cuenta con más de 600 arrendatarios pertenecientes a más de 20 sectores económicos. A pesar del tamaño del vehículo, la evolución juiciosa del mismo ha permitido mantener un portafolio de locatarios de primera categoría, compuesto por empresas líderes en sus industrias. La solidez de los arrendatarios ha sido vital durante estos meses de recuperación en la medida que han logrado sortear las dificultades actuales sin comprometer su subsistencia en el mediano plazo. Dicha estabilidad de los locatarios ha expuesto indicadores sanos en la cartera mayor a 30 días que, a corte de junio de 2023, tenía un saldo de \$1.584 MM equivalente al 0,59% de los ingresos anuales.

Adicionalmente, se comenta que en el año 2023, se ha presentado un aumento en los ingresos por valorización correspondiente a la afectación por la alta inflación del año 12,13%. Este efecto causado por la valoración a UVR diaria de

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 activos inmuebles se ajusta durante todo lo corrido del año a medida que se registran los avalúos comerciales que por normatividad se realiza cumplidos 365 días del último registro. Los cuales han sido corregidos a través de la implementación por parte del Fondo de actualizaciones trimestrales del valor razonable de los inmuebles, en adición a los avalúos anuales regulatorios del valor de los inmuebles, a través de cartas de valor.

Por otra parte, el nivel de apalancamiento continúa por debajo del límite establecido por el reglamento del Fondo, ubicándose a la fecha, en el 36,49% sobre el valor de los activos bajo administración, manteniendo congruencia con la gestión de riesgos del Fondo. En el caso del portafolio del Fondo, las obligaciones financieras se mantienen a nivel de los siguientes activos específicos de manera directa: Centro Comercial Parque Fabricato, Complejo Industrial ZOL Funza, Centro Comercial Parque La Colina y Parque Caracolí. De manera indirecta, es decir a través de los vehículos de inversión (Fideicomisos) Complejo Empresarial Connecta 26 y el portafolio de hoteles IBIS.

El Fondo constantemente está evaluando los activos que mejor se alineen a la tesis de desinversión y que tengan mayor probabilidad de éxito, de esta manera durante el primer semestre del año, se continuo con la estrategia de desinversión esperando que la enajenación de algunos inmuebles, se realicen durante lo que queda del año.

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 92.621 MM

Finalmente se comenta que a la fecha se han cumplido los límites establecidos en el reglamento sin presentar ninguna novedad que supere estos mismos; y se llevó a cabo el cierre al proceso de auditoría interna del Fondo, la cual había iniciado durante el segundo semestre del año 2022 y resultó en la calificación Satisfactorio. Así mismo, fue acompañado de planes de acción presentados por el grupo gestor en relación con oportunidades de mejoras observados por la auditoria. Es así como se continuarán implementando las políticas de mejoramiento continuo que busque entregar el mejor retorno a nuestros inversionistas.

## COMPORTAMIENTO DEL MERCADO

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

- **Oficinas:** De acuerdo con Colliers, el mercado de oficinas en Bogotá muestra un comportamiento estable en el primer trimestre de 2023. Se evidencian un nivel de ocupación constante y una tendencia al alza en los precios. Además, se evidencia una tendencia hacia la ocupación de áreas grandes, principalmente por call centers, los BPO's, farmacéuticas y empresas del sector financiero.

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 sector de oficinas en la capital del país presenta una disminución en la absorción neta de Q1 de 2023, con 6.528 metros cuadrados ocupados versus 19.041 a cierre de Q1 de 2022. Por otro lado, la vacancia de oficinas en la capital del país cierra el trimestre con un inventario de 3.051.993 m<sup>2</sup> rentables, creciendo en un 1,13% respecto al año anterior.

Finalmente, el precio promedio de renta en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla se encuentra entre los COP 55.700 y los COP 67.600 por metro cuadrado (siendo Bogotá el más alto y Cali el más bajo).<sup>3</sup>

- **Retail:** En Q1 de 2023, el sector Retail registró un menor ritmo de ocupación de espacios en los centros comerciales en todas las ciudades, exceptuando Barranquilla, mostrando leves recuperaciones en la tasa de ocupación y en los precios. Sin embargo, existen desafíos como la saturación del mercado y la creciente competencia del comercio electrónico. En Bogotá se presentó una disminución en términos de absorción neta, pasando de 11,9 mil m<sup>2</sup> en Q1 2022 a 483 m<sup>2</sup> en Q1 2023. Este comportamiento es congruente con las previsiones económicas, de consumo de hogares, y de ingresos de las empresas de comercio al por menor, por lo que la demanda de espacios en el corto plazo disminuyó. Por otro lado, el inventario aumentó en un 0,49%, alcanzando 1.949.070m<sup>2</sup>. Finalmente, el precio promedio de renta en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla se encuentra entre los COP 55.000 y los COP 108.600 por metro cuadrado (siendo Bogotá el más alto y Cali el más bajo).<sup>4</sup>
- **Bodegas:** Según Colliers, en el reporte de mercado industrial de Q1 2023, el sector continúa en constante crecimiento a pesar del aumento de tasas de interés y las presiones inflacionarias en Colombia. Sin embargo, la incertidumbre a raíz de la reforma tributaria y la desaceleración económica podría afectar negativamente la generación de empleo y la expansión empresarial. A pesar de esto, el último reporte del PMI<sup>5</sup> de Davivienda muestra una señal positiva para el sector mencionando que este mejoró en diciembre del 2022. Según el reporte, las licitaciones públicas y la captación de nuevos clientes se tradujeron en un aumento en las ventas, en la producción de las empresas, en la compra de insumos y en las nóminas laborales. En cuanto a la capital del país, Bogotá logró disminuir la vacancia del sector del 8,85% en el cierre de Q1 2022 a 5,17% al cierre del primer trimestre del 2023, disminuir la oferta en un 39,5% a 226 mil metros cuadrados, y aumentar el inventario a 4,38 millones metros cuadrados. Por otro lado, se finaliza el primer trimestre del año, con una absorción neta acumulada igual a 56 mil metros cuadrados, 34% menor a la de 2022.<sup>6</sup>
- **Hotelería:** Según la Asociación Hotelera y Turística de Colombia (Cotelco), el sector hotelero en el país culmina el 2022 con excelentes indicadores. La ocupación hotelera disfrutó de una fuerte recuperación en el año con la mejor tasa de ocupación hotelera (61,38%) registrada en 7 años, mostrando una variación positiva promedio en el año de 4,42% con respecto al 2019 y de 18,8% con respecto al 2021.

En los primeros 4 meses de 2023, los hoteles a nivel nacional continúan cerrando por encima de niveles pre-pandemia. Sin embargo, factores como el aumento del IVA en las tarifas y la coyuntura aérea del país han afectado negativamente al sector. Según Cotelco, 10 regiones turísticas presentaron una disminución en la ocupación acumulada en el período de enero a abril de 2023, versus el mismo período del año pasado.

<sup>3</sup> Colliers, Informe de mercado de Oficinas Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q1 20233

<sup>4</sup> Colliers, Informe de mercado de Retail Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q1 2023

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

<sup>6</sup> Colliers, Informe de mercado Industrial Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q1 2023

En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](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 nivel de la capital del país, se observa un aumento en la ocupación comparando enero-abril de 2023 con enero-abril de 2022, pasando de 54,76% a 64,94%. Comparado con enero-abril de 2019, a diferencia del año pasado, la ocupación en Bogotá supera los niveles prepandemia, debido a que la ocupación en 2019 fue de 58,87%. En términos de tarifa, se observa un crecimiento del 29,6% cerrando el acumulado a abril de 2023 en 326 mil pesos. Parte de este aumento se debe al IVA.

Cartagena es una de las ciudades del país que suele presentar mayor ocupación en términos de hotelería. En los primeros 4 meses de 2019, la ocupación se encontraba en 71,30%. En 2022 se logró superar los niveles prepandemia, alcanzando un 75,07% en la ocupación. Sin embargo, con la coyuntura nacional, se evidencia una disminución para el mismo período de 2022, cerrando en 74,32%. Se evidencia crecimiento en la tarifa promedio, aumentando en enero-abril 2022 de 535 mil pesos a 735 mil pesos en enero-noviembre de 2022.

Por su lado, Antioquia disminuye su ocupación, pero aumenta su tarifa promedio, pasando de 67,6% y 283 mil pesos respectivamente en los primeros 4 meses de 2022 a 65,5% y 427 mil pesos en 2023. Por último, el Valle del aumenta su porcentaje de ocupación en enero-abril 2023 en un 2,69% con respecto al 2022, alcanzando un 52,83%. Además, se presenta una tendencia alcista en términos de tarifa, pasando en enero-abril de 2022 de 219 mil pesos a 267 mil pesos en 2023.

Para todas las ubicaciones mencionadas anteriormente, así como a nivel nacional, se proyecta que se mantenga el comportamiento evidenciado en los primeros meses del presente año, teniendo en cuenta el aumento del IVA y la coyuntura aérea.<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 – abril 2023

En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapital.com](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