

***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 finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022



Informe del Revisor Fiscal

Señores

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

Opinión

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

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

Bases de la opinión

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

Asuntos Clave de Auditoría

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

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

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

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

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

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



**Building a better
working world**

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

1. Valuación de las propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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



**Building a better
working world**

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

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

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



**Building a better
working world**

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

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

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

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

Otros Asuntos

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

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

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

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

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

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

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



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

Bogotá, Colombia
29 de febrero de 2024

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

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

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

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



EY

**Building a better
working world**

CERTIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL Y CONTADOR PÚBLICO

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

29 de febrero de 2024

Los suscritos Representante Legal y Contador del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501), en adelante "el Fondo", certificamos que los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes aseveraciones contenidas en ellos:

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

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

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

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

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

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

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

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

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

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

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

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

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

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

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

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

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

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

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

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

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

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

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

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

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

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

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

Aspectos generales del Fondo

Sociedad Administradora

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

Sede

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

La información relacionada con las oficinas, sucursales, o la suscripción de contratos de uso de red o corresponsalía local que llegue a suscribir la Sociedad Administradora, serán publicados en la página web de la Sociedad Administradora www.credicorpcapitalcolombia.com.

Duración del Fondo

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

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

Objetivo de la inversión

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

Constitución de participaciones

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

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

Límites de inversionistas

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

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

Redención de participaciones

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

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

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

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

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

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

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

Valor inicial de la unidad

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

Valoración del Fondo

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

$$PCFt = VFCt-1 + RDt$$

Donde:

PCFt = Precierre del Fondo del día t.

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

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

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

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

Donde:

VFct = Valor del Fondo al cierre del día t.

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

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

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

$$VUOt = PCFt / NUCt-1$$

Donde:

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

PCFt = Precierre del Fondo del día t.

NUCt-1= Número de unidades del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.

La información relativa al valor de la unidad vigente en el día, a los activos que conforman el Fondo, a las comisiones y demás costos y gastos admisibles que sean pagados con los activos administrados y a la rentabilidad del mismo, es divulgada por la bolsa de valores, respecto de los títulos representativos de los aportes al Fondo que aparezcan inscritos en las mismas, en las condiciones que determine la Superintendencia Financiera de Colombia

Perfil de riesgo del Fondo

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

Calificación

El 7 de julio de 2023 Fitch Ratings afirmó la calificación nacional de calidad de administración de inversiones del Fondo de Inversión Colectiva (FIC) Cerrado Inmobiliario Inmoval (Inmoval) en 'Excelente(col)'.

Remuneración de la Sociedad Administradora

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

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

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

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

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

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

Gastos a cargo del Fondo

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

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

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

Plazo de permanencia

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

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.

Gobierno corporativo

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

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

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

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

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

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

Junta Directiva y Alta Gerencia:

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

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

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

1. Comité de Auditoría:

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

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

2. Comité de Riesgos:

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

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

3. Comité de Ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento

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

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

4. Comité ALCO Colombia:

El comité ALCO Colombia está conformado por las siguientes personas:

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

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

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

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

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

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

I. Relacionados con el Balance:

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

II. Relacionados con riesgo:

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

III. Relacionados con precio y nuevos productos:

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

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

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

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

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

Políticas y División de Funciones:

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

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

Reportes a la Junta Directiva:

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

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

Infraestructura tecnológica:

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

Metodologías para medición de riesgos:

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

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

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

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

Estructura Organizacional:

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

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

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

Recurso Humano:

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

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

Verificación de Operaciones:

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

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

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

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

Auditoría:

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

Asamblea de Inversionistas

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

Reuniones de la Asamblea de Inversionistas

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

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

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

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

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

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

Funciones de la Asamblea de Inversionistas

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas:

1. Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo.
2. Disponer que la administración del Fondo se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto.
3. Decretar la liquidación anticipada del Fondo y, cuando sea del caso, designar el liquidador.
4. Aprobar o improbar el proyecto de fusión del Fondo de inversión colectiva inmobiliario.
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 del año 2023, las condiciones macroeconómicas dan señal de inicio de recortes de tasas en las economías desarrolladas. De acuerdo con el departamento de *Research – Credicorp*, el PIB creció 3% en 2023 y para 2024 se espera un crecimiento similar del (2,9%) según el Fondo Monetario Internacional, consecuencia del efecto rezagado del endurecimiento monetario causa de las condiciones geopolíticas y una desaceleración de la economía que se encontraba al alza luego de la pandemia del año 2020. Dicho lo anterior, el departamento de *Research* continúa pronosticando que para las regiones se evidenciará crecimiento económico en los países asiáticos (no se tiene en cuenta China) liderado por India, desaceleración en Latinoamérica por fuerte crecimiento de Brasil y México en 2023 y una neutralidad para el caso de EE. UU esperando logre reducir la inflación sin elevar significativamente el desempleo.

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Declaración de cumplimiento

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

Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés) publicadas en español al primer semestre de 2021; y otras disposiciones legales definidas por las entidades de vigilancia que pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado.

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

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

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

2.2 Bases de presentación

2.2.1 Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores

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

2.2.2 Grado de redondeo

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

2.2.3 Bases de Medición

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

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

2.2.4 Estado de situación financiera

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

2.2.5 Estado de resultados

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

2.2.6 Estado de flujo de efectivo

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

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

2.2.7 Moneda funcional y de presentación

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

Factores primarios:

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

Factores secundarios:

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

2.2.8 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

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

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

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

2.2.9 Negocio en marcha

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la Sociedad Administradora considera la posición financiera actual del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2024.

2.3 Principales políticas contables

2.3.1 Efectivo

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

2.3.2 Inversiones

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

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

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

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

2.3.2.1 Clasificación y medición de inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2.2 Adopción de la clasificación de las inversiones

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

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

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

Reclasificación de las inversiones

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

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

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

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

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

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

Disposiciones aplicables a la reclasificación de inversiones

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

- a. Cuando las inversiones para mantener hasta el vencimiento se reclasifiquen a inversiones negociables, se deben observar las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas se deben reconocer como ingresos o egresos el día de la reclasificación.
- b. Cuando las inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones negociables, el resultado de la reclasificación de inversiones deberá reconocerse y mantenerse en el "Otro Resultado Integral (ORI)" como ganancias o pérdidas no realizadas, hasta tanto no se realice la venta de la correspondiente inversión.

c. Cuando las inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones para mantener hasta el vencimiento, se deben observar las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas, que se encuentren reconocidas en el ORI, se deben cancelar contra el valor registrado de la inversión, toda vez que el efecto del valor razonable ya no se realizará, dada la decisión de reclasificación a la categoría de mantener hasta el vencimiento. De esta manera la inversión deberá quedar registrada como si siempre hubiese estado clasificada en la categoría para mantener hasta el vencimiento. Así mismo, a partir de esa fecha la inversión se debe valorar bajo las mismas condiciones de Tasa Interna de Retorno del día anterior a la reclasificación, y siguiendo las instrucciones del Capítulo I-1 de la Circular 100 emitida por la SFC.

d. Cuando la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público realice operaciones de manejo de deuda u operaciones transitorias de liquidez sobre valores de deuda pública, las entidades sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia podrán reclasificar dichos valores de las categorías “inversiones para mantener hasta el vencimiento” a la categoría “inversiones negociables”. En todo caso, sólo se podrán reclasificar valores en aquellas operaciones realizadas con el cumplimiento de los supuestos y condiciones previstos en el presente literal, por el monto efectivamente negociado.

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

Medición Inicial

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

Medición posterior

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

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

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

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

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

Determinación control, control conjunto e influencia significativa.

Control

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

Control Conjunto

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

Influencia significativa

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

2.3.2.7 Propiedades de inversión

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

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

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

2.3.3 Otras Cuentas por cobrar

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

Deterioro de cuentas por cobrar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.4 Otras cuentas por cobrar

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

2.3.5 Pasivos financieros

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

2.3.6 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

2.3.7 Impuestos

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

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

2.3.8 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

Ingresos por arrendamientos

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

2.3.9 Reconocimiento de costos y gastos

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

2.3.10 Provisiones

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

2.3.11 Contingencias

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

2.3.12 Partes relacionadas

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

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

2.3.13 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D = Número de días del mes correspondiente.

2.4 CAMBIOS NORMATIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 3 - POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

3.1 Riesgos financieros y Riesgo Operacional

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

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

Los sistemas de administración de riesgos implementados por la Sociedad Administradora buscan maximizar los retornos derivados del nivel de riesgo al que se encuentra expuesto el Fondo y busca minimizar los posibles efectos adversos sobre el desempeño financiero del mismo. La política del Fondo le permite utilizar instrumentos financieros derivados 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 derivados financieros y no derivados 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:

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

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

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 2023:

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

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

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

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

Riesgo de Liquidez

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

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

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

3.1.2 Riesgo de contraparte

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

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

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

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

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

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

Exposición al riesgo

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

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

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

Cifras en miles COP

Seguimiento de límites

I. Límites a la inversión

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

1. Activos aceptables para invertir

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

Entre otros, se entiende que serán activos aceptables para inversión los siguientes:

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

El Fondo invertirá exclusivamente en bienes inmuebles en las cuales exista una estrategia de realización de valor y salida de la inversión claramente identificada desde el momento de la adquisición del activo. Para las inversiones que realice el Fondo, se considerará como mercado o jurisdicción admisible, aquellos que correspondan a jurisdicciones sujetas a la vigilancia de una autoridad que forme parte de la Organización Internacional de Comisiones de Valores (IOSCO por sus siglas en ingles)

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

- a. El Fondo sólo podrá invertir en esquemas de inversión colectiva que estén alineados con la política de inversión del Fondo.
- b. No se permite aportes recíprocos.
- c. El Fondo si podrá invertir en vehículos de inversión, locales o extranjeros, administrados o gestionados por su matriz, filiales y/o subsidiarias.
- d. No podrá generarse el cobro de una doble comisión en los casos en el que el total o parte de las inversiones del Fondo se realice en otros esquemas de inversión colectiva administrados por la misma Sociedad Administradora.
- e. Adicionalmente a lo anterior para las inversiones en vehículos de inversión colectiva se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - i. En el prospecto o reglamento del Fondo, se debe especificar claramente el objetivo del mismo, su política de inversión y administración del riesgo.
 - ii. La entidad encargada de la gestión del Fondo deberá estar domiciliada en Colombia o en un país cuya calificación de la deuda soberana corresponda a grado de inversión (otorgado por una calificadora de riesgos reconocida internacionalmente).
 - iii. La entidad encargada de la gestión del Fondo y el Fondo, deben estar registrados y fiscalizados o supervisados por organismos reguladores/supervisores pertinentes en el país donde se encuentren constituidos.
 - iv. La entidad encargada de la gestión del Fondo o su matriz, debe acreditar un mínimo de USD 10.000 millones en activos administrados por cuenta de terceros para el caso de inversión en fondos extranjeros, y un mínimo de \$500 millones de pesos para el caso de inversión en fondos locales. En ambos casos, la entidad deberá contar con un mínimo de cinco años de experiencia en la gestión de los activos administrados.
 - v. El Fondo al tener el perfil de riesgo indicado en el numeral 2.5.2 de este Reglamento, las inversiones que realice en otros fondos deberán guardar concordancia con el riesgo del Fondo.

- vi. Tratándose de participaciones en vehículos de inversión colectiva representativos de índices de commodities, de acciones, de renta fija y alternativos, incluidos los ETFs, los índices deben corresponder a aquellos elaborados por bolsas de valores o entidades del exterior con una experiencia no inferior a diez (10) años en esta materia, que sean internacionalmente reconocidas a juicio de la Superintendencia Financiera de Colombia, y fiscalizadas o supervisadas por los organismo reguladores/supervisores pertinentes de los países en los cuales se encuentre constituidas. Las bolsas y entidades reconocidas de que trata este literal serán las divulgadas a través de la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - vii. En el caso de vehículos de inversión colectiva internacionales deberá verificar al momento de la inversión que el mismo cuente por lo menos con diez (10) aportantes o adherentes no vinculados a la entidad encargada de la gestión y un monto mínimo de cincuenta millones de dólares (USD \$50 millones) en activos, excluido el valor de los aportes efectuados por el Fondo y las entidades vinculadas al administrador y/o gestor del FIC.
 - viii. Las participaciones o derechos de participación de los fondos o vehículos de inversión deben contar con una política de redenciones coherente con las del FIC que realiza la inversión y/o poder ser transadas en una bolsa de valores reconocida por la SFC.
- f. Las inversiones en vehículos de inversión colectiva solo se podrán realizar cuando los vehículos en los que se invierta no impliquen apalancamiento para el Fondo

2. Diversificación :

Las inversiones del Fondo estarán sujetas a los siguientes límites:

- a) El límite mínimo para la inversión en los activos descritos en la Cláusula 3.2. será del Setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del Fondo.
- b) El Fondo no invertirá más de cuarenta por ciento (40%) del monto total de los recursos en un mismo activo, calculado al momento de realizar la inversión.

En caso de que se considere necesario ajustar temporalmente las políticas de inversión, la Sociedad Administradora podrá hacer este ajuste, en los términos del artículo 3.5.1.1.2 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

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

3. Otros límites

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

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

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

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

II. Límites a la liquidez

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

1. Operaciones repo, simultaneas y transferencia temporal de valores

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

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

Adicionalmente, el Fondo podrá celebrar operaciones repo, simultáneas y transferencias temporales de valores, como mecanismo temporal de inversión de sus recursos, o con el objeto de obtener, suministrar o administrar la liquidez transitoria para el Fondo. Estas operaciones de liquidez no podrán exceder, en su conjunto, el treinta por ciento (30%) del activo total del Fondo de inversión colectiva inmobiliario.

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

Para efectos de atender solicitudes de redención de participaciones o gastos del Fondo o para efectuar coberturas, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.1.5.1 del Decreto 2555/10, podrán celebrarse operaciones de reporto o repo pasivas y simultáneas pasivas, que no se considerarán operaciones de naturaleza apalancada por no ampliar la exposición del Fondo por encima del valor de su patrimonio por tener como finalidad exclusiva la aquí indicada. Estas operaciones no podrán exceder del treinta (30%) del activo total del Fondo.

En cada caso, sean operaciones activas y/o pasivas, su costo o beneficio y su propósito concreto, será incluido en el Informe de Rendición de Cuentas del Fondo, según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 o en cualquier otra norma que lo modifique, adicione o derogue.

2. Endeudamiento

El Fondo sólo podrá endeudarse con el objetivo de obtener recursos para realizar inversiones, previa autorización del Comité de Inversiones. El límite máximo de endeudamiento del Fondo será hasta por cero punto sesenta y cinco (0.65) veces el valor del patrimonio del Fondo.

3. Política general de riesgo del fondo inmoval

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

III. Composición del Fondo al 31 de diciembre de 2023

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

IV. Credit Breakdown de las inversiones

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

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

V. Cumplimiento del Fondo al 31 de diciembre de 2023

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

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

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

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

3.1.4 Riesgo País

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

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

3.1.5 Riesgo Operacional

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

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

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

- 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 FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

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

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

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

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) del Fondo medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las técnicas utilizadas para la valoración de bienes inmuebles incluyen:

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

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

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

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

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

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

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, ha sido determinado de acuerdo con la valoración realizada por Promotora Inmobiliaria Alejandro Schmedling S.A.S, Avaluadores Profesionales Asociados Ltda. Apra, Camilo Bermúdez González y Cía. Ltda. Organización Inmobiliaria, Colliers Internacional Colombia S.A., Evaluarte S.A.S., Fernando Reina y Cía. S.A.S., Logan Valuación S.A.S., Pombo Vittone Asesores Inmobiliarios S.A.S., Romero Cortés y Cía. Ltda., Tasar Valoraciones Inmobiliarias S.A.S. quienes tienen la capacidad apropiada y experiencia reciente en la realización de valoraciones en los sitios y tipos de activos que fueron valorados. Dichas compañías proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente.

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

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

NOTA 4 - EFECTIVO

Los saldos de efectivo comprenden lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calidad crediticia de las inversiones

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

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

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

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

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

NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

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

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

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

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

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

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

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

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

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

P.A. Edificio Calle 90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A	Administración y fuente de pagos	100.00%	24,861,607
P.A. Parque Arauco (1)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	49.00%	830,453,810
P.A. Pam Connecta (2)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	358,633,603
P.A. Complejo Operativo Zol Funza (3)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	137,879,080
P.A. Tec Center	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	73.50%	70,410,842
P.A. Ibis Hoteles Rojos	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	60.00%	63,963,067
P.A. Torre Uno 93	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	80.00%	20,983,576
P.A. Urban Plaza	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	17.20%	20,647,146
P.A. Oficinas OXO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	89.20%	86,886,675
P.A. Hotel OXO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	71.90%	20,459,059
P.A. FAI 19.90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	37.50%	16,357,994
P.A. FAI 91.11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	44.10%	10,675,024
P.A. FAI MD - El Lago	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	66.60%	6,987,087
				<u>1,951,509,649</u>

(1) Parque Arauco Matriz

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

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

(2) Pam Connecta

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

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

(3) P.A. Complejo Operativo ZOL Funza

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

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

Valores de mercado máximo, mínimo y promedio del portafolio

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

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

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

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación el detalle de las propiedades de inversión:

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

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

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

A continuación, el detalle de los anticipos de bienes inmuebles

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

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

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su disposición, o cuando se 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.

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

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

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

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

- Bodegas
- Hoteles
- Locales
- Oficinas

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

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

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar:

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

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

(2) Al 31 de diciembre de 2020 para el análisis de deterioro de las cuentas por cobrar por valor de \$ 332,710, se realizó un modelo individual. Para el reconocimiento del deterioro, bajo el modelo de pérdida esperada, la administración del Fondo evaluó la evidencia objetiva de deterioro en su balance, y consideró registrar un deterioro por en razón al análisis de las siguientes variables:

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

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

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

NOTA 9 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

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

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

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

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

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

NOTA 10 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES

A continuación, el detalle de obligaciones financieras vigentes:

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

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

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

Entidad Bancaria	Fecha Inicio obligación	Vigencia	Tasa de interés	Valor del préstamo
Bancolombia S.A.	17/02/2021	6 años	IBR + 2.89%	349,001,585
Itaú S.A.	17/02/2021	3 años	IBR + 2.88%	200,000,000
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	40,874,752
Bancolombia S.A.	29/09/2021	3 años	3.74%	29,799,349
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	10,040,161
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	10,040,161
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	9,036,145
Occidente	22/12/2021	2 años	IBR + 1,10%	56,003,695
Occidente	28/01/2022	2 años	IBR + 2,10%	11,000,000
Scotiabank	28/01/2022	2 años	IBR + 3,70%	10,000,000
Scotiabank	15/02/2022	2 años	IBR + 4,52%	4,016,064
Banco de Bogota	28/05/2022	2 años	IBR + 3.75%	6,196,341
Scotiabank	20/02/2023	90 días	IBR + 8,4%	44,259,219
Occidente	28/03/2023	60 días	IBRMV + 1.40%	16,497,752
Occidente	28/03/2023	60 días	IBRMV + 1.40%	16,497,752
Intereses provisionados a la fecha				11,866,131
				825,129,107

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

NOTA 11 - COMISIONES Y HONORARIOS

A continuación, el detalle de comisiones y honorarios:

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

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

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

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

NOTA 12 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle de las cuentas por pagar:

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

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

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

NOTA 13 - INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

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

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

NOTA 14 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 15 - INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 17 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

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

NOTA 18 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS

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

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

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

NOTA 19 - RESULTADO NETO EN VENTA DE INVERSIONES

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 20 - RENDIMIENTOS FINANCIEROS

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

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

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

NOTA 21 - GASTOS FINANCIEROS

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

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

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

NOTA 22 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

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

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

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

NOTA 23 - GASTO POR COMISIONES

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

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

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

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

NOTA 24 - HONORARIOS

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

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

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

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

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

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

NOTA 25 - IMPUESTOS

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

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

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

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

NOTA 26 - OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO

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

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

(1) El siguiente es el detalle de otros ingresos

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

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

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

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

NOTA 27 – CONTINGENCIAS

Contingencias activas

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

Sumas relacionadas con el proceso en contra:

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

Fecha de inicio del proceso:

11 de octubre de 2017.

Descripción detallada del proceso en cuenta avance y estado de este con corte al 31 de diciembre de 2023:

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

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

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

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

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

Estado actual del proceso:

- El 27 de junio de 2020, mediante Acuerdo PCSJA20-11581, el Consejo Superior de la Judicatura ordenó el levantamiento de términos judiciales y administrativos previsto a partir del 1 de julio de 2020.
- A 30 de septiembre de 2020, BANCOLOMBIA no había emitido respuesta, por lo tanto, se debía solicitar nuevamente al Juzgado la imposición de sanciones por el incumplimiento.
- En virtud de lo anterior, el 8 de octubre de 2020 se presentó nuevamente memorial al Juzgado solicitando que se requiriera nuevamente a BANCOLOMBIA para dar respuesta al oficio en el cual se ordenan las medias cautelares, así como ordenar sancionar en contra de Bancolombia con la multa que establece el parágrafo 2 del artículo 593 del Código General del Proceso.
- El 11 de octubre de 2021 se presentó memorial al Juzgado con la finalidad de que se requiriera nuevamente a BANCOLOMBIA para que dé respuesta al oficio radicado en varias oportunidades sin respuesta y se remita copia del expediente digital.
- En el 16 de febrero de 2022, el Juzgado remitió a Bancolombia un oficio mediante el cual se ordenó comunicar al Gerente de Bancolombia S.A. la apertura de incidente en contra de este por incumplir la orden de embargo emitida por el Juzgado mediante los oficios del 6 de septiembre de 2018 y 1 de octubre de 2019.
- El 22 de febrero de 2022, BANCOLOMBIA mediante correo electrónico envió al Juzgado memorial de fecha 21 de febrero de 2022, manifestando que no ha desatendido la orden del Despacho, y aportó documentación sustentando dicha manifestación. Asimismo, manifestó que sobre las cuentas del cliente ejecutado FINO LINO a la fecha figuran vigentes ordenes de embargo anteriores a la comunicada por el Juzgado las cuales deben ser atendidas en estricto orden, por lo que no se han retirado dineros a favor de este proceso.

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

A la fecha no hay más movimientos en el proceso.

Tiempo estimado del proceso:

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

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

La posibilidad de recuperación de cartera es eventual, ya que a la fecha el juzgado libró mandamiento de pago y se decretaron medias cautelares sobre las cuentas reportadas por TRANSUNIÓN. Sin embargo, aún es difícil identificar el patrimonio que pueda ser ejecutado para el pago de la deuda, en la medida en que el BANCO DE BOGOTÁ, informó en su momento el registro del embargo correspondiente en la cuenta del FINO LINO, pero advirtiendo que esta no presenta saldo y BANCOLOMBIA informó el registro del embargo correspondiente, pero advirtiendo que sobre las cuentas del cliente ejecutado FINO LINO a la fecha figuran vigentes ordenes de embargo anteriores a la comunicada por el Juzgado las cuales deben ser atendidas en estricto orden y que en tal razón no se han retirado dineros a favor de este proceso.

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo a la 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

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

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

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

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

Contingencias pasivas

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

Sumas relacionadas con el proceso:

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

Fecha de inicio del proceso:

Fecha de radicación: 31 de octubre de 2023.

Fecha de admisión: 7 de noviembre de 2023.

Estado del proceso:

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

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

Tiempo estimado del proceso:

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

Garantías constituidas:

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

Probabilidad de éxito:

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

NOTA 28 - MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO

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

NOTA 29 - HECHOS POSTERIORES

Al cierre a 31 de diciembre de 2023 y hasta el 29 febrero de 2024, fecha de la emisión de los estados financieros no existen hechos ocurridos después de los períodos que se informan, que impliquen ajustes y que puedan afectar la toma de decisiones económicas de los suscriptores.

NOTA 30 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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