

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOVAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN VIVIENDA

Informe Finalización de actividades – Complemento

2022



Comportamiento del Mercado de Vivienda

Complemento información Pradera de Gualiques	2
Liquidación Final del Fondo	5
Resultados Financieros Finales	6

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.

Como se informó en la asamblea del 19 de agosto, los valores a aportar proporcionalmente por el Fondo para la finalización del urbanismo estaban en proceso de conciliación final, luego de este proceso, se tuvo un saldo a favor del Fondo por valor de \$313,989.020 el cual fue objeto de redención el 19 de diciembre de 2022.

Con este valor, se ajusta el resultado final de la inversión.

TIR 0.28%

LIQUIDACIÓN FINAL DEL FONDO

A Continuación se detallan las actividades ejecutadas después de la asamblea de Inversionistas realizada el 19 de agosto de 2022, con el fin de realizar la liquidación final del Fondo:

1. En diciembre de 2022 se realizó la Liquidación de la última inversión del Fondo (Negocio de venta de Lotes SM1-04 (identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-2074072 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro); y Lote SM3 (identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-2074076 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Centro).
2. El 19 de diciembre se realizó la redención final y la cancelación de las participaciones de los inversionistas, por un valor total de TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (\$383.074.638,67). A cada uno de los inversionistas del Fondo se les envió un mail al correo reportado en la administradora con la información individual de esta redención e indicando la liquidación final del Fondo.
3. El 22 de diciembre de 2022 se radico ante la SFC comunicado informando la liquidación final del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval Desarrollos Inmobiliarios en Vivienda.
4. De igual forma se solicitó a la SFC la cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores de los valores emitidos por el Fondo y ante la Bolsa de Valores de Colombia se solicitó la cancelación de todos los valores del Fondo.
5. La revisoría fiscal emitió un informe especial informando que ***“la Sociedad Administradora realizó el proceso de liquidación final del Fondo y que los movimientos y/o registros contables realizados en el Fondo soportan el proceso de entrega total de los recursos a los inversionistas.”***

Con los puntos mencionados anteriormente y realizada la devolución total de los recursos a los inversionistas, se da por realizada la liquidación total del Fondo.

RESULTADOS FINANCIEROS

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

3,46%

Neta para el inversionista

El 19 de diciembre de 2022 se realizó la redención final de las participaciones del Fondo por un valor de \$383.074.638,67 el cual se distribuyó de acuerdo a los porcentajes de cada inversionista para esa fecha.

Histórico y Proyección del Capital acumulado del Fondo

