



FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA

Informe Finalización de actividades

2022



Introducción	4
Información General del Fondo	5
Entorno Macroeconómico	8
Desempeño del Fondo	11
Comportamiento del Mercado de Vivienda	14
Composición del Portafolio	24
Proyecciones Financieras	47
Estados Financieros	49

DISCLAIMER

En relación con el Fondo de Inversión Colectiva INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS (El Fondo) existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en www.credicorpcapital.com/colombia. 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.

INTRODUCCIÓN

Con este informe final se busca que los inversionistas cuenten con un resumen de los aspectos más relevantes acontecidos con las inversiones efectuadas durante el período de duración del Fondo, el cual inicio en el año 2014 y llega a su periodo de liquidación.

Durante el periodo de existencia del Fondo se presentaron una serie de sucesos externos que de alguna manera han impactado sus resultados. El sector vivienda ha tenido fuertes variaciones con ciclos alcistas y ciclos bajistas, un primer periodo entre 2014 y 2016, mostraba una tendencia creciente, que venía de años atrás consolidando al sector como uno de los más importantes para la economía nacional. A partir del año 2016 la economía del país se desacelera, presentando se un crecimiento de la inflación y las tasas de interés, que se ven reflejadas en las ventas de vivienda, las cuales caen de manera importante, tendencia que se mantiene hasta finales del año 2018, cuando nuevamente inicia el repunte del sector. El año 2020 genero grandes retos a partir de los efectos causados por la pandemia del Covid –19 que genero efectos generalizados en todos los sectores de la economía, y en el caso particular de las inversiones del Fondo, significo el cierre de las salas de negocios, detener las obras por un plazo cercano a los tres meses, cambiar la forma de comercializar implementando medios no presenciales, establecer nuevos protocolos sanitarios en las obras, flexibilizar los compromisos de los clientes ante las dificultades financieras, etc. Todo esto implico que junto con las empresas desarrolladoras se definieran estrategias para minimizar los efectos y adaptarse a las nuevas condiciones.

Para minimizar los efectos económicos generados por la pandemia, el Gobierno Nacional estableció una serie de políticas y subsidios a las viviendas, con el propósito del sector de vivienda se convirtiera en uno de los motores de la recuperación económica, estas políticas han dado un muy buen fruto, puesto que se ha visto un crecimiento importante en las ventas de vivienda, especialmente en el sector VIS.

Otro efecto de la pandemia ha sido el aumento de los precios de algunos insumos y un aumento generalizado de la inflación, y problemas logísticos en el comercio internacional, generando algunos incrementos de precios y aumento de plazo en los proyectos.

En este informe se presentan los resultados finales de las inversiones realizadas por el Fondo, que si bien en un todo el resultado se esperaba fuera mejor, inversiones como Santa Elena Resevado alcanzó la rentabilidad que se tenía como meta, y se llega al final del periodo del Fondo con Pradera de Gualiques con una venta de los lotes efectiva, resolviendo las dificultades que se presentaron en esta inversión, y que repercutieron en la rentabilidad de todo el vehículo de inversión.

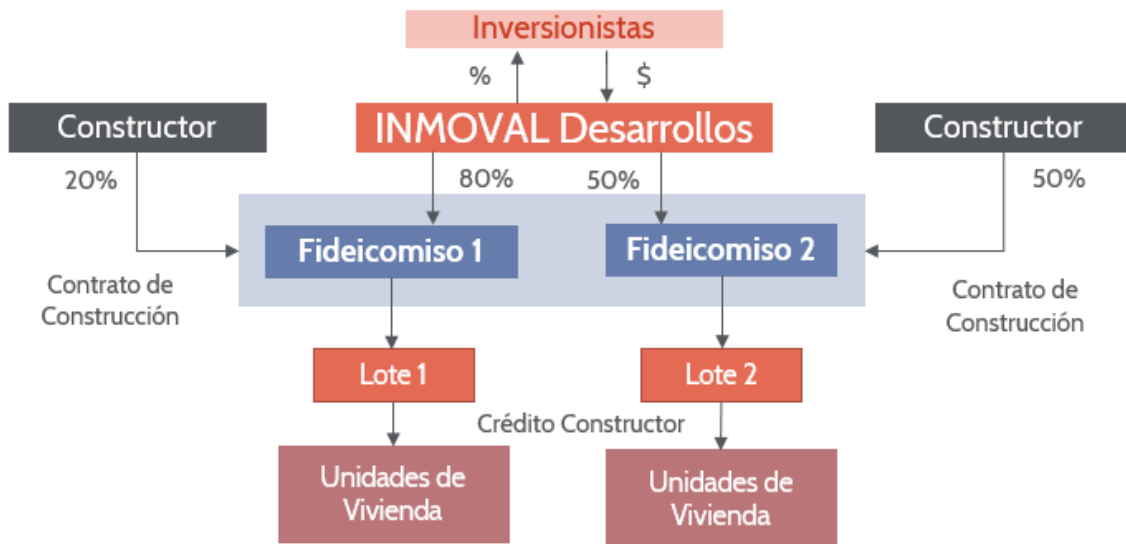
Equipo de INMOVAL – Credicorp Capital.

INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO

Política de inversión del Fondo

INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS es un Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario cerrado, de largo plazo y riesgo alto. Participa en proyectos de construcción de vivienda, a través de alianzas estratégicas con experimentados desarrolladores para coinvertir en la compra de lotes y participaciones de capital en proyectos de construcción de vivienda de estratos medios y bajos, Procurando alinear los intereses entre el inversionista y el desarrollador.

Proceso de Inversión



Riesgos Asociados al Fondo

Riesgo de Construcción: Es el riesgo que corre el Inversionista de que ocurra cualquier circunstancia adversa en la construcción de los desarrollos de vivienda, que retrase o impida la entrega final del proyecto, o que no pueda entregarse con las especificaciones indicadas, en términos de calidad y/o acabados.

Riesgo Operacional: Es el riesgo que corre el Inversionista de que se presenten condiciones adversas en la administración y operación de los activos que adquiere y desarrolle el Fondo; así como el riesgo de 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 Jurídico: Es el riesgo que corre el Inversionista de 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 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, los 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 la misma 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 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.

Riesgo Comercial: Es el riesgo relacionado con los ingresos dejados de percibir por la no venta de los inmuebles, en donde la rotación en la venta de los inmuebles sea menor a la esperada, lo que puede llevar a una demora en alcanzar la Tasa Interna de Retorno esperada del proyecto, como la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los inversionistas con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento de los activos del Fondo o el desarrollo de los mismos.

Riesgo de Fuerza Mayor: Es el riesgo relacionado con la destrucción o deterioro parcial o total, significativo o no de la propiedad, a causa de eventos de fuerza mayor o caso fortuito. Para mitigar este riesgo, el Gerente supervisará la adecuada contratación de los seguros de las propiedades.

Riesgo de Terrorismo: El riesgo de que un activo se vea, directa o indirectamente, afectado por un ataque terrorista. Dicho riesgo está relacionado directamente con los costos de la posible destrucción total o parcial de la propiedad. Para mitigar este riesgo, el Gerente supervisará la adecuada contratación de los seguros de las propiedades.

Riesgo de Incertidumbre de las Proyecciones Financieras: El resultado de que los resultados operacionales proyectados, que se basan en asesorías inmobiliarias y estudios de mercado, no se materializan de manera positiva. Dichas proyecciones son solo estimaciones de resultados futuros que se basan en suposiciones hechas en el momento en que las proyecciones son elaboradas.

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 de Lavado de Activos y Financiación de Terrorismo: Es la probabilidad de que el Fondo sea utilizado para el desarrollo de conductas delictivas relacionadas con el lavado de activos y la financiación del terrorismo.

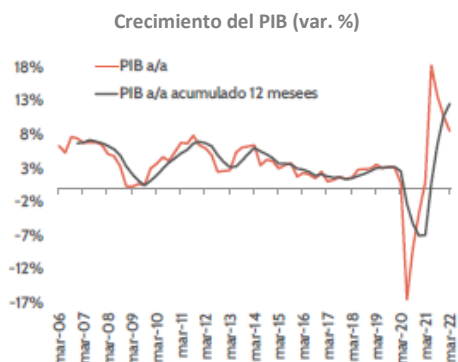
Riesgo de Liquidez: Al tratarse de un Fondo cerrado, los Inversionistas sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo previsto para la duración del Fondo.

ENTORNO MACROECONÓMICO

Crecimiento de la economía (Corte I Trimestre 2022)

El Producto Interno Bruto (PIB) del país presentó un crecimiento del 8,5% a/a en el 1T22, en general debido a los elevados términos de intercambio (Colombia es el país más beneficiado de la región por los precios de la energía), los flujos de remesas desde el exterior, la continua mejora del mercado laboral, las favorables condiciones de financiamiento y el mayor gasto público durante el último año del actual gobierno. Asimismo, la inversión ha sorprendido al alza a pesar del mayor ruido político, en medio de una confianza empresarial que se mantiene en niveles elevados.

En consecuencia, la demanda interna ha sido el principal motor de la economía, presentando un crecimiento del 13,6% a/a., acumulando siete trimestres consecutivos de crecimiento secuencial. Esto, en medio del importante flujo de remesas desde el exterior, los incentivos otorgados por el gobierno (los días sin IVA han sido muy dinámicos), las condiciones financieras favorables (la aceleración del crecimiento de la cartera sigue siendo explicada principalmente por el segmento de consumo) y la continua mejora del mercado laboral.



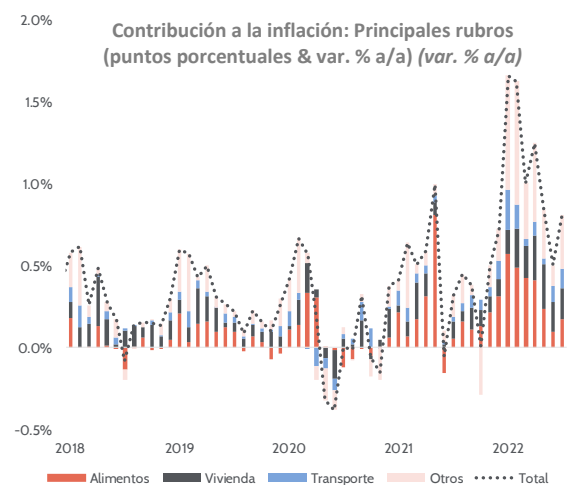
Fuente: DANE

Mercado del sector de la construcción

La inversión ha ganado velocidad tras un lento inicio de la fase de recuperación en contraste con otros componentes de la demanda interna. La inversión creció 7.1% t/t en el 1T22 tras el 6.4% t/t del 4T21. Sorprendentemente, la Maquinaria y Equipo (M&E) está liderando el proceso (22.8% t/t) mientras que la inversión en construcción sigue rezagada ya que tanto vivienda (+0.1% t/t) como las obras civiles (+0.9% t/t) crecieron modestamente.

Comportamiento de la inflación

En cuanto al comportamiento de la Inflación, durante el año 2020 estuvo por debajo del rango inferior, si se compara con los límites establecidos como meta del Banco de la República (4,0% - 2,0%). Finalmente, la inflación cerró en 1,61%, la cifra más baja que se ha presentado desde 1955. Actualmente se encuentra cerca de su nivel más alto de los últimos 21 años, en 9,1%.



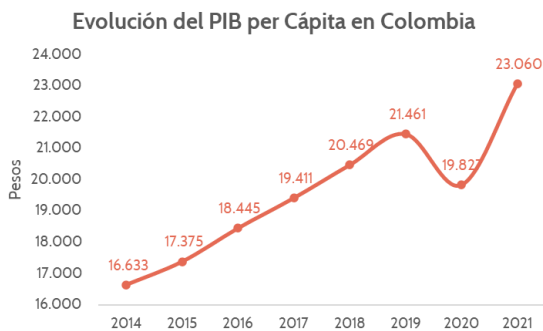
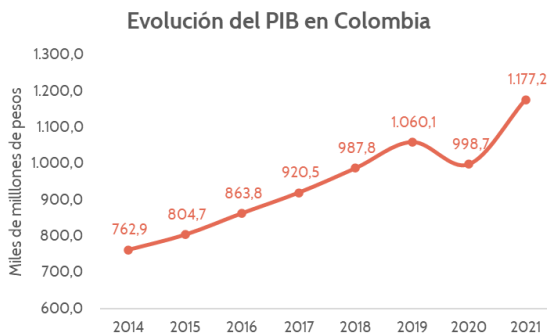
Fuente: DANE

Si bien los alimentos (21.6% a/a) siguen siendo la principal fuente de presión, la reciente tendencia inflacionaria ha sido bastante amplia, con el promedio de las medidas básicas del BanRep actualmente en 6,8% a/a, también en un máximo de 21 años, resultado de la fuerte demanda interna y los efectos de indexación.

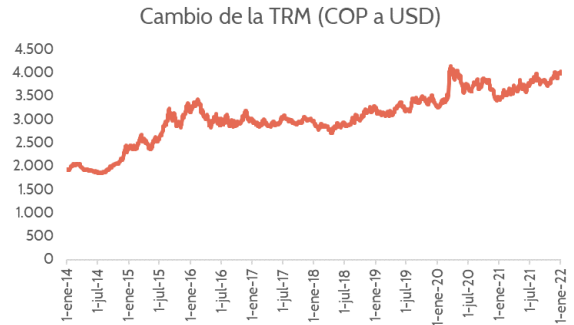
Es importante destacar que el gobierno ha seguido fijando precios internos de los combustibles muy por debajo de lo que sugieren las referencias internacionales, lo que ha evitado un escenario de cifras de dos dígitos en la inflación total (aunque con un gran impacto fiscal).

Comportamiento histórico del PIB

Colombia el país que más creció en la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) según la generación de Producto Interno Bruto.



Comportamiento histórico de la tasa de cambio

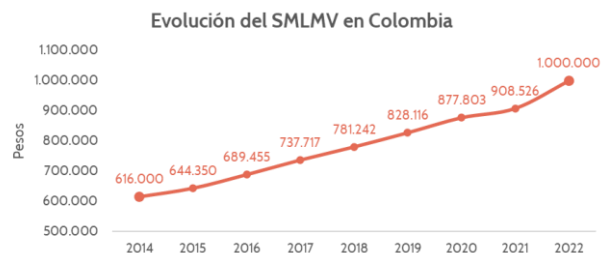


En 2020 la TRM mantuvo su tendencia al alza siguiendo la tendencia que ha presentado en los últimos 7 años. En el 2020 se alcanzó su máximo histórico superando el nivel de los \$4,100 COP. El aumento se presenta por la Pandemia del COVID-19, las restricciones a la movilidad, los planes de vacunación anunciados hacia el final del año, sumados al plan de estímulo aprobado en EE.UU. fortaleciendo así su moneda.

A cierre del año 2021 alcanzó el valor de \$3.981 COP

Comportamiento histórico Salario

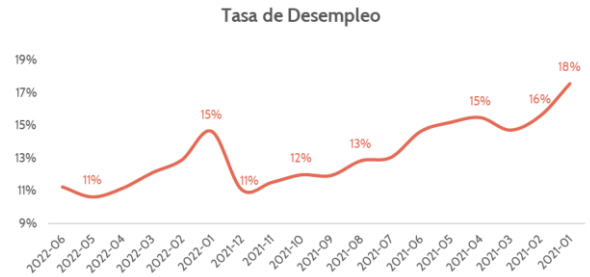
El salario mínimo de los colombianos ha tenido un incremento constante desde 2014. El gobierno anunció para el 2022 un incremento del 10,07% ubicándolo en \$1,000,0000



La Tasa de desempleo ha estado en promedio en 11,40% en los últimos 8 años. Entre noviembre y diciembre de 2021, la tasa de desempleo nacional se redujo en 0,2 puntos porcentuales y la urbana en 1,2 puntos porcentuales, al tiempo que el empleo se redujo en los dos casos: en 0,6% a nivel nacional y en 0,2% a nivel urbano.

La reducción de la tasa de desempleo entre noviembre y diciembre de 2021 se explica porque el número de personas que entraron a la inactividad laboral, es decir, no dispuestas a trabajar, aumentó lo suficiente como para compensar la reducción de la demanda de trabajadores por parte del aparato productivo y

para que se redujera el número de desocupados.



Desempeño del Fondo

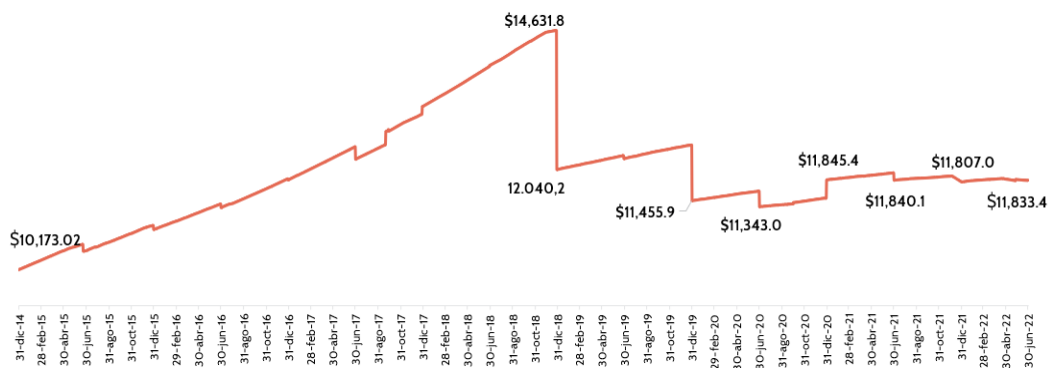
Evolución del Valor de la Unidad

Al cierre del primer semestre de 2022 se presentó una disminución en el valor de la unidad, debido a provisión de gastos honorarios de la debida diligencia en el proyecto Gualiques y el reembolso de la comisión pagada a Davivienda sobre la garantía Bancaria otorgada a favor de Inmoval Desarrollos.

En junio se realizó la actualización semestral de los valores de las inversiones del Fondo, la cual presentó un ajuste pequeño en la valoración del Fondo. Dicha actualización se realizó el 30 de junio del 2022 con base en el reporte de valoración semestral realizado por PRECIA, proveedor de precios de mercado, conforme a lo establecido en el reglamento del Fondo y a los procedimientos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia. De esta manera, dicho variación en el valor de la unidad del Fondo llevó a que éste cerrara el periodo en \$11.833,47 por unidad.

Las variaciones intermedias, corresponden a las redenciones realizadas en febrero y marzo del presente año.

Cabe recalcar que, para el segundo semestre de 2018, se realizó un cambio en la metodología de valoración para uno de los proyectos del Fondo (Pradera de Gualiques): anteriormente éste era valorado bajo la metodología de Enfoque de Ingresos, sin embargo, durante la valoración realizada en el período mencionado, la Sociedad Administradora y el proveedor de precios, tomaron la decisión de valorar este proyecto mediante la metodología de Enfoque de Costos. Este cambio de metodología trajo consigo un menor valor de la inversión, razón por la cual se presentó una disminución en el valor de la unidad del Fondo al cierre del año 2018.



Redenciones Anticipadas de Unidades

Desde 2017 hasta 2022 se realizaron un total de 17 redenciones anticipadas de unidades, por un valor total de Cuarenta y dos mil cuatrocientos sesenta y dos millones novecientos sesenta y tres mil seiscientos cuarenta y cinco pesos (\$42.462.963.645).

En 2017 se realizó una redención anticipada, por valor de Once mil novecientos noventa y nueve millones novecientos cuarenta y tres mil novecientos diecinueve pesos (\$11.999.943.919), que obedeció al acuerdo con Constructora Colpatria, en los proyectos Parques de San Jerónimo y Alameda de San Diego, para realizar una cesión de derechos fiduciarios a favor de la mencionada constructora.

En 2018 se realizaron 3 redenciones anticipadas de unidades, por un valor de Cinco mil ochocientos veinticinco millones novecientos setenta y siete mil cuatrocientos treinta y dos mil pesos (\$5.825.977.432).

La primera fue realizada el 13 de abril, por un valor de Mil ciento diez millones setecientos cincuenta y ocho mil seiscientos veintitrés pesos (\$1.110.758.623), debido a los excedentes de caja que recibió el Fondo del proyecto Santa Elena Reservado (Colpatria).

La segunda redención se realizó el 22 de agosto, debido a excedentes de caja recibidos por el proyecto Viña de San Remo, asociado junto con la constructora Umbral Propiedad Raíz, por valor de mil millones de pesos (\$1.000.000.000).

La tercera y última redención del año fue llevada a cabo el 24 de octubre, por un valor de tres mil setecientos quince millones doscientos dieciocho mil ochocientos nueve pesos (\$3.715.218.809), y obedeció a excedentes de caja que recibió el fondo del proyecto Viña de San Remo.

En el 2019 se realizaron 2 redenciones anticipadas de unidades, por valor de mil quinientos veintitrés millones veintiocho mil ochocientos cincuenta pesos (\$1.523.028.850).

La primera redención fue llevada a cabo el 3 de junio, y obedeció a excedentes de caja que recibió el Fondo del proyecto Viña de San Remo, por valor de quinientos millones de pesos (\$500.000.000).

La segunda redención se realizó el 7 de octubre, por valor de mil veintitrés millones veintiocho mil ochocientos cincuenta pesos (\$1.023.028.850), debido a excedentes de caja recibidos del proyecto Santa Elena Reservado.

En 2020 se realizaron un total de cuatro redenciones por valor de Tres mil sesenta y siete millones quinientos mil Pesos (\$3.067.500.000) continuando con la política de redención anticipada de unidades, de acuerdo al flujo de caja que restituyan los proyectos.

La primera redención del año se realizó el 13 de enero por un valor de Quinientos Millones de Pesos (\$500.000.000) producto de las restituciones realizadas por el proyecto Viña San Remo, que es desarrollado junto con Umbral Propiedad Raíz.

El 5 de marzo se realizó la segunda redención del año, con idénticas características que la primera, esto es, por un valor de Quinientos Millones de Pesos (\$500.000.000) producto de las restituciones realizadas por el proyecto Viña San Remo, que es desarrollado junto con Umbral Propiedad Raíz.

La tercera redención, realizada el 19 de mayo, tuvo un monto de Ochocientos Cincuenta Millones de Pesos (\$850.000.000) derivado de las restituciones realizadas por el proyecto

Santa Elena Reservado, en el cual el Fondo se encuentra asociado con Constructora Colpatria.

El 17 de septiembre se realizó la cuarta redención, por un valor de Mil Doscientos Diecisiete Millones Quinientos Mil pesos (\$1.217.500.000) producto de las restituciones realizadas tanto por el proyecto Viña San Remo como por Santa Elena Reservado.

En el 2021, se realizaron un total de cuatro redenciones por valor de Tres mil trescientos noventa y seis mil millones quinientos treinta y dos mil seiscientos cincuenta y cuatro pesos (\$3.396.532.654).

La primera redención de 2021 fue realizada el día 14 de enero, que correspondió a los excedentes de caja que recibió el Fondo de los proyectos Santa Elena Reservado Colpatria y Viña de San Remo, por un valor de Ochocientos sesenta y ocho millones de pesos (\$868.000.000).

El 7 de abril se realizó la segunda redención del 2021, por un total de Mil setecientos doce millones cuatrocientos ochenta y ocho mil seiscientos millones de pesos (\$1.712.488.600). Dicha redención obedeció a las mismas razones que la primera.

La tercera redención, realizada el 19 de agosto, obedeció a excedentes de caja que recibió el Fondo del proyecto Santa Elena Reservado, por valor de Trescientos dieciséis millones tres mil ciento sesenta y tres pesos (\$316.003.163).

La última redención del año se llevó a cabo el 4 de octubre, por un valor de Quinientos millones cuarenta mil ochocientos noventa y un pesos (\$500.040.891), debido a las mismas características que la anterior.

En el 2022 se realizaron 4 redenciones anticipadas de unidades, por un valor total de Dieciséis mil seiscientos cincuenta millones once mil trescientos noventa y ocho pesos (\$16.650.011.398).

La primera, realizada el 16 de febrero, correspondió; al igual que la segunda, a excedentes de caja que recibió el Fondo del proyecto Viña de San Remo, por valor de Cuatrocientos millones seiscientos cincuenta y seis pesos (\$400.000.656).

La segunda redención se realizó el 24 de marzo, por valor de Setecientos millones diez mil setecientos cuarenta y un pesos (\$700.010.741).

La tercera redención se realizó el 16 de agosto, por valor de Catorce mil setecientos cincuenta millones de pesos (\$14.750.000.000), a razón de recursos percibidos por Pradera de Gualiques y caja disponible en el Fondo.

Por último, la cuarta redención de 2022 se realizó el 19 de agosto, por valor de Ochocientos millones de pesos, y obedeció a excedentes de caja del proyecto Flores de San Remo.



COMPORTAMIENTO DEL MERCADO DE VIVIENDA

Población Colombiana

Panorama de Colombia en 2018 (Censo del 2018)

Medellin	
Población	2,427,129
% sobre el pais	4.95%
PIB per capita (USD)	\$ 11,466
Desempleo	10.8%
Superficie (km ²)	382

Barranquilla	
Población	1,206,319
% sobre el pais	2.46%
PIB per capita (USD)	\$ 6,819
Desempleo	7.7%
Superficie (km ²)	154

Cali	
Población	2,227,642
% sobre el pais	4.54%
PIB per capita (USD)	\$ 7,733
Desempleo	12.1%
Superficie (km ²)	619

Bogota	
Población	7,412,566
% sobre el pais	15.11%
PIB per capita (USD)	\$ 15,497
Desempleo	9.7%
Superficie (km ²)	1775

La población es del casco urbano no del área metropolitana.

Según el censo realizado en el 2018, el DANE estima que la población colombiana en el 2022 es de 51.050.000 habitantes aproximadamente.

El 76.2% de población colombiana vive en las cabeceras municipales de las ciudades del país, y el 23.8% de la población vive en Centros Poblados y Rural Disperso.

Indicadores Demográficos

En Colombia, hay más mujeres que hombres, por cada 100 hombres hay 104.9 mujeres, por consiguiente, por cada 100 mujeres hay 95.3 hombres.



48.8% de la población son hombres



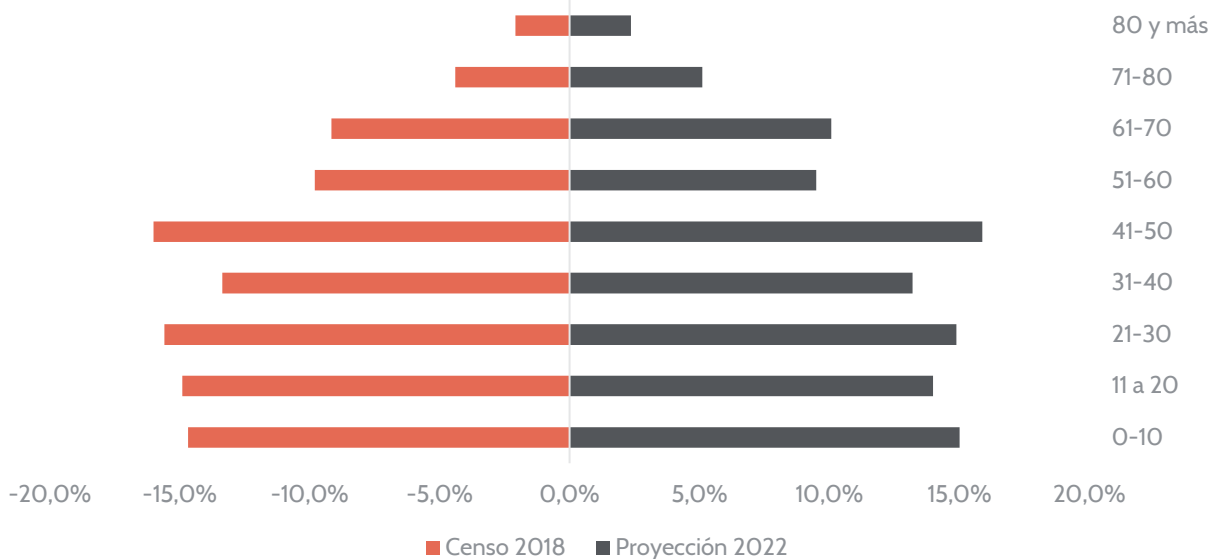
51.2% de la población son mujeres

Fuente: DANE

El 22.6% de la población se encuentra ente 0 a los 14 años, el 68.20% está entre los 15 a los 65 años y el 9.1% tiene 65 o más años.

Pirámide poblacional

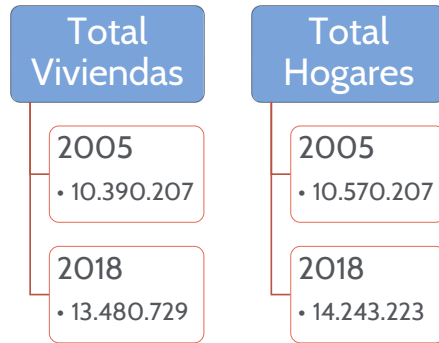
La población es del casco urbano no del área metropolitana.



Fuente: DANE

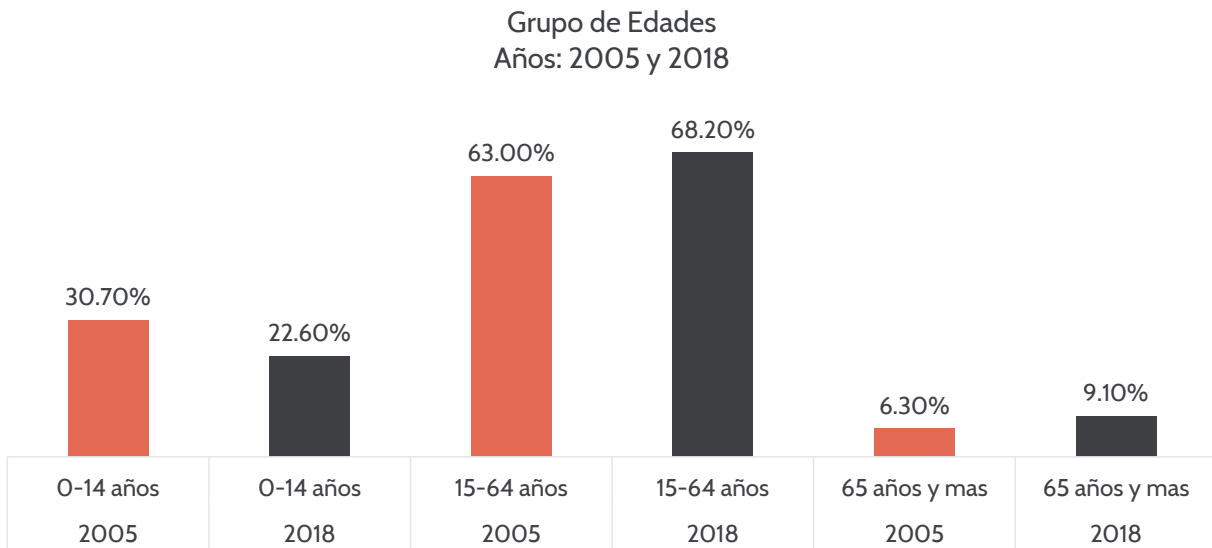
La pirámide poblacional de Colombia de 2018 se asemeja a un tipo campana, es decir que cada vez se presentan menos nacimientos, y a medida que el tiempo pasa la expectativa de vida es más alta por tanto la población se envejece.

La proyección para el 2022 que se realizó en el 2018 plantea constante el grupo etario más poblado el de entre 41 y 50 años, mientras que plantea un aumento del conformado por de 0 a 10 años.



Fuente: DANE

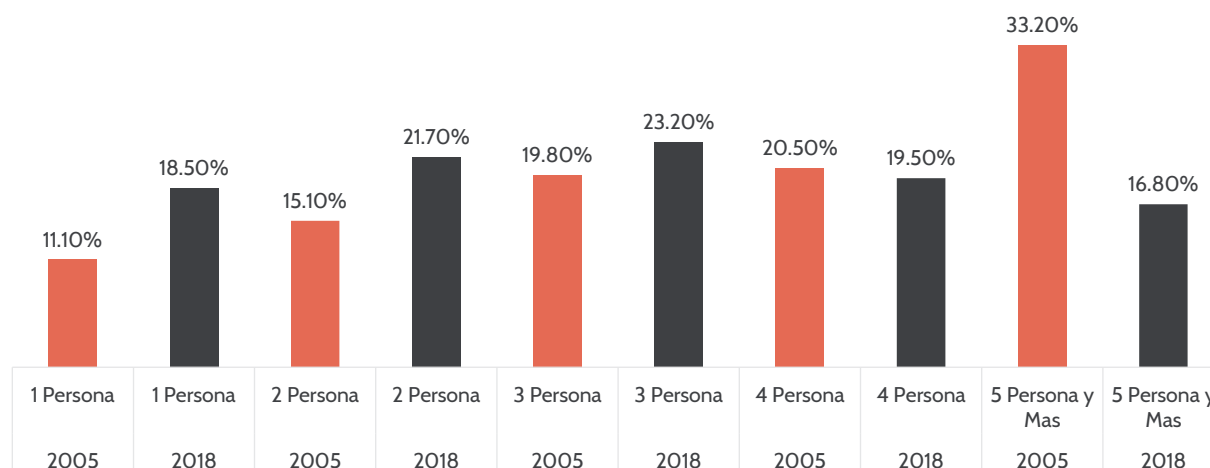
Entre el 2005 y 2018 las viviendas y los hogares crecieron el 29% y 34% respectivamente.



Fuente: DANE

En el 2005 y 2018 la mayor cantidad de población se encuentra entre los 15 a 64 años, 63% y 68% respectivamente; y la menor cantidad de población tiene más de 64 años con el 6% y 9% respectivamente.

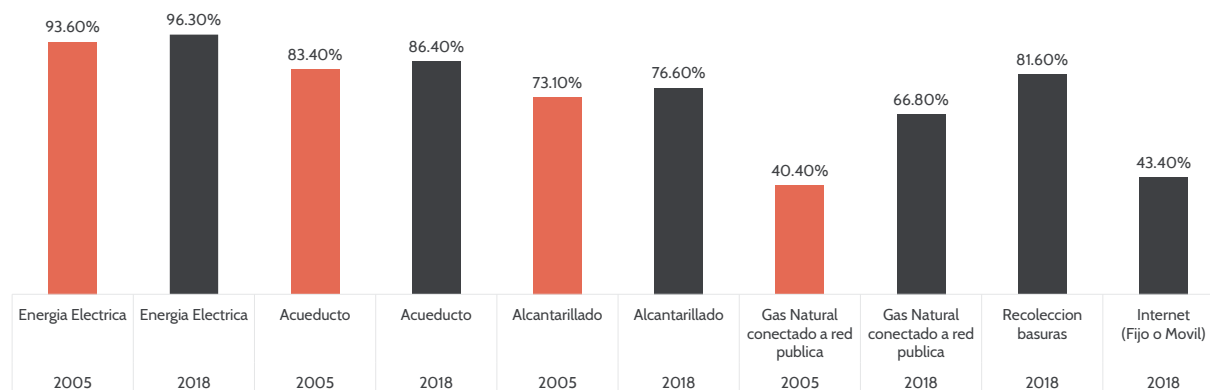
Hogares por número de Personas Años: 2005 y 2018



Fuente: DANE

El número de hogares han aumentado a medida que la población está migrando de tener hogares con más personas a hogares con menos personas. En el 2005 el promedio de personas por hogares era de 3.1 personas mientras que en 2018 el promedio fue 2.6 personas.

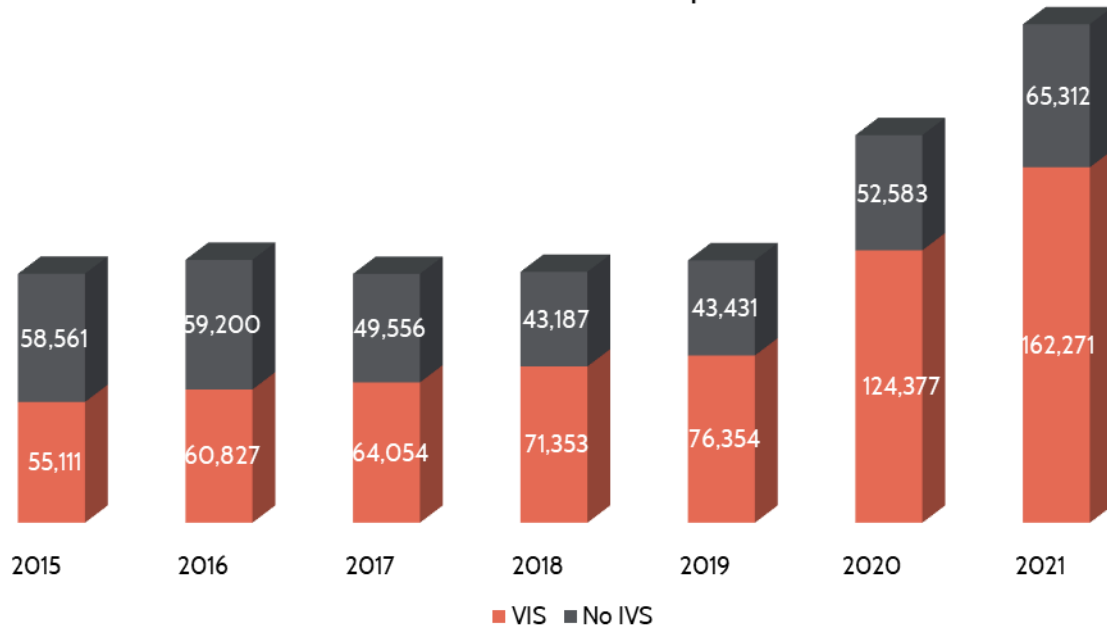
Acceso a Servicios Públicos Años: 2005 y 2018



Fuente: Dane

La cobertura de los principales servicios básicos en Colombia se ha incrementado en los últimos 14 años en todas las categorías, el crecimiento del internet es el que tiene mayor crecimiento.

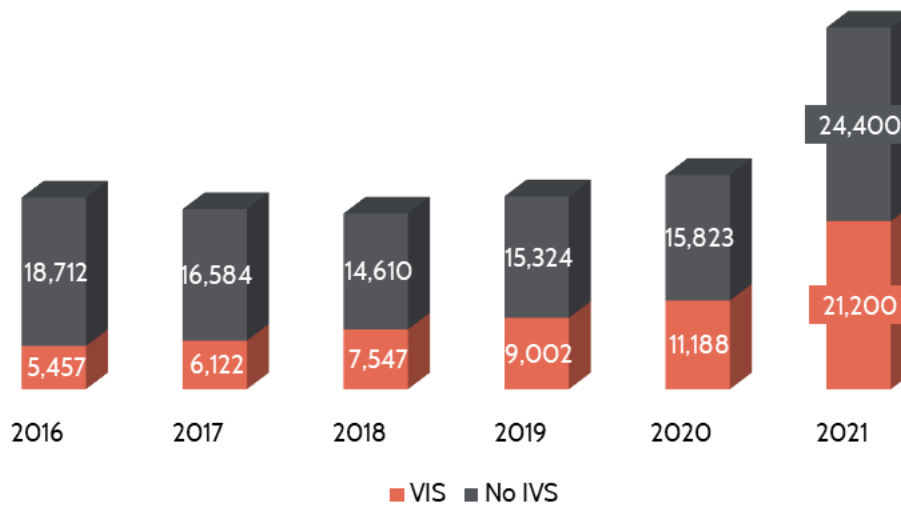
Evolución venta de vivienda por unidades



Fuente: Galería Inmobiliaria

En los últimos 6 años se evidencia que cada vez el país está comprando más vivienda VIS dejando atrás la vivienda No VIS.

Evolución de vivienda por \$ (Millones)



Fuente: Galería Inmobiliaria

Comportamiento de mercado nivel nacional

El mercado de vivienda durante el 2021 muestra un aumento del 29% en la comercialización de unidades. Este comportamiento se explica en gran medida por la tendencia de la vivienda tipo VIS con un aumento del 30% en unidades, no quedándose atrás el aumento en las No VIS, siendo del 24%. El aumento de la vivienda VIS se explica porque los estratos 3 y 4 están prefiriendo comprar este tipo de viviendas, al tener un mayor valor del subsidio del gobierno. El aumento en el monto monetario de las ventas realizadas en el segmento, del 29% con respecto al año anterior, se debe en parte por el crecimiento de las unidades vendidas y también por el aumento en el tope en SMMLV de este tipo de viviendas, establecido por el Gobierno Nacional.

Los precios de venta en el año crecieron en el segmento No Vis alrededor de 2 puntos por encima de la inflación (5.62%), esto sin considerar la fecha de entrega. Es de considerar que los costos de construcción aumentaron un 7.36% según el DANE, en el año completo a corte de noviembre.

Ciudad	Total			VIS			No VIS		
	Año 2020	Año 2021	Var %	Año 2020	Año 2021	Var %	Año 2020	Año 2021	Var %
Bogota	39,655	48,046	21%	29,369	37,245	27%	10,286	10,801	5%
Mun. Aledaños Bogota	24,488	28,513	16%	18,884	20,815	10%	5,564	7,698	38%
Medellin	21,228	32,699	54%	8,474	15,658	85%	12,754	17,041	34%
Cali	28,360	31,434	11%	24,390	27,532	13%	3,970	3,902	-2%
Bucaramanga	5,064	7,706	52%	2,819	4,923	75%	2,245	2,783	24%
Barranquilla	14,527	22,664	56%	12,017	19,580	63%	2,510	3,084	23%
Cartagena	6,689	9,500	42%	4,536	5,708	26%	2,153	3,792	76%
Santa Marta	3,379	4,734	40%	2,010	2,191	9%	1,369	2,543	86%
Villavivencio	2,546	3,874	52%	1,620	2,792	72%	926	1,082	17%
Girardot y Aledaños	3,940	7,123	81%	1,908	2,864	50%	2,032	4,259	110%
Armenia	2,632	3,099	18%	1,587	1,833	16%	1,045	1,266	21%
Pereira	5,555	5,776	4%	3,723	3,849	3%	1,832	1,927	5%
Manizales	2,871	2,762	-4%	1,566	1,695	8%	1,305	1,067	-18%
Ibague	8,411	10,272	22%	6,568	8,950	36%	1,843	1,322	-28%
Cucuta	4,180	5,224	25%	2,710	3,499	29%	1,470	1,725	17%
Monteria	886	582	-34%	544	325	-40%	342	257	-25%
Valledupar	1,560	2,280	46%	1,138	1,766	55%	422	514	22%
Tunja	1,029	1,295	26%	514	1,046	104%	515	249	-52%
Total	177,000	227,583	29%	124,377	162,271	30%	52,583	65,312	24%

Fuente: Galería Inmobiliaria

En términos de unidades comercializadas, las ciudades con mayor crecimiento fueron Girardot y los Municipios Aledaños, con un 81% (siendo esta localidad también la mayor en crecimiento en ventas No VIS con un 110%), seguido por Barranquilla, con un aumento del 56% del total de viviendas, y en tercer lugar Medellín; con un incremento del 54%. Por otro lado, solamente hubo 2 Municipios que decrecieron en el nivel de unidades comercializadas total, Manizales y Montería.

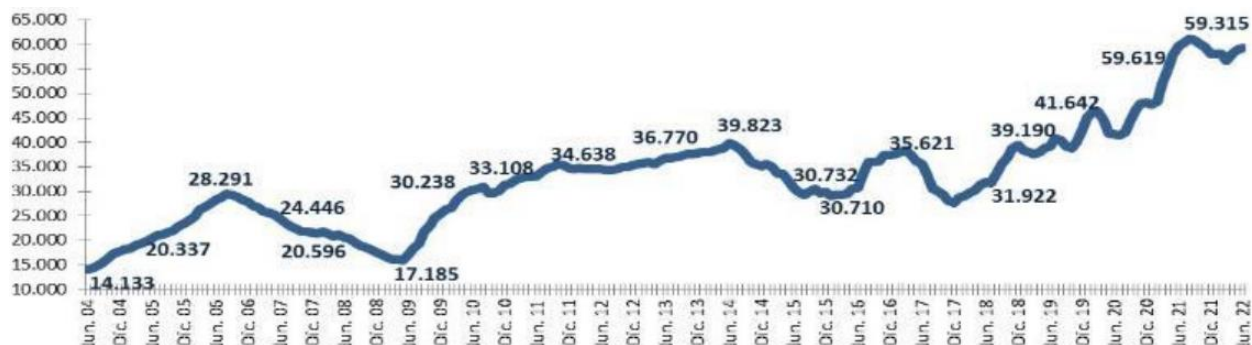
Venta de vivienda (Unidades)			
Rango COP MM	Año 2020	Año 2021	Var %
VIP	20,521	25,642	25.0%
VIS	100,942	132,150	30.9%
VIS Renovacion	2,914	4,479	53.7%
Interes Social	124,377	162,271	30.5%
Hasta 200	8,747	10,143	16.0%
200 - 300	15,434	18,093	17.2%
300 - 400	17,447	20,797	19.2%
460 - 500	2,000	2,845	42.3%
500 - 600	3,752	5,364	43.0%
600 - 900	3,471	5,512	58.8%
Mayor a 900	1,732	2,558	47.7%
Diferente a Interes Social	52,583	65,312	24.2%
Total	176,960	227,583	28.6%

Fuente: Galería Inmobiliaria

Al hacer un zoom en las viviendas No VIS, se evidencia un mayor crecimiento en las que se encuentran en un rango de COP 600 – 900 MM, siendo este del 58.8% con 5,3512 viviendas comercializadas. En cuanto a viviendas VIS, destacan en incremento las VIS en Renovación, un 53.7%, mientras que en números absolutos la vivienda VIS (no VIP ni en renovación) incremento en aproximadamente 30 mil unidades.

Evolución del Mercado en unidades (12 meses) - Bogotá

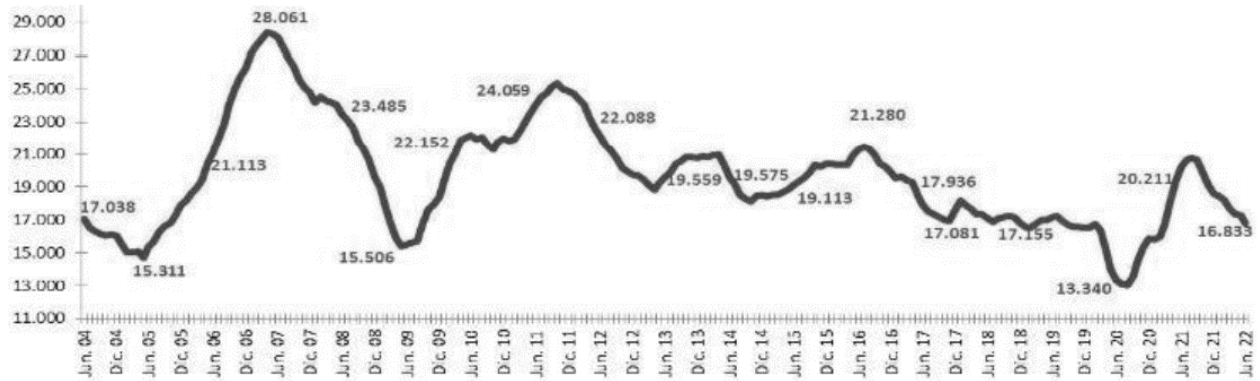
Unidades vendidas en los últimos doce meses (VIS)



Fuente: Galería Inmobiliaria

En VIS, las ventas comenzaron a aumentar después del 2017, alcanzando máximos históricos en la mitad del 2019.

Unidades vendidas en los últimos doce meses (No VIS)

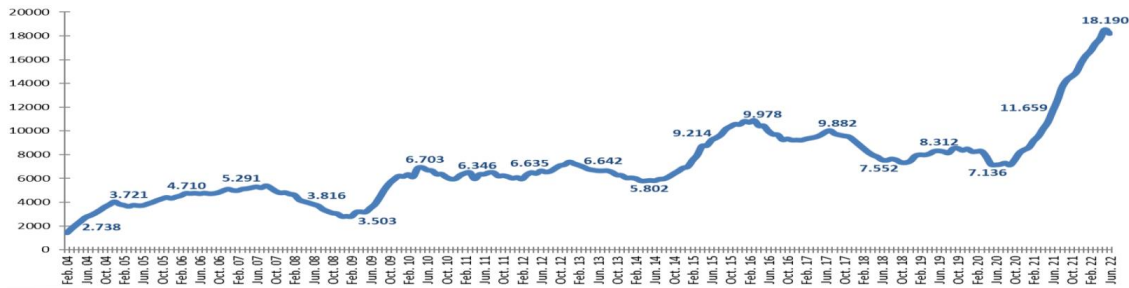


Fuente: Galería Inmobiliaria

El segmento No Vis Se comenzó a recuperar en la segunda mitad del 2020, sin embargo, se presenta una nueva tendencia decreciente a partir del segundo semestre de 2021.

Evolución del Mercado en Unidades (12 meses) - Medellín

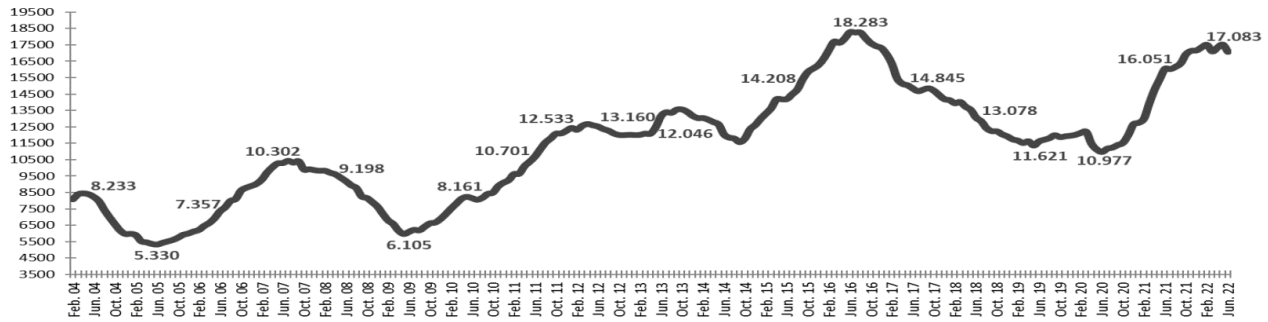
Unidades vendidas en los últimos doce meses (VIS)



Fuente: Galería Inmobiliaria

A partir de octubre de 2021 las unidades comercializadas en Medellín comenzaron un crecimiento sostenido hasta la fecha, alcanzando máximos históricos a partir de junio 2022.

Unidades vendidas en los últimos doce meses (No VIS)



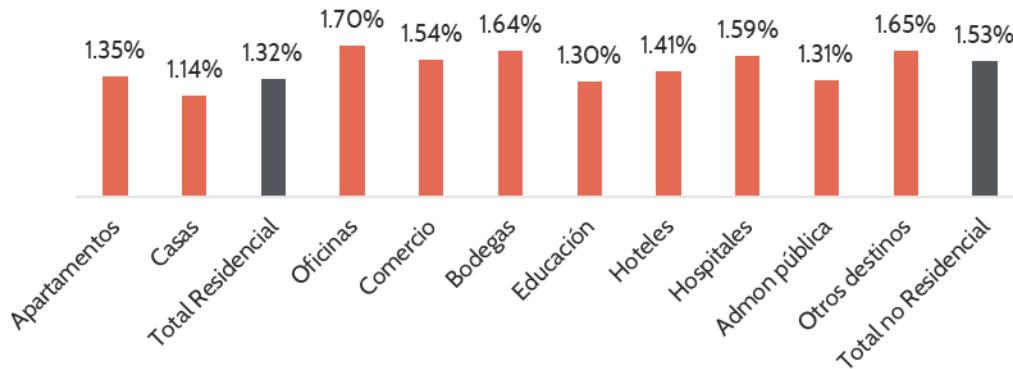
Fuente: Galería Inmobiliaria

Por su parte, las unidades No VIS en Medellín comenzaron a decrecer en junio 2016, manteniéndose esta tendencia hasta el primer semestre de 2020, cuando comenzaron a aumentar hasta la fecha.

Comportamiento de costos de construcción

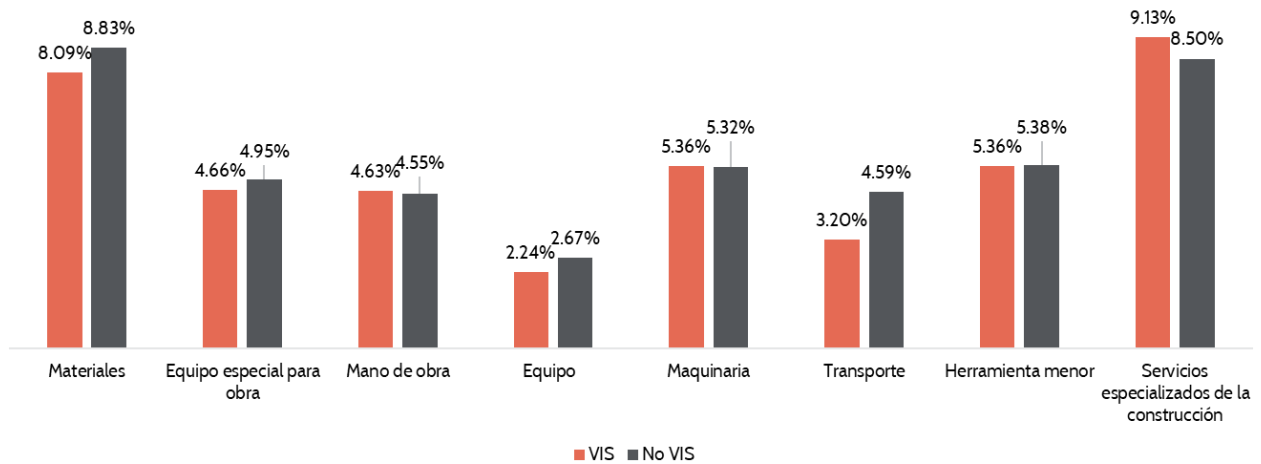
En mayo de 2022, la variación mensual del ICOCED (Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones) fue de 1.4%, en comparación con abril de 2022.

Variación mensual ICOCED



La clase No Residencial se ubicó por encima del promedio nacional (1.53%). Mientras que las residenciales, aun teniendo un incremento, se mantuvo por debajo del promedio nacional (1.32%). Seis de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional: Oficinas, Otros, Bodegas, Hospitales, Comercio y Hoteles.

Variación año corrido ICOCED residencial por tipo de vivienda



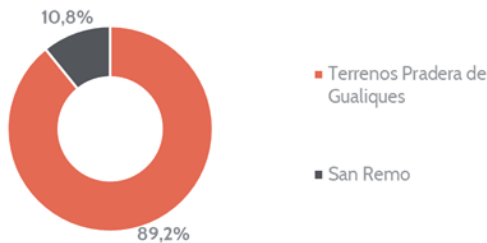
A nivel residencial, la mayor variación año corrido se presentó en la vivienda No VIS (7.57%). Al interior de esta, el grupo de costos que presentó el mayor aporte fue materiales con 8.83% de aprobación, seguido por servicios especializados de la construcción con 8.5%. Por otro lado, en cuanto a VIS, el mayor crecimiento fue presentado por servicios especializados con 9.13% seguido de materiales, con 8.09%.

COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

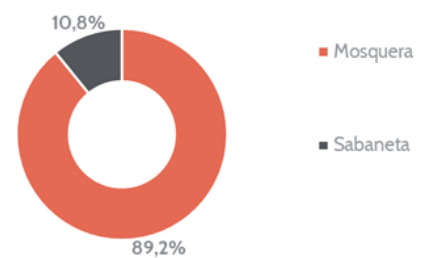
Composición por Proyecto

El portafolio de proyectos de vivienda en los cuales participa INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA con corte a 30 de junio de 2022, está compuesto por un proyecto en construcción que representan 424 unidades de vivienda a desarrollar, y un terreno. El valor del Fondo es superior a los \$16,600 millones de pesos, de los cuales se ha desembolsado más del 90%. La inversión más representativa en el portafolio actualmente es el terreno Pradera de Gualiques, seguido por Viña San Remo y Flores de San Remo (Sabaneta).

Composición del Fondo por Activo
(Valoración jun/2022)



Composición Geográfica
(Valoración jun/2022)



Para el primer semestre de 2022, Mosquera representa la mayor presencia geográfica del Fondo con el 89.2%, la composición por activos y la composición geográfica del Fondo son iguales, debido a que las dos inversiones que quedan activas en el Fondo está ubicadas en ciudades diferentes.

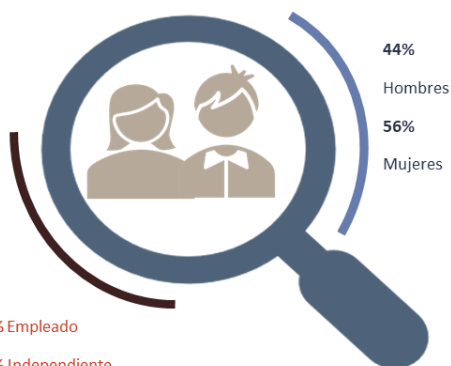
ALAMEDA DE SAN LUIS Y PARQUES DE SAN JERÓNIMO

Desempeño de los Proyectos

- *Fecha de cierre:* septiembre de 2014.
- *Fiduciaria administradora:* Fiduciaria Colpatría
- *Desarrollador:* Constructora Colpatría.
 - Más de 40 años de experiencia en el sector.
 - Reconocidos a nivel nacional.
 - Más de 45,000 viviendas entregadas.
- *Capital comprometido e invertido por Inmoval:* \$6.154 MM.



Mercado Objetivo

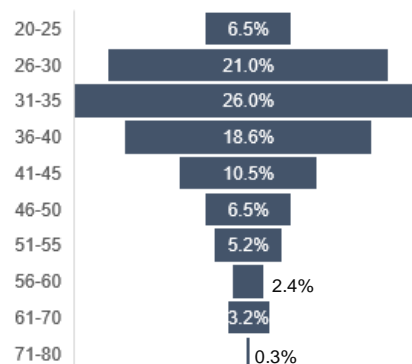


85% Empleado

15% Independiente

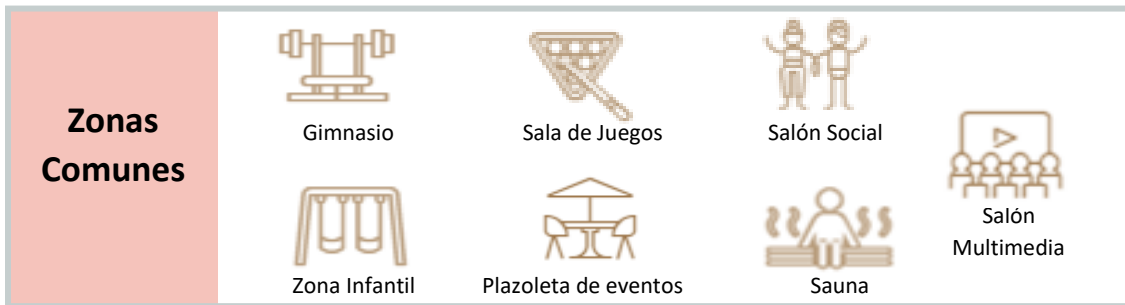
1% Estudiante

Distribución por Edad



Descripción del Proyecto Alameda de San Diego

- Ubicación: Bogotá D.C.- Sector Calle 80 (Parques de Granada).
- Vivienda de estratos medios.
- El proyecto compuesto por 360 unidades (4 Torres).
- Áreas unidades: 65 m², 77 m², 84 m² y 93 m²
- Relación de parqueaderos 1:1
- Altura de las torres: 11 y 12 pisos



Descripción del Proyecto Parques de San Jerónimo

- Ubicación: Bogotá D.C.- Sector Calle 80 (Parques de Granada).
- Inmortal solo invirtió en la torre 1 de este proyecto, en las otras Torres no tenía participación.
- Vivienda de estratos medios.
- El proyecto compuesto por 88 unidades.
- Altura: 11 pisos
- Áreas promedio unidades: 77 m².
- Relación de parqueaderos 1:1
- Valor por m²: \$3.000.001 (precio de salida a ventas)

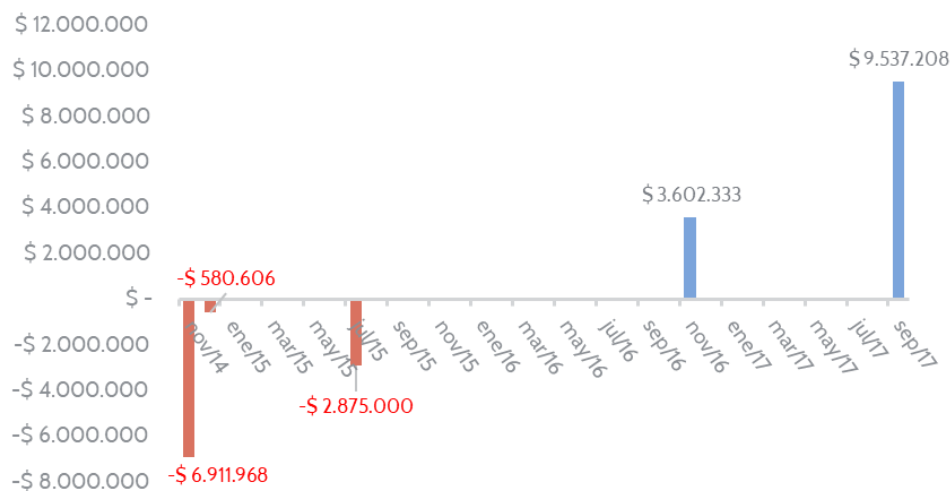


ESTADO: LIQUIDADO

TIR FINAL 10,16%

Tras varias rondas de negociación, se llegó a un acuerdo con Constructora Colpatría para la salida temprana del Fondo por la vía de cesión de los derechos fiduciarios que Inmoval Desarrollos tenía en el patrimonio autónomo. Esto debido a los bajos ritmos de ventas, incremento de la competencia en la zona de influencia y que las proyecciones mostraban un deterioro importante en las tasas de retorno esperadas.

La rentabilidad real fue superior en 25 pbs a la TIR de 9.91% calculada por Precia (antes INFOVALMER) para este proyecto en la última actualización de valor del portafolio.



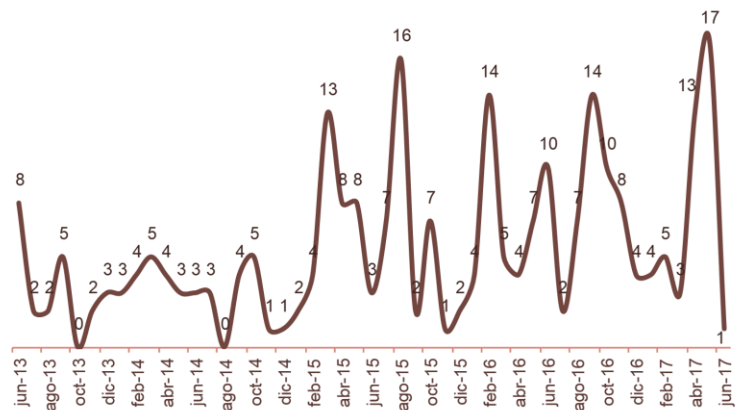
Antecedentes Salida Anticipada

En septiembre de 2014 se firmó un convenio de colaboración para el desarrollo de unos proyectos de vivienda en asociación con Constructora Colpatría, consistentes en la construcción de: i) La torre uno del proyecto Parque de San Jerónimo compuesto por 88 apartamentos (aunque el proyecto tendría una segunda torre, Inmoval no participaría de esta parte del desarrollo), y ii) el proyecto Alameda de

San Diego, un proyecto de 360 apartamentos, conformado por cuatro torres con una altura entre 11 y 12 pisos.

A nivel comercial el proyecto mostró a lo largo de su desarrollo un comportamiento muy variable, donde existían meses con muy buenas ventas y otros con cero ventas, comportamiento que no se pudo estabilizar.

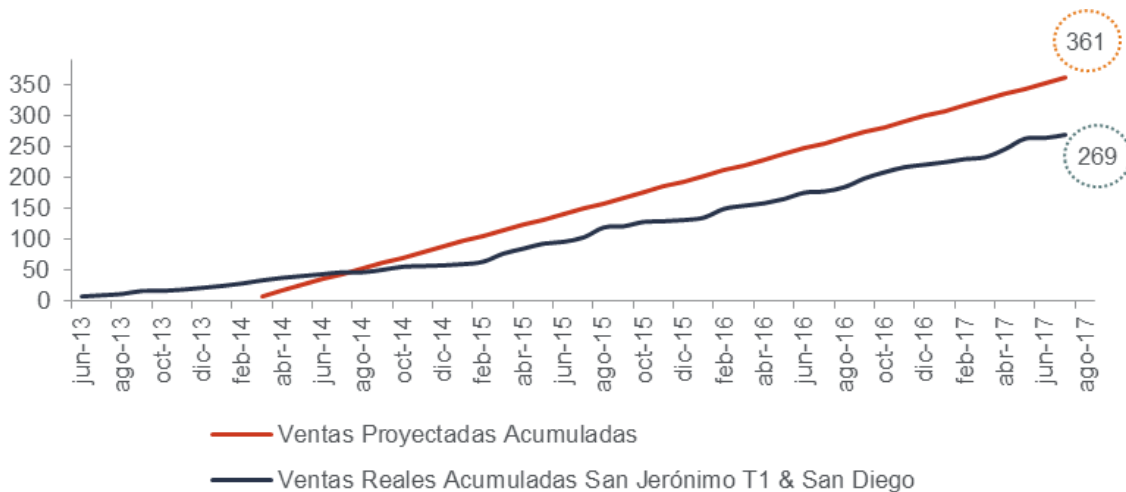
	Ritmo de Ventas (Unidades / mes)
Histórico	5,37
12 meses	7,33
6 meses	7,17
3 meses	10,33
1 mes	1,00



Adicional a esto, el ritmo promedio del proyecto no alcanzó las unidades que estaban planteadas como escenario base.

Se identificaron varias razones para explicar el comportamiento de las ventas, principalmente se observa una desaceleración en el sector vivienda a nivel nacional, y está acentuado principalmente en los estratos medios (3 y 4) que corresponden al mercado objetivo del proyecto.

En la zona donde está ubicado el proyecto existían en el 2017 cerca de 18 proyectos de gran tamaño, donde hacen presencia las principales constructoras del país, con producto de áreas y características muy similares a las que tienen estos proyectos, lo que hace que el mercado sea muy competido.



El comportamiento del sector mostraba que los apartamentos con áreas mayores a 70 mts² tenían peores ritmos de ventas mensuales y menores precios por m².

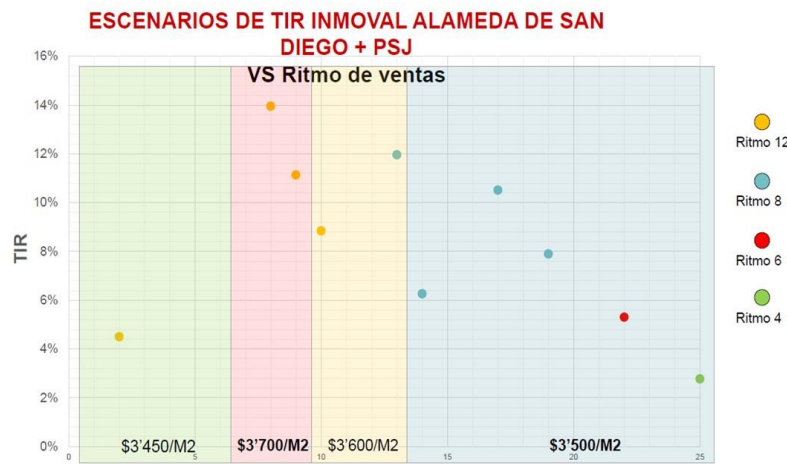
	Área menor a 70 m ²		Área mayor a 70 m ²		Diferencias
Precio/m ² promedio	\$ 3.784.369		\$ 3.428.294		\$ 356.075
Ventas promedio mes	9,2		4,6		4,6
Ventas	Peor Proyecto	Mejor Proyecto	Peor Proyecto	Mejor Proyecto	
Ventas Mensuales Promedio	2	20,2	1,5	7,2	
Precio/m ²	\$ 3.591.670	\$ 3.891.667	\$ 3.387.906	\$ 3.224.656	
Área (m ²)	60,3	60	85	73,5	

Para el proyecto las unidades que estaban pendientes de comercializar y por lanzar se encontraban en los rangos que estaban teniendo menor rotación o baja demanda y precios más bajos.

Etapa	Lanzamiento a Ventas	Vendidas	Por Vender	(%) Ejecutado
PSJ	jun-13	88	0	100%
ASD I	jul-14	95	3	97%
ASD II	abr-16	57	31	65%
ASD III	abr-17	23	73	24%
ASD IV	Por lanzar	0	89	0%
Total		263	196	57,3%

La consecuencia natural de ritmos de ventas más bajos es el aumento en el tiempo de duración del proyecto, y con esto aumentan algunos costos como la administración de obra, alquiler de equipos, intereses financieros, mayor exposición al incremento de costos de los materiales entre otros.

Muchos de esos costos no logran ser cubiertos por el aumento de precios de las unidades que restaban por vender, dado que el mercado no permitía un incremento de precios significativo.



Teniendo en cuenta los antecedentes mencionados, los escenarios previstos por Inmoval para esta inversión arrojaban una TIR aproximada entre 3% y 6% neta, después de activar la alineación de intereses establecida correspondiente al castigo de los honorarios del desarrollador. Todo lo anterior, motivó a buscar la salida temprana del proyecto, la cual finalmente se logró en condiciones satisfactorias.

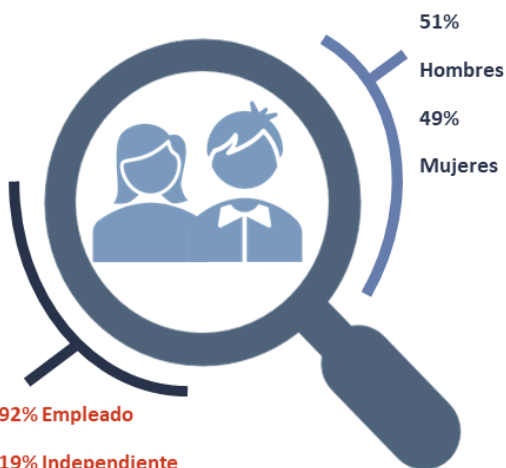
SANTA ELENA RESERVADO

Desempeño de los Proyectos

- Fecha de cierre: septiembre de 2014.
- Fiduciaria administradora: Fiduciaria Colpatría.
- Desarrollador: Constructora Colpatría.
- Más de 40 años de experiencia en el sector.
- Reconocidos a nivel nacional.
- Más de 45,000 viviendas entregadas.
- Capital comprometido e invertido por Inmoval: \$3,738 MM.



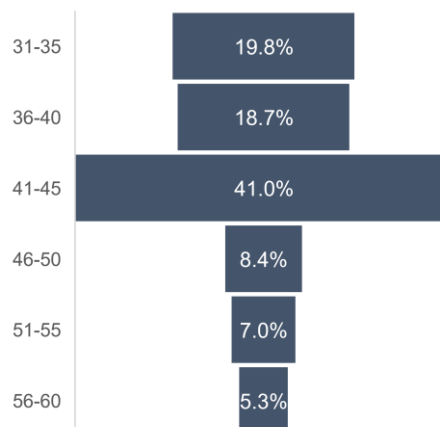
Mercado Objetivo



67.92% Empleado

30.19% Independiente

1.89% Pensionado





Descripción del Proyecto	
Ubicación	Bogotá (Cundinamarca)
Estrato	Medio
Unidades	429
Torres	3
Altura	14 y 20 pisos
Área Vendible	28.936 m ²
Área promedio	62 m ² - 66 m ²

Zonas Comunes



Gimnasio



Tricicloruta



Senderos



Conjunto cerrado



Salones comunales



Parques infantiles



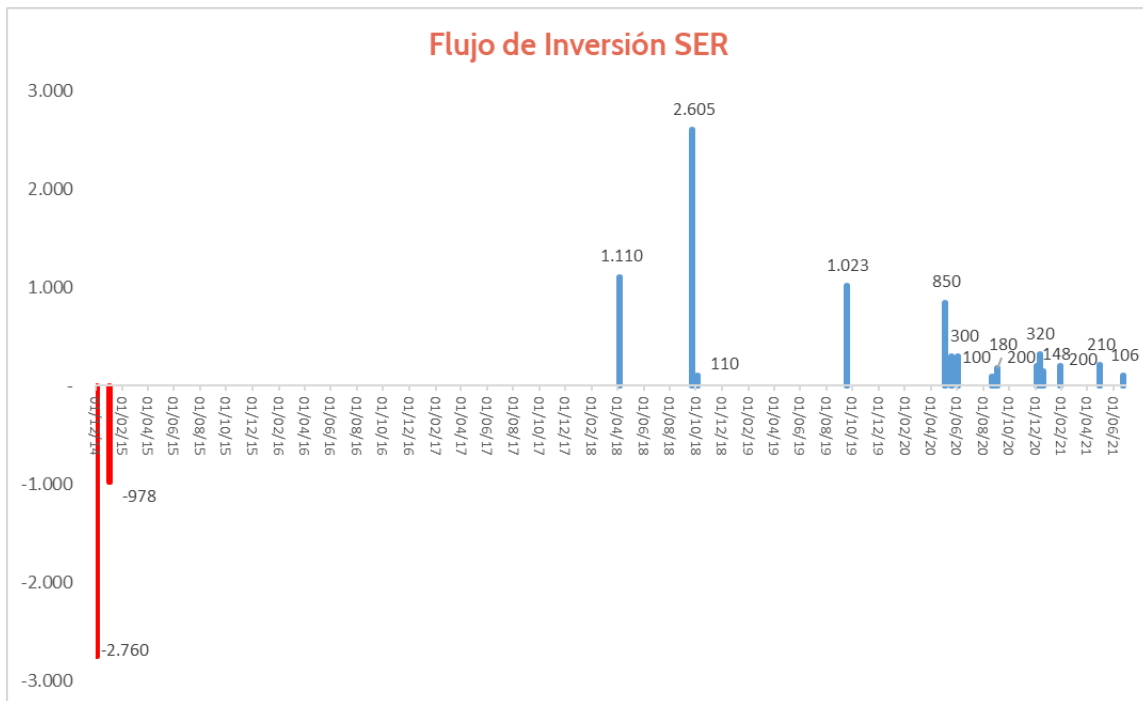
ESTADO: LIQUIDADO

TIR FINAL 17%

Esta inversión cumplió con la construcción y venta de todas las unidades que se tenían proyectadas, la liquidación se dio por cumplimiento de su objeto. Además logró la rentabilidad meta que se tenía.

Redención de Unidades

En abril del 2018, el Fondo comenzó a recibir excedentes correspondientes a este proyecto. A cierre del proyecto el monto tal recibido fue de \$7.862 millones. De esta manera, el flujo del Fondo correspondiente a este proyecto es el que se presenta en la siguiente gráfica:



Estos recursos se distribuyeron a los inversionistas a través de las redenciones anticipadas de unidades.

Registro Fotográfico

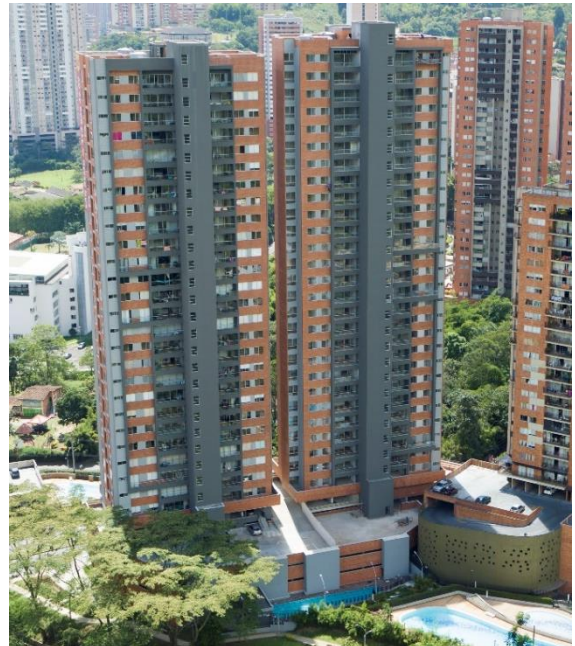




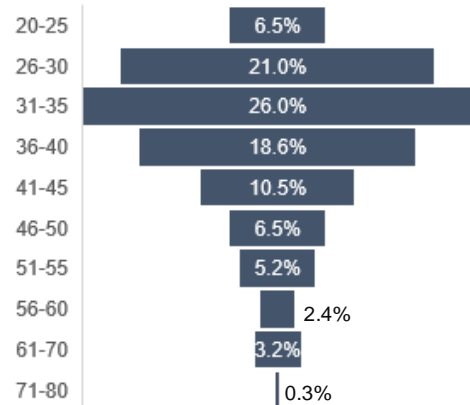
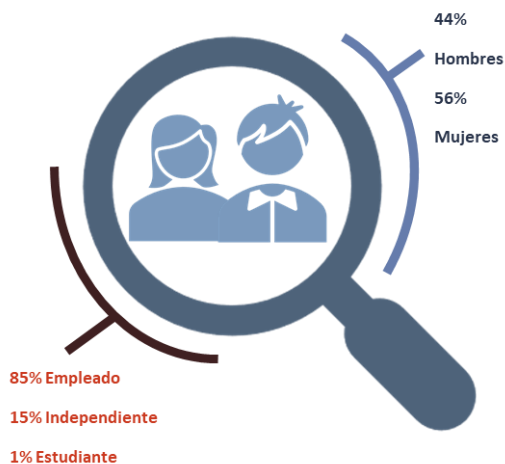
VIÑA SAN REMO Y FLORES DE SAN REMO

Desempeño de los Proyectos

- Fecha de cierre: mayo de 2015.
- Fiduciaria administradora: Credicorp Capital Fiduciaria y Alianza Fiduciaria.
- Desarrollador: Umbral Propiedad Raíz.
 - Empresa constituida en 1993.
 - Presencia en Antioquia, Bogotá D.C. y sus municipios aledaños, y Panamá.
 - Ha llevado a cabo casi un centenar de proyectos.
- Capital comprometido e invertido por Inmoval: \$5,400 MM.



Mercado Objetivo

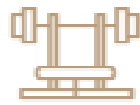


Distribución por edad

Descripción del Proyecto

- Ubicación: Sabaneta, Antioquia.
- Vivienda de estratos medios.
- El proyecto tendrá 424 unidades (2 etapas, 4 torres).
- Altura de las torres: 26 – 29 pisos.
- Área vendible (aprox.): 29,800 m².
- 10 Locales Comerciales
- Áreas promedio unidades: 67 m² – 85 m².
- Unidades de 2 y 3 habitaciones.

Zonas Comunes



Gimnasio



Sala de Juegos



Salón Social



Piscinas



Juegos Infantiles



Cancha Fútbol



Zona Picnic



ESTADO: EN LIQUIDACIÓN

TIR FINAL 11,16%

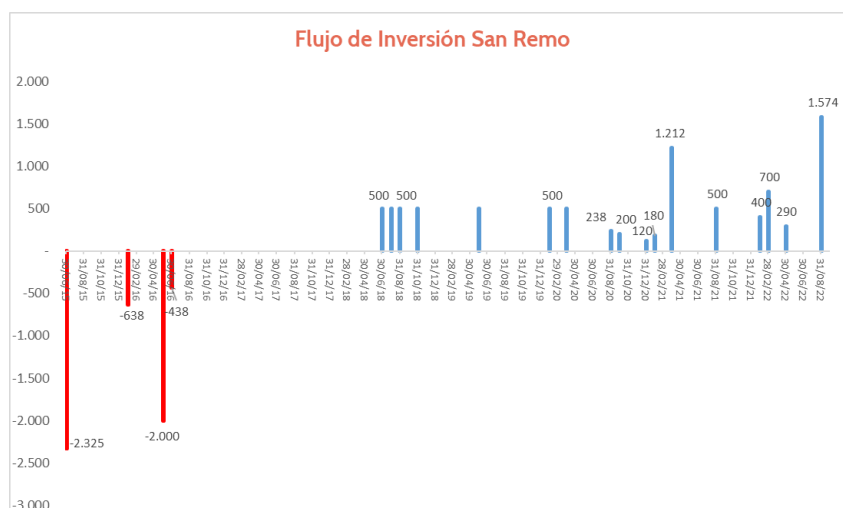
Sobre esta inversión se llegó a un acuerdo con Umbral para lograr una salida anticipada del Fondo, dada la finalización del periodo de este. Esta salida se dio de acuerdo a las proyecciones económicas vigente de los proyectos, y no se realizó ningún descuento sobre los flujos.

Esta inversión tuvo los impactos más fuertes derivados de la pandemia del Covid -19, por el estado de avance en ventas y construcción en el que se encontraba. La sala de negocios tuvo que ser cerrada durante aproximadamente 4 meses y las ventas se tuvieron que realizar de manera virtual. La torre 1 de Flores de San remo se encontraba con aproximadamente un 8% de ejecución, y tuvo que ser detenida por aproximadamente tres meses, y después de la reanudación de las obras se tuvieron que implementar protocolos de seguridad y aislamiento, lo que genero algunos sobrecostos y retrasos adicionales en el cronograma. El inicio de construcción de la torre 2 se aplazó cerca de seis meses debido a todos los efectos de la pandemia, y a que se quería contar con un mayor avance comercial.

Adicionalmente a los efectos mencionados, los incrementos en algunas materias primas, especialmente el acero, y problemas de logística a nivel mundial, que retrasaron la llegada oportuna de algunos equipos y suministros, también generaron impactos tanto económicos (aumentando los costos) como en el cronograma.

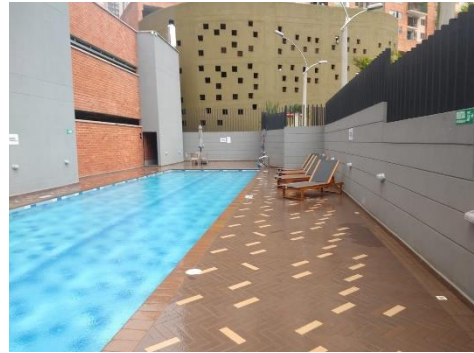
Redención de Unidades

En abril del 2018, el Fondo comenzó a recibir excedentes correspondientes a este proyecto. A cierre del proyecto el monto tal recibido fue de \$8.914 millones. De esta manera, el flujo del Fondo correspondiente a este proyecto es el que se presenta en la siguiente gráfica:



Registro Fotográfico





PRADERA DE GUALIQUES

Desempeño de la Inversión

- Dos lotes de terrenos en la urbanización Pradera de Gualiques
- *Fecha de cierre:* junio de 2015.
- *Fiduciaria administradora:* Fiduciaria Davivienda.
- *Capital comprometido por Inmoval:* \$14.565 MM.

Localización



Acuerdo Venta de Lotes

En octubre de 2021 se firmó un acuerdo con Promotora 3 S.A.S, con Triada S.A.S. como deudor solidario, para la venta de los dos lotes en la Urbanización Pradera de Gualiques, con las siguientes características principales:



La forma de pago se determinó con un anticipo por valor de Mil Quinientos Millones de Pesos Mcte (\$1.500.000.000) que se utilizaría como parte de los aportes que debería realizar Inmoval Desarrollos para la construcción de las obras de urbanismo, y el saldo se pagaría contra la escrituración de las unidades de los proyectos que se desarrollaran en estos lotes, con un plazo máximo para el pago lo la totalidad del valor el 31 de julio de 2022.

En caso de que no se hubiera iniciado la escrituración para la fecha de máxima de pago de los lotes, la liquidación del precio de los lotes se haría con base en los contratos (promesas o encargos) que estuvieran firmados con los compradores y las unidades que no estuvieran vendidas se tomarían como precio la última lista de precios vigente.

El comprador asumiría totalmente la responsabilidad de la consecución del **servicio de acueducto** para los proyectos que se desarrollarán en estos lotes.

Liquidación Condiciones de Cierre a 31 de julio de 2022

Con base en la información certificada por Fiduciaria Davivienda, la siguiente es la liquidación del valor del lote en función de las ventas de las unidades de los proyectos a desarrollar en dichos lotes:

	Unidades	Vlr. Total
LOTE 4 (LIMA)		
Unidades separadas con encargo	75	10.955.000.000
Unidades disponibles venta (lista de precios)	141	20.620.000.000
TOTAL	216	31.575.000.000
LOTE SM3 (MANZANO)		
Unidades separadas con encargo	225	33.030.000.000
Unidades disponibles venta (lista de precios)	39	5.733.000.000
TOTAL	264	38.763.000.000
VALOR TOTAL VENTAS		70.338.000.000
VALOR COMO PORCENTAJE DE VENTAS	25%	17.584.500.000

El valor liquidado a partir de la fórmula de porcentaje sobre las ventas es un 9.9% mayor al valor mínimo garantizado establecido en \$16.000.000.000.

TIR 0.08%

En estos momentos se encuentran en conciliación unos ítems del presupuesto de urbanismo, razón por la cual, puede presentarse una redención adicional si del resultado de esta conciliación queda un saldo para el Fondo.

Antecedentes Salida Anticipada

En junio de 2015 y después de realizar un análisis detallado de la oportunidad que se estaba presentando, el Fondo firmó un convenio de colaboración por Promotora 3 S.A.S. y con Triada S.A.S para el desarrollo de unos proyectos inmobiliarios en un lote en el municipio de Mosquera (Cundinamarca).

En desarrollo de lo anterior, las partes mencionadas en el párrafo anterior suscribieron con Fiduciaria Davivienda S.A dos contratos accesorios al convenio de colaboración a saber: (i) un contrato de fiducia para la mera administración de los dos (2) predios que integran el proyecto, y (ii) un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos, a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Gualiques Sector I.

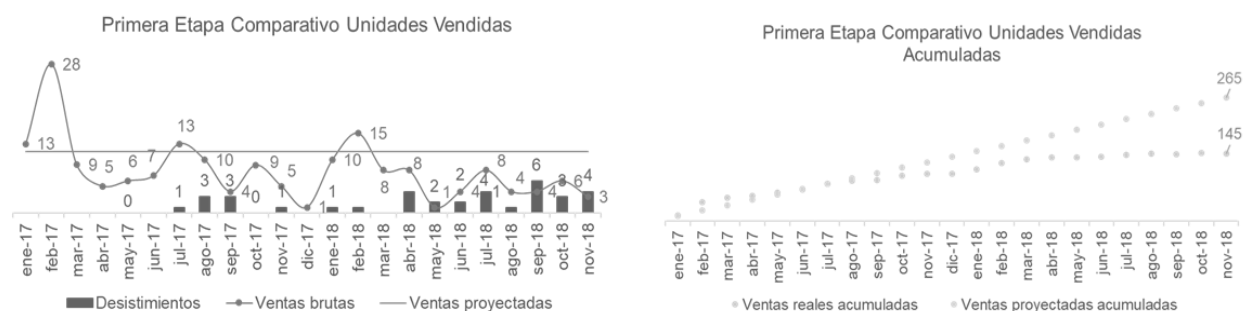
El propósito inicial era iniciar las preventas a finales del año 2015 o inicio de 2016, y, de esta manera, realizar las primeras entregas de viviendas en el segundo semestre de 2019.

Distintas demoras en el trámite de la licencia de construcción de la sala de ventas, así como de la licencia de urbanismo, produjeron varias veces el aplazamiento del inicio de la etapa de ventas.

Finalmente se inició la etapa de comercialización en enero de 2017 con el ofrecimiento de distintos tipos de unidades en dos manzanas: Ópalo con un producto con áreas entre 78 m² y 109 m², y Oliva con áreas entre 56 m² y 74 m².

Al momento de iniciar las ventas se estableció como meta comercial un ritmo de ventas de seis (6) unidades en cada manzana, para un consolidado de doce unidades mensuales.

Como podemos ver en la gráfica de ventas netas realizadas mensualmente, únicamente en los dos primeros meses de comercialización y en un par de meses más el proyecto ha podido estar por encima de la meta establecida.



En el comportamiento comercial del proyecto influyeron factores externos tales como: (i) un decrecimiento del mercado de vivienda a nivel nacional, que mostró cifras negativas principalmente en los años 2017 y 2018; (ii) en el año 2017 la vía frente al proyecto y la sala de ventas estuvo en construcción durante varios meses, lo que hacía que se presentaran frecuentemente problemas de tráfico que dificultaron la llegada de visitantes y compradores.

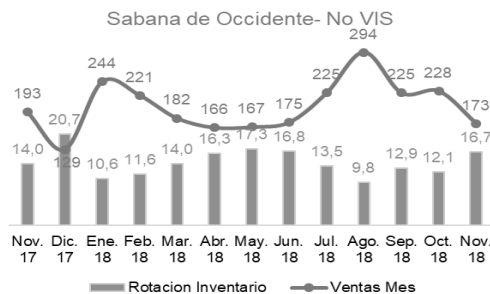
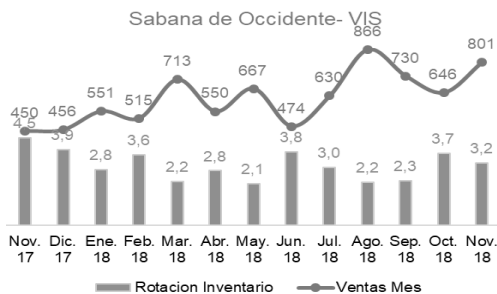
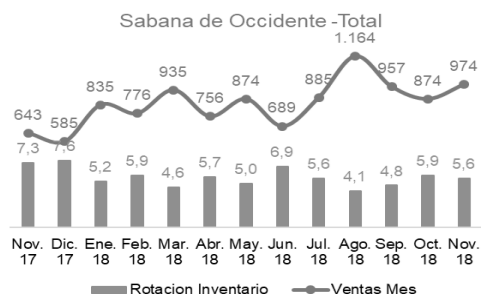


En adición a lo anterior, el inicio de construcción se vio afectado por la demora en la expedición de las licencias y permisos correspondientes, pues, si bien el proyecto contaba con licencia de urbanismo desde mayo de 2016, el trámite de las licencias de construcción de Ópalo y Oliva no pudo concluir con la expedición de las mismas, en parte por la solicitud de la misma administración municipal de contar con la disponibilidad inmediata y efectiva del servicio de acueducto, lo cual fue un proceso lento en la Empresa de Acueducto de Mosquera (HYDROS). No obstante lo anterior, el proyecto total logró disponibilidad para un número importante de viviendas (848 viviendas).

Las dificultades mencionadas anteriormente, tuvieron varios efectos considerables: (i) en la duración total del proyecto, haciendo que este se prolongara más allá de la duración establecida para el Fondo y de la prórroga que se tiene contemplada en el reglamento; y (ii) en los resultados económicos, que se vieron deteriorados progresivamente, en especial en el último semestre de 2018, en el que el desarrollador realizó una actualización del presupuesto con los diseños definitivos, los cuales arrojaban un resultado muy por debajo de las expectativas del Fondo y de las cifras con las que se ingresó al negocio, llegando en una de las manzanas (Oliva) a proyectar que no existiría utilidad.

Paralelamente al seguimiento de los indicadores de las manzanas que se habían lanzado, y evidenciando que los resultados no venían siendo los esperados, se inició el estudio de alternativas en conjunto con el desarrollador, buscando cambiar las tendencias comerciales, lograr unos mejores resultados económicos, y, finalmente, que el cronograma se pudiera ajustar a los tiempos del Fondo.

Fue así como se estudiaron alternativas como la comercialización de proyecto tipo VIS, que presentan unos ritmos de ventas más acelerados en el país, con una competencia (oferta) en el sector no tan amplia; además de buscar la comercialización de los lotes urbanizados, para que otros desarrolladores realizaran proyectos allí.



Basado en la información de seguimiento al proyecto entregada tanto por el desarrollador, así como en los análisis que se realizaron al interior del Fondo, incluyendo algunos estudios adicionales con participación de terceros externos, el Comité de Inversiones aprobó que el Fondo buscara una salida para esta inversión y no continuar con el desarrollo de los proyectos como estaban planteados en el momento.

Entre las posibles alternativas de salida, se plantearon las siguientes:

Buscar que el desarrollador (Triada) comprara la participación que el Fondo tiene en el proyecto.

Vender los lotes urbanizados a un desarrollador diferente, para que este construya allí un proyecto inmobiliario sin la participación del Fondo.

En vista de la decisión tomada de no continuar y buscar una salida del Fondo para la inversión realizada en Pradera de Gualiques, se acordó con Triada cancelar los proyectos Ópalo y Oliva, y reintegrar a los compradores los recursos existentes en los fideicomisos de preventas. Adicionalmente se acordó distribuir los terrenos entre los socios del proyecto.

En el segundo semestre del 2019 el Fondo contrató la asesoría de dos importantes y reconocidos miembros del sector de la construcción, quienes cuentan con experiencia en este tipo de procesos, para el acompañamiento del proceso de comercialización de los lotes.

PROYECCIONES FINANCIERAS

Fondo Inmoval Desarrollos Inmobiliarios

Histórico Llamados de Capital

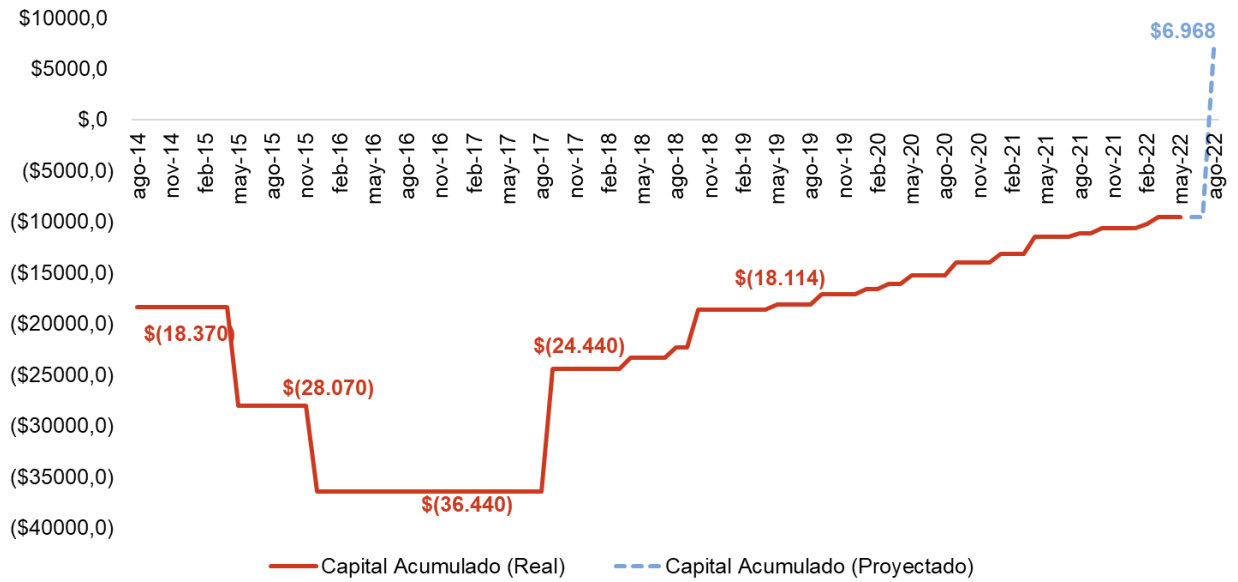
Histórico Llamados a Capital			
Fecha	Monto		Acumulado
23/09/2014	\$	18.370.000.000	\$ 18.370.000.000
12/05/2015	\$	9.700.690.916	\$ 28.070.690.916
2/12/2015	\$	8.370.000.000	\$ 36.440.690.916
Total			\$ 36.440.690.916

Rentabilidad Final

3,45%

Neta para el inversionista

Histórico y Proyección del Capital acumulado del Fondo



ESTADOS FINANCIEROS

Balance General

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL DESARROLLOS
 INMOBILIARIOS EN VIVIENDA (59954)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

		31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
	Notas		
Activos			
Efectivo y equivalentes a efectivo	4	2,346,756	3,335,965
Derechos fiduciarios	5	15,375,233	17,801,192
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cuentas por cobrar		9,861	9,840
Total activos		17,731,850	21,146,997
Pasivos			
Comisiones y honorarios	6	29,869	14,416
Cuentas por pagar	7	49,800	39,945
Total pasivos		79,669	54,361
Activos netos de los inversionistas			
Aportes de los inversionistas		17,696,088	20,392,701
Rendimientos abonados de los inversionistas	8	(43,907)	699,935
Total activos netos de los inversionistas		17,652,181	21,092,636
Total pasivos y activos netos de los inversionistas		17,731,850	21,146,997

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

Estado de Resultados Integrales

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO INMOVAL
DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA (59954)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

	Notas	2021	2020
Actividad Financiera			
Rendimientos financieros		56,159	99,384
Valoración de derechos fiduciarios, neto	9	250,517	662,929
valoración de propiedades de inversión, neto	10	-	219,388
Resultado neto de actividad financiera		<u>306,676</u>	<u>981,701</u>
Gastos			
Servicios de administración e intermediación	11	(6,361)	(5,967)
Gasto por comisiones	12	(29,869)	(224,134)
Honorarios	14	(217,587)	(32,976)
Impuestos	13	(26,051)	(14,202)
Total gastos		<u>(279,868)</u>	<u>(277,279)</u>
Otros gastos, neto	15	<u>(70,715)</u>	<u>(4,487)</u>
(Pérdida) utilidad neta del año		<u>(43,907)</u>	<u>699,935</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.