

***Fondo De Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval
(59501)
Administrado por Credicorp Capital Colombia S. A.***

Estados Financieros con Informe de Revisor Fiscal

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Certificación del Representante Legal y Contador Público del Fondo De Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501)

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

27 de febrero de 2025

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 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, 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 años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023.
- 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 2023 adoptadas según la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios 2483 de 2018 compiló y actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, que habían sido incorporadas por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022 y decreto 1899 de 2023.
- e) Todos los hechos económicos que afectan al Fondo han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

Juan Camilo Iriarte
Representante Legal

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



**Building a better
working world**

Informe del Revisor Fiscal

Señores

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

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501) (en adelante “el Fondo”), administrado por Credicorp Capital Colombia S.A., (en adelante “la Comisionista”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos atribuibles a los Inversionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Bases de la opinión

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

Asuntos Clave de Auditoría

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

He cumplido con las responsabilidades descritas en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de mi informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, mi auditoría incluyó la realización de los procedimientos diseñados para responder a los riesgos de errores materiales evaluados en los estados financieros. Los resultados de mis procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base de mi opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000
Fax. +57 (601) 484 7474

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel. +57 (604) 369 8400
Fax: +57 (604) 369 8484

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502-510
Tel: +57 (602) 485 6280
Fax: +57 (602) 661 8007

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201
Fax: +57 (605) 369 0580



Building a better
working world

1. Valuación de las propiedades de inversión

Descripción	Respuesta de Auditoría
<p>Como se indica en la nota 7. Propiedades de Inversión, al 31 de diciembre de 2024, el Fondo registra propiedades de inversión por \$548.776 millones de pesos, los cuales corresponden a oficinas, locales y bodegas y se clasifican en nivel 3 de jerarquía del valor razonable.</p> <p>Para la estimación del valor razonable de estas propiedades de inversión, la Administración del Fondo utiliza técnicas de valoración de enfoque de mercado e ingresos, las cuales usan supuestos no observables en el mercado como tasas de descuento y de vacancia para la construcción de los flujos futuros.</p> <p>Consideré la valoración de inversiones como asunto clave de auditoría en razón a los supuestos no observables utilizados en los modelos de valoración que incorporan un juicio significativo en su determinación.</p>	<p>Como respuesta a este asunto llevé a cabo, principalmente, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none">Entendimiento de las políticas y metodología utilizadas para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.Involucramiento del equipo de especialistas con experiencia y conocimiento en valoración, que me asistieron en (i) evaluar si la metodología es consistente con las prácticas de valoración generalmente utilizadas para ese propósito; (ii) evaluar los principales datos de entrada (tasas de descuento y de vacancia); (iii) comparar las entradas de datos financieros subyacentes clave con fuentes externas; y (iv) efectuar recálculos independientes para evaluar la exactitud matemática de los resultados.Revisión de las revelaciones incluidas en los estados financieros, de acuerdo con lo establecido en las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF).

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

La Administración de la Comisionista es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF); de diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros del Fondo libres de incorrección material, bien sea por fraude o error; de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas; y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.

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

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

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000
Fax. +57 (601) 484 7474

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel. +57 (604) 369 8400
Fax: +57 (604) 369 8484

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502-510
Tel: +57 (602) 485 6280
Fax: +57 (602) 661 8007

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201
Fax: +57 (605) 369 0580

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evaluar lo adecuado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluir sobre si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, debo llamar la atención en el informe del auditor sobre las revelaciones relacionadas, incluidas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Las conclusiones del auditor se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe, sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una entidad no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

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

Otros Asuntos



**Building a better
working world**

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501) al 31 de diciembre de 2023, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 29 de febrero de 2024.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

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

Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 179676 –T
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530

Bogotá D.C., Colombia
27 de febrero de 2025

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000
Fax. +57 (601) 484 7474

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel: +57 (604) 369 8400
Fax: +57 (604) 369 8484

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502-510
Tel: +57 (602) 485 6280
Fax: +57 (602) 661 8007

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201
Fax: +57 (605) 369 0580

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

Activos	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Efectivo	4	23,096,296	34,327,350
Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados			
Inversiones en instrumentos de patrimonio	5	10,249,665	37,767,310
Derechos fiduciarios	6	2,274,803,556	1,951,509,649
Propiedades de inversión	7	548,776,676	709,748,471
Cuentas por cobrar	8	4,965,947	3,773,397
Otras cuentas por cobrar	9	32,080,323	33,906,627
Total activos		2,893,972,463	2,771,032,804
Pasivos			
Crédito de bancos y otras obligaciones	10	810,780,391	825,129,107
Cuentas por pagar	11	6,300,590	5,863,131
Otras cuentas por pagar	12	18,119,981	7,915,644
Total pasivos		835,200,962	838,907,882
Activos netos de los inversionistas			
Aportes de los inversionistas		1,892,175,659	2,006,867,259
Rendimientos abonados de los inversionistas	13	166,595,842	(74,742,337)
Total activos netos de los inversionistas		2,058,771,501	1,932,124,922
Total pasivos y activos netos de los inversionistas		2,893,972,463	2,771,032,804

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

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

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

Jaime Andres Vanegas Niño
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 179676-T
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe de 27 de febrero de 2025)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Notas	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
		2024	2023
Actividades ordinarias			
Ingreso por uso de bienes inmuebles	14	80,173,433	74,588,393
Resultado neto en valoración de inversiones en instrumentos de patrimonio	15	1,993,118	9,253,673
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	16	(485,714)	(29,174,164)
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	17	248,671,530	47,594,797
Resultado neto en venta de inversiones	18	4,887,757	(5,992,931)
Rendimientos financieros	19	1,859,174	2,267,072
Resultado neto de actividad ordinaria		337,099,298	98,536,840
Gastos			
Gastos financieros	20	(114,269,630)	(120,376,447)
Servicios de administración e intermediación	21	(345,990)	(333,865)
Gasto por comisiones	22	(37,574,910)	(39,715,123)
Honorarios	23	(2,326,163)	(1,696,041)
Impuestos	24	(6,942,096)	(6,505,317)
Notariales		(548,983)	(109,827)
Deterioro, neto.	25	(9,941,456)	(75,555)
Seguros		(921,895)	(524,539)
Total gastos		(172,871,123)	(169,336,714)
Otros ingresos y (gastos), neto	26	2,367,667	(3,942,463)
Rendimientos abonados a los inversionistas		166,595,842	(74,742,337)

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

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

Jaime Andres Vanegas Niño
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 179676-T
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe de 27 de febrero de 2025)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Actividad de operación:		
Rendimientos abonados de los inversionistas	166,595,842	(74,742,337)
Ajustes por: ingresos y gastos que no requieren uso del efectivo		
Resultado neto en valoración de instrumentos de patrimonio	(1,993,118)	(9,253,673)
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	485,714	29,174,164
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	(248,671,530)	(47,594,797)
Intereses por pagar obligaciones financieras	9,429,439	11,866,132
Deterioro cuentas por cobrar	9,941,456	75,555
	(64,212,197)	(90,474,956)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(9,307,702)	(32,589,330)
Cuentas por pagar	10,641,796	(5,500,606)
Inversiones en instrumentos de patrimonio	29,510,763	25,412,001
Propiedades de inversión	160,486,081	(8,230,967)
Derechos fiduciarios	(74,622,377)	150,632,294
Efectivo neto provisto por actividades de operación	52,496,364	39,248,436
Flujos de efectivo generado en actividades de financiación:		
Obligaciones financieras	(23,778,155)	(10,161,703)
Retiros de los inversionistas	(39,949,263)	(20,418,885)
Efectivo neto (usado en) en actividades de financiación	(63,727,418)	(30,580,588)
(Disminución) aumento neto del efectivo	(11,231,054)	8,667,848
Efectivo al comienzo del periodo	34,327,350	25,659,502
Efectivo al final del periodo	23,096,296	34,327,350

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

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

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

Jaime Andres Vanegas Niño
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 179676-T
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe de 27 de febrero de 2025)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	<u>Retiros netos de los inversionistas</u>	<u>Rendimientos abonados a los inversionistas</u>	<u>Total activos netos de los inversionistas</u>
Saldo al 1 enero de 2023	1,814,393,804	212,892,340	2,027,286,144
Retiros netos de inversionistas	(20,418,885)	-	(20,418,885)
Reinversión rendimientos	212,892,340	(212,892,340)	-
Rendimientos abonados a los inversionistas	-	(74,742,337)	(74,742,337)
Saldo al 31 diciembre de 2023	<u>2,006,867,259</u>	<u>(74,742,337)</u>	<u>1,932,124,922</u>
Saldo al 1 enero de 2024	2,006,867,259	(74,742,337)	1,932,124,922
Retiros netos de inversionistas	(39,949,263)	-	(39,949,263)
Reinversión rendimientos	(74,742,337)	74,742,337	-
Rendimientos abonados a los inversionistas	-	166,595,842	166,595,842
Saldo al 31 diciembre de 2024	<u>1,892,175,659</u>	<u>166,595,842</u>	<u>2,058,771,501</u>

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

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

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

Jaime Andres Vanegas Niño
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 179676-T
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe de 27 de febrero de 2025)

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

El plan de inversión consiste en que el fondo invertirá en bienes inmuebles, celebrando sobre ellos todo tipo de contratos, derivando de ello rentas periódicas para los inversionistas, y buscando finalmente la liquidación de los activos en el mercado, a un precio mayor del precio de adquisición.

Constitución de participaciones

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

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

Límites de inversionistas

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

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

Redención de participaciones

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

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

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

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 2024 Y 2023

(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 de este, e implicará una reducción en el número de unidades suscritas por los inversionistas. El retiro se abonará con cargo a las cuentas contables de patrimonio y abono a cuentas por pagar. La redención parcial de las participaciones será obligatoria para todos los inversionistas quienes no podrán solicitar que se reinviertan los recursos a redimir ni que se abone el valor de estos a solicitudes de capital siguientes.

Valor inicial de la unidad

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

Valoración del Fondo

Sobre el valor del Fondo al cierre de operaciones del día anterior, (VF_{Ct-1}), se calcula el valor de la comisión que cobra la Sociedad Administradora. Una vez efectuado el cálculo, se procede a realizar el precierre del Fondo del día, (PCF_t), de la siguiente manera:

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

Donde:

PCF_t = Precierre del Fondo del día t.

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

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

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

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

Donde:

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

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

Una vez determinado el precierre del Fondo para el día t (PCF_t) conforme a lo dispuesto en el

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 2024 Y 2023

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

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 20 de junio de 2024 Fitch Ratings afirmó la calificación nacional de calidad de administración de inversiones del Fondo de Inversión Colectiva (FIC) Cerrado Inmobiliario Inmoval (Inmoval) en 'Excelente(col)'.

Remuneración de la Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora percibirá como beneficio por su administración y gestión, una Comisión de Administración (la "Comisión de Administración") compuesta por un valor fijo y un valor variable tal y como cada uno de ellos se describe a continuación:

a. Valor Fijo de la Comisión de Administración:

El valor fijo de la Comisión de Administración (el "Valor Fijo") es el valor equivalente al uno coma cinco por ciento (1,5%) nominal anual del valor total del patrimonio del FONDO.

Este Valor Fijo se liquidará y causará diariamente, pero se pagará mensualmente a la Sociedad Administradora.

Con el fin de efectuar de cálculo del Valor Fijo de la Comisión de Administración se aplicará la siguiente fórmula:

$$VFCt = VFFCt-1 * CFNAt / 365$$

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 2024 Y 2023

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

Dónde:

VFCt = Valor Fijo de la comisión a cobrar en el día t para INMOVAL.

VFFCt-1 = Valor Fijo de INMOVAL al cierre del día t-1.

CFNAt = Comisión fija nominal anual a cobrar el día t.

b. Valor Variable de la Comisión de Administración:

El valor variable de la Comisión de Administración (el “Valor Variable”) es el valor equivalente al quince por ciento (15%) nominal del valor de la totalidad de las redenciones parciales y anticipadas de unidades de participación del Fondo que llegara a efectuar anualmente (en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año calendario) la Sociedad Administradora conforme a lo previsto en el numeral 5.7.1. del Reglamento.

El Valor Variable se irá liquidando y pagando parcialmente a lo largo del año calendario respectivo sobre el valor o monto total de la respectiva redención antes de impuestos, en la fecha en que se efectúen por parte de la Sociedad Administradora cada una de las redenciones parciales y anticipadas de unidades de participación del Fondo del respectivo año calendario, si alguna. Para efectos del pago del Valor Variable, del monto total de la respectiva redención antes de impuestos, la Sociedad Administradora deducirá un valor equivalente al quince por ciento (15%), por lo cual dicho valor no será girado o pagado a los inversionistas con ocasión de la redención.

Lo anterior, siempre que para el momento en que se efectúe la redención parcial anticipada de que se trate no se hubiere alcanzado el Tope Máximo de la Comisión de Administración según se define más adelante, de lo contrario, sólo se deducirá el valor que faltare para alcanzar dicho Tope Máximo de la Comisión de Administración hasta ese momento y, en el evento en que en la última redención parcial anticipada del mismo año calendario (esto es el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año calendario) con la deducción del Valor Variable no se obtenga el Tope Máximo de la Comisión de Administración, se podrá deducir aquella parte del Valor Variable que se hubiere dejado de percibir en redenciones parciales anteriores del mismo año calendario.

Expresamente se establece que el valor de la comisión de administración, incluyendo el Valor Fijo y el Valor Variable, en ningún caso podrá superar un valor equivalente al dos por ciento (2%) nominal anual del valor total del patrimonio del FONDO para cada año calendario (esto es el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año calendario) (el “Tope Máximo de la Comisión de Administración”).

Parágrafo Primero. Devolución del Valor Fijo de la Comisión de Administración:

Por otra parte, se realizará una devolución de la comisión cobrada por concepto de Valor Fijo de la comisión de administración, de acuerdo con el saldo promedio diario que mantenga en el FONDO el Inversionista durante cada uno de los semestres de cada año calendario, esto es, en los periodos del 1 de enero al 30 de junio y del 1 de julio al 31 de diciembre de cada año calendario, devolución que se efectuará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Monto de Inversión promedio	Porcentaje de devolución
Menor o igual a 97.000 smmlv	0.0%
Mayor a 97.000 y menor o igual a 155.000 smmlv	0.3%
Mayor a 155.000 y menor o igual a 285.000 smmlv	0.6%
Mayor a 285.000 smmlv	0.9%

Para efectos del cálculo de la devolución del Valor Fijo cobrado, tratándose de portafolios administrados por sociedades administradoras de recursos de terceros y aseguradoras, dichos

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 2024 Y 2023

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

portafolios se tendrán como un único inversionista. Parágrafo Segundo. Vigencia:

La Comisión de Administración en los términos previstos en este numeral 8.1. empezará a regir a partir del 1 de enero de 2025.

Gastos a cargo del Fondo

Los siguientes son los gastos que son imputables directamente al fondo, lo cuales son necesarios para su funcionamiento y los relacionados con su gestión:

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

Plazo de permanencia

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

Diversificación del Fondo

Las inversiones del Fondo están sujetas a los siguientes límites:

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

Redenciones parciales y anticipadas

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

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

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

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

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

El pago a los inversionistas se hace a prorrata de sus participaciones en el Fondo, calculado con base en el valor de la participación vigente para el día en que efectivamente se cause el retiro. El pago efectivo debe hacerse a más tardar al día siguiente de la causación de este, e implica una reducción en el número de unidades suscritas por los inversionistas. El retiro se abona con cargo a las cuentas contables de patrimonio y abono a cuentas por pagar.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

Gobierno corporativo

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

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

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

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

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

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

Junta Directiva y Alta Gerencia:

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

1. Comité de Auditoría:

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

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

2. Comité de Riesgos:

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

- Comité de Riesgo Operacional
- Comité de Créditos

3. Comité de Ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento

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

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

4. Comité ALCO Colombia:

El comité ALCO Colombia está conformado por las siguientes personas:

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

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

- a. Desarrollar y proponer las políticas y límites para el manejo integral de los activos y pasivos y elevarlos a otras instancias cuando sea necesario para su aprobación.
- b. Establecer y evaluar la tolerancia al riesgo de liquidez y cambiario de la compañía.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

- c. Considerar las estrategias y acciones requeridas para lograr los resultados financieros del negocio establecidos por la compañía.
- d. Establecer el otorgamiento de garantías y las comisiones de garantía si existieran.
- e. Definición de la estrategia de activos y pasivos de la empresa.
- f. Monitorear los requerimientos de capital.
- g. Documentar y monitorear las principales tendencias del mercado.
- h. Analizar y/o aprobar nuevos productos.
- i. Aprobar en primera instancia emisiones de deuda y capital.
- j. Proyección de necesidades y fuentes de fondeo de la compañía.

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

I. Relacionados con el Balance:

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

II. Relacionados con riesgo:

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

III. Relacionados con precio y nuevos productos:

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

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

Políticas y División de Funciones:

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

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

Reportes a la Junta Directiva:

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

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

Infraestructura tecnológica:

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

Metodologías para medición de riesgos:

Para identificar los diferentes tipos de riesgo, la Sociedad Administradora, en su calidad de sociedad administradora del Fondo, cuenta con metodologías regulatorias e internas específicas por tipo de riesgo (Mercado, liquidez, crédito, operativo y lavado de activos y financiación del terrorismo) y con un sistema de medición que le permite determinar su exposición a los riesgos del negocio que se encuentran documentados en los manuales del Sistema de Administración Integral de Riesgo (SIAR). La Sociedad Administradora, definió que el proceso de administración del riesgo debe cumplir con las siguientes etapas:

- Identificación de riesgo: Determinación de los riesgos asociados a cada uno de los productos y líneas de negocio.
- Medición de los riesgos: Establecimiento de los procesos de medición y manejo de los diferentes riesgos. Los sistemas de monitoreo deben funcionar en forma precisa y estable, de forma que favorezcan el manejo gerencial. La medición del riesgo demanda la disponibilidad de recurso humano capacitado y de herramientas técnicas que faciliten la cuantificación de los riesgos inherentes a cada negocio.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

- **Asignación de límites:** Se establecen límites para cada uno de los riesgos de manera individual (mercado, crédito y/o contraparte, operacional y liquidez), aun cuando están ligados entre sí. La Junta Directiva y la Alta Gerencia evalúa y define los límites en observancia del Apetito de Riesgo y la capacidad de la Sociedad Administradora para absorber pérdidas.
- **Medición y control de límites:** Definidos los límites se debe asegurar permanentemente que el valor de las posiciones y la estimación de riesgos se encuentre acotada, así como reportar oportunamente a la Alta Gerencia los excesos que se presenten para tomar los correctivos del caso. La periodicidad de las evaluaciones y mediciones se establecen en función de las necesidades de cada línea de negocio y la sensibilidad al riesgo de cada métrica.
- **Generación de informes:** Se deben presentar periódicamente, de acuerdo con la regulación aplicable y lo que defina la Junta Directiva y los diferentes estamentos de riesgo. Deben contener información referente a la exposición actual de riesgo frente a los límites establecidos considerándose como elementos indispensables para la toma de decisiones.

Estructura Organizacional:

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

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

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

Recurso Humano:

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

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

Verificación de Operaciones:

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

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

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

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 2024 Y 2023

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

de contingencia y asistencia para fallas o interrupción en los sistemas, áreas de acceso restringido y controles de acceso a sistemas, aplicativos y plataformas.

Auditoría:

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

Asamblea de Inversionistas

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

Reuniones de la Asamblea de Inversionistas

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

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

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

Si convocada debidamente una reunión de Asamblea de Inversionistas, ésta no 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 de liberatorio 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.

**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 2024 Y 2023

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

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

Funciones de la Asamblea de Inversionistas

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas:

- 1.Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo.
- 2.Disponer que la administración del Fondo se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto.
- 3.Decretar la liquidación anticipada del Fondo y, cuando sea del caso, designar el liquidador.
- 4.Aprobar o improbar el proyecto de fusión del Fondo de inversión colectiva inmobiliario.
5. Elegir a uno de los miembros independientes que conforma el Comité de Inversiones del FONDO.

Las demás expresamente previstas en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo adicionen, reformen o sustituyan, así como en el Reglamento del Fondo.

Comité de análisis de inversiones

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

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

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

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

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

Comentario del Gerente del Fondo

Al cierre de diciembre de 2024, la inflación en la región presentó una tendencia a la baja, aunque aún persisten desafíos globales. Según el departamento de Research de Credicorp, la economía mundial mostró una notable resiliencia, registrando un crecimiento estimado del 3.2% (similar al de 2023), impulsado por el sólido desempeño de Estados Unidos, que contrarrestó el débil crecimiento de la Eurozona y la desaceleración de China.

**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 2024 Y 2023

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

En Estados Unidos, la administración del presidente Trump ha incrementado los riesgos, ya que sus políticas centradas en el proteccionismo, la desregulación y los recortes fiscales podrían impactar la inflación. En respuesta, la Reserva Federal podría optar por recortes en las tasas de interés debido a la fortaleza de la economía, mientras que el Banco Central Europeo buscaría estimular una economía debilitada, afectada por el ruido político y geopolítico. En China, además de sus problemas de deflación, deuda y demografía, la contracción del sector inmobiliario y la crisis de confianza se ven complicadas por la expectativa de una guerra comercial con EE. UU.

En Europa, el crecimiento del PIB fue impulsado por el consumo privado, respaldado por salarios reales positivos, y por una inversión privada dinámica en equipos y productos de propiedad intelectual. Así, se estima que el PIB europeo de 2024 habría crecido un 2.9%, con un impacto fiscal neutro (+0.3 puntos porcentuales), según el Hutchins Center de Harvard. Finalmente, las proyecciones para el PIB europeo en 2025 se sitúan en un 2.1%.

Por su parte, en Colombia, la inflación cerró el año con un incremento anual del 5,20%, sin variaciones respecto al dato de noviembre. En términos mensuales, la variación fue del 0,46%, superando las expectativas de los analistas, que, según la encuesta del BanRep, esperaban una variación mensual del 0,41%. Según el Research de Credicorp, la proyección de inflación para 2025 se sitúa en 4%, considerando:

- i) la volatilidad del COP
- ii) la incertidumbre en torno a la negociación del salario mínimo
- iii) factores climáticos
- iv) lo más relevante, la incertidumbre sobre los precios de los combustibles.

Finalmente, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL, administrado por Credicorp Capital Colombia S.A., ha alcanzado ventas superiores a los COP 260 mil millones, consolidando de manera exitosa su estrategia comercial. A lo largo del año, el fondo ha experimentado un crecimiento patrimonial del 6.53%, y la rentabilidad acumulada a cierre de diciembre se ubicó en un 8.68%. Este rendimiento se ha visto principalmente impulsado por la valorización de los inmuebles durante el período y la activación de los derechos fiduciarios correspondientes a una bodega adicional en el Parque Industrial ZOL Funza y al Edificio Rivana en Medellín. En resumen, a pesar de los desafíos globales, las señales de recuperación y estabilidad en Colombia apuntan a un panorama más favorable.

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

2.1 Declaración de cumplimiento

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 del Fondo de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificados por decretos posteriores.

Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés) publicadas en español al segundo semestre 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 2024 Y 2023

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

2020; y otras disposiciones legales definidas por las entidades de vigilancia que pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado.

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

El Fondo aplica a los presentes estados financieros la siguiente excepción contemplada en Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

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

2.2 Bases de presentación

2.2.1 Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores

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

2.2.2 Grado de redondeo

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

2.2.3 Bases de Medición

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

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

2.2.4 Estado de situación financiera

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

2.2.5 Estado de resultados integrales

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

2.2.6 Estado de flujo de 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 Estado de cambios en los activos netos atribuibles de los inversionistas

El Estado de cambios en los activos netos atribuibles de los inversionistas es el estado financiero que permite evidenciar los cambios que ha sufrido cada uno de los componentes de los inversionistas del fondo de un año a otro, o de un periodo a otro. Esta comparación permite determinar el comportamiento financiero del fondo, respecto de sus aportes.

2.2.8 Moneda funcional y de presentación

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

Factores primarios:

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

Factores secundarios:

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

Teniendo en cuenta el análisis de los factores primarios y secundarios se determina que la moneda funcional y de presentación del fondo es el peso colombiano COP.

2.2.9 Juicios, estimados y supuestos contables materiales 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.

**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 2024 Y 2023

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

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

No hubo juicios, estimados y supuestos contables significativos en la preparación de los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

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 2025.

2.3 Principales políticas contables

2.3.1 Efectivo

El efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en cuentas bancarias que no presentan ningún tipo de restricción de uso en el transcurso normal de las operaciones. No incluye los sobregiros bancarios, estos se muestran en el pasivo corriente el estado de la situación financiera.

2.3.2 Inversiones

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

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

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

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.

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 2024 Y 2023

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

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.

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:

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 2024 Y 2023

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

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

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

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

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

Disposiciones aplicables a la reclasificación de inversiones

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

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

**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 2024 Y 2023

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

caso, sólo se podrán reclasificar valores en aquellas operaciones realizadas con el cumplimiento de los supuestos y condiciones previstos en el presente literal, por el monto efectivamente negociado.

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

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

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

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

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

2.3.2.3 Medición

Objetivo de la valoración de inversiones

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

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

Criterios para la valoración de inversiones

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

- a. **Objetividad:** La determinación y asignación del valor razonable de un título o valor se debe efectuar con base en criterios técnicos y profesionales, que reconozcan los efectos derivados de los cambios en el comportamiento de todas las variables que puedan afectar dicho precio.
- b. **Transparencia y representatividad:** El valor razonable de un título o valor se debe determinar y asignar con el propósito de revelar un resultado económico cierto, neutral, verificable y representativo de los derechos incorporados en el mismo.

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

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

2.3.2.4 Valoración

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

Las inversiones se deben valorar conforme con lo dispuesto en el numeral 6 del capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995) emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

2.3.2.5 Contabilización de las inversiones

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

Inversiones negociables

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

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

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

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

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

De acuerdo con el numeral 6.2.1 del capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995 y los artículos 35 de la Ley 222 de 1995 el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval, reconocerá las

**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 2024 Y 2023

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

participaciones en entidades y patrimonios autónomos cuando sea controlante, sea participe en un negocio conjunto, o posea influencia significativa de la siguiente forma:

Medición Inicial

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

Medición posterior

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

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

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

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

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

Determinación control, control conjunto.

Control

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

Control Conjunto

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

2.3.2.7 Propiedades de inversión

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

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

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

2.3.3 Cuentas por cobrar

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.

Entre las cuentas por cobrar se encuentran los arrendamientos.

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.

**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 2024 Y 2023

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

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 Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados diferentes a las cuentas por cobrar 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.

El reconocimiento inicial y posterior es por el valor de la transacción ya que no tienen un componente de financiación significativo (plazo inferior a un año).

2.3.5 Pasivos financieros

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

2.3.6 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

2.3.7 Cuentas por pagar

Corresponden a obligaciones adquiridas por el fondo con terceros distintas a las obligaciones financieras, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espera, a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por pagar siempre y cuando tengan un componente de financiación significativo (vencimiento inferior a un año) son medidas a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, de lo contrario se medirán a su precio de transacción.

Entre las cuentas por pagar, se encuentran los pasivos por comisiones, honorarios, costos y gastos por pagar, impuestos, dividendos y excedentes, arrendamientos, e ingresos recibidos por anticipado.

2.3.8 Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados diferentes a las cuentas por pagar cuyos pagos son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que el Fondo no tiene intención de transferirlos inmediatamente o en un futuro próximo.

En su reconocimiento inicial las cuentas por pagar se miden al costo de transacción, y en su medición posterior son llevadas al costo amortizado por tratarse de obligaciones a corto plazo.

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 2024 Y 2023

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

2.3.9 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.

2.3.10 Activos netos de los inversionistas

Los activos netos de los inversionistas están compuestos, principalmente, por los fondos propios del fondo (abonos o retiros de inversiones por parte de los inversionistas del fondo, los rendimientos y sus reinversiones) e indica el valor total del fondo en un momento determinado. Se calcula como la diferencia entre el activo y el pasivo.

2.3.11 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, son reconocidos en el rubro “utilidad o pérdida en valoración de inversiones a valor razonable”.

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.

2.3.12 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.

2.3.13 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.

2.3.14 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 gerencia de la Sociedad Administradora que informa o de una controladora de la entidad que informa.

Dentro de la definición de parte relacionada se incluye:

- i. La entidad y la entidad que informa son miembros del mismo grupo (lo cual significa que cada una de ellas, ya sea controladora, subsidiaria u otra subsidiaria de la misma controladora, son partes relacionadas entre sí).
- ii. Una entidad es una asociada o un negocio conjunto de la otra entidad (o una asociada o control conjunto de un miembro de un grupo del que la otra entidad es miembro).
- iii. Ambas entidades son negocios conjuntos de la misma tercera parte.
- iv. Una entidad es un negocio conjunto de una tercera entidad y la otra entidad es una asociada de la tercera entidad.
- v. La entidad es un plan de beneficios post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada con ésta. Si la propia entidad que informa es un plan, los empleadores patrocinadores también son parte relacionada de la entidad que informa.
- vi. La entidad está controlada o controlada conjuntamente por una persona identificada.
- vii. Una persona identificada está relacionada con una entidad que informa si esa persona ejerce control o control conjunto sobre la entidad que informa; tiene influencia significativa sobre la entidad o es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad (o de una controladora de la entidad).
- viii. La entidad o cualquier miembro de un grupo del cual es parte proporciona servicios del personal clave de la gerencia a la entidad que informa o a la controladora de la entidad que informa.

2.3.15 Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se divulgan en notas a menos que la posibilidad de que se realice un desembolso sea remota. Los activos contingentes no son registrados en los estados financieros; estos son divulgados si es probable que una entrada o ingreso de beneficios económicos se realice. (Ver Nota 28 Contingencias).

Una vez estimada la probabilidad y la posibilidad de estimación de la cuantía, se seguirá con los cursos de actuación establecidos en la matriz siguiente:

Probabilidad de ocurrencia	Estimación razonable	Acción
Probable	Si	Provisionar
Probable	No	Revelar
Eventual	Si/No	Revelar
Remoto	NA	Ninguno

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 2024 Y 2023

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

2.3.16 Estimación del valor razonable

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

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

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

El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

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

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

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

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

II. Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alcúotas lineales diarias (de acuerdo con el 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.

2.3.17 Reclasificaciones a los estados financieros

El fondo reclasificó las siguientes cifras con relación a los montos reportados al 31 de diciembre de 2023 de las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar, con el fin de hacerlos comparables con la presentación de estados financieros al 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con el concepto y política en cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

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 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

a. Estado de Situación Financiera

El siguiente es el detalle de las reclasificaciones a nivel de presentación en el estado de situación financiera:

Descripción	Saldo presentado	Reclasificación		Saldo ajustado
	31 de diciembre de 2023	Débito	Crédito	31 de diciembre de 2023
Comisiones y honorarios	2,927,134	2,927,134	-	-
Ingreso recibido por anticipado	5,951,927	5,951,927	-	-
Otras cuentas por pagar	4,899,714	2,935,997	5,951,927	7,915,644
Cuentas por pagar	-	-	5,863,131	5,863,131

2.4 Cambios normativos

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

Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

La modificación fue publicada por el IASB en febrero de 2021 y define claramente una estimación contable: “Estimaciones contables son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

Clarificar el uso de una estimación contable, y diferenciarla de una política contable. En especial se menciona “una política contable podría requerir que elementos de los estados financieros se midan de una forma que comporte incertidumbre en la medición—es decir, la política contable podría requerir que estos elementos se midan por importes monetarios que no pueden observarse directamente y deben ser estimados. En este caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable”.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 1611 de 2022, el cual regirá desde el 1 de enero de 2024. las modificaciones no tienen impacto en los estados financieros del fondo.

Modificaciones a la NIC 1: Información a Revelar sobre Políticas Contables

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- Se modifica la palabra “significativas” por “materiales o con importancia relativa”.
- Se aclara las políticas contables que se deben revelar en las notas a los estados financieros “una entidad revelará información sobre sus políticas contables significativas material o con importancia relativa.
- Se aclara cuando una política contable se considera material o con importancia relativa.
- Incorpora el siguiente párrafo: “La información sobre políticas contables que se centra en cómo ha aplicado una entidad los requerimientos de las NIIF a sus propias circunstancias, proporciona información específica sobre la entidad que es más útil a los usuarios de los estados financieros que la información estandarizada o la información que solo duplica o resume los requerimientos de las Normas NIIF”.

**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 2024 Y 2023

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

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 1611 de 2022, el cual regirá desde el 1 de enero de 2024. Las modificaciones no tienen impacto en los estados financieros del Fondo.

2.4.2. Nueva normatividad no incorporada al marco contable aceptado en Colombia

Las normas e interpretaciones que han sido publicadas, pero no son aplicables a la fecha de los presentes estados financieros son reveladas a continuación. El Fondo adoptará esas normas en la fecha en la que entren en vigencia, de acuerdo con los decretos emitidos por las autoridades locales.

NIIF 18: Presentación y revelación en estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que reemplaza a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos de presentación dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de cinco categorías: operativa, inversión, financiación, impuestos a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas.

También requiere la divulgación de medidas de desempeño definidas por la gerencia recientemente, subtotales de ingresos y gastos, e incluye nuevos requisitos para la agrupación y desagregación de información financiera basada en las "funciones" identificadas de los estados financieros primarios (EFP) y las notas.

Además, se han realizado modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, de "ganancias o pérdidas" a "ganancias o pérdidas operativas" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

La NIIF 18 no ha sido incorporada al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Modificaciones a la NIC 1: Pasivos no Corrientes con Condiciones Pactadas.

Las modificaciones a la NIC 1 especifican los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- Que se entiende por derecho a diferir la transacción
- Debe existir un derecho a diferir el pago al final del período sobre el que se informa.
- La clasificación no se vea afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento

Además, una entidad debe revelar cuándo un pasivo que surge de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación depende del cumplimiento de condiciones convenidas dentro de los doce meses siguientes.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Mejoras 2022

Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior

Las modificaciones de la NIIF 16 especifican los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza para medir el arrendamiento, responsabilidad derivada de una operación de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún importe de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Mejoras 2023

Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7: Acuerdos de financiación con proveedores.

Las modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos financieros, aclaran las características de los acuerdos de financiación con proveedores y exigen información a revelar adicional sobre dichos acuerdos. Los requisitos de información a revelar tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación con proveedores sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

NOTA 3 - POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

3.1 Riesgos financieros y Riesgo Operacional

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

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

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

Todas las inversiones en títulos presentan un riesgo de pérdida de capital. La máxima pérdida de capital sobre opciones adquiridas, inversiones patrimoniales y títulos de deuda se limita al valor razonable de dichas posiciones. La pérdida máxima de capital en opciones de venta, futuros y contratos forward de divisas se limita al valor nominal de tales posiciones. En las opciones de compra suscritas, las posiciones de futuros cortas y títulos patrimoniales y de deuda por venta corta, la

pérdida máxima de capital puede ser ilimitada. Riesgo que es definido y delimitado por la política de inversión del Fondo y la gestión de riesgos.

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

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

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

3.1.1 Riesgos de mercado

Para la gestión del riesgo de mercado, la Sociedad Administradora ha adoptado un Sistema Integral de Administración de Riesgos – SIAR, de acuerdo con los lineamientos legales definidos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera, a través del cual las exposiciones a este tipo de riesgo son identificadas, medidas, controladas y gestionadas en lo referente a las inversiones financieras del portafolio del Fondo. Este sistema está compuesto por un conjunto de políticas, procedimientos, metodologías de medición y mecanismos de control implementados específicamente para gestionar el riesgo de mercado, con el objetivo de adoptar de forma oportuna las decisiones necesarias para la mitigación de dicho riesgo, en la medida en que esto se considere necesario.

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

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

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

**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 2024 Y 2023

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

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

Para la cuantificación de las exposiciones al riesgo de mercado de los portafolios administrados, la Sociedad Administradora también realiza cálculos periódicos del VeR (a través del cual se cuantifica la máxima pérdida probable que con un determinado nivel de confianza y en un período de tiempo preestablecido podría presentar el portafolio), empleando el método estándar reglamentado en el Anexo 7 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera, así como las volatilidades y correlaciones publicadas por dicha Superintendencia.

Análisis de sensibilidad

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

1. La sensibilidad sobre el estado de situación financiera se relaciona para los títulos de deuda, títulos participativos, derivados, divisas y posiciones en fondos de inversión colectiva clasificados como inversiones financieras negociables.
2. Se asume un cambio en la volatilidad para cada factor de riesgos del cinco por ciento (5%) frente a los niveles de volatilidad enunciados en el anexo 7 del capítulo XXXI de la CBCF para el corte.

Se relaciona a continuación los escenarios estresados para cada grupo de fondos por factor de riesgo al 31 de diciembre del 2024:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL			
VALOR EN RIESGO POR FACTORES	Escenario	Escenario Estresado	Variación porcentual

**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 2024 Y 2023

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

CARTERAS COLECTIVAS	4,617	517,100	11099%
VALOR EN RIESGO TOTAL	4,617	517,100	11099%

Se muestran los resultados para el 31 de diciembre de 2023:

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

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

Riesgo de Liquidez

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

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

3.1.2 Riesgo de contraparte

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

Para su gestión Sociedad Administradora, entidad administradora del Fondo, cuenta con el manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) aprobado por la Junta Directiva, en el cual se establecen los lineamientos para la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos a que está expuesto el Fondo en desarrollo de sus operaciones, atendiendo estándares internacionales y los lineamientos normativos con relación al riesgo de crédito y de contraparte establecidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera.

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

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

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 2024 Y 2023

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

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

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

Exposición al riesgo

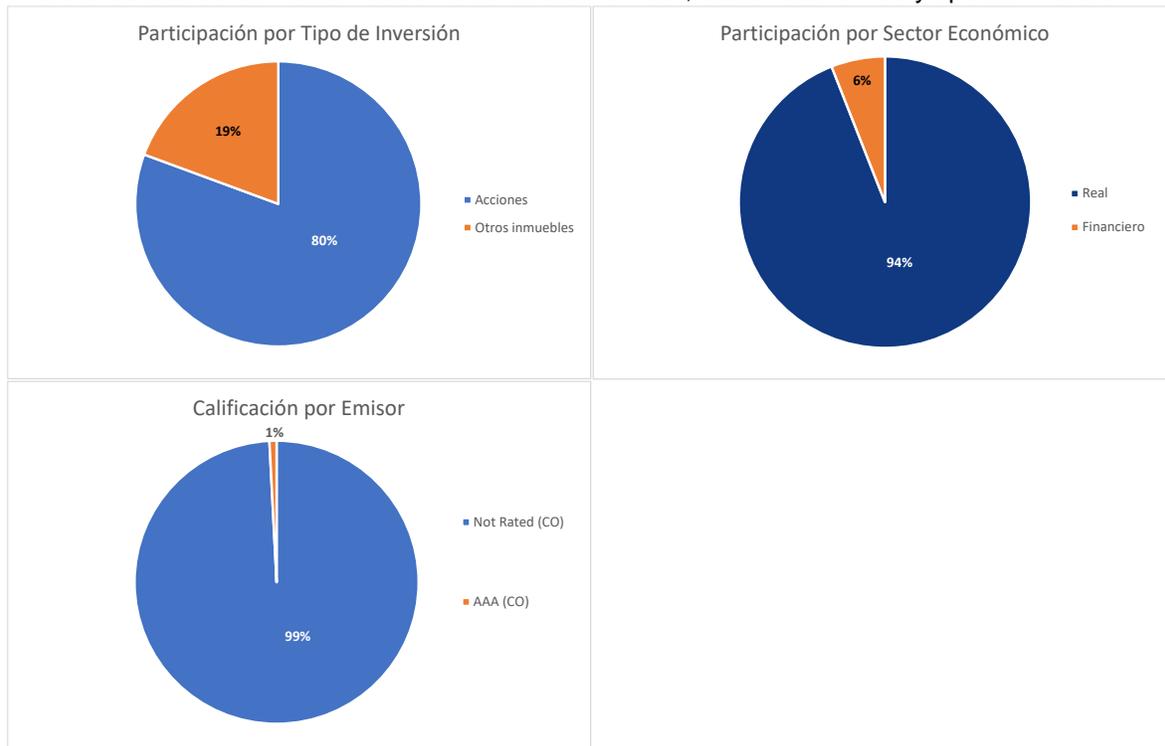
La máxima exposición al riesgo es el valor en libros del activo financiero, tal como se indica a continuación:

Denominación	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre 2023
Activos Materiales	548,776,676	709,748,471
Disponibles	23,096,296	34,327,350
Inversiones	2,285,053,221	1,989,276,959
Otros activos	37,046,270	37,680,024
Total general	2,893,972,463	2,771,032,804

Cifras en miles COP

I. Composición del Fondo, criterios asociados a las inversiones al 31 de diciembre 2024

A continuación, se presenta la composición del fondo correspondiente a la discriminación de las inversiones acorde con la calificación crediticia del emisor, sector económico y tipo de inversión.



Nota: Acciones corresponde a participaciones en vehículos fiduciarios donde se encuentran parqueados activos fijos del Fondo.

II. Cumplimiento del Fondo al 31 de diciembre de 2024

Durante el el año 2024 el Fondo dio cumplimiento a la política de inversión y a los límites establecidos en el respectivo reglamento y demás normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

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

3.1.4 Riesgo País

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

La gestión del riesgo país se articula a través de los lineamientos de inversión del reglamento del fondo. Al 31 de diciembre de 2024 el fondo no tuvo exposición a riesgo país.

3.1.5 Riesgo Operacional

Dentro de los lineamientos que componen el Sistema de Administración Integral de Riesgos (SIAR) referentes a la gestión del riesgo operacional al interior de Credicorp Capital se tiene definido y aprobado el marco que permite identificar, medir, valorar, controlar y mitigar el riesgo operacional que se derive de sus actividades propias y de sus fondos administrados.

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

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

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

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

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) del Fondo medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Con excepción de las inversiones en derechos fiduciarios, todas las mediciones del valor razonable divulgadas son mediciones del valor razonable recurrentes.

Activo	Al 31 de diciembre de 2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Propiedades de Inversión (1)	-	-	548,776,676	548,776,676
Derechos fiduciarios (2)	-	-	2,274,803,556	2,274,803,556
Instrumentos de patrimonio	10,249,665	-	-	10,249,665
	10,249,665	-	2,823,580,233	2,833,829,898

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

(1) No incluye anticipos para la adquisición de propiedades de inversión.

(2) Las inversiones en derechos fiduciarios se miden por variación patrimonial. Ver numeral 2.3.2.6

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 2024 Y 2023

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

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

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

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

Las técnicas utilizadas para la valoración de bienes inmuebles incluyen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 ha sido determinado de acuerdo con la valoración realizada por los evaluadores quienes tienen la capacidad apropiada y experiencia reciente en la realización de valoraciones en los sitios y tipos de activos que fueron valorados. Dichas compañías proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente.

El detalle de las ganancias o pérdidas totales del periodo reconocidas en el resultado del periodo y demás movimientos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de las propiedades de inversión se encuentran descritas en la nota 7.

No se presentaron cambios de jerarquías para el periodo.

NOTA 4 - EFECTIVO

A continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas de ahorros	23,094,937	34,327,316
Cuentas corrientes	1,359	34
	23,096,296	34,327,350

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen restricciones sobre el efectivo.

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

Entidad	Calificación	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Banco de Bogotá	AAA	14,805,400	7,726,697
Davivienda	AAA	1,241,374	534,381
Bancolombia	AAA	1,778,995	1,066,272
Itaú	AAA	156,928	25,000,000
Scotiabank Colpatría	AAA	5,113,599	-
		23,096,296	34,327,350

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

A continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Instrumentos de patrimonio		
<i>Emisores nacionales</i>		
Fondos de inversión colectiva (1)	10,249,665	37,767,310
Total instrumentos de patrimonio	10,249,665	37,767,310
Total activos financieros de inversión a valor razonable	10,249,665	37,767,310

**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 2024 Y 2023

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

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

Emisor	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Credicorp Capital Alta Liquidez	7,965,509	30,005,936
Credicorp Capital Vista	2,284,156	7,761,374
	10,249,665	37,767,310

Calidad crediticia de las inversiones

A continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Grado de inversión	-	24,699,855
Sin calificación o no disponible	10,249,665	13,067,455
	10,249,665	37,767,310

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las inversiones en fondos de inversión no presentan restricciones.

NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Inversión en derechos fiduciarios	2,274,803,556	1,951,509,649
	2,274,803,556	1,951,509,649

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo al inicio del año	1,951,509,649	2,054,547,146
Actualización por variación patrimonial	248,671,530	47,594,797
Adquisiciones / activación de anticipos	191,079,256	61,503,064
Ventas/ retiros / traslados / pago de excedentes	(116,456,879)	(212,135,358)
Saldo al final del periodo	2,274,803,556	1,951,509,649

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.

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 2024 Y 2023**

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

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

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

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Saldo 2024	Saldo 2023
P.A. Parque Arauco (1)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	49.00%	922,237,478	830,453,810
P.A. Pam Connecta (2)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	339,735,023	358,633,603
P.A. FAP Rivana Business Park Etapa 2 (3)	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	80.00%	189,376,155	-
P.A. Complejo Operativo Zol Funza (4)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	152,884,425	137,879,080
P.A. Fideicomiso La Argentina BIS Inmoval	Fiduciaria Alianza S.A.	Parqueo	100.00%	98,154,862	93,464,549
P.A. Ibis Hoteles Rojos	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	60.00%	92,066,981	63,963,067
P.A. Oficinas OXO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	89.20%	91,421,908	86,886,675
P.A. Tec Center	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	73.50%	71,683,165	70,410,842
P.A. Capital Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	57,907,880	53,937,615
P.A. Hotel OXO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	71.90%	25,607,214	20,459,059
P.A. FC Correval Inmoval 001	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	24,442,833	25,434,910
P.A. Torre Uno 93	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	80.00%	22,796,241	20,983,576
P.A. Urban Plaza	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	17.20%	21,372,930	20,647,146
P.A. Edificio Calle 90	Fiduciaria Bogotá S.A.	Administración y fuente de pagos	100.00%	19,699,494	24,861,607
P.A. FA Mansarovar	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	18,896,070	18,692,460
P.A. Fideicomiso 100 Street	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	17,612,843	16,563,021
P.A. FAI 19.90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	37.50%	16,425,850	16,357,994
P.A. FA Oficina 501 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,792,533	11,792,452
P.A. FC Piso 10	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,358,947	11,356,111
P.A. FAI 91.11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	44.10%	11,036,111	10,675,024

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 2024 Y 2023**

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

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Saldo 2024	Saldo 2023
P.A. FC Piso 11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,439,021	10,436,033
P.A. FA Oficina 502 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,168,096	10,168,026
P.A. Oficina 503 Megatower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	9,959,719	10,046,014
P.A. FAI MD - El Lago	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	66.60%	7,223,005	6,987,087
P.A. Fideicomiso Piso 5 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	7,142,609	7,023,136
P.A. Local 3 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	6,704,690	6,966,862
Fa Oficina Terpel San Fernando Plaza Inmoval	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	6,657,473	6,429,890
				2,274,803,556	1,951,509,649

A continuación, se resume el objetivo de las inversiones en los patrimonios autónomos materiales:

(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 derechos fiduciarios de los fideicomisos de parqueo Patrimonio Autónomo Parque Colina y Patrimonios Autónomo Floridablanca, que poseen la tenencia de los bienes inmuebles La Colina y Floridablanca donde operan los centros comerciales Parque la Colina y Parque Caracolí, adicionalmente que recaude los ingresos generados por la explotación de los Centros Comerciales, realice la contratación de la administración y operación de los contratos de explotación constituidos sobre los espacios comerciales de los Inmuebles y los recursos y activos que aporten los Fideicomitentes y aquellos que ingresen al Fideicomiso en virtud de la operación y explotación comercial de los Centros Comerciales.

(2) Pam Connecta

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 29 de enero de 2020, el objetivo del contrato de fiducia es el de administrar los bienes fideicomitidos sobre los que ostenta el derecho real de dominio, administre los derechos reales y personales de los Leasing, arrendamientos y demás contratos que se suscriban, sirva como fuente de pago a los acreedores beneficiarios y lleve a cabo el desarrollo, la ejecución, operación de los activos que se encuentren operativos. Los activos administrados por este fideicomiso corresponden a bienes inmuebles integrados en el complejo empresarial Connecta, un complejo empresarial de uso mixto con un área arrendable de 250,000 m² entre oficinas y comercio ubicado en la avenida el Dorado (av. Calle 26) con carrera 92 en la ciudad de Bogotá.

(3) P.A. FAP Rivana Business Park Etapa 2

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 19 de junio de 2024 perfeccionando la posesión el 10 de octubre de 2024, el objetivo del contrato de fiducia tiene la finalidad de habilitar un vehículo fiduciario a través del cual se reciba y administren los bienes fideicomitidos conforme las instrucciones del contrato.

**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 2024 Y 2023

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

El Fideicomiso es propietario de los derechos fiduciarios del fideicomiso de parqueo Rivana Business Park que a su vez posee la propiedad del componente de oficinas, locales y parqueaderos asociados a estos usos del Edificio Rivana Business Park Torre Sur P.H. ubicado en la Carrera 48 No. 19 A 21 de la ciudad de Medellín, el cual ya se encuentra totalmente construido y ha entrado en su etapa de operación, cuenta con un área construida total aproximada de 59.846 m2, integrada por las siguientes unidades: 1 plataforma correspondiente al uso de oficinas y locales comerciales, que cuenta con 1 sótano, 1 primer piso de lobby/locales comerciales/centro de convenciones, 5 niveles de parqueaderos ubicados entre los pisos 2 al 6; b. una torre que tendrá 18 pisos de oficinas ubicadas entre los pisos 7 al 24, una terraza de uso común ubicada en el piso 25 donde también se encuentran las zonas técnicas, y el sobre -recorrido ubicado en el piso 26, y 10 ascensores. El edificio cuenta con un área arrendable total de oficinas de 26.495 m2, y un área arrendable total de locales comerciales de 800,93 m2.

(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 fideicomisos que a su vez posee la propiedad de bienes inmuebles localizados en parque logístico Zol Funza y de cualquier otro fideicomiso según las respectivas Instrucciones, Recibir las sumas de dinero que aporten los Fideicomitentes, y aquellas que reciba en su calidad de fideicomitente del Fideicomiso PAM ZOL Funza, el Fideicomiso PA San José de Tibabuyes y cualquier otro fideicomiso cuyos derechos fiduciarios sean transferidos al Fideicomiso, en calidad de excedentes de estos últimos vehículos y transferirlas de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato y siguiendo las respectivas Instrucciones.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las inversiones en derechos fiduciarios presentan las siguientes restricciones.

- Garantía Mobiliaria sobre el 43.7% de los derechos fiduciarios de Inmoval, asociados a los activos construidos, en el patrimonio autónomo Fideicomiso Tec Center, con ocasión de los créditos con el banco Scotiabank Colpatria SA.
- Garantía Mobiliaria sobre el 21.85% de los derechos fiduciarios de Inmoval en el patrimonio autónomo Parque Arauco Matriz, con ocasión del crédito con el banco Bancolombia SA.
- Garantía Mobiliaria sobre el 92% de los derechos fiduciarios de Inmoval en los fideicomisos:
 - a) P.A. Capital Tower;
 - b) Fideicomiso 100 Street;
 - c) Fideicomiso F.A. Oficina 501 Blue Tower;
 - d) Fideicomiso F.A. Oficina 501 Blue Tower, con ocasión del crédito con el Banco Itaú Colombia S.A.

Valores de mercado máximo, mínimo y promedio del portafolio

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

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Valor máximo	2,233,002,547	2,191,801,607
Valor mínimo	729,432,061	1,973,093,664
Valor promedio	1,711,959,258	2,112,188,321

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 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Oficinas	270,944,055	269,004,951
Locales	257,732,381	284,359,276
Bodegas	20,100,240	22,070,717
Total propiedades	548,776,676	575,434,944
Anticipo de inmuebles		
Promesas de compraventa	-	134,313,527
Total anticipos	-	134,313,527
Total propiedades de inversión	548,776,676	709,748,471

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

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldo al inicio del periodo	575,434,944	607,391,546
Ajuste al valor razonable	(485,714)	(29,174,164)
Ventas / retiros / traslados	(26,172,554)	(2,782,438)
Saldo al final del periodo	548,776,676	575,434,944

A continuación, el detalle de los anticipos de bienes inmuebles

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Saldo al inicio del periodo	134,313,527	123,300,122
Anticipos realizados	56,765,729	72,516,469
Traslados a derechos fiduciarios/ propiedades de inversión	(191,079,256)	(61,503,064)
Saldo al final del periodo	-	134,313,527

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.

El valor de las propiedades de inversión se actualiza de forma anual teniendo en cuenta los avalúos realizados por profesionales, la última actualización se realizó en los meses de noviembre y diciembre de 2024; adicionalmente de acuerdo con lo indicado en el Capítulo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera diariamente se valorizan de acuerdo con la variación de la Unidad de valor Real (UVR) publicada por el Banco de la Republica.

**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 2024 Y 2023

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

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

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

Bodegas
Hoteles
Locales
Oficinas

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Rivana II	47,211,079	134,313,527
Femsa – Complejo Zol Funza	9,554,650	-
	56,765,729	134,313,527

El siguiente es el detalle por proyecto de las activaciones realizadas:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Rivana II	(181,524,606)	-
Femsa – Complejo Zol Funza	(9,554,650)	-
Patex Fabricato	-	(60,173,064)
Zol Funza	-	(1,330,000)
	(191,079,256)	(61,503,064)

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Arrendamientos (1)	12,006,421	3,872,372
Deterioro (2)	(6,782,264)	(94,927)
	5,224,157	3,777,445

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

(2) Para el análisis de deterioro de las cuentas por cobrar se realizó un modelo individual.

La variación material en el deterioro acumulado se debe por las edades de la cartera de los arrendatarios Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Mapfre Seguros Generales de Colombia, Credimapfre S.A. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S., las cuales se encuentran relacionadas con un proceso legal pendiente, lo cual ha generado incertidumbre sobre su recuperación. Para mayor detalle del proceso ver *Nota 28 contingencias*.

**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 2024 Y 2023

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

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:

- 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 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo al inicio del periodo	(94,927)	(23,488)
Deterioro del periodo	(6,691,927)	(94,927)
Recuperaciones	4,590	23,488
Saldo al final del periodo	(6,782,264)	(94,927)

A continuación, se detalla las edades de cartera y otras cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de 2024	Deterioro Acumulado
Cartera 1 mes vencida	2,742,149	(166,788)
Cartera 2 meses vencida	1,150,410	(228,078)
Cartera 3 meses vencida	1,075,724	(225,051)
Cartera 4 meses vencida	665,771	(455,750)
Cartera 5 meses vencida	665,771	(665,771)
Cartera 6 meses vencida	5,706,596	(5,040,826)
Total	12,006,421	(6,782,264)

NOTA 9 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Diversas (1)	32,080,323	33,906,627
Deterioro (2)	(258,210)	(4,048)
	31,822,113	33,902,579

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

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Fideicomiso Parque Arauco (a)	30,810,000	30,605,000
Fideicomiso Bodega Yumbo (b)	400,000	2,946,940
Otros (c)	869,907	354,620
Credicorp	416	67
	32,080,323	33,906,627

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

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

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 2024 Y 2023**

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

(c) Corresponde al saldo por cobrar por proceso de arbitraje entre Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. y el Fondo Inmoval y saldo por cobrar a Almacenes Flamingo por cancelación del servicio de administración.

(2) A continuación, se detalle el movimiento del deterioro de las otras cuentas por cobrar

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo al inicio del periodo	(4,048)	(18,359)
(Deterioro) recuperación del periodo	(254,162)	14,311
Saldo al final del periodo	(258,210)	(4,048)

A continuación, se detalla las edades de cartera y otras cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de 2024	Deterioro Acumulado
Otras cuentas por cobrar no vencidas	32,080,323	(258,210)
Total	32,080,323	(258,210)

NOTA 10 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES

A continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Obligaciones financieras	810,780,391	825,129,107
	810,780,391	825,129,107

Entidad Bancaria	Fecha obligación	Vigencia	Tasa de interés	Valor 2024	Valor 2023
Bancolombia S.A.	17/02/2021	6 años	IBR + 2.89%	349,001,585	349,001,585
Itaú S.A. (*)	20/02/2024	2 años	IBR + 4.76%	175,000,000	200,000,000
Bancolombia S.A. (*)	11/10/2024	144 meses	2.63%	29,799,349	29,799,349
Scotiabank (*)	17/05/2024	18 meses	IBR + 4.87%	74,007,282	74,007,283
Scotiabank (*)	17/05/2024	18 meses	IBR + 4,87%	54,259,219	54,259,219
Occidente (*)	2/07/2024	1 año	IBR + 1,7%	56,003,695	56,003,695
Occidente (*)	28/06/2024	1 año	IBR + 1,70%	32,995,504	32,995,504
Banco de Bogotá	20/03/2024	1 año	IBR + 1,35%	11,699,114	-
Occidente (*)	2/07/2024	1 año	IBR + 1,7%	11,000,000	11,000,000
Banco de Bogotá (*)	24/05/2024	18 meses	IBR + 2,10%	6,184,458	6,196,341
Banco de Bogotá	23/05/2024	18 meses	IBR + 2.1%	1,400,746	-
Intereses Causados a la fecha				9,429,439	11,876,131
				810,780,391	825,129,107

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 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

(*) La fecha informada corresponde a la de renovación de los créditos.

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

NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Comisiones (1)	2,894,709	2,869,492
Honorarios (2)	36,424	57,642
Impuestos (3)	3,369,457	2,935,997
	6,300,590	5,863,131

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

(2) Corresponde a los honorarios pendientes de pago por los servicios profesionales de revisoría fiscal, servicios de corretaje, asesorías jurídicas, avalúos realizados a los inmuebles.

(3) Corresponde a retención en la fuente a título de impuesto de renta, de IVA e ICA.

NOTA 12 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Acreedores varios (1)	2,813,091	1,961,081
Ingresos recibidos por anticipado (2)	15,303,890	5,951,927
Ingresos recibidos para terceros	3,000	2,636
	18,119,981	7,915,644

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

(2) Corresponde principalmente a los abonos recibidos por la venta de bienes inmuebles del Fondo.

NOTA 13 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los derechos y suscripciones, corresponden al valor neto del Fondo por \$2,058,771,501 y \$1,932,124,922, respectivamente. El número de inversionistas a esas mismas fechas son 1,757 y 1,804 y se encontraban representados en (*valor de unidad expresado en pesos*):

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 2024 Y 2023

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

Tipo participación	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Número de unidades	Valor Unidad	Número de unidades	Valor Unidad
General	58,766,704	\$ 35,032.96	59,950,788	\$ 32,228.52

A continuación, el rendimiento generado en el Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Rendimientos abonados de los inversionistas	166,595,842	(74,742,337)
	166,595,842	(74,742,337)

NOTA 14 - INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Arrendamientos (1)	80,173,433	74,588,393
Resultado neto	80,173,433	74,588,393

(1) Corresponde al valor recibido por los canones de arrendamiento de los bienes inmuebles que posee el Fondo.

NOTA 15 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Utilidad	2,025,471	9,392,725
Pérdida	(32,353)	(139,052)
Resultado neto	1,993,118	9,253,673

La variación en la valoración corresponde a las fluctuaciones en el valor de la unidad de los fondos en los que se cuenta con inversión.

NOTA 16 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Utilidad	41,247,097	85,880,825
Pérdida	(41,732,811)	(115,054,989)
Resultado neto	(485,714)	(29,174,164)

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 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Corresponden a las valorizaciones de las propiedades de inversión del Fondo dadas por variación de la UVR y avalúos.

NOTA 17 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Utilidad	589,814,644	545,664,165
Pérdida	(341,143,114)	(498,069,368)
Resultado neto	248,671,530	47,594,797

Los derechos fiduciarios se actualizan de acuerdo con la información financiera suministrada por cada uno de los fideicomisos, la variación de un periodo a otro se debe en gran medida a las utilidades generadas por la valorización de las propiedades de inversión que controla cada fideicomiso y a la adquisición de derechos fiduciarios en lo transcurrido del año.

NOTA 18 - RESULTADO NETO EN VENTA DE INVERSIONES

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Utilidad (1)	5,025,952	299,289
Pérdida (2)	(138,195)	(6,292,220)
Resultado neto	4,887,757	(5,992,931)

(1) Corresponde a la utilidad generada por las ventas realizadas de propiedades de inversión.

(2) Corresponde a la pérdida generada por la venta realizada de derechos fiduciarios.

NOTA 19 - RENDIMIENTOS FINANCIEROS

Por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los periodos terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Rendimientos financieros (1)	1,859,174	2,267,072
	1,859,174	2,267,072

(1) Corresponde a los ingresos por intereses recibidos sobre las cuentas de ahorros del Fondo.

NOTA 20 – GASTOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Intereses créditos bancarios (1)	(114,269,630)	(120,376,447)
	(114,269,630)	(120,376,447)

**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 2024 Y 2023

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

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

NOTA 21 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Custodio de valores (1)	(345,990)	(333,865)
	(345,990)	(333,865)

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

NOTA 22 - GASTO POR COMISIONES

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Administración Fondo inversión colectiva (1)	(34,231,720)	(38,056,342)
Otras comisiones (2)	(3,343,190)	(1,658,781)
	(37,574,910)	(39,715,123)

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

(2) Corresponde a la comisión inmobiliaria, de estructuración, intermediación y administración a favor de los siguientes terceros:

	Por los periodos terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
ITAÚ Comisionista de Bolsa Colombia (a)	(612,500)	-
JCO Inversiones S.A.S (b)	(1,268,935)	(1,043,994)
Jones Lang Lasalle Ltda. (c)	(370,656)	(69,000)
Credicorp Capital Fiduciaria (d)	(323,164)	(180,960)
Luis Carlos Polania & CIA. LTDA	-	(151,620)
Colliers International (b)	(293,080)	(87,538)
Alianza Fiduciaria	(80,574)	(64,757)
CHM Inversión y Desarrollo S.A.S.	(10,281)	(20,562)
Luz Stella Salazar Ramirez	-	(40,350)
GI Consultoría S.A.S (e)	(384,000)	-
	(3,343,190)	(1,658,781)

a) Comisión de Estructuración

b) Comisión Inmobiliaria por recaudo de arrendamientos.

c) Comisión por servicios de intermediación en la negociación y firma de contrato de arrendamiento

d) Comisión fiduciaria por administración de fideicomisos.

c) Comisión de servicios de negociación en la venta de 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 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 23 - HONORARIOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Otros honorarios (1)	(2,309,910)	(1,648,573)
Revisoría fiscal (2)	(16,253)	(47,468)
	(2,326,163)	(1,696,041)

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

(2) Corresponde a los honorarios por concepto de revisoría fiscal del Fondo a cargo de Ernst & Young Audit S.A.S.

NOTA 24 - IMPUESTOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Prediales (1)	(5,814,350)	(5,380,755)
Sobretasas y otros (2)	(1,127,746)	(1,124,562)
	(6,942,096)	(6,505,317)

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

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

NOTA 25 – DETERIORO, NETO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Deterioro arrendamientos y otras cuentas por cobrar (1)	(6,946,089)	(75,555)
Castigo otras cuentas por cobrar (2)	(2,995,367)	-
	(9,941,456)	(75,555)

(1) Corresponde al gasto por deterioro reconocido en el periodo de acuerdo con el modelo establecido por el fondo.

La variación se debe principalmente al incremento en los días de mora de la cartera en los arrendatarios relacionados en la nota 8, lo que ha aumentado el riesgo de impago y, por ende, ha requerido ajustes en el deterioro acumulado para reflejar mejor la probable pérdida crediticia.

(2) Corresponde las cuentas por cobrar a la compañía Ransa Colombia S.A.S castigadas en el periodo .

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 2024 Y 2023**

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

NOTA 26 - OTROS INGRESOS Y GASTOS NETO

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	Por los años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Otros ingresos (1)	4,262,969	872,102
Indemnización por siniestros (2)	2,042,374	64,716
Recobros y recuperaciones	3,358	-
Incumplimiento de contrato arrendamientos	3,882,406	155,000
Otros gastos (3)	(2,058,263)	(971,818)
Gastos avalúos	(484,051)	(493,134)
Administraciones (4)	(2,074,539)	(2,113,148)
Adecuaciones (5)	(3,206,587)	(1,456,181)
	2,367,667	(3,942,463)

(1) El siguiente es el detalle de otros ingresos

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Rendimientos generados venta bodega Yumbo	619,600	-
Intereses Ransa Colombia S.A.S (a)	101,806	293,561
Intereses Almacenes Flamingo	528,796	-
Restitución remanente aportes Bodegas ZF	15,246	153,313
Reembolso por adecuaciones efectuadas correspondiente a gastos de arrendatarios	-	78,467
Restitución mayor valor aportado por adquisición derechos fiduciarios Parque Fabricato	-	40,585
Restitución remanente aportes Hotel OXO	-	8,356
Actualización derecho Fiduciario venta PAL	376,000	-
Excedentes retenidos por venta del PAL	1,180,476	-
Intereses de mora canon de arrendamientos	1,354,644	-
Otros ingresos asociados a las propiedades de inversión	86,401	297,820
	4,262,969	872,102

(2) Corresponde al valor que pagan las aseguradoras por siniestros sobre los bienes inmuebles.

(3) Corresponde principalmente a gasto por servicios públicos de los inmuebles que posee el Fondo, supervisión técnica de proyectos, servicios de vigilancia.

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

(5) Corresponde a los gastos por adecuaciones y reparaciones a los bienes inmuebles que posee 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 2024 Y 2023

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

NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la administración del fondo evaluó la existencia de partes relacionadas conforme a los lineamientos establecidos en la NIC 24 – **Información a Revelar sobre Partes Relacionadas**. Como resultado de esta evaluación las partes relacionadas del fondo corresponde a las inversiones en los fideicomisos de los cuales el fondo posee control y control conjunto, el detalle de estos se encuentran revelados en la nota 6 derechos fiduciarios; con excepción al saldo de las inversiones no se identificaron transacciones, saldos y otros eventos.

NOTA 28 – CONTINGENCIAS

Contingencias activas

- 1. Proceso ejecutivo de mayor cuantía CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. en su condición de administrador del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL contra ALMACENES FLAMINGO S.A.:**

Cuantía del proceso

La cuantía de las pretensiones corresponde COP \$ 3,409,945,028 constituido por \$2.544.143.081 cánones y cuotas de administración y \$865.801.947 por concepto de cláusula penal.

Fecha de inicio del proceso:

19 de diciembre de 2023

Estado actual del proceso:

El proceso actualmente cursa en el Juzgado 60 Civil de Circuito de Bogotá, el cual mediante auto de 29 de noviembre de 2024 libró mandamiento de pago y decretó medidas cautelares.

Se encuentra a la espera de que expidan los oficios de embargo.

Opinión profesional respecto a la probabilidad de solución favorable o desfavorable, su cuantificación y porcentaje de probabilidad de éxito:

Credicorp cuenta con un título claro, expreso y actualmente exigible contenido en el contrato de arrendamiento de 15 de julio de 2014 celebrado entre ALMACENES FLAMINGO S.A. en calidad de arrendatario, en el cual se indicó que se deriva como obligación del arrendatario, pago de cuotas de administración y su incumplimiento deriva la cláusula penal pecuniaria.

Verificado el Certificado de Existencia y Representación Legal y los sistemas de información de la rama judicial, se advierte que FLAMINGO no ha ingresado en proceso de reorganización o liquidación.

Por el estado del proceso, nos permitimos indicar que hay una probabilidad de solución favorable: Probable.

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 2024 Y 2023

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

2. Conciliación entre Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado – Inmoval administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. contra Universidad Sergio Arboleda.

Fecha de inicio del proceso:

12 de noviembre de 2024

Objeto de la conciliación:

Por medio de los contratos de promesa de compraventa y arrendamiento suscritos el 21 de diciembre de 2017 entre el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval y la Universidad Sergio Arboleda se regulo la negociación que versaba sobre los bloques y/o edificios denominados “Edificio Prime” y “Bloque H” ubicados en la calle 75 No. 14-27 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1660008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP AAA0203SMYN.

En los citados contratos, se acordó que la Universidad podía hacer uso bien sea (i) una Opción de Compra o (ii) una prórroga automática del Contrato de Arrendamiento. No obstante, la Universidad manifestó su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento y no querer hacer uso de las opciones acordadas.

En ese sentido, se requirió a la Universidad a través de un centro de conciliación para que se diera cumplimiento a las obligaciones acordadas en los contratos suscritos o se reconociera el pago anticipado de los ochenta y cuatro (84) meses de cánones de arrendamiento del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Cuantía del proceso

Se solicitó a la Universidad Sergio Arboleda:

(i) a ejercer la opción de compra o

(ii) a prorrogar el contrato de arrendamiento por un término de 7 años, conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

De manera subsidiaria, se obligará al pago de la suma de veintidós mil doscientos sesenta y cinco millones setecientos veintiún mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos M/Cte (\$ 22.265.721.854 M/Cte), a modo de indemnización en los términos del artículo 2003 del Código Civil colombiano y correspondiente a los ochenta y cuatro (84) meses de cánones de arrendamiento dejados de percibir por la solicitante.

Estado actual del proceso:

El 7 de diciembre de 2024, se adelantó la continuación de la audiencia de conciliación ante la Cámara Colombiana de la Conciliación, en la cual se llegó a un acuerdo conciliatorio en donde, entre otras, se logró la prórroga del contrato de arrendamiento por un término de 5 años de obligatorio cumplimiento, contados a partir del 21 de diciembre de 2024.

No obstante lo anterior, se encuentra pendiente suscribir a más tardar el tres (3) de febrero del 2025 la modificación al contrato de arrendamiento conforme a lo indicado en el acta de conciliación a fin de regular los demás elementos naturales y accidentales de la opción de compra que sigue vigente a favor de la Universidad.

Probabilidad de la contingencia:

Dado que se celebró un acuerdo entre las partes ante un centro de conciliación, contenido en un acta debidamente registrada y a que ya no existe diferencia alguna entre las mismas para la fecha de corte de este Informe, no es procedente dar alguna clasificación a contingencia pues la misma fue superada.

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

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

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

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

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

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

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

- Haber obtenido una licencia de construcción en la modalidad de modificación y ampliación, con el fin de incorporar el área de 250m2 de zonas de circulación de las Bodegas Inmoval.
- Haber obtenido la modificación de planos de propiedad horizontal de la cual la Bodega 3 hace parte (la "Propiedad Horizontal") de acuerdo con lo aprobado en la licencia de construcción.
- Otorgado una escritura pública en la cual se modifique el reglamento de la Propiedad Horizontal, de acuerdo con la modificación de la licencia de construcción
- Otorgado una escritura pública de declaración de construcciones para la Bodega 4, respecto del área que le corresponda de acuerdo con la licencia indicada
- Para efectos de lo anterior el fondo determinará técnicamente qué área de los 250m2 a declarar, corresponden a la escritura indicada
- Enviar al Comprador el certificado de tradición expedido por la ORIP, en el que se evidencia el registro efectivo de las escrituras públicas

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 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

Contingencias pasivas

1. Proceso arbitral de MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A. y otros en contra del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL representado y administrado por CREDICORP CAPITAL S.A.

Sumas relacionadas con el proceso en contra:

La suma de las pretensiones de la demanda arbitral instaurada por Mapfre Seguros Generales Colombia S.A. y otros en contra de Inmoval es de COP\$6.420.229.683 pesos colombianos.

Sin embargo, posteriormente Mapfre Seguros Generales Colombia S.A. y otros desistieron parcialmente de sus pretensiones en los términos del artículo 314 del Código General del Proceso dejando una cuantía actual por la suma de MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINCE PESOS (COP \$1.667.154.015) correspondientes a la cláusula penal pactada

La suma de las pretensiones de la demanda de reconvenición presentada por Inmoval en contra de Mapfre Seguros Generales S.A. y otros es de COP\$21.973.334.679 pesos colombianos.

Fecha de inicio del proceso:

21 de septiembre de 2023.

Descripción detallada del proceso teniendo en cuenta avance y estado de este con corte a 31 de diciembre de 2024:

Mapfre Seguros Generales S.A. y otros presentó demanda arbitral en contra de Inmoval por el supuesto incumplimiento del contrato de arrendamiento sobre al activo del Edificio Mapfre, con ocasión a una inundación ocurrida por trabajos realizados por un contratista durante el mes de julio de 2023 en el último piso del inmueble. Con ocasión a esta situación, el arrendatario termino el contrato de arrendamiento manifestando la imposibilidad de usar el inmueble para el fin contratado.

Inmoval presentó demanda de reconvenición manifestando que el contrato había terminado de forma anticipada, sin justa causa y como consecuencia de lo anterior adeuda los perjuicios causados y los cánones dejados de percibir.

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 2024 Y 2023

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

Estado actual del proceso:

- El 21 de septiembre de 2023 Mapfre Seguros Generales S.A. y otros presentó la demanda arbitral.
- El 12 de febrero de 2024, estando dentro de la debida oportunidad procesal Inmoval contestó la demanda principal proponiendo excepciones de mérito y presentó un escrito de demanda de reconvencción
- El 8 de marzo de 2024, el Tribunal Arbitral admitió la demanda de reconvencción de Inmoval contra Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.
- El 8 de marzo de 2024 se admitió la demanda arbitral presentada por Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.
- El 10 de abril de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros contestaron la demanda de reconvencción.
- El 17 de mayo de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros e Inmoval pidieron conjuntamente la suspensión del proceso hasta el 17 de junio de 2024.
- El 17 de junio de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros e Inmoval pidieron conjuntamente la suspensión del proceso hasta el 30 de junio de 2024.
- El 2 de julio de 2024, el Tribunal Arbitral fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de fijación de honorarios el 8 de julio de 2024 a las 9:30 A.M.
- El 19 de julio de 2024, Inmoval pagó los honorarios a su cargo por la suma de COP \$752.641.396.
- El 22 de julio de 2024, Mapfre pagó los honorarios a su cargo por la suma de COP \$784.922.010.
- El 31 de julio de 2024, el Tribunal Arbitral convocó a la primera audiencia de trámite para el 8 de agosto de 2024 a las 9:00 A.M.
- El 8 de agosto de 2024 a las 8:13 A.M. Mapfre Seguros Generales S.A. y otros presentaron escrito de reforma a la demanda arbitral.
- El 23 de agosto de 2024 el Tribunal Arbitral admitió la demanda reformada de Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.
- El 20 de septiembre de 2024, Inmoval presentó contestación a la demanda arbitral reformada y a su vez se llamó en garantía a Zúrich Colombia Seguros S.A.
- El 8 de octubre de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros remitió memorial en el que reporta haber suscrito un acuerdo conciliatorio con ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.
- El 21 de octubre de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros dieron un alcance al memorial desistiendo de varias de las pretensiones de su demanda principal reformada.
- El 30 de octubre de 2024, el Tribunal requirió a Mapfre Seguros Generales S.A. y otros para que expresarán de forma clara y concreta sobre que pretensiones de su demanda estaban desistiendo.

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 2024 Y 2023

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

- El 8 de noviembre de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros presentaron memorial desistiendo parcialmente de sus pretensiones y reservándose el cobro de la suma correspondiente a la cláusula penal.
- El 2 de diciembre de 2024, el Tribunal Arbitral admitió el desistimiento de las pretensiones presentado por Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.
- El 30 de diciembre de 2024, ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A. presentó contestación al llamamiento en garantía.

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

La contingencia frente a la reclamación de Mapfre, con la información disponible a la fecha es remota.

La probabilidad de recuperación de la suma por parte de Inmoval en la demanda de reconvención frente a Mapfre Seguros Generales S.A. y otros, con la información disponible a la fecha es posible. Esta calificación de contingencia se da con fundamento en la información disponible a la fecha en una etapa inicial del proceso, la cual puede cambiar en la medida en que se fije la litis una vez practicadas las pruebas o se presenten reforma a la demanda de reconvención.

Teniendo en cuenta el llamamiento en garantía a Zúrich Colombia Seguros S.A., se estima que el proceso tardaría 12 meses más para un laudo final.

2. Acción popular de Jorge Mario Dueñas Romero en contra de Itaú Colombia S.A. al que se vinculó a CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A en su condición de administrador del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL.

Cuantía del proceso

La pretensión del accionante es de cuantía indeterminada, no pretende un reconocimiento económico, sino que se construya un mecanismo de acceso para personas en condición de discapacidad.

Fecha de inicio del proceso:

9 de abril de 2024

Estado actual del proceso:

- El 9 de abril de 2024, Jorge Mario Dueñas presentó acción popular en contra de Itaú Colombia S.A. para que se construya un mecanismo de acceso para personas en condición de discapacidad en uno de los activos de Inmoval ubicado en el Edificio la 76 P.H.
- El 18 de abril de 2024, se admitió la acción popular y se corrió traslado a Itaú Colombia S.A. que tiene el establecimiento abierto al público.

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 2024 Y 2023

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

- El 9 de mayo de 2024, se vinculó a Inmoval en su calidad de arrendador del establecimiento y al Edificio la 76 P.H. al trámite de la acción popular.
- El 12 de junio de 2024, el Despacho vinculó a la propiedad horizontal a la acción popular.
- El 17 de junio de 2024, Inmoval contestó la demanda de la acción popular formulando excepciones de mérito.
- El 23 de agosto de 2024, el Despacho vinculó al FC Correval- Inmoval 001 considerando equivocadamente que el mismo se encontraba administrado por Fiduciaria Colpatria S.A.
- El 18 de octubre de 2024, el Despacho citó a audiencia especial para el 20 de enero de 2025.

Opinión profesional respecto a la probabilidad de solución favorable o desfavorable, su cuantificación y porcentaje de probabilidad de éxito:

La contingencia frente a la acción popular con la información disponible a la fecha es posible.

Se estima que el proceso tardaría 12 meses más para una decisión final.

3. Reclamación CORREDORES DAVIVIENDA S.A contra FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.:

Fecha de radicación:

18 de diciembre de 2023

Objeto de la reclamación:

Con ocasión al Acuerdo Privado para la Adquisición de los Derechos Fiduciarios del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso FA Bodega Yumbo, administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., celebrado entre el Fondo en calidad de vendedor y Corredores Davivienda como comprador, este último presentó una reclamación manifestando el incumplimiento de las declaraciones y garantías sobre la construcción y diseño de las Bodegas que hacen parte del Patrimonio Autónomo.

La reclamación comprende los siguientes asuntos:

- a. Los pisos de las Bodegas, los cuales han presentado rupturas de las losas de concreto, desniveles entre losas, resquebrajamiento del concreto, dilataciones, desprendimiento de la capa de concreto y hundimientos entre las losas, lo cual dificulta la operación del arrendatario.
- b. La cubierta de las Bodegas, las cuales han presentado filtraciones de agua.
- c. La instalación de la Red Secundaria del Sistema de Extinción de Incendios. Obligación que vence en noviembre de 2024.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

Pretensiones

COP \$ 992.184.042

Frente a este valor, se debe tener presente que (i) el comprador sigue adelantando trabajos que generan costos adicionales los cuales insiste sean incorporados en el valor a conciliar, no obstante a la fecha indica que el valor asciende a la suma de novecientos noventa y dos millones ciento ochenta y cuatro mil cuarenta y dos pesos (COP \$992.184.042) y (ii) a la fecha se acordó que la Red Secundaria Contra Incendios tiene un valor de dos mil seiscientos millones de pesos (COP \$2.600.000.000).

Estado del proceso

El 26 de diciembre de 2023 se presentó respuesta a la reclamación presentada por Corredores Davivienda, la cual, en términos generales, invitó a la parte a conciliar los conceptos por ellos reclamados.

No obstante, de manera preliminar el Fondo ya había contactado al arrendatario de la Bodega, Ransa Colombiana S.A.S., quien es la sociedad obligada directamente con el Fondo para dar cumplimiento con la instalación de la Red Contra Incendios de la cual se hace mención en el Acuerdo Privado para la Adquisición de los Derechos Fiduciarios del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso FA Bodega Yumbo. Como resultado de estos trámites, se firmó Acuerdo de Transacción el pasado 27 de agosto de 2024, en el cual hubo un reconocimiento a favor de Inmoval de la suma de tres mil quinientos millones M/Cte (\$3.500.000.000 M/Cte).

Por otra parte, respecto a las cubiertas y pisos de las bodegas, el Fondo ha adelantado conversaciones directas con Corredores Davivienda, en donde se pretende el reconocimiento de algunos conceptos sin que se acepte responsabilidad de los daños que alega la parte compradora.

El pasado 13 de agosto de 2024 se logró el primer acuerdo con Corredores Davivienda, el cual consistió en la sustitución de la obligación de hacer contenida en el literal (iv) de la cláusula segunda y en el numeral 13 del Anexo 6 - hallazgos técnicos del Acuerdo de Adquisición de Derechos Fiduciarios referente a la "Construcción del sistema de extinción de incendios (rociadores) de acuerdo con los diseños aprobados"; por una compensación en dinero equivalente a dos mil seiscientos millones m/cte (\$2.600.000.000 m/cte).

En ese sentido, se siguen adelantando negociaciones frente al pago de una suma equivalente al valor de la reparación de cubiertas y pisos de las bodegas, en el entendido que la contingencia respecto a la Red Secundaria Contra Incendios ya se encuentra superada.

Probabilidad de la contingencia

Probable, en el entendido que el Fondo realizó un reconocimiento de un porcentaje de los saldos solicitados por Corredores Davivienda, sin que esto implique el reconocimiento de responsabilidad de los mismos. Sin embargo, aún sigue vigente la negociación respecto de los pisos de las Bodegas.

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 2024 Y 2023

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

Valor de la contingencia:

En conclusión, de las pretensiones relacionadas, se pretende que se concilien las diferencias por una suma de ochocientos millones (COP \$800.000.000) respecto de la reclamación de pisos y cubiertas, y ya se concilió una suma de dos mil seiscientos millones de pesos (COP \$2.600.000.000), respecto de la red secundaria contra incendios.

4. Proceso verbal de MARTHA ELENA RESTREPO en contra de INMOVAL, CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. y Otros.

Resumen de los Hechos

1. A mediados del año 2019 realizó unas tareas de corretaje para que Parque Arauco adquiriera una participación mayoritaria en el proyecto Parque Fabricato mediante una negociación con los promotores del proyecto inmobiliario (las sociedades ENTRE MARES S.A.S., LONDOÑO GOMEZ S.A.S. y ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.).

2. En 2020 se enteró de unas negociaciones entre INMOVAL y Parque Arauco sobre el proyecto Parque Fabricato, por lo que reclamó que le fuera reconocida su remuneración como corredora y se le permitiera participar en las negociaciones. INMOVAL y Parque Arauco se negaron a lo anterior y rechazaron la solicitud de la Demandante, manteniendo total hermetismo sobre las negociaciones

3. Posteriormente se enteró por noticias que Parque Arauco celebró en 2021 un contrato de administración sobre la Propiedad Horizontal Parque Fabricato y un contrato de opción de compra sobre los derechos de INMOVAL en el proyecto, que se perfeccionó. Además, que entre dichas partes se celebraron otros negocios sobre los centros comerciales Parque La Colina y Caracolí.

4. La Demandante pretende que se declare que hubo un contrato de corretaje para los negocios enunciados y se condene a las demandadas a pagarle su comisión.

Resumen de las pretensiones

1. Declarar la existencia de unos contratos de intermediación en donde la Demandante “acercó a la sociedad PARQUE ARAUCO COLOMBIA S.A. y/o cualquiera de sus filiales con las sociedades INMOVAL y/o ENTRE MARES S.A.S y/o LONDOÑO GOMEZ y/o ARQUITECTURA Y CONCRETO”: Chile - Colombia - Perú - 3 - Confidencial y privilegiado

a. “para entrar a administrar Parque Fabricato en la ciudad de Medellín”.

b. “para la adquisición del 51% de la participación de INMOVAL en el PAL, logrando obtener parte de la participación en Plaza Fabricato”.

c. “inicialmente para la celebración de los negocios a que se refieren las dos pretensiones anteriores, pero para la efectiva celebración de los mismos se culminó con la celebración de un entramado contractual en los que se incluyó entre otros la compraventa y subsiguiente aporte de un porcentaje de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo denominado "Fideicomiso - Parque Arauco Matriz”.

2. En consecuencia, condenar a las demandadas a pagar a la Demandante una comisión del 1,5% del valor de los negocios anteriores a manera de comisión, o el porcentaje que quede probado. La anterior suma deberá incluir los intereses moratorios desde la fecha de causación de la obligación.

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 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Cuantía de las pretensiones

Indeterminada. La Demandante no la establece y aún no hay elementos de prueba para fijarla.

Excepciones planteadas

Aún no se ha radicado la contestación, sin embargo, en principio, se plantearán excepciones relacionadas con:

1. Falta de legitimación en la causa por pasiva de INMOVAL.
2. Inexistencia de contrato de corretaje con INMOVAL.
3. Inexistencia de cualquier relación de INMOVAL con la Demandante.
4. Inexistencia de causalidad entre los negocios celebrados por INMOVAL con Parque Arauco con las supuestas gestiones de la Demandante.

Estado actual

Tras notificarse por conducta concluyente, el 1 de febrero de 2024 INMOVAL presentó recurso de reposición contra el Auto de fecha 19 de octubre de 2023, mediante el cual se admitió la demanda.

Los demás demandados también recurrieron el auto admisorio de la demanda por lo que no estaba ejecutoriado y el término para contestar la demanda estaba interrumpido.

El 21 de marzo de 2024 el Juzgado notificó por estado auto por el que negó los recursos contra el auto admisorio de la demanda, por lo que empezó a correr el término de traslado para contestarla. A la fecha PPU está preparando la contestación de la demanda de INMOVAL para radicarla oportunamente. El término vence el 25 de abril de 2024.

El 25 de abril de 2024 PPU radicó oportunamente la contestación de la demanda, solicitud de sentencia anticipada y escrito de excepciones previas en representación de INMOVAL.

El 2 de mayo de 2024 la Demandante radicó memorial de oposición a las excepciones previas.

El 5 de mayo de 2024 la Demandante radicó memorial de solicitando pruebas en relación con las excepciones de mérito.

El 23 de septiembre de 2024 la Demandante radicó memorial de solicitando impulso procesal. A la fecha está pendiente de que el Juzgado fije fecha para audiencia inicial y/o resuelva previamente la solicitud de excepciones previas y de sentencia anticipada. A la fecha está pendiente de que el Juzgado fije fecha para audiencia inicial y/o resuelva previamente la solicitud de excepciones previas y de sentencia anticipada.

El 20 de diciembre de 2024 inició la vacancia judicial, por lo que los juzgados como el de este caso estarán cerrados y no tendrán actividades hasta el su reinicio el lunes 13 de enero de 2025.

A la fecha está pendiente de que el Juzgado fije fecha para audiencia inicial y/o resuelva previamente la solicitud de excepciones previas y de sentencia anticipada.

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 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Valoración del riesgo

Remota (menor al 50%). En principio, consideramos que existen elementos de prueba que desestiman cualquier relación de INMOVAL con la Demandante, así como de un contrato de corretaje entre ellas, lo que incluso podría dar lugar a una sentencia anticipada que desvincule a INMOVAL. Sin embargo, el estado del proceso está en su etapa inicial, aún no se han decretado ni practicado pruebas y esta calificación podría eventualmente cambiar.

NOTA 29 - MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO

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

NOTA 30 - HECHOS POSTERIORES

Al cierre a 31 de diciembre de 2024 y hasta el 27 de febrero de 2025, fecha de la emisión de los estados financieros no existen hechos ocurridos después de los períodos que se informan, que impliquen ajustes y que puedan afectar la toma de decisiones económicas de los suscriptores.

NOTA 31 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del fondo administrado por la Sociedad Comisionista y requeridos por la Superintendencia Financiera de Colombia fueron revisados para emisión por parte de la Junta Directiva el 27 de febrero de 2025 bajo el acta No. 795.