

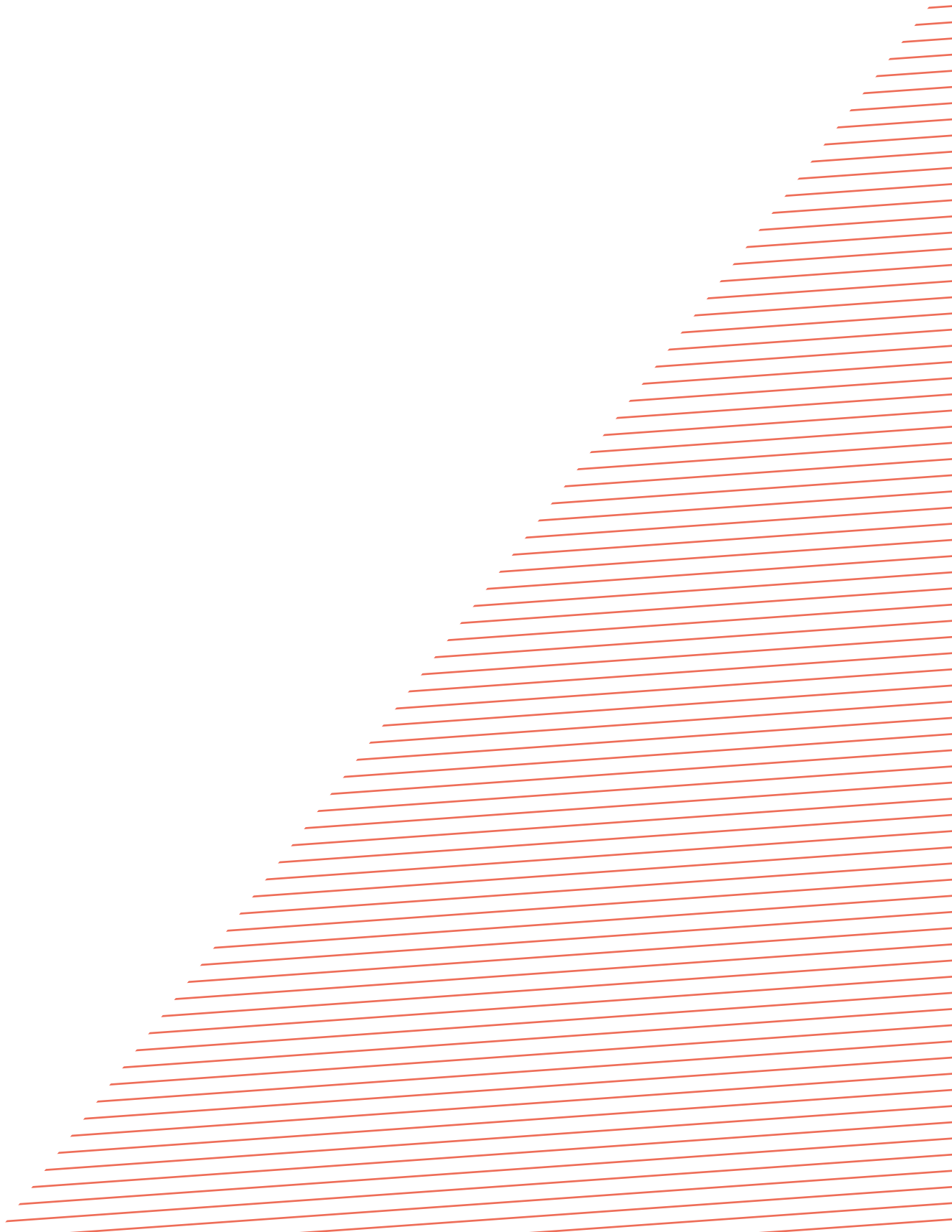
# Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL

Informe Anual de Gestión  
2021



# Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario **INMOVAL**

Informe Anual de Gestión  
2021

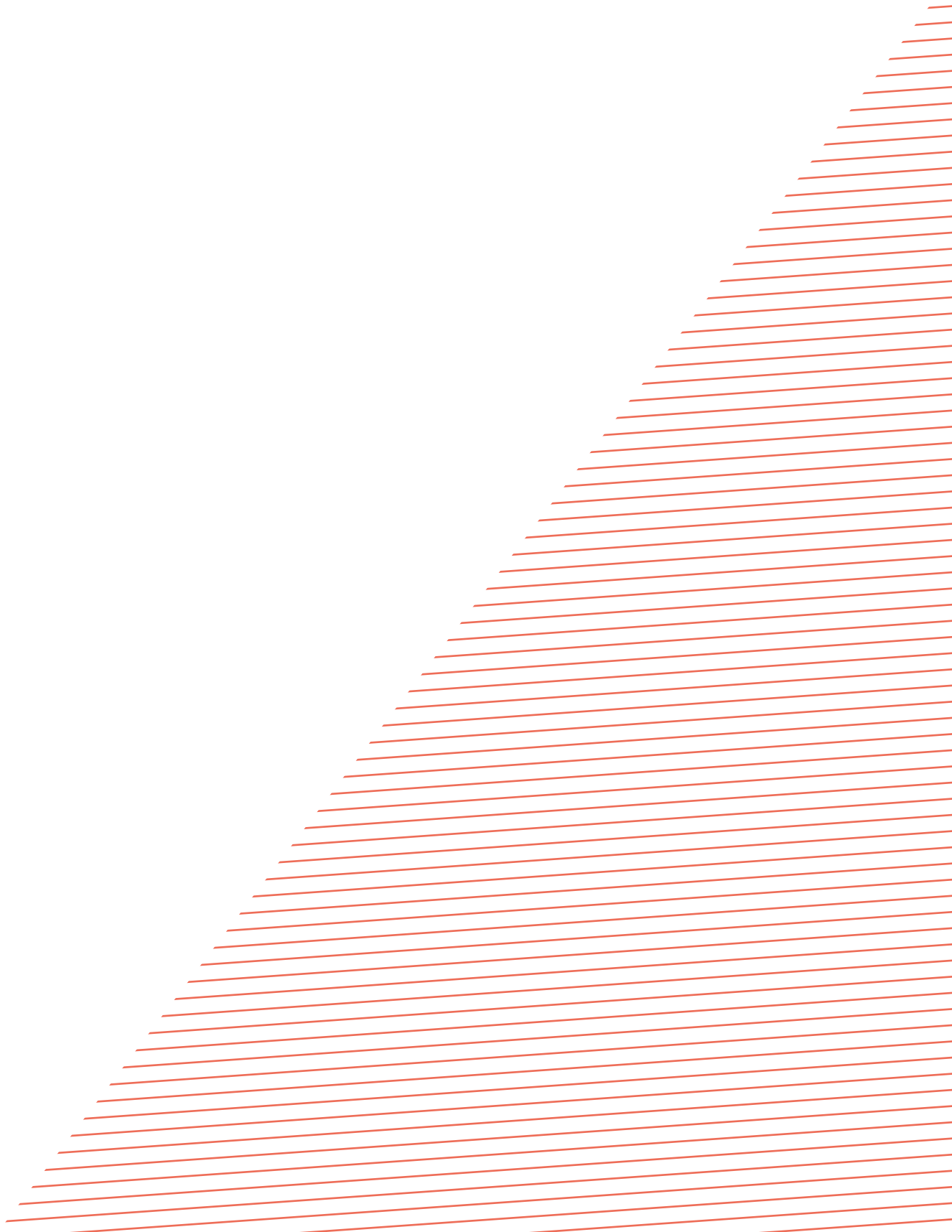


# DISCLAIMER

En relación con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL (El Fondo) existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapitalcolombia.com](http://www.credicorpcapitalcolombia.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.





|   |           |
|---|-----------|
| Introducción                            | <b>8</b>  |
| Información General del Fondo           | <b>9</b>  |
| Entorno Macroeconómico                  | <b>14</b> |
| Desempeño del Fondo                     | <b>15</b> |
| Comportamiento del Mercado Inmobiliario | <b>30</b> |
| Principales hitos de INMOVAL            | <b>32</b> |
| Composición del Portafolio              | <b>33</b> |
| Estados Financieros del Fondo           | <b>41</b> |
| Anexos                                  | <b>46</b> |



# INTRODUCCIÓN

El año 2021 iniciaba para Inmoval al igual que para muchos sectores de la economía con gran incertidumbre dada la coyuntura causada por el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica decretado por el Gobierno Nacional derivado de la pandemia causada el Virus Covid -19. A pesar de que existían anuncios sobre avances en las vacunas para combatir el virus, aún no existía confirmación para la distribución en el primer trimestre del año, lo que continuaba afectando el normal comportamiento de la economía y a su vez el uso de activos inmobiliarios como las oficinas.

No obstante lo anterior, y con las expectativas puestas en la distribución de las vacunas, las grandes compañías con las que el Fondo ha celebrado contratos de arrendamiento continuaron sus contratos reduciendo las negociaciones o solicitudes de alivios que caracterizaron el año inmediatamente anterior. Avanzado el año las compañías empezaron a adoptar un sistema de trabajo híbrido que solo para finales del segundo semestre se acentuó, lo que resultó nuevamente en la ocupación activa de los espacios, así como una recuperación en los indicadores macros con un crecimiento de la economía del 10,7% mejorando el panorama económico frente a las expectativas iniciales del año.

En otros segmentos como el comercial y el retail, el comportamiento fue satisfactorio, presentando una recuperación importante en los índices de confianza al consumidor resultando en un crecimiento importante para el Fondo en estos sectores acompañado de la transacción más importante en la historia del Fondo relacionada con la adquisición del 49% de los Centros Comerciales Parque Arauco (Colina y Caracolí) así como el cierre de una importante transacción sobre la adquisición del 35% del Centro de Distribución ZOL Funza ubicado a las afueras de la ciudad de Bogotá.

Cubierto en gran proporción el esquema de vacunación en el territorio nacional, las expectativas para el segundo semestre del año mejoran, manteniendo los fundamentales del Fondo con excelentes resultados y un cierre de la rentabilidad del 9,59%.

Ahora bien, uno de los retos más importante a los que nos vimos enfrentados en el periodo fue la expedición por parte del ente regulador de la circular 006 del 2021 la cual regula la valoración de los precios de unidad sujeta a la metodología de marcación de precios por negociaciones realizadas en el mercado secundario mayores a 50 millones de pesos, lo que genera una desconexión frente a los fundamentales del Fondo. Frente a la situación, se ha buscado mitigar a través de acercamientos con el ente regulador en un trabajo coordinado con las agremiaciones que busca promover la modificación de la metodología fundamentado en la desconexión que existe entre el valor patrimonial del Fondo, sus fundamentales y el mercado secundario.

Por último y a pesar de la incertidumbre vivida durante el año, el periodo se caracterizó por la consecución de cierres importantes, así como la venta de activos no estratégicos para el Fondo lo que genera una renovación favorable del portafolio y un tiempo donde se analizaron oportunidades de negocios que podrán ser sujetas de cierre en los próximos periodos.

Finalmente, somos conscientes que existe espacio para mejorar y ejecutar los aprendizajes que la coyuntura nos ha dejado, igualmente nos sentimos orgullosos de contar con un equipo comprometido con la excelencia y con todos nuestros inversionistas.

¡Muchas gracias nuevamente por su confianza!

Equipo de INMOVAL – Credicorp Capital.

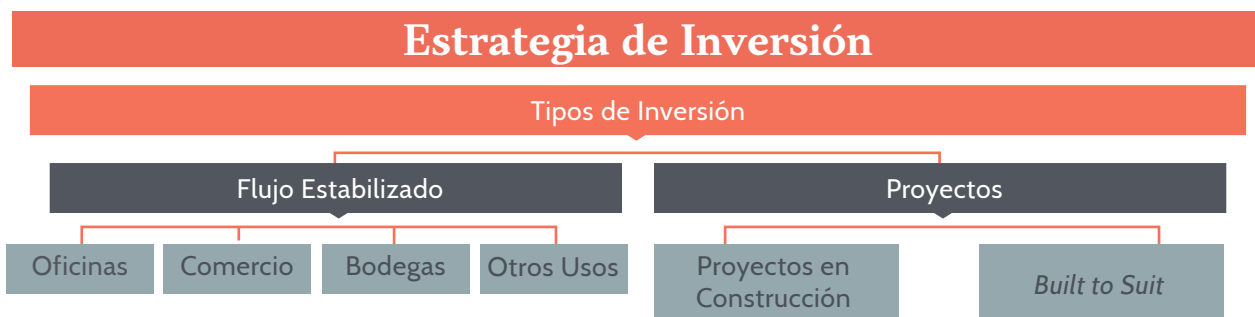


# INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO

## Política de Inversión del Fondo

INMOVAL es un 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.

INMOVAL está calificado Excelente (col) – la más alta otorgada por Fitch Ratings – en Eficacia en la Gestión de Portafolios.



### Ubicación:

- Corredores consolidados – Oficinas.
- Centros Comerciales – *Retail*.
- Parques Industriales – Bodegas.

### Arrendatarios:

- Multinacionales, Clientes Corporativos.
- OK Riesgo de Crédito, SARLAFT

### Proyectos en Construcción:

- Actualmente en proyectos de oficinas y comercio.
- Participaciones mayores al 50%.
- Componentes complementarios de desarrollo (renta + venta).

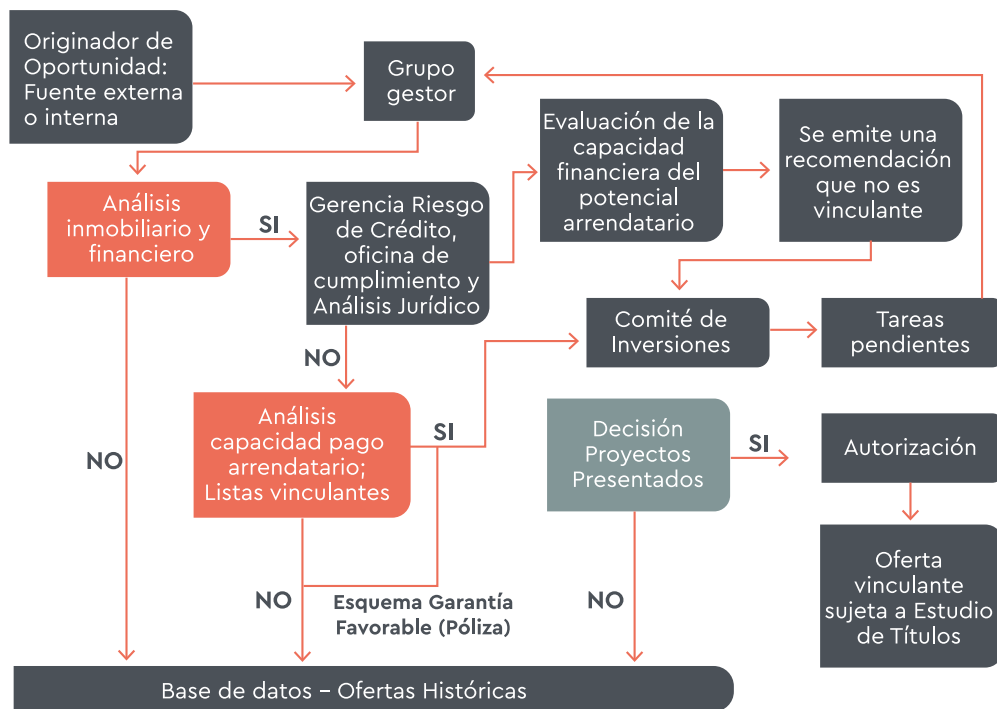
### Built to Suit:

- Construcción a la medida.
- Proyectos ligados a contratos de arrendamiento a largo plazo.

# Proceso de Inversión

Los bienes inmuebles a 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 Desinversión

El rol activo en el manejo del portafolio permite renovar los activos, maximizando el valor ofrecido a los inversionistas. De esta manera desde abril del año 2021 se ha implementado la estrategia de desinversión del portafolio, teniendo en cuenta:



La venta de activos le permite a INMOVAL reutilizar el capital para seguir ejecutando su estrategia de inversión, ayudar a mantener un apalancamiento dentro de los niveles óptimos, aumentar el *Cash Yield*.

## Riesgos Asociados al Fondo

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

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

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

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

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

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

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

**Riesgo de Concentración:** Dada la naturaleza del Fondo y su objetivo de inversión, así como el número limitado de inversiones que pueden efectuarse, los cuales a su turno representan un nivel de riesgo alto, la variación negativa o el resultado desfavorable

de alguna o algunas de sus inversiones tendrán un mayor impacto en el rendimiento del portafolio o Fondo de inversiones, frente al que tendría una situación similar en un portafolio con un alto nivel de diversificación.

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

**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.



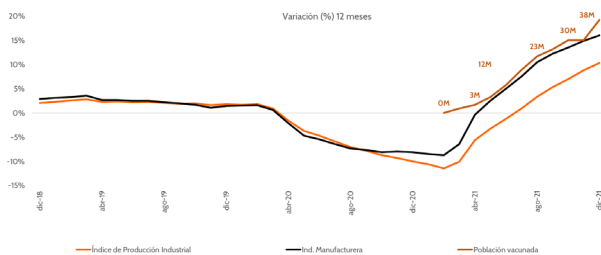
**Riesgos de Desinversión:** Es posible que los activos en las cuales se inviertan los recursos del Fondo no puedan realizarse o ser objeto de desinversión a través de cualquiera de las estrategias de salida que pueden ejecutarse para realizar los beneficios económicos, si los hubiere.

**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.

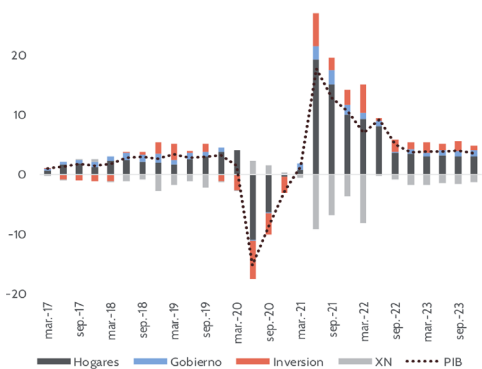
# ENTORNO MACROECONÓMICO

## Crecimiento de la economía

El 2021 fue un año importante para la reactivación económica. Aunque la pandemia ocasionó una fuerte caída en la economía a principios del 2020, los avances de vacunación en el país permitieron que se diera una rápida recuperación en el transcurso del año 2021.



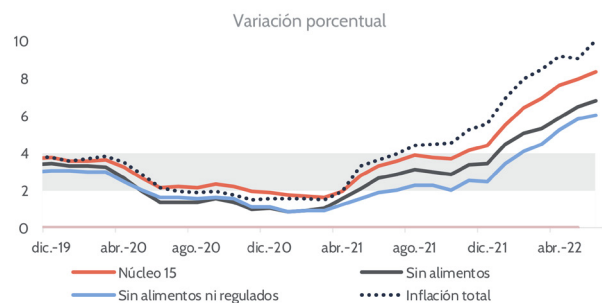
Con el levantamiento progresivo de las restricciones causadas por el Covid-19 en el 2020, el 2021 reflejó un ritmo acelerado de recuperación económica. Generando confianza en el consumidor y a su vez perspectiva para la realización de nuevos negocios en el mercado inmobiliario.



Fuente: Banco de la República, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, DANE, Our World in Data.

## Comportamiento de la inflación

En cuanto al comportamiento de la Inflación, durante el año se percibió una fuerte subida proveniente del incremento de la demanda y reactivación económica como consecuencia del levantamiento del confinamiento y las restricciones producidas por la pandemia. Finalmente, la inflación cerró en 5,62%.



Fuente: Banco de la República, DANE.

A medida que el Gobierno Nacional fue levantando las restricciones en el segundo trimestre de 2021, la inflación pasó de un 1,95% en abril a un 5,62% en diciembre. Lo anterior significó un aumento importante del 249% frente a la inflación reportada en el 2020.

# DESEMPEÑO DEL FONDO

## Principales Logros 2021



**Patrimonio:**  
COP \$1,85 Bn  
(crecimiento 4,5% vs. 2020)



**Activos:**  
COP \$2.93 Bn  
(aumento 38,4% vs. 2020)



**Rentabilidad Anual:**  
9,60% (IPC 5,62%)



**Nivel de Endeudamiento**  
36.82% sobre activos



**Ingresos anuales:**  
COP \$314.490 MM



**1.793 Inversionistas totales**  
(a cierre del 2021)



**Calificación 'Excelente (col)'**  
La más alta otorgada por  
*Fitch Ratings.*



**Nivel de ocupación**  
94,04%



**Redenciones anticipadas:**  
COP \$85.422 MM



**Liquidez mercado secundario:**  
COP \$17.889 MM en el año

## Rentabilidad del Fondo y Evolución del Valor de la Unidad

La rentabilidad anual de INMOVAL en el año 2021 fue de 9,60%, compuesta por unos ingresos de: valoración de \$120.257 MM, venta en propiedades de inversión \$11.721 MM, canon de arrendamiento por \$113.673 MM y otros ingresos por \$754 MM; y gastos por el funcionamiento y gestión del Fondo por \$ 79.044 MM. Lo que representó un resultado del ejercicio de \$165.505 MM.

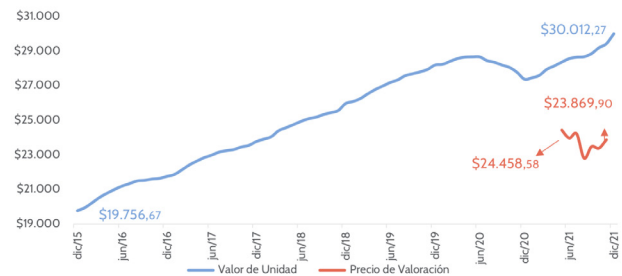
Los ingresos por valoración son producto, por un lado, del incremento en el valor del portafolio inmobiliario subyacente como resultado de la actualización de los avalúos comerciales de cada uno de los activos; y por otro lado, por la valoración diaria realizada de conformidad con lo dispuesto en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera. Esta última indica que, una vez realizado el avalúo, éste deberá actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), según la variación diaria del índice. La valoración de los inmuebles alcanzó un total de \$120.257 MM millones de pesos en el año.

A cierre del 2021, la rentabilidad de INMOVAL desde su inicio de operaciones en noviembre de 2009, cerró en 9,45% E.A.

| Desempeño Histórico | Último Año | Últimos 2 años | Últimos 3 años | Desde el inicio |
|---------------------|------------|----------------|----------------|-----------------|
| Rentabilidades E.A  | 9,60%      | 3,16%          | 4,93%          | 9,45%           |

## Rentabilidad del Fondo y Evolución del Valor de la Unidad

Evolución del Valor de la Unidad (2020)



| Fecha            | Valor Unidad | Precio de valoración | Fecha            |
|------------------|--------------|----------------------|------------------|
| 31 dic 2020      | 27.383,67    | 24.428,58            | 1 jun 2021       |
| 31 dic 2021      | 30.012,27    | 23.869,90            | 31 dic 2021      |
| <b>Variación</b> | <b>9,60%</b> | <b>-2,29%</b>        | <b>Variación</b> |

La unidad presentó un incremento del 9,60%, desde el 31 de Diciembre de 2020 a 31 de Diciembre de 2021; y el precio de la valoración derivado de lo establecido en la circular 006 del Superintendencia Financiera tuvo una caída del 2,29%, del 1 de junio de 2021 al 31 de Diciembre de 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 el valor de unidad cerró en \$30.012,56 y el precio resultante por metodología de marcación de precios establecida por la Superintendencia Financiera cerró en \$23.869,90.

### 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.

**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.

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 de gran relevancia como indicador.



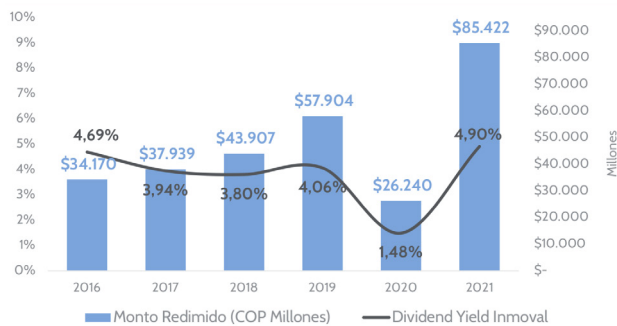
## Redenciones Anticipadas de Unidades (*Dividend Yield*)

Siguiendo con la política de redención anticipada de unidades y teniendo en cuenta el mejoramiento de la crisis generada por la coyuntura del virus Covid-19, durante el año 2021 el Fondo realizó cuatro redenciones que sumaron un total de COP\$85.422 MM, el mayor *Dividend Yield* en los últimos 5 años.

| Fecha        | Monto                   | Valor Fondo                | Rent. Yield E.A. |
|--------------|-------------------------|----------------------------|------------------|
| 10-feb-21    | \$26.795.000.000        | \$1.799.012.078.653        | 1,49%            |
| 26-may-21    | \$17.497.864.000        | \$1.793.380.759.098        | 0,98%            |
| 12-ago-21    | \$14.182.415.355        | \$1.754.719.214.653        | 0,81%            |
| 18-nov-21    | \$26.947.000.000        | \$1.742.232.522.873        | 1,55%            |
| <b>TOTAL</b> | <b>\$85.422.279.355</b> | <b>\$1.742.232.522.873</b> | <b>4,90%</b>     |

Esto representa un *cash yield* de 4,90% E.A. sobre el valor contable promedio del patrimonio en el periodo realizado. Ahora bien, con la mejora del panorama de la pandemia por COVID-19 y con la compra de activos icónicos como Connecta 26 y Parque Arauco, el Gestor tomó la decisión de distribuir las utilidades del periodo anterior en las redenciones anticipadas de unidades programadas en 2021, retornando el *cash yield* a los rangos normales habituales +/-3.5%.

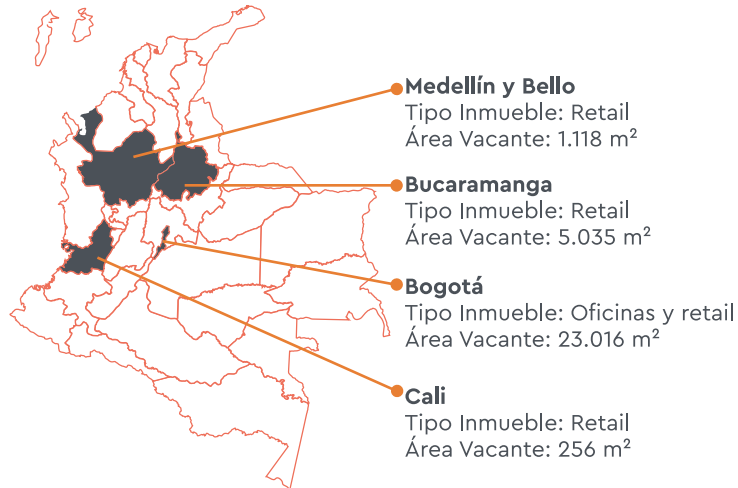
### Evolución Dividend Yield (2016-2021)



La rentabilidad de INMOVAL para el año 2021 correspondió a 9,60% E.A., equivalente a 4,90% por flujo y 4,48% por valorización.

# Gestiones Comerciales - Arriendos

## Gestión Comercial



|                    | 2020  | 2021  |
|--------------------|-------|-------|
| Vacancia Física    | 4,00% | 5,07% |
| Vacancia Económica | 4,25% | 4,69% |

El promedio anual del índice de vacancia económica pasó de 4,25% en el 2020 a 5,07% en el 2021, y respecto al índice de vacancia física (medida en metros cuadrados desocupados) pasó del 4,00% al 4,69% respectivamente. El incremento de los indicadores al cierre del año 2021, se explica principalmente a la entrada en operación del activo Parque Fabricato el cual fue abierto al público en el mes de noviembre, cuenta con una oferta comercial de más de 300 marcas y conllevó una inversión total de más de COP 550 MM, en el cual INMOVAL posee un 39,9% de participación del Centro Comercial.

Dada la reciente apertura aún se encuentra área disponible en proceso de absorción, para lo cual se estima en los próximos meses volver a los indicadores previos a la apertura a medida que el

área disponible sea absorbida. El equipo Gestor, junto con sus Administradores Inmobiliarios, colocaron contratos de arrendamiento cuyos locatarios con de primer nivel obteniendo así en el portafolio contratos de arrendamiento con un plazo promedio de 4,8 años.

De esta manera INMOVAL cerró con un vacancia económica del 5,96% equivalente a 4 pbs por debajo de la cifra registrada en el año 2020 y dentro del rango objetivo fijado por el Gestor: [4.0% - 7.0%], un indicador positivo para un Fondo que cuenta con 2.0 COP billones en AUM's, al igual que en comparación con el mercado, lo cual demuestra las estrategias que fortalecen las relaciones comerciales entre el Fondo y sus arrendatarios.

## Llamados a Capital

En el año 2021 no se hicieron llamados a capital. El monto por valor de \$695.000 MM reflejado en la tabla para el 2020 corresponden al llamado de capital que se realizó en diciembre 2019 pero que el saldo fue recaudado para el mes de enero del 2020.

La razón principal por la cual no se realizaron llamados de capital durante el 2021 se centra en la estrategia del Fondo para adquirir deuda, sumado a la afectación resultante de la circular 006 en la valoración del mercado secundario lo cual refleja una desconexión entre el valor patrimonial sobre el cual se harían los llamados de capital.

| Histórico Llamados de Capital |                        |                                |
|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| AÑO                           | Monto Llamado (COP MM) | Llamados de Capital Acumulados |
| 2009                          | \$17.000               | \$17.000                       |
| 2010                          | \$74.625               | \$91.625                       |
| 2011                          | \$119.561              | \$211.186                      |
| 2012                          | \$126.589              | \$337.775                      |
| 2013                          | \$127.943              | \$465.718                      |
| 2014                          | \$40.000               | \$505.718                      |
| 2015                          | \$80.038               | \$585.756                      |
| 2016                          | \$207.706              | \$793.462                      |
| 2017                          | \$152.051              | \$945.513                      |
| 2018                          | \$211.470              | \$1.156.983                    |
| 2019                          | \$374.652              | \$1.531.635                    |
| 2020                          | \$695                  | \$1.532.330                    |
| 2021                          | \$0                    | \$1.532.330                    |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>\$1.531.635</b>     |                                |

## Mercado Secundario - Cambio Regulatorio

**Circular Externa 006 de 2021 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.**

### ¿Qué busca?

Reconocer la naturaleza dinámica del mercado secundario de los títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el (Registro Nacional de Valores y Emisores) RNVE.

### ¿Qué cambia?

La metodología de valoración de los títulos participativos inscritos en el RNVE.

Los extractos de los FIC cerrados inscritos en el RNVE deben incluir el valor de las participaciones, según la información reportada por el proveedor de precios de la sociedad administradora.

### ¿Cómo impacta a los portafolios?

La valoración de los portafolios ya no será con el valor de unidad reportado por la Sociedad Administradora (valor patrimonial), sino con el entregado por el proveedor de precios, el cual responde a las fuerzas de mercado (oferta y demanda).

### ¿A quiénes impacta?

Títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el RNVE.

### ¿Desde cuándo?

A partir del 1 de junio de 2021.

### ¿Cómo se revela esta nueva información a los inversionistas de los Fondos de Inversión Colectiva?

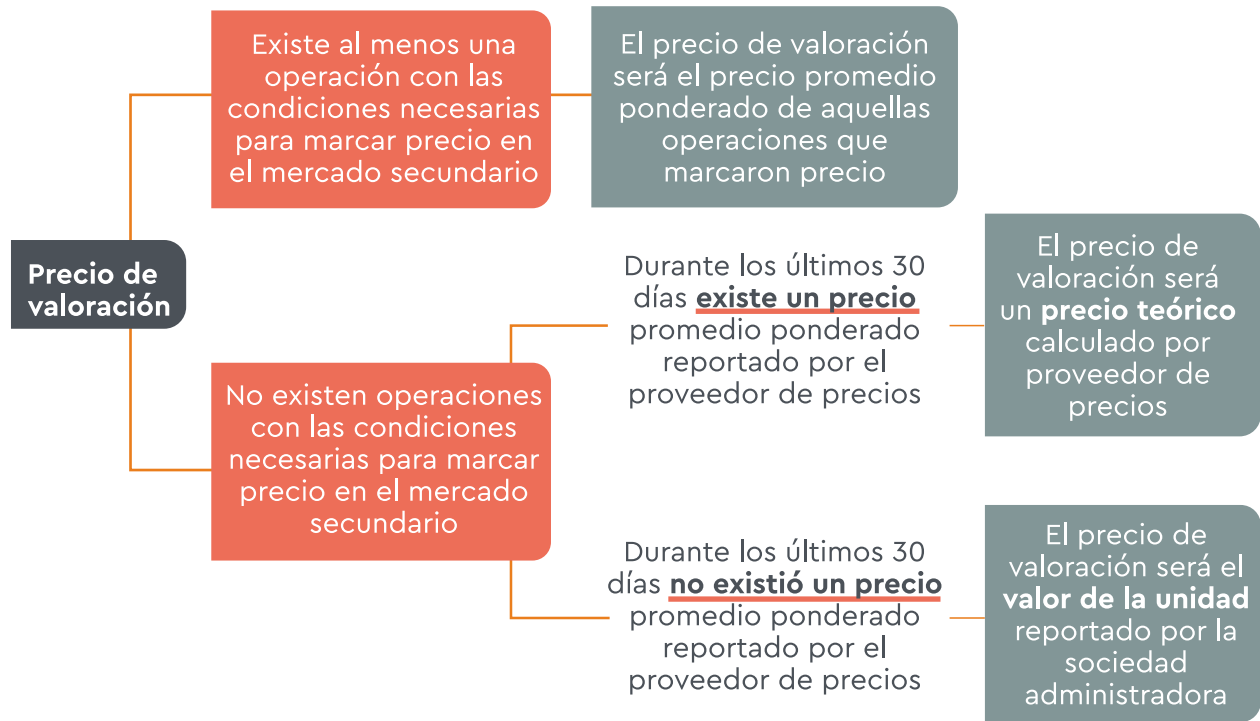
Los extractos de los FIC cerrados inscritos en el RNVE deben incluir el valor de las participaciones, según la información reportada por el proveedor de precios de la sociedad administradora.

### ¿Sobre quiénes tiene impacto?

Las entidades vigiladas por la SFC deberán valorar los títulos de los que trata esta circular de acuerdo con el precio informado por los proveedores de precios.

Inversionistas que dado sus criterios contables y financieros valoren las unidades de participación con el precio reportado por el proveedor de precios de la sociedad administradora.

La nueva metodología de Precia, establece un orden jerárquico para la definición del precio de cierre de cada día bursátil.



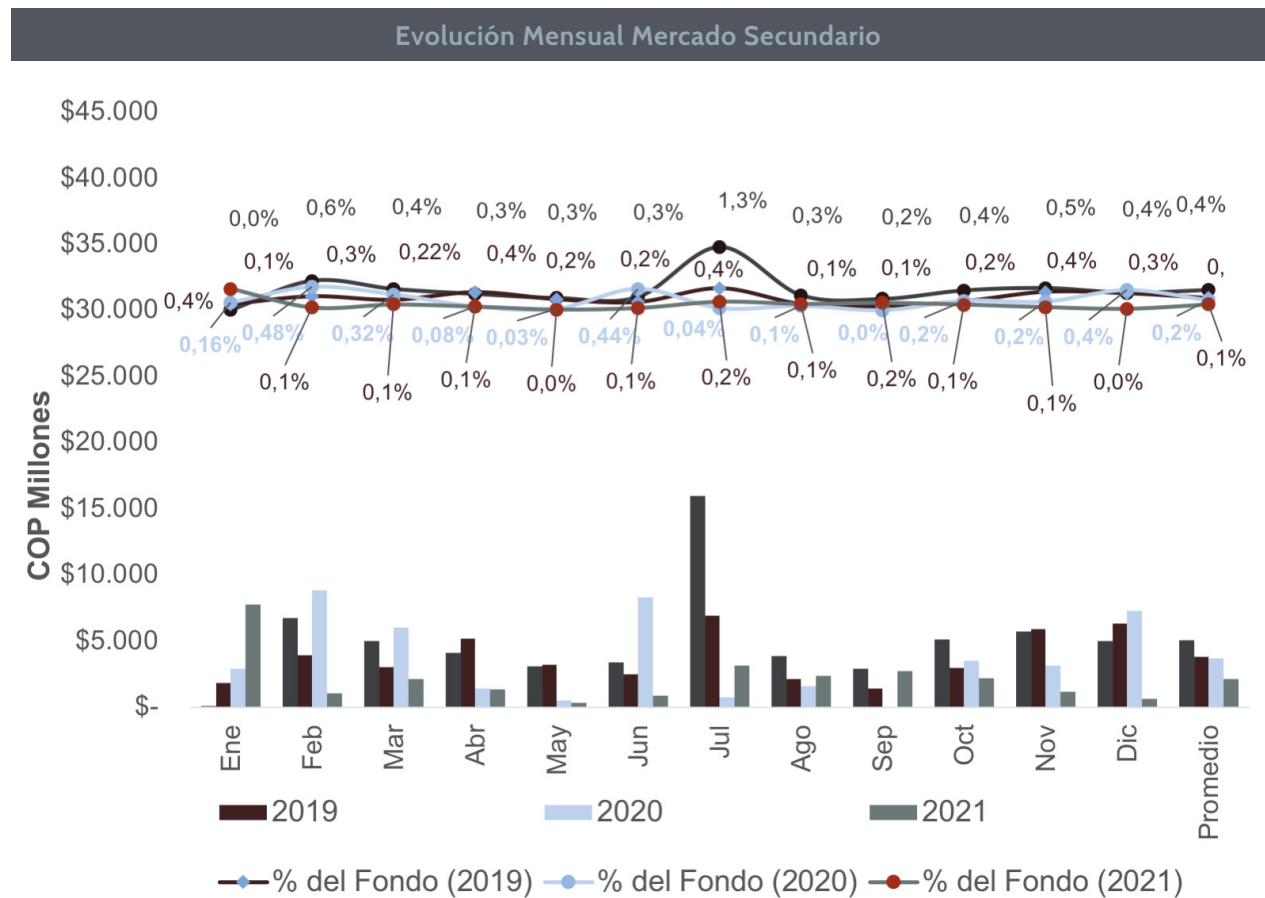
El monto mínimo para que una operación marque precio en el mercado secundario es de 50 millones de pesos.

## Liquidez en Mercado Secundario

En el año 2021, el mercado secundario de las unidades de participación de INMOVAL registró transacciones por valor total de \$26.115 MM de pesos, equivalente a un promedio mensual de \$2.176 MM de pesos.

El mes de enero de 2021 registró el mayor número de transacciones (57) y fue el mayor valor transado (\$7.774 MM de pesos), el mes de mayo registró el menor valor de transacciones (\$353 MM de pesos).

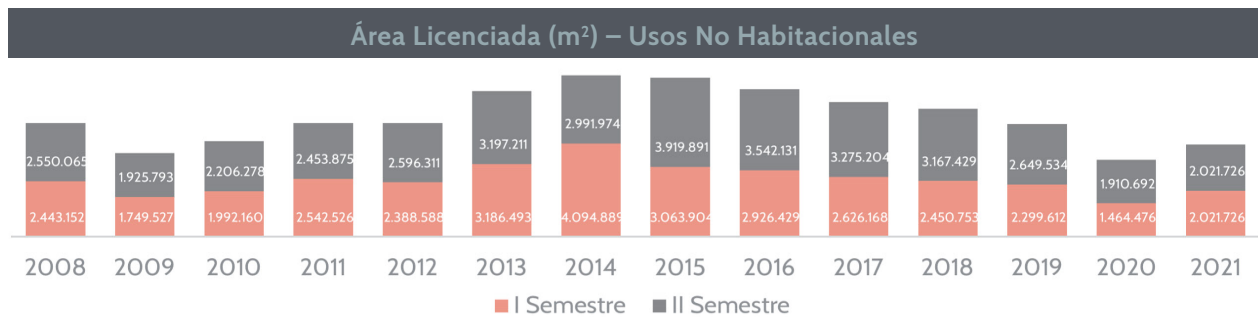
El valor transado a lo largo del año corresponde aproximadamente al 1,5% del valor promedio del Fondo para el año 2021.



# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Licencias de construcción

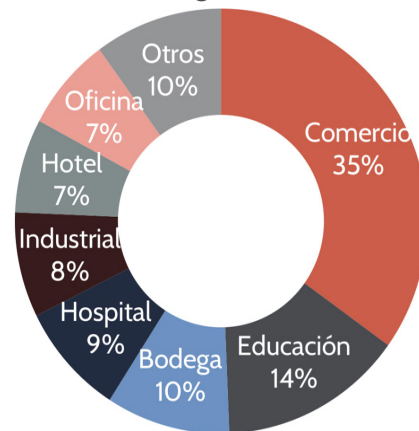
En 2021, se adjudicaron un total de 21.538.268 metros cuadrados de licencias de construcción a nivel nacional, lo que representa un aumento del 28,5% frente al año 2020.



En el año 2021 se licenciaron para edificación 21.538.268 m<sup>2</sup>, mientras que en el año 2020 fueron 16.760.096 m<sup>2</sup>, lo que representó un aumento de 28,5%. Este resultado está explicado por el aumento del área aprobada de 30,7% para vivienda y de 19,8% para los destinos no habitacionales, este último representó un aumento de 668.283 m<sup>2</sup> respecto al año anterior, siendo así 4.043.451 m<sup>2</sup> licenciados. Sobre estos usos, el sector comercio tuvo la mayor participación con 34,9%, equivalentes a 1.412.834 m<sup>2</sup>, seguido por educación con una participación del 14,4% (583.358 m<sup>2</sup>), sector bodegas 9,7% (393.513 m<sup>2</sup>), hospital 1,6% (346.706 m<sup>2</sup>), industrial 1,5% (323.685 m<sup>2</sup>), hoteles 1,3% (289.589 m<sup>2</sup>) y oficinas 1,3% (288.696 m<sup>2</sup>). Mientras que 17.493.602 m<sup>2</sup> fueron aprobadas para vivienda.

Bogotá ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 3.332,606 m<sup>2</sup> (19,9% del total del área licenciada), seguido por Antioquia que registró 2,414,159 m<sup>2</sup> (14,4%), Valle del Cauca 1,683,265 m<sup>2</sup> (10,1%), Cundinamarca 1,516,516 m<sup>2</sup> (9,1%), y Atlántico 967,594 m<sup>2</sup> (5,1%); el resto de los departamentos representaron 6,794,549 m<sup>2</sup> con un 40,7% de participación.

### Área aprobada para construcción a diciembre 2021 según destino



Antioquia ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 3.521.369 m<sup>2</sup> (16,3% del total del área licenciada), seguido por Bogotá que registró 3.232.306 m<sup>2</sup> (15,0%), Cundinamarca 2.175.318 m<sup>2</sup> (10,1%), Valle del Cauca 1.933.599 m<sup>2</sup> (9,0%), y Atlántico 1.259.476 m<sup>2</sup> (5,8%); el resto de los departamentos representaron 9.416.200 m<sup>2</sup> con un 43,7% de participación.

Fuente: DANE



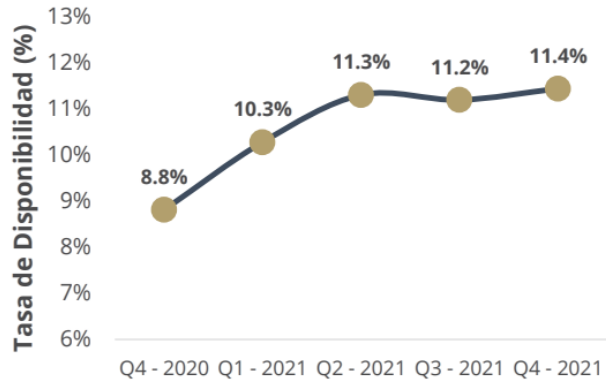
# Oficinas Bogotá

## Principales Indicadores

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Tasas de disponibilidad          | 11,26%   |
| Absorción neta (m <sup>2</sup> ) | 21.942   |
| Nueva oferta (m <sup>2</sup> )   | 600.000  |
| Disponibilidad (m <sup>2</sup> ) | 339.110  |
| <b>Precios Renta</b>             |          |
| Precio Mínimo                    | \$21.000 |
| Precio Máximo                    | \$98.500 |
| Precio Promedio                  | \$65.600 |

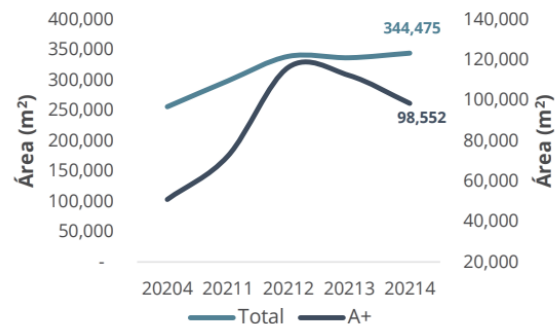
La capital del país cerró el año con un inventario competitivo de 3.023.578 m<sup>2</sup>, presentando un incremento del 3,59% respecto al mismo trimestre del año anterior, que responden a 105.000 m<sup>2</sup>; con relación a la variación trimestral, se evidencia un crecimiento del 0,1% representados en 2.805 m<sup>2</sup> por el ingreso del edificio 85 Square en el corredor Andino, aumentando en un 1,4% el inventario en este corredor. Respecto a la variación del inventario durante lo corrido del año, se registró un incremento del 4% interanual, traducidos en 104.878 m<sup>2</sup>, los cuales se reflejan en los corredores Andino, Salitre, Chicó y Centro Internacional. En lo corrido del año, la capital del país ha registrado incrementos significativos en la oferta de espacios disponibles en edificios corporativos culminando así el último trimestre del año con una vacancia de 339.100 m<sup>2</sup>, significando un incremento de 32,3% respecto al mismo periodo del 2020. Lo anterior puede ser atribuido a diversas variables exógenas al mercado inmobiliario como los picos de contagio que se evidenciaron en lo corrido del año y el Paro Nacional que se dio a mediados del año; de igual manera se pueden atribuir a variables inmobiliarias como el ingreso al inventario competitivo de la ciudad de algunos edificios con vacancias elevadas. Revisando el comportamiento por clases, los edificios que cuentan con mejores especificaciones técnicas en la ciudad registran el crecimiento interanual más alto respecto a las demás clases, esto se ve reflejado en el aumento del 86,8% (44.300 m<sup>2</sup> en términos absolutos) en materia de vacancia que presentaron los edificios clase A+, culminando el periodo con una oferta que llega a 95.377 m<sup>2</sup>; pese a lo anterior, al realizar un análisis trimestral, se encuentra que la disponibilidad en los edificios clase A+ de la ciudad ha venido disminuyendo desde el segundo trimestre del presente año en cerca de 21.000 m<sup>2</sup>, demostrando una recuperación en el dinamismo de la demanda.

## Tasa de disponibilidad



La ciudad de Bogotá ha tenido niveles estables en la tasa de disponibilidad en lo corrido del año, registrando al cierre del último trimestre del año una disponibilidad de 11,26%, mostrando cierta estacionalidad hacia niveles entre el 11% y 11,5% en lo corrido del 2021, como se puede evidenciar en el gráfico (Tasa de Disponibilidad Bogotá). Al comparar esta disponibilidad con las principales ciudades de Latinoamérica se encuentra que Bogotá ha sido una de las ciudades más resilientes en el mercado internacional, sólo por encima de Santiago de Chile, ciudad que registró 10,4% en su tasa. Por otro lado, las ciudades que han sido más afectadas por la contingencia global fueron Río de Janeiro y México, al presentar tasas de disponibilidades que ascienden a 22% y 24% respectivamente, siendo estas las más altas de la región.

## Oferta en Edificios Clase A+ vs Total



Fuente: Colliers International

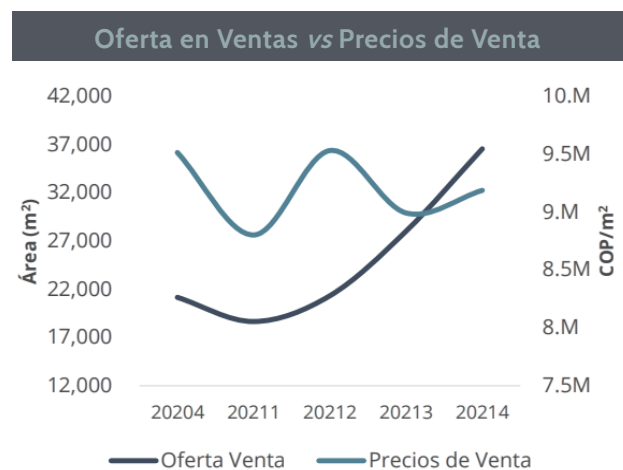
Actualmente la capital del país cuenta con varios proyectos inmobiliarios corporativos que suman más de 700.000 m<sup>2</sup>, no obstante, se debe aclarar que el 23% de estos metros cuadrados mencionados son de proyectos que con el paso de los años pararon el desarrollo y en este momento se encuentran en Stand By, lo que deja un total de 600.000 m<sup>2</sup> en desarrollo. Bogotá cuenta con varios proyectos inmobiliarios en marcha, destacando el avance cercano al 100% en Central Point Torre D (Edificio que se espera ingrese al inventario competitivo de la ciudad en el primer trimestre del 2022) en el corredor Salitre, este corredor ha ganado relevancia en los últimos años por el alto desarrollo inmobiliario que ha tenido, destacando importantes complejos empresariales que se han convertido en insignia en la capital, proyectos como Connecta, Buró 25, CEMSA, Elemento, entre otros. De igual manera se espera el comienzo del desarrollo de nuevos proyectos ubicados en los complejos empresariales mencionados con antelación, lo que sumaría más de 200.000 m<sup>2</sup> al inventario competitivo de la ciudad en los próximos 5 años. Colliers International estima que el corredor Salitre siga contando con buen volumen en materia de desarrollo inmobiliario para el mediano y largo plazo, llegando a posicionar el corredor como uno de los más representativos de la ciudad; esto estará ligado al posible desarrollo inmobiliario que puedan llegar a tener los complejos empresariales CEMSA, Buró 25 y Connecta. Por otra parte, la capital del país cerró el último trimestre del 2021 con una absorción neta acumulada de 21.943 m<sup>2</sup>, cifra que contrasta con la absorción que registró Bogotá en el mismo periodo del año inmediatamente anterior, periodo en el cual la absorción de la ciudad llegó a estar en niveles cercanos a los 59.000 m<sup>2</sup>; Aun cuando lo anterior sugiere un bajo dinamismo en lo corrido del año, la ocupación de espacios se mantiene en niveles positivos y viene en una senda de recuperación importante, recordando que en el primer trimestre la absorción registraba cifras negativas en 42.700 m<sup>2</sup>, lo que se traduce en un cambio positivo cercano a los 64.600 m<sup>2</sup> respecto al primer trimestre. Analizando el comportamiento de la absorción por clase en Bogotá, se encuentra que la clase que jalónó al alza dicha variable fue la clase A+,

ya que esta registró una absorción neta acumulada de 57.733 m<sup>2</sup> apalancada por ocupaciones de espacios corporativos en edificios representativos de la ciudad como Torres Unidas 2 y Torre 90 en Chicó sumado a algunos edificios que entraron al inventario competitivo con un nivel de ocupación por encima del 40%, aportando metros cuadrados ocupados.

Por otro lado, las clases A y B culminaron el periodo con absorciones negativas de -19.763 m<sup>2</sup> y -16.027 m<sup>2</sup> respectivamente.

## Precios de Venta

Al culminar el año, la capital del país presentó una ponderación de precios en venta de \$9.188.500 COP/m<sup>2</sup> (\$2.310,11 USD/m<sup>2</sup>) que, respecto a los \$9.516.000 COP/m<sup>2</sup> (2.392,45 USD/m<sup>2</sup>) presentados el año inmediatamente anterior, representan un decrecimiento de -3.44%; este decrecimiento responde mayoritariamente a un incremento en la oferta en exclusiva en venta en edificios clase A en los corredores Santa Barbara y Chico (70,7% y 34,5% respectivamente). Al realizar un análisis cruzado entre los precios de venta y la oferta en venta, se encuentra un comportamiento atípico durante el último año, ya que los precios de venta presentaron una ponderación de precios oscilante entre los \$8.500.000 COP/m<sup>2</sup> (\$2.137,02 USD/m<sup>2</sup>) y \$9.500.000 COP/m<sup>2</sup> (\$2.388,43 USD/m<sup>2</sup>) mientras que la oferta presentó un comportamiento creciente desde el primer trimestre del 2020; Se logró identificar que en los ciclos bajistas en el precio, la oferta exclusiva en venta que aumentó más, se dio sobre todo en los corredores periféricos (donde los precios son menores que la media) haciendo que el precio ponderado disminuya; mientras que en el ciclo alcista, los precios que han afectado la media ponderada, responden a activos ubicados en CBD (representando precios más altos que la media) jalonando el promedio ponderado.



Fuente: Colliers International

## ■ Clasificación de Oficinas:

### Clase A+ (A Plus):

- Considerados de altas especificaciones.
- Tiempo de construido menor o igual a 10 años.
- Alturas entre piso y techo iguales o superiores a 3.5 metros.
- Relación de parqueo de 1 por cada 40 metros cuadrados.
- Sistemas avanzados de comunicaciones, de seguridad contra incendio y de acceso.

### Clase A:

- Tiempo de construido entre 11 a 20 años.
- Alturas entre piso y techo hasta 3 metros.
- Fuente: Colliers International
- Relación de parqueo de 1 por cada 50 metros cuadrados.
- Sistemas de acceso y de seguridad contra incendio de especificaciones medias.

### Edificios Clase B:

- Tiempo de construcción entre 21 a 25 años.
- Alturas sencillas hasta de 2.5 metros.
- Relación de parqueo de 1 por cada 50 metros cuadrados o superior.
- Sistemas de acceso y de seguridad contra incendio básicos.

Fuente: Colliers International

# Bodegas Bogotá



Parque Industrial Zol Funza (adquirido 35% por Inmoval)

Fuente: Jones Lang La Salle – Reserach

Colombia es uno de los países de la región con mayor crecimiento en los últimos años en el mercado logístico. Esto se debe a ventajas estructurales como lo es su densidad poblacional y magnitud del mercado. Colombia es un país relativamente denso que tiene además varias ciudades grandes pareciéndose a grandes actores latinoamericanos como México y Brasil. A pesar de esto, Colombia aún carece de infraestructura vial óptima para el desarrollo logístico e industrial. El Estado ha puesto esfuerzos durante los últimos años para mejorar estas condiciones como el programa de autopistas 4G y 5G, sin embargo, todavía queda un largo camino en este ámbito.

Bogotá es el principal centro logístico e industrial de Colombia.

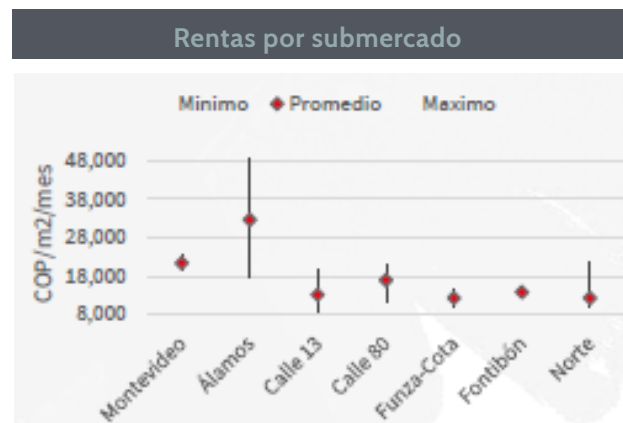
Tanto por su ubicación estratégica (justo en el centro del país estando equidistante con respecto a las demás grandes ciudades) como por el tamaño de su economía y mercado potencial. Con una buena estructura vial, Bogotá se ha vuelto un lugar lógico de consolidación logística similar a lo observado en Ciudad de México en México. Adicional a Bogotá, las ciudades de Barranquilla, Cartagena, Medellín y Cali concentran importantes polos logísticos e industriales, con una oferta total de 4,2 millones de m<sup>2</sup> entre estas 4 ciudades .

La creciente demanda por espacios de calidad AAA ha sido suplida por inversionistas institucionales que han apostado por este tipo de activos en el último quinquenio. Entre los desarrolladores y propietarios más relevantes se destacan Terranum con ZOL Funza y Exxenta Latam Logistics Properties con Parque Logístico Calle 80 Agrobetania San Carlos 2 3 y 4 Pactia y BTG Pactual con Logika 80 y Tecni Inmobiliaria con Parque Empresarial Siberia. A pesar de la marcada transformación que ha tenido el mercado en los últimos tres años, el inventario Prime aún no supera el 30%. La pandemia ha dado un impulso.

Adicional al crecimiento del sector, sumado a la latente necesidad de sofisticación y eficiencia. En concreto, el mercado de capitales ha evidenciado un marcado interés de la mayoría de inversionistas por este tipo de activos, en detrimento de activos tradicionales como oficinas o retail. La demanda de activos AAA supera la oferta y en consecuencia varios actores han optado por desarrollar activos built to suit para demandas típicamente de más de 20,000 m<sup>2</sup>.

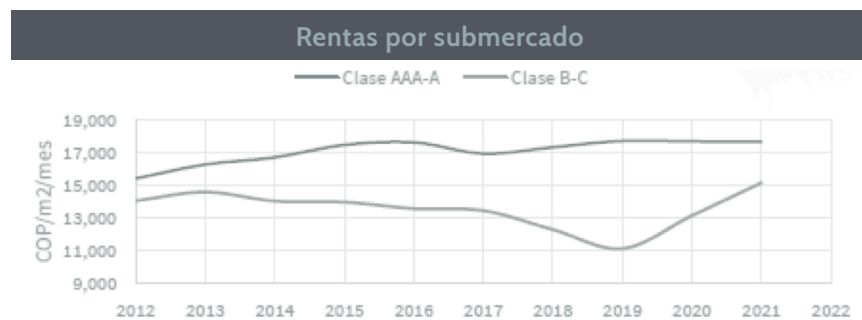


Fuente: Jones Lang La Salle – Reserach. Colombia



En cuanto a rentas, las más altas se encuentran en los submercados urbanos Los parques industriales en las afueras de la ciudad tienen menores costos de desarrollo (tierra de menor costo) pero mayores costos de operación para usuarios mayores costos de transporte y en algunos casos, peajes. Esto se ve reflejado en rentas más bajas respecto a submercados urbanos. Así, las rentas más altas del mercado se encuentran en el submercado Álamos, a pesar de que los activos en esta zona son de clase B y C, las rentas se encuentran alrededor de los 32.000 COP/m<sup>2</sup>/mes de los submercados suburbanos, Calle 80 es el que presenta mayores rentas.

Este submercado ha tenido una gran expansión gracias a mejoras en la infraestructura vial y de transporte, incentivos tributarios su cercanía a la ciudad y el no pago de peaje. Las rentas en este submercado varían entre 13.000 COP/m<sup>2</sup>/mes en activos de clase B y 20.000 COP/m<sup>2</sup>/mes en activos de clase AAA las rentas más bajas del mercado se encuentran en el submercado Norte y el corredor Funza Cota. Su gran distancia a Bogotá sumado al cobro de peajes reducen las rentas que los usuarios están dispuestos a pagar.



## ■ Bodegas Bogotá:

### Parques Industriales Clase A+:

- Vocación de tipo logístico.
- Amplias vías internas y de acceso.
- Parqueadero interno para tractocamiones.
- Altas especificaciones en sistemas de acceso y de seguridad.
- Planta de tratamiento de aguas residuales.
- Servicios para usuarios como restaurante, enfermería, báscula, entre otros.
- Altura libre mínima de 11,5 metros.
- Resistencia de pisos de 4 Ton/m<sup>2</sup> o superior.
- Varios muelles de carga.
- Red contra incendio.

### Zona Franca (ZF):

- Ubicado en un territorio delimitado que cuenta con beneficios tributarios especiales.

### Parques Industriales Clase A:

- Vocación flexible.
- Ubicación cercana a vías de acceso principales.
- Triple altura.
- Resistencia alta de pisos.
- Servicios adicionales para usuarios.
- Posee un área superior respecto al promedio del mercado.
- 

### Parques Industriales Clase B:

- Ubicación cercana a vías de acceso secundarias.
- Altura sencilla o doble en bodega.
- Servicios adicionales limitados.
- Cuenta con área inferior al promedio del mercado.

Fuente: Colliers International - Jones Lang La Salle - Reserach. Colombia

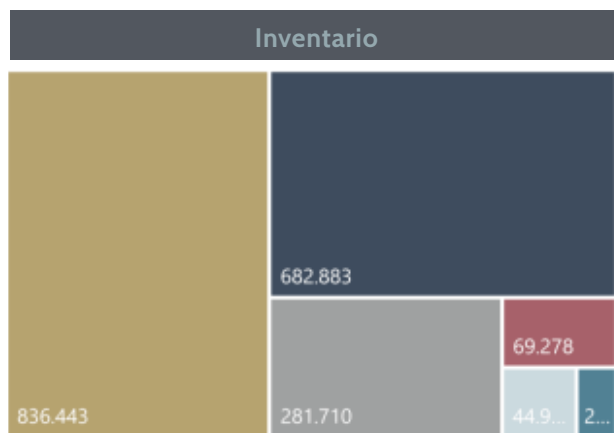
# Comercio Bogotá

## Principales Indicadores 2021

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Tasas de disponibilidad          | 8,68%     |
| Absorción neta (m <sup>2</sup> ) | 39.768    |
| Inventario (m <sup>2</sup> )     | 1.939.500 |
| Disponibilidad (m <sup>2</sup> ) | 145.453   |
| Precio de renta promedio         | \$110.500 |

Fuente: Colliers International

Bogotá cerró el primer trimestre de 2022 con un inventario competitivo de 1.939.500 m<sup>2</sup>, que se compone de 55 centros comerciales. Se trata de un incremento anual del 3,03% desencadenado por la entrada en operaciones del centro comercial Nuestro Bogotá, que sumó un total de 57.000 m<sup>2</sup> a la superficie total alquilable de la ciudad. Sobre el curso del primer trimestre de 2022, no hubo cambios en comparación con el trimestre anterior. En los últimos años, ha habido evidencia de una disminución en la formulación de nuevos proyectos y licencias de construcción de grandes centros comerciales en toda la nación. Además, dentro del comercio minorista cartera de proyectos, no ha habido nuevas aperturas lo que va de año. Por ello, Según Colliers se prevé una desaceleración en el crecimiento del inventario de la ciudad durante los próximos años debido a los nuevos centros comerciales en su muestra. Sin embargo, como ha sido la tendencia en los últimos años, podríamos ver renovaciones en las tiendas existentes centros comerciales, donde estos luego podrían reconfigurar su GLA, haciendo que el inventario crezca ligeramente.



■ Comunitario ■ Especializado ■ Estilo de Vida  
 ■ Outlet ■ Regional ■ Super Regional

## Oferta

Para Q1 2022, oferta de locales comerciales en Bogotá alcanzó los 133.817 m<sup>2</sup>, para una disminución anual de 15,62%, lo que se traduce en 24.800 m<sup>2</sup>. En comparación con el cuarto trimestre de 2021, este suministro también disminuyó en un 8%, alcanzando los 145.700 m<sup>2</sup>. Colliers prevé a corto plazo un ritmo más lento dinámica de la oferta dados los elevados niveles de ocupación en periodos recientes. A partir del primer trimestre de 2022, demanda ejecutada en locales minoristas en Bogotá alcanzó los 11.902 m<sup>2</sup>, por un año crecimiento de 19.314 m<sup>2</sup>, descontando la cifra del período base de comparación de -7.412 m<sup>2</sup>. Se han colocado más de 25.000 m<sup>2</sup> de locales comerciales entre Q4 2021 y Q1 2022 en los últimos seis meses, por lo que Colliers prevé una tasa de colocación progresivamente a la baja, pero permaneciendo en territorio positivo para el resto del 2022. El resultado global de la ciudad también dependerá de qué estrategias de marketing se implementan para el últimas aperturas de centros comerciales, para llenar el suministro restante.

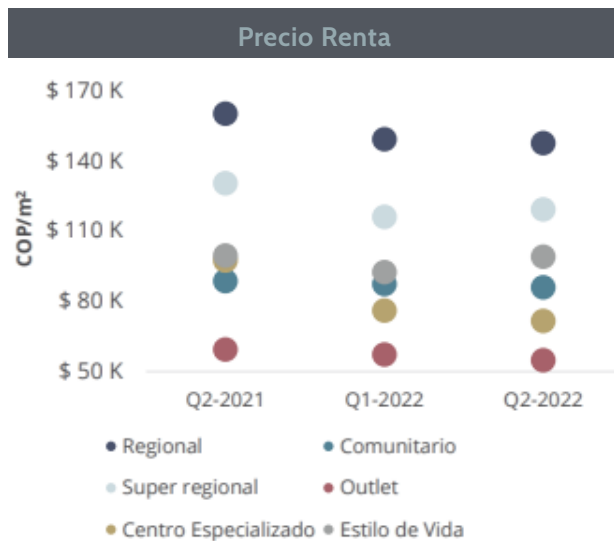
## Cambios de la Oferta por Clase Anual y Trimestral





## Precio de Renta

A la fecha de corte del primer trimestre de 2022, el precio promedio de renta en Bogotá se ubicó en \$107.500 COP/m<sup>2</sup>, registrando una disminución anual de 4,57%, lo que se traduce en \$5.151 COP/m<sup>2</sup>. También se registró una disminución en el precio de renta ponderado en comparación con Q4 2021 (\$110.500 COP/m<sup>2</sup>), con una variación del 2,67%. Según las proyecciones de oferta y el comportamiento histórico de la dinámica de precios, Colliers prevé poca variación del precio medio de arrendamiento en el corto plazo, con una tendencia a la baja no mayor del 5%. Con el análisis en el efecto del precio en el último año, Colliers estima que, en el corto y mediano plazo los precios a nivel general presentarían una corrección al alza en la medida que la demanda se mantenga.



## Precio Venta

A partir del primer trimestre de 2022, el precio de venta promedio de los locales en Bogotá se ubicó en \$15.333.700 COP/m<sup>2</sup>. Esta es una disminución anual de 3,48% y corresponde a \$553.600 COP/m<sup>2</sup>. También se registró un precio más bajo en comparación con la cifra del cuarto trimestre de 2021 (\$16.231.290 COP/m<sup>2</sup>), con una disminución del 5,53%. Como se estimó en periodos anteriores, esta nueva configuración de la oferta para la venta ha dado paso a nuevos niveles de precios entre las clases. Dado lo anterior y según las proyecciones de la oferta, Colliers prevé que el precio ponderado de venta de la ciudad crezca a un ritmo lento a lo largo del 2022, teniendo en cuenta el comportamiento ya presentado, donde se pueden ver dispersiones altas en los precios, teniendo como precedente que la muestra de oferta exclusiva para la venta es relativamente pequeña frente a la oferta exclusiva en renta.



Fuente: Colliers International

# Comportamiento del Mercado Inmobiliario

## Comercio Medellín

### Mercado Medellín

A cierre del 2021, Medellín presentó inventario cercano a los 993.370 m<sup>2</sup>, cifra que se mantuvo estable durante todo el año.

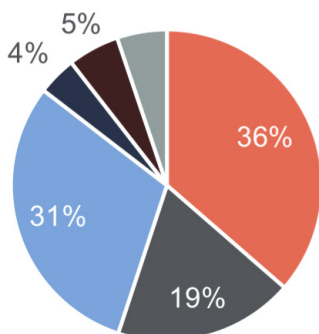
Se inauguró el Centro Comercial Parque Fabricato en Bello con cerca de 53.600 m<sup>2</sup> de GLA.

El inventario total de la ciudad cuenta con una participación de aproximadamente 67% en centros comerciales regionales y super regionales.

#### Resumen Estadísticas

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Tasas de disponibilidad                       | 5,2%                           |
| Disponibilidad (m <sup>2</sup> )              | 51.322                         |
| <b>Precios de renta COP por m<sup>2</sup></b> |                                |
| Regional                                      | COP 109.000 por m <sup>2</sup> |
| Comunitario                                   | COP 84.000 por m <sup>2</sup>  |
| Súper regional                                | COP 119.000 por m <sup>2</sup> |
| Outlet  | COP 77.000 por m <sup>2</sup>  |
| Centro Especializado                          | COP 100.000 por m <sup>2</sup> |
| Vecindario                                    | COP 80.000 por m <sup>2</sup>  |

#### Distribución de la Oferta



- Regional
- Súper Regional
- Comunitario
- Outlet
- Centro Especializado
- Vecindario

Fuente: Colliers International

### Disponibilidad

La vacancia del 2021 fue 5,2%, aumentando 47pb frente a la cifra de cierre de 2020.

Los Centros Comerciales Regionales y Súper Regionales cuentan con una disponibilidad cercana al 9%. Por otro lado, los centros comerciales comunitarios cuentan con una tasa de disponibilidad del 30%.

Es importante resaltar que durante el 2021 la tasa de disponibilidad se mantuvo estable, aún con la inauguración del Centro Comercial Parque Fabricato.

### Nueva Oferta

Se espera que en mayo de 2022 entre en operación el centro comercial Beillin Plaza, lo cual incrementaría el área arrendable en inventario en cerca del 1%. Por otro lado el centro comercial la 65, el cual contaría con un GLA cercano a los 87,000 metros cuadrados.

#### Beillin Plaza

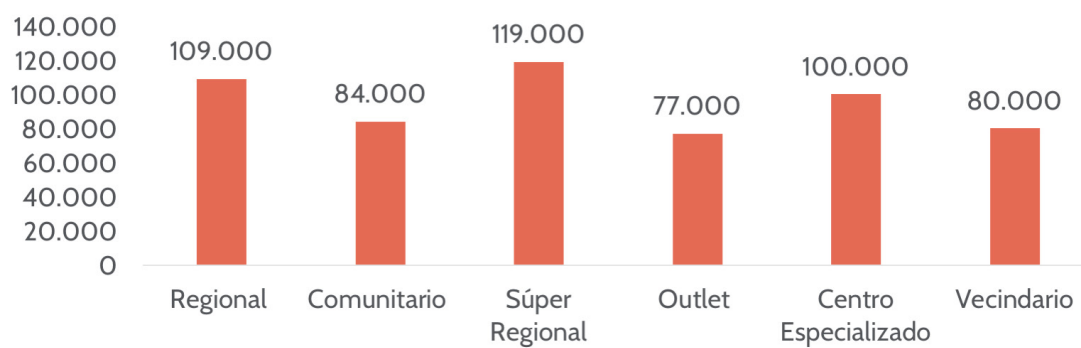
Ubicado en Bello, Antioquia. Contará con 5 niveles, con tiendas de pequeño formato. Esperan contar con más de 10,000 visitantes al día.

#### La 65

Ubicado en el barrio Naranjal, en Medellín. El Centro Comercial contará con 81,000 m<sup>2</sup> de área arrendada. Tendrá a Jumbo y a Easy como tiendas ancla.

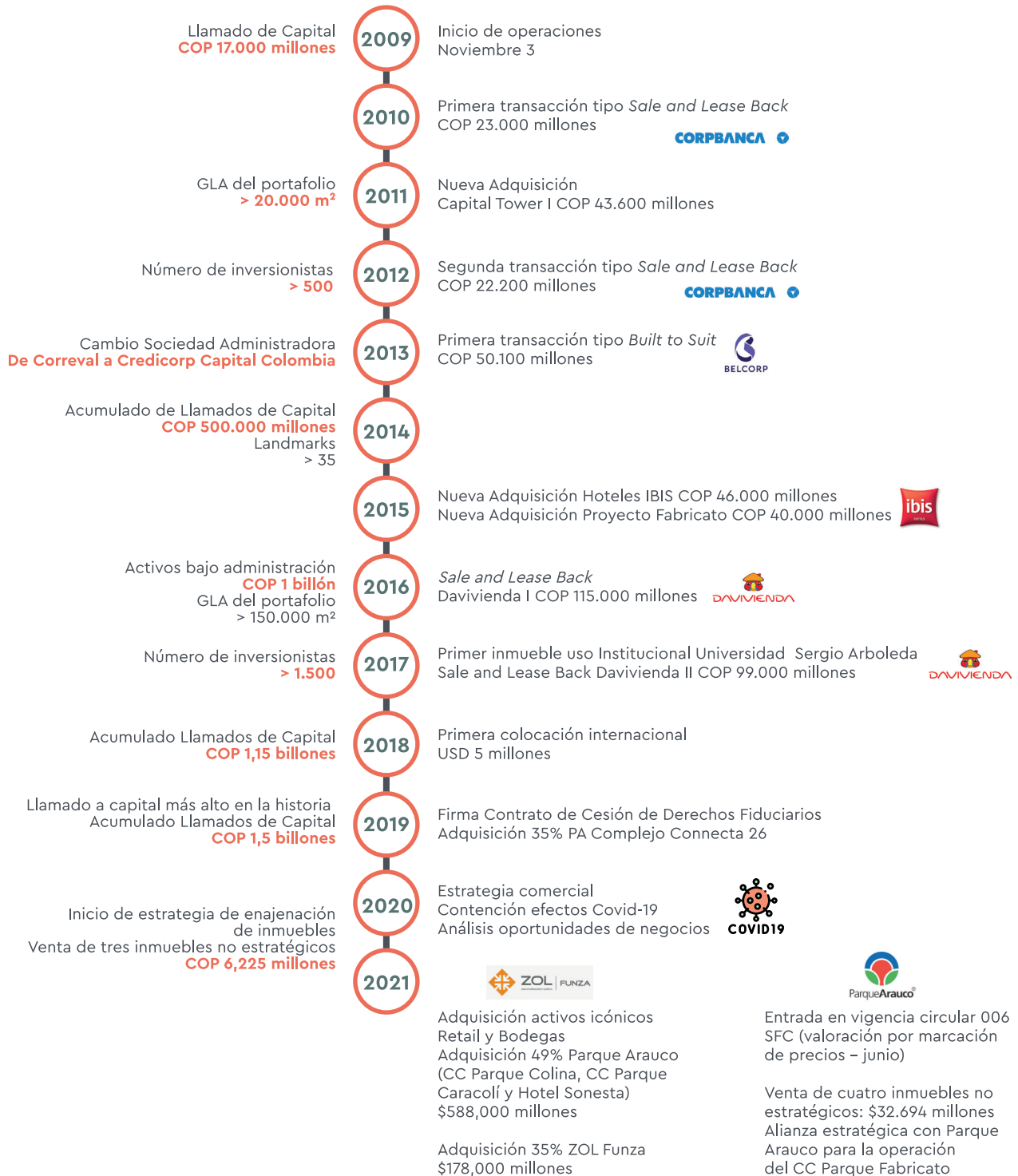


### Precio de renta promedio por clase



Finalizando el 2021, el precio promedio de renta incrementó un 8,7%. Lo anterior liderado por los centros especializados con un incremento del 40%.

# PRINCIPALES HITOS DE INMOVAL



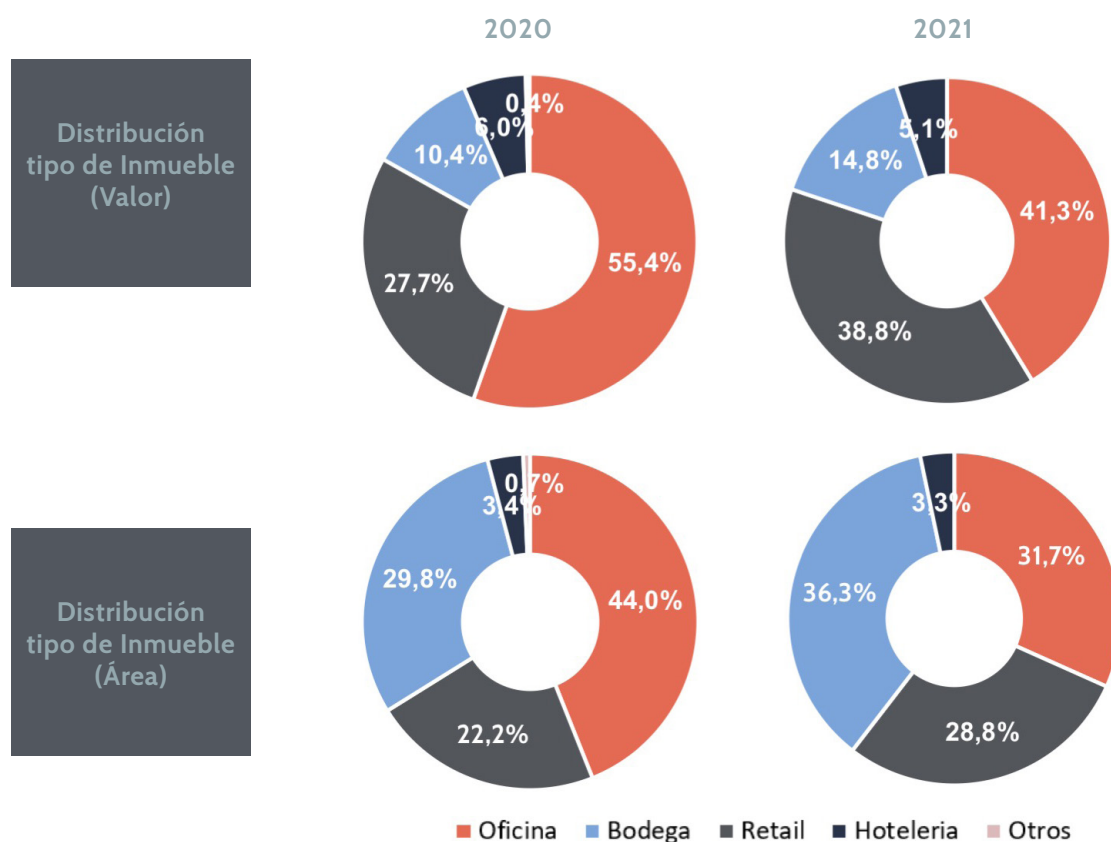
# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Composición por Tipo de Inmueble

Para el año 2021 el portafolio consolidado de INMOVAL cuenta con un área bajo administración de 400.930 m<sup>2</sup>, de la cual, un 36,3% corresponde a bodegas, 31,7% corresponde a oficinas, 28,8% a los locales (Retail), y 3,3% restante corresponde a hotelería.

Fondo cerró con un monto total de activos bajo administración COP\$2.810.730 MM. El segmento de Oficinas sigue liderando la participación sobre el valor del portafolio (41,3%), seguido por Retail, el cual representa el 38,8% del portafolio, las bodegas con un 14,8% y finalmente la hotelería con un 5,1%.

Respecto al valor de los inmuebles, según los avalúos recibidos durante los últimos 12 meses, el



## Composición Geográfica

En el análisis del portafolio por ubicación geográfica al cierre del 2021, Bogotá sigue predominando como la ciudad con mayor concentración de inmuebles del portafolio de INMOVAL con el 50,9% del área arrendable total, seguida por Funza, a la cual se le atribuye el 17,29% del área, perteneciente a las bodegas de ZOL Funza arrendadas a Mercado Libre, Colsubsidio, entre otros ocupantes.

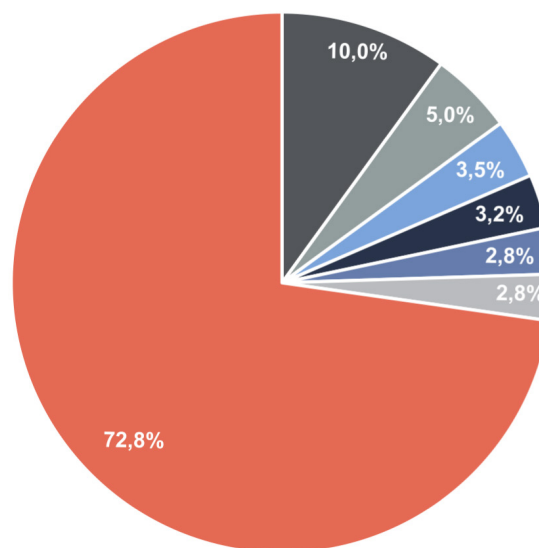
En cuanto al valor de los inmuebles, Bogotá también se ubica en primer lugar con el 69,8%, el segundo lugar lo ocupa Bello con un 7,7%, seguido de los inmuebles ubicados en Funza con el 6,4% y en Bucaramanga el 4,9%.

Composición geográfica del portafolio (área y valor)

| Ciudad        | Área (m <sup>2</sup> ) | % del Área  | Valor (COP MM)   | % del Valor |
|---------------|------------------------|-------------|------------------|-------------|
| Bogotá        | 204.080                | 50,90%      | 1.961.197        | 69,8%       |
| Funza         | 69.341                 | 17,29%      | 180.193          | 6,4%        |
| Tocancipá     | 32.866                 | 8,20%       | 87.404           | 3,1%        |
| Bello         | 22.516                 | 5,62%       | 216.442          | 7,7%        |
| Bucaramang    | 21.270                 | 5,31%       | 138.382          | 4,9%        |
| Yumbo         | 21.163                 | 5,28%       | 45.640           | 1,6%        |
| Medellín      | 7.791                  | 1,94%       | 65.541           | 2,3%        |
| Cali          | 4.789                  | 1,19%       | 37.040           | 1,3%        |
| Barranquilla  | 2.329                  | 0,58%       | 10.400           | 0,4%        |
| Cartagena     | 2.294                  | 0,57%       | 26.946           | 1,0%        |
| Armenia       | 2.098                  | 0,52%       | 6.423            | 0,2%        |
| Ibagué        | 1.484                  | 0,37%       | 3.480            | 0,1%        |
| Santa Marta   | 1.300                  | 0,32%       | 5.259            | 0,2%        |
| Manizales     | 1.056                  | 0,26%       | 2.799            | 0,1%        |
| Villavicencio | 885                    | 0,22%       | 3.583            | 0,1%        |
| Otros         | 5.670                  | 1,41%       | 9.999            | 0,7%        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>400.930</b>         | <b>100%</b> | <b>2.810.730</b> | <b>100%</b> |

## Composición por Arrendatario

A corte del 2021, el Fondo continuó con una composición Triple A de arrendatarios teniendo como contrapartes a las principales compañías de cada uno de sus sectores económicos. Además, se percibe una buena diversificación del origen de flujo de caja, dado que el 72,8% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de inquilinos con una participación inferior a 2,0%. La incorporación de las bodegas de ZOL Funza aportó un pool de locatarios con excelente riesgo crediticio como Mercado Libre y Colsubsidio. De esta manera, el banco Davivienda, se mantiene como el arrendatario más relevante en cuanto a ingresos por arrendamiento con un 10,0%, seguido por Teleperformance con una participación del 5,0% y Belcorp con 3,5%.



- Davivienda
- Belcorp
- Scotiabank
- Otros
- Teleperformance
- Banco Itaú
- Mercado Libre



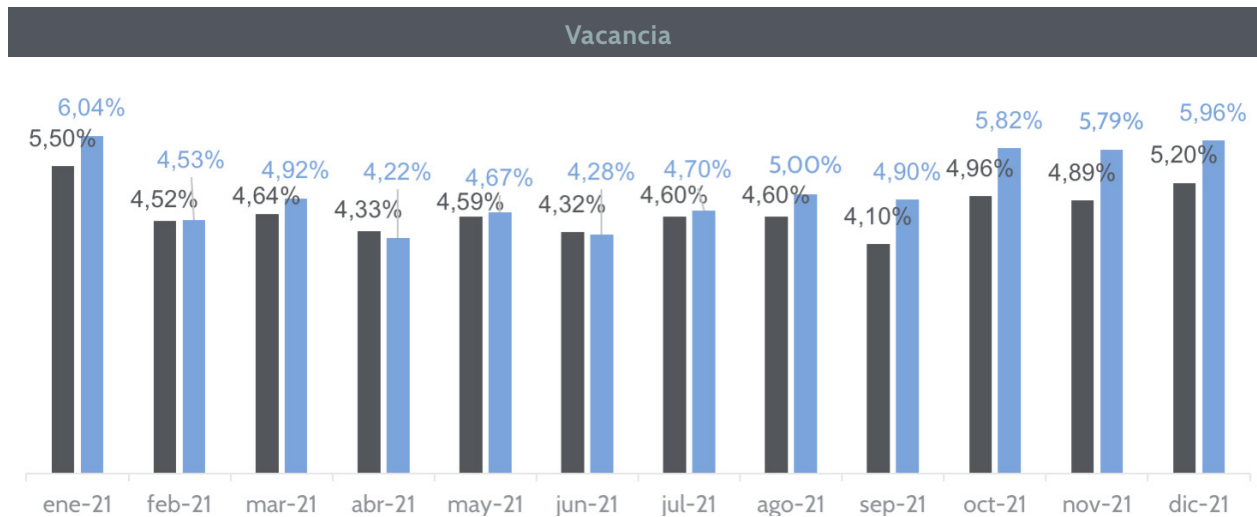
## Vacancia del Portafolio

El resultado de la vacancia económica promedio del año 2021 fue del 5,07% y cerró en 5,96%, disminuyendo 3,91 pbs respecto al cierre del año 2020 (6,0%). En cuanto, el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados desocupados) en el año 2021 fue de 4,69% y cerró en 5,20%, disminuyendo también frente al mismo período del año anterior (5,50%).

Las gestiones comerciales adelantadas para el arriendo de los inmuebles vacantes permitieron suscribir contratos de arrendamiento sobre diversos inmuebles cuya área total asciende a 32.343 m<sup>2</sup>, entre los cuales se encuentran algunas oficinas del Edificio Blue Tower, Megatower, Rosales, Complejo Empresarial Urban Plaza, Mansarovar, Complejo Empresarial Connecta 26, Centro

Comercial Parque la Colina, Centro Comercial Parque Caracolí y Centro Comercial Parque Fabricato.

La vacancia física esta explicada por algunas entregas que incidieron en los índices de vacancia: (i) las oficinas de Regus en el Edificio Capital Tower (1.011 m<sup>2</sup>); (ii) las oficinas de Telefónica en el Edificio Capital Tower (1.559 m<sup>2</sup>) (iii) las oficinas de Hasbro en el Edificio Capital Tower (498 m<sup>2</sup>); (iv) las Oficinas de Vertiv ubicados en el edificio de Mansarovar (1.559 m<sup>2</sup>); (v) las oficinas de Xertica en el Edificio Torre Uno 93 (588 m<sup>2</sup>); (vi) las oficinas de Contempo y Biogen en el Edificio Oxo Center (557 m<sup>2</sup>); y la oficina de Davivienda ubicada en el Barrio Las Nieves (315.70 m<sup>2</sup>).

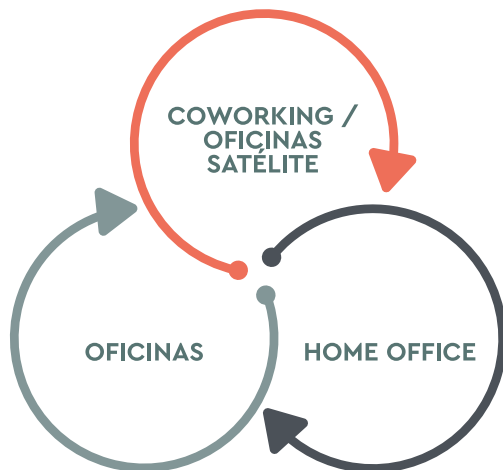


Área arrendable: 379.802 m<sup>2</sup>  
 Vacancia física: 19.759 m<sup>2</sup> (5,20%)  
 Vacancia económica: \$1,104 MM (5,96%)  
 Duración Promedio Contratos: 5,8 años

## Tendencia de las Oficinas

Teniendo en cuenta la etapa post Covid-19, se considera de acuerdo al análisis de los expertos que las empresas deberán encontrar el equilibrio entre el trabajo en casa, coworkings oficinas satélites y oficinas tradicionales, de manera que se cuente con los recursos necesarios para el buen desarrollo de las responsabilidades por parte de la fuerza laboral, así mismo contar con la tecnología necesaria para garantizar la continuidad del negocio. Los inquilinos estarán buscando inversiones bajas de adecuación, accesos a espacios de altos estándares en donde el cuidado e higiene se convertirá en un servicio fundamental, descentralización que permitirá crear huellas inmobiliarias en distintas partes de la ciudad, es decir, des-desinsificar la casa matriz lo cual facilitará el acceso de los colaboradores que viven lejos de la casa matriz.

A corte del año 2021 se observaron igualmente nuevas tendencias en las adecuaciones y diseños que buscan mejores distribuciones y ambiente laboral basados en puestos variables, salas de reuniones y salas individuales para reuniones o llamadas virtuales, espacios con salas tipo estar, así como espacios satélites con mayor amplitud y herramientas de gestión para reservas de espacios entre los colaboradores.



### EQUILIBRIO

Ahorro en tiempos de desplazamientos y movilización hacia el sitio de trabajo

Incremento en el equilibrio entre la vida laboral y personal

Aumento de la productividad por medio de la flexibilidad

Fuente: JLL 2020 - Encuesta realizada a 3.000 trabajadores de 10 países. - MEPAL.

## Tendencia de los activos logísticos

Los activos logísticos han presentado una evolución para satisfacer las nuevas necesidades del consumidor como consecuencia de la coyuntura presentada por el virus del Covid -19. Según Forbes la logística de última milla seguirá cumpliendo un papel importante en la medida que el comercio electrónico toma cada vez más relevancia y se entiende la conveniencia de esa manera de comprar por parte de los consumidores. Es así como la omnicanalidad del comercio genera la necesidad de tener la capacidad para hacer entregas de última milla contando con instalaciones más modernas, almacenes enfocados en mejorar los volúmenes de almacenamiento y mayor capacidad de inventario.

Todo lo anterior motiva a la demanda de espacios más pequeños y cerca a los centros urbanos para atender en mejores tiempos de entrega los productos de última milla. Así mismo la demanda por Build to Suits que satisfagan las nuevas necesidades de las empresas distribuidoras crecerá a mayor velocidad al igual que la automatización de las bodegas y parque logísticos. Finalmente la demanda por activos que cumplan con criterios (ESG) generará una diferenciación importante para su colocación relacionado con el apetito por parte de compañías multinacionales sobre estos activos, así como la de inversionistas que busquen los fundamentales (ESG).



Según Forbes, como consecuencia del COVID-19, el crecimiento continuo del comercio para el primer semestre del año 2021 se aceleró en un 54% respecto al año anterior



Omnicanalidad genera la necesidad de tener la capacidad de hacer entregas de última milla.



Sofisticación tecnológica.



Implementación de factores ESG

### Efectos positivos para los activos industriales

- Instalaciones más modernas, con foco en optimización.
- Almacenes líderes con foco en mejorar el almacenamiento, velocidad de recolección y espacio para crecer.
- Incremento en la capacidad como consecuencia de inventarios más grandes, crecimiento en la demanda y el distanciamiento social.
- Producción más cerca a sus mercados (USA) para minimizar la logística de transporte. Puede presentarse una oportunidad para Colombia.

# Tendencia de los activos Retail

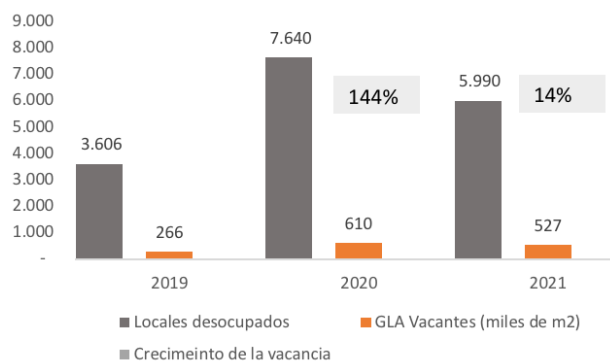
Después de dos años de pandemia, según los expertos en el sector del retail se observaron distintos cambios, que han impulsado su reinversión basados en tres conceptos que seguirán en el foco de empresas de consumo masivo y de consumidores: la digitalización, la velocidad y la transformación del punto de venta.

De acuerdo al estudio realizado por Euromotor, se revela que para el 2025 el e-commerce representará el 24% del total del volumen de ventas en el sector retail en países como México y Colombia, sin embargo la tienda física seguirá siendo representativa por lo que lograr una omnicanalidad se mantendrá como un desafío de los años por venir.

Por esto mismo se considera cada vez de mayor importancia realizar inversiones en centros comerciales donde el modelo de propiedad único permita generar mayores sinergias en la admistración y negociación para generar mayor atracción y valores agregados a los consumidores y continúe siendo un lugar atractivo así como seguro para sus usuarios e inquilinos. Finalmente las tendencias para los años venideros invitarán cada vez con mayor rigurosidad a los desarrolladores y operadores a incorporar factores ESG en los activos que generen valores agregados al consumidor final y locatarios.

## Aumento de Vacancia de los Centros Comerciales en Colombia

### Estado de vacancia centros comerciales



14% Vacancia CC Colombia Oct-2020

Aumento de la vacancia debido a la coyuntura

Fuente: Acecolombia

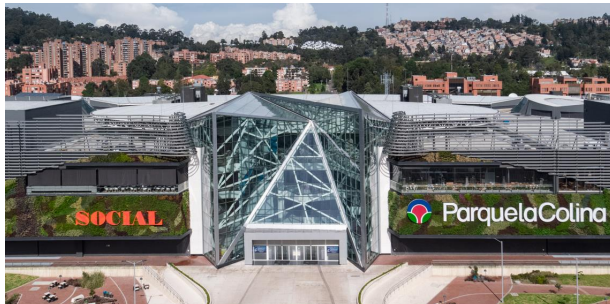


## Activos Incorporados en el 2021

Durante el año 2021, el Fondo adquirió activos icónicos del mercado inmobiliario en el sector retail y logístico. Es así como adquirió el 49% de los derechos fiduciarios de Parque La Colina y Parque Caracolí ubicado en Bogotá y Bucaramanga; realizó la capitalización del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Locales (PAL) quien es propietario de locales para arrendamiento en el Centro Comercial Plaza Fabricato, y en el cual Inmoval tenía una participación inicial del 51%. Con esta capitalización el Fideicomiso paso de tener una participación en la propiedad del Centro Comercial del 51% al 71%; y por último, adquirió el 35% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PA Complejo Operativo ZOL Funza, parque de operaciones y logística ubicado en el municipio de Funza, Cundinamarca.

### Adquisición Derechos Fiduciarios – Parque Arauco

#### Parque La Colina y Parque Caracolí



|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Fecha / Firma  | Feb - 2021           |
| Monto (COP MM) | \$588.000            |
| Ubicación      | Bogotá y Bucaramanga |

Inmoval cerró la negociación para la adquisición del 49% de los derechos fiduciarios de Parque La Colina y Parque Caracolí ubicado en Bogotá y Bucaramanga. Parque La Colina un centro comercial que cuenta con 62.000 m<sup>2</sup> de GLA con certificado LEED Gold; Parque Caracolí, centro comercial de uso mixto, cuenta con 31,000 m<sup>2</sup> de GLA, 1.600 m<sup>2</sup> de oficinas y 104 de habitaciones del hotel bajo la marca Sonesta operado por GHL. La transacción se cerró por un monto de \$588.000 MM en equity, el Fondo realizó el pago en febrero a través de deuda y de esta manera ascendió el nivel de endeudamiento a partir de esa fecha.

### Capitalización del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Locales (PAL)

#### Parque Fabricato



|                |            |
|----------------|------------|
| Fecha / Firma  | Julio 2021 |
| Monto (COP MM) | \$214.000  |
| Ubicación      | Bello      |

Capitalización del Fideicomiso Patrimonio Autónomo Locales (PAL) quien es propietario de locales para arrendamiento en el Centro Comercial Plaza Fabricato. Con esta capitalización el Fideicomiso paso de tener una participación en la propiedad del Centro Comercial del 51% al 71%, con lo cual se consolida una posición mayoritaria en la copropiedad. Como parte de la capitalización, Inmoval aportó el paquete de locales que había adquirido en el 2019 y que no se encontraban en el Fideicomiso.



## Adquisición Derechos Fiduciarios – ZOL Funza

### ZOL Funza



|                |           |
|----------------|-----------|
| Fecha / Firma  | Sep- 2021 |
| Monto (COP MM) | \$178.000 |
| Ubicación      | Funza     |

Adquisición del 35% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PA Complejo Operativo ZOL Funza, parque de operaciones y logística ubicado en el municipio de Funza, Cundinamarca, el cual cuenta con un área construida de aproximadamente 123.000 m<sup>2</sup>, 52.138 m<sup>2</sup> en proceso de desarrollo y una potencial área arrendable de 23.015 m<sup>2</sup> para futuro desarrollo y construcción, el inmueble cuenta con certificado EDGE Advanced del IFC del Banco Mundial. Es el primer parque de operaciones y logística ubicado en este municipio de Cundinamarca, creado 100% para aumentar la eficiencia de las operaciones logísticas cuyo operador es Terranum.

## Activos vendidos en el 2021

Durante el año 2021 dada la madurez del Fondo se continuó con el proceso de desinversión sobre los activos que no son estratégicos para el portafolio cuyo objetivo es la renovación de activos que mejoren la composición estratégica del vehículo. Es así como en el 2021 se enajenaron cuatro activos *Standalone*.

### Sucursal Davivienda - Aguadas

El inmueble fue adquirido en diciembre del año 2017 como parte del paquete de (43) locales arrendados por el banco Davivienda. Ubicado en el municipio de Aguadas - Caldas, fue enajenado como parte de la tesis de desinversión a una sociedad cuya estrategia de inversión se focaliza en el departamento de caldas. La transacción se realizó en agosto del año 2021, firmando un nuevo contrato de arrendamiento con el nuevo propietario.



|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Fecha / Firma  | Ago - 2021      |
| Monto (COP MM) | \$570           |
| Ubicación      | Aguadas, Caldas |

### Sucursal Davivienda Aranzazú

El inmueble fue adquirido en diciembre del año 2017 como parte del paquete de (43) locales arrendados por el banco Davivienda. Ubicado en el municipio de Aranzazú – Caldas, fue enajenado como parte de la tesis de desinversión a la misma sociedad del local de Aguadas. La transacción se realizó en el mes de agosto del año 2021, firmando un nuevo contrato de arrendamiento con el nuevo propietario.



|                |                  |
|----------------|------------------|
| Fecha / Firma  | Ago - 2021       |
| Monto (COP MM) | \$280            |
| Ubicación      | Aranzazú, Caldas |

## Zonas Francas – Cartagena y Bogotá

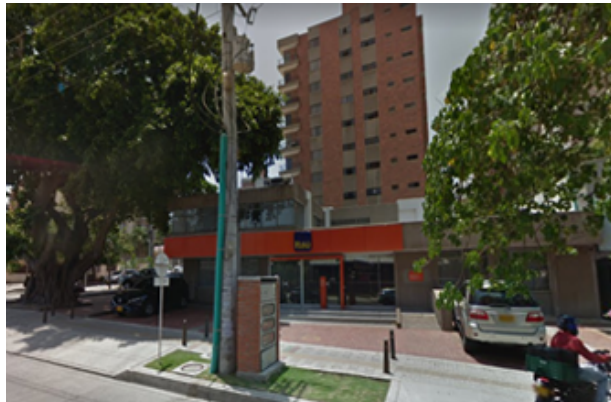
La transacción consistió en la venta de los inmuebles propiedad del Fideicomiso Zonas Francas en el cual Inmoval tenía una participación del 75% y fue adquirida en el diciembre del 2012. En línea con la tesis de desinversión el fideicomiso enajenó las 12 bodegas en octubre del año 2021 cediendo al nuevo propietario los contratos de arrendamiento.



|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Fecha / Firma  | Oct - 2021         |
| Monto (COP MM) | \$29.644           |
| Ubicación      | Bogotá y Cartagena |

## Prado Alto Barranquilla

El inmueble fue adquirido en el año 2010 y ocupado en su momento por el Banco Corpbanca. Al momento de la venta el inmueble se encontraba desocupado. La transacción se realizó en mayo del 2021 bajo el marco de la tesis de desinversión del Fondo a una sociedad interesada en desarrollar el lote.



|                |              |
|----------------|--------------|
| Fecha / Firma  | Mayo - 2021  |
| Monto (COP MM) | \$2,000      |
| Ubicación      | Barranquilla |

# ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO

## Balance General

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado INMOVAL  
Administrado por Credicorp Capital Colombia S.A.  
Estado de Situación Financiera

| (Expresado en miles de pesos colombianos)            | 31 diciembre de 2021 | 31 diciembre de 2020 | Variación (\$)     | Variación (%) |
|--|----------------------|----------------------|--------------------|---------------|
| <b>Activos</b>                                       |                      |                      |                    |               |
| Activos Corriente                                    |                      |                      |                    |               |
| Disponible   | 3.698.961            | 63.517.953           | -59.818.992        | -94%          |
| Inversiones a valor razonable                        | 45.586.956           | 129.901              | 45.457.055         | 34994%        |
| Inversiones en derechos fiduciarios                  | 1.941.310.654        | 1.049.329.265        | 891.981.389        | 85%           |
| Arrendamientos                                       | 491.700              | 1.580.662            | -1.088.962         | -69%          |
| Depositos  | 136.576              | 136.576              | 0                  | 0%            |
| Deudores   | 3.021.691            | 3.149.101            | -127.410           | -4%           |
| Deterioro  | -52.410              | -367.771             | 315.361            | -86%          |
| Propiedad de inversión                               | 656.406.060          | 695.579.809          | -39.173.749        | -6%           |
| Otros activos  | 0                    | 16.192               | -16.192            | -100%         |
| <b>Total Activos</b>                                 | <b>2.650.600.188</b> | <b>1.813.071.688</b> | <b>837.528.500</b> | <b>46%</b>    |
| <b>Cuentas de orden deudoras</b>                     | <b>1.986.897.610</b> | <b>1.049.459.166</b> | <b>937.438.444</b> | <b>89%</b>    |
| <b>Pasivo</b>  |                      |                      |                    |               |
| Pasivo corriente                                     |                      |                      |                    |               |
| Comisiones y honorarios                              | 3.144.169            | 3.060.845            | 83.324             | 3%            |
| Impuestos  | 2.342.542            | 64.508               | 2.278.034          | 3531%         |
| Cuentas por pagar                                    | 1.923.335            | 36.697.054           | -34.773.719        | -95%          |
| Creditos de bancos y otras obligaciones              | 787.537.075          | 0                    | 787.537.075        | 100%          |
| Ingresos por anticipado                              | 1.525                | 1.525                | 0                  | 0%            |
| <b>Total del Pasivos</b>                             | <b>794.948.646</b>   | <b>39.823.932</b>    | <b>755.124.714</b> | <b>1896%</b>  |
| <b>Patrimonio de los suscriptores</b>                |                      |                      |                    |               |
| Derechos de inversión                                | 1.855.651.542        | 1.773.247.756        | 82.403.786         | 5%            |
| <b>Total del patrimonio de los suscriptores</b>      | <b>1.855.651.542</b> | <b>1.773.247.756</b> | <b>82.403.786</b>  | <b>5%</b>     |
| <b>Total pasivo y patrimonio de los suscriptores</b> | <b>2.650.600.188</b> | <b>1.813.071.688</b> | <b>837.528.500</b> | <b>46%</b>    |
| <b>Cuentas de orden deudoras por el contrario</b>    | <b>1.986.897.610</b> | <b>1.049.459.166</b> | <b>937.438.444</b> | <b>89%</b>    |

Se realiza el análisis del cambio que tienen las cuentas del balance más importantes del Fondo entre diciembre de 2020 y diciembre de 2021. En este sentido, es importante referirse al crecimiento de los Activos Totales en un 46% que en términos nominales corresponden a \$837,529 MM. Lo anterior derivado de las inversiones en derechos fiduciarios del Fideicomiso Parque Arauco Matriz cuyos activos subyacentes son el Fideicomiso Fidubogotá-Florida Blanca y el Fideicomiso Fidubogotá- Parque la Colina Centro Comercial cuyos activos subyacentes a su vez son los centros comerciales ubicados en Bogotá y Bucaramanga, así como los derechos fiduciarios del complejo logístico Zol Funza ubicado en las inmediaciones de Bogotá en el municipio de Funza. En cuanto a los recursos en caja (Disponible) estos mismos presentaron una disminución del - 94% lo que hace que el rubro pase de pesar del 3.5% del activo al 0.14% del activo a diciembre del 2021. La disminución en caja resulta principalmente por los recursos utilizados para aportes en el negocio sobre la adquisición de los derechos fiduciarios anteriormente mencionados y las redenciones anticipadas de unidades que se realizaron durante el periodo.

Otra categoría que ha presentado una variación significativa son las inversiones a valor razonable las cuales corresponden a recursos disponibles que han sido invertidos en fondos de Alta liquidez y Vista de Credicorp Capital con el fin de obtener mejores rendimientos que los recursos que reposan en cuentas bancarias. Es así como las inversiones en fondos a la vista pasaron de pesar 0,01% a pesar el 1.72% de los activos.

La cartera refleja una disminución del 4% frente a los estados financieros de cierre 2020 y se ubicó en \$3,021 MM. Cabe resaltar que la cifra anterior representa el 0,1% de los activos totales por lo cual se considera una cartera sana sin mayor riesgo de castigo.

Por otro lado, la cuenta del Pasivo muestra un incremento de 1,896% derivado principalmente del endeudamiento correspondiente a los recursos aportados para la adquisición de los derechos fiduciarios de los negocios relacionados con los dos centros comerciales de Parque Arauco y el Complejo Operativo Zol Funza.

En este sentido los pasivos del Fondo se componen principalmente por las obligaciones financieras adquiridas en las inversiones de los activos de

Parque Arauco (\$683,000 MM), y el endeudamiento bancario relacionado con la adquisición de Zol Funza (\$100,000 MM).

Finalmente, el patrimonio del Fondo al cierre del periodo es de 1.8 billones lo que representa una variación del 5% frente al año 2020.

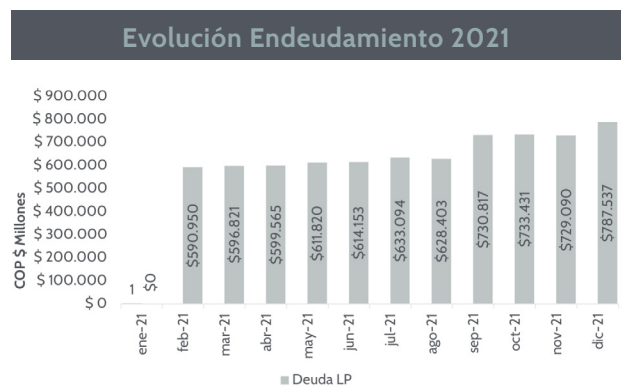
## Análisis Endeudamiento

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo vigente para el año 2021, INMOVAL podrá endeudarse con el objetivo de obtener recursos para realizar inversiones, previa autorización del Comité de Inversiones.

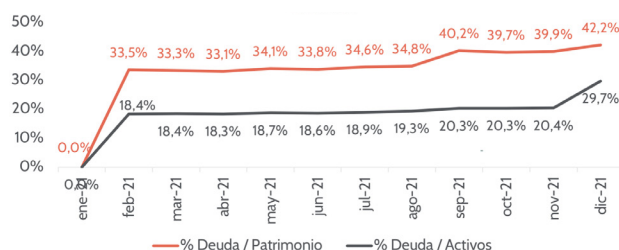
El límite máximo de endeudamiento del Fondo será hasta por cero punto sesenta y cinco (0,65) veces el valor del patrimonio.

A continuación, se presenta una evolución del endeudamiento del Fondo, segmentado entre créditos de corto y largo plazo, así como la evolución del porcentaje de endeudamiento frente a los activos y patrimonio del Fondo.

En línea con la política de endeudamiento del Fondo, el año 2021 cerró con un apalancamiento correspondiente al (29,71%) sobre el valor de activos. El total de los pasivos aumentó en un (1.896%) respecto al periodo anterior dado que las cuentas por pagar relacionadas con créditos bancarios aumento en \$787.537 MM. La anterior variación se relaciona directamente con el endeudamiento del fondo para la adquisición de los derechos fiduciarios del PA Parque Arauco y El Complejo Operativo Zol Funza.



## Evolución % Endeudamiento 2021



Nota: el compartimento reflejado incluye únicamente el endeudamiento directo del Fondo.

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

### FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

| (Expresado en miles de pesos colombianos)                     | 2021               | 2020               | Variación (\$)      | Variación (%)  |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|----------------|
| <b>Ingresos operacionales</b>                                 |                    |                    |                     |                |
| Ingreso arrendamientos  | 113.673.304        | 100.813.496        | 12.859.808          | 12,8%          |
| Ingreso indemnizaciones por siniestro e incumplimientos       | 686.763            | 0                  | 686.763             |                |
| Rendimientos financieros                                      | 542.294            | 2.726.476          | -2.184.182          | -80,1%         |
| Operaciones del mercado monetario                             | 0                  | 0                  | 0                   |                |
| Valoración de inversiones instrumentos de patrimonio          | 212.394            | 5.235              | 207.159             | 3957,2%        |
| Utilidad en venta de inversiones                              | 11.721.210         | 0                  | 11.721.210          |                |
| Utilidad por reexpresión                                      | 0                  | 0                  | 0                   |                |
| Recuperación deterioro  | 0                  | 0                  | 0                   |                |
| Otros ingresos operacionales                                  | 187.654.443        | 59.616.380         | 128.038.063         | 214,8%         |
| <b>Total ingresos</b>   | <b>314.490.408</b> | <b>163.161.587</b> | <b>-151.328.821</b> | <b>92,7%</b>   |
| <b>Egresos operacionales</b>                                  |                    |                    |                     |                |
| Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras | 26.394.896         | 0                  | 26.394.896          |                |
| Servicios de administración e intermediación                  | 252.754            | 243.398            | 9.356               | 3,8%           |
| Gasto comisiones  | 40.433.414         | 38.363.081         | 2.070.333           | 5,4%           |
| Honorarios  | 1.706.719          | 1.195.660          | 511.059             | 42,7%          |
| Gasto impuestos   | 10.087.165         | 6.559.408          | 3.527.757           | 53,8%          |
| Otros gastos operacionales                                    | 69.309.549         | 168.475.772        | -99.166.223         | -58,9%         |
| Gastos notariales   | 15.679             | 4.427              | 11.252              | 254,2%         |
| Gasto seguros y pólizas                                       | 469.499            | 388.511            | 80.988              | 20,8%          |
| Perdida por deterioro   | 315.361            | 349.512            | -34.151             | -9,8%          |
| Litigios en proceso administrativo judicial o arbitral        | 0                  | 216.657            | -216.657            | -100,0%        |
| <b>Total egresos operacionales</b>                            | <b>148.985.036</b> | <b>215.796.426</b> | <b>66.811.390</b>   | <b>-31,0%</b>  |
| <b>Rendimientos o pérdida abonados a los suscriptores</b>     | <b>165.505.372</b> | <b>-52.634.839</b> | <b>218.140.211</b>  | <b>-414,4%</b> |

Los ingresos totales del primer semestre para el año 2021 suman \$314,490 MM, presentan un incremento del 93% con respecto al mismo período del año 2020. El anterior comportamiento se presenta principalmente por los mayores ingresos percibidos en la cuenta de otros ingresos operacionales donde se incluyen los rendimientos de inversiones realizadas en derechos fiduciarios correspondientes a negocios como Connecta 26, Parque Arauco y Zol Funza.

Para el caso del periodo comprendido los ajustes atados a la variación de la UVR han sido positivos al igual que los ajustes por avalúos a diferencia del año

2020 donde las condiciones coyunturales derivaron en menores ingresos por la valoración razonable de los inmuebles. Dado lo anterior la variación para 2021 ha sido positiva con la estabilización de las condiciones contractuales de los arrendatarios.

En cuanto a los gastos, el rubro que mayor variación presentó fue el de intereses generado por las adquisiciones realizadas en el 2021 de Parque Arauco (La Colina, Caracolí y Fabricato) y Zol Funza las cuales suman un valor de inversión de \$780,000 MM. Sobre el cual se causan intereses.



Otro rubro que presentó una variación significativa fue el de otros gastos operacionales, disminuyendo alrededor de 59% respecto a diciembre del año anterior. Esto debido a la disminución en las pérdidas por valorización, impulsadas principalmente por la reactivación económica y estabilización de los contratos de arrendamiento los cuales se vieron fuertemente impactados por el Covid-19 en el periodo anterior.

Por último, el rubro impuestos, el cual alcanzó un total de \$10.087.165 millones, tuvo una variación importante ocasionada principalmente por el Gravamen al Movimiento Financiero (GMF) generado principalmente por el desembolso de los créditos para las adquisiciones realizadas en el 2021.

En particular los ingresos del año 2021 se han comportado de manera estable entendiendo que los flujos estabilizados provenientes de los contratos de arrendamiento han tenido un recaudo sano y los índices de ocupación continúan por niveles del 94,04%. Los meses de septiembre y noviembre presentaron incremento por ajuste de excedentes correspondiente a Derechos Fiduciarios de Parque Arauco y PAM Connecta, respectivamente; para los meses de septiembre a diciembre se reflejó un incremento en la valorización como consecuencia de la actualización del valor patrimonial de los derechos fiduciarios, e incorporación de avalúos comerciales los cuales tuvieron como resultado ajustes positivos en el valor razonable respecto al valor de compra.

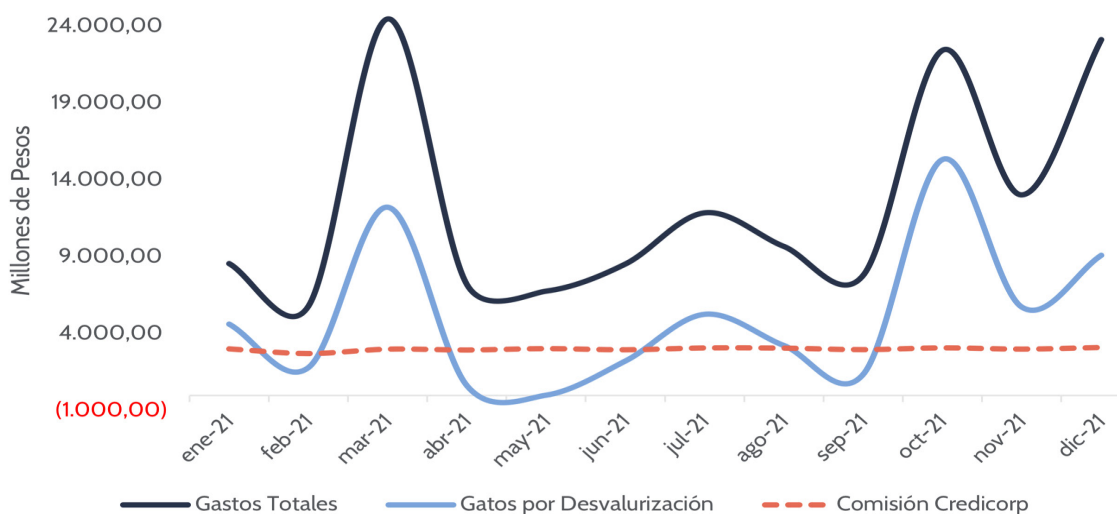
## Estado de Resultados Integrales (cont.) - Gastos

Los gastos totales del año 2021 sumaron un monto total de \$148.985 millones, presentando una variación del (-31%) frente a los gastos totales del 2020. Esta disminución en gastos se debe principalmente al rubro de Otros Gastos Operacionales el cual tuvo una variación respecto al periodo anterior del (-58.9%) atribuido a los ajustes al valor razonable de los activos derivado de los avalúos realizados en el periodo.

El valor de la UVR no ha presentado caídas importantes, lo que impacta directamente las ingresos por fondo por valorización de las propiedades de inversión.

Los gastos netos totales representaron el (8,26%) sobre el valor promedio del Fondo en el año, porcentaje del cual el 2,00% corresponde a la comisión pagada a Credicorp Capital, el 0,34% al pago de los impuestos prediales, el 1,52% al pago de Intereses de los Créditos bancarios, y el porcentaje restante corresponde a honorarios legales, la comisión del administrador inmobiliario del Fondo, seguros, adecuaciones a inmuebles entre otros.

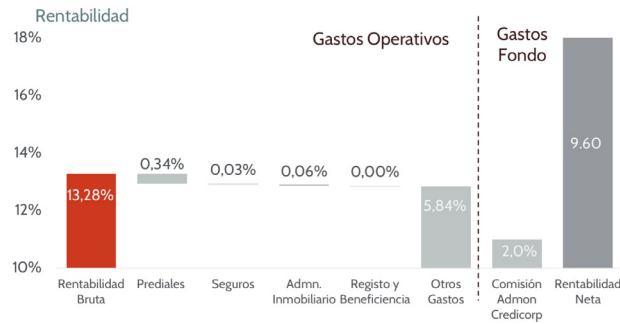
A continuación, se encuentra el comportamiento de los gastos netos durante el 2021 (cifras en millones de pesos):



\* Comisión de administración pagada conforme lo establecido en la Sección 8.1 del Reglamento del Fondo.

\*\* Estos gastos corresponden a los gastos netos del Fondo indicados en la Sección 3.1.1.8.1 del Decreto 2555 de 2010 y sus respectivas modificaciones.

# Rentabilidad



Al cierre de 2021, la rentabilidad anual neta del Fondo se ubicó en 9,60%. La depuración de dicha rentabilidad incluye los gastos que se detallan a continuación y que fueron realizados por la Sociedad Administradora a cargo de las cuentas del Fondo, tal como lo establecen los numerales 8.1 y 8.2 del reglamento del Fondo.

**Comisión de la Sociedad Administradora** corresponde al 2% nominal anual del valor total del patrimonio del Fondo como beneficio por su administración y gestión.

**Impuesto predial** el cual se liquida y paga considerando el valor del avalúo catastral y la tasa definida por el municipio en donde se encuentre ubicado el activo. En aquellos municipios en donde hay beneficio por el pronto pago del impuesto, se procura aprovecharlo para mejorar las condiciones de rentabilidad de los inversionistas.

**Seguros** corresponden a las pólizas Todo Riesgo Daño Material y Responsabilidad Civil Contractual.

La gestión del **Administrador Inmobiliario** es fundamental para el Fondo en la medida que permite la adecuada administración y gestión comercial de los inmuebles. Su remuneración es del 2% de los ingresos.

**Notariado y Registro y Beneficencia** son los gastos incurridos en la compra/transferencia de inmuebles.

En el rubro de **Otros Gastos** se incluye, entre otros, los siguiente ítems: gastos financieros por los créditos tomados por el Fondo; gastos de mantenimiento y reparaciones de los inmuebles; honorarios legales, Revisoría fiscal entre otros.

# ANEXOS

## Anexo 1: Informe del Revisor Fiscal del Fondo

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO  
CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
Estados Financieros**



# **Certificación del Representante Legal y Contador Público del A la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501)**

**A la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501)**

21 de febrero de 2022

Los suscritos Representante Legal y Contador del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501), en adelante “el Fondo”, certificamos que los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes aseveraciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos y pasivos, incluidos en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- b) Todos los hechos económicos realizados por el Fondo, durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, han sido reconocidos en los estados financieros.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia vigentes al 2021 adoptadas según la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios.
- e) Todos los hechos económicos que afectan al Fondo han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

**Ramón Eduardo Méndez Jiménez**  
Representante Legal

**Marisol Padilla Cortés**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 115422-T

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL  
(59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE Diciembre DE 2021 Y 2020  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

| (Expresado en miles de pesos colombianos)   | NOTAS | 31 diciembre de 2021 | 31 diciembre de 2020 |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| <b>Activos</b>  |       |                      |                      |
| Efectivo y equivalentes a efectivo  | 4     | 3,698,961            | 63,517,953           |
| <b>Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados</b> | 5     | 45,586,956           | 129,901              |
| Inversiones en instrumentos de patrimonio   | 6     | 1,941,310,654        | 1,049,329,265        |
| Derechos fiduciarios  | 8     | 656,406,060          | 695,579,809          |
| Propiedades de inversión  |       |                      |                      |
| <b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>                               | 7     | 3,597,557            | 4,514,760            |
| Cuentas por cobrar  |       |                      |                      |
|   |       | 2,650,600,188        | 1,813,071,688        |
| <b>Total activos</b>  |       |                      |                      |
| <b>Pasivos</b>  |       |                      |                      |
| Comisiones y honorarios   | 9     | 787,537,075          | -                    |
| Cuentas por pagar   | 10    | 3,144,169            | 3,060,845            |
| Ingreso recibido por anticipado   | 11    | 4,265,877            | 36,761,562           |
|   |       | 1,525                | 1,525                |
| <b>Total pasivos</b>  |       | 794,948,646          | 39,823,932           |
| <b>Activos netos de los adherentes</b>  |       |                      |                      |
| Aportes de los adherentes   |       | 1,690,146,170        | 1,825,882,595        |
| Rendimientos abonados de los adherentes   | 12    | 165,505,372          | (52,634,839)         |
| <b>Total activos netos de los adherentes</b>  |       | 1,855,651,542        | 1,773,247,756        |
| <b>Total pasivos y activos netos de los adherentes</b>                              |       | 2,650,600,188        | 1,813,071,688        |

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

**Ramón Eduardo Méndez Jiménez**  
Representante Legal

**Marisol Padilla Cortés**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 115422-T

**Bibiana Bejarano Preciado**  
Revisor Fiscal Suplente  
Tarjeta Profesional No. 122963-T  
Designado por PwC Contadores  
y Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL  
(59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE Diciembre DE 2020 Y 2019

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

| (Expresado en miles de pesos colombianos)                       | NOTAS | 31 diciembre 2021 | 31 diciembre 2020 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Actividades ordinarias</b>                                   |       |                   |                   |
| <b>Ingreso por uso de bienes inmuebles</b>                      | 13    | 113,673,304       | 100,813,496       |
| <b>Resultado neto en valoración de propiedades de inversión</b> | 14    | 15,571,903        | (37,134,300)      |
| <b>Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios</b>     | 15    | 104,685,958       | (70,336,589)      |
| <b>Utilidad en valoración de instrumentos de patrimonio</b>     |       | 212,394           | 5,235             |
| <b>Utilidad en venta de inversiones</b>                         |       | 11,721,210        | -                 |
| <b>Rendimientos financieros</b>                                 |       | 542,294           | 2,726,476         |
| <b>Total ingresos (pérdidas) por actividades ordinarias</b>     |       | 246,407,063       | (3,925,682)       |
| <b>Gastos por actividades ordinarias</b>                        |       |                   |                   |
| <b>Servicios de administración e intermediación</b>             | 16    | (252,754)         | (243,398)         |
| <b>Gastos financieros</b>                                       | 17    | (26,394,896)      | -                 |
| <b>Gasto por comisiones</b>                                     | 18    | (40,433,414)      | (38,363,081)      |
| <b>Honorarios</b>   | 19    | (1,706,719)       | (1,195,660)       |
| <b>Impuestos</b>  | 20    | (10,087,165)      | (6,559,408)       |
| <b>Notariales</b>   |       | (15,679)          | (4,427)           |
| <b>Seguros</b>  |       | (469,499)         | (388,511)         |
| <b>Deterioro, neto</b>  |       | 315,361           | (349,512)         |
| <b>Otros litigios en proceso administrativo judicial</b>        |       | -                 | (216,657)         |
| <b>Total gastos por actividades ordinarias</b>                  |       | (79,044,765)      | (47,320,654)      |
| <b>Otros gastos, neto</b>                                       | 21    | (1,856,926)       | (1,388,503)       |
| <b>Utilidad (pérdida) neta del año</b>                          |       | 165,505,372       | (52,634,839)      |

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

**Ramón Eduardo Méndez Jiménez**  
Representante Legal

**Marisol Padilla Cortés**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 115422-T

**Bibiana Bejarano Preciado**  
Revisor Fiscal Suplente  
Tarjeta Profesional No. 122963-T  
Designado por PwC Contadores  
y Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL  
(59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE Diciembre DE 2021 Y 2020  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

| (Expresado en miles de pesos colombianos)                       | NOTAS | 31 diciembre 2021 | 31 diciembre 2020 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Actividades ordinarias</b>                                   |       |                   |                   |
| <b>Ingreso por uso de bienes inmuebles</b>                      | 13    | 113,673,304       | 100,813,496       |
| <b>Resultado neto en valoración de propiedades de inversión</b> | 14    | 15,571,903        | (37,134,300)      |
| <b>Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios</b>     | 15    | 104,685,958       | (70,336,589)      |
| <b>Utilidad en valoración de instrumentos de patrimonio</b>     |       | 212,394           | 5,235             |
| <b>Utilidad en venta de inversiones</b>                         |       | 11,721,210        | -                 |
| <b>Rendimientos financieros</b>                                 |       | 542,294           | 2,726,476         |
| <b>Total ingresos (pérdidas) por actividades ordinarias</b>     |       | 246,407,063       | (3,925,682)       |
| <b>Gastos por actividades ordinarias</b>                        |       |                   |                   |
| <b>Servicios de administración e intermediación</b>             | 16    | (252,754)         | (243,398)         |
| <b>Gastos financieros</b>                                       | 17    | (26,394,896)      | -                 |
| <b>Gasto por comisiones</b>                                     | 18    | (40,433,414)      | (38,363,081)      |
| <b>Honorarios</b>   | 19    | (1,706,719)       | (1,195,660)       |
| <b>Impuestos</b>  | 20    | (10,087,165)      | (6,559,408)       |
| <b>Notariales</b>   |       | (15,679)          | (4,427)           |
| <b>Seguros</b>  |       | (469,499)         | (388,511)         |
| <b>Deterioro, neto</b>  |       | 315,361           | (349,512)         |
| <b>Otros litigios en proceso administrativo judicial</b>        |       | -                 | (216,657)         |
| <b>Total gastos por actividades ordinarias</b>                  |       | (79,044,765)      | (47,320,654)      |
| <b>Otros gastos, neto</b>                                       | 21    | (1,856,926)       | (1,388,503)       |
| <b>Utilidad (pérdida) neta del año</b>                          |       | 165,505,372       | (52,634,839)      |

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

**Ramón Eduardo Méndez Jiménez**  
Representante Legal

**Marisol Padilla Cortés**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 115422-T

**Bibiana Bejarano Preciado**  
Revisor Fiscal Suplente  
Tarjeta Profesional No. 122963-T  
Designado por PwC Contadores  
y Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL  
(59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE Diciembre DE 2021 Y 2020

(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

| (Expresado en miles de pesos colombianos)                                 | 31 diciembre de 2021 | 31 diciembre de 2020 |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Flujos de efectivo en actividades de operación:</b>                    |                      |                      |
| <b>Utilidad (pérdida) del año</b>   | 165,505,372          | (52,634,839)         |
| <b>Ajustes por:</b>   |                      |                      |
| <b>Utilidad en valoración de instrumentos de patrimonio</b>               | (212,394)            | (5,235)              |
| <b>(Utilidad) pérdida en valoración de propiedades de inversión</b>       | (15,571,903)         | 37,134,300           |
| <b>(Utilidad) pérdida en valoración de derechos fiduciarios</b>           | (104,685,958)        | 70,336,589           |
| <b>Deterioro neto de cuentas por cobrar</b>                               | (315,361)            | 349,512              |
| <b>Aumento en provisión por otros litigios</b>                            | -                    | 216,657              |
| <b>Intereses por pagar en obligaciones financieras</b>                    | 4,467,805            | -                    |
| <b>Utilidad en venta de inversiones</b>                                   | (11,721,210)         | -                    |
|   | 37,466,351           | 55,396,984           |
| <b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>                   |                      |                      |
| <b>Disminución (aumento) de cuentas por cobrar</b>                        | 1,232,564            | (2,291,265)          |
| <b>(Disminución) aumento de cuentas por pagar</b>                         | (32,412,361)         | 1,238,005            |
| <b>Disminución en ingresos recibidos por anticipado</b>                   | -                    | (22,318)             |
| <b>(Aumento) disminución de inversiones en instrumentos de patrimonio</b> | (45,244,661)         | 4,019                |
| <b>Disminución en propiedades de inversión</b>                            | 54,745,652           | 73,889,653           |
| <b>Aumento en inversiones en derechos fiduciarios</b>                     | (775,574,221)        | (379,445,125)        |
| <b>Flujos de efectivo netos usados en actividades de operación</b>        | (759,786,676)        | (251,230,047)        |
| <b>Flujos de efectivo generado en actividades de financiación:</b>        |                      |                      |
| <b>Aumento en obligaciones financieras</b>                                | 783,069,270          | -                    |
| <b>Disminución en aportes de los inversionistas</b>                       | (83,101,586)         | (22,565,978)         |
| <b>Efectivo neto provisto por usado en actividades de financiación</b>    | 699,967,684          | (22,565,978)         |
| <b>Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo</b>           | (59,818,992)         | (273,796,025)        |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año</b>            | 63,517,953           | 337,313,978          |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>               | 3,698,961            | 63,517,953           |

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

**Ramón Eduardo Méndez Jiménez**  
Representante Legal

**Marisol Padilla Cortés**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 115422-T

**Bibiana Bejarano Preciado**  
Revisor Fiscal Suplente  
Tarjeta Profesional No. 122963-T  
Designado por PwC Contadores  
y Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL  
(59501)**

**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS  
INVERSIONISTAS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE Diciembre DE 2021 Y 2020  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

| (Expresado en miles de pesos colombianos) | Aportes de los adherentes | Rendimientos abonados del periodo | Total activos netos de los adherentes |
|---|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2018</b>    | 1,724,199,418             | 124,249,155                       | 1,848,448,573                         |
| Aportes de adherentes                     | (22,565,978)              | -                                 | (22,565,978)                          |
| Reinversión rendimientos                  | 124,249,155               | (124,249,155)                     | -                                     |
| Rendimientos abonados                     | -                         | (52,634,839)                      | (52,634,839)                          |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>    | 1,825,882,595             | (52,634,839)                      | 1,773,247,756                         |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>    | 1,825,882,595             | (52,634,839)                      | 1,773,247,756                         |
| Retiros de adherentes                     | (83,101,586)              | -                                 | (83,101,586)                          |
| Reinversión rendimientos                  | (52,634,839)              | 52,634,839                        | -                                     |
| Rendimientos abonados                     | -                         | 165,505,372                       | 165,505,372                           |
| <b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>    | 1,690,146,170             | 165,505,372                       | 1,855,651,542                         |

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

**Ramón Eduardo Méndez Jiménez**  
Representante Legal

**Marisol Padilla Cortés**  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 115422-T

**Bibiana Bejarano Preciado**  
Revisor Fiscal Suplente  
Tarjeta Profesional No. 122963-T  
Designado por PwC Contadores  
y Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

# NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

## Aspectos generales del Fondo

### SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmóvil (59501) en adelante “El Fondo”, es Credicorp Capital Colombia S. A. (en adelante la Sociedad Administradora), entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 7316 del 20 de noviembre de 1978, otorgada en la notaría 4ª del círculo de Bogotá D.C. y con matrícula de registro mercantil número 111636. Esta sociedad está inscrita en el Registro Nacional de Valores y Emisores, tal y como consta en la Resolución 0475 del 10 de agosto de 2001 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### SEDE

El Fondo tiene como sede principal el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Administradora, las cuales en la actualidad se encuentran ubicadas en la Calle 34 No. 6 – 65 de la ciudad de Bogotá D.C. En dicha dirección se encuentran todos los libros y documentos relativos al Fondo y se reciben y entregan los recursos. No obstante, lo anterior, la Sociedad Administradora puede recibir y entregar recursos para el Fondo en sus agencias en Medellín, Cali y Barranquilla inscritas el 16 de abril de 2007 en la Cámara de Comercio de Medellín, el 09 de mayo de 2002 en la Cámara de Comercio de Cali y el 04 de octubre de 2010 en la Cámara de Comercio de Barranquilla respectivamente o las futuras agencias o sucursales que constituya, en las cuentas corrientes o de ahorro del Fondo Abierto constituidas en entidades financieras, o en las oficinas de las demás entidades con las que la Sociedad Administradora haya suscrito contratos de correspondencia, de uso de red de oficinas o equivalentes.

La información relacionada con las oficinas, sucursales, o la suscripción de contratos de uso de red o correspondencia local que llegue a suscribir la Sociedad Administradora, serán publicados en la página web de la Sociedad Administradora [www.credicorpcapitalcolombia.com](http://www.credicorpcapitalcolombia.com).

### DURACIÓN DEL FONDO

El Fondo tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir de la fecha de inicio de operaciones (3 de noviembre de 2009).

Este plazo puede ser prorrogado si dicha modificación es aprobada por la Asamblea de Inversionistas con una mayoría absoluta en la decisión, la cual debe ser tomada con una antelación no menor a seis (6) meses del vencimiento del plazo inicialmente establecido para la duración del Fondo. La totalidad de los derechos de los inversionistas únicamente podrán ser redimidos al vencimiento del plazo de duración del Fondo o cuando se trate de redenciones parciales o anticipadas en las condiciones señaladas en el Reglamento y en el Decreto 2555 de 2010.

### OBJETIVO DE LA INVERSIÓN

El objetivo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, principalmente a través de la celebración de cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles, entre los que se incluye la posibilidad de celebrar contratos de opción para la compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles, compraventa de usufructos sobre bienes inmuebles o de su nuda propiedad, celebrar contratos de leasing inmobiliario, contratos de anticresis.

### - Constitución de participaciones

Las participaciones en el Fondo se constituyen una vez el adherente realice la entrega efectiva de los recursos correspondientes. La Sociedad Administradora debe expedir y remitir al adherente, tan pronto tenga noticia del desembolso de los recursos, la constancia documental de la entrega de los recursos y, a más tardar el día hábil siguiente, debe poner a disposición del adherente el documento representativo de su inversión con la indicación del número de unidades correspondientes a su participación en el Fondo que será enviado por correo a cada adherente a la dirección que éste notifique en el momento de la vinculación, o entregado personalmente si es el caso.

Los aportes de los adherentes estarán representados en unidades de participación de igual valor y características, de lo cual se deja constancia en los comprobantes de inversión en donde constará la participación del adherente en el Fondo. El número de unidades suscritas será el resultante de dividir el monto del aporte por el valor de la unidad vigente en el día de la entrega efectiva de recursos y su cantidad será informada al adherente el día hábil inmediatamente siguiente al de suscripción.

### - Límites de adherentes

El Fondo tiene como mínimo dos (2) adherentes. De acuerdo con lo dispuesto por el art. 3.1.1.6.2. del decreto 2555 de 2010, un solo adherente del Fondo no podrá mantener directa o indirectamente a través de una cuenta ómnibus una participación que exceda del 60% del valor del Fondo.

El monto mínimo de compromisos de inversión por adherente para ingresar al Fondo será igual a diez millones de pesos (\$10,000,000.00), que podrá acreditarse suscribiendo compromisos de inversión. La Sociedad Administradora podrá modificar dicha suma en el momento en que lo considere pertinente, a través de la reforma correspondiente. No obstante, la modificación será obligatoria únicamente para los nuevos compromisos de inversión, y en tal sentido no se podrá exigir a los adherentes existentes en ese momento la suscripción de compromisos de inversión o la entrega de aportes adicionales para actualizar los montos mínimos, como tampoco excluirlos del Fondo por la no actualización de los mismos.

### - Redención de derechos

La inversión en el Fondo sólo podrá ser redimida totalmente en la fecha de vencimiento del plazo total de duración establecido para el mismo.

Redenciones parciales y anticipadas de manera periódica, y en la medida que tenga recursos líquidos disponibles no destinados al cubrimiento de gastos del Fondo, esta redimirá parcial y anticipadamente las participaciones equivalentes a estos recursos. Esta redención se hará hasta por un monto igual al mayor valor de los aportes de los adherentes de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del Fondo.

Para este efecto, el gerente, con una antelación no menor a cinco (5) días a la redención parcial y anticipada, deberá enviar, por cualquier medio del que quede registro, una comunicación a los adherentes en la que informará sobre la futura realización de esta redención. Al día siguiente a la fecha en que se realizó de la redención, la Sociedad Administradora publicará en su página web ([www.credicorpcapitalcolombia.com](http://www.credicorpcapitalcolombia.com)) la información relacionada con la realización de la redención.

Dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la fecha de redención parcial y anticipada, el gerente deberá enviar a los adherentes del Fondo una nueva comunicación por cualquier medio que quede registro en la que deberá incluir:

- a) Nombre del Fondo.
- b) El monto total de unidades que se redimieron y de recursos líquidos distribuidos.
- c) El valor de la unidad a la fecha en que se decretó la distribución.
- d) El monto total de unidades en cabeza de cada adherente que fueron redimidas.
- e) El monto en recursos recibidos por el adherente, de acuerdo con las unidades de participación redimidas.



Esta decisión deberá también comunicarse como información relevante, teniendo en cuenta que las unidades de participación están inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores -RNVE, dentro de los plazos establecidos por el artículo el pago a los adherentes se hará a prorrata de sus participaciones en el Fondo, calculado con base en el valor de la participación vigente para el día en que efectivamente se cause el retiro. El pago efectivo deberá hacerse a más tardar al día siguiente de la causación del mismo, e implicará una reducción en el número de unidades suscritas por los adherentes. El retiro se abonará con cargo a las cuentas contables de patrimonio y abono a cuentas por pagar. La redención parcial de las participaciones será obligatoria para todos los adherentes quienes no podrán solicitar que se reinviertan los recursos a redimir ni que se abone el valor de los mismos a solicitudes de capital siguientes.

**- Valor inicial de cada derecho**

El valor inicial de cada unidad es de diez mil pesos colombianos (\$10,000) moneda legal colombiana.

## ■ VALORACIÓN DEL FONDO

Sobre el valor del Fondo al cierre de operaciones del día anterior, (VF<sub>Ct-1</sub>), se calcula el valor de la comisión que cobra la Sociedad Administradora. Una vez efectuado el cálculo, se procede a realizar el precierre del Fondo del día, (PC<sub>Ft</sub>), de la siguiente manera:

$$PC_{Ft} = VF_{Ct-1} + RD_t$$

Dónde:

PC<sub>Ft</sub> = Precierre del Fondo del día t.

VF<sub>Ct-1</sub> = Valor del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.

RD<sub>t</sub> = Resultados del día t (Ingresos menos gastos del día t).

La determinación del valor del Fondo al cierre del día, estará dado por el monto del valor de precierre en el día de las operaciones, adicionado en los aportes recibidos durante el día y deducidos los retiros o redenciones, anulaciones y la retención en la fuente, todos ellos expresados en unidades al valor de la unidad que rige para las operaciones del día. Su expresión se determina en moneda así:

$$VF_{Ct} = VF_{Ct-1} + \text{Partida activas del día t} - \text{partidas pasivas del día t}$$

Dónde:

VF<sub>Ct</sub> = Valor del Fondo al cierre del día t.

VF<sub>Ct-1</sub> = Valor del Fondo al cierre del día anterior.

Una vez determinado el precierre del Fondo para el día t (PC<sub>Ft</sub>) conforme a lo dispuesto en el numeral anterior, se debe calcular el valor de la unidad para las operaciones del día. El valor de la unidad vigente para las operaciones del día corresponderá al valor de precierre del Fondo, dividido entre el número total de unidades al inicio de día. Este valor corresponderá al valor de la unidad vigente para el día y será aplicable a las operaciones realizadas en esta fecha. El cálculo se realiza de la siguiente manera:

$$VU_{Ot} = PC_{Ft} / NUC_{t-1}$$

Dónde:

VU<sub>Ot</sub> = Valor de la unidad para las operaciones del día t.

PC<sub>Ft</sub> = Precierre del Fondo del día t.

NUC<sub>t-1</sub> = Número de unidades del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.

La información relativa al valor de la unidad vigente en el día, a los activos que conforman el Fondo, a las comisiones y demás costos y gastos admisibles que sean pagados con los activos administrados y a

la rentabilidad del mismo, será divulgada por la bolsa de valores, respecto de los títulos representativos de los aportes al Fondo que aparezcan inscritos en las mismas, en las condiciones que determine la Superintendencia Financiera de Colombia

#### - Valor de la unidad

Una vez determinado el precierre del Fondo para el día  $t$  (PCF $t$ ) conforme a lo dispuesto en el numeral 1.1.1 de la Circular Externa 019 de 2011, se debe calcular el valor de la unidad para las operaciones del día, de la siguiente manera:

PCF $t$

VUO  $t$ =

NUC $t$ -1

Dónde:

VUO $t$  = Valor de la unidad para las operaciones del día  $t$

PCF $t$  = Precierre del Fondo para el día  $t$

NUC $t$ -1 = Número de unidades del Fondo al cierre de operaciones del día

#### - Periodicidad del cálculo de la unidad

El valor de cada compartimiento del Fondo y el valor en unidades.

## ■ PERFIL DE RIESGO DEL FONDO

El Fondo es un vehículo de inversión colectiva que por la naturaleza de sus inversiones envuelve un riesgo medio de pérdidas en la inversión realizada o en los beneficios esperados. El Fondo está diseñado para inversionistas que tengan una expectativa de inversión de mediano y largo plazo, y una media aversión al riesgo, dadas las características del Fondo, que sólo permite la conversión a efectivo de la totalidad de las unidades de participación al cumplirse dicho horizonte de tiempo, o mediante la creación de un mercado secundario, cuya liquidez no está garantizada.

#### - Calificación

El 16 de julio de 2021 Fitch Ratings afirmó la calificación nacional de calidad de administración de inversiones del Fondo de Inversión Colectiva (FIC) Cerrado Inmobiliario Inmoval (Inmoval) en 'Excelente(col)'.

#### - Remuneración de la Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora percibe como beneficio por su administración y gestión de cada uno de los compartimientos del Fondo, una comisión de administración equivalente al dos por ciento (2%) nominal anual del valor total de los activos que conforman cada uno de los compartimientos del Fondo, calculado a partir de los desembolsos efectivamente realizados por los inversionistas. Así, no habrá lugar al cobro de comisión mientras no se hayan llevado a cabo llamados a capital por el gerente del Fondo.

## ■ GASTOS A CARGO DEL FONDO

El cobro de los gastos aplicables se debe realizar individualmente para cada compartimiento o a prorrata cuando haya lugar a ello.

Está a cargo de cada uno de los compartimientos, o a prorrata de su participación en el Fondo los gastos enumerados a continuación:

- a) Los impuestos y contribuciones que graven directamente los activos o derechos del Fondo, los títulos o valores o los ingresos del Fondo, así como los costos asociados al traspaso de su propiedad y el registro de la misma, cuando a ello haya lugar.

- b) El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo
- c) Los gastos bancarios que se originen en el depósito de los recursos del Fondo, así como los originados por las operaciones de crédito contraídas por el Fondo.
- d) La comisión de administración a favor de la Sociedad Administradora.
- e) Los gastos en que se incurran en desarrollo de operaciones de crédito del Fondo o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de realizar inversiones.
- f) Los gastos de avalúo de los activos del Fondo.
- g) Los gastos de seguros de los inmuebles contra los diferentes riesgos
- h) Los gastos correspondientes a la publicación de avisos y la remisión de comunicaciones relacionadas con la modificación del reglamento del Fondo.
- i) Los gastos de seguros de responsabilidad civil (daños y perjuicios) pólizas de cumplimiento, garantías bancarias y en general garantías para participar en los procesos de realización de las inversiones.
- j) El costo de la custodia de documentos, seguros y traslado que ocasionen los títulos, bienes y documentos de los activos del Fondo.
- k) Los costos y gastos relativos a los valores emitidos por el Fondo, así como su inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores, y su depósito y/o administración en el Deceval.
- l) Los gastos asociados a cobranzas.
- m) Gastos asociados al mantenimiento de los activos del Fondo, incluyendo las cuotas de administración y expensas, ordinarias y extraordinarias, cuando los inmuebles estén sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como los gastos y costos de vigilancia, y reparaciones, cualquiera sea su entidad, y siempre y cuando no deban ser asumidas por el arrendatario.
- n) Cuando sea el caso, los honorarios y gastos causados por la auditoria externa del Fondo, los cuales tendrán que ser divulgados entre los adherentes y el público en general.
- o) Los tributos que graven directamente los activos del Fondo, incluidos los valores y demás instrumentos financieros, así como los ingresos del Fondo.
- p) Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica de los bienes que hacen parte del Fondo.
- q) Los gastos en que incurra para la citación, celebración y funcionamiento de las Asambleas de los Inversionistas.
- r) Los gastos en que incurra para la citación, celebración y funcionamiento del Comité de Inversiones.
- s) Los gastos, intereses y rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de bolsa o a través de los sistemas centralizados de operaciones o de información para transacciones, o en operaciones de reporto o repo, simultáneas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de operaciones de crédito autorizadas a el Fondo.
- t) Los gastos por provisiones.
- u) Los demás gastos que sean necesarios para el adecuado funcionamiento y gestión del Fondo.

#### - Plazo de permanencia

Es un fondo cerrado con pacto de permanencia. El pacto de permanencia para este Fondo es hasta su vencimiento o cierre del mismo.

## **DIVERSIFICACIÓN DEL FONDO**

Las inversiones del Fondo estarán sujetas a los siguientes límites:

- El límite mínimo para la inversión en los activos aceptables dentro del plan de inversión será del Setenta y cinco por ciento (75%).
- El Fondo no invertirá más de cuarenta por ciento (40%) del monto total de los recursos en un mismo proyecto o título, calculado al momento de realizar la inversión.

#### - Redenciones parciales y anticipadas

De manera periódica, y en la medida que tenga recursos líquidos disponibles no destinados al cubrimiento de gastos del Fondo, esta redimirá parcial y anticipadamente las participaciones equivalentes a estos

recursos. Esta redención se hará hasta por un monto igual al mayor valor de los aportes de los adherentes de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del Fondo.

Para este efecto, El gerente, con una antelación no menor a cinco (5) días a la redención parcial y anticipada, deberá enviar, por cualquier medio del que quede registro, una comunicación a los adherentes en la que informará sobre la futura realización de esta redención. Al día siguiente a la fecha en que se realizó de la redención, la Sociedad Administradora publicará en su página web ([www.credicorpcapitalcolombia.com](http://www.credicorpcapitalcolombia.com)) la información relacionada con la realización de la redención.

Dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la fecha de redención parcial y anticipada, el gerente deberá enviar a los adherentes del Fondo una nueva comunicación por cualquier medio que quede registro en la que deberá incluir:

- a) Nombre del Fondo.
- b) El monto total de unidades que se redimieron y de recursos líquidos distribuidos.
- c) El valor de la unidad a la fecha en que se decretó la distribución.
- d) El monto total de unidades en cabeza de cada adherente que fueron redimidas.
- e) El monto en recursos recibidos por el adherente, de acuerdo con las unidades de participación redimidas.

Esta decisión deberá también comunicarse como información relevante, teniendo en cuenta que las unidades de participación están inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores, dentro de los plazos establecidos por el artículo.

El pago a los adherentes se hará a prorrata de sus participaciones en el Fondo, calculado con base en el valor de la participación vigente para el día en que efectivamente se cause el retiro. El pago efectivo deberá hacerse a más tardar al día siguiente de la causación del mismo, e implicará una reducción en el número de unidades suscritas por los adherentes. El retiro se abonará con cargo a las cuentas contables de patrimonio y abono a cuentas por pagar.

La redención parcial de las participaciones será obligatoria para todos los adherentes quienes no podrán solicitar que se reinviertan los recursos a redimir ni que se abone el valor de los mismos a solicitudes de capital siguientes. Este procedimiento podrá utilizarse también cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos líquidos.

## ■ GOBIERNO CORPORATIVO

El Código de Gobierno Corporativo de la Sociedad Administradora recopila todos aquellos principios, políticas y lineamientos que dicha sociedad pretende comunicar a sus accionistas, clientes, entidades de supervisión y en general a todos sus Grupos de Interés, divulgando sus principios rectores, los órganos de Gobierno, los principales lineamientos del Gobierno Corporativo de la Compañía, el manejo de información financiera y no financiera, entre otros.

Los entes que conforman el Sistema de Control Interno de la Sociedad Administradora propenden por mejorar la eficiencia y eficacia en las operaciones, realizar una gestión adecuada de los riesgos, aumentarla confiabilidad y oportunidad en la Información generada por la Sociedad Administradora, dar un adecuado cumplimiento de la normatividad y regulaciones aplicables a la Comisionista y prevenir y mitigar la ocurrencia de fraudes.

La Comisionista cuenta igualmente con Políticas, Instructivos y Código que regulan lo siguiente:

- Administración de conflictos de interés
- Asignación justa de órdenes como control a conflicto de interés
- Prevención de abuso de mercado
- Evitar el uso de información privilegiada o reservada
- Gestión de incidentes de ciberseguridad y seguridad de la información
- Código de Ética y Lineamientos de Conducta
- Divulgación de información de clientes
- Valores y pautas explícitas de comportamiento
- Prevención de la corrupción y del soborno
- Intermediación en el mercado de valores

Igualmente, el Código de Buen Gobierno de la Sociedad Administradora regula el funcionamiento y composición de la Asamblea General de Accionistas y la Junta Directiva, establece y consagra mecanismos que propenden por la igualdad entre los accionistas de la sociedad y dirige las relaciones que la Comisionista tiene con los terceros.

Adicionalmente, incluye los lineamientos generales de las funciones que los distintos órganos de gobierno de la sociedad deben atender para asegurar la existencia de esquemas adecuados de control interno en la sociedad, que permitan la generación y mantenimiento de una cultura de control y cumplimiento normativo.

#### **- Junta Directiva y Alta Gerencia:**

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora es el máximo órgano administrativo encargado de aprobar las políticas, procedimientos, metodologías de medición y control y perfiles de riesgo de la entidad.

Con el objeto de permitir a la Junta Directiva contar con una permanente asesoría en materias especializadas y asegurar el seguimiento constante de materias vitales para el funcionamiento de la sociedad, existen los siguientes comités:

##### **1. Comité de Auditoría:**

El Comité de Auditoría es el órgano que sirve de apoyo a la gestión de la Junta Directiva respecto a la supervisión y soporte en la toma de decisiones atinentes al mejoramiento del control interno de la Sociedad Administradora, así como a las actividades y planes de acción para fortalecer los mecanismos de medición de los riesgos inherentes a los productos ofrecidos por la Comisionista. Además, es el encargado de supervisar y gestionar el cumplimiento de las políticas y procesos de gobierno corporativo de la misma.

No obstante, en ningún caso el Comité de Auditoría sustituirá las funciones de la Junta Directiva, ni de la administración, en lo relacionado a la gestión y medición de riesgos; y/o a la supervisión y ejecución del sistema de control interno de la Sociedad Administradora.

##### **2. Comité de Riesgos:**

El Comité de Gestión Integral de Riesgos de Credicorp Capital tiene por objetivo asegurar que la Gestión de Riesgos de las Compañías que componen el conglomerado financiero Credicorp Capital, se realice de manera acorde con la naturaleza, tamaño y complejidad de sus operaciones y dentro del apetito y tolerancia al riesgo aprobados. Cuenta para tal fin, con el soporte de tres Comités Auxiliares.

- Comité de Riesgo Operacional
- Comité de Créditos
- Comité de Nuevos Productos y Cambios Significativos

### 3. Comité de Ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento

El Comité de Ética y Gobierno Corporativo servirá de apoyo a la gestión que realiza la Junta Directiva respecto a la toma de decisiones atinentes a los estándares de conducta profesional y de gobierno corporativo que se seguirán en la Comisionista.

El comité de Ética no sustituye las funciones de la Junta Directiva ni de la administración sobre la supervisión y ejecución de los distintos códigos y estándares de conducta y gobierno corporativo de la Sociedad Administradora

### 4. Comité ALCO Colombia:

El comité ALCO Colombia está conformado por las siguientes personas:

- CEO Local
- Head Regional de Planeación y Finanzas
- Head Regional de Tesorería
- Head Local de Planeación y Finanzas
- Head Local de Tesorería
- Head Local de MdK
- Head Local de Riesgos

Sin perjuicio de otras funciones que le asigne la ley, la Junta Directiva, el Comité ALCO Regional, tiene las siguientes funciones:

- a. Desarrollar y proponer las políticas y límites para el manejo integral de los activos y pasivos y elevarlos a otras instancias cuando sea necesario para su aprobación.
- b. Establecer y evaluar la tolerancia al riesgo de liquidez y cambiario de la compañía.
- c. Considerar las estrategias y acciones requeridas para lograr los resultados financieros del negocio establecidos por la compañía.
- d. Establecer el otorgamiento de garantías y las comisiones de garantía si existieran.
- e. Definición de la estrategia de activos y pasivos de la empresa.
- f. Monitorear los requerimientos de capital.
- g. Documentar y monitorear las principales tendencias del mercado.
- h. Analizar y/o aprobar nuevos productos.
- i. Aprobar en primera instancia emisiones de deuda y capital.
- j. Proyección de necesidades y fuentes de fondeo de la compañía.

El ALCO toma las decisiones formales con respecto a los siguientes riesgos:

#### I. Relacionados con el Balance:

- Asignación de Capital
- Portafolio de Inversiones (inversión de la liquidez patrimonial de las sociedades – RRPP)
- Margen de Solvencia
- Activos ponderados por riesgo del balance
- Patrimonio Técnico
- Estructura de la hoja de balance

#### II. Relacionados con riesgo:

- Riesgo de liquidez (concentración, vencimientos)
- Proponer y aprobar la emisión de capital o deuda (en primera instancia)
- Aprobar límites y capacidades para tomar deuda en el mercado (definir también los niveles de atribuciones internos)

- Asignación de RRPP (portafolio y unidades de negocio)
- Cumplimiento de los límites legales y corporativos existentes
- Recomendación al Comité ALCO Regional o Directorios de nuevos límites cuando sea necesario.
- Control del riesgo operativo (capacidad de cumplimiento de operaciones)
- Aprobar las metodologías y modelos de la Tesorería para la gestión del riesgo de liquidez y los necesarios para el cumplimiento de su mandato.

### III. Relacionados con precio y nuevos productos:

- Las propuestas de nuevos productos son presentadas al ALCO y deben ser aprobadas en primera instancia por este comité.

Adicionalmente, existe otro órgano de apoyo al Gobierno de la Comisionista que es:

**Oficial de Cumplimiento:** El Oficial de Cumplimiento designado por la Junta Directiva se encarga de velar por el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento de las etapas que conforman el SARLAFT, verificando que se hayan implementado todos los mecanismos necesarios para obtener un adecuado conocimiento de los clientes y del mercado, así como aquellos que permitan detectar las operaciones sospechosas e inusuales y, en especial, promover el desarrollo de programas de capacitación

En consecuencia, tanto la Junta Directiva como la alta gerencia de la Sociedad Administradora, están al tanto de la responsabilidad que implica el manejo de los diferentes riesgos y están debidamente enterados de los procesos y de la estructura de negocios con el fin de brindarle apoyo, monitoreo y seguimiento debidos.

Igualmente, determina las políticas y el perfil de riesgos de la Sociedad Comisionista de Bolsa y se determinan y aprueban límites a las operaciones de las diferentes negociaciones, entre otros aspectos.

#### - Políticas y División de Funciones:

Las políticas y metodologías para la gestión de riesgo son aprobadas por la Junta Directiva y sus diferentes comités de apoyo. Cuentan con elementos específicos por cada tipo de riesgo (crédito, mercado, liquidez y operacional) y se les hace seguimiento riguroso en su cumplimiento por parte de la Dirección de Riesgo.

Por otro lado, existe un área especializada a nivel de gerencia regional para la identificación, estimación, administración y control de los riesgos inherentes a las diferentes clases de negocios que administra la Comisionista.

#### - Reportes a la Junta Directiva:

La Junta Directiva y la Alta Gerencia tienen a su disposición recursos de información claros, específicos y oportunos con las exposiciones por tipo de riesgo y por portafolio, los cuales permiten ejercer control permanente sobre los distintos riesgos inherentes a la entidad y de los indicadores de rentabilidad y gestión.

Los límites de posiciones máximas de portafolio, pérdidas máximas y de valor en riesgo son controlados por la Dirección de Riesgo e informados diariamente a la Alta Gerencia de la Sociedad Administradora.

#### - Infraestructura tecnológica:

La Sociedad Administradora cuenta con la infraestructura tecnológica adecuada, que permite soportar y salvaguardar de manera eficiente los requerimientos transaccionales de su operación diaria y de sus áreas de control y riesgos, así como las propiedades de la información en cuanto a Confidencialidad,



Integridad y Disponibilidad y cuyo direccionamiento permite realizar monitoreo continuo a todas las tipologías de operaciones que realiza y su volumen.

#### - Metodologías para medición de riesgos:

Para identificar los diferentes tipos de riesgo, la Sociedad Administradora, en su calidad de sociedad administradora del Fondo, cuenta con metodologías regulatorias e internas específicas por tipo de riesgo (Mercado, liquidez, crédito, operativo y lavado de activos y financiación del terrorismo) y con sistemas de medición que le permiten determinar su exposición a los riesgos del negocio que se encuentran documentados en los manuales de cada uno de los Sistemas de Administración de Riesgos (SARM, SARL, SARiC, SARO, SARLAFT).

La Sociedad Administradora, definió que el proceso de administración del riesgo debe cumplir con las siguientes etapas:

- Identificación de riesgo: Determinación de los riesgos asociados a cada uno de los productos y líneas de negocio.
- Medición de los riesgos: Establecimiento de los procesos de medición y manejo de los diferentes riesgos. Los sistemas de monitoreo deben funcionar en forma precisa y estable, de forma que favorezcan el manejo gerencial. La medición del riesgo demanda la disponibilidad de recurso humano capacitado y de herramientas técnicas que faciliten la cuantificación de los riesgos inherentes a cada negocio.
- Asignación de límites: Se establecen límites para cada uno de los riesgos de manera individual (mercado, crédito y/o contraparte, operacional y liquidez), aun cuando están ligados entre sí. La Junta Directiva y la Alta Gerencia evalúa y define los límites en observancia del Apetito de Riesgo y la capacidad de la Comisionista para absorber pérdidas.
- Medición y control de límites: Definidos los límites se debe asegurar permanentemente que el valor de las posiciones y la estimación de riesgos se encuentre acotada, así como reportar oportunamente a la Alta Gerencia los excesos que se presenten para tomar los correctivos del caso. La periodicidad de las evaluaciones y mediciones se establecen en función de las necesidades de cada línea de negocio y la sensibilidad al riesgo de cada métrica.
- Generación de informes: Se deben presentar periódicamente, de acuerdo con la regulación aplicable y lo que defina la Junta Directiva y los diferentes estamentos de riesgo. Deben contener información referente a la exposición actual de riesgo frente a los límites establecidos considerándose como elementos indispensables para la toma de decisiones.

#### - Estructura Organizacional:

En la Sociedad Administradora, existe una adecuada segregación de funciones e independencia entre las áreas de negociación, control de riesgos, ejecución y contabilización.

La Sociedad Administradora cuenta con una Dirección de Riesgo, la cual depende directamente de la Presidencia y está encargado de gestionar los sistemas de administración de los riesgos de mercado y de liquidez (SARM, SARL), riesgo de crédito/contraparte (SARiC) y riesgo operativo (SARO) y que en general integra la gestión de riesgos de la Comisionista.

Los niveles de autoridad y de responsabilidad en la gestión de riesgos están identificados y acotados por los lineamientos establecidos en las Tablas Corporativas de Autonomías de Riesgos para la toma de sus decisiones.

#### **- Recurso Humano:**

El personal que participa en las operaciones del mercado de valores y gestión de riesgos está altamente calificado y cuenta con la formación académica y experiencia profesional exigida por la política interna de funciones y perfiles. Igualmente, todos los funcionarios que lo requieren cuentan con la certificación del Autorregulador del Mercado de Valores (AMV), tanto a nivel directivo como de los colaboradores encargados de la negociación de títulos en el mercado de valores.

Para mantener la competencia técnica de los funcionarios se adelantan programas de entrenamiento y de capacitación internos y externos en los temas sensibles para la gestión de riesgos.

#### **- Verificación de Operaciones:**

La Sociedad Administradora cuenta con canales de negociación seguros que permiten asegurar la integridad de la cadena de instrucciones, toma de órdenes, registro, compensación y liquidación.

Por otro lado, las etapas de negociación, registro y complementación de las operaciones se desarrollan con sistemas tecnológicos, herramientas y protocolos robustos que garantizan su integridad, de tal forma que siempre se pueda verificar que se hicieron en las condiciones pactadas y a precios de mercado, así como su correcto y oportuno enrutamiento a las plataformas transaccionales y reconocimiento en los sistemas contables de la Comisionista.

La Sociedad Administradora, cuenta con diversos mecanismos de control y de seguridad como grabación de llamadas telefónicas, control electrónico de acceso físico a las dependencias, planes de contingencia y asistencia para fallas o interrupción en los sistemas, áreas de acceso restringido y controles de acceso a sistemas, aplicativos y plataformas.

#### **- Auditoria:**

La auditoría interna sirve de apoyo a la gestión de la Junta Directiva respecto a la supervisión y soporte en la toma de decisiones atinentes al mejoramiento de los procesos y controles de la Sociedad Administradora, así como a las actividades y planes de acción para fortalecer los mecanismos de medición de los riesgos inherentes a los productos ofrecidos por la Entidad. Además, es la encargada de supervisar y gestionar el cumplimiento de las políticas, procesos de gobierno corporativo de la misma y efectuar el análisis y seguimiento del sistema de control interno de la Comisionista, suministrando a cada una de las áreas auditadas, así como al Comité de Auditoría y la Junta Directiva, recomendaciones para fortalecer el sistema de control interno de tal manera que se ajuste a las necesidades de la entidad

#### **- Asamblea de Inversionistas**

La Asamblea de Inversionistas del Fondo la constituyen los respectivos Inversionistas, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el Reglamento del Fondo. En lo no previsto en este, se aplicarán las normas del Decreto 2555 de 2010 y del Código de Comercio previstas para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza.

#### **Reuniones de la Asamblea de Inversionistas**

La Asamblea de Inversionistas del Fondo la constituyen los respectivos inversionistas del Fondo, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el Decreto 2555 de 2010. En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Código de Comercio previstas para la Asamblea de Accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza. La Asamblea de Inversionistas

se reunirá cuando sea convocada por la Sociedad Administradora a través del Gerente, por el revisor fiscal, por Inversionistas del Fondo que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) de las participaciones, o por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El respectivo orden del día deberá figurar en la convocatoria, la cual deberá realizarse por comunicación escrita enviada a la dirección registrada del Inversionista con por lo menos quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de realización de la Asamblea siempre que se trate de reuniones ordinarias. Esta convocatoria deberá publicarse en prensa y en el sitio web de la Sociedad Administradora.

En caso de convocatoria a una asamblea extraordinaria, la convocatoria podrá hacerse con una antelación mínima de diez (10) días hábiles. La Asamblea de Inversionistas se realizará en la ciudad de las oficinas principales de la Sociedad Administradora, en este caso la ciudad de Bogotá.

Si convocada debidamente una reunión de Asamblea de Inversionistas, ésta no pudiere realizarse por falta de quórum, la Sociedad Administradora procederá a convocar una reunión de segunda convocatoria, que deberá realizarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que debía realizarse la reunión originalmente convocada, y podrá deliberar con cualquier número plural de inversionistas presentes. Las decisiones de la Asamblea se tomarán mediante el voto favorable de la mitad más una de las participaciones presentes en la respectiva reunión. Cada unidad de participación otorgará un voto. La participación de la Sociedad Administradora como Inversionista del Fondo no se tendrá en cuenta para determinar el quórum deliberatorio ni le dará derechos de voto. Los Compromisos de Inversión no otorgarán derechos políticos ni económicos.

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento, la Asamblea de Inversionistas podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier tiempo, deliberar y decidir válidamente cuando se encuentren presentes el cien por ciento (100%) de las participaciones en que se halla dividido el Fondo.

Como alternativa a la realización de la Asamblea de Inversionistas, se podrá acudir alternativamente o a los mecanismos establecidos en la ley 222 de 1995, o a la “Consulta Universal” de que trata el Artículo 3.1.5.6.4 del Decreto 2555 de 2010.4.1.2

#### Funciones de la Asamblea de Inversionistas

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas:

1. Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo.
2. Disponer que la administración del Fondo se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto.
3. Decretar la liquidación anticipada del Fondo y, cuando sea del caso, designar el liquidador.
4. Aprobar o improbar el proyecto de fusión del Fondo de inversión colectiva inmobiliario. Las demás expresamente previstas en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo adicionen, reformen o sustituyan, así como en el Reglamento del Fondo.

#### Comité de análisis de inversiones

La Sociedad Administradora conformará un Comité de Inversiones, responsable del análisis de las inversiones, de los emisores y de los activos en los que invierte el Fondo, así como las políticas para la adquisición y liquidación de inversiones, el cual estará dotado de los recursos técnicos necesarios, y estará conformado por personas con experiencia en el manejo de los activos objeto de inversión.

Este comité estará conformado por tres (3) miembros independientes y dos (2) miembros internos, elegidos por la junta directiva de la Sociedad Administradora, y podrá ser el mismo comité que la sociedad ha constituido para la administración de otros vehículos con un perfil de inversión similar al del Fondo.

Los miembros del comité de inversiones serán considerados administradores de la Sociedad Administradora de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue. Para efectos del criterio de independencia se tendrá en cuenta lo establecido en el párrafo segundo del artículo 44 de la ley 964 de 2005.

La constitución del comité de inversiones no exonera a la junta directiva de la Sociedad Administradora de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas legales y en el decreto 2555 de 2010.

Cualquier cambio en la composición del comité de inversiones se pondrá inmediatamente en conocimiento de los adherentes a través de la página de Internet que ha desarrollado la Sociedad Administradora ([www.credicorpcapitalcolombia.com](http://www.credicorpcapitalcolombia.com)).

## ■ ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS DEL COVID-19

Al cierre del año 2021, la economía internacional y nacional ha venido recuperando los niveles pre-pandemia, según las investigaciones de Credicorp Capital, la confianza del consumidor mejoró alcanzando niveles prepandemia. El IPC saltó 0.73% m/m en dic-21, manteniendo el fuerte ritmo secuencial observado en los últimos meses. El resultado estuvo por encima de las expectativas del consenso y las nuestras (0.46% m/m), aunque alineándose con lo observado en la información de alta frecuencia de precios de alimentos a lo largo del mes, por lo que este grupo se ubicó nuevamente como la principal fuente de presiones inflacionarias en dic-21. Con este resultado general, la inflación anual cerró 2021 en 5.62%, la más alta para un cierre de año desde 2016. Por su parte las condiciones económicas actuales de los hogares mejoraron sólo marginalmente en +1.2pp m/m hasta el -28.7%, todavía en niveles de profunda contracción. En cualquier caso, la mejora general de la confianza es positiva y se suma a la reciente y fuerte dinámica observada en varios indicadores líderes de la actividad económica y, más recientemente, en el mercado laboral. El reciente impulso de la actividad económica ha sido permitido por la significativa mejora de la situación de salud pública, por lo que la movilidad sigue acelerándose, mientras que la creación de empleo ha ganado impulso en los dos últimos meses. La confianza de los consumidores podría seguir mejorando debido a los estímulos a corto plazo que ha proporcionado recientemente el gobierno para el periodo de fin de año (la aprobación de los días sin IVA a lo largo del 4T21), aunque esto podría verse parcialmente contrarrestado por un debate político cada vez más acalorado, ya que se acercan rápidamente las elecciones al congreso y a la presidencia.

Es así como el cuarto trimestre del 2021 cierra con una evidente recuperación Post-COVID que se espera mantener para los siguientes periodos regresando la estabilidad económica de los mercados tanto nacionales como internacionales. No obstante la recuperación presentada, los indicadores acumulados del año 2021 han sido afectados no solamente por el virus del COVID-19 sino por las tensiones sociales durante los días del Paro Nacional que buscaba detener la aprobación a la reforma tributaria presentada por el Gobierno Nacional en segundo trimestre del año. Así mismo las calificadoras de riesgos bajaron el grado de inversión en Colombia lo que hizo que algunos capitales salieran del país y por su parte llegaron nuevos capitales en búsqueda de mejores retornos en relación al riesgo asumido.

Si bien la evolución futura de las curvas de contagio, recuperación y mortalidad presentaran comportamientos favorables disminuyendo la incertidumbre en las decisiones de ahorro, consumo e inversión entre hogares y empresas lo que resulta en estimaciones positivas para los periodos subsiguientes al año 2021, los asuntos de salubridad pública seguirán siendo un factor de afectación directa a los resultados finales.

A la fecha de corte de los presentes estados financieros, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. ha presentado una disminución sustancial de las comunicaciones por parte de arrendatarios en las cuales solicitan que sean adoptados alivios económicos respecto a los contratos de arrendamiento con ellos vigentes, por el contrario se han recibido noticias

positivas de compañías arrendatarias que han incorporado el plan de retorno a la modalidad presencial lo que deriva en mejores perspectivas sobre el continuo uso de áreas comerciales incluidas en el portafolio del Fondo. Así mismo, los alivios en caja otorgados en el periodo anterior se han recaudado a lo largo de primer semestre en un 100% y continuarán en proceso de recaudos según la vigencia que apliquen los mismos. Así las cosas la rentabilidad al cierre del periodo 2021 fue del 9.60%.

# NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

## 2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fondo se han preparado de acuerdo con las Normas de Contabilidad e Información Financiera Aceptadas en Colombia, fundamentadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) publicadas en español hasta el año 2018), sin incluir la NIIF 17 de Contratos de Seguros; y otras disposiciones legales definidas por las entidades de vigilancia que pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado.

Los estados financieros han sido preparados bajo la convención de costo histórico, modificado por la revaluación de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

El Fondo aplica las excepciones previstas en el Decreto 2267 de 2014 para la no aplicación de la NIC 39 y la NIIF 9 en relación con la clasificación y valoración de inversiones; para las demás excepciones se aplicarán las normas establecidas para tal efecto por la Superintendencia Financiera de Colombia. La aplicación parcial de las normas NIIF es mandatorio a partir del 1 de enero de 2014.

Los estados financieros fueron autorizados por la Sociedad Administradora el 21 de febrero de 2022 para su presentación ante la Asamblea de Inversionistas del Fondo.

## 2.2 Bases de presentación

### 2.2.1 CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y ESTIMACIONES

El Fondo ha aplicado consistentemente las políticas contables para los periodos contemplados, en los presentes estos estados financieros.

### 2.2.2 GRADO DE REDONDEO

Los estados financieros y las notas se expresan en miles de pesos colombianos, y su grado de redondeo es a cero decimales.

### 2.2.3 BASES DE MEDICIÓN

El Fondo preparó sus estados financieros de acuerdo a las Normas de Contabilidad y de Información Financiera (NCIF).

#### 2.2.4 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

El estado de situación financiera que se acompaña está presentado de acuerdo con el grado de liquidez, el cual comienza presentando los activos y pasivos más líquidos o exigibles hasta llegar a los menos líquidos o menos exigibles.

#### 2.2.5 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

El estado de resultados integrales que se acompaña esta presentado de acuerdo con el objeto del Fondo, el cual comienza presentando el resultado de los ingresos operacionales y desglosando los gastos reconocidos en el resultado basado en su naturaleza.

#### 2.2.6 ESTADO DE FLUJO DE EFE

El estado de flujo de efectivo esta presentado usando el método indirecto el cual comienza presentando los rendimientos en términos netos, partida que se corrige luego por los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y causaciones, así como las partidas de resultados asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o financiación. Los flujos de efectivo correspondientes a intereses recibidos y pagados son revelados por separado clasificados como pertenecientes a actividades de operación. Para efectos de la preparación del flujo de efectivo, el efectivo y el equivalente de efectivo incluyen el disponible y los depósitos en bancos.

#### 2.2.7 MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

Sobre el análisis efectuado por la Sociedad Administradora del Fondo, respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables en Colombia, específicamente la NIC 21 “Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” la moneda funcional y de presentación del Fondo es el peso colombiano. Los principales factores que la Sociedad Administradora ha tenido en cuenta son los siguientes:

**Factores primarios:**

- Precios de venta de los bienes y servicios.
- Cambios en el entorno económico del país donde desarrolla actividades, fundamentalmente los precios de bienes y servicios.
- La moneda que influya fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir bienes y suministrar servicios.

**Factores secundarios:**

- La moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación, esto es, la que corresponde a los instrumentos de deuda y de patrimonio.
- La moneda en que mantienen los importes cobrados por las actividades de operación.

#### 2.2.8 TRANSACCIONES Y SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

Son consideradas transacciones en moneda extranjera aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de la situación financiera. Las diferencias entre el tipo de cambio de cierre de cada estado de la situación financiera presentado y el tipo de cambio utilizado



inicialmente para registrar las transacciones se registran en el estado de resultados integrales como parte del rubro “diferencia en cambio, neta”.

### **2.2.9 JUICIOS, ESTIMADOS Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) requiere que la Sociedad Administradora del Fondo realice juicios, estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, ingresos y gastos y la revelación de eventos significativos en las notas a los estados financieros.

Las estimaciones más significativas incluidas en los estados financieros adjuntos están relacionadas con la valorización de las inversiones negociables (inversiones a valor razonable con cambio en resultados) como se detalla en la nota 2.3.2; de igual manera las estimaciones de valor razonable detallados en la nota 2.3.11 , y en opinión de la Sociedad Administradora del Fondo, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Sociedad Administradora del Fondo no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante.

### **2.2.10 NEGOCIO EN MARCHA**

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la Sociedad Administradora considera la posición financiera actual del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2021.

### **2.2.11 ESTACIONALIDAD O CARÁCTER CÍCLICO DE LAS TRANSACCIONES**

La naturaleza de las operaciones desarrolladas por el Fondo no está sujeta a una estacionalidad o carácter cíclico relevante, desarrollándose de manera homogénea a lo largo de todo el ejercicio.

## **2.3 Principales políticas contables**

### **2.3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas bancarias y depósitos a plazo con vencimientos de tres meses o menos, que no presentan ningún tipo de restricción de uso en el transcurso normal de las operaciones. No incluye los sobregiros bancarios, estos se muestran en el pasivo corriente el estado de la situación financiera.

### **2.3.2 INVERSIONES**

El Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995), establece la clasificación, valoración y contabilización de las inversiones.

El Fondo está obligado a clasificar, valorar y contabilizar las inversiones en valores de deuda, valores participativos y demás derechos de contenido económico que conforman su portafolio, sean estos propios o administrados a nombre de terceros, de conformidad con la normatividad vigente.

Para los efectos propios de la normatividad vigente, dentro de su ámbito de aplicación, se entenderán como Fondos de Inversión Colectiva los definidos en el Artículo 3.1.1.2.1 del decreto 1242 de 2013, es decir, todo mecanismo o vehículo de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables una vez el Fondo entre en operación, recursos que serán gestionados de manera colectiva para obtener resultados económicos también colectivos.

El Decreto arriba mencionado unifica toda la dispersa reglamentación que hasta la fecha tenía el sector financiero. Reglamenta el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, dispone la exención al gravamen al movimiento financiero, las operaciones repo y las operaciones simultáneas y de transferencia temporal de valores y las operaciones reporto de Fogafín.

### **2.3.2.1 CLASIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE INVERSIONES**

Las inversiones se clasifican en el estado de situación financiera, de acuerdo con las especificaciones del capítulo I-1 de la Circular Externa 100, en inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta. A su vez, las inversiones negociables se clasifican en valores de deuda y valores participativos.

Se entiende como valores de deuda aquellos que otorguen al titular del respectivo valor, la calidad de acreedor del emisor.

Se entiende como valores participativos aquellos que otorguen al titular del respectivo valor, la calidad de copropietario del emisor.

El Fondo dentro de su portafolio maneja las inversiones negociables, dentro de las cuales se encuentran los títulos de deuda.

Inversiones negociables: Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirido con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.

Forman parte de las inversiones negociables, en todo caso, las siguientes:

- a. La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los fondos de inversión colectiva
- b. La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas con los recursos de los fondos de pensiones obligatorias y de cesantías, las reservas pensionales administradas por entidades del régimen de prima media y patrimonios autónomos o encargos fiduciarios cuyo propósito sea administrar recursos de la seguridad social, tales como los que se constituyen en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 810 de 1998 y las Leyes 549 y 550 de 1999, o demás normas que las sustituyan modifiquen o subroguen.

No obstante, las inversiones forzosas u obligatorias suscritas en el mercado primario en los portafolios de los literales a) y b) antes mencionados, así como las que establezca el contratante o fideicomitente en los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios cuyo propósito sea administrar recursos pensionales de la seguridad social, podrán clasificarse como inversiones para mantener hasta el vencimiento.

### **2.3.2.2 ADOPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES**

La decisión de clasificar una inversión en cualquiera de las categorías mencionadas debe ser adoptada en el momento de adquisición o compra de estas inversiones.

En todos los casos, la clasificación debe ser adoptada por la instancia interna con atribuciones para ello y tiene que consultar el modelo de negocio del Fondo y las definiciones establecidas en el comité de inversiones.

Se debe documentar y mantener a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, los estudios, evaluaciones, análisis y, en general, toda la información que se haya tenido en cuenta o a raíz de la cual se hubiere adoptado la decisión de clasificar un título o valor como inversiones para mantener hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta.

## RECLASIFICACIÓN DE LAS INVERSIONES

Para que una inversión pueda ser mantenida dentro de cualquiera de las categorías de clasificación indicadas anteriormente, el respectivo valor o título debe cumplir con las características o condiciones propias de la clase de inversiones de la que forme parte y se deberá dar cumplimiento a las instrucciones contenidas en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995).

Sin perjuicio de lo anteriormente previsto, el Fondo de inversión colectiva puede reclasificar sus inversiones únicamente de conformidad con las siguientes disposiciones:

- Reclasificación de las inversiones para mantener hasta el vencimiento a inversiones negociables
- Hay lugar a reclasificar una inversión de la categoría de inversiones para mantener hasta el vencimiento a la categoría de inversiones negociables, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a. Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas o de sus vinculadas.
  - b. Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.
  - c. Procesos de fusión o reorganización institucional que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio, previamente establecida por la entidad resultante.
  - d. En los demás casos en que la Superintendencia Financiera de Colombia haya otorgado su autorización previa y expresa.

Las entidades que reclasifiquen inversiones deberán informar este hecho por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la reclasificación, con destino a la Delegatura institucional correspondiente.

## DISPOSICIONES APLICABLES A LA RECLASIFICACIÓN DE INVERSIONES

En materia de reclasificación de inversiones se deberán observar las siguientes reglas:

- a. Cuando las inversiones para mantener hasta el vencimiento se reclasifiquen a inversiones negociables, se deben observar las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas se deben reconocer como ingresos o egresos el día de la reclasificación.
- b. Cuando las inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones negociables, el resultado de la reclasificación de inversiones deberá reconocerse y mantenerse en el “Otro Resultado Integral (ORI)” como ganancias o pérdidas no realizadas, hasta tanto no se realice la venta de la correspondiente inversión.
- c. Cuando las inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones para mantener hasta el vencimiento, se deben observar las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas, que se encuentren reconocidas en el ORI, se deben cancelar contra el valor registrado de la inversión, toda vez que el efecto del valor razonable ya no se realizará, dada la decisión de reclasificación a la categoría de mantener hasta el vencimiento. De esta manera la inversión deberá quedar registrada como si siempre hubiese estado clasificada en la categoría para mantener hasta el vencimiento. Así mismo, a partir de esa fecha la inversión se debe valorar bajo las mismas condiciones de Tasa Interna de Retorno del día anterior a la reclasificación, y siguiendo las instrucciones del Capítulo I-1 de la Circular 100 emitida por la SFC.
- d. Cuando la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público realice operaciones de manejo de deuda u operaciones transitorias de liquidez sobre valores de deuda pública, las entidades sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia podrán reclasificar dichos valores de las categorías “inversiones para mantener hasta el vencimiento” a la categoría “inversiones negociables”. En todo caso, sólo se podrán reclasificar valores en aquellas operaciones realizadas con el cumplimiento de los supuestos y condiciones previstos en el presente literal, por el monto efectivamente negociado.

Las entidades sometidas a inspección y vigilancia de esta Superintendencia que reclasifiquen inversiones con base en lo dispuesto en este literal deberán informar este hecho por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la reclasificación. Dicho informe deberá contener, como mínimo:

- i. El monto y las condiciones de la oferta inicial de la entidad vigilada; ii) El monto negociado; iii) Impacto en los estados financieros.
- e. En el evento que el emisor de un título o valor vaya a efectuar una redención anticipada, en cumplimiento de las condiciones de la emisión, no será necesario realizar reclasificación alguna.
- f. En cualquier tiempo, la Superintendencia Financiera de Colombia puede ordenar a la vigilada la reclasificación de una inversión, cuando quiera que ésta no cumpla con las características propias de la clase en la que fue clasificada, porque no se hayan cumplido los requisitos o criterios definidos en la norma, o la reclasificación sea requerida para lograr una mejor revelación de la situación financiera de la entidad vigilada.
- g. Las entidades vigiladas deberán demostrar la justificación técnica de la reclasificación realizada y deberán documentar y mantener a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, los estudios, evaluaciones, análisis y, en general, toda la información que se haya tenido en cuenta o a raíz de la cual se hubiere adoptado la decisión de reclasificar una inversión.

### 2.3.2.3 MEDICIÓN

#### OBJETIVO DE LA VALORACIÓN DE INVERSIONES

La valoración de las inversiones tiene como objetivo fundamental el registro contable y revelación a valor razonable de los instrumentos financieros.

El Fondo utiliza para la valoración de los instrumentos que componen su portafolio la información suministrada por los proveedores de precios de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen o adicionen, así como las instrucciones previstas en el Capítulo IV, Título IV de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN DE INVERSIONES

La determinación del valor razonable debe considerar todos los criterios necesarios para garantizar el cumplimiento del objetivo de la valoración de inversiones establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso, dichas metodologías deben cumplir, como mínimo, con los siguientes criterios:

- a. Objetividad: La determinación y asignación del valor razonable de un título o valor se debe efectuar con base en criterios técnicos y profesionales, que reconozcan los efectos derivados de los cambios en el comportamiento de todas las variables que puedan afectar dicho precio.
- b. Transparencia y representatividad: El valor razonable de un título o valor se debe determinar y asignar con el propósito de revelar un resultado económico cierto, neutral, verificable y representativo de los derechos incorporados en el mismo.
- c. Evaluación y análisis permanentes: El valor razonable que se atribuya a un título o valor se debe fundamentar en la evaluación y el análisis permanente de las condiciones del mercado, de los emisores y de la respectiva emisión. Las variaciones en dichas condiciones se deben reflejar en cambios del precio previamente asignado, con la periodicidad establecida para la valoración de las inversiones, que para el caso del Fondo es diaria.
- d. Profesionalismo: La determinación del valor razonable de un título o valor se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminados a la búsqueda, obtención, conocimiento y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el precio que se determine refleje los recursos que razonablemente se recibirían por su venta.

#### **2.3.2.4 VALORACIÓN**

La valoración de las inversiones se efectúa diariamente, a menos que en la normatividad vigente se indique una frecuencia diferente. Así mismo, los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se efectúan con la misma frecuencia prevista para la valoración.

Las inversiones se deben valorar conforme con lo dispuesto en el numeral 6 del capítulo I de la C.E 100 de 1995 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **2.3.2.5 Contabilización de las inversiones**

Las inversiones se registran inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día son valoradas a valor razonable, a TIR o variación patrimonial, según corresponda, de acuerdo con lo señalado en el capítulo I-1 de la CE 100. La contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor razonable de las inversiones se realizará a partir de la fecha de su compra, individualmente, por cada título o valor, de conformidad con las siguientes disposiciones:

#### **INVERSIONES NEGOCIABLES**

Estas inversiones se contabilizan en las respectivas cuentas de “Inversiones a valor razonable con cambios en resultados”, del CUIF.

La diferencia presentada entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se registra como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

Tratándose de valores de deuda, los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se contabiliza como un menor valor de la inversión.

En el caso de los títulos participativos, cuando los dividendos o utilidades se repartan en especie se procederá a modificar el número de derechos sociales en los libros de contabilidad respectivos. Los dividendos o utilidades que se reciban en efectivo se contabilizan como un menor valor de la inversión.

#### **2.3.2.6 DETERIORO PARA ACTIVOS FINANCIEROS**

La NIIF 9 Instrumentos Financieros (versión 2014) reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PE). Este nuevo modelo requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la PE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro es aplicable a los siguientes activos financieros que no son medidos a valor razonable con cambios en resultados:

- Instrumentos de patrimonio y derechos fiduciarios
- Arrendamientos por cobrar
- Otras cuentas por cobrar
- Cartera de créditos

Bajo la NIIF 9 Instrumentos financieros (versión 2014) no se requiere reconocer pérdida por deterioro sobre inversiones en instrumentos de patrimonio.

#### **2.3.2.7 PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

De acuerdo con la NIC 40 “Propiedades de Inversión”, las propiedades de inversión son aquellos terrenos o edificios considerados en su totalidad o en parte, que se tienen para obtener rentas, valorización del activo o ambos, en lugar de su uso para fines propios. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, el cual incluye todos los costos asociados a la transacción, y posteriormente dichos activos son medidos por modelo de valor razonable con variaciones en el valor razonable ajustados con cargo o abono a resultados, según el caso.

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:

- Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del bien.
- 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.
- Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial.
- Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad.

### 2.3.3 CUENTAS POR COBRAR

Bajo la aplicación de NIIF 9 - Instrumentos Financieros, las pérdidas por deterioro derivadas del riesgo de crédito en los instrumentos financieros medidos al costo amortizado, son reconocidos sobre la base de pérdidas esperadas. El modelo de pérdidas esperadas bajo NIIF 9 Instrumentos Financieros para el Fondo es el siguiente.

El Fondo está expuesto a riesgos crediticios en sus actividades de arrendamiento, los inquilinos se evalúan de acuerdo con los criterios del Fondo antes de celebrar contratos de arrendamiento. Se gestiona el riesgo crediticio al exigir a los inquilinos que paguen los alquileres y los servicios a los inquilinos por adelantado.

Enfoque simplificado: Para cuentas por cobrar con plazo menor a 12 meses.

En su reconocimiento inicial o en su medición posterior, el Fondo reconocerá una pérdida por deterioro basada en las pérdidas de cuentas por cobrar esperadas durante toda la vida contractual de la cuenta por cobrar.

Para ambos enfoques, si hay evidencia objetiva de deterioro en el reconocimiento inicial, no se registrará la provisión inmediatamente, sino que se reflejará la pérdida crediticia esperada en la tasa de interés efectiva ajustada por el riesgo de crédito del activo.

El Fondo contempla los siguientes indicadores como evidencia objetiva para el cálculo del deterioro:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- El prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras; o
- Los datos observables indican que desde el reconocimiento inicial de un grupo de activos financieros existe una disminución medible en sus flujos futuros estimados de efectivo, aunque no pueda todavía identificársela con activos financieros individuales del grupo, incluyendo entre tales datos:
- Cambios adversos en el estado de los pagos de los prestatarios incluidos en él; o
- Condiciones económicas locales o nacionales que se correlacionen con incumplimientos en los activos del Fondo

### 2.3.4 PASIVOS FINANCIEROS

Después del reconocimiento inicial, los otros pasivos financieros son posteriormente medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

### 2.3.5 BAJA DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

#### *ACTIVOS FINANCIEROS*

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) el Fondo ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, se ha transferido el control del activo.

#### *PASIVOS FINANCIEROS*

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es intercambiado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y se reconoce un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en el estado de resultados integrales.

### 2.3.6. IMPUESTOS

De acuerdo con las normas vigentes, el Fondo no está sujeto al impuesto de Renta y Complementarios e Industria y Comercio. Sin embargo, está obligado a presentar declaración de Ingresos y Patrimonio.

El Fondo efectúa retención en la fuente por concepto de Impuesto de Renta sobre los rendimientos entregados a los inversionistas

### 2.3.7 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

#### **Reconocimiento de los ingresos diferentes a los procedentes de contratos con clientes**

Los ingresos devengados de todos los instrumentos financieros que generan intereses y/o rendimientos, incluyendo los relacionados a instrumentos financieros clasificados como valores negociables o los llevados a valor razonable con efecto en resultados, son reconocidos en el rubro **“rendimientos financieros”**.

Los ingresos devengados principalmente por las utilidades y/o pérdidas en la enajenación de instrumentos financieros clasificados como valores negociables (a valor razonable con cambios en resultados) en renta fija y renta variable son reconocidos en el rubro **“utilidad o pérdida en venta de inversiones”**.

Los ingresos por valoración y liquidación por instrumentos financieros inversiones a valor razonable y derivados de negociación, son reconocidos en el rubro **“utilidad o pérdida en valoración de inversiones a valor razonable y/o en derivados de negociación”**.

#### **INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS**

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán en el Fondo como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.



### 2.3.8 RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos son registrados en el período en que se devengan en el estado de resultados integrales. Por ello las comisiones por la administración del Fondo son reconocidos cuando se presta el servicio, así como honorarios e impuestos y se registran en el estado de resultados integrales de acuerdo con el Reglamento.

### 2.3.9 PROVISIONES

Se reconoce una provisión sólo cuando el Fondo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, y es probable que se requieran recursos para su liquidación y pueda hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de la situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material, el monto de la provisión es el valor presente de los flujos que se espera incurrir para cancelarla.

### 2.3.10 CONTINGENCIAS

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se divulgan en notas a menos que la posibilidad de que se realice un desembolso sea remota. Los activos contingentes no son registrados en los estados financieros; estos son divulgados si es probable que una entrada o ingreso de beneficios económicos se realice. Ver Nota 19 Contingencias.

### 2.3.11 PARTES RELACIONADAS

De acuerdo con la NIC 24 una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros en las cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considerado miembro del personal clave de la Sociedad Administradora que informa o de una controladora de la entidad que informa. Dentro de la definición de parte relacionada se incluye: a) personas y/o familiares relacionados con la entidad, entidades que son miembros del mismo grupo (controladora y subsidiaria), asociadas o negocios conjuntos de la entidad o de entidades del grupo, planes de beneficio post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada.

El Fondo no tiene participación en otros Fondos del mismo grupo, ni en la Sociedad Administradora, así mismo no cuenta con participaciones en entidades externas.

### 2.3.12 ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por el Fondo deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.

Por su parte, las inversiones en bienes inmuebles del Fondo son valorado de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

En caso que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el valore obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor

Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NIIF, y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. En todo caso, una vez actualizado el avalúo periódico, se deberá reconocer de forma inmediata, el mismo como valor razonable del inmueble.

En eventos extraordinarios, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar un nuevo avalúo de los inmuebles en un periodo diferente al estipulado, cuando lo considere necesario.

De otra parte, los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por:

I. El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la unidad de valor real (UVR). Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.

II. Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alícuotas lineales diarias (de acuerdo al número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

$$\frac{A_t}{D}$$

$IDA_t =$

$IDA_t =$  Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por inmuebles en el día t

$A_t =$  Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.

$D =$  Número de días del mes correspondiente.

# NOTA 3 - POLÍTICA DE ADMINISTRACION DE RIESGO

## 3.1 Riesgos financieros

Dando cumplimiento a los requisitos mínimos de Administración de Riesgos establecidos por la Superintendencia Financiera, la Sociedad Administradora ha venido desarrollando un proceso integral de gestión y control de los riesgos de crédito, contraparte, liquidez, mercado, operacional y legal para los portafolios colectivos e individuales que administra, en los términos descritos a continuación.

Las actividades del Fondo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgos de moneda, de tasa de interés de valor razonable, de tasa de interés de flujo de efectivo y de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El Fondo también está expuesto a riesgos operacionales tales como el riesgo de custodia, el riesgo de custodia es el riesgo de pérdida de los títulos en custodia ocasionados por la insolvencia o negligencia del custodio. Aunque existe un marco legal apropiado que elimina el riesgo de pérdida de valor de los títulos en custodia, en caso de que falle, la capacidad del Fondo para transferir títulos puede verse temporalmente reducida.

Los sistemas de administración de riesgos implementados por la Sociedad Administradora, buscan maximizar los retornos derivados del nivel de riesgo al que se encuentra expuesto el Fondo y busca minimizar los posibles efectos adversos sobre el desempeño financiero del mismo. La política del Fondo le permite utilizar instrumentos financieros derivativos tanto para moderar como para crear ciertas exposiciones al riesgo.

Todas las inversiones en títulos presentan un riesgo de pérdida de capital. La máxima pérdida de capital sobre opciones adquiridas, inversiones patrimoniales largas y títulos de deuda se limita al valor razonable de dichas posiciones. La pérdida máxima de capital en opciones de venta, futuros largos y contratos forward de divisas se limita al valor nominal de tales posiciones. En las opciones de compra suscritas, las posiciones de futuros cortas y títulos patrimoniales y de deuda por venta corta, la pérdida máxima de capital puede ser ilimitada. Riesgo que es definido y delimitado por la política de inversión del Fondo y la gestión de riesgos.

La administración de estos riesgos es realizada por la Sociedad Administradora bajo las políticas aprobadas en el reglamento del Fondo, dicho reglamento proporciona principios escritos para la gestión general de riesgos, así como políticas escritas con cobertura para áreas específicas tales como riesgos cambiarios, riesgos de tasa de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos derivativos financieros y no derivativos financieros y la inversión de excesos de liquidez.

El uso de apalancamientos y préstamos por parte del Fondo puede aumentar su exposición a esos riesgos, lo que puede a su vez aumentar el potencial de retornos que puede alcanzar el Fondo, la Sociedad Administradora del Fondo gestiona estas exposiciones a nivel individual de cada título. La cartera tiene límites específicos sobre estos instrumentos para gestionar el potencial general de exposición.

La Sociedad Administradora emplea diferentes métodos para medir y gestionar los diversos tipos de riesgos a los que está expuesto el Fondo; estos métodos se explican a continuación:

### 3.1.1 Riesgos de mercado

Para la gestión del riesgo de mercado, la Sociedad Administradora ha adoptado un Sistema de Administración de Riesgo de Mercado – SARM, de acuerdo con los lineamientos legales definidos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera, a través del cual las exposiciones a este tipo de riesgo son identificadas, medidas, controladas y gestionadas en lo referente a las inversiones financieras del portafolio del Fondo. Este sistema está compuesto por un conjunto de políticas, procedimientos, metodologías de me-

dición y mecanismos de control implementados específicamente para gestionar el riesgo de mercado, con el objetivo de adoptar de forma oportuna las decisiones necesarias para la mitigación de dicho riesgo, en la medida en que esto se considere necesario.

Como elementos constitutivos de la administración del riesgo de mercado, la Junta Directiva de la Sociedad Administradora ha definido políticas y lineamientos de gestión. Igualmente, se han formalizado procedimientos que permiten una adecuada identificación, medición y control periódicos a las exposiciones al riesgo de mercado, y se han implementado mecanismos tendientes a asegurar el correcto funcionamiento de dichos procedimientos.

Como parte fundamental de la gestión del riesgo de mercado, la información relevante de exposición a esta clase de riesgo es reportada por el Middle Office de la Sociedad Administradora a la Junta Directiva, la Alta Dirección, los Comités de Inversiones y de Riesgos y el Front Office, entre otras instancias. Adicionalmente, el Middle Office informa oportunamente acerca del cumplimiento de las políticas de control de riesgo establecidas tanto por la Junta Directiva como en el Reglamento de Administración del Fondo.

Las políticas y límites de riesgo de mercado aplicables a los recursos que administra la Sociedad Administradora a través de portafolios, provienen de un modelo de factores asociados a la tasa de interés en moneda local y moneda extranjera, evaluación por variaciones en la tasa de cambio, variación en los precios de acciones o índices accionarios; y las inversiones en fondos de inversión colectiva. A continuación, se detalla el cálculo de exposición a riesgos por factores:

1. Factor de riesgo de tasa de interés: Corresponde a la estimación de los flujos de vencimiento para cada posición por el tipo de tasa de interés sea tasa fija o tasa indexadas, sean en moneda local o extranjera y por bandas de tiempo según los días al vencimiento de cada flujo o principal. Dicha posición es ajustada a la duración modificada, entendida como el nivel de sensibilidad de la tasa de interés del activo financiero frente a variaciones en la tasa de rendimientos del mercado. A la sumatoria de cada uno de los nodos se ajustan a las matrices de choque, calculando finalmente la exposición a riesgos de mercado.
2. Factor de riesgo de tasa de cambio: Para el cálculo de la exposición a riesgos de mercado se toman las posiciones en la moneda de origen, la metodología solo asocia a dos monedas Dólar y Euro. La exposición neta en monedas extranjeras se calcula con base en las posiciones netas de las operaciones spot, operaciones forward, derivados cuyo subyacente sea un título denominados en tasa de interés de dichas monedas y las posiciones deltas ponderadas de opciones en monedas. Dicha posición neta a su equivalente en moneda local se ajusta a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.
3. Factor de riesgo a precios de acciones o índices accionarios: El cálculo de la posición neta en operaciones spot en acciones o índices en acciones, así como posiciones netas en operaciones forward, derivados cuyo subyacente sean acciones o índices accionarios y las posiciones deltas ponderadas de opciones en acciones. Dicha posición neta se ajusta a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.
4. Factor de riesgo por inversiones en Fondos de Inversión Colectiva: El valor en riesgo de mercado depende de la posición neta para aquellas participaciones en fondos de inversión colectiva ajustadas a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.

Para la cuantificación de las exposiciones al riesgo de mercado de los portafolios administrados, la Sociedad Administradora también realiza cálculos periódicos del VeR (a través del cual se cuantifica la máxima pérdida probable que con un determinado nivel de confianza y en un período de tiempo preestablecido podría presentar el portafolio), empleando el método estándar reglamentado en el Anexo II del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera, así como las volatilidades y correlaciones publicadas por dicha Superintendencia.

- Análisis de sensibilidad

El análisis de sensibilidad para la exposición a riesgos de mercado se refiere a la situación al 31 de diciembre del 2018.

Los siguientes supuestos se han tomado para calcular los análisis de sensibilidad:

1. La sensibilidad sobre el estado de situación financiera se relaciona para los títulos de deuda, títulos participativos, derivados, divisas y posiciones en fondos de inversión colectiva clasificados como inversiones financieras negociables.
2. Se asume un cambio en la volatilidad para cada factor de riesgos del cinco por ciento (5%) frente a los niveles de volatilidad enunciados en el anexo II del capítulo XXI de la CBCF para el corte.

Se relaciona a continuación los escenarios estresados para cada grupo de fondos por factor de riesgo al 31 de diciembre de 2020:

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**

| VALOR EN RIESGO POR FACTORES | Escenario | Escenario Estresado | Variación porcentual |
|------------------------------|-----------|---------------------|----------------------|
| CARTERAS COLECTIVAS          | 43,191    | 2,326,621           | 5287%                |
| <b>VALOR EN RIESGO TOTAL</b> | 43,191    | 2,326,621           | 5287%                |

Se muestran los resultados para el 31 de diciembre de 2019.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL**

| VALOR EN RIESGO POR FACTORES | Escenario | Escenario Estresado | Variación porcentual |
|------------------------------|-----------|---------------------|----------------------|
| CARTERAS COLECTIVAS          | 107       | 6,602               | 6054%                |
| <b>VALOR EN RIESGO TOTAL</b> | 107       | 6,602               | 6054%                |

El cuadro precedente nos muestra que ante un escenario estresado de un aumento de la volatilidad en los factores de riesgo de un cinco por ciento (5%), el indicador VeR, no presenta un crecimiento que revista preocupación ante dicho escenario.

- Riesgo de Liquidez

Dada la naturaleza de los fondos de inversión cerrados como es en este caso, la Sociedad Administradora, sólo se encuentra obligada a redimir la participación de su adherente al final del plazo previsto para la duración del Fondo según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010.

En tal sentido, el principal factor de riesgo de liquidez en un Fondo, esto es, las redenciones, están circunscritas a un periodo determinado, previsible y por tanto gestionable. Iguales características se presentan cuando una modificación al reglamento, propiciada por la Sociedad Administradora da lugar a derecho de retiro.

De igual forma, para la gestión del riesgo de liquidez se realiza la proyección del flujo de caja a seis meses, la cual incluye un flujo de caja operativo y otro de inversión, sobre estos se calcula un ratio de cobertura general que contempla ingresos y cupos de créditos disponibles, ambos castigados, versus los egresos proyectados del Fondo. Los resultados del indicador evidencian que el Fondo cuenta con niveles de cobertura de liquidez adecuados, de acuerdo con los niveles de alerta interno definidos, sin llegar a afectar la rentabilidad de este.

### 3.1.2 Riesgo de contraparte

El riesgo de contraparte es la posibilidad que una entidad incurra en pérdidas y disminuya el valor de sus activos como consecuencia del incumplimiento de una contraparte o de un emisor, tanto en operaciones por cuenta propia como por cuenta de sus clientes, eventos en los cuales deberá atender el incumplimiento con sus recursos propios o materializar una pérdida en su balance.

Para su gestión la Sociedad Administradora del Fondo, cuenta con el manual del Sistema de Administración del Riesgo de Contraparte (SARiC) aprobado por la Junta Directiva, en el cual se establecen los lineamientos para la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos a que está expuesto el Fondo en desarrollo de sus operaciones, atendiendo estándares internacionales y los lineamientos normativos establecidos en el Capítulo XXVII de la Circular Básica Contable y Financiera.

El Sistema de Administración del Riesgo de Contraparte (SARiC) se enfoca en el estudio y análisis de los emisores y contrapartes en los que se tiene exposición por eventuales deterioros en su perfil crediticio o por el incumplimiento de las obligaciones contraídas por los mismos.

Para llevar a cabo el análisis de su perfil de riesgo se tienen modelos y herramientas que permiten evaluar factores como fortaleza patrimonial, solvencia, liquidez, naturaleza de las operaciones efectuadas en el mercado, historial de su comportamiento de pagos y cumplimiento, calificación crediticia (si la tuviere), evolución sectorial y otros criterios que pueden llegar a afectar su capacidad para cumplir compromisos adquiridos.

Como resultado de esos análisis se determina si un emisor es viable para invertir. En caso de que la recomendación sea positiva, el Comité de inversiones del fondo establece el valor de la inversión conforme a las directrices del reglamento del fondo.

La administración del riesgo de contraparte se complementa con un seguimiento diario de la política de inversión, con el fin de verificar el cumplimiento de los mandatos y límites establecidos en los respectivos reglamentos.

#### - Exposición al riesgo

La máxima exposición al riesgo es el valor en libros del activo financiero, tal como se indica a continuación:

| Denominación         | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Activos materiales   | 656,406,060             | 695,579,809             |
| Disponible           | 3,698,961               | 63,517,953              |
| Inversiones          | 1,986,897,610           | 1,049,459,166           |
| Otros activos        | 3,597,557               | 4,514,760               |
| <b>Total general</b> | <b>2,650,600,188</b>    | <b>1,813,071,688</b>    |

#### - Seguimiento de límites

##### I. Límites a la inversión

Los siguientes son los límites aplicables a las inversiones del Fondo:

##### 1. Activos aceptables para invertir

Dentro de los activos aceptables para invertir se encuentran los siguientes:

- Edificios de oficinas con altos estándares tecnológicos y de seguridad, y amplia capacidad en zonas de parqueo
- Oficinas tipo A y B.
- Locales comerciales en zonas de alta densidad poblacional y altos estándares tecnológicos y de seguridad.

- Bodegas con altos estándares de seguridad y adecuadas vías de acceso.
- Otros activos comerciales tales como hoteles, centros comerciales y parques industriales, entre otros, que respondan a oportunidades de negocio atractivas.
- Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;
- Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles;
- Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios locales.
- Participaciones en Fondos de inversión inmobiliaria del exterior que tengan características análogas a las de los fondos de inversión colectiva inmobiliarios a que se refiere el artículo 3.5.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

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

- Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del mismo bien.
- 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.
- Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial de cada arrendatario
- Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad.

Los inmuebles estarán asegurados contra los principales riesgos puros, como son incendio, Terremoto, Terrorismo y Actos Mal Intencionados de Terceros.

El Fondo invertirá exclusivamente en bienes inmuebles en las cuales exista una estrategia de realización de valor y salida de la inversión claramente identificada desde el momento de la adquisición del activo.

Para las inversiones que realice el Fondo, se considerará como mercado o jurisdicción admisible, aquellos que correspondan a jurisdicciones sujetas a la vigilancia de una autoridad que forme parte de la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO por sus siglas en ingles)

Para las inversiones en vehículos de inversión colectiva, de conformidad con lo dispuesto en Numeral 2.6. Del Capítulo III, Título VI de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, y en las normas que la modifiquen, sustituyan o complementen, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) El Fondo sólo podrá invertir en esquemas de inversión colectiva que estén alineados con la política de inversión del Fondo.
- b) No se permite aportes recíprocos.
- c) El Fondo si podrá invertir en vehículos de inversión, locales o extranjeros, administrados o gestionados por su matriz, filiales y/o subsidiarias.
- d) No podrá generarse el cobro de una doble comisión en los casos en el que el total o parte de las inversiones del Fondo se realice en otros esquemas de inversión colectiva administrados por la misma Sociedad Administradora.
- e) Adicionalmente a lo anterior para las inversiones en vehículos de inversión colectiva se deberá tener en cuenta lo siguiente:
  - I. En el prospecto o reglamento del Fondo, se debe especificar claramente el objetivo del mismo, su política de inversión y administración del riesgo.
  - II. La entidad encargada de la gestión del Fondo deberá estar domiciliada en Colombia o en un país cuya calificación de la deuda soberana corresponda a grado de inversión (otorgado por una calificadora de riesgos reconocida internacionalmente).



III. La entidad encargada de la gestión del Fondo y el Fondo, deben estar registrados y fiscalizados o supervisados por organismos reguladores/supervisores pertinentes en el país donde se encuentren constituidos.

IV. La entidad encargada de la gestión del Fondo o su matriz, debe acreditar un mínimo de USD 10.000 millones en activos administrados por cuenta de terceros para el caso de inversión en fondos extranjeros, y un mínimo de \$500 millones de pesos para el caso de inversión en fondos locales. En ambos casos, la entidad deberá contar con un mínimo de cinco años de experiencia en la gestión de los activos administrados.

V. El Fondo al tener el perfil de riesgo indicado en el numeral 2.5.2 de este reglamento, las inversiones que realice en otros fondos deberán guardar concordancia con el riesgo del Fondo.

VI. Tratándose de participaciones en vehículos de inversión colectiva representativos de índices de commodities, de acciones, de renta fija y alternativos, incluidos los ETFs, los índices deben corresponder a aquellos elaborados por bolsas de valores o entidades del exterior con una experiencia no inferior a diez (10) años en esta materia, que sean internacionalmente reconocidas a juicio de la Superintendencia Financiera de Colombia, y fiscalizadas o supervisadas por los organismo reguladores/supervisores pertinentes de los países en los cuales se encuentre constituidas. Las bolsas y entidades reconocidas de que trata este literal serán las divulgadas a través de la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia.

VII. En el caso de vehículos de inversión colectiva internacionales deberá verificar al momento de la inversión que el mismo cuente por lo menos con diez (10) aportantes o adherentes no vinculados a la entidad encargada de la gestión y un monto mínimo de cincuenta millones de dólares (USD \$50 millones) en activos, excluido el valor de los aportes efectuados por el Fondo y las entidades vinculadas al administrador y/o gestor del Fondo.

VIII. Las participaciones o derechos de participación de los fondos o vehículos de inversión deben contar con una política de redenciones coherente con las del Fondo que realiza la inversión y/o poder ser transadas en una bolsa de valores reconocida por la SFC.

f) Las inversiones en vehículos de inversión colectiva solo se podrán realizar cuando los vehículos en los que se invierta no impliquen apalancamiento para el Fondo

## 2. Plazos:

El plazo promedio ponderado de las inversiones en valores inscritos en el RNVE, es de hasta dos (2) años.

## 3. Diversificación:

Las inversiones del Fondo estarán sujetas a los siguientes límites:

El límite mínimo para la inversión en los activos descritos en la Cláusula 3.2. será del Setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del Fondo.

El Fondo no invertirá más de cuarenta por ciento (40%) del monto total de los recursos en un mismo activo, calculado al momento de realizar la inversión. En caso de que se considere necesario ajustar temporalmente las políticas de inversión, la Sociedad Administradora podrá hacer este ajuste, en los términos del artículo 3.5.1.1.2 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

## II. Límites a la liquidez

Los siguientes son los límites y restricciones aplicables al manejo de los recursos líquidos del Fondo:

### 1. Operaciones repo, simultaneas y transferencia temporal de valores

El Fondo podrá realizar operaciones de reporto o repo activas, simultáneas activas y de transferencia temporal de valores, de conformidad con el plan de inversiones del Fondo y demás normas aplicables.

- a) Adicionalmente, el Fondo podrá celebrar operaciones repo, simultáneas y transferencias temporales de valores, como mecanismo temporal de inversión de sus recursos, o con el objeto de obtener, suministrar o administrar la liquidez transitoria para el Fondo. Estas operaciones de liquidez, no podrán exceder, en su conjunto, el treinta por ciento (30%) del activo total del Fondo
- b) Adicionalmente, el Fondo podrá celebrar operaciones repo, simultáneas y transferencias temporales de valores, como mecanismo temporal de inversión de sus recursos, o con el objeto de obtener, suministrar o administrar la liquidez transitoria para el Fondo. Estas operaciones de liquidez, no podrán exceder, en su conjunto, el treinta por ciento (30%) del activo total del Fondo.
- c) Para efectos de atender solicitudes de redención de participaciones o gastos del Fondo o para efectuar coberturas, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.1.5.1 del Decreto 2555/10, podrán celebrarse operaciones de reporto o repo pasivas y simultáneas pasivas, que no se considerarán operaciones de naturaleza apalancada por no ampliar la exposición del Fondo por encima del valor de su patrimonio por tener como finalidad exclusiva la aquí indicada. Estas operaciones no podrán exceder del treinta (30%) del activo total del Fondo.
- d) En cada caso, sean operaciones activas y/o pasivas, su costo o beneficio y su propósito concreto, será incluido en el Informe de rendición de cuentas del Fondo, según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 o en cualquier otra norma que lo modifique, adicione o derogue.

## 2. Depósitos de recursos líquidos

- a) El Fondo podrá constituir y realizar depósitos en cuentas bancarias, e inversiones a la vista, incluyendo, entre otras, participaciones en Fondos de inversión colectiva abiertos de perfil conservador, unas y otras abiertas o constituidas en entidades financieras en Colombia, siempre y cuando el total de recursos depositados en los productos mencionados no excedan del veinte por ciento (20%) del total del Fondo.

## 3. Endeudamiento

- b) El Fondo sólo podrá endeudarse con el objetivo de obtener recursos con carácter transitorio para realizar inversiones, previa autorización del comité de inversiones.
- c) El límite máximo de endeudamiento del Fondo será hasta por dos veces el valor de su patrimonio

### III. Composición del Fondo al 31 de diciembre de 2020

#### LÍMITES A LA INVERSIÓN

| Activos admisibles   | VPN (Cifras en Miles COP) | %PART  | LIM MIN | LIM MAX | CUMPLIMIENTO |
|--|---------------------------|--------|---------|---------|--------------|
| Edificios de oficinas con altos estándares tecnológicos y de seguridad, y amplia capacidad en zonas de parqueo.  | 30,336,106                |        |         |         |              |
| Oficinas tipo A y B.   | 179,707,791               |        |         |         |              |
| Locales comerciales en zonas de alta densidad poblacional y altos estándares tecnológicos y de seguridad.  | 2,294,552,003             | 95.60% | 75.00%  | 100%    | CUMPLE       |
| Bodegas con altos estándares de seguridad y adecuadas vías de acceso.  | 21,971,306                |        |         |         |              |
| Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, y derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles. | 7,455,073                 |        |         |         |              |
| <b>Límites a la liquidez</b>   |                           |        |         |         |              |
| Depósitos de Recursos Líquidos   | VPN (Cifras en Miles COP) | %PART  | LIM MIN | LIM MAX | CUMPLIMIENTO |
| Cuentas Bancarias  | 3,698,961                 | 0.14%  | 0.00%   | 20.00%  | CUMPLE       |

#### IV. Credit Breakdown de las inversiones

| Escala de Calificación Local | Participación |
|------------------------------|---------------|
| AAA                          | 0.37%         |
| Not Rated                    | 99.63%        |

#### V. Cumplimiento del Fondo al 31 de diciembre de 2021

Durante el año el Fondo dio cumplimiento a la política de inversión y a los límites establecidos en el respectivo reglamento y demás normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Todas las transacciones en títulos cotizados son liquidadas/pagadas a la entrega por medio de sociedades comisionistas de bolsa aprobadas. El riesgo de incumplimiento se considera mínimo, ya que la entrega de títulos vendidos sólo se realiza una vez que el agente haya recibido el pago. Los pagos son realizados por una compra una vez que los títulos hayan sido recibidos por el agente. La negociación se cae si alguna de las partes no cumple con su obligación.

Las operaciones de compensación y depósito para las transacciones de títulos del Fondo se concentran principalmente con Deceval, para la deuda privada y DCV para la deuda pública.

El cumplimiento de las políticas de inversión de los FICs se reporta mensualmente al inversionista en una ficha técnica a través de la página web de la Sociedad Administradora.

### 3.1.4 Riesgo Operacional

Dentro de los lineamientos que componen el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) al interior de Credicorp Capital se tiene definido y aprobado el marco que permite identificar, medir, valorar, controlar y mitigar el riesgo operacional que se derive de sus actividades propias y de sus fondos administrados.

La gestión de los riesgos operacionales en Credicorp Capital tiene definido un sistema de responsabilidades que se distribuye desde la alta dirección hasta la totalidad de los empleados para garantizar una adecuada gestión del riesgo operacional.

Credicorp Capital cuenta con políticas para gestión del monitoreo del riesgo que se extienden a sus fondos administrados, dentro de las más importantes encontramos:

- Evaluación del riesgo operacional: se miden de manera cualitativa y cuantitativa los diferentes riesgos que se encuentran en los procesos de Credicorp Capital, evaluándolos de forma inherente y residual e identificando los controles que permiten mitigar los riesgos identificados en las actividades de la compañía.
- Monitoreo de indicadores: permite implementar planes de acción y mitigantes de manera oportuna ante una posible desviación observada, para de esta manera retomar los niveles normales de operación y tener un nivel de riesgo controlado.
- Eventos de riesgo operacional: Credicorp Capital cuenta con una base de eventos correspondiente a deficiencias o fallas materializadas en el recurso humano, procesos, tecnológicos o por fallas externas, permitiendo identificar riesgos nuevos, recalibrar los existentes y medir el impacto financiero materializado.
- Continuidad del negocio: la gestión abarca los procesos del negocio y los procesos de soporte identificados como vitales, asegurando de esta manera lineamientos corporativos, requerimientos regulatorios y de mejores prácticas para Credicorp Capital.

La cultura de la gestión del riesgo operacional hace parte fundamental dentro de los procesos misionales de la organización que permiten ajustarse a las necesidades cambiantes y de transformación de Credicorp Capital.

### 3.2 SARLAFT – Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

La Sociedad Administradora ha adoptado e implementado un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo- SARLAFT, que contempla, entre otras el cumplimiento de las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano “EOSF” (Decreto 663 de 1993) y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia contenidas en la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) y sus actualizaciones, además de adoptar las mejores prácticas internacionales en esta materia, principalmente las del GAFI (Grupo Acción Financiera Internacional de sobre Lavado de Dinero).

El SARLAFT que ha implementado la Sociedad Administradora permite protegerse frente al riesgo de LA/FT, este sistema se instrumenta a través de las diversas etapas y elementos que lo integran las cuales se encuentran contenidas en el manual de SARLAFT y deben ser objeto de continuo seguimiento, evaluación y actualización de acuerdo a la evolución del mercado y las mejores prácticas en esta materia, con el fin de realizar los ajustes que se consideren necesarios para el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento del sistema de administración del riesgo LAFT.

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora ha adoptado las medidas adecuadas a través del programa SARLAFT, el cual implementa mecanismos para el seguimiento de las operaciones realizadas por los clientes, con el fin de determinar su razonabilidad con las actividades e información por ellos declarada, así como realizar los respectivos reportes a órganos de control cuando hubiere lugar a encontrar operaciones sospechosas.

- Oficial de cumplimiento

Para el desarrollo de las funciones de prevención y control del riesgo de lavado de Activos y financiación del terrorismo, la Junta Directiva de la Sociedad Administradora ha designado un oficial de cumplimiento principal y su suplente que se encuentra debidamente posesionado ante la Superintendencia Financiera de Colombia; es una persona de alto nivel jerárquico dentro de la Compañía, con capacidad decisoria, el cual está apoyado por un equipo de trabajo humano y técnico. Los resultados de la gestión desarrolladas, la evolución individual y consolidada del perfil de riesgo así como los resultados correctivos ordenados por la Junta Directiva, son presentados cuando menos en forma trimestral a través de informes presenciales y escritos a la Junta Directiva.

La revisión del cumplimiento de los mecanismos de control diseñados e implementados en el SARLAFT se ha incluido dentro de los procesos de auditoría interna como un programa específico basado en los procedimientos de auditoría que tiene instrumentados los controles adecuados que le permiten detectar incumplimientos de las instrucciones para la prevención y control del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Con el fin de incentivar la cultura de riesgo, los empleados de la Sociedad Administradora son capacitados sobre políticas, procedimientos y mejores prácticas del SARLAFT, proceso que se lleva a cabo desde el momento de su ingreso a la organización en la inducción corporativa. Así mismo, se realiza formación anual a todos los colaboradores como parte de la norma establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### 3.3. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como los derivados cotizados en bolsa y los títulos negociables) se basa en precios de mercados cotizados al cierre de la negociación en la fecha de cierre del ejercicio suministrado por proveedores. Si un movimiento significativo en el valor razonable ocurre luego del cierre de la negociación hasta la medianoche en la fecha de cierre del ejercicio, se aplican las técnicas de valoración para determinar el valor razonable.

Todas las metodologías y técnicas de valoración se encuentran consignadas en el “manual de metodologías de valoración” de Precia proveedor de precios para valoración S.A., el cual se encuentra publicado en la página web del proveedor de precios y cuenta con la no objeción de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

El Fondo puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos que no posean mercados activos. Dichos modelos se basan por lo general en métodos y técnicas de valoración generalmente estandarizados en la industria. Los modelos de valoración se utilizan principalmente para valorar el patrimonio no cotizado en bolsa, los títulos de deuda y otros instrumentos de deuda para los cuales los mercados estuvieron o han estado inactivos durante el ejercicio financiero. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

La salida de un modelo siempre es una estimación o aproximación de un valor que no puede determinarse con certeza, y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones del Fondo. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgos del modelo, riesgos de liquidez y riesgos de contraparte.

El valor en libros menos la provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar y por pagar se asume para aproximar sus valores razonables.

El valor razonable de pasivos financieros para divulgación se estima descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés del mercado actual disponible para el Fondo para instrumentos financieros similares.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

- Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad, se determina con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

La determinación de lo que se constituye como “observable” requiere un juicio significativo por parte del Fondo. El Fondo considera datos observables, aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) del Fondo medidos al valor razonable al 31 de diciembre 2018 y 2017.

Todas las mediciones del valor razonable divulgadas son mediciones del valor razonable recurrentes.

#### 31 DE DICIEMBRE DE 2021

| Activo                     | Nivel 1    | Nivel 2       | Nivel 3     | Total         |
|----------------------------|------------|---------------|-------------|---------------|
| Propiedades de Inversión   | -          | -             | 592,711,625 | 592,711,625   |
| Derechos fiduciarios       | -          | 1,941,310,654 | -           | 1,941,310,654 |
| Instrumentos de patrimonio | 35,914,511 | 9,672,445     | -           | 45,586,956    |
|                            | 35,914,511 | 1,950,983,099 | 592,711,625 | 2,579,609,235 |

#### 31 DE DICIEMBRE DE 2019

| Activo                     | Nivel 1 | Nivel 2       | Nivel 3     | Total         |
|----------------------------|---------|---------------|-------------|---------------|
| Propiedades de Inversión   | -       | -             | 559,713,303 | 559,713,303   |
| Derechos fiduciarios       | -       | 1,049,329,265 | -           | 1,049,329,265 |
| Instrumentos de patrimonio | -       | 129,901       | -           | 129,901       |
|                            | -       | 1,049,459,166 | 559,713,303 | 1,609,172,469 |

Las inversiones, cuyos valores se basan en precios de mercado cotizados en mercados activos y, por lo tanto, se clasifican en el Nivel 1, incluyen participaciones en Fondos de inversión colectiva administrados por entidades financieras. El Fondo no ajusta el precio cotizado para estos instrumentos. Además, se toman los precios de valoración suministrados por el proveedor de precios autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de corredores o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el Nivel 2. Se incluyen Fondos de inversión colectiva administrados por entidades financieras. Como las inversiones de Nivel 2 incluyen posiciones que no se negocian en mercados activos y/o están sujetas a restricciones de transferencia, las valoraciones pueden ajustarse para reflejar la falta de liquidez o no transferibilidad, que generalmente se basan en la información disponible del mercado.

Las inversiones clasificadas en el Nivel 3 tienen entradas significativas no observables en vista de que cotizan con poca frecuencia. Los instrumentos del Nivel 3 incluyen propiedades de inversión. Como los precios observables no están disponibles para estos valores, el Fondo ha contratado especialistas para la aplicación de técnicas de valoración para obtener el valor razonable.

Las técnicas utilizadas para la valoración de bienes inmuebles incluyen:

(i) Método comparativo, de mercado o comparación directa: Es el que usa la comparación de precios de inmuebles similares y sustenta el valor en la comparación del mismo con transacciones de activos con características similares.

Los principales factores que se tienen en cuenta para ajustar y homogenizar la oferta incluyen principalmente:

- Condiciones de mercado en cuanto a oferta y demanda
- Desarrollo del entorno
- Localización específica del inmueble
- Condiciones de acceso
- Área y forma
- Estado de la propiedad
- Potencia del mercado
- Desarrollo conforme a la normatividad vigente

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado

(ii) Método del costo o valor de reposición: Establece el valor de un inmueble como el costo que se debe incurrir para construir nuevamente un inmueble igual, incluyendo las mejoras y las adiciones realizadas al mismo.

(iii) Método residual o de costo residual: Considera el valor de un terreno como un residuo entre el valor de venta del inmueble restando el costo de desarrollo y la utilidad.

(iv) Método de la renta: Define que el valor de un inmueble es el resultado de la renta líquida que éste puede producir, estableciendo una relación intrínseca entre la renta un activo y el valor del mismo.

(v) Método de capitalización o por descuento de flujos de caja: Es un método que se deriva del método de la renta, y establece que el valor de un activo se puede calcular descontado todas las rentas futuras que genere el inmueble a valor presente.

La elección de la metodología depende de la clase de activo, teniendo en cuenta que las propiedades son productivas y terminadas se privilegian las determinadas según el enfoque del ingreso (Flujo de Caja Descontado y Comparación Directa)



El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo a 31 de diciembre de 2020 y 2019, ha sido determinado de acuerdo con la valoración realizada por Promotora Inmobiliaria Alejandro Schmedling S.A.S, Avaluadores Profesionales Asociados Ltda. Apra, Camilo Bermúdez González y Cía. Ltda. Organización Inmobiliaria, Colliers Internacional Colombia S.A., Evaluarte S.A.S., Fernando Reina y Cía. S.A.S., Loga n Valuación S.A.S., Pombo Vittone Asesores Inmobiliarios S.A.S., Romero Cortés y Cía. Ltda., Tasar Valoraciones Inmobiliarias S.A.S. quienes tienen la capacidad apropiada y experiencia reciente en la realización de valoraciones en los sitios y tipos de activos que fueron valorados. Dichas compañías proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente.

Técnicas de valoración utilizadas para determinar el nivel 3 del valor razonable (31 de diciembre 2020).

## NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo comprenden lo siguiente:

|                    | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Cuentas de ahorros | 3,698,920               | 63,517,885              |
| Cuentas corrientes | 41                      | 68                      |
|                    | 3,698,961               | 63,517,953              |

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existen restricciones sobre el disponible y no se presentan saldos en monedas diferentes al peso colombiano.

Los saldos en cuentas de ahorros en pesos devengan intereses sobre saldos diarios mensuales. Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 los saldos por rendimientos financieros ascendían a: \$542,294 y \$2,726,476 respectivamente por rendimientos financieros procedentes de cuentas de ahorros.

A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes, de las principales instituciones financieras en la cual el Fondo, mantiene recursos en efectivo:

| Entidad         | Calificación | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|-----------------|--------------|-------------------------|-------------------------|
| Banco de Bogotá | AAA          | 1,355,256               | 60,524,930              |
| Davivienda      | AAA          | 2,050,865               | 2,589,430               |
| Bancolombia     | AAA          | 292,840                 | 403,593                 |
|                 |              | 3,698,961               | 63,517,953              |

## NOTA 5 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

A continuación, se detallan el saldo de las inversiones a valor razonable del Fondo:

| Entidad   | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>5.1 Instrumentos de patrimonio</b>   |                         |                         |
| <b>Emisores nacionales</b>  |                         |                         |
| Fondos de inversión colectiva (1)   | 45,586,956              | 129,901                 |
| <b>Total instrumentos de patrimonio</b>   | <b>45,586,956</b>       | <b>129,901</b>          |
| <b>Total activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados</b> | <b>45,586,956</b>       | <b>129,901</b>          |

### (1) Calidad crediticia de las inversiones

A continuación, se presenta el detalle de la calidad crediticia de las inversiones determinada por agentes calificadores de riesgo independientes:

|                                  | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Grado de inversión               | 9,672,445               | -                       |
| Sin calificación o no disponible | 35,914,511              | 129,901                 |
|                                  | <b>45,586,956</b>       | <b>129,901</b>          |

La siguiente corresponde con la maduración de las inversiones:

|   | 31 de diciembre de 2021 |                   |               | Total      |
|---|-------------------------|-------------------|---------------|------------|
|   | De 1 a 180 días         | De 181 a 360 días | + de 361 días |            |
| Emitidos o garantizados por otras entidades financieras | -                       | -                 | 45,586,956    | 45,586,956 |
| Participación en Fondos de inversión colectiva          | -                       | -                 | 45,586,956    | 45,586,956 |
|   |                         |                   |               |            |
|   | 31 de diciembre de 2020 |                   |               |            |
| Emitidos o garantizados por otras entidades financieras | -                       | -                 | 129,901       | 129,901    |
| Participación en Fondos de inversión colectiva          | -                       | -                 | 129,901       | 129,901    |

Valores de mercado máximo, mínimo y promedio del portafolio

En el cuadro adjunto se discriminan los valores de mercado máximo, mínimo y promedio del portafolio:

|                                   | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Inversión en derechos fiduciarios | 1,941,310,654           | 1,049,329,265           |
|                                   | <b>1,941,310,654</b>    | <b>1,049,329,265</b>    |

## NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar:

|                                   | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Inversión en derechos fiduciarios | 1,941,310,654           | 1,049,329,265           |
|                                   | 1,941,310,654           | 1,049,329,265           |

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

|                              | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo al inicio del año      | 1,049,329,265           | 758,482,456             |
| Ajustes al valor razonable   | 104,685,958             | (70,336,589)            |
| Adquisiciones                | 820,297,387             | 348,905,412             |
| Ventas / retiros / traslados | (33,001,956)            | 12,277,986              |
| Saldo al final del año       | 1,941,310,654           | 1,049,329,265           |

El fondo posee derechos fiduciarios en fideicomisos de parqueo y de administración y fuente de pagos.

En todos los fideicomisos de parqueo el fondo posee el 100% de los derechos fiduciarios y es el único beneficiario, en los cuales únicamente se encuentran los bienes inmuebles transferidos por el fondo.

| Fideicomiso                                  | Fiduciaria Administradora         | Tipo de fiducia                  | % de participación | Valores derechos     |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|
| P.A. Parque Arauco (1)                       | Fiduciaria Alianza S.A.           | Administración y fuente de pagos | 49.00%             | 666,323,202          |
| P.A. Pam Connecta (2)                        | Fiduciaria Alianza S.A.           | Administración y fuente de pagos | 35.00%             | 308,009,868          |
| P.A. Fideicomiso Pal (CC Pq Fabricato) (3)   | Fiduciaria Alianza S.A.           | Administración y fuente de pagos | 56.90%             | 160,661,434          |
| P.A. Complejo Operativo Zol Funza (4)        | Fiduciaria Alianza S.A.           | Administración y fuente de pagos | 35.00%             | 105,649,848          |
| P.A. Fideicomiso La Argentina BIS Inmoval    | Fiduciaria Alianza S.A.           | Parqueo                          | 100.00%            | 87,544,742           |
| P.A. Oficinas OXO                            | Fiduciaria Bogotá S.A.            | Administración y fuente de pagos | 89.20%             | 77,575,218           |
| P.A. Tec Center                              | Fiduciaria Alianza S.A.           | Administración y fuente de pagos | 73.50%             | 67,380,643           |
| P.A. Capital Tower                           | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 67,175,690           |
| P.A. Ibis Hoteles Rojos                      | Fiduciaria Alianza S.A.           | Administración y fuente de pagos | 60.00%             | 58,867,750           |
| P.A. FC Bodega Yumbo                         | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 46,214,213           |
| P.A. Edificio Calle 90                       | Fiduciaria Bogotá S.A.            | Administración y fuente de pagos | 100.00%            | 30,281,415           |
| P.A. FC Correal Inmoval 001                  | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 29,771,203           |
| P.A. FA Mansarovar                           | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 22,482,663           |
| P.A. Torre Uno 93                            | Fiduciaria Alianza S.A.           | Administración y fuente de pagos | 80.00%             | 22,123,258           |
| P.A. Hotel OXO                               | Fiduciaria Bogotá S.A.            | Administración y fuente de pagos | 71.90%             | 21,961,011           |
| P.A. Urban Plaza                             | Fiduciaria Alianza S.A.           | Administración y fuente de pagos | 17.20%             | 17,177,399           |
| P.A. Fa Parque Industrial de Occidente       | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 17,100,316           |
| P.A. FAI 19.90                               | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Administración y fuente de pagos | 37.50%             | 16,920,098           |
| P.A. Fideicomiso 100 Street                  | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 16,674,590           |
| P.A. FA Oficina 501 Blue Tower               | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 12,903,329           |
| Fa Oficina Terpel San Fernando Plaza Inmoval | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 12,129,448           |
| P.A. FC Piso 10                              | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 12,012,963           |
| P.A. FA Oficina 502 Blue Tower               | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 11,125,879           |
| P.A. FC Piso 11                              | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 11,058,735           |
| P.A. FAI 91.11                               | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Administración y fuente de pagos | 44.10%             | 9,883,980            |
| P.A. Oficina 503 Megatower                   | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 9,617,704            |
| P.A. Local 3 Edificio BVC                    | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 7,872,804            |
| P.A. FAI MD – El Lago                        | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Administración y fuente de pagos | 66.60%             | 7,542,520            |
| P.A. Fideicomiso Piso 5 Edificio BVC         | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo                          | 100.00%            | 7,268,731            |
|  |                                   |                                  |                    | <b>1,941,310,654</b> |

#### (1) Parque Arauco Matriz

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 15 de febrero de 2021, el objetivo del contrato de fiducia es el de servir como vehículo a través del cual se consolide la propiedad, posesión y tenencia de los de los derechos fiduciarios de los fideicomisos de parqueo Patrimonio Autónomo Parque Colina y Patrimonios Autónomo Floridablanca, que poseen la tenencia de los bienes inmuebles La Colina y Floridablanca donde operan los centros comerciales Parque la Colina y Parque Caracolí, adicionalmente que recaude los ingresos generados por la explotación de los Centros Comerciales, realice la contratación de la administración y operación de los contratos de explotación constituidos sobre los espacios comerciales de los Inmuebles y los recursos y activos que aporten los Fideicomitentes y aquellos que ingresen al Fideicomiso en virtud de la operación y explotación comercial de los Centros Comerciales.

#### (2) Pam Connecta

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 29 de enero de 2020, el objetivo del contrato de fiducia es el de administrar los bienes fideicomitidos sobre los que ostenta el derecho real de dominio, administre los derechos reales y personales de los Leasing, arrendamientos y demás contratos que se suscriban, sirva como fuente de pago a los acreedores beneficiarios y lleve a cabo el desarrollo, la ejecución, operación de los activos que se encuentren operativos.

#### (3) P.A. Fideicomiso Pal (CC Pq Fabricato)

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 20 de marzo de 2019, el objetivo del contrato de fiducia es el de vincularse como vocero del fideicomiso Plaza Fabricato en calidad de beneficiario de área por los Inmuebles correspondientes al 51% de los coeficientes de copropiedad del Centro Comercial Plaza Fabricato, activar en la contabilidad los aportes entregados al fideicomiso Plaza Fabricato, recibir los inmuebles o los derechos fiduciarios asociados a los mismos por el fideicomiso Plaza Fabricato por concepto de transferencia de título de beneficiario, explotar económicamente los inmuebles conforme a las instrucciones impartidas por el comité fiduciario o los contratos de concesión o cualquier otro título oneroso, recaudar, mediante los sistemas de recaudo que tiene la fiduciaria, los anticipos, canones, rentas, contraprestaciones económicas y participaciones derivadas de la explotación de los inmuebles.

#### (4) P.A. Complejo Operativo ZOL Funza

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 10 de septiembre de 2021, el objetivo del contrato de fiducia es el de administrar los Bienes Fideicomitidos sobre los cuales ostentará el derecho real de dominio, Asumir la calidad de fideicomitente del Fideicomiso PAM ZOL Funza y el Fideicomiso PA San José de Tibabuyes y de cualquier otro fideicomiso según las respectivas Instrucciones, Recibir las sumas de dinero que aporten los Fideicomitentes, y aquellas que reciba en su calidad de fideicomitente del Fideicomiso PAM ZOL Funza, el Fideicomiso PA San José de Tibabuyes y cualquier otro fideicomiso cuyos derechos fiduciarios sean transferidos al Fideicomiso, en calidad de excedentes de estos últimos vehículos y transferirlas de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y siguiendo las respectivas Instrucciones.

## NOTA 7 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar:

|                    | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Diversas (1)       | 3,021,691               | 3,165,293               |
| Arrendamientos (2) | 491,700                 | 1,580,662               |
| Depósitos          | 136,576                 | 136,576                 |
| Deterioro (3)      | (52,410)                | (367,771)               |
|                    | 3,597,557               | 4,514,760               |

(1) Corresponde a las cuentas por cobrar relacionadas con las operaciones del Fondo y están representadas de la siguiente manera:

|                                     | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Fideicomiso Zonas Francas (a)       | 2,964,437               | 160,000                 |
| Otros                               | 56,871                  | 83,521                  |
| Credicorp Admon                     | 383                     | -                       |
| Fiduciaria Bogotá Oxo Center        | -                       | 1,021,960               |
| Fideicomiso Torre Uno 93            | -                       | 890,766                 |
| Tec Center                          | -                       | 522,063                 |
| Fideicomiso Edificio Calle 90/Hidra | -                       | 154,000                 |
| Fideicomiso Self Storage            | -                       | 150,000                 |
| Fideicomiso 1990                    | -                       | 95,000                  |
| Fiduciaria Alianza Urban Plaza      | -                       | 50,000                  |
| Fideicomiso 91.11                   | -                       | 21,791                  |
| Provisión Impuesto Predial          | -                       | 16,192                  |
|                                     | 3,021,691               | 3,165,293               |

(a) Corresponde al saldo por cobrar por Venta de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Zonas Francas por valor de \$2,964,437

(2) Corresponde a los valores por cobrar por concepto de arrendamientos de las propiedades de inversión.

(3) Al 31 de diciembre de 2021 para el análisis de deterioro de las cuentas por cobrar por valor de \$52,410 se realizó un modelo individual. Para el reconocimiento del deterioro, bajo el modelo de pérdida esperada, la administración del Fondo evaluó la evidencia objetiva de deterioro en su balance, y consideró registrar un deterioro por en razón al análisis de las siguientes variables:

- Dificultades financieras significativas del obligado
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimiento o moras en el pago de la cartera.
- Datos observables como cambios adversos en el estado de pago de la cartera.

|                         | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo al inicio del año | 367,771                 | 18,259                  |
| Provisión               | 52,410                  | 367,771                 |
| Recuperaciones          | (367,771)               | (18,259)                |
| Saldo al final del año  | 52,410                  | 367,771                 |

## NOTA 8 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

|  | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Oficinas   | 286,640,331             | 265,715,217             |
| Locales  | 284,099,988             | 273,088,208             |
| Bodegas  | 21,971,306              | 20,909,878              |
| <b>Total propiedades</b>                                   | <b>592,711,625</b>      | <b>559,713,303</b>      |
| <b>Anticipo de inmuebles</b>                               |                         |                         |
| Promesas de compraventa / adquisición derechos fiduciarios | 63,694,435              | 135,866,506             |
| <b>Total anticipos</b>                                     | <b>63,694,435</b>       | <b>135,866,506</b>      |
| <b>Total propiedades de inversión</b>                      | <b>656,406,060</b>      | <b>695,579,809</b>      |

El siguiente es el detalle del movimiento de las propiedades de inversión

|   | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Saldo al inicio del periodo                     | 559,713,303             | 653,687,572             |
| Ajuste al valor razonable                       | 15,571,903              | (37,134,300)            |
| Adquisiciones                                   | 18,134,075              | 17,641,289              |
| Ventas/Retiros/traslados a Derechos Fiduciarios | (707,656)               | (74,481,258)            |
| <b>Saldo al final del periodo</b>               | <b>592,711,625</b>      | <b>559,713,303</b>      |

El siguiente es el detalle del movimiento de los anticipos de inmuebles:

|  | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Saldo al inicio del año                                    | 135,866,506             | 134,654,463             |
| Anticipos realizados                                       | 787,651,321             | 309,444,361             |
| Traslados a derechos fiduciarios/ propiedades de inversión | (859,823,392)           | (308,232,318)           |
| <b>Saldo al final del año</b>                              | <b>63,694,435</b>       | <b>135,866,506</b>      |

Las propiedades de inversión son propiedades que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su disposición, o cuando se retira del uso en forma permanente, y no se espera ningún beneficio económico futuro. La diferencia entre el producido neto de la disposición y el valor en libros del activo se reconoce en el estado de resultado en la sección resultado del periodo en el periodo en el que fue dado de baja.

Se realizan transferencias a, o desde, las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en su uso. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia activos fijos, el costo tomado en cuenta para su contabilización posterior es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se convierte en una propiedad de inversión, se debe contabilizar por su valor razonable.

Dentro de los activos que puede invertir el Fondo se encuentran las inversiones en proyectos y activos; tales como:

- Bodegas
- Hoteles
- Locales
- Oficinas



## NOTA 9 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES

A continuación, el detalle de obligaciones financieras vigentes:

|                          | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Obligaciones financieras | 787,537,075             | -                       |
|                          | 787,537,075             | -                       |

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras vigentes al 2021:

| Entidad Bancaria                   | Fecha Inicio obligación | Vigencia | Tasa de interés | Valor del préstamo |
|------------------------------------|-------------------------|----------|-----------------|--------------------|
| Bancolombia S.A.                   | 17/02/2021              | 6 años   | IBR + 2.89%     | 349,819,633        |
| Itaú S.A.                          | 17/02/2021              | 3 años   | IBR + 2.88%     | 200,000,000        |
| Scotiabank                         | 17/02/2021              | 2 años   | 4.90%           | 44,259,219         |
| Banco de occidente                 | 19/05/2021              | 1 año    | IBR TV + 0.9%   | 16,497,752         |
| Banco de occidente                 | 1/07/2021               | 1 años   | IBRTV + 0.9%    | 16,497,752         |
| Scotiabank                         | 29/09/2021              | 2 años   | IBR + 2.5%      | 10,040,161         |
| Scotiabank                         | 29/09/2021              | 2 años   | IBR + 2.5%      | 10,040,161         |
| Scotiabank                         | 29/09/2021              | 2 años   | IBR + 2.5%      | 9,036,145          |
| Scotiabank                         | 29/09/2021              | 2 años   | IBR + 2.5%      | 40,874,752         |
| Bancolombia S.A.                   | 29/09/2021              | 3 años   | IBR + 1.4%      | 30,000,000         |
| Banco de Occidente S.A.S           | 22/12/2021              | 2 años   | IBR + 1.10%     | 56,003,696         |
| Intereses provisionados a la fecha |                         |          |                 | 4,467,805          |
|                                    |                         |          |                 | 787,537,075        |

El 100% de las obligaciones financieras mencionadas son reconocidas en pesos colombianos. Las tasas de interés mencionadas corresponden a tasas de mercado pagaderas trimestralmente.

## NOTA 10 - COMISIONES Y HONORARIOS

A continuación, el detalle de comisiones y honorarios:

|                | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Comisiones (1) | 3,111,990               | 3,044,943               |
| Honorarios (2) | 32,179                  | 15,902                  |
|                | 3,144,169               | 3,060,845               |

(1) Corresponde a la comisión de administración pendiente de pago a la Sociedad Administradora del Fondo.

(2) Corresponde a los honorarios de revisoría fiscal pendientes de pago, asesorías jurídicas, avalúos realizados a los inmuebles, servicios profesionales de los miembros del comité de inversiones.

## NOTA 10 - CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle de las cuentas por pagar:

|   | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Acreedores varios (1)                               | 366,165                 | 30,729,736              |
| Iva generado arrendamiento inmuebles                | 2,305,033               | 2,422,704               |
| Impuestos (2)                                       | 37,509                  | 64,508                  |
| Acreedores varios – consignaciones no identificadas | 1,557,170               | 3,544,614               |
|   | 4,265,877               | 36,761,562              |

(1) Corresponde a retenciones en la fuente practicadas a título de renta.

## NOTA 12 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Representa el valor de los derechos de los inversionistas del Fondo correspondientes al aporte realizado, más o menos los rendimientos o pérdidas generadas por el Fondo. Están representados en unidades, cada una de un valor igual, que son de propiedad de los inversionistas de acuerdo con su participación.

El valor neto del Fondo se expresa en pesos colombianos y en unidades al valor de la unidad que rige para las operaciones del día. El valor de la unidad resulta de dividir el valor de precierre del Fondo entre el número de unidades al inicio del día.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 los derechos y suscripciones, correspondientes al valor neto del Fondo por \$1,855,651,542 y \$1,773,247,756 respectivamente, se encontraban representados en 61,829,769.16 y 64,755,664.48 unidades, a valor de \$3,0012.27 y \$27,383.67 pesos por unidad, respectivamente. El número de inversionistas a esas mismas fechas son 1,793 y 1,734 respectivamente.

A continuación, el rendimiento generado en el Fondo al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

|   | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Rendimientos abonados de los adherentes | 165,505,372             | (52,634,839)            |
|   | 165,505,372             | (52,634,839)            |

## NOTA 13 - INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES

Algunas propiedades de inversión constituyen los arrendamientos operativos que el Fondo ha suscrito como arrendador:

|                | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Arrendamientos | 113,673,304             | 100,813,496             |
|                | 113,673,304             | 100,813,496             |

## NOTA 14 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle de valoración de propiedades de inversión:

|                             | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Valoración por UVR          | 43,516,085              | 16,075,405              |
| Valoración por avalúos      | 7,323,700               | 9,102,140               |
| Desvalorización por UVR     | -                       | (1,930,826)             |
| Desvalorización por avalúos | (35,267,882)            | (60,381,019)            |
|                             | 15,571,903              | (37,134,300)            |

Corresponden a las valorizaciones de las propiedades de inversión del Fondo que se realizaron en la vigencia del año 2021 y 2020.

## NOTA 15 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de valoración de derechos fiduciarios:

|                             | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Valoración por UVR          | 91,739,650              | 29,246,757              |
| Valoración por avalúos      | 59,913,205              | 3,754,822               |
| Desvalorización por UVR     | (32,329,898)            | (13,645,720)            |
| Desvalorización por avalúos | (14,636,999)            | (89,692,448)            |
|                             | 104,685,958             | (70,336,589)            |

Corresponden a las valorizaciones de las Derechos Fiduciarios del Fondo que se realizaron en la vigencia del año 2021 y 2020.

## NOTA 16 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

A continuación, el detalle de servicios de administración e intermediación:

|                     | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Custodio de valores | (252,754)               | (243,398)               |
|                     | (252,754)               | (243,398)               |

Corresponde a la custodia de valores y/o títulos del Fondo a cargo de Deceval S.A.

## NOTA 17 - GASTOS FINANCIEROS

A continuación, el detalle de los gastos financieros:

|                                  | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Intereses créditos bancarios (1) | (26,394,896)            | -                       |
|                                  | (26,394,896)            | -                       |

(1) Corresponde al gasto por intereses financieros por las obligaciones adquiridas en el año 2021.

## NOTA 18 - GASTO POR COMISIONES

A continuación, el detalle de las comisiones:

|   | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Administración Fondo de inversión colectiva (1) | (35,985,124)            | (36,958,945)            |
| Otras comisiones (2)                            | (4,448,290)             | (1,404,136)             |
|   | (40,433,414)            | (38,363,081)            |

(1) Corresponde a la comisión por administración del Fondo cancelada a la Sociedad Administradora

(2) Corresponde a la comisión a favor de los siguientes terceros:

|  | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Banca de Inversión Bancolombia S.A. (a)      | (2,625,000)             | -                       |
| Itaú Comisionista De Bolsa Colombia S.A. (a) | (700,000)               | -                       |
| Julio Corredor O Y Cía. (b)                  | (735,641)               | (940,262)               |
| Credicorp Capital Fiduciaria (c)             | (232,766)               | (152,738)               |
| Alianza Fiduciaria (c)                       | (56,161)                | (54,023)                |
| Jones Lang LaSalle Ltda.                     | (74,847)                | -                       |
| Otros administradores                        | (16,000)                | (146)                   |
| Grupo T3 S.A.S.                              | (7,875)                 | -                       |
| Live To Love Bienes Raíces SAS               | -                       | (110,446)               |
| Ramírez & Asociados Abogados SAS             | -                       | (97,601)                |
| Cushman & Wakefield Colombia S.A.S           | -                       | (43,402)                |
| 3M Grupo Inmobiliario SAS                    | -                       | (5,518)                 |
|  | (4,448,290)             | (1,404,136)             |

a) Comisiones de estructuración generadas en los créditos adquiridos para la compra de derechos fiduciarios en el Fideicomiso Parque Arauco en 2021.

b) Comisión Inmobiliaria por recaudo de arrendamientos.

c) Comisión fiduciaria por administración de fideicomisos.

## NOTA 19 – HONORARIOS

A continuación, se detallan los honorarios:

|                      | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Otros honorarios (1) | (6,248,044)             | (6,195,154)             |
| Revisoría fiscal (2) | (3,839,121)             | (364,254)               |
|                      | (10,087,165)            | (6,559,408)             |

(1) Corresponde al pago de impuesto predial de los inmuebles que posee el Fondo

(2) Corresponde al gravamen a los movimientos financieros efectuado a los pagos realizados por el Fondo.

## NOTA 20 – IMPUESTOS

A continuación, el detalle de impuestos:

|                        | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Predial (1)            | (6,248,044)             | (6,195,154)             |
| Sobretasas y otros (2) | (3,839,121)             | (364,254)               |
|                        | (10,087,165)            | (6,559,408)             |

(1) Corresponde al pago de impuesto predial de los inmuebles que posee el Fondo

(2) Corresponde al gravamen a los movimientos financieros efectuado a los pagos realizados por el Fondo.

## NOTA 21 – OTROS GASTOS NETO

A continuación, el detalle de otros ingresos y gastos:

|   | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Otros ingresos (1)  | 213,301                 | 1,419,328               |
| Indemnización por siniestros (1)                            | 37,358                  | -                       |
| Recobros y recuperaciones diferentes a deterioro de cartera | 133,983                 | 17,928                  |
| Otros gastos (2)  | (1,084,356)             | (947,164)               |
| Incumplimiento de contrato arrendamientos                   | 649,405                 | -                       |
| Gastos avalúos  | (540,713)               | (763,330)               |
| Administraciones (3)  | (799,385)               | (416,969)               |
| Adecuaciones  | (466,519)               | (692,296)               |
| Gastos de ejercicios anteriores (4)                         | -                       | (6,000)                 |
|   | (1,856,926)             | (1,388,503)             |

(1) Corresponde en 2021 a ingresos recibidos por garantía según acuerdos con As Construcciones Ltda. Por \$73,059, a ingresos por venta de mobiliario en Megatower por \$15,000 y a ingresos recibidos por Indemnización por siniestros \$37,359.

Corresponde en 2020 a ingresos recibidos por garantía según acuerdos con As Construcciones Ltda. por \$69,054, a ingresos recibidos por concepto de penalización por salida anticipada de Itaú por \$1,037,288, reintegros recibidos por recuperación de provisiones por \$18,260 e ingresos recibidos por concepto de intereses de mora por valor de \$7,353.

(2) Corresponde principalmente a los recobros por servicios públicos de los inmuebles que posee el Fondo, supervisión técnica de proyectos, servicios de vigilancia, y tarifa sostenimiento BVC.

(3) Corresponde al gasto por administraciones de los inmuebles que posee el Fondo.

(4) En 2020 corresponde a la reversión de parte del anticipo en la compra de oficina Cali P9.

## NOTA 22 – CONTINGENCIAS

### Contingencias activas

1. Proceso Ejecutivo Singular de CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A en su condición de administrador del FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL contra FINO LINO S.A.S.:

Sumas relacionadas con el proceso en contra:

La cuantía de las pretensiones corresponde COP\$20,769,667 por concepto de monto de compensación, y COP\$607,583 por concepto de intereses moratorios a la deuda de la compensación.

**Fecha de inicio del proceso:**

11 de octubre de 2017.

Descripción detallada del proceso en cuenta avance y estado de este con corte a 31 de diciembre de 2021:

CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. en su calidad de administrador de Inmoval suscribió con la sociedad FINO LINO S.A.S (en adelante “FINO LINO”) un contrato de comodato sobre un local comercial ubicado en el Centro Comercial Oviedo P.H, en virtud del cual a Fino Lino S.A.S le correspondía pagar los servicios públicos del inmueble y reembolsar a Inmoval el valor equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la cuota de administración.

Teniendo en cuenta que el contrato de comodato se terminó el 30 de junio de 2017, y quedó pendiente por parte de FINO LINO el pago correspondiente a unos servicios públicos y a un reembolso por concepto de cuotas de administración, INMOVAL inició un proceso ejecutivo de mínima cuantía ante el juzgado promiscuo en el domicilio del demandado, es decir, en el Municipio Retiro – Antioquia.

En la demanda se solicitó el pago de las siguientes sumas:

- VEINTE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEICIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (COP\$20,769,667) por concepto de monto de compensación.
- SEICIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (COP\$607,583) por concepto de intereses moratorios a la deuda de la compensación.

**Estado actual del proceso:**

- El 27 de junio de 2020, mediante Acuerdo PCSJA20-11581, el Consejo Superior de la Judicatura ordenó el levantamiento de términos judiciales y administrativos previsto a partir del 1 de julio de 2020.
- A 30 de septiembre de 2020, BANCOLOMBIA no había emitido respuesta, por lo tanto, se debía solicitar nuevamente al Juzgado la imposición de sanciones por el incumplimiento.
- En virtud de lo anterior, el 8 de octubre de 2020 se presentó nuevamente memorial al Juzgado solicitando que se requiriera nuevamente a BANCOLOMBIA para dar respuesta al oficio en el cual se ordenan las medias cautelares, así como ordenar sancionar en contra de Bancolombia con la multa que establece el parágrafo 2 del artículo 593 del Código General del Proceso.
- El 11 de octubre de 2021 se presentó memorial al Juzgado con la finalidad de que se requiera nuevamente a BANCOLOMBIA para que dé respuesta al oficio radicado en varias oportunidades sin respuesta y se remita copia del expediente digital.
- A 31 de diciembre de 2021, ni el Juzgado ni BANCOLOMBIA han emitido respuesta.

**Tiempo estimado del proceso:**

Teniendo en cuenta que dentro del proceso aún no se ha logrado ningún tipo de embargo, estimaríamos que podría tomar mínimo 1 año más.

**Calificación de la Contingencia:**

La posibilidad de recuperación de cartera es eventual, ya que a la fecha el juzgado libró mandamiento de pago y se decretaron medias cautelares sobre las cuentas reportadas por Transunión. Sin embargo, aún es difícil identificar el patrimonio que pueda ser ejecutado para el pago de la deuda, en la medida en que no se ha dado respuesta a todos los oficios que fueron radicados.



## NOTA 22 – MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO

La Sociedad Administradora del Fondo gestiona el capital de acuerdo con lo expuesto en la Nota 1 Entidad reportante.

## NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES

Al cierre a 31 de diciembre de 2021 y hasta el 21 de febrero de 2022, fecha de la emisión de los estados financieros no existen hechos ocurridos después de los períodos que se informan, que impliquen ajustes y que puedan afectar la toma de decisiones económicas de los suscriptores.

# Anexo 2: Reporte de Calificación



## Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval

### Factores Clave de Calificación

**Proceso de Inversión Disciplinado:** Fitch Ratings considera que el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval (Inmoval), administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa (Credicorp), tiene un proceso de inversión robusto, está definido claramente y muestra los criterios de selección tanto del inmueble como de los arrendatarios, así como de los desarrollos inmobiliarios. La toma de decisiones se realiza a través del Comité de Inversiones exclusivo del fondo, el cual está conformado por dos miembros internos y tres independientes con una experiencia amplia e interdisciplinaria, apoyados en análisis de terceros del mercado inmobiliario. Asimismo, se refleja un nivel alto de consistencia y cumplimiento de su política de inversión.

**Recursos de Inversión Suficientes:** El fondo se beneficia de la estructura organizacional de Credicorp Capital, la cual tiene una segregación amplia de funciones y separación entre las diferentes áreas. El área de inversiones del fondo ha tenido movimientos en su personal en los años recientes, por lo que Fitch espera la consolidación del equipo, de tal manera que se mejoren los índices de rotación y de permanencia colectiva e individual. El fondo tiene el respaldo del área de riesgo de crédito y *back-office* de la comisionista, así como de entes externos. El flujo del trabajo del fondo se beneficia del *software* especializado Argus.

**Administración de Riesgos Robusta:** La estructura de control de riesgo y gobierno corporativo de Credicorp apoyan de manera transversal los diferentes procesos de la organización, incluidos los relacionados con Inmoval. Fitch identifica un contrapeso en las propuestas realizadas por el área de inversiones a través del comité de inversiones y por parte del área de riesgo de crédito. El equipo a cargo del fondo da seguimiento continuo a métricas de riesgo como vacancia, mora y promedio ponderado del plazo al vencimiento de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, hay oportunidad de mejora en contar con información al menos de manera mensual sobre estas métricas para la totalidad de los administradores. Inmoval evidencia una periodicidad menor en las auditorías realizadas al área encargada de gestión.

**Compañía y Servicio al Cliente:** Inmoval tiene como administradora a la comisionista Credicorp, calificada por Fitch en 'Excelente(col)' y 'AAA(col)' y filial del Banco de Crédito del Perú (BCP, 'BBB'). La agencia resalta que Inmoval sea uno de los vehículos de inversión inmobiliaria líder del mercado y con una trayectoria amplia. A parte de cumplir con la regulación (fichas técnicas mensuales y rendición de cuentas semestrales), como parte del servicio al cliente Inmoval realiza un informe mensual y, a raíz de la pandemia, mantiene comunicación constante con los inversionistas.

**Desempeño de la Inversión es Consistente:** El fondo se había impactado por las medidas de confinamiento para enfrentar la contingencia sanitaria derivada de la propagación del COVID-19. Como estrategia para disminuir el impacto en el mediano y largo plazo, la administración planteó otorgar períodos de gracia y alivios temporales para algunos de los arrendatarios, los cuales ya fueron cumplidos de conformidad con cada uno de los acuerdos. La métrica de vacancia tanto económica como física muestra una tendencia alcista desde el segundo semestre de 2021 y la mora por su parte, una disminución. El desempeño del fondo, medido como rentabilidad ajustada por riesgo, es consistente y está en línea con los objetivos de inversión.

**Perfil del Fondo:** Inmoval es un fondo cerrado orientado a la inversión en activos inmobiliarios. Inició operaciones en 2009 y, con cifras a junio de 2022, ocupó el cuarto lugar entre los vehículos de inversión inmobiliarios por total de activos administrados, con COP2 billones.

Fondos y  
Administradoras de Activos  
Fondo de Inversión  
Colombia

### Calificación

| Tipo de Calificación                        | Calificación | Perspectiva | Última Acción de Calificación |
|---|--------------|-------------|-------------------------------|
| Calidad en la Administración de Inversiones | Excelente    | Estable     | 12 de julio de 2022           |

Fuente: Fitch Ratings.

### Metodología Aplicada

Calificaciones de Calidad de Administración de Inversiones (Abril 2021)

### Publicaciones Relacionadas

Credicorp Capital Colombia S.A. (Julio 2022)

### Analysts

Sandra Patricia Paez  
+57 601 241 3258  
[sandra.paez@fitchratings.com](mailto:sandra.paez@fitchratings.com)

Felipe Baquero Riveros  
+57 601 241 3219  
[felipe.baquero@fitchratings.com](mailto:felipe.baquero@fitchratings.com)

## Evaluación de las Categorías

| Categoría                      | Evaluación  |
|--------------------------------|-------------|
| Proceso de Inversión           | Excelente   |
| Recursos de Inversión          | Fuerte      |
| Administración de Riesgos      | Excelente   |
| Desempeño de la Inversión      | Consistente |
| Compañía y Servicio al Cliente | Excelente   |

Fuente: Fitch Ratings.

## Proceso de Inversión [Excelente]

### Objetivo de Inversión Claro y Estrategia Consistente con Este

El objetivo del fondo se basa en la inversión en bienes inmuebles en el mercado local principalmente, para cederlos posteriormente en arrendamiento, de lo cual derivan rentas periódicas para los inversionistas, y buscando finalmente la liquidación de los activos en el mercado, a un precio mayor que el precio de adquisición. Esto también involucra bienes en construcción solo con fines comerciales. El reglamento muestra además cuáles son los activos aceptables, y los límites de inversión son consistentes con el objetivo.

La filosofía de inversión que el fondo ha manejado está basada en un análisis integral de oportunidades, un conocimiento profundo del mercado local y una gestión basada en riesgos, trabajando bajo una perspectiva *bottom-up* (análisis uno a uno de cada oportunidad). Las fuentes de riesgo y retorno son consistentes con el objetivo de inversión. Estas son ubicación, calidad del activo y calidad del arrendatario.

Fitch considera que hay una articulación robusta entre los analistas del fondo y los análisis de terceros con los objetivos de inversión. Además, la agencia evidencia consistencia entre el portafolio y su objetivo de inversión, lo que se refleja en una participación histórica superior al 95% en inmuebles y proyectos. En los comités de inversiones se le da seguimiento a la rentabilidad del fondo en comparación con la de los TES a 10 años y en el momento en que se evalúa una nueva inversión, se ve cómo esta estaría en comparación con la rentabilidad objetivo, en conjunto con situación del sector y las características específicas del activo.

Se refleja la incorporación de lecciones aprendidas y de ajustes a su estrategia de acuerdo con la situación del mercado, lo que fue evidente durante la coyuntura por coronavirus, en donde se le otorgaron períodos de gracia y alivios a los arrendatarios con objetivo de no afectar de manera más prolongada a sus inversionistas.

### Proceso de Análisis Fuerte

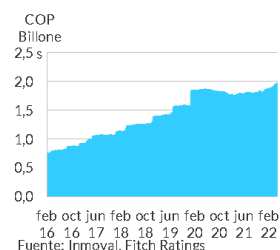
Fitch considera que el fondo se beneficia de un proceso de análisis disciplinado y repetible, que además hace parte integral del proceso de inversión. Este proceso involucra un análisis de oportunidades a través de la evaluación financiera e inmobiliaria y la debida diligencia detallada de los activos llevada a cabo tanto por el área de inversiones como por el área de riesgo de crédito.

El seguimiento al mercado se apalca en los estudios realizados por terceros expertos, tales como Julio Corredor, informes completos de Colliers, acceso a reportes de mercado de diferentes firmas internacionales: JLL, MTS, Cushman & Wakefield, LOGAN Valuation, Pro Colombia, IFFS y PGP y base de datos paga de Galería Inmobiliaria. Asimismo, mensualmente se cuenta con un análisis del sector hotelero con base en información recibida por parte de los administradores en la operación, tales como Accor y Germán Morales e Hijos.

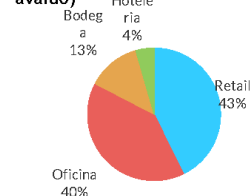
El equipo de Inmoval ha consolidado una base de datos con los negocios a los cuales ha sido invitado a participar desde su inicio, capturando información relevante del mercado inmobiliario para las distintas ubicaciones y tipos de activos.

Los resultados de los análisis realizados son comunicados oportunamente entre el área de riesgo de crédito al área de inversiones y a su vez de esta al comité de inversiones, cuyas actas evidencian además análisis de sensibilidad ante escenarios estresados.

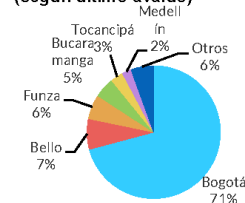
## Valor del Fondo



## Composición por tipo de activo (según último avalúo)



## Distribución Geográfica (según último avalúo)

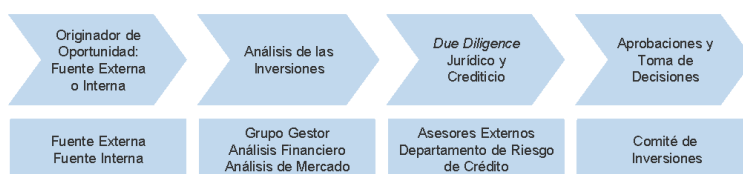


### Toma de Decisiones de Inversión y Construcción del Portafolio Disciplinados

Inmoval cuenta con un proceso de inversión definido claramente y documentado, el cual señala al personal encargado de cada labor en cada una de sus etapas. Fitch considera que la toma de decisiones es disciplinada y esta tiene como máxima instancia de decisión al comité de inversiones, que es exclusivo para el fondo y está conformado por miembros internos y externos con una experiencia amplia e interdisciplinaria. Se identifica la incorporación de los estudios de mercado como fundamento de las propuestas realizadas por el área de inversiones para la toma de decisiones, que se soportan en los análisis de riesgo de crédito y sus modelos financieros.

Los criterios de selección están definidos tanto para los inmuebles y los arrendatarios como para los desarrollos inmobiliarios para la construcción del portafolio y mitigación del riesgo. Estos criterios son ubicación, calidad del activo y del arrendatario, así como preferencia por contratos de arrendamiento a largo plazo que permiten mitigar el riesgo de mercado.

#### Proceso de Toma de Decisiones de Inversión



Fuente: Fitch Ratings, Credicorp.

### Seguimiento al Desempeño Oportuno

Diariamente se calcula la rentabilidad del fondo. De manera semanal se monitorea la vacancia de los inmuebles cuyo administrador es Julio Corredor y de manera bimensual o trimestral para el caso de Parque Arauco y Terranum, razón por la cual Fitch considera como oportunidad de mejora contar con una periodicidad al menos mensual para la totalidad de administradores, de tal manera que el fondo cuente con esta métrica consolidada oportunamente tanto para los controles internos, como para la generación de reportes al público e inversionistas. El estado de la cartera se monitorea diariamente.

## Recursos de Inversión [Fuerte]

### Personal Suficiente

El fondo se beneficia de la estructura organizacional de Credicorp Capital, la cual tiene una segregación amplia de funciones y separación entre las diferentes áreas, las cuales tienen representación gerencial.

La gestión del fondo está liderada por el comité de inversiones, que es el que se encarga de tomar las decisiones de inversión y darle seguimiento a la estrategia. Dicho comité cuenta con tres miembros externos e independientes, de quienes se destaca su experiencia en el sector inmobiliario y de construcción, y dos miembros internos (en el último año cambió uno de ellos). Además se tiene un área de la cual dependen un *front office* y un *back office* para las labores diarias y se cuenta con el soporte externo de los administradores inmobiliarios (Julio Corredor, Parque Arauco, Terranum, Accor, Contempo, Arpro, OPAV, Zona Franca, Oxo Hoteles, Keep&Go y Germán Morales e Hijos), un asesor jurídico (Gamboa, García y Cardona) y un interventor de obra (a3).

El área del fondo está encabezada por Adriana Hurtado, gerente del fondo desde abril de 2020, quien fue designada además en 2022 como directora ejecutiva de inversiones inmobiliarias y cuenta con más de 15 años de experiencia y más de 11 en el sector inmobiliario. De ella dependen siete personas: el vicepresidente de inversiones inmobiliarias, un asociado sénior, un asociado, dos analistas sénior (uno de ellos vacante) y dos analistas. En el último año, se retiró una analista sénior y una analista y entró el remplazo de esta segunda. Fitch espera la consolidación del equipo.

### Tecnología y Flujo de Trabajo del Front Office

El flujo de trabajo del personal de inversiones se apoya en el *software* especializado, Argus, el cual soporta la presentación de evaluación de proyectos, la generación de informes y cálculos de métricas como vacancia y flujos futuros de los flujos estabilizados (no se consideran proyectos en construcción ni hoteles).

El área de tecnología se considera robusta y especializada. Credicorp dispone de una política y un comité de seguridad de la información como medidas para velar por el resguardo de la misma. La administración, monitoreo y mantenimiento de bases de datos están tercerizados. La comisionista cuenta con fuertes políticas documentadas para la continuidad del negocio; sin embargo, los procesos del área de inversiones del fondo al estar definidos como no críticos para la comisionista, no hacen parte de las pruebas de continuidad.

### Soporte de Middle/Back Office y Proveedores de Servicio

Las áreas de soporte operativo son la operación de fondos, contabilidad de fondos y tesorería. Particularmente del área de operaciones de fondos, Inmoval recibe el soporte del gerente, un coordinador, un analista cierres, dos analistas de fondos y un analista operación conjunta. El gerente tiene una experiencia de 30 años y es el backup de los analistas. A su vez las terceras partes gozan de experiencia en el mercado.

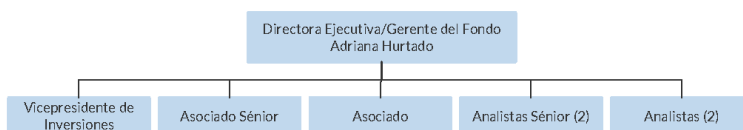
Respecto a la valoración del fondo, por regulación a partir del 1 de junio de 2021 cambió el método de valoración para este tipo de activos. Ahora, esta no toma como fuente de información principal el valor de la unidad que calcula la comisionista, sino el precio de valoración que entregue el proveedor de precios, que es Precia. De esta forma, el valor de la unidad puede diferir del precio dado por el proveedor. Por su parte, el cálculo del valor de la unidad diario se basa en la unidad de valor real (UVR) y el cálculo de PyG viene de los ingresos, generalmente provenientes de los arriendos, y los gastos del fondo.

Además, el evaluador tiene a su cargo la actualización anual del avalúo de los inmuebles. En 2021, Inmoval tomó la decisión de unificar el evaluador y se contrató a uno cuya metodología utiliza estándares internacionales de valoración referente al flujo de caja descontado.

La comisionista de bolsa cuenta con un procedimiento claro para la selección de proveedores como administradores inmobiliarios, evaluadores, asesores jurídicos e interventores de obra. Sin embargo, no cuenta con un procedimiento formal establecido para la evaluación de su desempeño.

## Estructura Front Office Inmoval

### Estructura del Front-Office



Fuente: Fitch Ratings, Inmoval

## Administración de Riesgos [Excelente]

### Control de Riesgos Apoyado en Estructura Robusta

La estructura de control de riesgo y gobierno corporativo de Credicorp apoyan de manera transversal los diferentes procesos de la organización, incluidos los relacionados con Inmoval. Sin embargo, la periodicidad de las auditorías realizadas al área encargada de la gestión del fondo es menor a las prácticas observadas en el mercado. Mientras en este, usualmente son anuales, para el caso del fondo son cada tres o cuatro años.

A pesar de que el fondo no cuenta con un comité de riesgos exclusivo, siendo el máximo ente de control el comité de inversiones, Fitch identifica un contrapeso en las propuestas realizadas por el área de inversiones tanto a través de dicho comité como por parte del área de riesgo de crédito, esta última encargada de dar un concepto sobre la viabilidad de un arrendatario o desarrollador.

#### **Monitoreo de Riesgo Fuerte, con Soporte de Terceros**

Se observa un monitoreo permanente del estado de los arrendatarios e inmuebles, apoyado en los administradores inmobiliarios. El riesgo asociado al tipo de activos subyacentes para los flujos establistados de Inmoval se observa en métricas como vacancia económica, mora y plazo promedio de arriendo ponderado. Para el caso de los hoteles se le da seguimiento a la ocupación. Dichas métricas son presentadas por parte del área de inversiones al comité al menos una vez al año. Fitch identifica una oportunidad de mejora en términos de la frecuencia en que la totalidad de los administradores envían la información y en que se presentan las métricas consolidadas formalmente al comité de inversiones.

La Gerencia de Riesgo de Crédito de Credicorp es la encargada de revisar la viabilidad de un arrendatario y dar su opinión al área de inversiones. Además, hace una revisión con periodicidad anual actualizando estados financieros y reportes del Bureau Externo e Interno y le envía al área de inversiones un resumen indicando la situación de cada arrendatario a través de semáforos. Para seguimiento de cada uno de los proyectos, miembros del área de inversiones asisten a los comités periódicos en el cual participa el desarrollador, el interventor y otros inversionistas (según aplique) y en los cuales se monitorean aspectos de la obra tales como el presupuesto, flujo de caja, estado de fuentes y usos, cronograma de obra, entre otros. Además, de manera periódica se reciben los informes de la interventoría de la obra con detalles técnicos, estado de servicios públicos, estados de pólizas, entre otros.

El fondo cuenta con una póliza de todo riesgo de daño material con vigencia de un año que cubre 100% de la proporción de cada inmueble que no esté asegurado por la copropiedad o por el fideicomiso, de tal manera que se vele porque todos los inmuebles tengan una póliza completa.

#### **Estructura de Cumplimiento Fuerte**

El reglamento del fondo estipula las situaciones generadoras de conflictos de interés potenciales. Además, la Política Corporativa de Conducta sobre Inversiones y Finanzas regula las inversiones personales. En esta están estipuladas las restricciones en cuanto a plazo (no especulativas), intermediario (a través de empresas Credicorp, con excepciones), entre otras restricciones. Asimismo, los funcionarios deberán firmar autorizaciones para que todas las empresas del grupo Credicorp puedan acceder a la información de sus inversiones personales. Las inversiones personales deben revelarse una vez por año al área de cumplimiento, pero esta hace también monitoreos mensuales.

Sobre el cumplimiento de políticas internas, el área de riesgos envía un reporte con el cumplimiento de esto, siendo los principales límites el tener al menos un 75% invertido en inmuebles o desarrollos y el no tener más del 40% en un mismo activo.

Teniendo en cuenta que el anterior proceso de revisión por parte de Auditoría Interna tuvo lugar de octubre a diciembre de 2018 y actualmente se está llevando otro proceso, Fitch observa una periodicidad menor en las auditorías realizadas al área encargada de la gestión de Inmoval en comparación con las prácticas del mercado.

En relación con la asignación justa de las operaciones, Inmoval mitiga este riesgo dado que la administradora no tiene otro fondo con una política de inversión similar.

#### **Alineación de Intereses Fuerte**

Fitch destaca que la Vicepresidencia de Gestión de Activos cuenta con una planilla de indicadores que determinan la remuneración variable de cada funcionario. Dentro de estos indicadores está el desempeño de los portafolios, el cual pondera entre 15% y 45% dependiendo del área y del cargo.

Además, la comisionista y filiales cuentan con inversiones en el fondo y como política, esta tiene que deberá conservar las participaciones que se adquieran por un plazo mínimo de dos años.

## Compañía y Servicio al Cliente [Excelente]

### Compañía con Fortaleza Financiera y Experiencia en Estrategia Inmobiliaria

Inmoval tiene como administradora a la comisionista Credicorp. Esta, a su vez, tiene como accionista principal a Credicorp Capital Holding Colombia (81%), propiedad 100% del Grupo Credicorp, grupo financiero representativo de Perú cuya cabeza principal es el BCP (calificado en 'BBB' a largo plazo por Fitch). Credicorp tiene más de 30 años en el mercado bursátil colombiano y es una de las compañías líderes en el sector.

Fitch resalta el hecho de que Inmoval sea uno de los vehículos de inversión inmobiliaria líder del mercado y con una trayectoria amplia. Inició operaciones en 2009 y, con cifras a junio de 2022, ocupó el cuarto lugar por valor del fondo, después del PEI, el FCP Inmobiliario Colombia y PACTIA, con COP2 billones.

### Servicio al Cliente

Como parte del servicio al cliente, Inmoval, además de cumplir con la regulación (fichas técnicas mensuales y rendición de cuentas semestrales) realiza un informe mensual que trata como tema principal la rentabilidad, los motivos de esta, acontecimientos importantes del sector inmobiliario local y un tema particular de acuerdo con un cronograma que se estipula desde el inicio del año, como por ejemplo el segmento comercial (*retail*), mercado oficinas, mercado bodegas y vacancia.

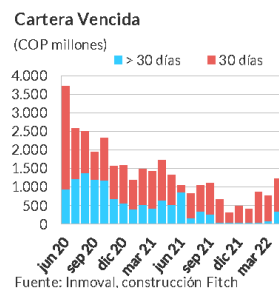
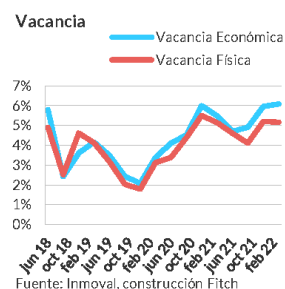
A través de la página web los inversionistas pueden: aceptar prospecto; consultar saldos y movimientos de un periodo determinado; descargar los extractos del último año y descargar los certificados tributarios.

A raíz de la pandemia, Inmoval creó otro canal de comunicación con sus clientes a través de Teams, Zoom y webinars. Estos últimos continúan de manera trimestral y tienen como fin presentar las tendencias en el mercado.

## Desempeño de la Inversión [Consistente]

El fondo se había impactado por las medidas de confinamiento para enfrentar la contingencia sanitaria derivada de la propagación del COVID-19. Como estrategia para disminuir el impacto en el mediano y largo plazo, la administración planteó otorgar períodos de gracia y alivios temporales para algunos de los arrendatarios, los cuales ya fueron cumplidos de conformidad con cada uno de los acuerdos.

La métrica de vacancia tanto económica como física muestra una tendencia alcista desde el segundo semestre de 2021 y la mora por su parte, una disminución. El desempeño del fondo, medido como rentabilidad ajustada por riesgo, es consistente y está en línea con los objetivos de inversión.





Las calificaciones mencionadas fueron requeridas y se asignaron o se les dio seguimiento por solicitud del emisor calificado o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE [HTTPS://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2019 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1,000 a USD 750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD 10,000 y USD 1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o disseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".



