



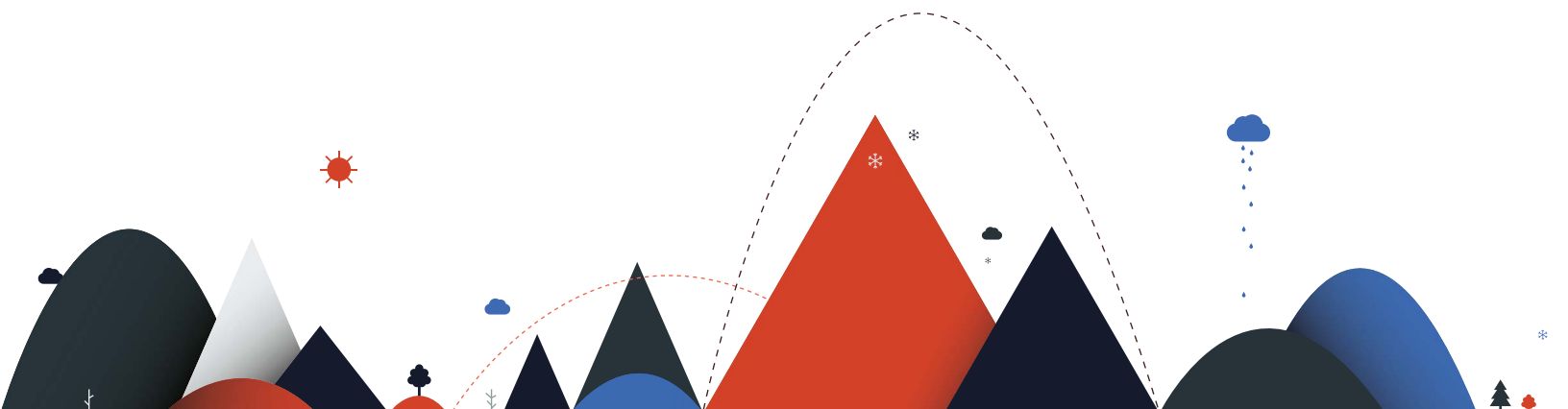
Fondo de Inversión
Colectiva Inmobiliario
INMOVAL

Informe Anual de Gestión
2023



Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL

**Informe Anual de Gestión
2023**



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. 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.

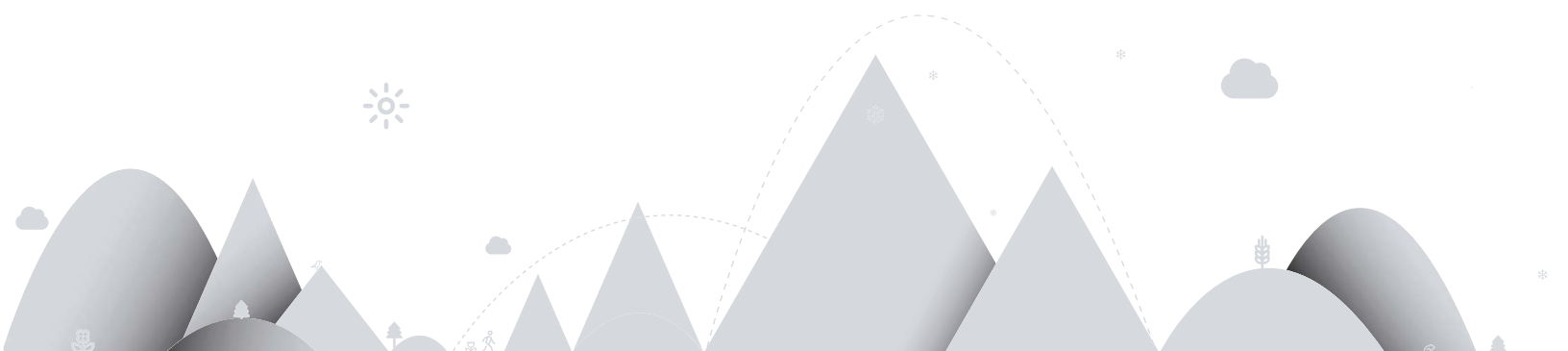
CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	16
Desempeño del Fondo	18
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	16
Desempeño del Fondo	18
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



INTRODUCCIÓN

En nuestra condición de gestores del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval (el “Fondo” o “INMOVAL”), es un gusto presentar el resultado del cierre de un período de gestión, el cual se caracterizó por presentar enormes desafíos enmarcados de una incertidumbre económica y política del país y por el cual se han tenido que generar estrategias que permitan superar las barreras que brinda el entorno, con el propósito de encontrar puntos de acción para la estabilización de la operación del Fondo de una manera efectiva.

Una muestra de ello es que, para el período 2023, el Fondo logra ejecutar de manera exitosa la estrategia de ventas planteada para una serie de activos que han cumplido la tesis de inversión para INMOVAL, activos que alcanzaron la valorización esperada para su capitalización y cuyas ventas tuvieron un valor de COP 136.092 MM, recursos que permitieron al Fondo obtener flujo de caja para atender las distintas obligaciones de operación del Fondo y de adquisición de algunos activos, destacando que en este período el alza en tasas de interés generó un mayor costo del capital.

A pesar de la incertidumbre política y económica colombiana, el mercado inmobiliario tuvo una reactivación, especialmente en el sector de oficinas, logrando el Fondo arrendar un total de 13 contratos nuevos en espacios que habían quedado vacantes producto de la pandemia del Covid-19 durante los años 2020 a 2022, lo que demuestra que los activos de INMOVAL siguen siendo por su buena ubicación, calidad y gestión, excelentes espacios para los distintos arrendatarios tanto locales como internacionales.

Lo anterior también se apoya a un evidente retorno a los espacios físicos de trabajo, caracterizado en un modelo de gestión laboral híbrido desarrollado durante la pandemia y expandido durante el período 2023, en donde las entidades buscan nuevos espacios con ambientes más acogedores, áreas de esparcimiento, puestos físicos alternos, sistemas de reservas de salas y parqueaderos, entre otros. Así las cosas, las compañías continúan demandando inclusive una mayor área para el desarrollo de espacios modernos, enfocados a la creación de valor y efectividad.

Otra de las estrategias implementadas en el Fondo para mitigar el comportamiento alcista de IPC (índice de precios al consumidor) fue la actualización de los avalúos de los activos inmobiliarios de manera trimestral, toda vez que el IPC tiene una afectación en la valoración diaria de los activos del Fondo y esta estrategia permite contar con un valor de los activos más cercano a la realidad de mercado, esto con el fin de evitar una sobrevalorización de los activos que a futuro puede representar una afectación al valor patrimonial del Fondo en el sentido de reflejar mayor valor al razonable. Es así como, esta buena práctica, ha logrado reflejar de manera objetiva el valor del portafolio de activos inmobiliarios de INMOVAL.

Al finalizar el segundo semestre del año 2023, no obstante, la incertidumbre económica que caracterizó este período, se notó una disminución relevante en el comportamiento del IPC lo que jugó a favor del Fondo en el sentido que el costo a Capital, directamente relacionado con las variables económicas, disminuyó dejando una puerta de entrada al año 2024 para continuar con esta misma tendencia y mejorar tanto el flujo de caja, como el desempeño del Fondo.

Para el período 2023 el Fondo entregó un *Dividend Yield* (Distribución de utilidades) después de haber cumplido con las obligaciones de 1,1% y mantuvo un constante canal de comunicación con los inversionistas a través de webinars e informes regulatorios que permitieran a nuestros inversionistas obtener información de primera mano sobre el desempeño y estrategias del Fondo y dispongan con información actualizada sobre sus inversiones.

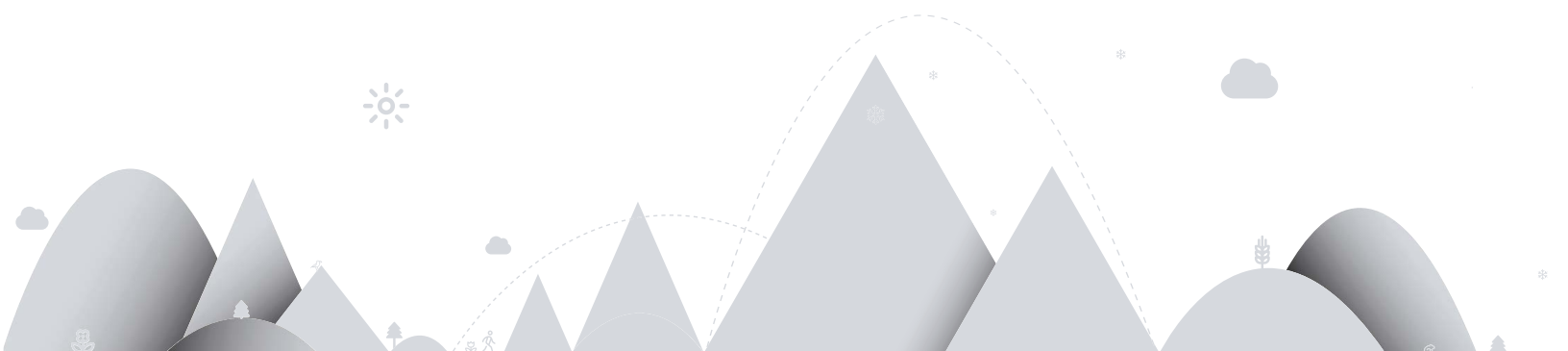
Finalmente, desde INMOVAL somos conscientes que los últimos años posteriores a la pandemia han sido desafiantes no solo para el Fondo sino el país y nuestros inversionistas, viendo esta situación como una oportunidad para adquirir aprendizajes y continuar gestionado el presente y futuro del Fondo; nos 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 Colombia**

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	16
Desempeño del Fondo	18
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



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).

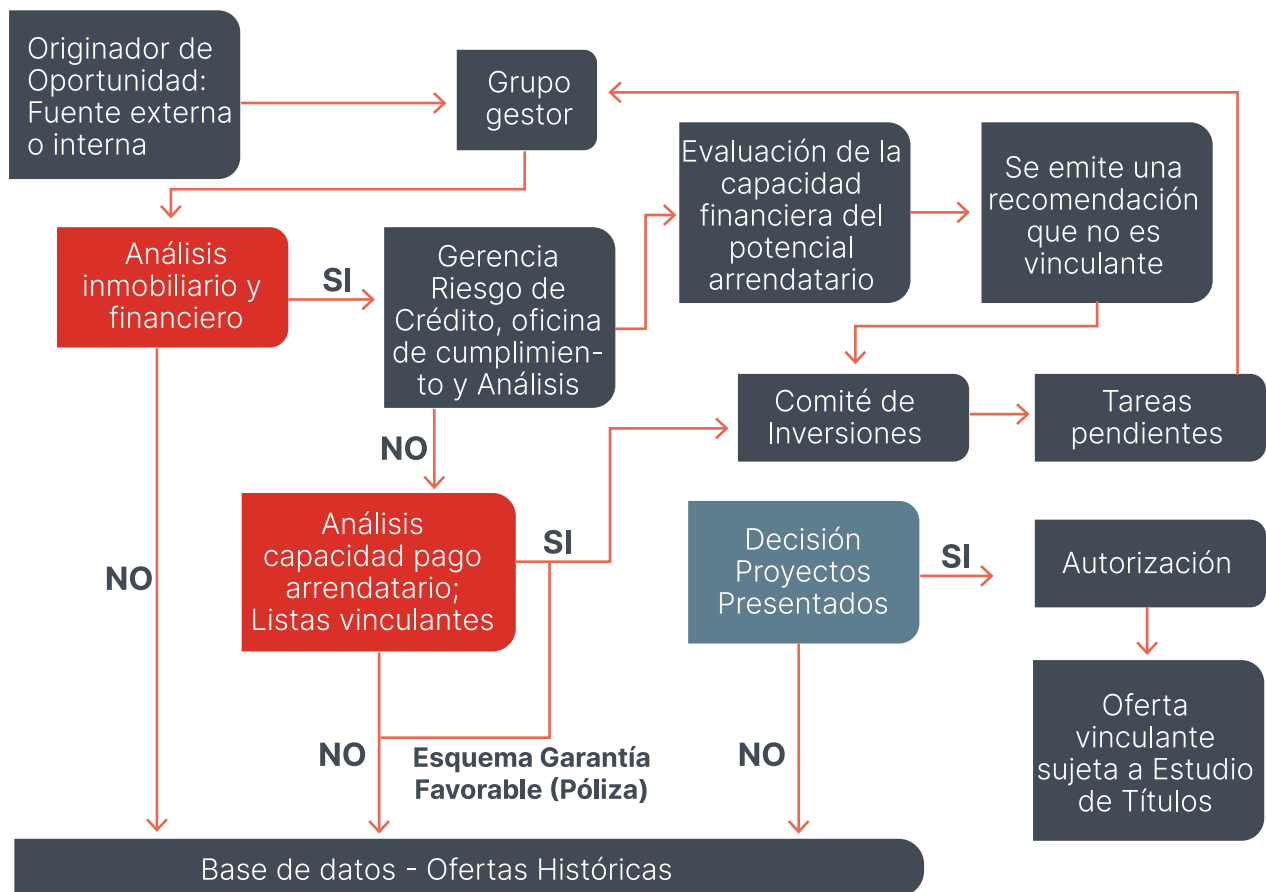
Built to Suit:

- 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

La venta de activos le permite a INMOVAL aprovechar los recursos dependiendo de las necesidades estratégicas:

- (i) Reutilizar el capital para seguir ejecutando su estrategia de inversión
- (ii) Ayudar a mantener un apalancamiento dentro de los niveles óptimos y/o
- (iii) Aumentar el *Cash Yield*.

Disminución en los flujos de caja futuros como consecuencia de vacancias estructurales.

Inmuebles de menor tamaño y en regiones aisladas que incrementan los costos de operación.

Trade off entre activos que hacen parte de la tesis de inversión, pero que dadas las **restricciones de acceso a capital, son menos estratégicos que oportunidades únicas** en el mercado que generan un mayor impacto positivo en el portafolio en el corto, mediano y largo plazo.



Pérdida de valor debido al estancamiento en la curva de valorización o desvalorizaciones.

Cumplimiento exitoso de la tesis de inversión, sin embargo, existe una **desalineación con la nueva estrategia** del Fondo.

Bajos coeficientes de copropiedad que limitan la gestión del Fondo en decisiones estratégicas.

Riesgos Asociados al Fondo

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 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.

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.

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 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.

Riesgos asociados con el Cierre:

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

Riesgo 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.

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 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 de Concentración:

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

Riesgo de 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 Crediticio:

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

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 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.

Varios

Reclamación de incumplimiento de arrendamiento

A mediados del 2023 se presentó un siniestro en el activo ubicado en la carrera 14 No. 96 –82/34 propiedad del Fondo y el cuál está arrendado al grupo asegurador Mapfre, lo cual generó reclamaciones recíprocas de incumplimiento respecto del contrato de arrendamiento suscrito entre Inmoval y dicho arrendatario.

Debido a lo anterior, se inició un procedimiento arbitral por parte de Mapfre, el cual no tiene una demanda admitida a cierre de 2023. Luego de la revisión de las pretensiones de Mapfre en este proceso arbitral, el Fondo considera que las reclamaciones de Mapfre no serían procedentes, y adicionalmente que este último incurrió en sí en un incumplimiento al arrendamiento, entre otras razones, por el no pago del canon de arrendamiento. Desde Inmoval se iniciaron gestiones para defender los intereses del Fondo y sus inversionistas, para lo cual se contrató un asesor jurídico externo a través del cual se presentará la respectiva defensa del Fondo, mediante la contestación de demanda y demanda arbitral de reconvencción, una vez sea el momento procesal para ello.

Proceso judicial ejecutivo para el cobro de cánones de arrendamiento

En el mes de diciembre del año 2023 el Fondo demandó a Almacenes Flamingo SA a través de un proceso judicial ejecutivo, para efectos de recaudar los valores adeudados por el arrendatario por concepto de cánones de arrendamiento, intereses moratorios y pago de cuotas de administración. Para la fecha del 31 de diciembre, el proceso ejecutivo se encontraba en revisión del Juez para su admisión.

CONTENIDO

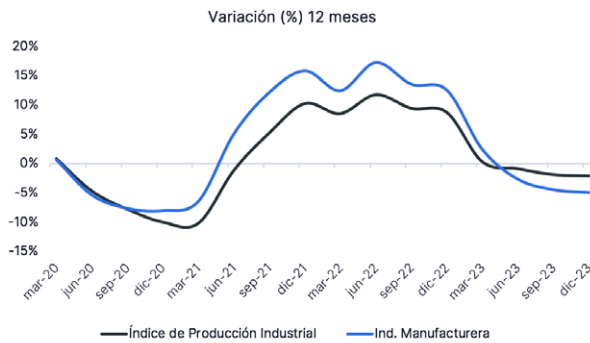
Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	16
Desempeño del Fondo	18
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



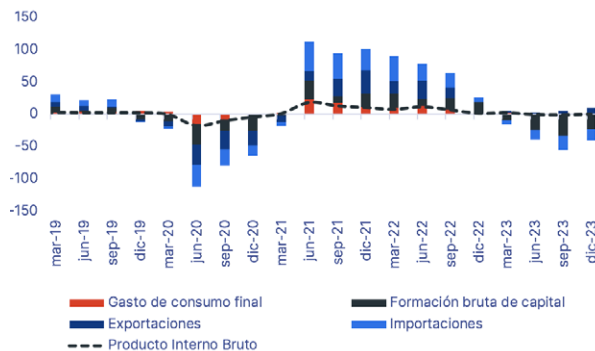
ENTORNO MACROECONÓMICO

Crecimiento de la economía

Los Índice de producción industrial y manufacturera presentaron una variación negativa frente al año anterior. La menor demanda de productos y servicios ha provocado que la industria produzca menos.

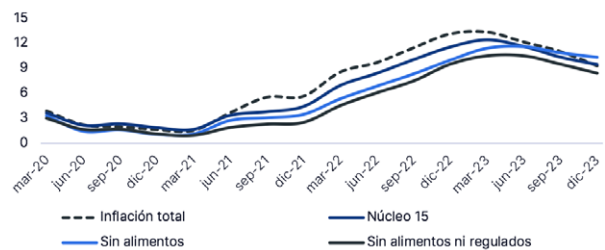


En el 2023 el PIB con una cifra de 0,6%, es número más bajo de las últimas dos décadas. Esta caída fue impulsada principalmente por los sectores de Industria, Comercio y Construcción, que no logran recuperarse de los malos resultados.



Comportamiento de la inflación

La inflación en 2023 fue de 9,28%, ubicándose por debajo de las expectativas del equipo de Research Credicorp. La desaceleración de la inflación se vio favorecida por el menor crecimiento en los precios de los alimentos, de las materias primas y menor tasa de cambio.



Se espera que a comienzos de 2024 la inflación siga cediendo. La inflación total como la básica (SAR) alcanzarían el 5,9% a fin de año.

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	16
Desempeño del Fondo	18
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



DESEMPEÑO DEL FONDO

Principales hitos 2023



Patrimonio:
COP \$2,0 Bn
(disminución de 3,4% vs. 2022)



Activos:
COP \$3,1 Bn
(disminución de 3,2% vs. 2022)



Rentabilidad Anual:
-3,707% (IPC 9,28%)



Nivel de Endeudamiento
36,4% sobre activos



Ingresos anuales:
COP 99.159 MM



1.811 Inversionistas totales
(a cierre del 2023)



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



Nivel de ocupación
93,9%



Redenciones anticipadas:
COP 21.534 MM



Liquidez mercado
secundario:
COP 7.405 MM en el año

Rentabilidad del Fondo y Evolución del Valor de la Unidad

La rentabilidad anual de INMOVAL en el año 2023 fue de -3,707%, compuesta por unos ingresos por canon de arrendamiento COP 74.588 MM y valorización neta de COP 12.427 MM y otros ingresos por COP 2.267 MM; en cuanto a los gastos por el funcionamiento y gestión del Fondo por COP 169.336 MM. Lo que representó un resultado del ejercicio de COP -74.742MM.

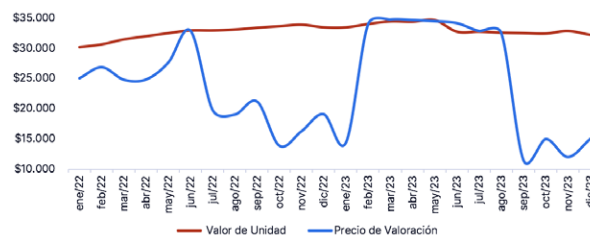
Los ingresos por valorización son producto, por un lado, del incremento en el valor del portafolio inmobiliario subyacente como resultado de la actualización de los avalúos comerciales de cada uno de los activos; y por otro lado, por la valoración diaria realizada de conformidad con lo dispuesto en el 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.

A cierre del 2023, la rentabilidad de INMOVAL desde su inicio de operaciones en noviembre de 2009, cerró en 8,61% E.A.

Desempeño Histórico	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años	Desde el inicio
Rentabilidades E.A.	-3,71%	3,63%	5,57%	8,61%

Evolución del Valor de la Unidad

Fecha	Valor Unidad	Precio de Valoración	Fecha
31-dic-22	33.469,19	19.096,75	31-dic-22
31-dic-23	32.228,52	14.992,00	31-dic-23
Variación	-3,71%	-21,49%	Variación



La unidad presentó una disminución del 3,71%, desde el 31 de Diciembre de 2022 a 31 de Diciembre de 2023; y el precio de valoración en el mercado secundario derivado de lo establecido en la circular 006 del Superintendencia Financiera tuvo una caída del 21,49%, del 31 de diciembre de 2022 al 31 de Diciembre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2023 el valor de unidad cerró en \$32.228,52 y el precio resultante por metodología de marcación de precios establecida por la Superintendencia Financiera cerró en \$14.992,00.

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.

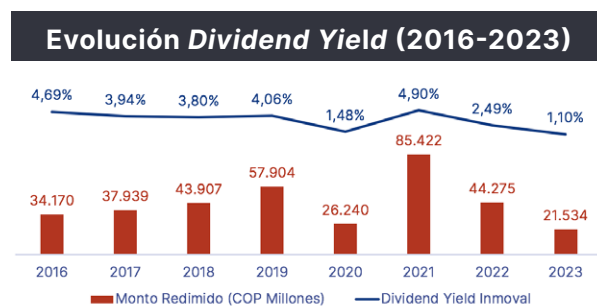
Es importante aclarar que las marcaciones de precios en varias ocasiones están dadas por transacciones que no son representativas frente a la cantidad de unidades del fondo. Por lo que consideramos el valor de la unidad patrimonial sigue siendo de gran relevancia como indicador.

Redenciones Anticipadas de Unidades (Dividend Yield)

Continuando con la política de redención anticipada de unidades de acuerdo con el comportamiento de caja y capacidad, el Fondo realizó una redención anticipada de unidades por un total de total de COP 21.534 MM durante el 2023.

Fecha	Monto	Valor Fondo	Rent. Yield E.A.
18-dic-23	\$21.534.585.142	\$1.975.504.889.476	1,1%
Total	\$21.534.585.142	\$1.975.504.889.476	1,1%

Esto representa un *cash yield* de 1,1% E.A. sobre el valor contable promedio del patrimonio en el período realizado y calculado sobre el valor del Fondo en el mercado secundario es de 2,4% E.A.

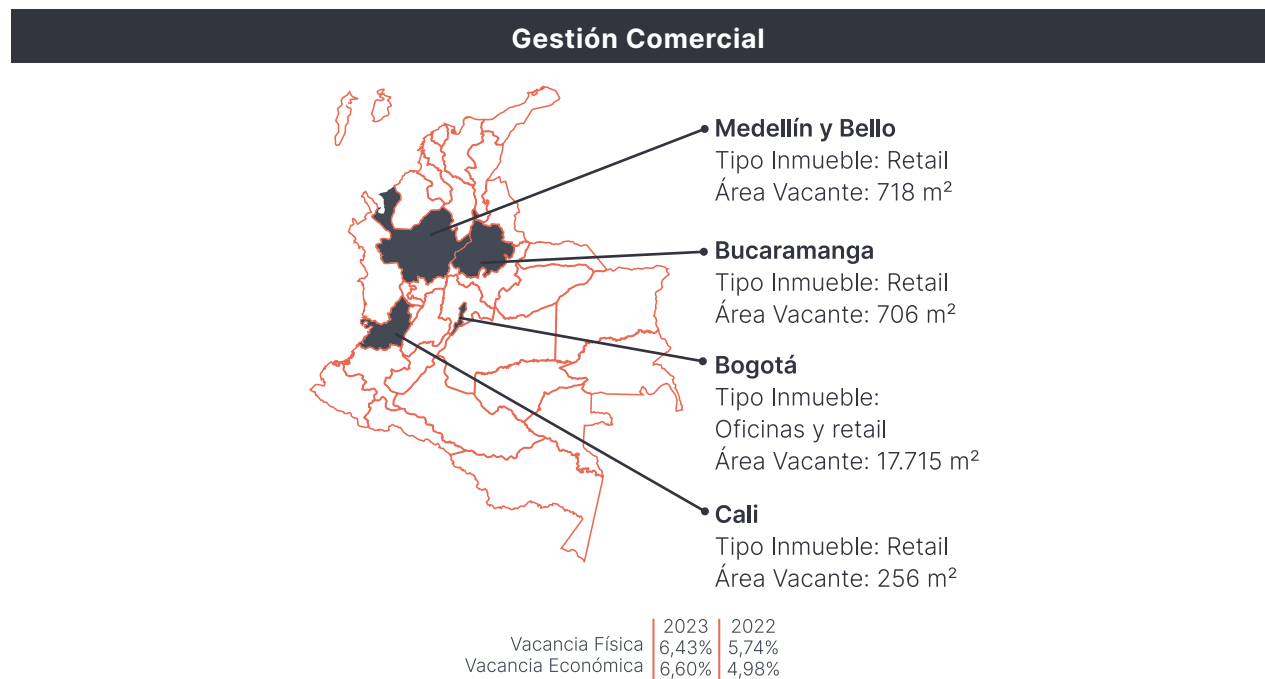


La rentabilidad del Fondo durante el 2023 fue de -3,707% EA, la cual se explica en gran medida por las actualizaciones del valor de los activos propiedad de inversión y activos subyacentes de los derechos fiduciarios del portafolio del Fondo, los cuales tuvieron un ajuste derivado de la corrección al efecto de valorización diaria de UVR mediante las Cartas Valor trimestrales y Avalúos que se han registrado durante el año.

En adición a los avalúos anuales regulatorios del valor de los inmuebles, con el fin de mantener actualizado el valor de los inmuebles del portafolio incorporando los cambios más relevantes en las variables macroeconómicas (tasas de salida, tasas de descuento y proyección de tasas aplicadas a los contratos de arrendamiento y gastos asociados al inmueble), se incorporó la estrategia de Cartas de Valor trimestrales que disminuyen la volatilidad que algunas variables le agregan a la metodología de valoración diaria del Fondo. Esta incorporación aumenta la transparencia y confiabilidad de los inversionistas en el valor patrimonial reportado.

De esta manera, los valores registrados muestran una corrección, reflejando la coyuntura macroeconómica con inflación y tasas de endeudamiento históricamente altas, lo cual tuvo un impacto al alza en las tasas de descuento y tasas de salida. Por otro lado, la rentabilidad histórica del Fondo es de 8,61%.

Gestiones Comerciales - Arriendos



El promedio anual del índice de vacancia económica pasó de 5,74% en el 2022 a 6,60% en el 2023, y respecto al índice de vacancia física (medida en metros cuadrados desocupados) pasó del 4,98% al 6,43% respectivamente. El incremento de los indicadores al cierre del año 2023 se explica principalmente por la entrega de algunas oficinas y locales financieros.

El área disponible se encuentra en proceso de absorción, para lo cual se estima en los próximos meses volver a los indicadores previos de vacancia.

El equipo Gestor, junto con sus Administradores Inmobiliarios, colocaron contratos de arrendamiento cuyos locatarios de primer nivel, obteniendo así en el portafolio contratos de arrendamiento con un plazo promedio de 4,5 años.

De esta manera INMOVAL cerró en el mes de diciembre con una vacancia económica del 6,14% equivalente a 60 pbs por encima de la cifra registrada en el año 2022 y dentro del rango objetivo fijado por el Gestor: [4,0% - 7,0%], un indicador positivo para un Fondo que cuenta con COP 3.1 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 2023, al igual que en los últimos dos años anteriores, no se hicieron llamados a 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
2022	0	1.532.330
2023	0	1.532.330
TOTAL	1.532.330	

La razón principal por la cual no se realizaron llamados de capital durante el 2023 se centra en 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.

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 RNVE- Registro Nacional de Valores y Emisores.

¿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.

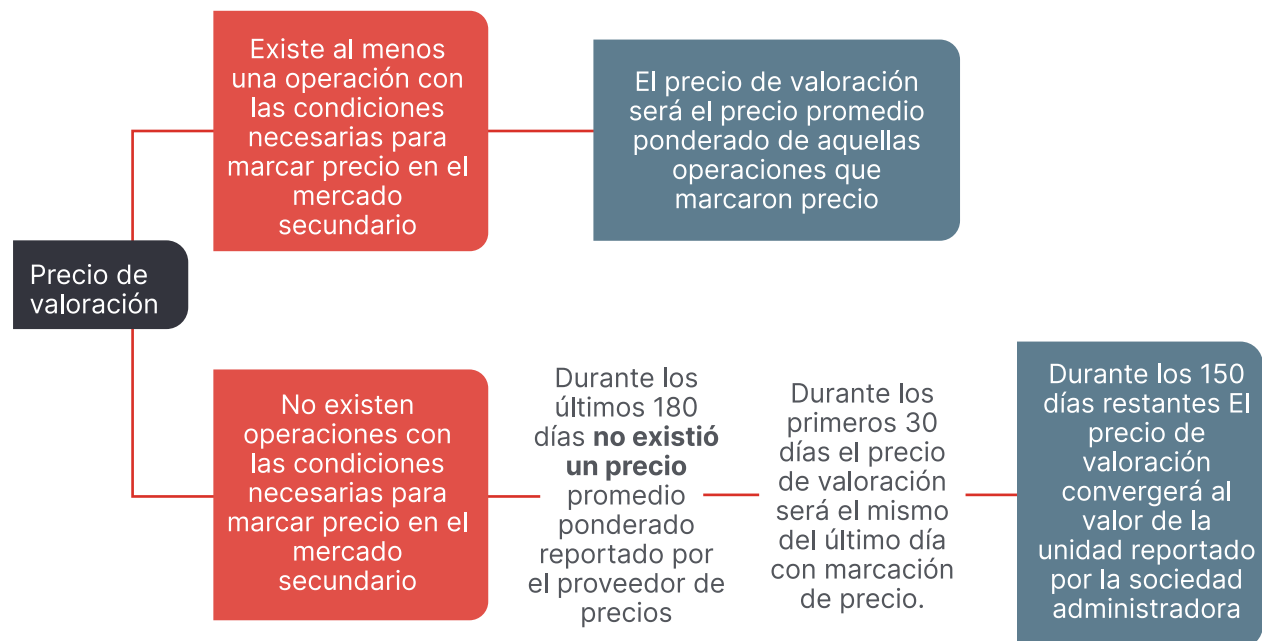
¿Sobre quiénes tiene impacto?

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.

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

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



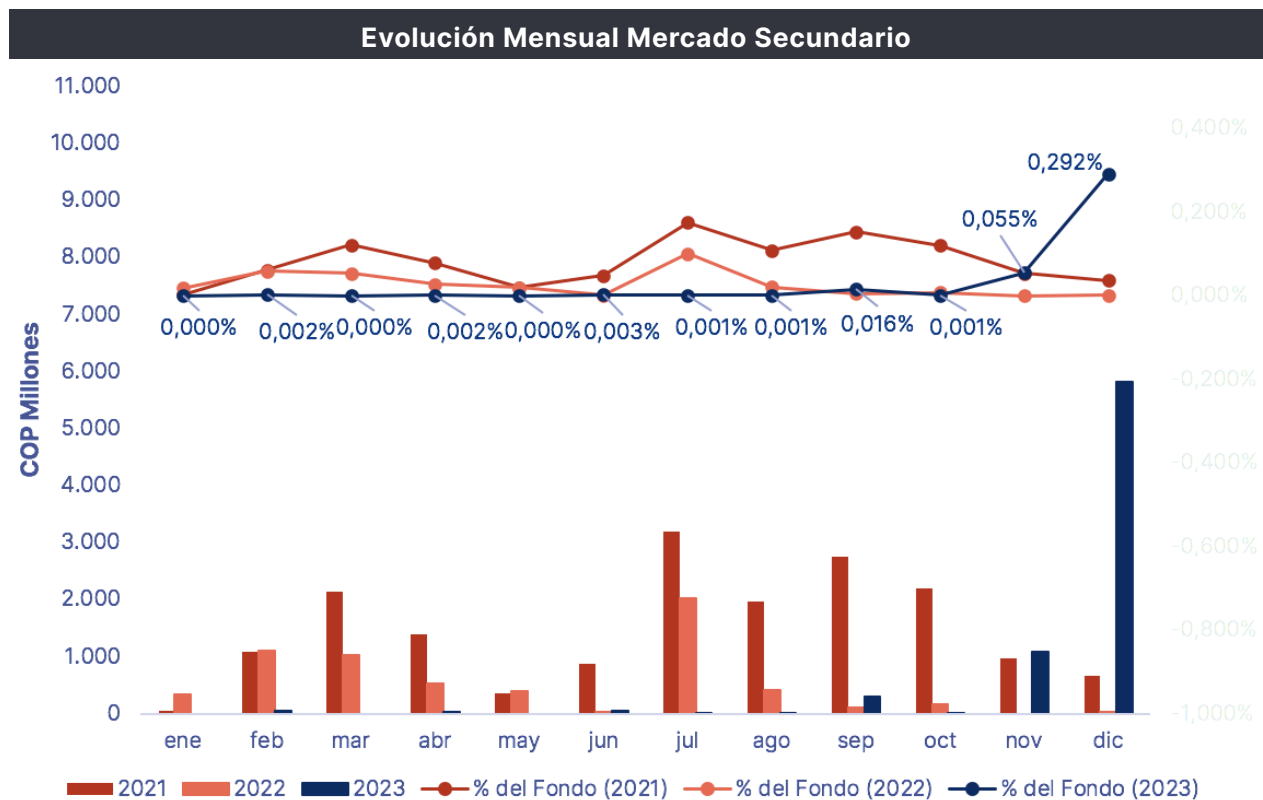
El monto mínimo para que una operación marque precio en el mercado secundario es de COP 25 MM.

Liquidez en Mercado Secundario

En el año 2023, el mercado secundario de las unidades de participación de INMOVAL registró transacciones por valor total de COP 7.405 MM, equivalente a un crecimiento del 19,20% sobre el monto operado en el 2022.

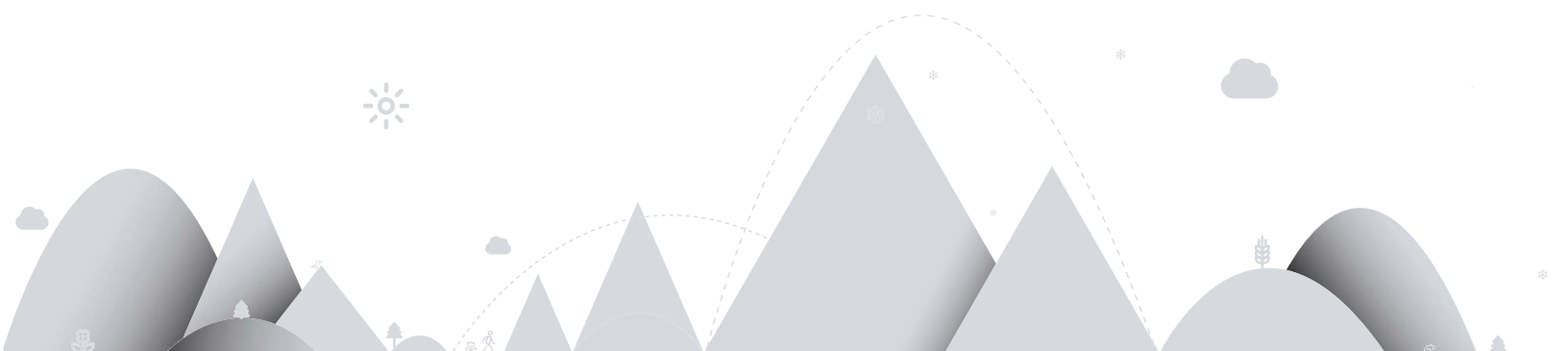
El mes de diciembre de 2023 registró el mayor volumen de transacciones con un valor operado de COP 5.818 MM, los meses de enero, marzo y mayo no registraron ningún valor de transacciones.

El valor operado a lo largo del año corresponde aproximadamente al 0,36% del valor promedio del Fondo para el año 2023.



CONTENIDO

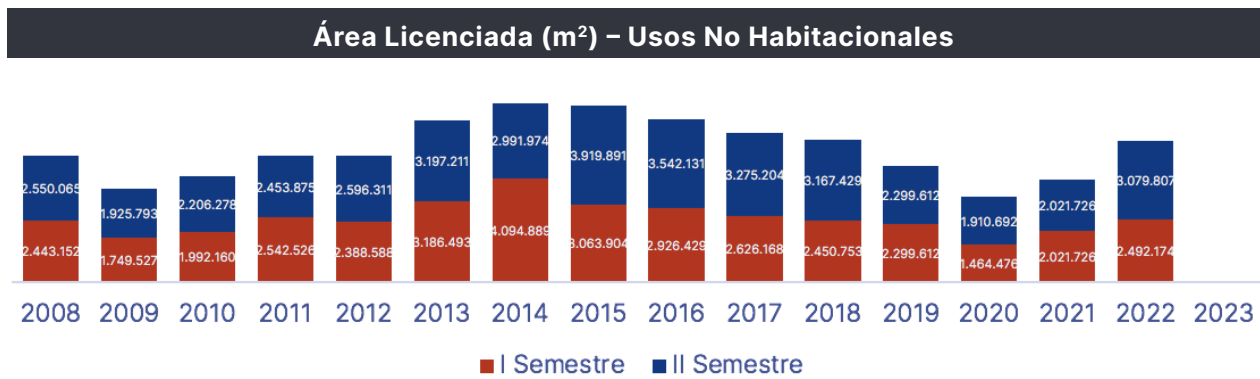
Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	16
Desempeño del Fondo	18
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Licencias de construcción

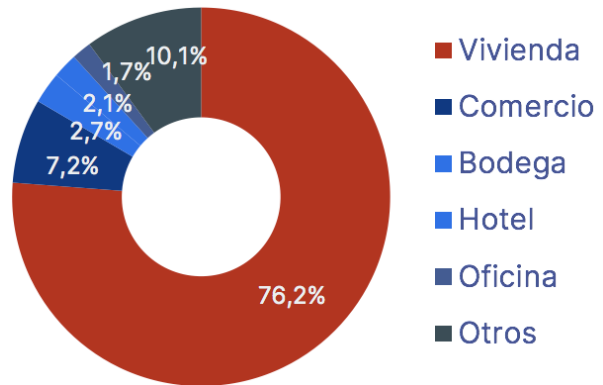
En 2023, se adjudicaron un total de 25.435.743 metros cuadrados de licencias de construcción a nivel nacional, lo que representa una disminución del 22,5% frente al año 2022.



Resultado que está explicado por un aumento del 8,4% en destinos no habitacionales (473.826 metros cuadrados más) y una disminución del 28,9% en vivienda (7.899.407 metros cuadrados más).

Sobre estos usos, el sector comercio tuvo la mayor participación con 30.4%, equivalentes a 1.838.316 m², seguido por industria con una participación del 11,5% (698.164 m²), el sector de bodegas 11,3% (684.630 m²), el sector de educación con 10,2% (618.951 m²), el sector de hoteles 9,0% (542.586 m²), y el sector de oficinas con 7,0% (426.403 m²). Mientras que el 76,1% del total de las licencias, es decir 19.381.445 m² fueron aprobadas para vivienda.

Área aprobada para construcción 2023 según destino



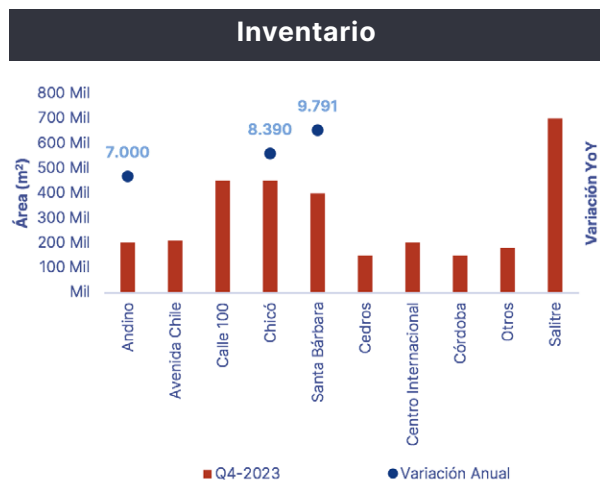
Bogotá ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 4.423.827 m² (17,4% del total del área licenciada), seguido por Antioquia con el 17,2%, Cundinamarca con el 12,9% y Valle del Cauca con el 8,3%.

Oficinas Bogotá

PRINCIPALES INDICADORES

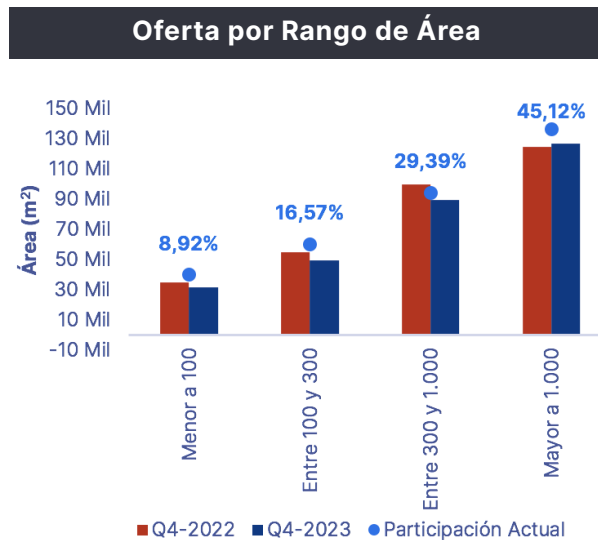
Tasas de disponibilidad	9,54%
Absorción neta (m ²)	42.867
Disponibilidad (m ²)	291.381
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m ²	69.300
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m ²	9.860.400

La capital del país cerró el año con un inventario competitivo de 3.053.573 m², presentando un incremento de 83 puntos básicos, representados en 25.181 m². Dicho incremento se concentra principalmente en edificios corporativos ubicados en los corredores de Andino, Chicó y Santa Bárbara. Esto se da como resultado de la demanda por parte de empresas e inversionistas que tienen como objetivo posicionar sus operaciones en las zonas más privilegiadas de la ciudad.



Con respecto a la oferta, para el cierre del año, Bogotá registró una reducción del 5,72% en la disponibilidad de oficinas, presentando un total de 291.381 m² disponibles. A pesar de que la implementación del modelo de trabajo híbrido mostraba una continuidad a largo plazo, se ha evidenciado una necesidad

creciente de algunas compañías por retomar la presencialidad en sus operaciones. Según Colliers, se espera que haya una continuidad en la disminución de la disponibilidad durante el 2024, especialmente en los edificios ubicados en el CBD dada la alta demanda en estas zonas. Adicionalmente, se esperaría un aumento de disponibilidad en oficinas clase B debido a la preferencia por espacios con altas especificaciones.



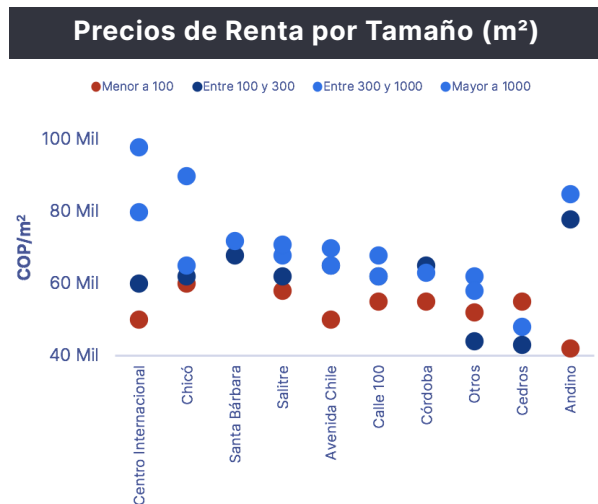
La ciudad de Bogotá presentó una disminución en la oferta de áreas menores a los 1.000 m² y un incremento en la oferta de áreas mayores a los 1.000 m².

Al cierre del último trimestre de 2023, en la ciudad de Bogotá, se registró una absorción de espacios de 42.867 m², presentando una disminución anual de 9.982 m². Durante este período, resaltó la alta demanda por parte de empresas del sector farmacéutico, compañías dedicadas a prestar servicios especializados a terceros, y empresas del sector tecnológico. Adicionalmente, se destaca la preferencia por oficinas en edificios de clase A, ubicados en zonas estratégicas y que cuentan con una infraestructura de alta calidad

Precios de renta

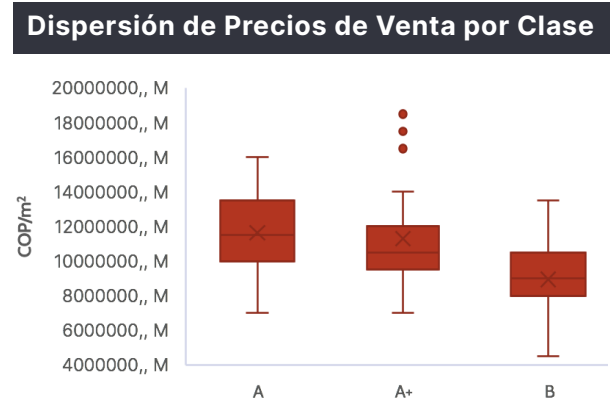
Según Colliers, para el cierre del año 2023, Bogotá registró un precio ponderado de renta de 69.300 COP/m², lo que se traduce en un crecimiento anual del 3.05%, es decir, cerca de 2.100 COP/m². Esta variación se da por la alta demanda en todas las zonas de la ciudad, el crecimiento generalizado en los precios de la economía, y el nuevo nivel de precios encontrado para los edificios recientemente construidos. Se estima que la alza en estos precios continúe dada la alta demanda por estos espacios.

En cuanto a los precios de renta por corredor, se observa que las oficinas con un área mayor a los 1.000 m² presentan un precio superior a los 80.000 COP/m² en los corredores de Centro Internacional y Chicó.



Precios de Venta

Para el cierre del año 2023, la capital del país cerró con una disponibilidad de oficinas con opción de venta de 40.784 m² con un precio ponderado de venta de 9.860.400 COP/m². Es decir, tuvo una variación anual positiva de 6,24%. Este crecimiento se debe principalmente al decrecimiento de los edificios del segmento prime, dónde la disponibilidad bajo este tipo de comercialización decrece en más de 8.000 m². Adicionalmente, las oficinas Clase B presentaron un decrecimiento en el precio promedio de venta con respecto al año pasado, debido al aumento en los tiempos de rotación de estas oficinas en particular. En el corto plazo, Colliers prevé una continuidad en la tendencia al alza de los precios de venta de oficinas en la ciudad, dado que las proyecciones económicas podrían generar una predisposición a establecer precios que reflejen tanto la dinámica del mercado, como las expectativas de valorización y crecimiento real en los ingresos de los propietarios.



Oficinas Bogotá

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.
- 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.

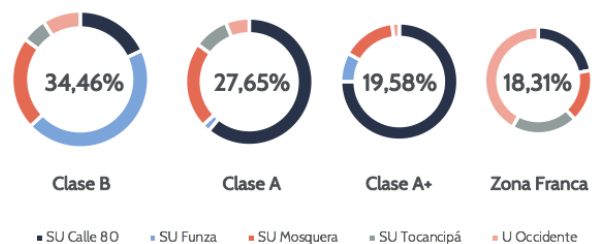
Bodegas Bogotá

PRINCIPALES INDICADORES

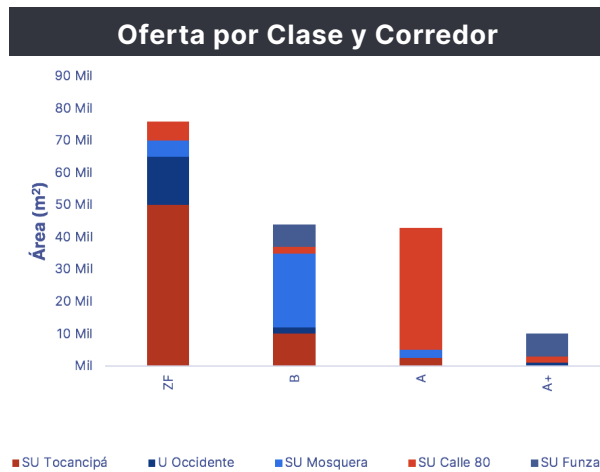
Tasas de disponibilidad	3,98%
Absorción neta (m ²)	108.334
Disponibilidad (m ²)	174.216
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m ²	18.700
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m ²	2.570.000

Según Colliers International, la capital del país cerró el 2023 con un inventario de 4.380.713 m², es decir, incrementó en 60 puntos básicos, que se traducen en 26.176 m² más con respecto a Q4-2022. Este crecimiento se debe principalmente por el desarrollo y expansión registrada en el corredor SU Calle 80 en el último año. Se estima que el inventario competitivo de la ciudad aumente paulatinamente, a medida que ingresen los proyectos que están actualmente en construcción. Estos activos resaltan por su modalidad BTS (Buit-To-Suit o hechos a la medida), por sus características prime y por su ubicación en corredores relevantes para el intercambio comercial y desarrollo industrial.

Inventario por clase y corredor



Con respecto a la oferta, al cierre del cuarto trimestre del año 2023, la oferta de inmuebles industriales para la ciudad de Bogotá consolidó un total 174.216 m², lo que representa una disminución anual del 32,05%. Esta tendencia a la baja se ha mantenido desde el segundo trimestre del 2021, disminuyendo en promedio 39.639 m² trimestrales. Según Colliers, en el último año, se ha identificado una reactivación en la demanda principalmente por parte de entidades logísticas y la premisa por el desarrollo de espacios hechos a la medida. Además, se proyecta un crecimiento en el área de espacios industriales y logísticos de 2,33%.



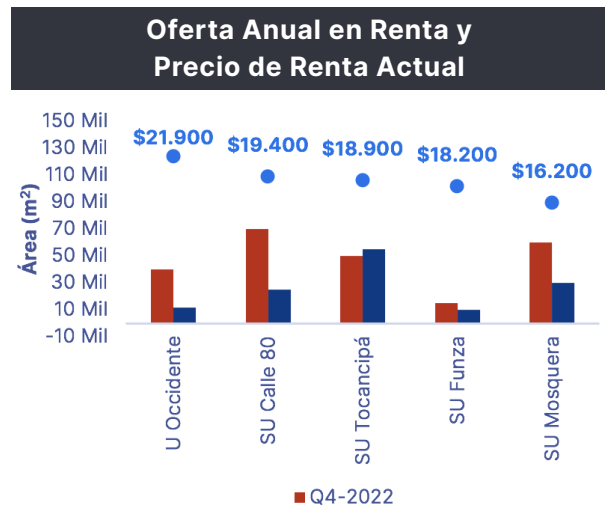
En cuanto a la absorción neta acumulada, para el último trimestre del 2023, en la capital del país se registraron 108.334 m², que se traducen en un decrecimiento del 66,61% (216.127 m²) con respecto al 2022. Sin embargo, a pesar de que la colocación de espacios es menor, el mercado industrial ha mantenido una buena dinámica de ocupación por parte de Data Centers, empresas de producción y logística.

Colliers estima una intención de demanda más conservadora durante del 2024, teniendo en cuenta una toma de decisiones prolongadas como consecuencia del costo asociado a la expansión de los sistemas productivos y logísticos.

Fuente: Colliers International.

Precios de renta

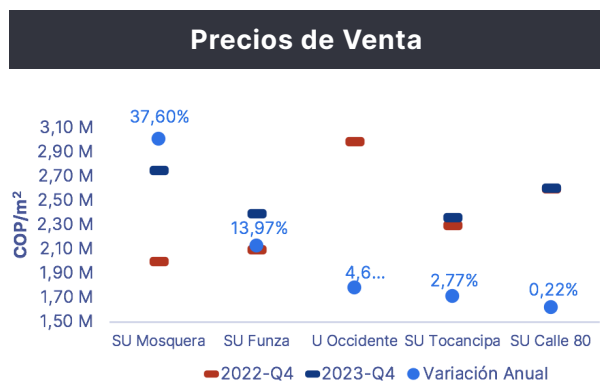
Según Colliers, al cierre del año, el precio promedio ponderado de renta para Bogotá se consolidó en 18.700 COP/m², teniendo un crecimiento interanual del 10,13% (1.700 COP/m²). Adicionalmente, se presentó una disminución en la oferta en alquiler de más del 41%, situando 129.568 m² rentables. Por otro lado, se registró un nuevo nivel de precios pertenecientes a las bodegas recientemente construidas, donde se han evidenciado precios de salida al mercado superiores a los 30.000 COP/m².



Precios de Venta

Para el último trimestre del 2023, el precio promedio ponderado de venta se consolidó en 2.570.00 COP/m². En comparación con el 2022, este valor representa un incremento del 10,2%, equivalente a 241.600 COP/m². Según Colliers, esto se debe al aumento en los costos de construcción de las bodegas por factores económicos como la inflación, el aumento en los costos de materiales de construcción y la búsqueda por satisfacer la demanda insatisfecha.

Se espera que los precios de venta sigan experimentando un incremento gradual a lo largo del 2024 dados los nuevos proyectos en el segmento prime, que inician su actividad con precios de venta superiores a los activos ya construidos.



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/m² 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:

- Tiempo de construcción superior a 15 años.
- Ubicación cercana a vías de acceso secundarias.
- Altura sencilla o doble en bodega.
- Servicios adicionales limitados.
- Cuenta con área inferior al promedio del mercado.

Comercio Bogotá

PRINCIPALES INDICADORES

Tasas de disponibilidad	8,68%
Absorción neta (m ²)	39.785
Inventario (m ²)	1.939.500
Disponibilidad (m ²)	145.453
Precio de renta prom. COP/m ²	\$110.500

Según Colliers, en el último trimestre del 2023, Bogotá registró un inventario total de 1.952.122 m², lo que representa un incremento de 0,16% en comparación al mismo trimestre del año anterior, este incremento se ve reflejado en la clase Regional, con un ligero incremento de 3.052 m² anualmente. Adicionalmente, Colliers prevé un ritmo de crecimiento para el mediano plazo, el cual estará impulsado por la expansión de centros comerciales ya consolidadas, buscando robustecer su oferta de servicios, gastronomía y entretenimiento.

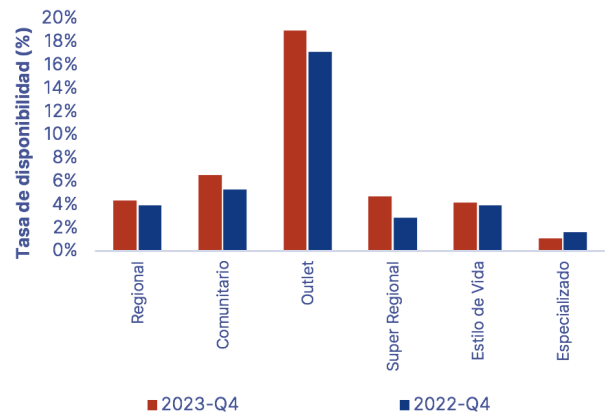
Inventario



Con respecto a la oferta, al cierre del año 2023, la capital del país consolida una oferta de espacios comerciales de 91.179 m², lo que traduce en una disminución anual del 16,23% (110.036 m²). Adicionalmente, Colliers estima que la ciudad seguirá presentando un ritmo

conservador en la ocupación de espacios comerciales, influenciado por las perspectivas económicas de corto plazo, que generan desafíos adicionales al momento de evaluar la viabilidad financiera de futuros negocios

Tasa de Disponibilidad por Clase



Según Colliers, la capital del país cerró el 2023 con una absorción neta acumulada de 20.909 m². La clase Regional presentó una disminución significativa en la absorción alcanzando los 24.000 m². Así mismo, se ha visto un repunte en los niveles de ocupación de los centros comerciales de la ciudad, alcanzando en la actualidad su máximo histórico desde el 2017, con una cifra actual de 95,28%. Adicionalmente, Colliers prevé una menor cifra de absorción para el cierre del próximo año, que deben velar por un crecimiento real en los ingresos para los propietarios sin afectar significativamente los márgenes de utilidad de sus locatarios, factor decisivo para la continuidad de los contratos de arrendamiento.

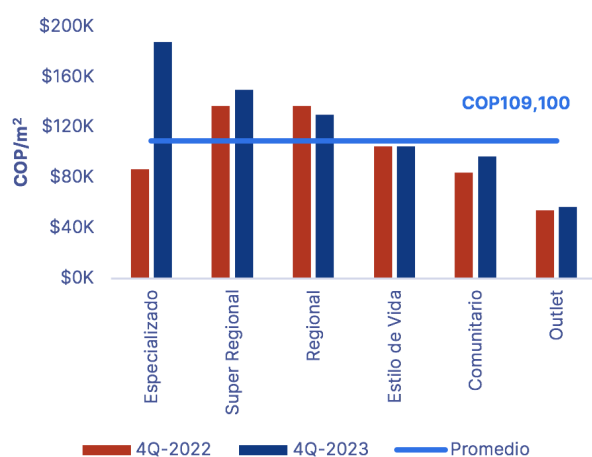
Precios de renta

Según Colliers, el precio ponderado de renta mensual del 2023 en la capital del país cierra en 109.100 COP/m². Es decir, se registra un crecimiento anual del 3,92%. A su vez, la cantidad de área disponible bajo la modalidad

de alquiler decrece en un 17,7% anualmente. Colliers estima un incremento en los valores de alquiler durante el próximo año.

En cuanto al precio promedio por rango y por clase, se puede observar que en Q4 de 2023, el precio promedio de renta para la clase Especializado aumenta significativamente de 87.000 COP/m² a 188,000 COP/m². Así mismo, los precios tienden a mantenerse estables por rango para las demás clases.

Precio de Renta por Clase



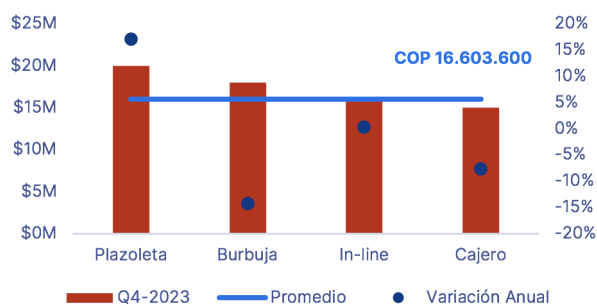
Precios de Venta

Al final del 2023, Bogotá registró un precio promedio de venta de 16.603.600 COP/m². Esto quiere decir que hubo un ligero incremento del 1,71% con respecto al 2022. Con esta cifra, la ciudad se consolida con el segundo lugar en términos de valores de venta después de Medellín. Además, es de resaltar que este comportamiento estable se ha mantenido desde el cierre del 2022, mostrando una menor respuesta del mercado ante las variaciones de la oferta.

Colliers prevé una continuidad en los niveles de precios durante el año 2024 a nivel general; sin embargo, el alza evidenciada en aquellos segmentos con mayor demanda serán parte de la tendencia de precios del próximo año.

Fuente: Colliers International

Precio de Venta por Tipo



Oficinas Medellín

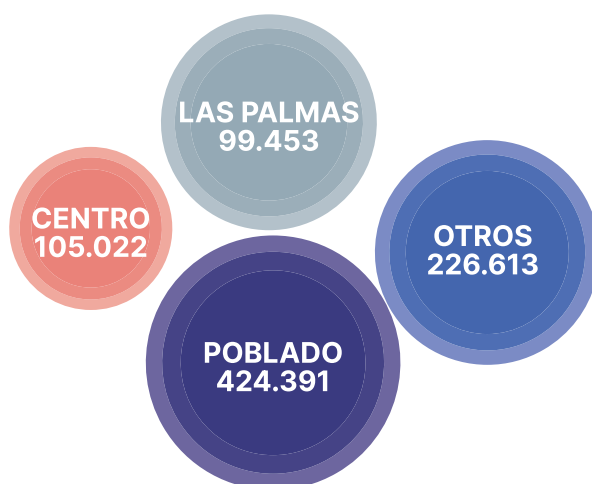
PRINCIPALES INDICADORES

Tasas de disponibilidad	6,97%
Absorción neta (m ²)	17.670
Disponibilidad (m ²)	59.625
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m ²	60.800
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m ²	10.615.000

Medellín cierra el año 2023 con un inventario competitivo de 855.479 m², una cifra estable frente al mismo período del año anterior.

De acuerdo con el pipeline de nuevos proyectos, Colliers estima una cifra estable de área rentables de oficinas en la ciudad de Medellín durante el próximo año.

Inventario por Clase



Con respecto a la oferta, para el cierre del año, Medellín registró un total de 59.625 m², presentando una disminución anual de 22,86%. Este decrecimiento está altamente influenciado por la ocupación en oficinas de segmento prime, donde se ha evidenciado una recuperación en el uso de las oficinas.

Colliers estima un decrecimiento paulatinamente al registrado en los últimos años, teniendo en cuenta la estabilidad en el inventario futuro y el tamaño de las oficinas actualmente.



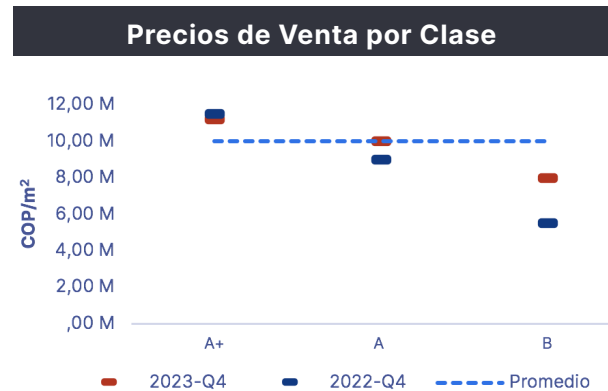
En la actualidad, la oferta de oficinas de gran tamaño es reducida, lo que se considera como un factor beneficioso para los tiempos de rotación de estos activos inmobiliarios.

Precios de Renta

Según Colliers, para el cierre del año 2023, Medellín registró un precio ponderado de renta de 60.800 COP/m², lo que se traduce en un crecimiento anual del 7,15%, es decir, cerca de 4.000 COP/m². Colliers proyecta una continuidad al alza de precios de alquiler en oficinas.

Precios de Venta

Para el cierre del año 2023, la capital antioqueña cierra con un precio ponderado de venta de 10.165.000 COP/m², es decir, tuvo una variación anual positiva de 4,51%. Se estima un leve crecimiento en los valores de venta, respaldado por la disminución en la cantidad de metros cuadrados disponibles.



Comercio Medellín

PRINCIPALES INDICADORES

Tasas de disponibilidad	1,75%
Absorción neta (m ²)	9.620
Disponibilidad (m ²)	17.401
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m ²	\$110.200
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m ²	\$18.273.482

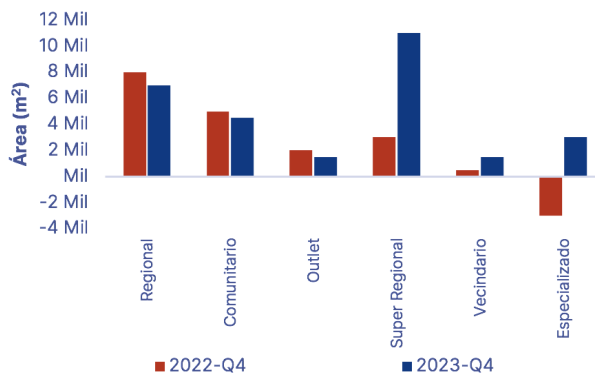
La capital de Antioquia cierra el año 2023 con un inventario competitivo de 993.370 m², comprendidos en 29 centros comerciales. Con esta cifra, se consolida como la segunda ciudad con mayor GLA en el país. De acuerdo con el comportamiento de la estructuración y desarrollo de nuevos proyectos, Colliers prevé una cifra de inventario estable durante el próximo año.

Inventario por Clase



Con respecto a la oferta, para el cierre del año, Medellín registró un total de 17.401 m² disponibles, presentando una disminución anual del 35,60%, que se traduce en 9.620 m².

Absorción por clase Y-Y



Al cierre del cuarto trimestre del 2023, la capital de Antioquia registró una demanda ejecutada de 9.620 m², cifra que es considerablemente inferior a la registrada un año anterior, cuando la demanda ejecutada para este tipo de activos inmobiliarios superado los 24.000 m².

Precios de renta

Según Colliers, para el cierre del año 2023, Medellín registró un precio ponderado de renta de 110.200 COP/m², lo que se traduce en un crecimiento anual del 11.83%, este comportamiento es atribuible a un fenómeno de oferta y demanda, recordando que la tasa de disponibilidad cerró en 1,75%. Colliers prevé un crecimiento en los valores de alquiler durante el próximo año.

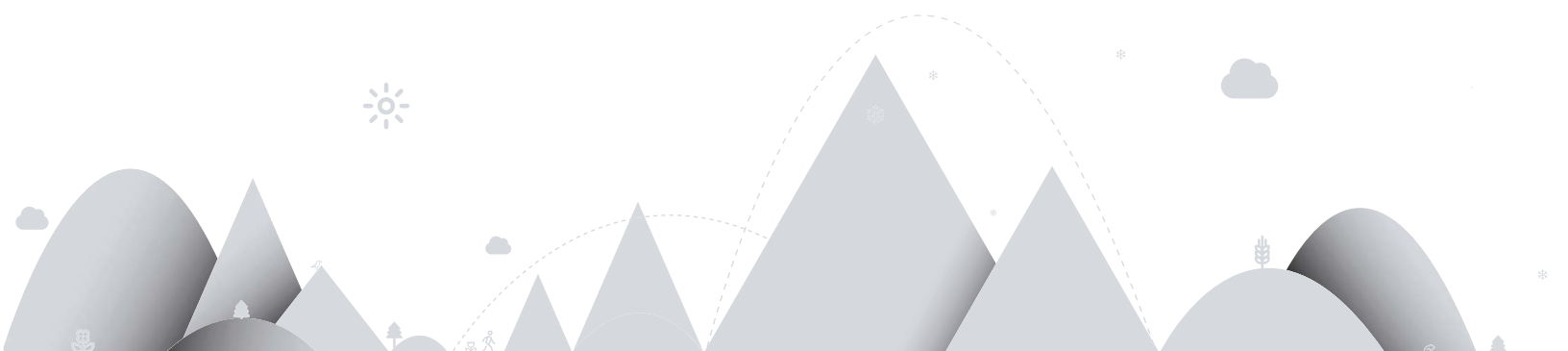
Precios de Venta

Para el cierre del año 2023, la ciudad cerró con un precio ponderado de venta de 18.273.482 COP/m², mostrando un crecimiento anual del 8,34%.

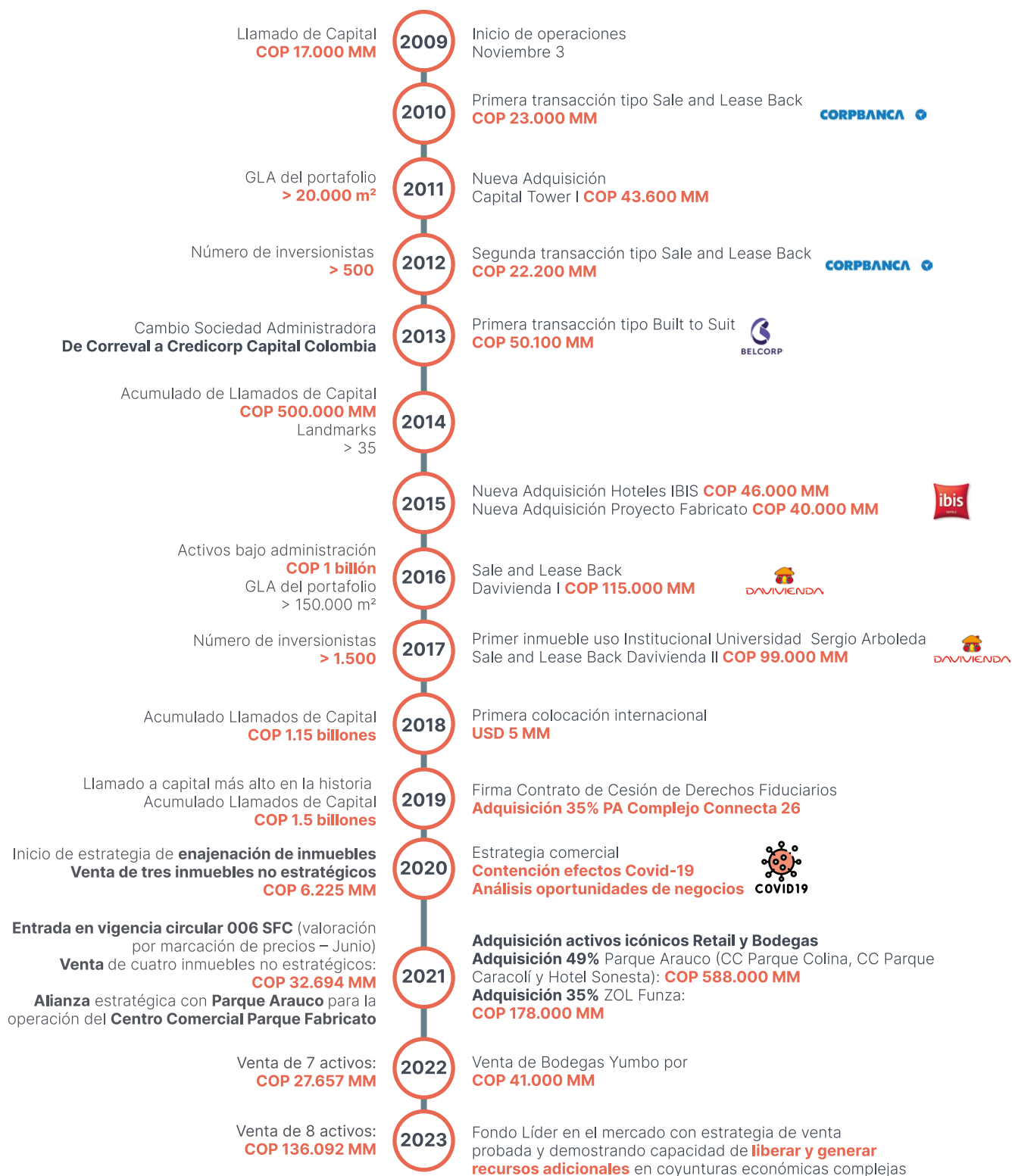
Esta tendencia de crecimiento está acompañada de una disminución en la oferta en venta de la ciudad, que decrece en un 49,15% anualmente. Colliers estima un incremento en los niveles de precios durante el próximo año debido al creciente nivel de competencia por este tipo de espacios en la ciudad de Medellín.

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	16
Desempeño del Fondo	18
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



PRINCIPALES HITOS DE INMOVAL



CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	16
Desempeño del Fondo	18
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



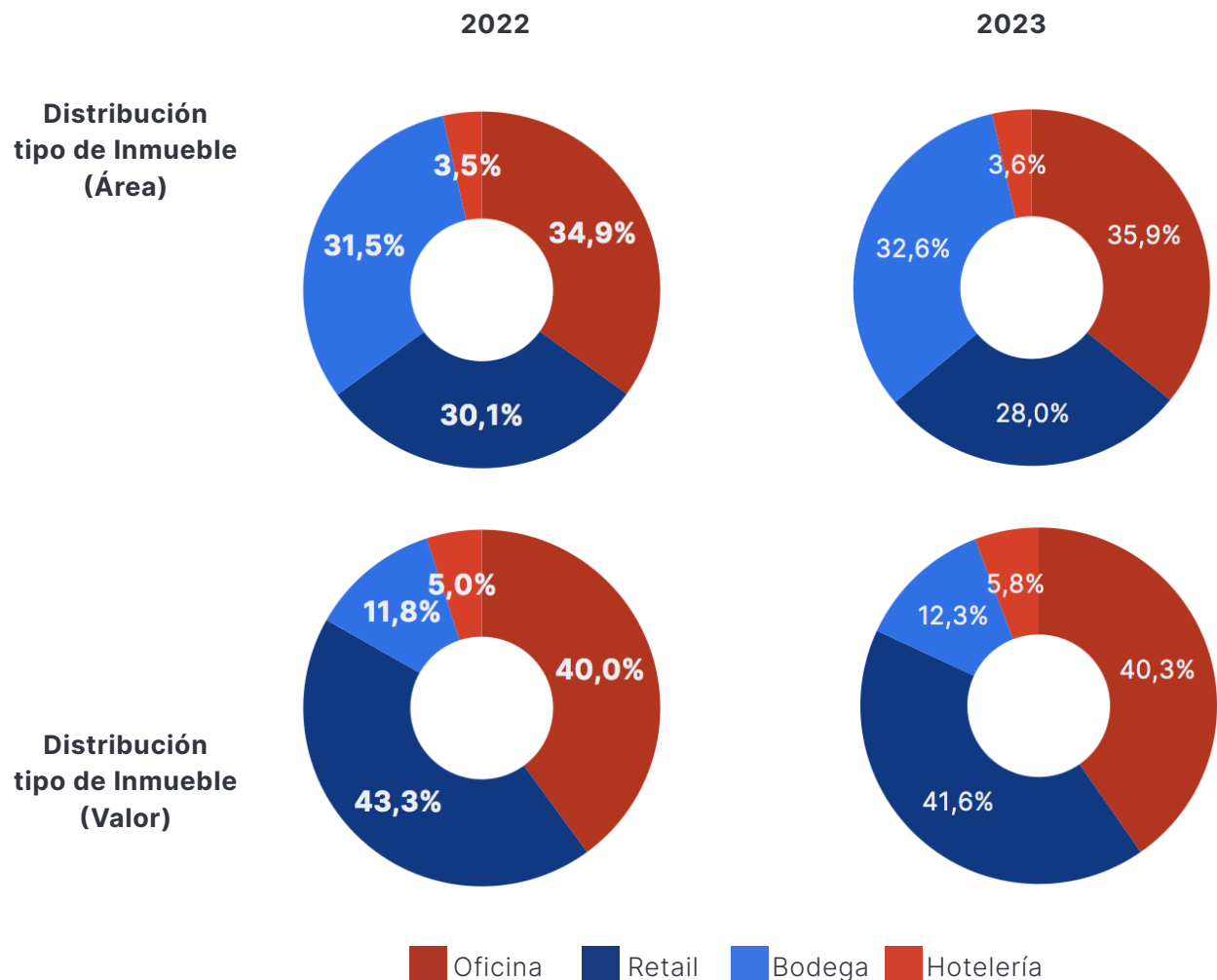
COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

Composición por Tipo de Inmueble

Para el año 2023 el portafolio consolidado de INMOVAL cerró con un área bajo administración de 369.503 m², de la cual, un 35,9% corresponde a oficinas, 32,6% corresponde a bodegas, 28,0% a locales (Retail), y 3,6% restante corresponde a hotelería.

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

meses, el Fondo cerró con un monto total de activos bajo administración COP 2.855.921 MM. El segmento de Retail continúa liderando la participación sobre el valor del portafolio (41,6%), seguido por Oficinas, el cual representa el 40,3% del portafolio, las bodegas con un 12,3% y finalmente Hotelería con un 5,8%.



Composición Geográfica

En el análisis del portafolio por ubicación geográfica al cierre del 2023, Bogotá sigue predominando como la ciudad con mayor concentración de inmuebles del portafolio de INMOVAL con el 56,04% del área arrendable total, seguida por Funza, a la cual se le atribuye el 19,18% del área, perteneciente a las bodegas de ZOL Funza arrendadas a Mercado Libre, Colsubsidio, entre otros ocupantes.

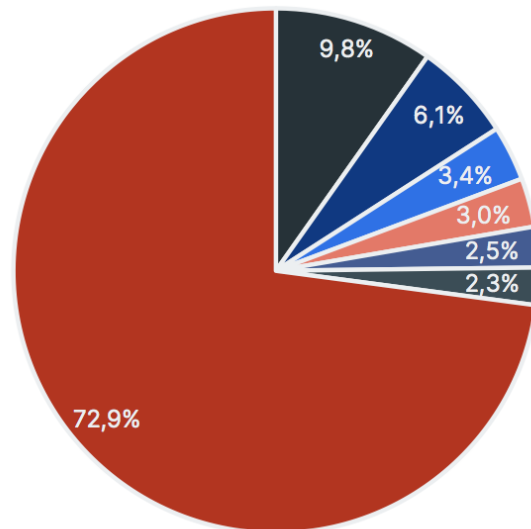
En cuanto al valor de los inmuebles, Bogotá también se ubica en primer lugar con el 73,44%, el segundo lugar lo ocupa Funza con un 7,03%, seguido de los inmuebles ubicados en Bucaramanga con el 5,62% y en Tocancipá el 3,4%.

Composición geográfica del portafolio (área y valor)

Ciudad	Área (m ²)	% del Área	Valor (COP MM)	% del Valor
Bogotá	207.078	56,04%	2.097.530	73,44%
Funza	70.859	19,18%	200.846	7,03%
Tocancipá	32.866	8,89%	97.033	3,40%
Bucaramanga	21.211	5,74%	160.500	5,62%
Bello	11.335	3,07%	97.000	3,40%
Medellín	6.784	1,84%	76.849	2,69%
Cali	4.789	1,30%	37.726	1,32%
Cartagena	2.294	0,62%	39.304	1,38%
Armenia	1.813	0,49%	5.908	0,21%
Barranquilla	1.696	0,46%	10.384	0,36%
Ibagué	1.484	0,40%	4.109	0,14%
Santa Marta	1.300	0,35%	6.180	0,22%
Villavicencio	885	0,24%	4.039	0,14%
Tulúa	723	0,20%	1.517	0,05%
Popayán	674	0,18%	3.907	0,14%
Otros	3.713	0,97%	13.086	0,41%
Total	369.503	100%	2.855.922	100%

Composición por Arrendatario

A corte del 2023, 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 72,9% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de inquilinos con una participación inferior a 2,0%. De esta manera, el banco Davivienda, se mantiene como el arrendatario más relevante en cuanto a ingresos por arrendamiento con un 9,8%, seguido por Teleperformance con una participación del 6,1% y Belcorp con 3,4%.



- Davivienda
- Teleperformance
- Belcorp
- ScotiaBank
- Banco Itaú
- Mercado Libre
- Otros menores al 2%



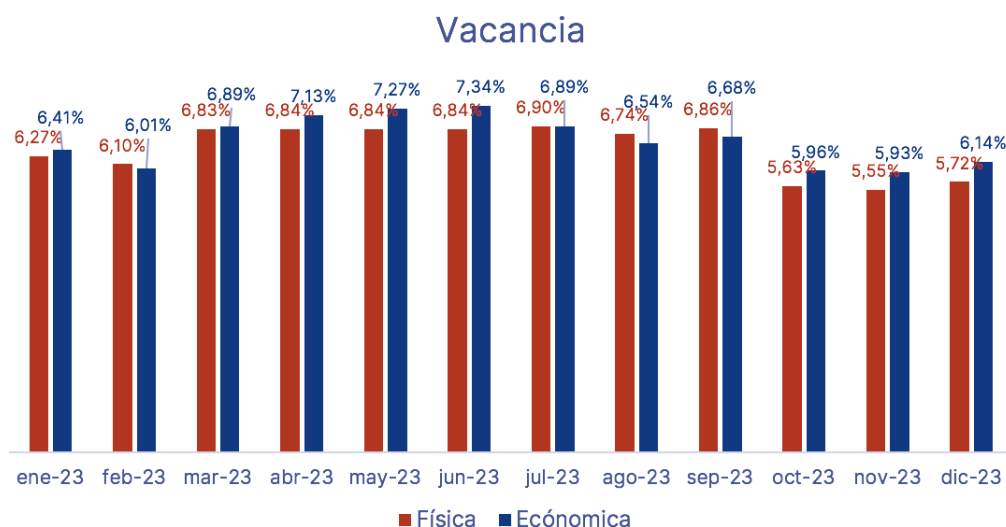
Vacancia del portafolio

El resultado de la vacancia económica promedio del año 2023 fue del 6,60% y cerró en 6,14%, aumentando 60 pbs respecto al cierre del año 2022 (5,54%). En cuanto, el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados desocupados) en el año 2023 fue de 6,43% y cerró en 5,72%, aumentando 35 pbs frente al mismo período del año anterior (5,37%).

Las gestiones comerciales adelantadas para el arriendo de los inmuebles vacantes permitieron la retención de 30.700 m² y colocación de 8.489 m², entre los cuales se encuentran algunas oficinas del Edificio 91.11, Centro Comercial Plaza de las Américas, Pepe Sierra, Capital Tower, Parque Santander, Complejo Empresarial Urban Plaza, Centro Comercial

Oviedo, Mansarovar, Tec Center, Oxo Center, Suba la Campiña, Edificio Hydra, 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: oficinas en el Edificio Capital Tower; oficinas en el Edificio Hydra en Bogotá; oficina en Edificio San Fernando Plaza Medellín; local Plazoleta de las Américas en Medellín, oficinas y locales en el Complejo Empresarial Connecta 26, locales en el Centro Comercial Parque la Colina, Centro Comercial Parque Caracolí y Centro Comercial Parque Fabricato.



Tendencia de las Oficinas

Para el cierre de 2023 la proyección de inventario presenta un crecimiento especialmente en activos con factores ESG (por sus siglas en inglés de 'Environmental, Social and Governance'). El retorno creciente de las empresas a la presencialidad se evidenció en una disminución de la tasa de disponibilidad y la negociación de precios al alza, los arrendatarios exigen cada vez más inmuebles de alta calidad y amenities para sus colaboradores con el fin de atraer talento:

- Las oficinas se han convertido en espacios multifuncionales que fomentan la innovación, creatividad e interacción.
- Espacios eficientes eliminando los espacios estáticos y creando nuevos ambientes flexibles y modulares para diferentes actividades.
- Implementación de la tecnología construyendo espacios inteligentes y de esparcimiento.
- Edificios sostenibles que se alineen con los objetivos ambientales y sociales de una empresa también tendrán una ventaja sobre la competencia.



Oficinas
Comunicación con el equipo



Coworking / Oficinas Satélite
Hot-desking
Horarios flexibles



Home Office
Tecnología de colaboración

Beneficios

- Ambiente saludable y productivo para los empleados.
- Sostenibilidad.
- Distribución óptima del tiempo
- Aumento de confianza y atracción de talento

Tendencia de los activos logísticos

El sector logístico muestra un comportamiento dinámico, impulsado por las empresas del sector *E-commerce* y una perspectiva de agilidad en la prestación de servicios (modalidad entrega de última milla). En el mercado de Bogotá el inventario aumentó respecto al mismo trimestre del año anterior en 26,176 m² concentrado el desarrollo en activos con los más altos estándares y mayores capacidades logísticas. En el sector de activos logísticos, empresas relacionadas con energías renovables y la exportación han realizado inversiones significativas. Finalmente, los altos costos de construcción y factores macroeconómicos se han reflejado en los precios de negociación de los activos recientemente construidos.

Por otro lado, 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, la inversión en inmuebles con certificaciones ambientales toma más fuerza cada día.

Causas de la tendencia



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



Sofisticación **tecnológica**.



Implementación de factores **ESG**

Consecuencias de la tendencia

- Instalaciones más tecnológicas, con foco en optimización de espacios.
- Foco actual: Localización geográfica, velocidad de recolección y envío.
- Compromiso con el medio ambiente (certificaciones)
- Especificaciones técnicas de altos estándares.

Tendencia de los activos Retail

El auge del comercio digital y la personalización de los retailers tuvo un impacto significativo en las expectativas del consumidor, por lo que cada día el sector retail se actualiza constantemente utilizando la tecnología como factor diferencial.

Según Colliers la tasa de ocupación disminuye 0,93% respecto al mismo período del año anterior y los precios de renta se espera aumenten levemente por una disminución gradual de la oferta en conjunto con el alza los precios de la economía.

Por último, las tendencias de los próximos años invitarán cada vez más a los desarrolladores y operadores a integrar criterios ESG en activos que creen valor añadido para los consumidores finales y los inquilinos.

Tendencias



Estrategia Omnicanal



Experiencia de compra



Redes Sociales



Automatización de procesos (servicio al cliente)



Factores ESG

Retos



Competencia del E-commerce



Cambios en los hábitos de compra



Aumento de los costos



Captación y procesamiento de datos

Activos vendidos en el 2023

San Fernando Plaza

El inmueble fue adquirido en el año 2015. una venta estratégica, teniendo en cuenta que el inmueble se encontraba vacante a partir de marzo del 2023 debido a entrega anticipada de Huawei.



Fecha / Firma	Agosto - 2023
Monto (COP MM)	4,600
Ubicación	Medellín

Davivienda Salamina

Local financiero ubicado en el municipio de Salamina, departamento de Caldas, el cual fue adquirido en el 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados al Banco Davivienda.



Fecha / Firma	Agosto -2023
Monto (COP MM)	550
Ubicación	Salamina

Davivienda 30 de Agosto

Local financiero ubicado en Pereira, el cual fue adquirido en el 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados al Banco Davivienda.



Fecha / Firma	Agosto - 2023
Monto (COP MM)	1,563
Ubicación	Pereira

Davivienda Fundadores

Local financiero ubicado en el departamento del Quindío, el cual fue adquirido en el 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados al Banco Davivienda.



Fecha / Firma	Agosto -2023
Monto (COP MM)	1,600
Ubicación	Armenia

Centro Comercial Parque Fabricato

La transacción consistió en adelantar el ejercicio de la opción de compra a favor de Parque Arauco por el 51% de la participación del Fondo en el fideicomiso en el Centro Comercial Parque Fabricato (PAL) ubicado en Bello Antioquia, la cual inicialmente estaba programada para el 2026, por un valor aproximado de COP 100 mil MM. El Fondo recibirá los recursos en dos pagos: el primero por COP 68.000 MM al momento del cierre de la transacción y el saldo restante en el cuarto trimestre del año 2026.



INMOVAL consolida la expansión de un vehículo de inversión especializado, en línea con la visión de largo plazo de la relación comercial, continuando con la creación de nuevos negocios regionales.



Consolidación de la excelente relación con Parque Arauco, fortaleciendo así la alianza con un socio estratégico y operador experto con capacidad probada en la región.



Fecha / Firma	Septiembre – 2023
Monto (COP MM)	Aproximadamente 100.000
Ubicación	Bello

Centro Comercial Unicentro

La transacción consistió en la venta del local 1-155, comprado en diciembre del año 2016 y arrendado a Davivienda, cediendo al nuevo propietario el contrato de arrendamiento existente.



Fecha / Firma	Octubre - 2023
Monto (COP MM)	19,200
Ubicación	Bogotá

Centro Comercial Andino

Local financiero arrendado a Itaú, ubicado en el Centro Comercial Andino en Bogotá. Este activo fue adquirido en mayo del año 2019 como parte del portafolio de activos arrendados por el Banco.



Fecha / Firma	Diciembre -2023
Monto (COP MM)	8,750
Ubicación	Bogotá

Davivienda Avenida Santander

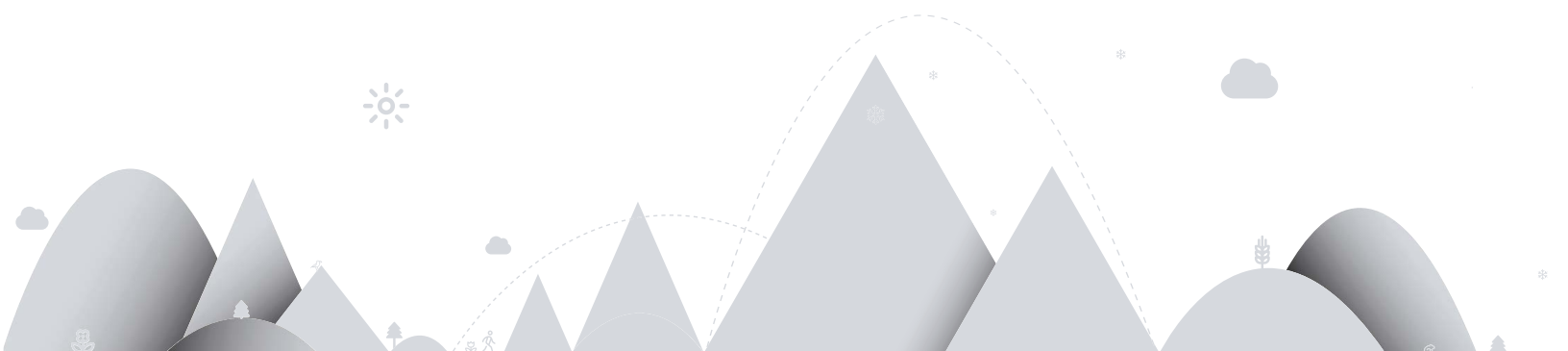
Local financiero ubicado en Manizales, el cual fue adquirido en el 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados al Banco Davivienda.



Fecha / Firma	Noviembre - 2023
Monto (COP MM)	1,258
Ubicación	Manizales

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	16
Desempeño del Fondo	18
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO

Estado de Situación Financiera

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

	Nota	31-dic-2023	31-dic-2022	VARIACIÓN	%
Activo					
Efectivo	4	34,327,350.00	25,659,502.00	8,667,848	34%
Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados					
Inversiones en instrumentos de patrimonio	5	37,767,310	53,925,638	-16,158,328	-30%
Derechos fiduciarios	6	1,951,509,649	2,054,547,146	-103,037,497	-5%
Propiedades de inversión	7	709,748,471	730,691,668	-20,943,197	-3%
Cuentas por cobrar	8	3,773,397	508,626	3,264,771	642%
Otras cuentas por cobrar	9	33,906,627	4,657,623	29,249,004	628%
Total del activo		2,771,032,804	2,869,990,203	-98,957,399	-3%
Pasivo					
Crédito de bancos y otras obligaciones	10	825,129,107.00	823,424,678.00	1,704,429	0%
Comisiones y honorarios	11	2,927,134.00	3,550,246.00	-623,112	-18%
Cuentas por pagar	12	4,899,714	2,739,745	2,159,969	79%
Ingreso recibido por anticipado	13	5,951,927	12,989,390	-7,037,463	-54%
Total del pasivo		838,907,882	842,704,059	-3,796,177	0%
Activos netos de los inversionistas				0	0%
Aportes de los inversionistas		2,006,867,259	1,814,393,804	192,473,455	11%
Rendimientos abonados de los inversionistas	14	(74,742,337)	212,892,340	-287,634,677	-135%
Total activos netos de los inversionistas		1,932,124,922	2,027,286,144	-95,161,222	-5%
Total pasivos y activos netos de los inversionistas		2,771,032,804	2,869,990,203	-98,957,399	-3%

Estado de Situación Financiera

Se realiza el análisis de las variaciones que tienen las cuentas del balance más importantes del Fondo entre diciembre 31 de 2022 y diciembre 31 de 2023. En este sentido, es importante referirse a la disminución de los Activos totales en un 3,45% que en términos nominales corresponden a COP 98.957 MM. La anterior variación del activo en el año 2023 se deriva de los ajustes a valor razonable de los activos propiedad de inversión, por efecto de las cartas de valor, estrategia implementada por el Fondo con el fin de reflejar el valor de los activos de acuerdo con la coyuntura macroeconómica del país; el aumento de las cuentas por cobrar, se debe principalmente al ajuste de precio derivado de la transacción de venta del 51% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso PAL (fideicomiso propietario del 70% del Centro Comercial Parque Fabricato, ubicado en Bello-Antioquia) que se llevaría a cabo en el cuarto trimestre del año 2026.

Los recursos en caja (Disponible) presentaron un aumento del 33,78% lo que hace que el rubro pase de pesar del 0,89% del activo al 1,24% del activo a diciembre del 2023. El aumento en la caja resulta por el ingreso de recursos consecuencia de la materialización de la estrategia de venta implementada por el Fondo desde 2021.

Otra cuenta que ha presentado una variación son las inversiones a valor razonable las cuales corresponden a recursos disponibles que han sido invertidos en fondos de Alta Liquidez y Vista de Credicorp Capital con el fin de obtener mejores rendimientos que los recursos que reposan en cuentas bancarias. Es así como las inversiones en fondos a la vista pasaron de representar el 1,88% a participar en el 1,36% de los activos, disminuyendo en un 29,96% su valor por el uso de capital para la operación del Fondo. Para el año 2023, el Fondo cerró con unas

cuentas por cobrar por valor de COP 37.680 MM; de los cuales COP 3.872 MM corresponde a CXC por canon de arrendamiento (10,3%) y COP 33.552 MM corresponde a CXC por la venta de los derechos Fiduciarios de las bodegas en Yumbo y del PAL (Centro Comercial Parque Fabricato 89,4%). La CXC por la venta de los derechos fiduciarios del PAL por valor de COP 30.605 MM corresponden a la provisión del saldo restante del ajuste al precio, cuyo monto será determinable a partir del EBITDA del año 2026 del centro comercial según el procedimiento acordado por las partes, se pagará en el cuarto trimestre del año 2026. De esta manera el fondo tiene una cartera razonable, equivalente al 5,19% de los ingresos por uso de bienes inmuebles anuales.

Por otro lado, la cuenta del Pasivo muestra una disminución de 0,45% con un saldo total de COP 838.907 MM el cual se compone principalmente por las obligaciones financieras, comisiones, honorarios, cuentas por pagar e Ingreso recibido por anticipado. Frente a la cuenta de obligaciones financieras contraídas para las inversiones en la adquisición de los derechos fiduciarios de Parque Arauco, ZOL Funza, y del proyecto Rivana, se comenta que no ha registrado una disminución significativa como consecuencia de los pagos que se han realizado en servicio a la deuda, es decir los intereses generados por el pasivo.

Finalmente, el patrimonio del Fondo al cierre del período es de COP 1.9 billones lo que representa una variación del -4,69% frente al cierre del año 2022, debido principalmente por de actualización del valor de los inmuebles mediante cartas de valor trimestrales y avalúos durante el año, y la redención en el último trimestre del año por COP 21.534 MM.

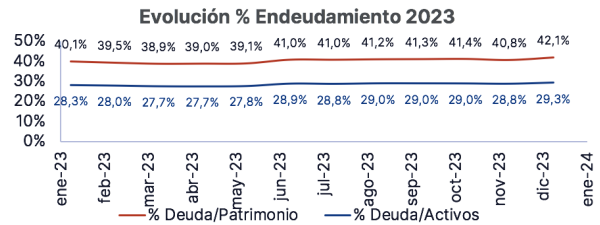
Análisis Endeudamiento

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo vigente para el año 2023, INMOVAL podrá endeudarse con el objetivo de obtener recursos para realizar inversiones, previa autorización del Comité de Inversiones.

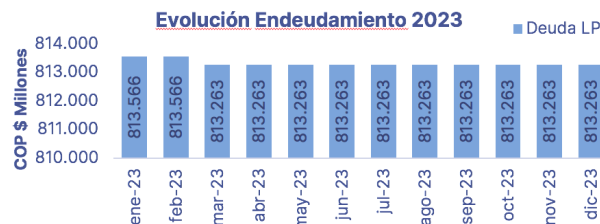
El límite máximo de endeudamiento del Fondo será hasta por cero puntos sesenta y cinco (0,65) veces el valor del patrimonio.

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 2023 cerró con un apalancamiento correspondiente al 29,3% sobre el valor de activos. El total de los pasivos disminuyó en un 0,5% respecto al período anterior dado que las cuentas por pagar relacionadas con créditos bancarios aumento en COP 1.704 MM; la anterior variación se debe al incremento a las tasas de intereses de los créditos. La cuenta comisiones y honorarios disminuyo en COP 623 MM, debido a la disminución de la comisión por administración a favor de la Sociedad Administradora pasando del 2% al 1,7% a partir de mes de agosto. Y por último se realizó la depuración de la cuenta de los ingresos recibidos por anticipado, el cual tenía registrado los Excedentes del Fideicomiso PAL.



Nota: El comportamiento reflejado incluye únicamente el endeudamiento directo del Fondo



Estado de Resultados

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

ESTADO DE RESULTADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

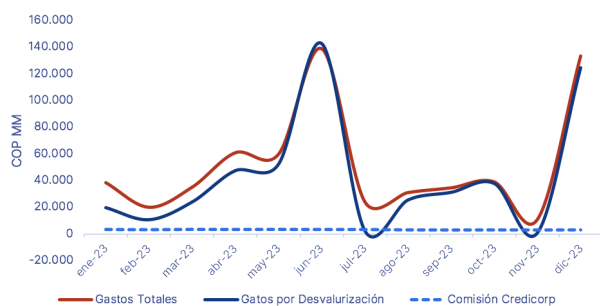
	NOTA	2023	2022	VARIACION	%
Actividades ordinarias					
Ingreso por uso de bienes inmuebles	14	74,588,393	76,659,427	-2,071,034	-2.7%
Resultado neto en valoración de inversiones en instrumentos de patrimonio	15	9,253,673	4,140,292	5,113,381	123.5%
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	16	-29,174,164	23,717,521	-52,891,685	-223.0%
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	17	47,594,797	234,559,406	-186,964,609	-79.7%
Resultado neto en venta de inversiones	18	-5,992,931	-348,338	-5,644,593	1620.4%
Rendimientos financieros	19	2,267,072	919,070	1,348,002	146.7%
Total ingresos por actividades ordinarias		98,536,840	339,647,378	241,110,538	-71.0%
Gastos					
Gastos financieros	20	-120,376,447	-74,096,251	-46,280,196	62.5%
Servicios de administración e intermediación	21	-333,865	-289,642	-44,223	15.3%
Gasto por comisiones	22	-39,715,123	-41,790,657	2,075,534	-5.0%
Honorarios	23	-1,696,041	-1,417,719	-278,322	19.6%
Impuestos	24	-6,505,317	-6,352,350	-152,967	2.4%
Notariales		-109,827	-36,613	-73,214	200.0%
Deterioro, neto.		-75,555	-23,488	-52,067	221.7%
Seguros		-524,539	-475,479	-49,060	10.3%
Total gastos por actividades ordinarias		-169,336,714	-124,482,199	44,854,515	36.0%
Otros (gastos), neto	25	-3,942,463	-2,272,839	-1,669,624	73.5%
Rendimientos abonados a los inversionistas		-74,742,337	212	287,634,677	-135.1%

Estado de Resultados

Los ingresos totales del año 2023 suman COP 98.536 MM y presentan una disminución del 71,0% respecto al 2022. Lo anterior se explica principalmente por el menor ingreso percibido de las valorizaciones de los inmuebles respecto al período anterior.

Los ingresos por arrendamientos de los inmuebles propiedad de inversión, es decir los inmuebles que no están incluidos en fideicomiso, representaron una disminución del 2,70% respecto al mismo período del año 2022, principalmente por la venta de activos.

Los ingresos por rendimientos financieros presentaron un aumento del 146,67% derivado de unas mayores tasas, pagadas por los bancos en las cuentas bancarias del fondo. Durante el período el uso principal de caja fue la cancelación de obligaciones financieras en las fechas establecidas, relacionadas con adquisiciones de inmuebles en años anteriores. En cuanto a los ingresos por valoración de inversiones se presentó una disminución del 179,21% frente al período anterior, debido al efecto de la corrección de la UVR al registrar los avalúos y las Cartas Valor de cada uno de los inmuebles por flujo de caja, las cuales reflejan las variables macroeconómicas ajustadas al mercado.



* 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.

La variación en el gasto fue de 36,03%, respecto al año anterior; particularmente el rubro que mayor peso tiene en los gastos es el de Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras con un peso del 69,47% derivado del mayor pago de intereses en consecuencia de la política adoptada por el Banco de la República de incremento de tasas. Así mismo, es importante resaltar que los créditos adquiridos por el Fondo son a tasas indexadas a la IBR, variable macroeconómica que ha tenido incrementos significativos en los últimos doce meses, aumentando así el pago y provisión de intereses.

Adicionalmente, los gastos por comisiones, donde se incluye la comisión por administración del vehículo, con un peso dentro los gastos de 22,92% presentó para el período analizado una disminución del 5% frente al mismo período de 2022, la disminución de este rubro se fundamenta en el descuento en el porcentaje de comisión por administración aplicado por el administrador, la cual se modificó desde agosto del 2023 pasando del 2,00% de los activos al 1,7%.

En conclusión, los ingresos para el año 2023 se comportaron de manera estable gracias a que los flujos estabilizados provenientes de los contratos de arrendamiento han tenido un recaudo sano y los incrementos de estos se lograron generando un incremento de IPC + 0,55% y el indicador de ocupación continúa en un nivel positivo (93,86%).

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	16
Desempeño del Fondo	18
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



ANEXOS

Anexo 1: Certificación del Representante Legal y Contador Público

Anexo 2: Informe del Revisor Fiscal

Anexo 3: Estados Financieros con Informe de Revisor Fiscal, por los años finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Anexo 4: Notas a los Estados Financieros

Anexo 5: Reporte de Calificación

Anexo 1: Certificación del Representante Legal y Contador Público.

CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL Y CONTADOR PÚBLICO

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

29 de febrero de 2024

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 2023 y 2022, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes aseercciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos y pasivos, incluidos en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas
- b) 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 2023 y 2022.
- c) 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 2023 adoptadas según la Ley 1314 de 2009 y sus los decretos reglamentarios 2483 de 2018 compiló y actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, que habían sido incorporadas por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022 y decreto 1899 de 2023.
- d) Todos los hechos económicos que afectan al Fondo han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

Firmado digitalmente
por JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2024.02.29
18:39:55 -05'00'

Firmado digitalmente por
MARISOL PADILLA CORTES
Fecha: 2024.02.29 18:24:24
-05'00'

Juan Camilo Iriarte Ortiz	Marisol Padilla Cortés
Representante Legal	Contador Público
	Tarjeta Profesional No. 115422-T

Anexo 2: Informe del Revisor Fiscal



Informe del Revisor Fiscal

Señores

Inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501)
Administrado por Credicorp Capital Colombia S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (en adelante “el Fondo”) administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. (en adelante “la Comisionista”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos de los Inversionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Bases de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades en cumplimiento de dichas normas se describen en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de este informe. Soy independiente del Fondo, de acuerdo con el Manual del Código de Ética para profesionales de la contabilidad, junto con los requisitos éticos relevantes para mi auditoría de estados financieros en Colombia, y he cumplido con las demás responsabilidades éticas aplicables. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

Asuntos Clave de Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros adjuntos. Estos asuntos se abordaron en el contexto de mi auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto, y al momento de fundamentar la opinión correspondiente, pero no para proporcionar una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, más adelante, detallo la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante mi auditoría.

He cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de mi informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, mi auditoría incluyó la realización de los procedimientos diseñados para responder a los riesgos de errores materiales

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel: +57 (604) 369 8400

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502
Tel: +57 (602) 485 6280

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201



**Building a better
working world**

evaluados en los estados financieros. Los resultados de mis procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base de mi opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

1. Valuación de las propiedades de inversión

Descripción	<p>Como se indica en la nota 7. Propiedades de Inversión, al 31 de diciembre de 2023, el Fondo registra propiedades de inversión por \$709.748 millones de pesos, los cuales corresponden a oficinas, locales y bodegas y se clasifican en nivel 3 de jerarquía del valor razonable.</p> <p>Para la estimación del valor razonable de estas propiedades de inversión, la Administración del Fondo utiliza técnicas de valoración de enfoque de mercado e ingresos, las cuales usan supuestos no observables en el mercado como tasas de descuento y de vacancia para la construcción de los flujos futuros.</p> <p>Consideré la valoración de inversiones como asunto clave de auditoría en razón a los supuestos no observables utilizados en los modelos de valoración que incorporan un juicio significativo en su determinación.</p>
Respuesta de Auditoría	<p>Como respuesta a este asunto llevé a cabo, principalmente, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entendimiento de las políticas y metodología utilizadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión. Involucramiento del equipo de especialistas con experiencia y conocimiento en valoración, que me asistieron en (i) evaluar si la metodología es consistente con las prácticas de valoración generalmente utilizadas para ese propósito; (ii) evaluar los principales datos de entrada (tasas de descuento y de vacancia); (iii) comparar las entradas de datos financieros subyacentes clave con fuentes externas; y (iv) efectuar recálculos independientes para evaluar la exactitud matemática de los resultados. Revisión de las revelaciones incluidas en los estados financieros, de acuerdo con lo establecido en las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF).

Responsabilidades de la Sociedad Administradora y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración de la Comisionista es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF); de diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros del Fondo libres de incorrección material, bien sea por

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel: +57 (604) 369 8400

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502
Tel: +57 (602) 485 6280

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201



**Building a better
working world**

fraude o error; de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas; y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros del Fondo, la Comisionista es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con este asunto y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Comisionista tenga la intención de liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los responsables del gobierno de la Comisionista son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya mi opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperarse que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios tomen con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, debo ejercer mi juicio profesional y mantener mi escepticismo profesional a lo largo de la auditoría, además de:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evaluar lo adecuado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluir sobre si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, debo llamar

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel: +57 (604) 369 8400

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502
Tel: +57 (602) 485 6280

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201



**Building a better
working world**

la atención en el informe del auditor sobre las revelaciones relacionadas, incluidas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Las conclusiones del auditor se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe, sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una entidad no pueda continuar como negocio en marcha.

- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables del gobierno de la Comisionista, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Comisionista, determiné los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, asuntos clave de la auditoría. Describí esos asuntos en mi informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, se determine que un asunto no se debería comunicar en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Otros Asuntos

Los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoeval por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron auditados por otro revisor fiscal, quien emitió su opinión sin salvedades el 1 de marzo de 2023.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Fundamentado en el alcance de mi auditoría, no estoy enterado de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de la Comisionista: 1) Llevar los libros de actas, registro de accionistas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a los estatutos y decisiones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva; 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas; 4) Reflejar en el estado de situación financiera y el estado de resultados, el impacto de los riesgos a que se ve expuesta la Administración, medidos de acuerdo con el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), con base en lo establecido por las Circulares Básica Contable y Financiera y Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia; y, 5) Efectuar seguimiento a mis recomendaciones sobre control interno y otros asuntos, de los cuales, según mi criterio profesional, a la fecha del presente informe se han implementado en un 80% y el 20% se encuentra en proceso de implementación.

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel: +57 (604) 369 8400

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502
Tel: +57 (602) 485 6280

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201



**Building a better
working world**

JAIME ANDRES Firmado digitalmente
por JAIME ANDRES
VANEGAS VANEGAS NINO
NINO Fecha: 2024.02.29
21:08:52 -05'00'

Jaime Andrés Vanegas Niño

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 179676 –T

Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá, Colombia
29 de febrero de 2024

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel: +57 (604) 369 8400

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502
Tel: +57 (602) 485 6280

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201

Anexo 3: Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Notas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos			
Efectivo	4	34,327,350	25,659,502
Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados			
Inversiones en instrumentos de patrimonio	5	37,767,310	53,925,638
Derechos fiduciarios	6	1,951,509,649	2,054,547,146
Propiedades de inversión	7	709,748,471	730,691,668
Cuentas por cobrar	8	3,773,397	508,626
Otras cuentas por cobrar	9	33,906,627	4,657,623
Total activos		2,771,032,804	2,869,990,203
Pasivos			
Crédito de bancos y otras obligaciones	10	825,129,107	823,424,678
Comisiones y honorarios	11	2,927,134	3,550,246
Otras cuentas por pagar	12	4,899,714	2,739,745
Ingreso recibido por anticipado	13	5,951,927	12,989,390
Total pasivos		838,907,882	842,704,059
Activos netos de los inversionistas			
Aportes de los inversionistas		2,006,867,259	1,814,393,804
Rendimientos de los inversionistas de los inversionistas	14	(74,742,337)	212,892,340
Total activos netos de los inversionistas		1,932,124,922	2,027,286,144
Total pasivos y activos netos de los inversionistas		2,771,032,804	2,869,990,203

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

Firmado digitalmente
por JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2024.02.29
18:40:13 -05'00'

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

Firmado digitalmente
por MARISOL
PADILLA CORTES
Fecha: 2024.02.29
18:24:45 -05'00'

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

Firmado digitalmente por
JAIME ANDRES VANEGAS
NINO
Fecha: 2024.02.29 21:09:17
-05'00'

Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 179676-T
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe de 29 de febrero de 2024)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Notas	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2023	2022
Actividades ordinarias			
Ingreso por uso de bienes inmuebles	15	74,588,393	76,659,427
Resultado neto en valoración de inversiones en instrumentos de patrimonio	16	9,253,673	4,140,292
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	17	(29,174,164)	23,717,521
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	18	47,594,797	234,559,406
Resultado neto en venta de inversiones	19	(5,992,931)	(348,338)
Rendimientos financieros	20	2,267,072	919,070
Resultado neto de actividad ordinaria		98,536,840	339,647,378
Gastos			
Gastos financieros	21	(120,376,447)	(74,096,251)
Servicios de administración e intermediación	22	(333,865)	(289,642)
Gasto por comisiones	23	(39,715,123)	(41,790,657)
Honorarios	24	(1,696,041)	(1,417,719)
Impuestos	25	(6,505,317)	(6,352,350)
Notariales		(109,827)	(36,613)
Deterioro, neto.		(75,555)	(23,488)
Seguros		(524,539)	(475,479)
Total gastos por actividades ordinarias		(169,336,714)	(124,482,199)
Otros Ingresos y (gastos), neto	26	(3,942,463)	(2,272,839)
Rendimientos de los inversionistas de los inversionistas		(74,742,337)	212,892,340

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

Firmado digitalmente
por JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2024.02.29
18:40:28 -05'00'

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

Firmado digitalmente
por MARISOL PADILLA
CORTES
Fecha: 2024.02.29
18:24:59 -05'00'

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

Firmado digitalmente
por JAIME ANDRES
VANEGAS NINO
Fecha: 2024.02.29
21:09:31 -05'00'

Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 179676-T
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe de 29 de febrero de 2024)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2023	2022
Actividad de operación:		
Rendimientos de los inversionistas de los inversionistas	(74,742,337)	212,892,340
Ajustes por:		
Resultado neto en valoración de instrumentos de patrimonio	(9,253,673)	(4,140,292)
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	29,174,164	(23,717,521)
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	(47,594,797)	(234,559,406)
Intereses por pagar obligaciones financieras	11,866,132	9,859,001
Deterioro cuentas por cobrar	75,555	23,488
	(90,474,956)	(39,642,390)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(32,589,330)	(1,592,180)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	1,536,857	(1,120,055)
(Disminución) aumento en ingresos recibidos por anticipado	(7,037,463)	12,987,865
Disminución (aumento) en inversiones en instrumentos de patrimonio	25,412,001	(4,198,390)
(Aumento) en propiedades de inversión	(8,230,967)	(50,568,087)
Disminución en derechos fiduciarios	150,632,294	121,322,914
Efectivo neto provisto por actividades de operación	39,248,436	37,189,677
Flujos de efectivo generado en actividades de financiación:		
(Disminución) aumento en obligaciones financieras	(10,161,703)	26,028,602
(Disminución) en aportes de los inversionistas	(20,418,885)	(41,257,738)
Efectivo neto (usado en) actividades de financiación	(30,580,588)	(15,229,136)
Aumento neto del efectivo	8,667,848	21,960,541
Efectivo al comienzo del periodo	25,659,502	3,698,961
Efectivo al final del periodo	34,327,350	25,659,502

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

Firmado digitalmente por JUAN CAMILO IRIARTE ORTIZ
 Fecha: 2024.02.29 18:40:43 -05'00'

Juan Camilo Iriarte Ortiz
 Representante Legal

Firmado digitalmente por MARISOL PADILLA CORTES
 Fecha: 2024.02.29 18:25:16 -05'00'

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

Firmado digitalmente por JAIME ANDRES VANEGAS NIÑO
 Fecha: 2024.02.29 21:09:45 -05'00'

Jaime Andrés Vanegas Niño
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional No. 179676-T
 Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe de 29 de febrero de 2024)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Aportes y retiros de los inversionistas	Rendimientos de los inversionistas del periodo	Total activos netos de los Inversionistas
Saldo al 1 de enero de 2022	1,690,146,170	165,505,372	1,855,651,542
Retiros netos de inversionistas	(41,257,738)	-	(41,257,738)
Reinversión rendimientos	165,505,372	(165,505,372)	-
Rendimientos de los inversionistas	-	212,892,340	212,892,340
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,814,393,804	212,892,340	2,027,286,144
Saldo al 1 de enero de 2023	1,814,393,804	212,892,340	2,027,286,144
Retiros netos de inversionistas	(20,418,885)	-	(20,418,885)
Reinversión rendimientos	212,892,340	(212,892,340)	-
Rendimientos de los inversionistas	-	(74,742,337)	(74,742,337)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	2,006,867,259	(74,742,337)	1,932,124,922

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

Firmado digitalmente
por JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2024.02.29
18:40:56 -05'00'

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

Firmado digitalmente
por MARISOL
PADILLA CORTES
Fecha: 2024.02.29
18:25:31 -05'00'

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

Firmado digitalmente
por JAIME ANDRES
VANEGAS NINO
Fecha: 2024.02.29
21:09:59 -05'00'

Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 179676-T
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe de 29 de febrero de 2024)

Anexo 4: Notas a los Estados Financieros

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

Aspectos generales del Fondo

Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (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 corresponsalía, 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 corresponsalía local que llegue a suscribir la Sociedad Administradora, serán publicados en la página web de la Sociedad Administradora 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.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Constitución de participaciones

Las participaciones en el Fondo se constituyen una vez el inversionista realice la entrega efectiva de los recursos correspondientes. La Sociedad Administradora debe expedir y remitir al inversionista, 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 inversionista 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 inversionista a la dirección que éste notifique en el momento de la vinculación, o entregado personalmente si es el caso.

Los aportes de los inversionistas 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 inversionista 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 inversionista el día hábil inmediatamente siguiente al de suscripción.

Límites de inversionistas

El Fondo tiene como mínimo dos (2) inversionistas. De acuerdo con lo dispuesto por el art. 3.1.1.6.2. del decreto 2555 de 2010, un solo inversionista 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 inversionista para ingresar al Fondo será igual a diez millones de pesos (\$10,000,000), 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 inversionistas 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 estos.

Redención de participaciones

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 inversionistas 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 inversionistas 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) 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 inversionistas del Fondo una nueva comunicación por cualquier medio que quede registro en la que deberá incluir:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- 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 inversionista que fueron redimidas.
- e) El monto en recursos recibidos por el inversionista, 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 inversionistas 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 de este, e implicará una reducción en el número de unidades suscritas por los inversionistas. 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 inversionistas quienes no podrán solicitar que se reinviertan los recursos a redimir ni que se abone el valor de estos a solicitudes de capital siguientes.

Valor inicial de la unidad

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_{Ct-1}), 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, (PCF_t), de la siguiente manera:

$$PCF_t = VF_{Ct-1} + RD_t$$

Donde:

PCF_t = Precierre del Fondo del día t.

VF_{Ct-1} = Valor del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.

RD_t = Resultados del día t (Ingresos menos gastos del día t).

La determinación del valor del Fondo al cierre del día está dada 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:

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

Donde:

VF_{Ct} = Valor del Fondo al cierre del día t.

VF_{Ct-1} = Valor del Fondo al cierre del día anterior.

Una vez determinado el precierre del Fondo para el día t (PCF_t) 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 corresponde al valor de precierre del Fondo, dividido entre el número total de unidades al inicio de día. Este valor corresponde al valor de la unidad vigente para el día y es aplicable a las operaciones realizadas en esta fecha. El cálculo se realiza de la siguiente manera:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

$$VUOt = PCFt / NUCt-1$$

Donde:

VUOt = Valor de la unidad para las operaciones del día t.

PCFt = Precierre del Fondo del día t.

NUCt-1= 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, es 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

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 7 de julio de 2023 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 percibirá como beneficio por su administración y gestión, una Comisión de Administración equivalente al dos por ciento (2%) nominal anual del valor total del patrimonio del Fondo

Esta comisión se liquidará y causará diariamente, pero se cancelará mensualmente a la sociedad administradora

Definición: El rebate es la devolución de la comisión preferencial a los inversionistas que cumplen con cierto monto de inversión como lo establece el reglamento.

En el reglamento se especifica que de acuerdo con un monto de SMLV, de inversión en el fondo, la comisión se modifica de acuerdo con la siguiente escala diferenciada. Credicorp cobra una comisión del 2% sobre el valor del patrimonio administrado por el del Fondo.

Monto de inversión promedio	Porcentaje de devolución
Menor o igual a 97.000 smmlv	0%
Mayor a 97.000 y menor o igual a 155.000 smmlv	0.2%
Mayor a 155.000 y menor o igual a 285.000 smmlv	0.4%
Mayor a 285.000 smmlv	0.6%

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 auditoría externa del Fondo, los cuales tendrán que ser divulgados entre los inversionistas 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Diversificación del Fondo

Las inversiones del Fondo están sujetas a los siguientes límites:

- El límite mínimo para la inversión en los activos aceptables dentro del plan de inversión es 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 inversionistas 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 inversionistas en la que informe sobre la futura realización de esta redención. Al día siguiente a la fecha en que se realizó la redención, la Sociedad Administradora publicará en su página web (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 debe enviar a los inversionistas del Fondo una nueva comunicación por cualquier medio que quede registro en la que debe 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 inversionista que fueron redimidas.
- e) El monto en recursos recibidos por el inversionista, de acuerdo con las unidades de participación redimidas.

Esta decisión debe 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 la misma.

El pago a los inversionistas se hace 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 debe hacerse a más tardar al día siguiente de la causación de este, e implica una reducción en el número de unidades suscritas por los inversionistas. El retiro se abona con cargo a las cuentas contables de patrimonio y abono a cuentas por pagar.

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 Sociedad Administradora y prevenir y mitigar la ocurrencia de fraudes.

La Sociedad Administradora 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 Sociedad Administradora 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:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 Sociedad Administradora. 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 Sociedad Administradora.

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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- 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 Sociedad Administradora que es el 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 Sociedad Administradora

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 un sistema de medición que le permite determinar su exposición a los riesgos del negocio que se encuentran documentados en los manuales del Sistema de Administración Integral de Riesgo (SIAR). 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- **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 Sociedad Administradora 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 cuenta con una Dirección de Riesgo, la cual depende directamente de la Presidencia y está encargada de gestionar los sistemas de administración de los riesgos documentados en los manuales del Sistema de Administración Integral de Riesgo (SIAR)

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 Sociedad Administradora

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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.

Auditoría:

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 Sociedad Administradora, 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 se reunirá, al menos, una vez al año o 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 pudiese 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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.
5. Elegir a uno de los miembros independientes que conforma el Comité de Inversiones del FONDO.

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, de los cuales, dos serán elegidos por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora y uno por la Asamblea de Inversionistas del FONDO; 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 inversionistas a través de la página de Internet que ha desarrollado la Sociedad Administradora (www.credicorpcapitalcolombia.com).

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Comentario del Gerente del Fondo

Al cierre del año 2023, las condiciones macroeconómicas dan señal de inicio de recortes de tasas en las economías desarrolladas. De acuerdo con el departamento de *Research – Credicorp*, el PIB creció 3% en 2023 y para 2024 se espera un crecimiento similar del (2,9%) según el Fondo Monetario Internacional, consecuencia del efecto rezagado del endurecimiento monetario causa de las condiciones geopolíticas y una desaceleración de la economía que se encontraba al alza luego de la pandemia del año 2020. Dicho lo anterior, el departamento de *Research* continúa pronosticando que para las regiones se evidenciará crecimiento económico en los países asiáticos (no se tiene en cuenta China) liderado por India, desaceleración en Latinoamérica por fuerte crecimiento de Brasil y México en 2023 y una neutralidad para el caso de EE. UU esperando logre reducir la inflación sin elevar significativamente el desempleo.

Para el caso de Colombia el PIB se contrajo en -0.3% en el 3T; sin embargo, el PIB se mantiene un 2% sobre la tendencia de crecimiento de la pandemia; para el 2024 se espera una actividad económica débil motivada por la inflación y las tasas de interés altas en el corto plazo.

Se prevee que el gasto público apoyara el crecimiento económico teniendo en cuenta el aumento del presupuesto fiscal en 2024, una ejecución moderada del gobierno y las elecciones de oct-23 donde la mayoría de los gobernantes electos representan centro/derecha lo que se traduce en menor probabilidad de reformas radicales por parte del gobierno.

La contracción de la demanda interna llevara a la normalización de los precios y una inflación proyectada a dic-24 de 5,5%. La recuperación presentada, menor déficit fiscal (consecuencia del aumento de impuestos por la reforma presentada en 2022), depreciación del USD, una inflación que presenta ajustes a la baja, elecciones regionales y reformas estancadas denotan en un panorama alentador para el país especialmente en el segundo semestre de 2024.

El comportamiento macroeconómico ha sido afectado de alguna manera por factores externos como invasión de Rusia a Ucrania y los ajustes de tasas y coyuntura del mercado.

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 ventas anuales por más de COP 100 MM en 2023 logrando consolidar su estrategia de venta de manera exitosa, se han recibido noticias positivas de compañías arrendatarias que ha incorporado el plan de retorno a la modalidad presencial o híbrida lo que deriva en mejores perspectivas sobre el continuo uso de áreas comerciales incluidas en el portafolio del Fondo. Asimismo, los alivios en caja otorgados en períodos anteriores se han recaudado a lo largo del período correspondiente en un 100%.

Así las cosas, la rentabilidad al cierre de 31 de diciembre fue de (-3,75%). Ahora bien, sobre la rentabilidad negativa se comenta que el Fondo ha venido implementando desde el mes de abril una nueva metodología de actualización de valor de los inmuebles mediante cartas de valor, surgiendo como respuesta a las condiciones de mercado como la acelerada inflación presentada a la fecha. Lo anterior deriva en un ajuste importante a los valores razonables de los activos mediante cartas de valor y los avalúos anuales de los inmuebles icónicos, reflejando como consecuencia un resultado ajustado y razonable en la rentabilidad al cierre del período.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

2.1 Declaración de cumplimiento

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 del Fondo de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificados por decretos posteriores.

Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) se basan 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 (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés) publicadas en español al primer semestre de 2021; 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.

El Decreto 2483 de 2018 compiló y actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, que habían sido incorporadas por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1611 de 2022 y 1899 de 2023.

El fondo aplica a los presentes estados financieros, las siguientes excepciones contempladas en el título 4 regímenes especiales del capítulo 1 del decreto 2420 de 2015:

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

2.2 Bases de presentación

2.2.1 Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores

Al corte de los estados financieros, el fondo no ha realizado cambios en sus políticas contables.

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

Los estados financieros intermedios han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes:

Partida	Base de Medición
Instrumentos de patrimonio	Valor razonable con cambios en resultados
Derechos Fiduciarios	
Propiedades de inversión	

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

El estado de resultados 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 efectivo

El estado de flujo de efectivo está 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.

De acuerdo con el modelo de negocio, los movimientos de las inversiones se presentan dentro de las actividades de operación.

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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

2.2.8 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 y supuestos relevantes son revisados regularmente, Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

En la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, los juicios significativos hechos por el Fondo en la aplicación de las políticas contables y las fuentes claves de las estimaciones fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros auditados de fin de ejercicio al 31 de diciembre de 2022.

2.2.9 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 2024.

2.3 Principales políticas contables

2.3.1 Efectivo

El efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en cuentas bancarias 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 la superintendencia financiera de Colombia 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 Inversiones en entidades y patrimonios autónomos controlados, con control conjunto o con influencia significativa

De acuerdo con el numeral 6.2.1 del capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995 y los artículos 35 de la Ley 222 de 1995 el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval, reconocerá las participaciones en entidades y patrimonios autónomos cuando sea controlante, sea participe en un negocio conjunto, o posea influencia significativa de la siguiente forma:

Medición Inicial

Las inversiones en entidades y patrimonios autónomos se medirán por el costo. Para el efecto, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval comparará ese valor con la participación en el valor de mercado de los activos y pasivos de la entidad receptora. En la medida que el costo sea superior, la diferencia corresponderá a una plusvalía que hará parte del valor de la inversión y no será objeto de amortización; por el contrario, si el costo de la inversión es inferior a la participación en el valor de mercado de los activos y pasivos de la entidad receptora, la diferencia se reconocerá como un mayor valor de la inversión y como ingreso en el resultado del periodo, cuando se reconozca la participación en el resultado, en la primera aplicación del método de participación patrimonial.

Medición posterior

Con posterioridad al reconocimiento, las inversiones en entidades y patrimonios autónomos se medirán por el método de participación patrimonial.

El método de participación patrimonial implica que la inversión se incremente o disminuya para reconocer la porción que le corresponde al Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval en los resultados del periodo y en los cambios en el patrimonio de la entidad, después de la fecha de adquisición de la inversión.

Las variaciones patrimoniales originadas en los resultados del ejercicio de las entidades y patrimonios autónomos controlados, o con control conjunto o influencia significativa aumentarán o disminuirán el valor de la inversión y se reconocerán como ingresos o gastos en el resultado del periodo, respectivamente.

El pago de excedentes o dividendos recibidos reducirán el valor de la inversión y aumentarán el efectivo o equivalentes al efectivo de acuerdo con la contraprestación recibida.

Para el efecto, la actualización del valor de la inversión por el método de participación patrimonial se calculará con base en los estados financieros certificados con corte al 31 de diciembre y al 31 de diciembre de cada año. Sin embargo, cuando se conozcan estados financieros certificados más recientes, los mismos se deberán utilizar para establecer la medición en mención. El fondo contabilizará en un plazo máximo de tres (3) meses, posteriores al corte de estados financieros, para realizar la debida actualización.

Determinación control, control conjunto e influencia significativa.

Control

El fondo ejerce control sobre otra entidad o patrimonio autónomo, cuando tiene derecho a los beneficios variables o está expuesto a los riesgos inherentes a la participación en el ente controlado y cuando tiene la capacidad de afectar la naturaleza o el valor de dichos beneficios o riesgos, utilizando su poder sobre la entidad.

Control Conjunto

El fondo posee el control conjunto cuando este sea contractualmente decidido, este existe solo cuando las decisiones sobre las actividades relevantes del ente objeto de inversión requieren el consentimiento unánime de las demás partes.

Influencia significativa

El fondo posee influencia significativa cuando tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación del ente objeto de inversión, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de éste.

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 Otras Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que el Fondo no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son llevadas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Deterioro de 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

Se evalúa la calidad crediticia del inquilino basado en unos criterios de calificación crediticia al momento de celebrar un contrato de arrendamiento. Las cuentas por cobrar y se controlan periódicamente y se realiza un análisis de deterioro periódicamente. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación es el valor en libros de cada clase de activo financiero.

El Fondo considera que un activo financiero entra en incumplimiento cuando los pagos contractuales están vencidos por 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Fondo también puede considerar que un activo financiero está en incumplimiento cuando información interna o externa indica que es poco probable que el Fondo reciba los importes contractuales pendientes en su totalidad.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Un activo financiero se da de baja cuando hay ninguna expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

2.3.4 Otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que el Fondo no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. En su reconocimiento inicial las cuentas por cobrar se miden al valor razonable (valor del importe o costo de transacción), y en su medición posterior son llevadas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.3.5 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.

2.3.6 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.

2.3.7 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

2.3.8 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.

2.3.9 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados en el período en que se devengan en el estado de resultados. 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 de acuerdo con el Reglamento.

2.3.10 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.

2.3.11 Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias son posibles obligaciones o derechos que surgen de eventos pasados y cuya existencia será confirmada solo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están totalmente bajo el control del Fondo. Se registra una provisión cuando se considera probable un resultado desfavorable de la contingencia y el monto puede estimarse razonablemente. (Ver Nota 26 Contingencias).

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

2.3.12 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.

2.3.13 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 de 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 valor 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 alcúotas 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

$$IDA_t = \frac{A_i}{D}$$

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

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

D = Número de días del mes correspondiente.

2.4 CAMBIOS NORMATIVOS

2.4.1 Nueva normatividad incorporada al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2024

El Decreto 1611 de 2022 actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incorporando principalmente enmiendas a las normas que ya habían sido compiladas por los Decretos 938 de 2021, 2270 de 2019 y 1432 de 2020, que consideraban las reglamentaciones incorporadas por los Decretos 2420 y 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2019.

- a. Revelación de políticas contables: Enmiendas a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF 2

El IASB modificó la NIC 1 para requerir que las entidades revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen qué es "información material sobre políticas contables" y explican cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. Aclaran además que no es necesario revelar información sobre políticas contables inmateriales. Si se revela, no debe ocultar información contable importante.

Para respaldar esta enmienda, el IASB también modificó el Documento de práctica de las NIIF 2 Realización de juicios sobre la materialidad para brindar una guía sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

- b. Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes: Enmiendas a la NIC 1.

Las enmiendas de alcance limitado a la NIC 1 Presentación de estados financieros aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (p. ej., la recepción de una renuncia o el incumplimiento de una cláusula). Las enmiendas también aclaran el significado de la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.

Las enmiendas podrían afectar la clasificación de los pasivos, particularmente en el caso de las entidades que anteriormente tenían en cuenta las intenciones de la administración para determinar la clasificación y en el caso de algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio.

Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en los estimados contables y errores.

Desde la aprobación de estas enmiendas, el IASB ha emitido un proyecto de norma que propone cambios adicionales y el aplazamiento de las enmiendas hasta, al menos, el 1 de enero de 2024.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

c. Definición de estimados contables: Enmiendas a la NIC 8

La enmienda a la NIC 8 Políticas contables, cambios en los estimados contables y errores aclara cómo las compañías deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en los estimados contables. La distinción es importante porque los cambios en los estimados contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al período actual.

NOTA 3 - POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

3.1 Riesgos financieros y Riesgo Operacional

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 y operacional 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.

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 y títulos de deuda se limita al valor razonable de dichas posiciones. La pérdida máxima de capital en opciones de venta, futuros 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 Integral de Administración de Riesgos – SIAR, 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 medición 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 denominado 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%.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- 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%.
- 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 7 del Capítulo XXXI 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

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

- 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.
- 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 7 del capítulo XXXI 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 del 2023:

FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL			
VALOR EN RIESGO POR FACTORES	Escenario	Escenario Estresado	Variación porcentual
CARTERAS COLECTIVAS	55,889	1,944,255	3379%
VALOR EN RIESGO TOTAL	55,889	1,944,255	3379%

Se muestran los resultados para el 31 de diciembre de 2022.

FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL			
VALOR EN RIESGO POR FACTORES	Escenario	Escenario Estresado	Variación porcentual
CARTERAS COLECTIVAS	21,712	2,717,994	12418%
VALOR EN RIESGO TOTAL	21,712	2,717,994	12418%

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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 Sociedad Administradora, entidad administradora del Fondo, cuenta con el manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) 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 con relación al riesgo de crédito y de contraparte establecidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera.

El Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) en su capítulo de Riesgo de Crédito y Contraparte 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:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Denominación	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos Materiales	709,748,471	730,691,668
Disponibles	34,327,350	25,659,502
Inversiones	1,989,276,959	2,108,472,784
Otros activos	37,680,024	5,166,249
Total general	2,771,032,804	2,869,990,203

Cifras en miles COP

Seguimiento de límites

I. Límites a la inversión

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

1. Activos aceptables para invertir

Los recursos de este Fondo se destinarán principalmente a la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los Inversionistas, principalmente a través de la adquisición de bienes inmuebles, con el propósito de celebrar sobre ellos todo tipo de contratos, s, fortalecer su valor económico y comercial, y posteriormente: enajenar, total o parcialmente esos activos a terceros a través de, entre otras, (i) subastas privadas o públicas, (ii) salidas al mercado bursátil, local o internacional, (iii) reventa a los propietarios originales y/o a los otros inversionistas con quienes invirtió en común, y/o (iv) enajenación parcial o total a inversionistas estratégicos y/o financieros.

Entre otros, se entiende que serán activos aceptables para inversión 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
- Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles.

Los bienes inmuebles para 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:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- 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 inglés)

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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- 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 FIC.
 - 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 FIC 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. Diversificación :

Las inversiones del Fondo estarán sujetas a los siguientes límites:

- a) 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.
- b) 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.

La Sociedad Administradora invertirá, directa o indirectamente, en los llamados de capital del Fondo que se hagan a partir del 31 de diciembre de 2017, una suma equivalente al 2.0% del total de cada uno de los llamados de capital que se hagan a partir de esta fecha. Esta obligación de inversión tendrá un límite total acumulado de COP 5.000.000.000, de manera que se entenderá cumplida en cualquier momento en que la Sociedad Administradora acredite haber invertido, directa o indirectamente, en el Fondo una suma total de COP 5.000.000.000. En todo caso, la Sociedad Administradora deberá conservar las participaciones que se adquieran con posterioridad al 31 de diciembre de 2017, por un plazo mínimo de dos (2) años.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

3. Otros límites

El Fondo podrá efectuar inversiones en asociación con uno o más inversionistas. En ese contexto, el Gerente podrá adelantar con terceros, en nombre del fondo, negociaciones encaminadas a realizar inversiones en común, pero individualmente consideradas, sin perjuicio de los acuerdos privados que deban suscribirse para asegurar el trato equitativo y defensa de los intereses del fondo, según la participación del Fondo y los otros potenciales inversionistas.

Lo dispuesto en esta Cláusula en ningún caso podrá ser interpretado para admitir que se ejecuten inversiones conforme a las cuales el fondo resulte o pueda resultar en un vínculo de comunidad o indivisión en las inversiones realizadas en común con otros potenciales inversionistas. Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de la forma particular de propiedad derivada de la Ley 675 de 2001.

En la ejecución de estas inversiones, el fondo podrá asociarse con cualquier tercero, persona natural o jurídica, o patrimonio organizado sin importar cuál sea su naturaleza. También podrá celebrar estos convenios de asociación para la coinversión con Inversionistas del fondo, situación que será informada con anterioridad a la totalidad de los inversionistas.

Los dineros desembolsados para estas coinversiones, incluso cuando se trate de inversionistas del fondo, no constituyen aportes al Fondo y por ende no generarán la suscripción de nuevas unidades, ni otorgarán derechos políticos o económicos sobre el fondo. Tampoco se considerarán un crédito a cargo del fondo o como sumas entregadas en depósito a su favor.

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 constituir y realizar depósitos en cuentas bancarias, e inversiones a la vista, incluyendo, entre otras, participaciones en fondos de inversión colectiva del mercado monetario, 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 de inversión colectiva inmobiliario.

De igual forma para el manejo de liquidez del Fondo, éste podrá hacer inversiones en títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, estén estos inscritos o no en Bolsas de Valores u otros sistemas de negociación autorizados en Colombia, en tanto que el valor total de dichos valores e instrumentos no exceda del veinte (20%) del valor total de los Aportes de los Inversionistas a el Fondo, en la fecha de adquisición de los mismos.

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 de inversión colectiva inmobiliario.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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.

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. Endeudamiento

El Fondo sólo 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 del Fondo.

3. Política general de riesgo del fondo inmoval

Es un Fondo de inversión colectiva inmobiliario que por la naturaleza de sus inversiones envuelve un riesgo medio de pérdidas del capital invertido o de los beneficios esperados. En efecto, el Fondo destinará los Aportes de los inversionistas a la adquisición de activos inmobiliarios que en situaciones extremas puede significar pérdidas en el capital invertido y/o en los beneficios esperados

III. Composición del Fondo al 31 de diciembre de 2023

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.	29.545.900	91.19%	75.00%	100.00%	CUMPLE
Oficinas tipo A y B.	176.185.404				
Locales comerciales en zonas de alta densidad poblacional y altos estándares tecnológicos y de seguridad.	2.009.781.359				
Bodegas con altos estándares de seguridad y adecuadas vías de acceso.	22.070.717				
Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, y derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles.	289.361.213				
Participaciones en fondos de inversión colectiva abiertos de perfil conservador, unas y otras abiertas o constituidas en entidades financieras en Colombia	37.767.310	1.36%	0.00%	20.00%	CUMPLE
Límites a la liquidez					
Depósitos de Recursos Líquidos	VPN (Cifras en Miles COP)	%PART	LIM MIN	LIM MAX	CUMPLIMIENTO
Cuentas Bancarias.	34.327.350	1.24%	0.00%	20.00%	CUMPLE

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

IV. Credit Breakdown de las inversiones

Escala calificación Local	Participación
AAA	65,40%
Not Rated	34,60%

El Credit breakdown corresponde a la discriminación de las inversiones según la calificación crediticia del emisor otorgadas por las calificadoras de rating

V. Cumplimiento del Fondo al 31 de diciembre de 2023

Durante el cuarto trimestre del 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 adherente en una ficha técnica a través de la página web de la Sociedad Administradora.

3.1.4 Riesgo País

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas en las operaciones financieras en el exterior debido al detrimento de las condiciones económicas y/o sociopolíticas del país receptor, se puede dar por limitaciones en las transferencias de divisas o por factores no imputables a la condición comercial y financiera del país receptor de la operación.

La gestión del riesgo país se articula a través de los lineamientos de inversión del reglamento del fondo.

3.1.5 Riesgo Operacional

Dentro de los lineamientos que componen el Sistema de Administración Integral de Riesgos (SIAR) referentes a la gestión del riesgo operacional 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:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- 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.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y asume que se basan en condiciones de mercado existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio. 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

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

Activo	Al 31 de diciembre de 2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Propiedades de Inversión (*)	-	-	575,434,944	575,434,944
Derechos fiduciarios	-	-	1,951,509,64	1,951,509,649
Instrumentos de patrimonio	37,767,310	-	-	37,767,310
	37,767,310	-	2,526,944,59	2,564,711,903

Activo	Al 31 de diciembre de 2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Propiedades de Inversión (*)	-	-	607,391,546	607,391,546
Derechos fiduciarios	-	2,054,547,146	-	2,054,547,146
Instrumentos de patrimonio	22,706,054	31,219,584	-	53,925,638
	22,706,054	2,085,766,730	607,391,546	2,715,864,330

(*) No incluye anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 de este 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 de este.
- (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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, 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., Logan 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.

El detalle de las ganancias o pérdidas totales del periodo reconocidas en el resultado del periodo y demás movimientos al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 de las propiedades de inversión se encuentran descritas en la nota 7.

Teniendo en cuenta que las inversiones en los derechos fiduciarios corresponden a recursos o participaciones en fideicomisos inmobiliarios y de infraestructura, cuyo valor razonable se calcula a partir de inputs que no son de mercado, se cambian de jerarquía al nivel 3 para el año 2023.

NOTA 4 - EFECTIVO

Los saldos de efectivo comprenden lo siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Cuentas de ahorros	34,327,316	25,659,452
Cuentas corrientes	34	50
	<u>34,327,350</u>	<u>25,659,502</u>

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen restricciones sobre el disponible.

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	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Banco de Bogotá	AAA	7,726,697	24,722,248
Davivienda	AAA	534,381	655,365
Bancolombia	AAA	1,066,272	281,889
Itaú	AAA	25,000,000	-
		<u>34,327,350</u>	<u>25,659,502</u>

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Instrumentos de patrimonio		
<i>Emisores nacionales</i>		
Fondos de inversión colectiva (1)	37,767,310	53,925,638
Total instrumentos de patrimonio	<u>37,767,310</u>	<u>53,925,638</u>
Total activos financieros de inversión a valor razonable	<u>37,767,310</u>	<u>53,925,638</u>

(1) La inversión está en los Fondos Credicorp Capital Vista y Credicorp Alta Liquidez (ambos administrados por Credicorp Capital), en los cuales todas las inversiones se encuentran a valor razonable nivel 1 y 2, y se encuentran distribuidas en más de 17 emisores y clasificadas en bonos privados, bonos avalados por entidades de crédito, CDT y TES.

Emisor	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Credicorp Capital Alta Liquidez	30,005,936	42,565,626
Credicorp Capital Vista	7,761,374	11,360,012
Total	37,767,310	53,925,638

Calidad crediticia de las inversiones

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Grado de inversión	24,699,855	31,219,584
Sin calificación o no disponible	13,067,455	22,706,054
	<u>37,767,310</u>	<u>53,925,638</u>

El Fondo no cuenta con activos financieros pignorados como garantías de activos o pasivos contingentes.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones en fondos de inversión no presentan restricciones.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Inversión en derechos fiduciarios	1,951,509,649	2,054,547,146
	1,951,509,649	2,054,547,146

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Saldo al inicio del año	2,054,547,146	1,941,310,654
Actualización por variación patrimonial	47,594,797	234,559,406
Adquisiciones / activación de anticipos	61,503,064	8,420,370
Ventas/ retiros / traslados / pago de excedentes	(212,135,358)	(129,743,284)
Saldo al final del periodo	1,951,509,649	2,054,547,146

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.

Los derechos fiduciarios del Fondo se miden al método de participación patrimonial teniendo en cuenta la información de sus estados financieros.

El siguiente es el detalle de los siguientes proyectos por fideicomiso:

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Valores derechos
P.A. Fideicomiso La Argentina BIS Inmoval	Fiduciaria Alianza S.A.	Parqueo	100.00%	93,464,549
P.A. Capital Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	53,937,615
P.A. FC Correval Inmoval 001	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	25,434,910
P.A. FA Mansarovar	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	18,692,460
P.A. Fideicomiso 100 Street	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	16,563,021
P.A. FA Oficina 501 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,792,452
Fa Oficina Terpel San Fernando Plaza Inmoval	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	6,429,890
P.A. FC Piso 10	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,356,111
P.A. FA Oficina 502 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,168,026
P.A. FC Piso 11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,436,033
P.A. Oficina 503 Megatower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,046,014
P.A. Local 3 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	6,966,862
P.A. Fideicomiso Piso 5 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	7,023,136

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

P.A. Edificio Calle 90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A	Administración y fuente de pagos	100.00%	24,861,607
P.A. Parque Arauco (1)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	49.00%	830,453,810
P.A. Pam Connecta (2)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	358,633,603
P.A. Complejo Operativo Zol Funza (3)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	137,879,080
P.A. Tec Center	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	73.50%	70,410,842
P.A. Ibis Hoteles Rojos	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	60.00%	63,963,067
P.A. Torre Uno 93	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	80.00%	20,983,576
P.A. Urban Plaza	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	17.20%	20,647,146
P.A. Oficinas OXO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	89.20%	86,886,675
P.A. Hotel OXO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	71.90%	20,459,059
P.A. FAI 19.90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	37.50%	16,357,994
P.A. FAI 91.11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	44.10%	10,675,024
P.A. FAI MD - El Lago	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	66.60%	6,987,087

1,951,509,649

(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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

(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.

Los activos administrados por este fideicomiso corresponden a bienes inmuebles integrados en el complejo empresarial Connecta, un complejo empresarial de uso mixto con un área arrendable de 250,000 m² entre oficinas y comercio ubicado en la avenida el Dorado (av. Calle 26) con carrera 92 en la ciudad de Bogotá.

(3) 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 fideicomisos que a su vez posee la propiedad de bienes inmuebles localizados en parque logístico Zol Funza 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las inversiones en derechos fiduciarios no presentan restricciones.

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:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Valor máximo	2,191,801,607	2,168,997,239
Valor mínimo	1,973,093,664	1,987,649,899
Valor promedio	2,112,188,321	2,093,840,785

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación el detalle de las propiedades de inversión:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Oficinas	269,004,951	295,737,335
Locales	284,359,276	288,583,149
Bodegas	22,070,717	23,071,062
Total propiedades	575,434,944	607,391,546
Anticipo de inmuebles		
Promesas de compraventa	134,313,527	123,300,122
Total anticipos	134,313,527	123,300,122
Total propiedades de inversión	709,748,471	730,691,668

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del periodo	607,391,546	592,711,625
Ajuste al valor razonable	(29,174,164)	23,717,521
Ventas / retiros / traslados	(2,782,438)	(9,037,600)
Saldo al final del periodo	575,434,944	607,391,546

A continuación, el detalle de los anticipos de bienes inmuebles

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del periodo	123,300,122	63,694,434
Anticipos realizados	72,516,469	68,026,058
Traslados a derechos fiduciarios/ propiedades de inversión	(61,503,064)	(8,420,370)
Saldo al final del periodo	134,313,527	123,300,122

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 retiradel 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

El valor de las propiedades de inversión se actualiza de forma anual teniendo en cuenta los avalúos realizados por profesionales, la última actualización se realizó en los meses de diciembre de 2023; adicionalmente de acuerdo con lo indicado en el Capítulo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera diariamente se valorizan de acuerdo con la variación de la Unidad de valor Real (UVR) publicada por el Banco de la República.

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

El siguiente es el detalle por proyecto de los anticipos realizados:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Rivana II	134,313,527	61,797,058
Pantex Fabricato	-	60,173,064
ZOL Funza	-	1,330,000
	134,313,527	123,300,122

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Arrendamientos (1)	3,872,372	532,114
Deterioro (2)	(98,975)	(23,488)
	3,773,397	508,626

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

(2) Al 31 de diciembre de 2020 para el análisis de deterioro de las cuentas por cobrar por valor de \$ 332,710, 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:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- 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 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del periodo	(23,488)	(52,410)
Deterioro del periodo	(98,975)	(23,488)
Recuperaciones	23,488	52,410
Saldo al final del periodo	(98,975)	(23,488)

NOTA 9 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de las otras cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Diversas (1)	33,906,627	4,657,623
	33,906,627	4,657,623

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Parque Arauco S.A.S (a)	30,605,000	-
Fideicomiso Bodega Yumbo (b)	2,946,940	4,000,000
Otros	354,620	37,685
Credicorp	67	86
Fideicomiso Edificio Calle 90/Hidra	-	665
Fideicomiso Zonas Francas	-	619,187
	33,906,627	4,657,623

(a) Corresponde al saldo por cobrar por la venta de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Locales PAL a la compañía Parque Arauco.

(b) Corresponde al saldo por cobrar por la venta de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Bodega Yumbo.

NOTA 10 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES

A continuación, el detalle de obligaciones financieras vigentes:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Obligaciones financieras	825,129,107	823,424,678
	825,129,107	823,424,678

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras vigentes a diciembre 2023:

Entidad Bancaria	Fecha Inicio obligación	Vigencia	Tasa de interés	Valor del préstamo
Bancolombia S.A.	17/02/2021	6 años	IBR + 2.89%	349,001,585
Itaú S.A.	17/02/2021	3 años	IBR + 2.88%	200,000,000
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	40,874,752
Bancolombia S.A.	29/09/2021	3 años	3.74%	29,799,349
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
Occidente	22/12/2021	2 años	IBR + 1,10%	56,003,695
Occidente	28/01/2022	2 años	IBR + 2,10%	11,000,000
Scotiabank	28/01/2022	2 años	IBR + 3,70%	10,000,000
Scotiabank	15/02/2022	2 años	IBR + 4,52%	4,016,064
Banco de Bogota	28/05/2022	2 años	IBR + 3.75%	6,196,341
Scotiabank	20/02/2023	90 días	IBR + 8,4%	44,259,219
Occidente	28/03/2023	60 días	IBRMV + 1.40%	16,497,752
Occidente	28/03/2023	60 días	IBRMV + 1.40%	16,497,752
Intereses provisionados a la fecha				11,866,131
				825,129,107

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

NOTA 11 - COMISIONES Y HONORARIOS

A continuación, el detalle de comisiones y honorarios:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Comisiones (1)	2,869,492	3,508,002
Honorarios (2)	57,642	42,244
	2,927,134	3,550,246

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 12 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle de las cuentas por pagar:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Acreeedores varios	395,440	183,863
Iva generado arrendamiento inmuebles	2,298,580	2,276,300
Impuestos (1)	637,417	279,582
Consignaciones no identificadas (2)	1,565,641	-
Ingresos recibidos para terceros	2,636	-
	4,899,714	2,739,745

(1) Corresponde a retención en la fuente a título de impuesto de renta.

(2) Corresponde a consignaciones no identificadas con edad inferior a 30 días

NOTA 13 - INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

A continuación, el detalle de los ingresos recibidos por anticipado:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Venta de propiedades de inversión	5,919,999	-
Arrendamientos	31,928	55,380
Excedentes Fideicomisos	-	12,934,010
	5,951,927	12,989,390

NOTA 14 - 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los derechos y suscripciones, corresponden al valor neto del Fondo por \$1,932,124,922 y \$2,027,286,144, respectivamente. El número de inversionistas a esas mismas fechas son 1,806 y 1,804 y se encontraban representados en:

Tipo participación	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Número de unidades	Valor Unidad	Número de unidades	Valor Unidad
General	59,950,788	\$ 32,228.52	60,571,718	\$ 33,469.19

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

A continuación, el rendimiento generado en el Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Rendimientos abonados de los inversionistas	(74,742,337)	212,892,340
	(74,742,337)	212,892,340

NOTA 15 - INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES

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

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Arrendamientos	74,588,393	76,659,427
	74,588,393	76,659,427

NOTA 16 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Por el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Utilidad	9,392,725	4,388,314
Perdida	(139,052)	(248,022)
	9,253,673	4,140,292

La variación corresponde a las valorizaciones de las propiedades de inversión del Fondo que se realizaron en la vigencia del período 2023 y 2022.

NOTA 17 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Valoración por UVR	85,880,825	71,628,381
Desvalorización por avalúos	(115,054,989)	(47,910,860)
	(29,174,164)	23,717,521

La variación corresponde a las valorizaciones de las propiedades de inversión del Fondo que se realizaron en la vigencia del período 2023 y 2022.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 18 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Valoración derechos fiduciarios	545,664,165	441,529,504
Desvalorización derechos fiduciarios	(498,069,368)	(206,970,098)
	47,594,797	234,559,406

Los derechos fiduciarios se actualizan de acuerdo con la información financiera suministrada por cada uno de los fideicomisos, la variación negativa de un periodo a otro se debe en gran medida a las pérdidas generadas por la desvalorización de las propiedades de inversión que controla cada fideicomiso.

NOTA 19 - RESULTADO NETO EN VENTA DE INVERSIONES

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Utilidad (1)	299,289	463,808
Pérdida (2)	(6,292,220)	(812,146)
	(5,992,931)	(348,338)

(1) Utilidad en ventas efectuadas de derechos fiduciarios o propiedades de inversión:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023
Local Avenida Santander Calle 54	134,020	-
Bien Inmueble San Fernando Plaza	165,269	-
Edificio Kokoriko	-	130,625
Edificio sucursal Caldas (Davivienda)	-	212,626
Mesitas del Colegio (Davivienda)	-	120,557
	299,289	463,808

(2) Perdida en ventas efectuadas de derechos fiduciarios o propiedades de inversión:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023
Venta 51% de la participación en PA Locales PAL	(6,244,788)	-
Sucursal Fundadores Armenia (Davivienda)	(47,432)	-
Derechos fiduciarios PA Parque Industrial de occidente	-	(364,329)
Derechos fiduciarios PA Bodegas Yumbo	-	(276,039)
Edificio Seguros Atlas (Davivienda)	-	(92,785)
CC Mercurio Local 115 (Davivienda)	-	(68,477)
Inmueble los Sauces	-	(6,466)
Manizales Remo (Davivienda)	-	(4,050)
	(6,292,220)	(812,146)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 20 - RENDIMIENTOS FINANCIEROS

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Rendimientos financieros	2,267,072	919,070
	2,267,072	919,070

1) correspondientes a los rendimientos por intereses recibidos en las cuentas bancarias de ahorros

NOTA 21 - GASTOS FINANCIEROS

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Intereses créditos bancarios (1)	(120,376,447)	(74,096,251)
	(120,376,447)	(74,096,251)

(1) Corresponde al gasto por intereses financieros por las obligaciones adquiridas en los años 2023 y 2022, para la adquisición de derechos fiduciarios y propiedades de inversión.

NOTA 22 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Custodio de valores (1)	(333,865)	(289,642)
	(333,865)	(289,642)

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

NOTA 23 - GASTO POR COMISIONES

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Administración Fondo de inversión colectiva (1)	(38,056,342)	(39,797,397)
Otras comisiones (2)	(1,658,781)	(1,993,260)
	(39,715,123)	(41,790,657)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

(1) Corresponde a la comisión por administración del Fondo cancelada a la Sociedad Administradora.
 (2) Corresponde a la comisión inmobiliaria por recaudo de arrendamientos a favor de los siguientes terceros:

NOTA 24 - HONORARIOS

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Otros honorarios (1)	(1,648,573)	(1,388,459)
Revisoría fiscal (2)	(47,468)	(29,260)
	<u>(1,696,041)</u>	<u>(1,417,719)</u>

(1) Corresponde a los honorarios contratados para asesoría legales del Fondo.
 (2) Corresponde a los honorarios por concepto de revisoría fiscal del Fondo a cargo de PwC Contadores y Auditores S.A.S. y Ernst & Young Audit S.A.S.

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
JCO Inversiones S.A.S (a)	(1,043,994)	(1,139,271)
Credicorp Capital Fiduciaria (b)	(180,960)	(174,000)
Luis Carlos Polania & CIA. LTDA	(151,620)	-
Colliers International	(87,538)	-
Jones Lang Lasalle Ltda	(69,000)	(530,000)
Alianza Fiduciaria	(64,757)	(61,980)
Luz Stella Salazar Ramirez	(40,350)	-
CHm Inversión y Desarrollo S.A.S	(20,562)	-
JK Gomcarva S.A.S.	-	(59,250)
Exitos JG SAS	-	(18,000)
Cuartas Zuleta Claudia	-	(9,750)
Fiducricorp Vista	-	(1,000)
Scotiabank Colpatría S.A	-	(9)
	<u>(1,658,781)</u>	<u>(1,993,260)</u>

a) Comisión Inmobiliaria por recaudo de arrendamientos.
 b) Comisión fiduciaria por administración de fideicomisos.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 25 - IMPUESTOS

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Prediales (1)	(5,380,755)	(5,372,028)
Sobretasas y otros (2)	(1,124,562)	(980,322)
	<u>(6,505,317)</u>	<u>(6,352,350)</u>

(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 26 - OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO

Por los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, a continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Otros ingresos (1)	872,102	311,158
Indemnización por siniestros	64,716	-
Recobros y recuperaciones	-	68,751
Incumplimiento de contrato arrendamientos	155,000	343,230
Mantenimiento y reparaciones	-	(45,629)
Otros gastos (2)	(971,818)	(378,047)
Gastos avalúos	(493,134)	(422,514)
Administraciones (3)	(2,113,148)	(1,753,562)
Adecuaciones	(1,456,181)	(396,226)
	<u>(3,942,463)</u>	<u>(2,272,839)</u>

(1) El siguiente es el detalle de otros ingresos

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Intereses Ransa Colombia S.A.S. (a)	293,561	-
Restitución remanente aportes PA Bodegas ZF	153,313	100,495
Reembolso por adecuaciones efectuadas por el fondo correspondiente a gastos de arrendatarios	78,467	-
Restitución mayor valor aportado en la adquisición derechos fiduciarios parque Fabricato	40,585	-
Restitución remanente aportes PA Hotel OXO	8,356	-
Otros ingresos asociados a las propiedades de inversión	297,820	210,663
	<u>872,102</u>	<u>311,158</u>

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

(a) Corresponde a los intereses causados que fueron pactados en el contrato venta de los derechos fiduciarios del fideicomiso bodegas yumbo; Ransa Colombia S.A.S se comprometió a efectuar la construcción y entrega de una red contra incendios, mientras esta no se entrega a satisfacción al fondo esta entidad se obliga a pagar unos intereses tomando como base el saldo por pagar al fondo por la venta de los derechos fiduciarios del fideicomiso antes mencionado.

(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.

NOTA 27 – 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 pesos colombianos por concepto de monto de compensación, y COP\$607,583 pesos colombianos 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 al 31 de diciembre de 2023:

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.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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.
- SEISCIENTOS 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.
- En el 16 de febrero de 2022, el Juzgado remitió a Bancolombia un oficio mediante el cual se ordenó comunicar al Gerente de Bancolombia S.A. la apertura de incidente en contra de este por incumplir la orden de embargo emitida por el Juzgado mediante los oficios del 6 de septiembre de 2018 y 1 de octubre de 2019.
- El 22 de febrero de 2022, BANCOLOMBIA mediante correo electrónico envió al Juzgado memorial de fecha 21 de febrero de 2022, manifestando que no ha desatendido la orden del Despacho, y aportó documentación sustentando dicha manifestación. Asimismo, manifestó que sobre las cuentas del cliente ejecutado FINO LINO a la fecha figuran vigentes ordenes de embargo anteriores a la comunicada por el Juzgado las cuales deben ser atendidas en estricto orden, por lo que no se han retirado dineros a favor de este proceso.

Mediante Auto Interlocutorio No. 222 del 4 de marzo de 2022 el Juzgado resolvió el incidente en contra de BANCOLOMBIA, aceptando las justificaciones expuestas, la no imposición de sanciones y el archivo del incidente.

A la fecha no hay más movimientos en el proceso.

Tiempo estimado del proceso:

Teniendo en cuenta que dentro del proceso se libró mandamiento de pago y se decretaron medias cautelares sobre las cuentas reportadas por TRANSUNIÓN, sin embargo, a la fecha aún no ha sido posible identificar patrimonio de FINO LINO que pueda ser ejecutado para el pago de la deuda, estimaríamos que podría tomar mínimo 1 año más.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Opinión Profesión sobre la probabilidad de solución favorable o desfavorable, su cuantificación y porcentaje de probabilidad de éxito.

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 el BANCO DE BOGOTÁ, informó en su momento el registro del embargo correspondiente en la cuenta del FINO LINO, pero advirtiendo que esta no presenta saldo y BANCOCOLOMBIA informó el registro del embargo correspondiente, pero advirtiendo que sobre las cuentas del cliente ejecutado FINO LINO a la fecha figuran vigentes ordenes de embargo anteriores a la comunicada por el Juzgado las cuales deben ser atendidas en estricto orden y que en tal razón no se han retirado dineros a favor de este proceso.

Cualquier otro pasivo contingente que afecte a Inmoval: Con corte a 31 de diciembre de 2023 no representamos ningún otro pasivo contingente, diferente al aquí enunciado, que pueda afectar a Inmoval.

2. Opción de adquisición del 49% de los derechos fiduciarios en el Patrimonio Autónomo Alegra

El 2 de octubre de 2023 el fondo efectúa la venta del 51% de su participación en el fideicomiso Locales PAL a Parque Arauco S.A.S, la participación restante de este fideicomiso fue cedida al fideicomiso Parque Arauco Matriz, en su negociación mediante el anexo 8 del contrato de venta se acuerda que el fondo tiene la opción de compra del 49% de los derechos fiduciarios del Patrimonio Autónomo Alegra el cual administra el Centro Comercial Parque Alegra ubicado en la ciudad de Barranquilla.

La opción de compra estará activa desde el 5 año de la apertura al público del centro comercial (marzo 2022) y por un término de 24 meses.

El monto de la transacción esta pactada por una cifra igual al múltiplo de 13 por el EBITDA menos la deuda financiera del Patrimonio Autónomo Alegra.

En la fecha en que el fondo ejerza la opción de compra este aportara los derechos fiduciarios al Fideicomiso Patrimonio autónomo Parque Arauco Matriz.

3. Pago adicional por la venta de los derechos fiduciarios en el fideicomiso Bodegas yumbo

De acuerdo a la clausula sexta del contrato de venta de derechos fiduciarios del fideicomiso Bodegas Yumbo firmado el 25 de noviembre de 2022, se condiciona un pago a favor de fondo por valor de quinientos millones de pesos (COP 500,000,000) siempre y cuando el fondo cumpla con las siguientes condiciones:

- Haber obtenido una licencia de construcción en la modalidad de modificación y ampliación, con el fin de incorporar el área de 250m² de zonas de circulación de las Bodegas Inmoval.
- Haber obtenido la modificación de planos de propiedad horizontal de la cual la Bodega 3 hace parte (la "Propiedad Horizontal") de acuerdo con lo aprobado en la licencia de construcción.
- Otorgado una escritura pública en la cual se modifique el reglamento de la Propiedad Horizontal, de acuerdo con la modificación de la licencia de construcción

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- Otorgado una escritura pública de declaración de construcciones para la Bodega 4, respecto del área que le corresponda de acuerdo con la licencia indicada
- Para efectos de lo anterior el fondo determinará técnicamente qué área de los 250m2 a declarar, corresponden a la escritura indicada
- Enviar al Comprador el certificado de tradición expedido por la ORIP, en el que se evidencia el registro efectivo de las escrituras públicas

Las anteriores actividades tienen un plazo de ejecución máximo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del contrato de compraventa.

En el evento en que en el plazo antes indicado no fuera posible finalizar las actividades previstas, se entenderá que no se causará el derecho al Segundo Pago en favor del fondo y por lo tanto el Comprador tendrá derecho a conservar la suma de COP\$500.000.000, y sus respectivos rendimientos (de haber). En el evento de existir un faltante por una eventual desvaloración de la cuenta, el fondo pagará al Comprador el faltante correspondiente a la anterior suma. Lo anterior no configurará un incumplimiento del Acuerdo por parte del fondo, quien habrá resarcido plenamente al Comprador por la suma antes indicada, que implica un descuento en el Precio pactado por las Partes de los activos subyacentes del Fideicomiso.

Contingencias pasivas

- 1. Proceso declarativo de CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. en su condición de administrador del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL contra Edificio Internacional Corficolombiana – Propiedad Horizontal:**

Sumas relacionadas con el proceso:

La cuantía de las pretensiones corresponde COP\$ 173,731,079 pesos colombianos por concepto de nulidad absoluta de las decisiones tomadas en la Asamblea Extraordinaria convocada y realizada el 17 de agosto de 2023, (I) por objeto ilícito, al desconocer abiertamente la Ley 675 de 2001, una norma de orden público y (II) por omitir la disposición del artículo 9 del régimen de propiedad horizontal. En dicha decisión de la Asamblea Extraordinaria, se aprobó el pago de cuotas extraordinarias para la sustitución de los ascensores de la copropiedad; ascensores a los cuales los Inmuebles del Fondo no cuenta con acceso o hace uso directo.

Fecha de inicio del proceso:

Fecha de radicación: 31 de octubre de 2023.
Fecha de admisión: 7 de noviembre de 2023.

Estado del proceso:

El 18 de diciembre de 2023 se remitió notificación de la demanda a la parte demandada, quien se encuentra en término para dar contestación a la demanda. Por otra parte, por medio de auto del 26 de enero de 2024 el Juzgado ordenó la medida cautelar consistente en la suspensión del pago de las cuotas extraordinarias.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Tiempo estimado del proceso:

Entendiendo que el proceso no requiere de estudios técnicos o profesionales adicionales a las pruebas documentales que puedan llegar a aportar las partes, considero que el litigio puede presentar una duración de 2 años aproximadamente.

Garantías constituidas:

Dando cumplimiento a lo ordenado en el numeral 8 del auto proferido el 7 de noviembre de 2023, el 23 de noviembre de 2023 se aportó póliza de seguro No. 100353378 emitida por la Compañía Mundial de Seguros constituida por el Fondo a fin de que se hiciera efectiva la medida cautelar consistente en la suspensión del pago de las cuotas extraordinarias.

Probabilidad de éxito:

Media – Alta, en la medida en que, conforme al parágrafo 3 del artículo 29, los copropietarios de los inmuebles ubicados en el primer piso de una copropiedad no están obligados a contribuir a las expensas comunes causadas por los mantenimientos, reparaciones y reposiciones de los asesores de la copropiedad.

NOTA 28 - MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO

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

NOTA 29 - HECHOS POSTERIORES

Al cierre a 31 de diciembre de 2023 y hasta el 29 febrero de 2024, 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.

NOTA 30 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del fondo administrado por la Sociedad Comisionista y requeridos por la Superintendencia Financiera de Colombia fueron revisados para emisión por parte de la Junta Directiva el 22 de febrero de 2024 bajo el acta No. 781.

Anexo 5: Reporte de Calificación



RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Afirma Calificación de FIC Inmobiliario Inmoval en 'Excelente(col)'; Perspectiva Estable

Colombia Mon 10 Jul, 2023 - 12:05 p. m. ET

Fitch Ratings - Bogota - 10 Jul 2023: 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)'. El fondo es administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. (Credicorp Capital). La Perspectiva es Estable.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Inmoval es un fondo orientado a la inversión de bienes inmuebles construidos y en construcción con fines comerciales. El proceso de inversión de Inmoval es excelente y se basa en un análisis *bottom up* con criterios de selección de inmuebles, arrendatarios y desarrollos inmobiliarios claros. Las decisiones de inversión se realizan a través de un comité de inversiones exclusivo para el fondo, que cuenta con miembros de experiencia resaltable.

El fondo cuenta con el soporte de las áreas de riesgo de crédito y operativas, y entes externos como administradores inmobiliarios, abogados y veedores. Además, se beneficia del uso del software especializado Argus. 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.

En comparación con las prácticas del mercado, Inmoval evidencia una periodicidad menor en las auditorías realizadas al área encargada de gestión. Otra oportunidad de mejora es establecer procedimientos formales de evaluación del desempeño de los terceros.

La calificación 'Excelente(col)' de Inmoval se basa en la siguiente puntuación de cada pilar:

- Proceso de Inversión: 'Excelente(col)';
- Recursos de Inversión: 'Fuerte(col)';
- Administración de Riesgos: 'Excelente(col)';
- Compañía y Servicio al Cliente: 'Excelente(col)';
- Desempeño de la Inversión: 'Consistente(col)'.

Proceso de Inversión: Para Fitch, el proceso de inversión de Credicorp Capital es robusto para el manejo de Inmoval. El comité de inversiones está conformado por dos miembros internos y tres independientes con experiencia amplia e interdisciplinaria que se apoyan en análisis de terceros del mercado inmobiliario. Inmoval evidencia consistencia elevada y cumplimiento de su política de inversión.

Recursos de Inversión: 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. Inmoval tiene el respaldo del área de riesgo de crédito y *back-office* de la comisionista, así como de entes externos. El flujo del trabajo se beneficia de Argus, aunque Excel sigue en uso.

Administración de Riesgos: La estructura de control de riesgo y gobierno corporativo de Credicorp Capital apoyan transversalmente los procesos de la organización. De esta manera, Inmoval hace parte de los controles, gestión de riesgos y auditorías realizados por Auditoría Interna, Cumplimiento y Dirección de Riesgo. Aunque el fondo no cuenta con un comité de riesgos exclusivo, tiene un comité de inversiones que funge como ente máximo de control. Fitch identifica un contrapeso en las propuestas del área de inversiones a través de dicho comité y del área de riesgo de crédito.

Compañía y Servicio al Cliente: Credicorp Capital es la comisionista administradora de Inmoval. Fitch la califica en 'Excelente(col)' y 'AAA(col)', ambas con Perspectiva Estable. Es filial del Banco de Crédito del Perú S.A. (BCP) [BBB]. Credicorp Capital tiene más de 30 años en el mercado bursátil colombiano y es una de las compañías líderes en el sector. Fitch resalta que Inmoval es uno de los vehículos de inversión inmobiliaria líder del mercado que además cuenta con una trayectoria amplia. Aparte 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 mantiene comunicación periódica con los inversionistas.

Desempeño de la Inversión: Luego de haber mostrado una disminución en la métrica de vacancia, tanto económica como física, en el período de mayo a agosto de 2022, esta ha mostrado una tendencia alcista, aunque continúa siendo de un solo dígito. Asimismo, luego de tener un mínimo de mora en diciembre de 2022, ha incrementado moderadamente en el primer semestre de 2023. El desempeño del fondo, medido como rentabilidad ajustada por riesgo, es consistente y está en línea con los objetivos de inversión.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

Cambios representativos adversos en cualquiera de los cinco pilares claves de calificación. Cualquier modificación a la baja en el puntaje asignado a uno o más pilares puede impactar las calificaciones.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

Inmoval tiene la calificación nacional más alta de calidad de administración de inversiones. Por lo tanto, no es posible tomar una acción positiva.

Factores que pueden darle mayor estabilidad a la calificación son contar con métricas de vacancia y mora por parte de todos los administradores con la misma periodicidad y de manera más oportuna, consolidar el equipo de trabajo de tal manera que se mejoren los índices de rotación y permanencia. También establecer procedimientos formales de evaluación del desempeño de terceros, e incrementar la periodicidad de las auditorías realizadas al fondo.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud de la operadora del(los) fondo(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Las calificaciones de calidad de administración de inversiones no son de crédito y no son comparables con las calificaciones tradicionales de crédito asignadas a la deuda emitida por algunos administradores de inversiones. Más bien, son una evaluación prospectiva, relacionada a las capacidades de inversión de un administrador de inversiones y de la fortaleza de su plataforma operativa.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificaciones de Calidad de Administración de Inversiones (Abril 29, 2021).

INFORMACIÓN REGULATORIA

NOMBRE EMISOR o ADMINISTRADOR: Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval, administrado por Credicorp Capital Colombia S.A.

NÚMERO DE ACTA: COL_2023_136

FECHA DEL COMITÉ: 7/julio/2023

PROPÓSITO DE LA REUNIÓN: Revisión Periódica

MIEMBROS DE COMITÉ: Juan Haro (Presidente), Pedro Gomes, Mónica González

Las hojas de vida de los Miembros del Comité Técnico podrán consultarse en la página web: <https://www.fitchratings.com/es/region/colombia>.

La calificación de riesgo crediticio de Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores constituye una opinión profesional y en ningún momento implica una recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni constituye garantía de cumplimiento de las obligaciones del calificado.

En los casos en los que aplique, para la asignación de la presente calificación Fitch Ratings consideró los aspectos a los que alude el artículo 4 del Decreto 610 de 2002, de conformidad con el artículo 6 del mismo Decreto, hoy incorporados en los artículos 2.2.2.2.2. y 2.2.2.2.4., respectivamente, del Decreto 1068 de 2015.

El presente documento puede incluir información de calificaciones en escala internacional y/o de otras jurisdicciones diferentes a Colombia, esta información es de carácter público y puede estar en un idioma diferente al español. No obstante, las acciones de calificación adoptadas por Fitch Ratings Colombia S.A. Sociedad Calificadora de Valores únicamente corresponden a las calificaciones con el sufijo "col", las otras calificaciones solo se mencionan como referencia.

DEFINICIONES DE ESCALAS NACIONALES DE CALIFICACIÓN

ESCALA DE CALIDAD DE ADMINISTRACIÓN DE INVERSIONES

Excelente(col). El administrador de inversiones tiene capacidades de inversión y características operacionales extremadamente robustas.

Fuerte(col). El administrador de inversiones tiene capacidades de inversión y características operacionales consolidadas.

Bueno(col). El administrador de inversiones tiene capacidades de inversión y características operacionales buenas.

Adecuado(col). El administrador de inversiones tiene capacidades de inversión y características operacionales adecuadas.

Débil(col). El administrador de inversiones tiene capacidades de inversión y características operacionales débiles.

PERSPECTIVAS Y OBSERVACIONES DE LA CALIFICACIÓN

PERSPECTIVAS. Estas indican la dirección en que una calificación podría posiblemente moverse dentro de un período entre uno y dos años. Asimismo, reflejan tendencias que aún no han alcanzado el nivel que impulsarían el cambio en la calificación, pero que podrían hacerlo si continúan. Estas pueden ser: “Positiva”; “Estable”; o “Negativa”.

La mayoría de las Perspectivas son generalmente Estables. Las calificaciones con Perspectivas Positivas o Negativas no necesariamente van a ser modificadas.

OBSERVACIONES. Estas indican que hay una mayor probabilidad de que una calificación cambie y la posible dirección de tal cambio. Estas son designadas como “Positiva”, indicando una mejora potencial, “Negativa”, para una baja potencial, o “En Evolución”, si la calificación puede subir, bajar o ser afirmada.

Una Observación es típicamente impulsada por un evento, por lo que es generalmente resuelta en un corto período. Dicho evento puede ser anticipado o haber ocurrido, pero en ambos casos las implicaciones exactas sobre la calificación son indeterminadas. El período de Observación es típicamente utilizado para recoger más información y /o usar información para un mayor análisis.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ⇅	RATING ⇅	PRIOR ⇅
Fondo de Inversion Colectiva Inmobiliario INMOVAL	ENac CAI Excelente(col) Rating Outlook Stable Afirmada	Excelente(col) R: Outlook Stable

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FITCH RATINGS ANALYSTS

Sandra Patricia Paez

Director

Analista Líder

+57 601 241 3258

sandra.paez@fitchratings.com

Fitch Ratings Colombia

Calle 69 A No. 9-85 Bogota

Felipe Baquero Riveros

Associate Director

Analista Secundario

+57 601 241 3219

felipe.baquero@fitchratings.com

Juan Pablo Haro Bayardo, CFA, FRM

Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7005

juanpablo.harobayardo@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Monica Saavedra

Bogota

+57 601 241 3238

monica.saavedra@fitchratings.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/colombia.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodología de Calificaciones de Calidad de Administración de Inversiones (Evaluación de Administradores de Inversiones, Estrategias y Fondos Activos, Pasivos y Alternativos) (pub. 29 Apr 2021)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Fondo de Inversion Colectiva Inmobiliario INMOVAL -

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio

admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

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 USD1,000 a USD750,000 (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 USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación 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. Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (“NRSRO”; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para

emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

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".

Derechos de autor © 2023 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.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch's international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch's approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch's [Regulatory Affairs](#) page on Fitch's website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.



CredicorpCapital

