Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario - INMOVAL
Informe de Rendición de Cuentas
Primer Semestre 2024

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

POLÍTICA DE INVERSIÓN

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

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

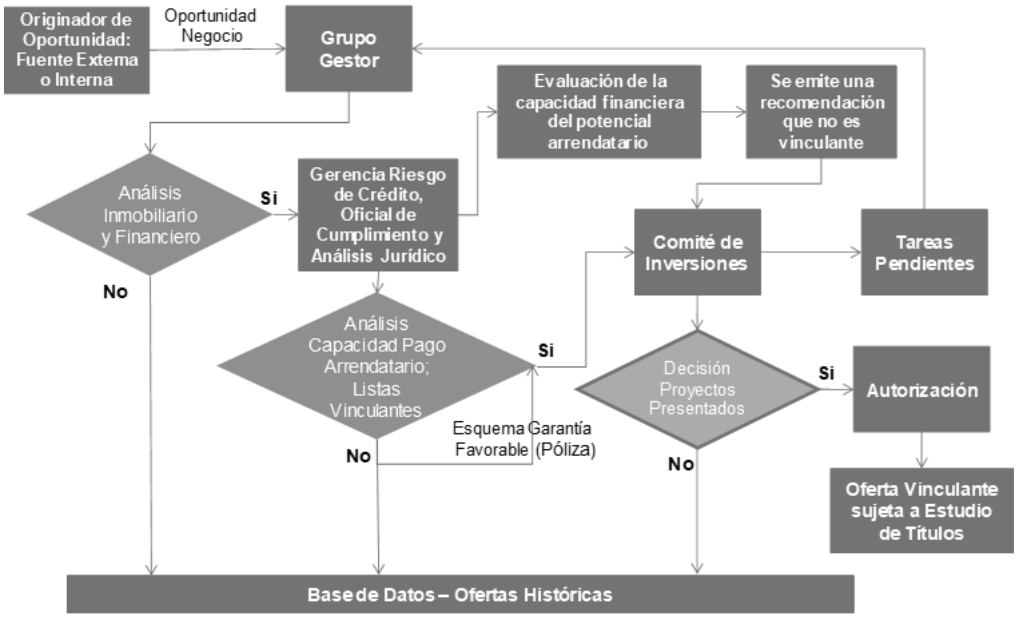
Proceso de inversión:

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

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

Autorregulado amv

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



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

RIESGOS ASOCIADOS

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

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

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

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

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

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

Autorregulado amv

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

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

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

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

Riesgo Asociado a la posibilidad de endeudamiento del Fondo: La posibilidad de endeudamiento del Fondo, trae consigo la exposición de los activos de esta a los riesgos derivados de los cambios en las condiciones crediticias instrumentadas en contratos.

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

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

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

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

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

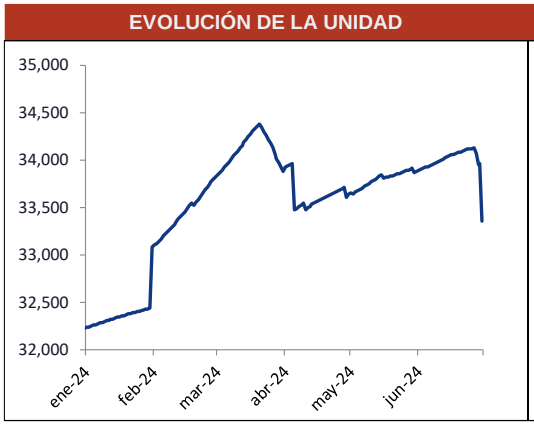
Autorregulado amv

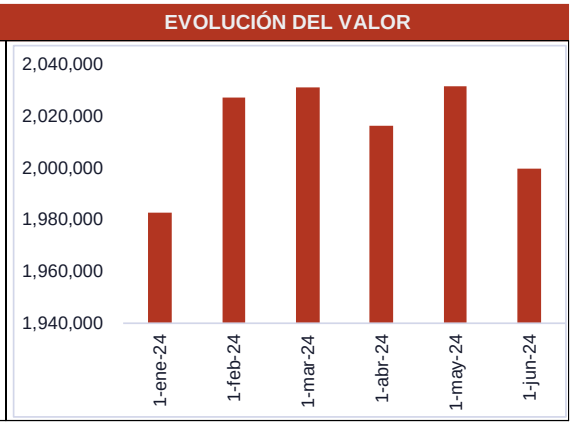
En relación con el FONDO existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com. El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DESEMPEÑO DEL FONDO





FECHA	VALOR UNIDAD
31-dic-23	32,228.515751
30-jun-24	33,354.325059
Variación	3.49%

FECHA	VALOR FONDO
31-dic-23	1,932,124,921,510
30-jun-24	1,999,618,076,848
Variación	3.49%

COMPOSICIÓN DEL FONDO POR ACTIVO

Tipo	Valor (COP MM)	% del Valor	Área (m²)	% del Área
Retail	1.185.333	39,9%	102.021	26,2%
Oficina	1.133.702	38.2%	132.273	34,0%
Logística	354.791	12,0%	120.085	30,9%
Hotel	166.214	5,6%	13.200	3,3%
En Desarrollo	128.251	4,3%	21.820	5,6%
Total General	**2.968.291**	**100%**	**389.399**	**100%**

Al terminar el primer semestre de 2024, el portafolio consolidado del Fondo cuenta con un área bajo administración de 389.399 m². El *asset class* con mayor participación en área corresponde a *Oficina*, con un 34,0%, seguida por *Bodegas*, con un 30,9%. En cuanto a composición por valor, el Fondo cuenta con activos bajo manejo por valor de COP 2.968.291 MM [1], liderados por activos del sector *Retail*, correspondientes a un 39,9% del total; seguidos por *Oficinas*, que representan un 38,2% del total; y *Logística* con una participación del 12,0%. El portafolio de *Hoteles* en menor proporción con un 5,6% del total y finalmente los proyectos en desarrollo, es decir en proceso de construcción, corresponde al 4,3% del total. Particularmente en este último segmento compuesto por el proyecto Rivana Business Park, complejo urbanístico que se encuentra ubicado en el plan parcial de redesarrollo barrio Villa Carlota, El complejo de la torre sur sobre el cual se está realizando la inversión, es un proyecto que inició construcción en marzo de 2022, compuesto por una plataforma de parqueaderos, una torre de oficinas y una torre para un futuro hotel, Inmoval solo participa en el módulo de oficinas y la proporción correspondiente de los parqueaderos.

COMPOSICIÓN GEOGRÁFICA

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

Autorregulado amv

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

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

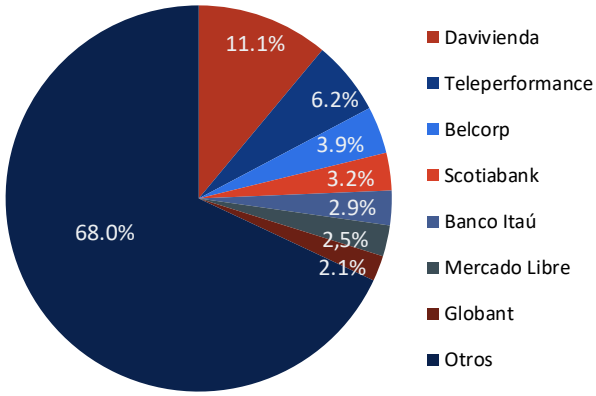
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ubicación	Valor (COPMM)	% del Valor	Área (m²)	% del Área
Bogotá	2.076.939	70,0%	205.924	52,8%
Funza	206.087	6,9%	70.859	18,2%
Medellín	205.117	6,9%	28.624	7,3%
Bucaramanga	160.716	5,4%	21.210	3,2%
Bello	97.001	3,3%	11.289	3,2%
Tocancipá	96.526	3,2%	32.866	8,4%
Otros	125.905	4,3%	18.527	6,9%
Total General	**2.968.291**	**100%**	**389.399**	**100%**

En el análisis del portafolio por ubicación geográfica para el período analizado, la ciudad de Bogotá sigue predominando como la plaza con mayor concentración del valor en inmuebles del portafolio con 70,0%, seguida por el municipio de Funza, Cundinamarca con 6,9% y el municipio de Medellín, Antioquia con un 6,9%.

En cuanto a la distribución del portafolio a partir de las áreas, La ciudad de Bogotá también se ubica en primer lugar con el 52,8% y, agregando la subdivisión de Funza, contaría con 71,0%. En segundo lugar, se encuentra el área de Tocancipá con una participación del 8,4%, seguido de Medellín con 7,3%. La importancia del municipio de Tocancipá se debe principalmente a la inversión del Fondo en las bodegas del Parque Industrial del Norte y el municipio de Bello se debe al Centro comercial Parque Fabricato. Para el caso de la ciudad de Bucaramanga la participación se concentra en el Centro Comercial Parque Caracolí y el Hotel Sonesta ubicado en el mismo complejo del Centro Comercial.

COMPOSICIÓN POR ARRENDATARIO



Al finalizar el primer semestre de 2024, el Fondo continuó con su composición de arrendatarios Triple A, teniendo como contrapartes a las principales compañías de cada uno de sus sectores económicos. Además, el portafolio presenta una buena diversificación del origen de flujo de caja, dado que el 68,0% 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

Autorregulado amv

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

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

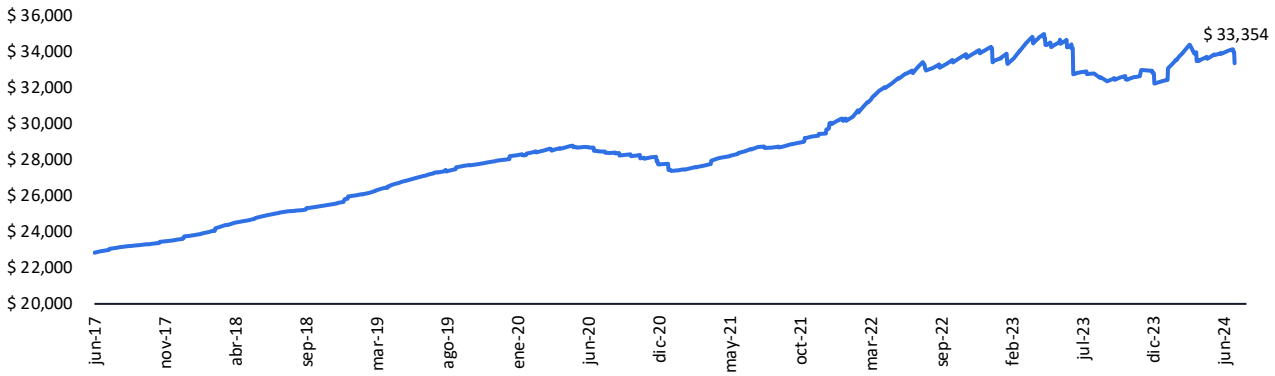
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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 11,1%, seguido por Teleperformance con un 6,2% y Belcorp en un 3,9%.

REDENCIÓN ANTICIPADA DE UNIDADES

Durante el 2024 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 los primeros seis meses del año, la distribución se realizará durante el último semestre.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD



Histórico Valor de Unidad desde junio de 2017 hasta el 30 de junio de 2024.

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

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

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

Al inicio del año, el valor de la unidad fue de $32.236,43 y el precio de valoración de $15.738,17; y a 30 de junio de 2024 el valor de unidad fue de $33.354,33 y el precio de valoración $19.502,19.

Definiciones:

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

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

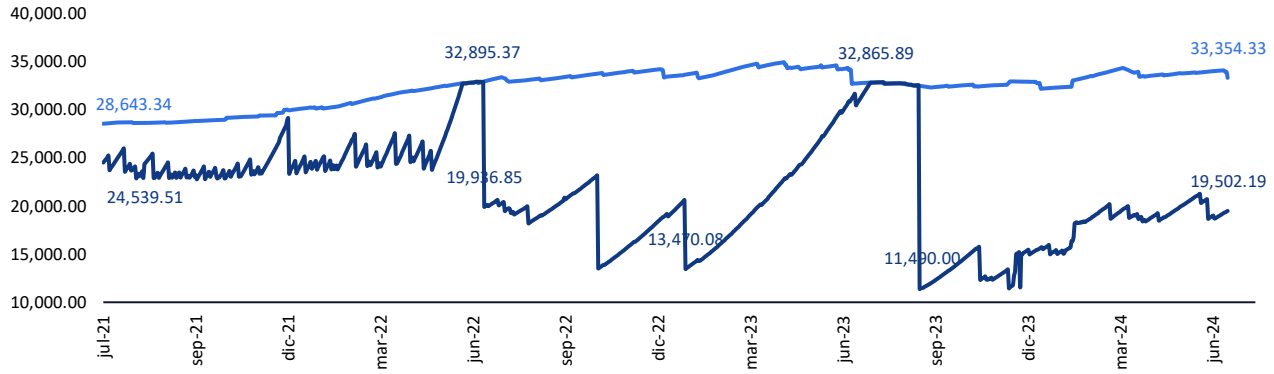
Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad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

Autorregulado amv

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

GRÁFICA VALOR DE UNIDAD VS. PRECIO DE VALORACIÓN



Histórico Valor de Unidad Vs. Precio de Valoración desde el 1 de julio de 2021 hasta el 30 de junio de 2024

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

RENTABILIDAD

La rentabilidad del Fondo durante el primer semestre del 2024 fue de 7,13%, 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*. La rentabilidad histórica del Fondo es de 8,56%.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA

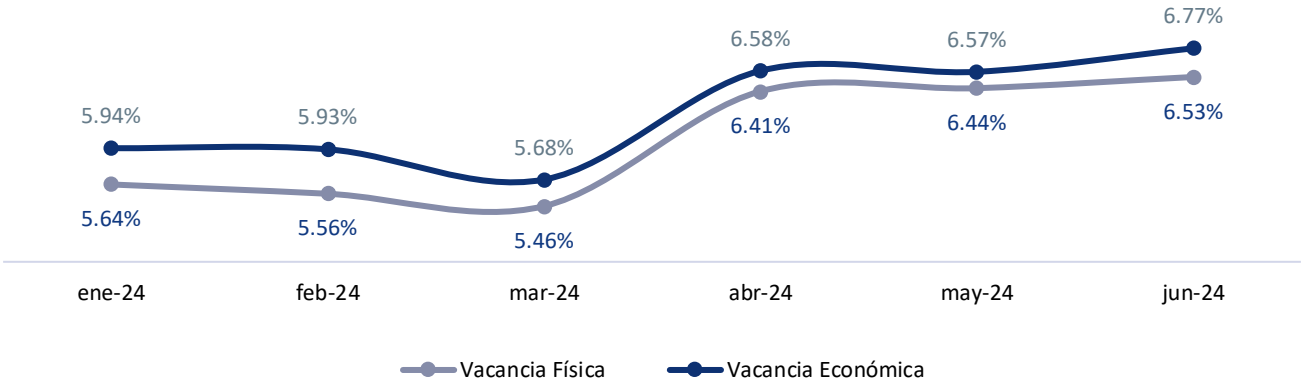
Para el primer semestre del año 2024 el índice de vacancia económica promedio fue del 6,24%, mientras que el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados vacíos) fue de 6,01%, indicadores positivos en comparación al mercado, los tipos de inmuebles y el tamaño del Fondo. En cuanto al comportamiento de estos indicadores respecto al mismo período de análisis de este informe en el año anterior, la vacancia económica promedio fue del 6,84% y 6,62% la vacancia física, es decir que se presentó una disminución en los indicadores debido principalmente a la colocación de espacios de oficinas y locales comerciales. De esta manera la tasa de retención de contratos del 85,9% en lo corrido del año, la colocación de 72.971 m^2

Autorregulado amv

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



VALORACIÓN INMUEBLES

De acuerdo con el reglamento del Fondo numeral 7.2.1 se debe realizar actualización de valor de los inmuebles mínimo cada 12 meses, actualmente el Fondo realiza los avalúos especificados por el reglamento y adicionalmente desde el año 2023 el Gestor decide implementar nueva metodología de actualización del valor de los inmuebles mediante cartas de valor intermedias durante el año, 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 (UVR). Durante el primer semestre se han registrado 43 avalúos (propiedad de inversión) con una variación de -1,89% respecto a su valor conciliado del año anterior.

Autorregulado amv

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

ESTADOS FINANCIEROS[2]

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 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

ACTIVO	30/06/2024	%	31/12/2023	%	VARIACIÓN	%
ACTIVO CORRIENTE						
DISPONIBLE	8.660.822	0,31%	34.327.350	1,24%	(25.666.528)	(75%)
INVERSIONES A VALOR RAZONABLE	37.369.592	1,32%	37.767.310	1,36%	(397.718)	(1%)
INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS	2.007.757.764	71,00%	1.951.509.649	70,43%	56.248.115	3%
ARRENDAMIENTOS	7.669.259	0,27%	3.872.372	0,14%	3.796.887	98%
DEUDORES	34.883.435	1,23%	33.906.627	1,22%	976.808	3%
DETERIORO	(3.618.278)	-0,13%	(98.975)	0,00%	(3.519.303)	(3.556%)
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	731.791.589	25,88%	709.748.471	25,61%	22.043.118	3%
OTROS ACTIVOS	3.489.814	0,12%	-	0,00%	3.489.814	100%
TOTAL DEL ACTIVO	**2.828.003.997**	**100,00%**	**2.771.032.804**	**100,00%**	**56.971.193**	**2,06%**
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	**2.045.127.356**		**1.989.276.959**		**55.850.397**	**2,81%**

PASIVO	30/06/2024	%	31/12/2023	%	VARIACIÓN	%
PASIVO CORRIENTE						
COMISIONES Y HONORARIOS	2.903.955	0,35%	2.927.134	0,35%	(23.179)	(1%)
IMPUESTOS	2.448.652	0,30%	2.935.997	0,35%	(487.345)	(17%)
CUENTAS POR PAGAR	1.833.457	0,22%	1.963.717	0,23%	(130.260)	(7%)
CREDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	814.619.797	98,34%	825.129.107	98,36%	(10.509.310)	(1%)
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	6.580.059	0,79%	5.951.927	0,71%	628.132	11%
TOTAL DEL PASIVO	**828.385.920**	**100,00%**	**838.907.882**	**100,00%**	**(10.521.962)**	(1%)
PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES						
DERECHOS DE INVERSION	1.999.618.077	100,00%	1.932.124.922	100,00%	67.493.155	3%
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES	**1.999.618.077**	**100%**	**1.932.124.922**	**100%**	**67.493.155**	**3,49%**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES	**2.828.003.997**	**100,00%**	**2.771.032.804**	**100,00%**	**56.971.193**	**2,06%**
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR EL CONTRARIO	**2.045.127.356**		**1.989.276.959**		**55.850.397**	**2,81%**

Se realiza el análisis del cambio que tienen las cuentas del balance más importantes del Fondo entre diciembre 31 de 2023 y junio 30 de 2024. En este sentido, es importante referirse al aumento de los Activos totales en un 2,06% que en términos nominales corresponden a COP 56.971 MM. La anterior variación del activo se deriva principalmente de los ajustes a valor razonable de los activos propiedad de inversión los cuales ya presentan un valor preciso, por efecto de las cartas de valor y la actualización de las inversiones en derechos fiduciarios.

En cuanto a los recursos en caja (Disponible) estos mismos presentaron una disminución del 75% lo que hace que el rubro pase de pesar del 1,24% del activo al 0,31 % del activo a junio del 2024. 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, pago de los impuestos prediales y finalmente R&M de los activos del portafolio.

Otra categoría que ha presentado una variación significativa es la de deterioro aumentando 3.556% lo cual significa en términos nominales un aumento de la cuenta en 3.516 MM variación que se explica por la cartera en mora deteriorada que se concentrada en arrendatarios específicos, frente a esta situación el Fondo ya se encuentra en instancias judiciales para recuperar la cartera deteriorada.

La cartera por arrendamientos presenta un aumento de 3.796 MM (98%), los cuales representan 0,27% del activo; la cartera por deudores refleja un aumento del 976 MM (3%) frente a los estados financieros de cierre 2023 y presentó un saldo en COP 34.883 MM. Cabe resaltar que estas cuentas sumadas representan el 1,50% 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 1,00% teniendo un saldo total de COP 828.385MM el cual se deriva principalmente del pago de las obligaciones financieras, categoría que presenta una disminución de COP 10.509 MM.

En este sentido los pasivos del Fondo se componen principalmente por las obligaciones financieras adquiridas en las inversiones de los activos de Parque Arauco (COP 588.000 MM), y el endeudamiento bancario relacionado con la

[2] Los EEFF presentados no están a la fecha de corte auditados por el Revisor Fiscal.

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

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

Autorregulado amv

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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 160.315 MM).

Finalmente, el patrimonio del Fondo al cierre del período es de 1.9 billones lo que representa una variación del 3,49% frente al cierre del año 2023.

Autorregulado amv

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Credicorp Capital / Asset Management

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 2024 Y 2023

	30/06/2024	%	30/06/2023	%	VARIACIÓN	%
INGRESOS OPERACIONALES						
INGRESO ARRENDAMIENTOS	39.673.327	24,59%	37.326.245	88,66%	2.347.082	6%
INGRESO INDEMNIZACIONES POR SINIESTRO	19.512	0,01%	-	0,00%	19.512	100%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	752.807	0,47%	1.021.068	2,43%	(268.261)	(26%)
RESULTADO NETO VALORACION DE INVERSIONES INSTRUMENTOS DE PATRIM(	122.387.445	75,85%	34.845.832	82,77%	87.541.613	251%
RESULTADO NETO EN VENTA DE INVERSIONES	47.821	0,03%	-	0,00%	47.821	100%
RESULTADO NETO EN VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	-	0,00%	-	0,00%	-	#¡DIV/0!
RESULTADO NETO POR VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN	(2.237.159)	(1,39%)	(31.339.792)	(74,44%)	29.102.633	93%
OTROS INGRESOS OPERACIONALES	720.937	0,45%	245.366	0,58%	475.571	194%
TOTAL INGRESOS	**161.364.690**	**100,00%**	**42.098.719**	**100%**	**(119.265.971)**	(283%)
EGRESOS OPERACIONALES						
INTERESES CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS	(62.641.246)	66,73%	(58.270.997)	67,75%	(4.370.249)	(7%)
SERVICIOS DE ADMINISTRACION E INTERMEDIACION	(173.193)	0,18%	(167.874)	0,20%	(5.319)	(3%)
GASTO COMISIONES	(18.810.982)	20,04%	(21.326.307)	24,80%	2.515.325	12%
HONORARIOS	(988.509)	1,05%	(726.555)	0,84%	(261.954)	(36%)
GASTO IMPUESTOS	(3.486.852)	3,71%	(3.273.270)	3,81%	(213.582)	(7%)
OTROS GASTOS OPERACIONALES	(3.765.689)	4,01%	(1.863.348)	2,17%	(1.902.341)	(102%)
GASTOS NOTARIALES	(42.541)	0,05%	-	0,00%	(42.541)	(100%)
GASTO SEGUROS Y POLIZAS	(438.630)	0,47%	(289.425)	0,34%	(149.205)	(52%)
PERDIDA POR DETERIORO	(3.523.893)	3,75%	(88.212)	0,10%	(3.435.681)	(3.895%)
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES	**(93.871.535)**	**100,00%**	**(86.005.988)**	**100,00%**	**7.865.547**	**9,15%**
RENDIMIENTOS O PERDIDA ABONADOS A LOS SUSCRIPTORES	**67.493.155**		**(43.907.269)**		**111.400.424**	**253,72%**

Los ingresos totales del primer semestre del año 2024 suman COP 161.364 MM y presentan un aumento del 283%. Respecto al mismo período del año 2023. Los ingresos por arrendamientos de los inmuebles propiedad de inversión, es decir los inmuebles que no están incluidos en fideicomiso, representaron un aumento del 6% respecto al mismo período del año 2023, principalmente por la absorción de la vacancia de algunos contratos en el sector de oficinas.

Los ingresos por rendimientos financieros presentaron una disminución del 26% derivado de una disminución de inversiones en valor razonable, las cuales corresponden a recursos disponibles que han sido invertidos en fondos de Alta liquidez y Vista de Credicorp Capital. Durante el período el uso principal de 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.

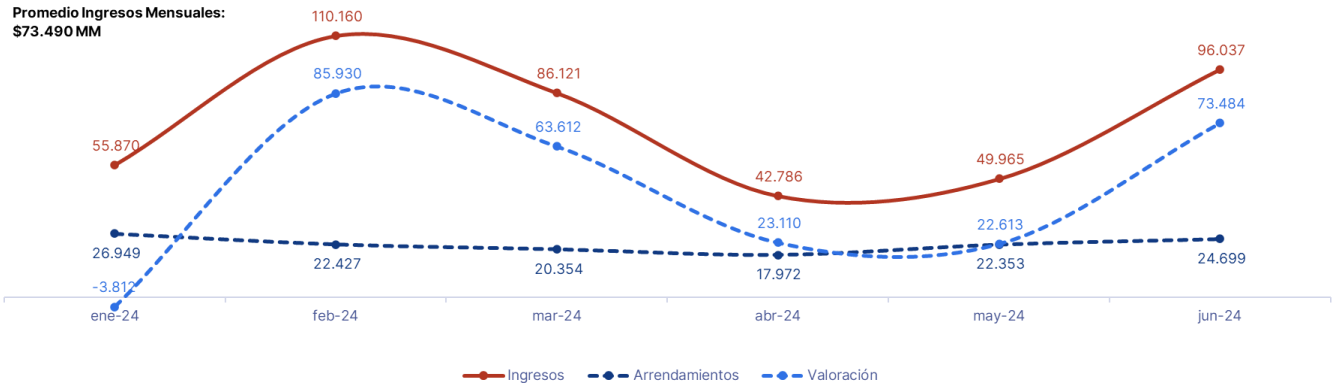
En cuanto a los ingresos por valoración de inversiones se presentó un aumento del 251% frente al período anterior, debido al registro de las Cartas Valor de cada uno de los inmuebles, las cuales reflejan las variables macroeconómicas ajustadas al mercado. Adicional, se presentó el registro de las cartas en inmuebles ubicados en fideicomisos los cuales presentaron una corrección positiva a finales del año pasado.

Autorregulado amv

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Al igual que los ingresos se comenta que la variación en el gasto de 9,15%. 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 66,73% derivado del pago de intereses cuyo propósito ha sido el pago de las obligaciones financieras para la adquisición principalmente de los negocios PAM Parque Arauco, Complejo Operativa ZOL Funza, Rivana y Parque Fabricato. Cabe aclarar que los créditos adquiridos por el Fondo son a tasas indexadas a la IBR, variable macroeconómica que ha permanecido a la baja sin variaciones significativas, manteniendo así el pago y provisión de intereses.

En segundo lugar, los gastos por comisiones, donde se incluye la comisión por administración del vehículo, con un peso de 20,04% la cual presentó para el período analizado una disminución del 12% frente al mismo período de 2023. La disminución de las comisiones se fundamenta por la disminución del fee del administrador del 2% al 1,7% a modo de alineación de los intereses de la sociedad administradora con los inversionistas.

Finalmente se comenta sobre el gasto por impuestos con un peso de 3,71% con una suma de COP 3.486 MM la cual evidencia un aumento de 7% frente al mismo período de 2023.
En particular los ingresos para el año 2024 se han comportado de manera estable entendiendo que los flujos estabilizados provenientes de los contratos de arrendamiento han tenido un recaudo sano y los índices de ocupación continúan por niveles del 93,23%.

COMENTARIO DEL GESTOR

Durante el primer semestre del año 2024, el Gestor ha mantenido la fortaleza en los indicadores fundamentales del Fondo, propiciando así la tendencia de recuperación posterior a 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 1,8% en 2024 mientras que se observará una aceleración el próximo año (2025E: 2,1%). La inflación finalmente alcanzó su punto máximo en mar-23 (13,34%) y se espera que mantenga una reducción gradual en los próximos meses, terminando al cierre del segundo trimestre del año 2024 en 7,18%.

El desempeño superior del Fondo se torna más relevante al tener en cuenta que a la fecha se cuenta con más 387.595 m^2 bajo administración; un tamaño que lo sitúa entre los vehículos más robustos de Colombia. Los sobresalientes niveles de ocupación económica (93,23%) y física le han concedido un amplio margen de maniobra al Gestor frente a la

Autorregulado amv

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

estabilización, así como 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 2024, tenía un saldo de $3.160 MM equivalente al 1,19% de los ingresos anuales.

Por otra parte, el nivel de apalancamiento continúa por debajo del límite establecido por el reglamento del Fondo ubicándose a la fecha, en el 35,76% 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 160.315 MM

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

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 presenta un aumento generalizado en los precios de alquiler y venta debido a la baja disponibilidad y mayor competitividad.

Autorregulado amv

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

El sector de oficinas en la capital del país presenta un aumento en la absorción neta de Q1 de 2024, con 9.188 m² ocupados versus 6.528 m² a cierre de Q1 de 2023. Por otro lado, la vacancia de oficinas en la capital del país cierra el trimestre con un inventario de 3.057.213 m² rentables, creciendo 23.281 metros cuadrados respecto al año anterior.

Finalmente, el precio promedio de renta en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla se encuentra entre los COP 56.500 y los COP 71.000 por metro cuadrado (siendo Bogotá el más alto y Cali el más bajo). [3]

Retail: Según Colliers International, en el primer trimestre de 2024, la capital del país cuenta con un total de área rentable de 1.952.122 m², mostrando un incremento anual de 0,16%, causado principalmente por el ingreso de nueva área rentable en los centros comerciales de formato Regional. En cuanto a la oferta, los espacios comerciales de la ciudad de Bogotá alcanzaron los 92.372 m², una disminución anual del 15,68%. Se presentaron asimismo indicadores positivos como el comportamiento de la vacancia, siendo 4,73% la tasa de disponibilidad en el 1Q del 2024; menor a la presentada en el mismo período de 2023 (5,62%). Finalmente, el precio promedio de renta en Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla se encuentra entre los COP 57.100 y los COP 108.500 por metro cuadrado (siendo Bogotá el más alto y Cali el más bajo).

De esta manera, Colliers prevé un ritmo de crecimiento ralentizado de inventario para el mediano plazo, el cual estará impulsado principalmente por la expansión de centros comerciales ya consolidados, buscando robustecer su oferta de servicios, gastronomía y entretenimiento. [4]

Bodegas: Según el informe de mercado industrial de Colliers para el cierre del primer trimestre del 2024, el sector ha experimentado cambios significativos por las nuevas necesidades de los usuarios al momento de adquirir propiedades para su operación logística y manufacturera. Estas necesidades apuntan hacia la implementación de procesos automatizados, lo que requiere espacios sofisticados para operaciones. A su vez, la demanda por activos logísticos se mantiene, con una necesidad latente de espacios más grandes y tecnificados, pero la disponibilidad limitada y la falta de nuevos desarrollos sigue siendo un desafío para el sector.

En la ciudad de Bogotá se consolida al cierre del primer trimestre del año un inventario competitivo de 4.380.713 m², manteniéndose estable respecto al año anterior. En cuanto a precios de renta, el promedio ponderado de precios se ubicó en COP 19.000 por metro cuadrado, lo cual representa un crecimiento de 6,14% en comparación al año 2023. El precio de venta se encuentra en COP 2.507.900 m², con una leve disminución anual cercana al 2%. [5]

Hotelería: Según la Asociación Hotelera y Turística de Colombia (Cotelco), el sector hotelero en el país inició el año 2024 con cifras positivas para el turismo en Colombia. En los primeros 3 meses del año, la ocupación hotelera acumulada llegó al 55,47% versus un 59,92% en el mismo período del año anterior, disminuyendo en 4,45 puntos porcentuales. Por otro lado, la tarifa promedio subió de COP$376.514 a COP$363.866 en 2023. Finalmente, los ingresos por habitación disponible (RevPar) disminuyeron en un 4,21%, ubicándose en COP$208.685 en 2024 en comparación con los COP$218.044 que se cobraran 2023.

A nivel de la capital del país, se observa una disminución en la ocupación comparando enero-marzo de 2024 con enero-marzo de 2023, pasando de 58,96% a 65,94%. En términos de tarifa, se observa un crecimiento del 4,08% cerrando el acumulado a mazo de 2024 en 342 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 3 meses de 2019, la ocupación se encontraba en 71,30%. En 2023 se logró superar los niveles prepandemia, alcanzando un de 76,60% en la ocupación. Sin embargo, con la coyuntura nacional, se evidencia una disminución para el mismo

[3] Colliers, Informe de mercado de Oficinas Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q1 2024
[4] Colliers, Informe de mercado de Retail Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q1 2024
[5] Colliers, Informe de mercado de Industrial Bogotá/Barranquilla/Medellín/Cali Q1 2024

Autorregulado amv

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

período de 2024, cerrando en 72,91%. Se evidencia una disminución en la tarifa promedio, en enero-marzo 2024 de 736 mil pesos a 738 mil pesos en enero-marzo de 2023.

Por su lado, Antioquia disminuye su ocupación y su tarifa promedio, pasando de 66,57% y 431 mil pesos respectivamente en los primeros 3 meses de 2023 a 61,72% y 414 mil pesos en 2024. Por último, el Valle del disminuye su porcentaje de ocupación en enero-marzo 2024 en un 3,94% con respecto al 2023, alcanzando un 49,08%. Además, se presenta una tendencia alcista en términos de tarifa, pasando en enero-marzo de 2023 de 267 mil pesos a 280 mil pesos en 2024.

Para todas las ubicaciones mencionadas anteriormente, así como a nivel nacional, se proyecta que incremente el comportamiento evidenciado en los primeros meses del presente año, teniendo en la caída en los precios de los servicios turísticos.[6]

Cordialmente,

Adriana Hurtado Uriarte
Directora ejecutiva de inversiones inmobiliarias
Credicorp Capital Colombia
ahurtado@credicorpcapital.com

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

[6] Asociación Hotelera y Turismo de Colombia, Informe Q1 2024

Autorregulado amv

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA