

***Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval
(59501)***

Administrado por Credicorp Capital Colombia S. A.

Estados Financieros con informe del Revisor Fiscal

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020



Informe del Revisor Fiscal sobre los estados financieros

A los 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 (59501) (en adelante el Fondo) administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. (en adelante la Sociedad Comisionista), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, fielmente tomados de los registros auxiliares del Fondo, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras. Dichos estados financieros a su vez reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesto el Fondo en desarrollo de su actividad, medidos de acuerdo con los sistemas de administración implementados por la Sociedad Comisionista como administradora del Fondo.

Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe.

Soy independiente del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501) administrado por Credicorp Capital Colombia S.A, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA – por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

PwC Contadores y Auditores S.A.S., Carrera 7 No. 156-80, Piso 17, Bogotá, Colombia.
Tel: (60-1) 7431111, www.pwc.com/co



**A los señores Inversionistas del
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501) administrado por Credicorp Capital Colombia S.A.**

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Responsabilidades de la administración de la Sociedad Comisionista y de los encargados de la dirección del Fondo sobre los estados financieros

La administración de la Sociedad Comisionista como administradora del Fondo es responsable por la adecuada preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras, y por las políticas de control interno y de administración de riesgos que la administración consideró necesarias para que la preparación de estos estados financieros esté libre de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración de la Sociedad Comisionista es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el principio de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la dirección de la Sociedad Comisionista como administradora del Fondo son responsables por la supervisión del proceso de reporte de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:



A los señores Inversionistas del

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

- Identifico y valoro los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalúo lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de la dirección de la Sociedad Comisionista, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.



**A los señores Inversionistas del
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501) administrado por Credicorp Capital Colombia S.A.**

Otros asuntos

Los estados financieros del Fondo por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron auditados por otro revisor fiscal, vinculado a PwC Contadores y Auditores S. A. S., quien en informe de fecha 16 de febrero de 2021 emitió una opinión sin salvedades sobre los mismos.

**BIBIANA
BEJARANO
PRECIADO**

Firmado digitalmente
por BIBIANA
BEJARANO PRECIADO
Fecha: 2022.02.21
16:40:56 -05'00'

Bibiana Bejarano Preciado
Revisor Fiscal Suplente
Tarjeta Profesional No. 122.963-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.
21 de febrero de 2022

Certificación del Representante Legal y Contador Público

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

21 de febrero de 2022

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

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

RAMON
EDUARDO
MENDEZ JIMENEZ
Firmado digitalmente
por RAMON EDUARDO
MENDEZ JIMENEZ
Fecha: 2022.02.21
22:53:42 -05'00'

Ramón Eduardo Méndez Jiménez
Representante Legal

MARISOL
PADILLA
CORTES
Firmado digitalmente
por MARISOL PADILLA
CORTES
Fecha: 2022.02.21
22:54:23 -05'00'

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

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

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

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

RAMON
EDUARDO
MENDEZ JIMENEZ
Firmado digitalmente por
RAMON EDUARDO MENDEZ
JIMENEZ
Fecha: 2022.02.21 22:56:33
-05'00'

Ramón Eduardo Méndez Jiménez
Representante Legal

MARISOL
PADILLA
CORTES
Firmado digitalmente
por MARISOL PADILLA
CORTES
Fecha: 2022.02.21
22:58:27 -05'00'

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

BIBIANA
BEJARANO
PRECIADO
Firmado digitalmente
por BIBIANA
BEJARANO PRECIADO
Fecha: 2022.02.21
16:39:12 -05'00'

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

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

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

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

RAMON
EDUARDO
MENDEZ JIMENEZ
Firmado digitalmente por
RAMON EDUARDO
MENDEZ JIMENEZ
Fecha: 2022.02.21 22:56:48
-05'00'
Ramón Eduardo Méndez Jiménez
Representante Legal

MARISOL
PADILLA
CORTES
Firmado digitalmente
por MARISOL PADILLA
CORTES
Fecha: 2022.02.21
22:58:56 -05'00'
Marisol Padilla Cortés
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 115422-T

BIBIANA
BEJARANO
PRECIADO
Firmado digitalmente
por BIBIANA
BEJARANO PRECIADO
Fecha: 2022.02.21
16:39:35 -05'00'
Bibiana Bejarano Preciado
Revisor Fiscal Suplente
Tarjeta Profesional No. 122963-T
Designado por PwC Contadores
y Auditores S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

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

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

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

RAMON
EDUARDO
MENDEZ JIMENEZ
Ramón Eduardo Méndez Jiménez
Representante Legal

Firmado digitalmente por
RAMON EDUARDO MENDEZ
JIMENEZ
Fecha: 2022.02.21 22:57:21
-05'00"

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

Firmado digitalmente por
MARISOL PADILLA
CORTES
Fecha: 2022.02.21
22:59:32 -05'00"

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

Firmado digitalmente
por BIBIANA
BEJARANO PRECIADO
Fecha: 2022.02.21
16:39:56 -05'00"

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	Aportes de los inversionistas	Rendimientos abonados del periodo	Total activos netos de los inversionistas
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1,724,199,418	124,249,155	1,848,448,573
Retiros de inversionistas	(22,565,978)	-	(22,565,978)
Reinversión rendimientos	124,249,155	(124,249,155)	-
Rendimientos abonados	-	(52,634,839)	(52,634,839)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1,825,882,595	(52,634,839)	1,773,247,756
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1,825,882,595	(52,634,839)	1,773,247,756
Retiros de inversionistas	(83,101,586)	-	(83,101,586)
Reinversión rendimientos	(52,634,839)	52,634,839	-
Rendimientos abonados	-	165,505,372	165,505,372
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1,690,146,170	165,505,372	1,855,651,542

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

RAMON
EDUARDO
MENDEZ JIMENEZ
Firmado digitalmente por
RAMON EDUARDO
MENDEZ JIMENEZ
Fecha: 2022.02.21 22:57:43
-05'00'

Ramón Eduardo Méndez Jiménez
Representante Legal

MARISOL
PADILLA
CORTES
Firmado digitalmente
por MARISOL
PADILLA CORTES
Fecha: 2022.02.21
22:59:52 -05'00'

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

BIBIANA
BEJARANO
PRECIADO
Firmado digitalmente
por BIBIANA
BEJARANO PRECIADO
Fecha: 2022.02.21
16:40:16 -05'00'

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

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

Aspectos generales del Fondo

Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado 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, contratos de anticresis.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(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 (\$10,000,000.00), que podrá acreditarse suscribiendo compromisos de inversión. La Sociedad Administradora podrá modificar dicha suma en el momento en que lo considere pertinente, a través de la reforma correspondiente. No obstante, la modificación será obligatoria únicamente para los nuevos compromisos de inversión, y en tal sentido no se podrá exigir a los 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 los mismos.

Redención de derechos

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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:

- 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 del mismo, 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 los mismos a solicitudes de capital siguientes.

Valor inicial de cada derecho

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

Valoración del Fondo

Sobre el valor del Fondo al cierre de operaciones del día anterior, (VFCt-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, (PCFt), de la siguiente manera:

$$PCFt = VFCt-1 + RDt$$

Donde:

PCFt = Precierre del Fondo del día t.

VFCt-1 = Valor del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.

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

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

$$VFCt = VFCt-1 + Partida activas del día t - partidas pasivas del día t$$

Donde:

VFCt = Valor del Fondo al cierre del día t.

VFCt-1 = Valor del Fondo al cierre del día anterior.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Una vez determinado el precierre del Fondo para el día t (PCFt) 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:

$$VUOt = PCFt / NUCt-1$$

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

Remuneración de la Sociedad Administradora

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

Gastos a cargo del Fondo

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

Está a cargo de cada uno de los compartimentos, 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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

- 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.

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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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 del mismo, 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 los mismos a solicitudes de capital siguientes. Este procedimiento puede utilizarse también cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos líquidos.

Gobierno corporativo

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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

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

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

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

Junta Directiva y Alta Gerencia:

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

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

1. Comité de Auditoría:

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

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

2. Comité de Riesgos:

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

- Comité de Riesgo Operacional

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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

3. Comité de Ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento

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

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

4. Comité ALCO Colombia:

El comité ALCO Colombia está conformado por las siguientes personas:

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

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

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

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

I. Relacionados con el Balance:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

II. Relacionados con riesgo:

- Riesgo de liquidez (concentración, vencimientos)
- Proponer y aprobar la emisión de capital o deuda (en primera instancia)
- Aprobar límites y capacidades para tomar deuda en el mercado (definir también los niveles de atribuciones internos)
- Asignación de RRPP (portafolio y unidades de negocio)
- Cumplimiento de los límites legales y corporativos existentes
- Recomendación al Comité ALCO Regional o Directorios de nuevos límites cuando sea necesario.
- Control del riesgo operativo (capacidad de cumplimiento de operaciones)
- Aprobar las metodologías y modelos de la Tesorería para la gestión del riesgo de liquidez y los necesarios para el cumplimiento de su mandato.

III. Relacionados con precio y nuevos productos:

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

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

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

Políticas y División de Funciones:

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

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

Reportes a la Junta Directiva:

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Infraestructura tecnológica:

La Sociedad Administradora cuenta con la infraestructura tecnológica adecuada, que permite soportar y salvaguardar de manera eficiente los requerimientos transaccionales de su operación diaria y de sus áreas de control y riesgos, así como las propiedades de la información en cuanto a Confidencialidad, Integridad y Disponibilidad y cuyo direccionamiento permite realizar monitoreo continuo a todas las tipologías de operaciones que realiza y su volumen.

Metodologías para medición de riesgos:

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

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

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

Estructura Organizacional:

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

La Sociedad Administradora cuenta con una Dirección de Riesgo, la cual depende directamente de la Presidencia y está encargado de gestionar los sistemas de administración de los riesgos de mercado y de

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

liquidez (SARM, SARL), riesgo de crédito/contraparte (SARiC) y riesgo operativo (SARO) y que en general integra la gestión de riesgos de la Comisionista.

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

Recurso Humano:

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

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

Verificación de Operaciones:

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

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

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

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 Comisionista, suministrando a cada una de las áreas auditadas, así como al Comité de Auditoría y la Junta Directiva, recomendaciones para fortalecer el sistema de control interno de tal manera que se ajuste a las necesidades de la entidad

Asamblea de Inversionistas

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Reuniones de la Asamblea de Inversionistas

La Asamblea de Inversionistas del Fondo la constituyen los respectivos Inversionistas del Fondo, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el Decreto 2555 de 2010. En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Código de Comercio previstas para la Asamblea de Accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza. La Asamblea de Inversionistas se reunirá cuando sea convocada por la Sociedad Administradora a través del Gerente, por el revisor fiscal, por Inversionistas del Fondo que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) de las participaciones, o por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

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

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

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

Funciones de la Asamblea de Inversionistas

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Comité de análisis de inversiones

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

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

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

Análisis de los impactos del COVID-19

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

Es así como el cuarto trimestre del 2021 cierra con una evidente recuperación Post- COVID que se espera mantener para los siguientes periodos regresando la estabilidad económica de los mercados tanto nacionales como internacionales. No obstante la recuperación presentada, los indicadores acumulados del año 2021 han sido afectados no solamente por el virus del COVID -19 sino por las tensiones sociales

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

durante los días del Paro Nacional que buscaba detener la aprobación a la reforma tributaria presentada por el Gobierno Nacional en segundo trimestre del año. Así mismo las calificadoras de riesgos bajaron el grado de inversión en Colombia lo que hizo que algunos capitales salieran del país y por su parte llegaran nuevos capitales en búsqueda de mejores retornos en relación al riesgo asumido.

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

A la fecha de corte de los presentes estados financieros, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. ha presentado una disminución sustancial de las comunicaciones por parte de arrendatarios en las cuales solicitan que sean adoptados alivios económicos respecto a los contratos de arrendamiento con ellos vigentes, por el contrario se han recibido noticias positivas de compañías arrendatarias que han incorporado el plan de retorno a la modalidad presencial lo que deriva en mejores perspectivas sobre el continuo uso de áreas comerciales incluidas en el portafolio del Fondo. Así mismo, los alivios en caja otorgados en el periodo anterior se han recaudado a lo largo de primer semestre en un 100% y continuarán en proceso de recaudos según la vigencia que apliquen los mismos. Así las cosas la rentabilidad al cierre del periodo 2021 fue del 9.60%.

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

2.1 Declaración de cumplimiento

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

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

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

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

2.2 Bases de presentación

2.2.1 Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores

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

2.2.2 Grado de redondeo

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

2.2.3 Bases de Medición

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

2.2.4 Estado de situación financiera

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

2.2.5 Estado de resultados

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:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Factores primarios:

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

Factores secundarios:

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

2.2.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

Son consideradas transacciones en moneda extranjera aquellas realizadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas en la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son posteriormente ajustados a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha del estado de la situación financiera. Las diferencias entre el tipo de cambio de cierre de cada estado de la situación financiera presentado y el tipo de cambio utilizado inicialmente para registrar las transacciones se registran en el estado de resultados como parte del rubro “diferencia en cambio, neta”.

2.2.9 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

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

Las estimaciones más significativas incluidas en los estados financieros adjuntos están relacionadas con la valorización de las inversiones negociables (inversiones a valor razonable con cambio en resultados) como se detalla en la nota 2.3.2; de igual manera las estimaciones de valor razonable detallados en la nota 2.3.12, y en opinión de la Sociedad Administradora del Fondo, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Sociedad Administradora del Fondo no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante.

En la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, 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 2020.

2.2.10 Negocio en marcha

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la Sociedad Administradora considera la posición financiera actual del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado

financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2022.

2.2.11 Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

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

2.3 Principales políticas contables

2.3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.3.2 Inversiones

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

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

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

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

2.3.2.1 Clasificación y medición de inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2.2 Adopción de la clasificación de las inversiones

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

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

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

Reclasificación de las inversiones

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

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

Reclasificación de las inversiones para mantener hasta el vencimiento a inversiones negociables

Hay lugar a reclasificar una inversión de la categoría de inversiones para mantener hasta el vencimiento a la categoría de inversiones negociables, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

- a. Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas o de sus vinculadas.
- b. Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.
- c. Procesos de fusión o reorganización institucional que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio, previamente establecida por la entidad resultante.
- d. En los demás casos en que la Superintendencia Financiera de Colombia haya otorgado su autorización previa y expresa.

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

Disposiciones aplicables a la reclasificación de inversiones

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

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

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

- i) El monto y las condiciones de la oferta inicial de la entidad vigilada;
- ii) El monto negociado;
- iii) Impacto en los estados financieros.

e. En el evento que el emisor de un título o valor vaya a efectuar una redención anticipada, en cumplimiento de las condiciones de la emisión, no será necesario realizar reclasificación alguna.

f. En cualquier tiempo, la Superintendencia Financiera de Colombia puede ordenar a la vigilada la reclasificación de una inversión, cuando quiera que ésta no cumpla con las características propias de la clase en la que fue clasificada, porque no se hayan cumplido los requisitos o criterios definidos en la norma, o la reclasificación sea requerida para lograr una mejor revelación de la situación financiera de la entidad vigilada.

g. Las entidades vigiladas deberán demostrar la justificación técnica de la reclasificación realizada y deberán documentar y mantener a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, los estudios, evaluaciones, análisis y, en general, toda la información que se haya tenido en cuenta o a raíz de la cual se hubiere adoptado la decisión de reclasificar una inversión.

2.3.2.3 Medición

Objetivo de la valoración de inversiones

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

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

Criterios para la valoración de inversiones

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

a. **Objetividad:** La determinación y asignación del valor razonable de un título o valor se debe efectuar con base en criterios técnicos y profesionales, que reconozcan los efectos derivados de los cambios en el comportamiento de todas las variables que puedan afectar dicho precio.

b. **Transparencia y representatividad:** El valor razonable de un título o valor se debe determinar y asignar con el propósito de revelar un resultado económico cierto, neutral, verificable y representativo de los derechos incorporados en el mismo.

c. **Evaluación y análisis permanentes:** El valor razonable que se atribuya a un título o valor se debe fundamentar en la evaluación y el análisis permanente de las condiciones del mercado, de los emisores y de la respectiva emisión. Las variaciones en dichas condiciones se deben reflejar en cambios del precio previamente asignado, con la periodicidad establecida para la valoración de las inversiones, que para el caso del Fondo es diaria.

d. Profesionalismo: La determinación del valor razonable de un título o valor se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminados a la búsqueda, obtención, conocimiento y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el precio que se determine refleje los recursos que razonablemente se recibirían por su venta

2.3.2.4 Valoración

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

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

2.3.2.5 Contabilización de las inversiones

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

Inversiones negociables

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

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

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

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

2.3.2.6 Propiedades de inversión

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

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

- Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del bien.

- Bienes en construcción o con un tiempo de construido menor o igual a veinte (20) años, salvo aquellos bienes cuyo atractivo comercial genere una expectativa de valorización superior a los requerimientos de mantenimiento y renovación al momento de compra y posterior arriendo.
- Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial.
- Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad

2.3.3 Cuentas por cobrar

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.

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.

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

2.3.4 Pasivos financieros

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

2.3.5 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

2.3.6. Impuestos

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

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

2.3.7 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

Ingresos por arrendamientos

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

2.3.8 Reconocimiento de costos y gastos

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

2.3.9 Provisiones

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

2.3.10 Contingencias

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.

2.3.11 Partes relacionadas

De acuerdo con la NIC 24 una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros en las cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considerado

miembro del personal clave de la Sociedad Administradora que informa o de una controladora de la entidad que informa. Dentro de la definición de parte relacionada se incluye: a) personas y/o familiares relacionados con la entidad, entidades que son miembros del mismo grupo (controladora y subsidiaria), asociadas o negocios conjuntos de la entidad o de entidades del grupo, planes de beneficio post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada.

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

2.3.12 Estimación del valor razonable

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

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

En caso que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el 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.

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

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 2023

El Decreto 938 de 2021 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 2270 de 2019 y 1438 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.

Modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

Las modificaciones emitidas en enero de 2020 aclaran los criterios de clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, en función 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 del informe. Los cambios también aclaran a que se refiere la "liquidación" de un pasivo en términos de la norma. El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Modificación a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo - Importes obtenidos con anterioridad al uso previsto

La enmienda publicada en mayo de 2020 prohíbe la deducción del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo de cualquier importe procedente de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo al lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocería los importes de esas ventas en el resultado del periodo. El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual

La enmienda publicada en mayo de 2020 abordó 3 modificaciones a la norma con el objeto de: actualizar las referencias al Marco Conceptual; agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes y la CINIIF 21 Gravámenes; y confirmar que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición. El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Modificación a la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes – Costo de cumplimiento de un contrato

El propósito de esta enmienda, que también fue publicada en mayo de 2020, es especificar los costos que una entidad incluye al determinar el "costo de cumplimiento" de un contrato con el propósito de evaluar si un contrato es oneroso; aclara que los costos directos de cumplimiento de un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir un contrato como una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento del contrato. Antes de reconocer una provisión separada por un contrato oneroso, para un contrato oneroso, la entidad debe reconocer las pérdidas por deterioro sobre los activos

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

utilizados para cumplir el contrato. El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Reforma de la tasa de interés de referencia

Después de la crisis financiera, la reforma y el reemplazo de las tasas de interés de referencia, como la LIBOR GBP y otras tasas interbancarias (IBOR) se ha convertido en una prioridad para los reguladores globales. Actualmente existe incertidumbre sobre el momento y la naturaleza precisa de estos cambios. Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la LIBOR, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición.

Las modificaciones realizadas a la NIIF 9 Instrumentos financieros, la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y la NIIF 7 Instrumentos financieros: revelaciones brindan ciertas alternativas en relación con la reforma de la tasa de interés de referencia. Las alternativas se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían hacer que la contabilidad de coberturas termine. Sin embargo, cualquier ineffectividad de cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados. Dada la naturaleza generalizada de las coberturas que involucran contratos basados en tasas interbancarias (IBOR), las alternativas afectarán a las empresas en todas las industrias.

Las políticas contables relacionadas con la contabilidad de cobertura deberán actualizarse para reflejar las alternativas. Las revelaciones del valor razonable también pueden verse afectadas debido a las transferencias entre niveles de jerarquía del valor razonable a medida que los mercados se vuelven más o menos líquidos.

El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Mejoras anuales a las Normas NIIF ciclo 2019–2021

Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2021:

- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara cuales comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIIF 16 Arrendamientos: modifica el ejemplo ilustrativo 13 de la norma para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador relacionados con mejoras de bienes tomados en arriendo, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos por el valor en libros registrado en la contabilidad de su matriz, medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjunto con algunas condiciones.
- NIC 41 Agricultura: elimina el requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos al medir el valor razonable bajo NIC 41.

El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Marco Conceptual

El IASB ha emitido un Marco conceptual revisado que se utilizará en las decisiones para establecer normas con efecto inmediato. Los cambios clave incluyen:

- Aumentar la importancia de la administración en el objetivo de la información financiera;
- Restablecer la prudencia como componente de la neutralidad;
- Definir a una entidad que informa, que puede ser una entidad legal o una parte de una entidad;
- Revisar las definiciones de un activo y un pasivo;
- Eliminar el umbral de probabilidad para el reconocimiento y agregar guías sobre la baja de cuentas;
- Añadir guías sobre diferentes bases de medición, e
- Indicar que la utilidad o pérdida es el indicador principal de desempeño y que, en principio, los ingresos y gastos en otros ingresos integrales deben reciclarse cuando esto mejore la relevancia o la representación fiel de los estados financieros.

No se realizarán cambios a ninguna de las normas contables actuales. Sin embargo, las entidades que se basan en el Marco para determinar sus políticas contables para transacciones, eventos o condiciones que de otra manera no se tratan en las normas contables deberán aplicar el Marco revisado a partir del 1 de enero de 2021. Estas entidades deberán considerar si sus políticas contables siguen siendo apropiadas según el Marco revisado.

2.4.2. Nueva normatividad emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que aún no ha sido incorporada al marco contable aceptado en Colombia

NIIF 17 Contratos de Seguros

La NIIF 17 Contratos de Seguro establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenidos y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional. El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos para evaluar el efecto que los contratos dentro del alcance de la NIIF 17 tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

La NIIF 17 fue inicialmente aplicable a periodos anuales que comenzarán a partir del 1 de enero de 2021, sin embargo, la fecha de aplicación fue extendida para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, mediante modificación emitida por el IASB en junio de 2021. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 17 deroga la NIIF 4 Contratos de Seguro que era una norma provisional que permitió a las entidades usar una amplia variedad de prácticas contables para los contratos de seguro, reflejando los requerimientos de contabilidad nacionales y variaciones de esos requerimientos. Algunas prácticas anteriores de contabilización de seguros permitidas según la NIIF 4 no reflejaban adecuadamente las situaciones financieras subyacentes verdaderas o el rendimiento financiero de los contratos de seguro.

La NIIF 17 requiere un modelo de medición actual donde las estimaciones se vuelven a medir en cada periodo de reporte. Los contratos se miden utilizando los componentes de:

- Flujos de efectivo ponderados de probabilidad descontados;
- Un ajuste explícito de riesgo, y

- Un margen de servicio contractual (CSM por sus siglas en inglés) que representa la utilidad no ganada del contrato la cual se reconoce como ingreso durante el periodo de cobertura.

La norma permite elegir entre reconocer los cambios en las tasas de descuento en el estado de resultados o directamente en otros resultados integrales. Es probable que la elección refleje cómo las aseguradoras registran sus activos financieros según la NIIF 9.

Se permite un enfoque opcional de asignación de primas simplificado para el pasivo de la cobertura restante para contratos de corta duración, que frecuentemente son ofrecidos por aseguradoras que no otorgan seguros de vida.

Existe una modificación al modelo general de medición denominado “método de comisiones variables” para ciertos contratos de aseguradoras con seguros de vida en los que los asegurados comparten los rendimientos de los elementos subyacentes. Al aplicar el método de comisiones variables, la participación de la entidad en las variaciones del valor razonable de las partidas subyacentes se incluye en el margen de servicio contractual. Por lo tanto, es probable que los resultados de las aseguradoras que utilizan este modelo sean menos volátiles que en el modelo general.

Las nuevas normas afectarán los estados financieros y los indicadores clave de rendimiento de todas las entidades que emiten contratos de seguros o contratos de inversiones con características de participación discrecional.

El Fondo no espera impactos por esta norma, teniendo en cuenta que no ha identificado que desarrolle contratos de seguro, en todo caso se están efectuando análisis detallados

NOTA 3 - POLÍTICA DE ADMINISTRACION 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 cortos y títulos patrimoniales y de deuda por venta corta, la pérdida máxima de capital puede ser ilimitada. Riesgo que es definido y delimitado por la política de inversión del Fondo y la gestión de riesgos.

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

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

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

3.1.1 Riesgos de mercado

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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.

- 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%.
- 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 II del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera, así como las volatilidades y correlaciones publicadas por dicha Superintendencia.

Análisis de sensibilidad

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 II del capítulo XXI de la CBCF para el corte.

Se relaciona a continuación los escenarios estresados para cada grupo de fondos por factor de riesgo al 31 de diciembre del 2021:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL			
VALOR EN RIESGO POR FACTORES	Escenario	Escenario Estresado	Variación porcentual
CARTERAS COLECTIVAS	43,191	2,326,621	5287%
VALOR EN RIESGO TOTAL	43,191	2,326,621	5287%

Cifras en Miles COP

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Se muestran los resultados para el 31 de diciembre de 2020:

FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL			
VALOR EN RIESGO POR FACTORES	Escenario	Escenario Estresado	Variación porcentual
CARTERAS COLECTIVAS	107	6,602	6054%
VALOR EN RIESGO TOTAL	107	6,602	6054%

Cifras en Miles COP

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 inversionista al final del plazo previsto para la duración del Fondo según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010.

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

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

3.1.2 Riesgo de contraparte

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

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

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

Para llevar a cabo el análisis de su perfil de riesgo se tienen modelos y herramientas que permiten evaluar factores como fortaleza patrimonial, solvencia, liquidez, naturaleza de las operaciones efectuadas en el mercado, historial de su comportamiento de pagos y cumplimiento, calificación crediticia (si la tuviere),

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

evolución sectorial y otros criterios que pueden llegar a afectar su capacidad para cumplir compromisos adquiridos.

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

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

Exposición al riesgo

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

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

Seguimiento de límites

I. Límites a la inversión

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

1. Activos aceptables para invertir

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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

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

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

Parágrafo Tercero: 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.

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

Parágrafo Quinto: 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 calificadoradora de riesgos reconocida internacionalmente).

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

- III. La entidad encargada de la gestión del Fondo y el Fondo, deben estar registrados y fiscalizados o supervisados por organismos reguladores/supervisores pertinentes en el país donde se encuentren constituidos.
 - IV. La entidad encargada de la gestión del Fondo o su matriz debe acreditar un mínimo de USD 10.000 millones en activos administrados por cuenta de terceros para el caso de inversión en fondos extranjeros, y un mínimo de \$500 millones de pesos para el caso de inversión en fondos locales. En ambos casos, la entidad deberá contar con un mínimo de cinco años de experiencia en la gestión de los activos administrados.
 - V. El Fondo al tener el perfil de riesgo indicado en el numeral 2.5.2 de este reglamento, las inversiones que realice en otros fondos deberán guardar concordancia con el riesgo del Fondo.
 - VI. Tratándose de participaciones en vehículos de inversión colectiva representativos de índices de commodities, de acciones, de renta fija y alternativos, incluidos los ETFs, los índices deben corresponder a aquellos elaborados por bolsas de valores o entidades del exterior con una experiencia no inferior a diez (10) años en esta materia, que sean internacionalmente reconocidas a juicio de la Superintendencia Financiera de Colombia, y fiscalizadas o supervisadas por los organismo reguladores/supervisores pertinentes de los países en los cuales se encuentre constituidas. Las bolsas y entidades reconocidas de que trata este literal serán las divulgadas a través de la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - VII. En el caso de vehículos de inversión colectiva internacionales deberá verificar al momento de la inversión que el mismo cuente por lo menos con diez (10) aportantes o inversionistas no vinculados a la entidad encargada de la gestión y un monto mínimo de cincuenta millones de dólares (USD \$50 millones) en activos, excluido el valor de los aportes efectuados por el Fondo y las entidades vinculadas al administrador y/o gestor del Fondo.
 - VIII. Las participaciones o derechos de participación de los fondos o vehículos de inversión deben contar con una política de redenciones coherente con las del Fondo que realiza la inversión y/o poder ser transadas en una bolsa de valores reconocida por la SFC.
- f) Las inversiones en vehículos de inversión colectiva solo se podrán realizar cuando los vehículos en los que se invierta no impliquen apalancamiento para el Fondo

2. Plazos:

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

3. Diversificación:

Las inversiones del Fondo estarán sujetas a los siguientes límites:

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

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

II. Límites a la liquidez

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

1. Operaciones repo, simultaneas y transferencia temporal de valores

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

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

2. Depósitos de recursos líquidos

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

3. Endeudamiento

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

III. Composición del Fondo al 31 de diciembre de 2021

Límites a la inversión					
Activos Admisibles	VPN (Cifras en Miles COP) (*)	%PART	LIM MIN	LIM MAX	CUMPLIMIENTO
Edificios de oficinas con altos estándares tecnológicos y de seguridad, y amplia capacidad en zonas de parqueo.	30,336,106	95.60%	75.00%	100.00%	CUMPLE
Oficinas tipo A y B.	179,707,791				
Locales comerciales en zonas de alta densidad poblacional y altos estándares tecnológicos y de seguridad.	2,294,552,003				
Bodegas con altos estándares de seguridad y adecuadas vías de acceso.	21,971,306				
Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, y derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles.	7,455,073				
Límites a la liquidez					
Depósitos de Recursos Líquidos	VPN (Cifras en Miles COP)	%PART	LIM MIN	LIM MAX	CUMPLIMIENTO
Cuentas Bancarias.	3,698,961	0.14%	0.00%	20.00%	CUMPLE

(*) No incluye anticipos para la adquisición de propiedades de inversión por \$63,694,435

IV. Credit Breakdown de las inversiones

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

V. Cumplimiento del Fondo al 31 de diciembre de 2021

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

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

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

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

3.1.4 Riesgo Operacional

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

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

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

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

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

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

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

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

realizar los ajustes que se consideren necesarios para el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento del sistema de administración del riesgo LAFT.

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

Oficial de cumplimiento

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

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

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

3.3. Estimación del valor razonable

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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. 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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 2020 y 31 de diciembre de 2021.

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

Activo	Al 31 de diciembre de 2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Propiedades de Inversión (*)	-	-	592,711,625	592,711,625
Derechos fiduciarios	-	1,941,310,654	-	1,941,310,654
Instrumentos de patrimonio	35,914,511	9,672,445	-	45,586,956
	35,914,511	1,950,983,099	592,711,625	2,579,609,235

Activo	Al 31 de diciembre de 2020			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Propiedades de Inversión	-	-	559,713,303	559,713,303
Derechos fiduciarios	-	1,049,329,265	-	1,049,329,265
Instrumentos de patrimonio	-	129,901	-	129,901
	-	1,049,459,166	559,713,303	1,609,172,469

(*) No incluye anticipos para la adquisición de propiedades de inversión por \$63,694,435

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

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

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

Las técnicas utilizadas para la valoración de bienes inmuebles incluyen:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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

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

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

- (ii) Método del costo o valor de reposición: Establece el valor de un inmueble como el costo que se debe incurrir para construir nuevamente un inmueble igual, incluyendo las mejoras y las adiciones realizadas al mismo.
- (iii) Método residual o de costo residual: Considera el valor de un terreno como un residuo entre el valor de venta del inmueble restando el costo de desarrollo y la utilidad.
- (iv) Método de la renta: Define que el valor de un inmueble es el resultado de la renta líquida que éste puede producir, estableciendo una relación intrínseca entre la renta un activo y el valor del mismo.
- (v) Método de capitalización o por descuento de flujos de caja: Es un método que se deriva del método de la renta, y establece que el valor de un activo se puede calcular descontado todas las rentas futuras que genere el inmueble a valor presente.

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo a 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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.

No se presentaron cambios de jerarquías para el periodo.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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

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

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

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

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

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

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

(1) Calidad crediticia de las inversiones

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

La siguiente corresponde con la maduración de las inversiones:

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

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

Valores de mercado máximo, mínimo y promedio del portafolio

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

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Valor máximo	1,988,350,089	1,147,858,432
Valor mínimo	1,037,714,106	367,784,308
Valor promedio	1,567,692,734	920,191,483

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

NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

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

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

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

Los derechos fiduciarios del Fondo corresponden a los siguientes proyectos:-

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Valores derechos
P.A. Parque Arauco (1)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	49.00%	666,323,202
P.A. Pam Connecta (2)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	308,009,868
P.A. Fideicomiso Pal (CC Pq Fabricato) (3)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	56.90%	160,661,434
P.A. Complejo Operativo Zol Funza (4)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	105,649,848
P.A. Fideicomiso La Argentina BIS Inmoval	Fiduciaria Alianza S.A.	Parqueo	100.00%	87,544,742
P.A. Oficinas OXO	Fiduciaria Bogotá S.A.	Administración y fuente de pagos	89.20%	77,575,218
P.A. Tec Center	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	73.50%	67,380,643
P.A. Capital Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	67,175,690
P.A. Ibis Hoteles Rojos	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	60.00%	58,867,750
P.A. FC Bodega Yumbo	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	46,214,213
P.A. Edificio Calle 90	Fiduciaria Bogotá S.A.	Administración y fuente de pagos	100.00%	30,281,415
P.A. FC Correval Inmoval 001	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	29,771,203
P.A. FA Mansarovar	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	22,482,663
P.A. Torre Uno 93	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	80.00%	22,123,258
P.A. Hotel OXO	Fiduciaria Bogotá S.A.	Administración y fuente de pagos	71.90%	21,961,011
P.A. Urban Plaza	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	17.20%	17,177,399
P.A. Fa Parque Industrial de Occidente	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	17,100,316
P.A. FAI 19.90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	37.50%	16,920,098
P.A. Fideicomiso 100 Street	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	16,674,590
P.A. FA Oficina 501 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	12,903,329
Fa Oficina Terpel San Fernando Plaza Inmoval	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	12,129,448
P.A. FC Piso 10	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	12,012,963

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Valores derechos
P.A. FA Oficina 502 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,125,879
P.A. FC Piso 11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,058,735
P.A. FAI 91.11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	44.10%	9,883,980
P.A. Oficina 503 Megatower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	9,617,704
P.A. Local 3 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	7,872,804
P.A. FAI MD - El Lago	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	66.60%	7,542,520
P.A. Fideicomiso Piso 5 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	7,268,731
				1,941,310,654

(1) Parque Arauco Matriz

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

(2) Pam Connecta

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

(4) P.A. Complejo Operativo ZOL Funza

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

NOTA 7 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar:

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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

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

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

NOTA 8 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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

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

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

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

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

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

- Bodegas
- Hoteles
- Locales
- Oficinas

NOTA 9 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES

A continuación, el detalle de obligaciones financieras vigentes:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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

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

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

NOTA10 - COMISIONES Y HONORARIOS

A continuación, el detalle de comisiones y honorarios:

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle de las cuentas por pagar:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Acreeedores varios	366,165	30,729,736
Iva generado arrendamiento inmuebles	1,161,926	2,422,704
Impuestos (1)	1,180,616	64,508
Acreeedores varios - consignaciones no identificadas	1,557,170	3,544,614
	4,265,877	36,761,562

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

NOTA 12 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

NOTA 13 – INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES

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

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

NOTA 14 – RESULTADO NETO EN VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

NOTA 15 – RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de valoración de derechos fiduciarios:

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

NOTA 16 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

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

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

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

NOTA 17 – GASTOS FINANCIEROS

A continuación, el detalle de los gastos financieros:

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

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

NOTA 18 - GASTO POR COMISIONES

A continuación, el detalle de las comisiones:

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

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

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

b) Comisión Inmobiliaria por recaudo de arrendamientos.

c) Comisión fiduciaria por administración de fideicomisos.

NOTA 19 – HONORARIOS

A continuación, se detallan los honorarios:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Otros honorarios (1)	(1,692,994)	(1,182,315)
Revisoría fiscal (2)	(13,725)	(13,345)
	(1,706,719)	(1,195,660)

(1) Corresponde a los honorarios contratados para asesorías legales del Fondo.

(2) Corresponde a los honorarios por concepto de revisoría fiscal a cargo del Fondo.

NOTA 20 – IMPUESTOS

A continuación, el detalle de impuestos:

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

NOTA 21 - OTROS GASTOS NETO

A continuación, el detalle de otros ingresos y gastos:

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

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

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

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

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

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

NOTA 22 – CONTINGENCIAS

Contingencias activas

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

Sumas relacionadas con el proceso en contra:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Fecha de inicio del proceso:

11 de octubre de 2017.

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

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

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

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

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

Estado actual del proceso:

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

Tiempo estimado del proceso:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS, EXCEPTO DONDE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

Calificación de la Contingencia:

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

NOTA 22 - MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO

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

NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES

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