



**Building a better
working world**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores:

Inversionistas del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado INMOVAL
Administrado por Credicorp Capital Colombia S. A.

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios 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 intermedio al 31 de marzo de 2024, los correspondientes estados intermedios de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales. La Administración de la Comisionista es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

He efectuado mi revisión de acuerdo con la norma internacional de trabajos de revisión 2410 *Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad* aceptada en Colombia. Una revisión de la información financiera a una fecha intermedia consiste principalmente en hacer indagaciones con el personal de la Comisionista responsable de los asuntos financieros y contables; y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al examen que se practica a los estados financieros al cierre del ejercicio, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de que hayan llegado a mi conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado INMOVAL al 31 de marzo de 2024, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

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**

Otra información

Los formatos que serán transmitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) han sido revisados por mí, previo a la firma digital de los mismos en formato XBRL y PDF, de acuerdo con la Circular 038 de 2015 y sus modificatorias. La información contenida en los mencionados formatos es concordante con la información financiera intermedia adjunta al presente informe, la cual fue tomada de los libros de contabilidad del Fondo.

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

Bogotá, Colombia
14 de mayo de 2024

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO

AL 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (AUDITADOS)

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

| | Notas | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|---|-------|------------------------|----------------------------|
| Activos | | | |
| Efectivo | 4 | 4,041,227 | 34,327,350 |
| Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados | | | |
| Inversiones en instrumentos de patrimonio | 5 | 43,381,752 | 37,767,310 |
| Derechos fiduciarios | 6 | 2,021,938,336 | 1,951,509,649 |
| Propiedades de inversión | 7 | 732,652,648 | 709,748,471 |
| Cuentas por cobrar | 8 | 4,754,810 | 3,773,397 |
| Otras cuentas por cobrar | 9 | 35,924,887 | 33,906,627 |
| Total activos | | 2,842,693,660 | 2,771,032,804 |
| Pasivos | | | |
| Crédito de bancos y otras obligaciones | 10 | 799,322,533 | 825,129,107 |
| Cuentas por pagar | 11 | 12,031,097 | 13,778,775 |
| Total pasivos | | 811,353,630 | 838,907,882 |
| Activos netos de los inversionistas | | | |
| Aportes de los inversionistas | | 1,932,124,922 | 2,006,867,259 |
| Rendimientos de los inversionistas | 12 | 99,215,108 | (74,742,337) |
| Total activos netos de los inversionistas | | 2,031,340,030 | 1,932,124,922 |
| Total pasivos y activos netos de los inversionistas | | 2,842,693,660 | 2,771,032,804 |

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

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 14 de mayo de 2024)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO
POR LOS PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO
AUDITADOS)**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

| | Notas | Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de | |
|--|-------|---|---------------------|
| | | 2024 | 2023 |
| Actividades ordinarias | | | |
| Ingreso por uso de bienes inmuebles | 13 | 19,877,386 | 18,712,788 |
| Resultado neto en valoración de inversiones en instrumentos de patrimonio | 14 | 944,443 | 3,225,522 |
| Resultado neto en valoración de propiedades de inversión | 15 | 13,184,678 | 14,934,764 |
| Resultado neto valoración de derechos fiduciarios | 16 | 111,016,587 | 63,073,927 |
| Utilidad en venta de inversiones | 17 | 84,335 | - |
| Rendimientos financieros | 18 | 542,754 | 712,022 |
| Resultado neto de actividad ordinaria | | 145,650,183 | 100,659,023 |
| Gastos | | | |
| Gastos financieros | 19 | (30,528,111) | (27,102,660) |
| Servicios de administración e intermediación | 20 | (84,268) | (80,524) |
| Gasto por comisiones | 21 | (9,836,569) | (10,577,714) |
| Honorarios | 22 | (486,433) | (348,479) |
| Impuestos | 23 | (1,785,356) | (1,716,963) |
| Notariales | | (7,825) | - |
| Deterioro, neto. | | (1,563,597) | (448,235) |
| Seguros | | (231,542) | (163,298) |
| Total gastos | | (44,523,701) | (40,437,873) |
| Otros (gastos), neto | 24 | (1,911,374) | (590,568) |
| Rendimientos abonados de los inversionistas | | 99,215,108 | 59,630,582 |

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

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 14 de mayo de 2024)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO
POR LOS PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO
AUDITADOS)**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

| | Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de | |
|---|---|---------------------|
| | 2024 | 2023 |
| Actividad de operación: | | |
| Rendimientos abonados de los inversionistas | 99,215,108 | 59,630,582 |
| Ajustes por: | | |
| Resultado neto en valoración de instrumentos de patrimonio | (944,443) | (3,225,522) |
| Resultado neto en valoración de propiedades de inversión | (13,184,678) | (14,934,764) |
| Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios | (111,016,587) | (63,073,927) |
| Intereses por pagar obligaciones financieras | 11,059,558 | 10,169,643 |
| Deterioro cuentas por cobrar | 1,563,597 | 448,235 |
| | (13,307,445) | (10,985,753) |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación: | | |
| (Aumento) disminución en cuentas por cobrar | (4,563,270) | 2,680,394 |
| (Disminución) aumento en cuentas por pagar | (1,747,678) | 374,161 |
| (Aumento) en inversiones en instrumentos de patrimonio | (4,669,999) | (10,189,999) |
| (Aumento) en propiedades de inversión | (9,719,499) | (13,275,354) |
| Disminución en derechos fiduciarios | 40,587,900 | 20,012,144 |
| Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación | 6,580,009 | (11,384,407) |
| Flujos de efectivo generado en actividades de financiación: | | |
| (Disminución) en obligaciones financieras | (36,866,132) | (10,161,701) |
| Aumento en aportes de los inversionistas | - | 1,750,921 |
| Efectivo neto (usado en) actividades de financiación | (36,866,132) | (8,410,780) |
| (Disminución) neto del efectivo | (30,286,123) | (19,795,187) |
| Efectivo al comienzo del periodo | 34,327,350 | 25,659,502 |
| Efectivo al final del periodo | 4,041,227 | 5,864,315 |

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

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 14 de mayo de 2024)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS INTERMEDIO
POR LOS PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

| | Aportes de los inversionistas | Rendimientos abonados de los inversionistas | Total, activos netos de los inversionistas |
|---|--|--|---|
| Saldo al 1 de enero de 2023 | 1,814,393,804 | 212,892,340 | 2,027,286,144 |
| Aportes de inversionistas | 1,750,921 | - | 1,750,921 |
| Reinversión rendimientos | 212,892,340 | (212,892,340) | - |
| Rendimientos abonados de los inversionistas | - | 59,630,582 | 59,630,582 |
| Saldo al 31 de marzo de 2023 | 2,029,037,065 | 59,630,582 | 2,088,667,647 |
| Saldo al 1 de enero de 2024 | 2,006,867,259 | (74,742,337) | 1,932,124,922 |
| Reinversión rendimientos | (74,742,337) | 74,742,337 | - |
| Rendimientos abonados de los inversionistas | - | 99,215,108 | 99,215,108 |
| Saldo al 31 de marzo de 2024 | 1,932,124,922 | 99,215,108 | 2,031,340,030 |

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 14 de mayo 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 INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(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:

$VUOt = PCFt / NUCt-1$
 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% |

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 de este.

Diversificación del Fondo

Las inversiones del Fondo están sujetas a los siguientes límites:

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

Redenciones parciales y anticipadas

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

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

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

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

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

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

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

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:

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.
- 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.

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.

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

Estructura Organizacional:

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

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

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

Recurso Humano:

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

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

Verificación de Operaciones:

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

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

La Sociedad Administradora, cuenta con diversos mecanismos de control y de seguridad como grabación de llamadas telefónicas, control electrónico de acceso físico a las dependencias, planes 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 primer trimestre del año 2024, las condiciones macroeconómicas dan señal de inicio de recortes significativos en las tasas.

De acuerdo con el departamento de Research Credicorp, la economía internacional viene de superar las expectativas con un PIB mundial para el año 2023 de 3%, el FMI anticipa un crecimiento similar para el año 2024 (2.9%).

Dicho lo anterior, el departamento de Research pronostica que por parte de Estados Unidos se evidenciará una reducción de la inflación sin afectar de manera importante el crecimiento económico, desaceleración en la economía de China por crisis inmobiliaria y de confianza, en los países desarrollados como Alemania un crecimiento menor al 1% y en los países grandes de Latinoamérica, Brasil y México, un crecimiento moderado teniendo en cuenta un 2023 que superó expectativas. Para el caso de Colombia las consecuencias de varios factores como:

- (i) tasas de interés elevadas
- (ii) falta de ejecución del presupuesto de la Nación (71% en 2023 y a cierre de marzo entidades estatales no llegan al 10%)
- (iii) la incertidumbre regulatoria en sectores clave como el energético, se reflejaron en el PIB de 2023 que cerró en 0.6%, por debajo de las expectativas (1%), la inversión disminuyó en 25% en 2023 y el consumo privado se desplomó.

Las proyecciones para lo restante de 2024 son favorables teniendo en cuenta que la inflación continua con tendencia a la baja y según Research Credicorp se proyecta que el Banco de la República acelerará el ritmo de los recortes de tasas en los próximos meses tomando en cuenta el inicio de flexibilización por parte de la FED, una mayor efectividad en la ejecución del presupuesto estatal y política monetaria menos contractiva, la expectativa de crecimiento económico en Colombia para 2024 se sitúa en 1.1%.

A la fecha de corte de los presentes estados financieros intermedios, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. ha presentado ventas por más de COP 238 MM logrando consolidar su estrategia de venta de manera exitosa.

El crecimiento patrimonial del Fondo en el primer trimestre es de 5.11%. Ahora bien, sobre la rentabilidad positiva del año corrido a cierre de marzo (22.2%), se comenta que el principal factor de este resultado se deriva de las valorizaciones de los inmuebles registrados en el período.

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

2.1 Declaración de cumplimiento

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros intermedios no auditados al 31 de marzo de 2024 del Fondo de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificados por decretos posteriores.

Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés) publicadas en español al segundo semestre de 2020; y otras disposiciones legales definidas por las entidades de vigilancia que pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado.

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

El Fondo aplica a los presentes estados financieros intermedios la siguiente excepción contemplada en 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).

El Fondo aplica en los estados financieros por el periodo de tres meses terminados al 30 de septiembre de 2024 las mismas políticas contables que aplica en sus estados financieros anuales, salvo a los cambios en las políticas contables llevados a cabo tras la fecha de cierre de los estados financieros anuales más recientes, que se aplicarán en los próximos que presente políticas contables que aplica en sus estados financieros anuales, para conseguir tal objetivo, las mediciones realizadas de cara a la información intermedia abarcarán todo el intervalo transcurrido desde principio del periodo anual hasta la fecha final del periodo intermedio.

- (a) Normas y enmiendas a las normas existentes vigentes a partir del 1 de enero de 2024

No existen normas, enmiendas a las normas o interpretaciones que sean efectivas para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2024 que tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo.

- (b) Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones vigentes después del 1 de enero de 2024

No se han adoptado anticipadamente varias normas nuevas, enmiendas a las normas e interpretaciones que son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y no se han adoptado anticipadamente al preparar estos estados financieros.

2.2 Bases de presentación

2.2.1 Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores

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

2.2.2 Grado de redondeo

Los estados financieros intermedios 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 intermedio

El estado de situación financiera intermedio 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 intermedio 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 intermedio

El estado de flujo de efectivo intermedio 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 intermedios 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 intermedios.

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 intermedios al 31 de marzo de 2024, el fondo aplico las mismas estimaciones y políticas contables de los estados financieros auditados de fin de ejercicio al 31 de diciembre de 2023, sin presentarse, estimados y supuestos significativos contables.

2.2.9 Negocio en marcha

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros intermedios 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.

2.2.10 Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

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

2.3 Principales políticas contables

2.3.1 Efectivo

El efectivo reconocido en los estados financieros intermedios 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 intermedios.
- 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 período, 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 período 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 período, 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 intermedios certificados con corte al 31 de diciembre y al 31 de diciembre de cada año. Sin embargo, cuando se conozcan estados financieros intermedios certificados más recientes, los mismos se deberán utilizar para establecer la medición en mención. El fondo contabilizara en un plazo máximo de tres (3) meses, posteriores al corte de estados financieros intermedios, 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 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 Cuentas por pagar

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

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

2.3.8 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.

2.3.9 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

Ingresos por arrendamientos

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

2.3.10 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.

2.3.11 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.

2.3.12 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 25 Contingencias).

2.3.13 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 intermedios 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.

2.3.14 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 alcuotas 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

Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

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

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

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 1611 de 2022, el cual regirá desde el 1 de enero de 2024. El Grupo se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

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

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- Se modifica la palabra “significativas” por “materiales o con importancia relativa”.
- Se aclara las políticas contables que se deben revelar en las notas a los estados financieros “una entidad revelará información sobre sus políticas contables significativas material o con importancia relativa.
- Se aclara cuando una política contable se considera material o con importancia relativa.

- Incorpora el siguiente párrafo: “La información sobre políticas contables que se centra en cómo ha aplicado una entidad los requerimientos de las NIIF a sus propias circunstancias, proporciona información específica sobre la entidad que es más útil a los usuarios de los estados financieros que la información estandarizada o la información que solo duplica o resume los requerimientos de las Normas NIIF”.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 1611 de 2022, el cual regirá desde el 1 de enero de 2024. El Grupo se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 12: Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única.

La modificación permite reconocer un pasivo o activo por impuesto diferido que haya surgido en una transacción que no es una combinación de negocios, en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo que en el momento de la transacción, no da lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles de igual importe. Su efecto acumulado por el cambio en la política contable se reconocerá a partir del inicio del primer periodo comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 1611 de 2022, el cual regirá desde el 1 de enero de 2024. El Grupo se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

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

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

NIIF 17: Contratos de seguros

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17, un nuevo estándar contable integral para contratos de seguro cubriendo la medición y reconocimiento, presentación y revelación. Una vez entre en vigencia, la NIIF 17 reemplazará la NIIF 4, emitida en 2005. La NIIF 17 aplica a todos los tipos de contratos de seguro, sin importar el tipo de entidades que los emiten, así como ciertas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Esta norma incluye pocas excepciones.

El objetivo general de la norma consiste en dar un modelo de contabilidad para contratos de seguro que sea más útil y consistente para los aseguradores. Contrario a los requerimientos de la NIIF 4, que busca principalmente proteger políticas contables locales anteriores, la NIIF 17 brinda un modelo integral para estos contratos, incluyendo todos los temas relevantes. La esencia de esta norma es un modelo general, suplementado por:

- Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (enfoque de tarifa variable)
- Un enfoque simplificado (el enfoque de prima de asignación) principalmente para contratos de corta duración

La NIIF 17 no ha sido introducida en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

NOTA 3 - POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

3.1 Riesgos financieros y Riesgo Operacional

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1 Riesgos de mercado

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

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

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

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

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 INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(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 marzo del 2024:

| FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL | | | |
|--|------------------|----------------------------|-----------------------------|
| VALOR EN RIESGO POR FACTORES | Escenario | Escenario Estresado | Variación porcentual |
| CARTERAS COLECTIVAS | 53,391 | 2,222,479 | 4063% |
| VALOR EN RIESGO TOTAL | 53,391 | 2,222,479 | 4063% |

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

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

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

Riesgo de Liquidez

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

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

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:

| Denominación | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre 2023 |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Activos Materiales | 732,652,648 | 709,748,471 |
| Disponibles | 4,041,227 | 34,327,350 |
| Inversiones | 2,065,320,088 | 1,989,276,959 |
| Otros activos | 40,679,697 | 37,680,024 |
| Total general | 2,842,693,660 | 2,771,032,804 |

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:

- 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 limites

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 INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(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 marzo de 2024

A continuación, se presentan las inversiones con las principales exposiciones:

| Límites a la inversión | VPN (Cifras en COP Miles) | %PART | LIM MIN | LIM MAX | CUMPLIMIENTO |
|--|----------------------------------|--------------|----------------|----------------|---------------------|
| Activos Admisibles | | | | | |
| Edificios de oficinas con altos estándares tecnológicos y de seguridad, y amplia capacidad en zonas de parqueo. | 30,188,371 | | | | |
| Oficinas tipo A y B. | 179,581,428 | | | | |
| Locales comerciales en zonas de alta densidad poblacional y altos estándares tecnológicos y de seguridad. | 2,080,773,497 | | | | |
| Bodegas con altos estándares de seguridad y adecuadas vías de acceso. | 22,617,048 | | | | |
| Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, y derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles. | 296,931,949 | 91.82% | 75.00% | 100.00% | CUMPLE |
| Participaciones en fondos de inversión colectiva abiertos de perfil conservador, unas y otras abiertas o constituidas en entidades financieras en Colombia | 43,381,752 | 1.53% | 0.00% | 20.00% | CUMPLE |
| Límites a la liquidez | | | | | |
| Depósitos de Recursos Líquidos | VPN (Cifras en COP Miles) | %PART | LIM MIN | LIM MAX | CUMPLIMIENTO |
| Cuentas Bancarias. | 4,041,227 | 0.14% | 0.00% | 20.00% | CUMPLE |

IV. Credit Breakdown de las inversiones

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

| Escala calificación Local | Participación |
|----------------------------------|----------------------|
| AAA | 65,63% |
| Not Rated | 34,37% |

V. Cumplimiento del Fondo al 31 de marzo de 2024

Durante el primer 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 INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

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

| Activo | Al 31 de marzo de 2024 | | | |
|------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 | Total |
| Propiedades de Inversión (*) | - | - | 588,153,957 | 588,153,957 |
| Derechos fiduciarios | - | - | 2,021,938,336 | 2,021,938,336 |
| Instrumentos de patrimonio | 43,381,752 | - | - | 43,381,752 |
| | 43,381,752 | - | 2,610,092,293 | 2,653,474,045 |

| 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 | - | - | 1,951,509,649 | 1,951,509,649 |
| Instrumentos de patrimonio | 37,767,310 | - | - | 37,767,310 |
| | 37,767,310 | - | 2,526,944,593 | 2,564,711,903 |

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

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 INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo a 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023, 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 2022 y 30 de septiembre de 2023 de las propiedades de inversión se encuentran descritas en la nota 7

No se presentaron cambios de jerarquías para el periodo.

NOTA 4 - EFECTIVO

Los saldos de efectivo comprenden lo siguiente:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|--------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Cuentas de ahorros | 4,041,202 | 34,327,316 |
| Cuentas corrientes | 25 | 34 |
| | <u>4,041,227</u> | <u>34,327,350</u> |

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

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

| Entidad | Calificación | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|-----------------|---------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Banco de Bogotá | AAA | 2,283,355 | 7,726,697 |
| Davivienda | AAA | 575,901 | 534,381 |
| Bancolombia | AAA | 1,034,497 | 1,066,272 |
| Itaú | AAA | 147,474 | 25,000,000 |
| | | <u>4,041,227</u> | <u>34,327,350</u> |

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 marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| Instrumentos de patrimonio | | |
| <i>Emisores nacionales</i> | | |
| Fondos de inversión colectiva (1) | 43,381,752 | 37,767,310 |
| Total instrumentos de patrimonio | <u>43,381,752</u> | <u>37,767,310</u> |
| Total activos financieros de inversión a valor razonable | <u>43,381,752</u> | <u>37,767,310</u> |

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

| Emisor | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Credicorp Capital Alta Liquidez | 34,484,313 | 30,005,936 |
| Credicorp Capital Vista | 8,897,439 | 7,761,374 |
| Total | 43,381,752 | 37,767,310 |

Calidad crediticia de las inversiones

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

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Grado de inversión | 28,470,530 | 24,699,855 |
| Sin calificación o no disponible | 14,911,222 | 13,067,455 |
| | 43,381,752 | 37,767,310 |

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

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

NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Inversión en derechos fiduciarios | 2,021,938,336 | 1,951,509,649 |
| | 2,021,938,336 | 1,951,509,649 |

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|--|----------------------------|--------------------------------|
| Saldo al inicio del año | 1,951,509,649 | 2,054,547,146 |
| Actualización por variación patrimonial | 111,016,587 | 47,594,797 |
| Adquisiciones / activación de anticipos | - | 61,503,064 |
| Ventas/ retiros / traslados / pago de excedentes | (40,587,900) | (212,135,358) |
| Saldo al final del periodo | 2,021,938,336 | 1,951,509,649 |

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

| Fideicomiso | Fiduciaria Administradora | Tipo de fiducia | % de participación | Valores derechos |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| P.A. Parque Arauco (1) | Fiduciaria Alianza S.A | Administración y fuente de pagos | 49.00% | 851,818,270 |
| P.A. Pam Connecta (2) | Fiduciaria Alianza S.A | Administración y fuente de pagos | 35.00% | 365,133,921 |
| P.A. Complejo Operativo Zol Funza (3) | Fiduciaria Alianza S.A | Administración y fuente de pagos | 35.00% | 133,161,695 |
| P.A. Ibis Hoteles Rojos | Fiduciaria Alianza S.A | Administración y fuente de pagos | 60.00% | 96,877,854 |
| P.A. Fideicomiso La Argentina BIS Inmoval | Fiduciaria Alianza S.A | Parqueo | 100.00% | 95,496,920 |
| P.A. Oficinas OXO | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Administración y fuente de pagos | 89.16% | 89,248,957 |
| P.A. Tec Center | Fiduciaria Alianza S.A | Administración y fuente de pagos | 73.46% | 72,253,346 |
| P.A. Capital Tower | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 56,609,591 |
| P.A. Correal Inmoval 001 | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 25,767,502 |
| P.A. Edificio Calle 90 | Fiduciaria Alianza S.A | Administración y fuente de pagos | 100.00% | 25,586,767 |
| P.A. Torre Uno 93 | Fiduciaria Alianza S.A | Administración y fuente de pagos | 80.00% | 21,628,501 |
| P.A. Urban Plaza | Fiduciaria Alianza S.A | Administración y fuente de pagos | 17.18% | 20,940,786 |
| P.A. Hotel OXO | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Administración y fuente de pagos | 71.87% | 20,842,594 |
| P.A. FA Mansarovar | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 19,098,924 |
| P.A. Fideicomiso 100 Street | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 16,923,181 |
| P.A. FAI 19.90 | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Administración y fuente de pagos | 37.50% | 16,597,920 |
| P.A. FA Oficina 501 Blue Tower | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 12,048,877 |
| P.A. FC Piso 10 | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 11,603,047 |
| P.A. FAI 91.11 | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Administración y fuente de pagos | 44.05% | 10,955,479 |
| P.A. FC Piso 11 | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 10,662,963 |
| P.A. FA Oficina 502 Blue Tower | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 10,389,128 |
| P.A. Oficina 503 Megatower | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 10,264,463 |
| P.A. Fideicomiso Piso 5 Edificio BVC | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 7,175,853 |
| P.A. FAI MD - El Lago | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Administración y fuente de pagos | 66.59% | 7,163,735 |
| P.A. Local 3 Edificio BVC | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 7,118,355 |
| Fa Oficina Terpel San Fernando Plaza Inmoval | Credicorp Capital Fiduciaria S.A. | Parqueo | 100.00% | 6,569,707 |
| | | | | 2,021,938,336 |

(1) Parque Arauco Matriz

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

(2) Pam Connecta

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

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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|----------------|----------------------------|--------------------------------|
| Valor máximo | 2,094,695,755 | 2,191,801,607 |
| Valor mínimo | 1,988,432,113 | 1,973,093,664 |
| Valor promedio | 2,034,912,448 | 2,112,188,321 |

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(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:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Oficinas | 276,175,049 | 269,004,951 |
| Locales | 289,361,859 | 284,359,276 |
| Bodegas | 22,617,049 | 22,070,717 |
| Total propiedades | 588,153,957 | 575,434,944 |
| Anticipo de inmuebles | | |
| Promesas de compraventa | 144,498,691 | 134,313,527 |
| Total anticipos | 144,498,691 | 134,313,527 |
| Total propiedades de inversión | 732,652,648 | 709,748,471 |

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

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Saldo al inicio del periodo | 575,434,944 | 607,391,546 |
| Ajuste al valor razonable | 13,184,678 | (29,174,164) |
| Ventas / retiros / traslados | (465,665) | (2,782,438) |
| Saldo al final del periodo | 588,153,957 | 575,434,944 |

A continuación, el detalle de los anticipos de bienes inmuebles

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| Saldo al inicio del periodo | 134,313,527 | 123,300,122 |
| Anticipos realizados | 10,185,164 | 72,516,469 |
| Traslados a derechos fiduciarios/ propiedades de inversión | - | (61,503,064) |
| Saldo al final del periodo | 144,498,691 | 134,313,527 |

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

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

El valor de las propiedades de inversión se actualiza de forma anual teniendo en cuenta los avalúos realizados por profesionales, la última actualización se realizó en el mes 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 Republica.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

- Bodegas
- Hoteles
- Locales
- Oficinas

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|--------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Arrendamientos (1) | 6,412,792 | 3,872,372 |
| Deterioro (2) | (1,657,982) | (98,975) |
| | <u>4,754,810</u> | <u>3,773,397</u> |

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

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

Para el reconocimiento del deterioro, bajo el modelo de pérdida esperada, la administración del Fondo evaluó la evidencia objetiva de deterioro en su balance, y consideró registrar un deterioro por en razón al análisis de las siguientes variables:

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

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Saldo al inicio del periodo | (98,975) | (23,488) |
| Deterioro del periodo | (1,657,982) | (98,975) |
| Recuperaciones | 98,975 | 23,488 |
| Castigos | - | - |
| Saldo al final del periodo | <u>(1,657,982)</u> | <u>(98,975)</u> |

NOTA 9 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de los arrendamientos por cobrar:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|--------------|----------------------------|--------------------------------|
| Diversas (1) | 34,411,113 | 33,906,627 |
| Otros | 1,513,774 | - |
| | 35,924,887 | 33,906,627 |

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

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Fideicomiso Parque Arauco (a) | 30,878,000 | 30,605,000 |
| Fideicomiso Bodega Yumbo (b) | 2,946,940 | 2,946,940 |
| Otros | 586,106 | 354,620 |
| Credicorp | 67 | 67 |
| | 34,411,113 | 33,906,627 |

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

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

NOTA 10 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES

A continuación, el detalle de obligaciones financieras vigentes:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Obligaciones financieras | 799,322,533 | 825,129,107 |
| | 799,322,533 | 825,129,107 |

| 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% | 175,000,000 |
| Occidente | 22/12/2021 | 2 años | IBR + 1,10% | 56,003,695 |
| Scotiabank | 20/02/2023 | 90 días | IBR + 8,4% | 44,259,219 |
| 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 |
| Occidente | 28/03/2023 | 60 días | IBRMV + 1.40% | 16,497,752 |
| Occidente | 28/03/2023 | 60 días | IBRMV + 1.40% | 16,497,752 |
| Occidente | 28/01/2022 | 2 años | IBR + 2,10% | 11,000,000 |
| 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 | 28/01/2022 | 2 años | IBR + 3,70% | 10,000,000 |
| Scotiabank | 29/09/2021 | 2 años | IBR + 2.5% | 9,036,145 |
| Banco de Bogota | 28/05/2022 | 2 años | IBR + 3.75% | 6,196,341 |
| Scotiabank | 15/02/2022 | 2 años | IBR + 4,52% | 4,016,064 |
| Intereses Causados a la fecha | | | | 11,059,557 |
| | | | | 799,322,533 |

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle de las cuentas por pagar:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de diciembre de 2023 |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Comisiones (1) | 2,952,662 | 2,869,492 |
| Honorarios (2) | 67,605 | 57,642 |
| Predial (3) | 2,061,210 | 395,440 |
| Impuestos (4) | 1,101,361 | 2,935,997 |
| Ingresos recibidos por anticipado (5) | 5,842,623 | 5,951,927 |
| Acreedores varios | 5,636 | 2,636 |
| Consignaciones no identificadas | - | 1,565,641 |
| | 12,031,097 | 13,778,775 |

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

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

(3) Corresponde a las cuentas por pagar relacionadas con el impuesto predial.

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

(5) Corresponde a los anticipos recibidos por la venta de propiedades de inversión y anticipo de canones de arrendamientos.

NOTA 12 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

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

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los derechos y suscripciones, corresponden al valor neto del Fondo por \$2,031,340,030 y \$1,932,124,922, respectivamente. El número de inversionistas a esas mismas fechas son 1,794 y 1,811 y se encontraban representados en:

| Tipo participación | 31 de marzo de 2024 | | 31 de diciembre de 2023 | |
|--------------------|---------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| | Número de unidades | Valor Unidad | Número de unidades | Valor Unidad |
| General | 59,950,788.19 | 33,883.46 | 59,950,788 | \$ 32,228.52 |

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de diciembre de 2023</u> |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| Rendimientos abonados de los inversionistas | 99,215,108 | (74,742,337) |
| | <u>99,215,108</u> | <u>(74,742,337)</u> |

NOTA 13 - INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIO

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

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de marzo de 2023</u> |
|----------------|----------------------------|----------------------------|
| Arrendamientos | 19,877,386 | 18,712,788 |
| | <u>19,877,386</u> | <u>18,712,788</u> |

NOTA 14 – RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de marzo de 2023</u> |
|----------|----------------------------|----------------------------|
| Utilidad | 945,610 | 3,248,228 |
| Utilidad | (1,167) | (22,706) |
| | <u>944,443</u> | <u>3,225,522</u> |

La variación en la valoración corresponde a las fluctuaciones en los precios de mercado de los títulos.

NOTA 15 – RESULTADO NETO EN VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de marzo de 2023</u> |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Valoración por UVR | 13,604,668 | 28,022,700 |
| Desvalorización por avalúos | (419,990) | (13,087,936) |
| | <u>13,184,678</u> | <u>14,934,764</u> |

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

NOTA 16 – RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO), 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de marzo de 2023 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Valoración derechos fiduciarios | 209,971,658 | 138,868,538 |
| Desvalorización derechos fiduciarios | (98,955,071) | (75,794,611) |
| | 111,016,587 | 63,073,927 |

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 17 – UTILIDAD EN VENTA DE INVERSIONES

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de marzo de 2023 |
|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Utilidad (1) | 84,335 | - |
| | 84,335 | - |

(1) Utilidad por venta de la propiedad de inversión Local Salamina

NOTA 18 - RENDIMIENTOS FINANCIEROS

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de marzo de 2023 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Rendimientos financieros | 542,754 | 712,022 |
| | 542,754 | 712,022 |

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

NOTA 19 – GASTOS FINANCIEROS

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de marzo de 2023 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Intereses créditos bancarios (1) | (30,528,111) | (27,102,660) |
| | (30,528,111) | (27,102,660) |

(1) Corresponde al gasto por intereses financieros por las obligaciones adquiridas en los años 2021 y 2022, para la adquisición de derechos fiduciarios y propiedades de inversión.

NOTA 20 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de marzo de 2023 |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Custodio de valores (1) | (84,268) | (80,524) |
| | (84,268) | (80,524) |

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

NOTA 21 - GASTO POR COMISIONES

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de marzo de 2023 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Administración Fondo de inversión colectiva (1) | (8,458,234) | (10,137,231) |
| Otras comisiones (2) | (1,378,335) | (440,483) |
| | (9,836,569) | (10,577,714) |

(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:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de marzo de 2023 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| ITAÚ Comisionista de Bolsa Colombia S.A. (a) | (612,500) | - |
| JCO Inversiones S.A.S (b) | (320,554) | (288,954) |
| Credicorp Capital Fiduciaria (c) | (50,700) | (46,400) |
| Colliers International | - | (87,538) |
| Jones Lang Lasalle Ltda (d) | (370,656) | - |
| Alianza Fiduciaria | (13,644) | (17,591) |
| CHM Inversión y Desarrollo S.A.S. | (10,281) | - |
| | (1,378,335) | (440,483) |

a) Comisión de Estructuración

b) Comisión Inmobiliaria por recaudo de arrendamientos.

c) Comisión fiduciaria por administración de fideicomisos.

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

NOTA 22 - HONORARIOS

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

| | 31 de marzo de 2024 | 31 de marzo de 2023 |
|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Otros honorarios (1) | (473,893) | (341,164) |
| Revisoría fiscal (2) | (12,540) | (7,315) |
| | (486,433) | (348,479) |

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 23 - IMPUESTOS

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de marzo de 2023</u> |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Prediales (1) | (1,439,489) | (1,480,930) |
| Sobretasas y otros (2) | (345,867) | (236,033) |
| | <u>(1,785,356)</u> | <u>(1,716,963)</u> |

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

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

NOTA 24 - OTROS GASTOS, NETO

Por los periodos finalizados al 31 de marzo de 2024 y 2023 a continuación el detalle:

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de marzo de 2023</u> |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Otros ingresos (1) | 506,951 | 182,173 |
| Indemnización por siniestros | 16,013 | - |
| Otros gastos (2) | (308,908) | (167,073) |
| Gastos avalúos | (130,873) | (21,661) |
| Administraciones (3) | (636,666) | (431,278) |
| Adecuaciones | (1,357,891) | (152,729) |
| | <u>(1,911,374)</u> | <u>(590,568)</u> |

(1) El siguiente es el detalle de otros ingresos

| | <u>31 de marzo de 2024</u> | <u>31 de marzo de 2023</u> |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Intereses Ransa Colombia S.A.S. (a) | 101,806 | - |
| Restitución remanente aportes PA Bodegas ZF | 15,245 | 153,313 |
| Actualización derecho Fiduciario venta del PAL | 273,000 | - |
| Intereses de mora por canon de arrendamientos | 39,876 | - |
| Otros ingresos asociados a las propiedades de inversión | 77,024 | 28,860 |
| | <u>506,951</u> | <u>182,173</u> |

(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 es obligada a pagar unos intereses tomando como base el saldo por cobrar 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.

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

NOTA 25 – 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 marzo de 2024:

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

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

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

- VEINTE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEICIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (COP\$20,769,667) por concepto de monto de compensación.
- 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- 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 Profesional 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 marzo de 2024 no representamos ningún otro pasivo contingente, diferente al aquí enunciado, que pueda afectar a Inmoval.

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

Sumas relacionadas con el proceso en contra:

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

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

Fecha de inicio del proceso:

21 de septiembre de 2023.

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

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

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

Estado actual del proceso:

- El 21 de septiembre de 2023 Mapfre Seguros Generales S.A. y otros presentó la demanda arbitral.
- El 8 de marzo de 2024 se admitió la demanda arbitral presentada por Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.
- El 12 de febrero de 2024, estando dentro de la debida oportunidad procesal Inmoval contestó la demanda principal proponiendo excepciones de mérito y presentó un escrito de demanda de reconvencción.
- El 8 de marzo de 2024, el Tribunal Arbitral admitió la demanda de reconvencción de Inmoval contra Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.

- A la fecha se está pendiente la contestación de la demanda de reconvención por parte de Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.

Reclamaciones pendientes por concepto de impuestos, reclamaciones laborales o por otros conceptos en contra del Fondo que eventualmente puedan afectar:

Con corte a 31 de marzo de 2024 no representamos a la Compañía en ningún proceso o reclamación por concepto de impuestos, reclamaciones laborales o por otros conceptos en contra del Fondo que eventualmente puedan afectar al Fondo, y que sean diferentes a los enunciados en esta comunicación.

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

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

La probabilidad de recuperación de la suma por parte de Inmoval en la demanda de reconvención frente a Mapfre Seguros Generales S.A. y otros, con la información disponible a la fecha es eventual.

Esta calificación de contingencia se da con fundamento en la información disponible a la fecha en una etapa inicial del proceso, la cual puede cambiar en la medida en que se fije la litis una vez presentada la contestación a la demanda de reconvención por parte de Mapfre Seguros Generales S.A. y otros, los dictámenes periciales y se recauden las demás pruebas del proceso.

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

Cuantía del proceso

La cuantía de las pretensiones corresponde COP \$ 1.855.555.226.

Fecha de inicio del proceso:

19 de diciembre de 2023

Estado actual del proceso:

El proceso fue inadmitida mediante auto del 6 de marzo de 2024 y se subsanó a través de memorial del 13 de marzo de 2024.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Se presentó la demanda el día 19 de diciembre de 2023 pretendiendo lo siguiente:

PRIMERO: Librar mandamiento ejecutivo a favor de CREDICORP CAPITAL COLOMBIA, como sociedad administradora del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO – INMOVAL y, en contra de ALMACENES FLAMINGO S.A. por valor de TREINTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$38.972.555) obligación clara, expresa y actualmente exigible derivada del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2023 conforme lo dispone el contrato de arrendamiento de 15 de julio de 2014 y otro síes 1, sin número, 3 y 4.

SEGUNDO: Librar mandamiento ejecutivo a favor de CREDICORP CAPITAL COLOMBIA, como sociedad administradora del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL y, en contra de ALMACENES FLAMINGO S.A. por valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$288.600.649) obligación clara, expresa y actualmente exigible derivada del canon de arrendamiento del mes de octubre de 2023 conforme lo dispone el contrato de arrendamiento de 15 de julio de 2014 y otro síes 1, sin número, 3 y 4.

TERCERO: Librar mandamiento ejecutivo a favor de CREDICORP CAPITAL COLOMBIA, como sociedad administradora del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL y, en contra de ALMACENES FLAMINGO S.A. por valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$288.600.649) obligación clara, expresa y actualmente exigible derivada del canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2023 conforme lo dispone el contrato de arrendamiento de 15 de julio de 2014 y otro síes 1, sin número, 3 y 4

CUARTO: Librar mandamiento ejecutivo a favor de CREDICORP CAPITAL COLOMBIA, como sociedad administradora del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL y, en contra de ALMACENES FLAMINGO S.A. por valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$288.600.649) obligación clara, expresa y actualmente exigible derivada del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2023 conforme lo dispone el contrato de arrendamiento de 15 de julio de 2014 y otro síes 1, sin número, 3 y 4.

QUINTO: Por los cánones de arrendamiento que se dejaren de pagar mientras subsista la presente demanda.

SEXTO: Librar mandamiento ejecutivo a favor de CREDICORP CAPITAL COLOMBIA, como sociedad administradora del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL y, en contra de ALMACENES FLAMINGO S.A. por valor de VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS (\$27.782.738) obligación clara, expresa y actualmente exigible derivada de la cuota ordinaria de administración del mes de octubre de 2023.

SÉPTIMO: Librar mandamiento ejecutivo a favor de CREDICORP CAPITAL COLOMBIA, como sociedad administradora del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL y, en contra de ALMACENES FLAMINGO S.A. por valor de VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$28.264.969) obligación clara, expresa y actualmente exigible derivada de la cuota ordinaria de administración del mes de noviembre de 2023.

OCTAVO: Librar mandamiento ejecutivo a favor de CREDICORP CAPITAL COLOMBIA, como sociedad administradora del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL y, en contra de ALMACENES FLAMINGO S.A. por valor de VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL SETENTA PESOS (\$28.931.070) obligación clara, expresa y actualmente exigible derivada de la cuota ordinaria de administración del mes de diciembre de 2023.

NOVENO: Librar mandamiento ejecutivo a favor de CREDICORP CAPITAL COLOMBIA, como sociedad administradora del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL y, en contra de ALMACENES FLAMINGO S.A., por valor de OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETES PESOS (\$ 865.801.947) por concepto de la cláusula penal pecuniaria.

DÉCIMO: Por los intereses moratorios del SALDO CAPITAL INSOLUTO DE LA OBLIGACIÓN, desde la fecha de exigibilidad de la obligación hasta cuando se verifique el pago total de la misma, liquidados conforme lo establece el artículo 884 del Código de Comercio que es equivalente al uno y medio veces el interés bancario corriente

DECIMO PRIMERO: Por el valor de la indexación de cada una de las cuotas anteriores conforme a las reglas establecidas para el efecto.

DECIMOSEGUNDO: Por los gastos, honorarios causados a favor del abogado de la parte demandante y por las costas del proceso.

El día 6 de marzo de 2024 el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá decidió inadmitir la demanda para corregir su contenido.

El 13 de marzo de 2024 se subsanó la demanda y a la fecha no se ha pronunciado el Despacho.

Han existido acercamientos con ALMACENES FLAMINGO S.A. no obstante, no se ha formulado una propuesta de pago.

Se califica como favorable la posibilidad de éxito procesal y probable la recuperación del capital e intereses adeudados.

4. Proceso ejecutivo de mayor cuantía CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. en su condición de administrador del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL contra UNIVERSIDAD SERGIO ARBOLEDA.:

Cuantía del proceso

La cuantía de las pretensiones corresponde COP \$ \$ 2.083.330.502. con una cartera recuperada de \$ 375.213.219.

Fecha de inicio del proceso:

13 de febrero de 2024

Estado actual del proceso:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO), 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

El proceso actualmente tiene auto que mandamiento que libra mandamiento de pago y auto que decreta medidas cautelares de fecha 15 de marzo de 2024.

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

Credicorp cuenta con un título claro, expreso y actualmente exigible contenido en el contrato de arrendamiento de 21 de diciembre del 2017 celebrado entre Universidad Sergio Arboleda e INMOVAL, en el cual se indicó que se deriva como obligación del arrendatario, pago de cuotas de administración y su incumplimiento deriva la cláusula penal pecuniaria. Se presentó la demanda el día 13 de febrero de 2024. El día 15 de marzo de 2024 el Juzgado 52 Civil del Circuito de Bogotá decidió librar mandamiento de pago en el siguiente sentido:

Primero.

1. Por los cánones de arrendamiento pactados en el contrato suscrito el 21 de diciembre de 2017, discriminados así:

| Fecha de exigibilidad | Valor |
|------------------------------|-------------------------|
| 5/10/2023 | \$ 121,099,435 |
| 5/11/2023 | \$ 254,113,784 |
| 5/12/2023 | \$ 264,496,873 |
| 5/01/2024 | \$ 288,724,082 |
| 5/02/2024 | \$ 288,724,082 |
| TOTAL | \$ 1,217,158,256 |

2. Por los intereses moratorios causados sobre cada uno de los cánones indicados en el numeral anterior, liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, equivalente a la una y media vez el interés bancario corriente, desde que cada uno se hizo exigible y hasta el momento en que se haga efectivo el pago.

3. \$866.172.246 M/cte., por concepto de la penalidad convenida en el contrato base de la acción

4. Negar el mandamiento de pago por la indexación de los cánones de arrendamiento, en la medida que su cobro resulta improcedente en tanto se exige el pago de intereses de mora, aunado a que tal rubro no se convino expresamente el contrato base de la ejecución.

Se decretaron la medida embargo la cual se limitó a \$ 3.215.000 millones.

El 5 de abril de 2024 se recibió propuesta de pago así:

Primero: Con respecto al saldo del capital en ejecución judicial, así como los cánones que se han causado desde el primero de marzo a la fecha y que se causarían hasta el 30 de junio de 2024:

i) La suma de: 533.220.955,00 el día 12 de abril de 2024, (correspondiente de los cánones de diciembre de 2023 y enero de 2024) la cual se realizará mediante transferencia a la cuenta de ahorro de inversión, misma a la que se transfirió el valor indicado en el numeral 1.- de los antecedentes de esta propuesta.

- ii) La suma de 577.448.164,00 el día 22 de mayo de 2024, (correspondiente a los cánones de los meses de febrero y marzo de 2024), que se abonarán a la misma cuenta indicada en el numeral anterior.
- iii) La suma de 866.172.246,00 el día 21 de junio de 2024, (correspondiente a los cánones de los meses de abril, mayo y junio de 2024) que también serán abonados a la misma cuenta antes indicada.

Segundo: Sobre los intereses sobre el capital, según liquidación que de los mismos correspondan en función de los pagos que se proponen la suma resultante se pagaría el 21 de junio de 2024 en la misma cuenta indicada.

Tercero: Con respecto del pago de los honorarios profesionales proponemos pagar el 5% sobre las sumas correspondientes a los cánones objeto de ejecución del proceso judicial en curso y los intereses que se liquiden sobre dichas sumas.

En igual sentido, solicita la condonación del pago de la cláusula penal pecuniaria del contrato de arrendamiento.

Se califica como favorable a la terminación a través del contrato de transacción y probable la recuperación del capital e intereses adeudados.

5. 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.

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

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

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

- Otorgado una escritura pública en la cual se modifique el reglamento de la Propiedad Horizontal, de acuerdo con la modificación de la licencia de construcción
- 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

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

Resumen de los Hechos

1. A mediados del año 2019 realizó unas tareas de corretaje para que Parque Arauco adquiriera una participación mayoritaria en el proyecto Parque Fabricato mediante una negociación con los promotores del proyecto inmobiliario (las sociedades ENTRE MARES S.A.S., LONDOÑO GOMEZ S.A.S. y ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.).
2. En 2020 se enteró de unas negociaciones entre INMOVAL y Parque Arauco sobre el proyecto Parque Fabricato, por lo que reclamó que le fuera reconocida su remuneración como corredora y se le permitiera participar en las negociaciones. INMOVAL y Parque Arauco se negaron a lo anterior y rechazaron la solicitud de la Demandante, manteniendo total hermetismo sobre las negociaciones
3. Posteriormente se enteró por noticias que Parque Arauco celebró en 2021 un contrato de administración sobre la Propiedad Horizontal Parque Fabricato y un contrato de opción de compra sobre los derechos de INMOVAL en el proyecto, que se perfeccionó. Además, que entre dichas partes se celebraron otros negocios sobre los centros comerciales Parque La Colina y Caracolí.
4. La Demandante pretende que se declare que hubo un contrato de corretaje para los negocios enunciados y se condene a las demandadas a pagarle su comisión.

Resumen de las pretensiones

1. Declarar la existencia de unos contratos de intermediación en donde la Demandante “acercó a la sociedad PARQUE ARAUCO COLOMBIA S.A. y/o cualquiera de sus filiales con las sociedades INMOVAL y/o ENTRE MARES S.A.S y/o LONDOÑO GOMEZ y/o ARQUITECTURA Y CONCRETO”: Chile - Colombia - Perú - 3 - Confidencial y privilegiado
 - a. “para entrar a administrar Parque Fabricato en la ciudad de Medellín”.
 - b. “para la adquisición del 51% de la participación de INMOVAL en el PAL, logrando obtener parte de la participación en Plaza Fabricato”.
 - c. “inicialmente para la celebración de los negocios a que se refieren las dos pretensiones anteriores, pero para la efectiva celebración de los mismos se culminó con la celebración de un entramado contractual en los que se incluyó entre otros la compraventa y subsiguiente aporte de un porcentaje de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo denominado "Fideicomiso - Parque Arauco Matriz””.
2. En consecuencia, condenar a las demandadas a pagar a la Demandante una comisión del 1,5% del valor de los negocios anteriores a manera de comisión, o el porcentaje que quede probado. La anterior suma deberá incluir los intereses moratorios desde la fecha de causación de la obligación.

Cuantía de las pretensiones

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

Excepciones planteadas

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

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

Estado actual

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

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

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

Valoración del riesgo

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

8. Conciliación extrajudicial en derecho RANSA COLOMBIA S.A.S contra FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.:

Fecha de radicación:

9 de febrero de 2024

Objeto de la reclamación:

La sociedad convocante solicita se genere un acuerdo de conciliación respecto a su obligación de hacer de la Red Secundaria Contra Incendios de las Bodegas de Yumbo que fueron transferidas a Corredores Davivienda por medio del Acuerdo Privado para la Adquisición de los Derechos Fiduciarios del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso FA Bodega Yumbo, administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

Se debe tener presente que esta conciliación se presenta con unos compromisos ya adquiridos por medio de un acuerdo conciliatorio suscrito el 15 de agosto de 2023.

Pretensiones:

Indeterminadas (Obligación de hacer)

No obstante, en los planos iniciales para la ejecución de la obra se estimó el valor de la instalación de la Red Contra incendio en unos mil treientos millones de pesos m/cte (COP \$ 1.300.000.000)

Estado del proceso:

El 7 de marzo de 2024 se adelantó audiencia de conciliación la cual fue suspendida. Actualmente no se ha reprogramado.

La audiencia se encuentra suspendida hasta tanto no se logre un acuerdo con Corredores Davivienda frente a los compromisos que se relacionan en el numeral 2 siguiente, toda vez que es un tercero interesado en que se resuelva la presente controversia.

Probabilidad de la contingencia:

Baja, en el entendido que el Fondo no es el responsable de las obligaciones que se relacionan.

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

Fecha de radicación:

18 de diciembre de 2023

Objeto de la reclamación:

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

La reclamación comprende los siguientes asuntos:

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

Pretensiones:

COP \$ 7.715.391.072.

Frente a este valor, se debe tener presente que

- (i) el comprador sigue adelantando trabajos que generan costos adicionales los cuales insiste sean incorporados en el valor a conciliar, y
- (ii) a la fecha no se tiene un valor concreto de la Red Contra Incendio; concepto que es el de mayor porcentaje frente al pago en una eventual conciliación.

Estado del proceso:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
A 31 DE MARZO DE 2024 (NO AUDITADO) , 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y POR LOS PERIODOS DE TRES MESES
FINALIZADO A 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO AUDITADOS)
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

No obstante, de manera preliminar el Fondo ya había contactado al arrendatario de la Bodega, Ransa Colombiana S.A.S., quien es la sociedad obligada directamente con el Fondo para dar cumplimiento con la instalación de la Red Contra Incendios de la cual se hace mención en el Acuerdo Privado para la Adquisición de los Derechos Fiduciarios del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso FA Bodega Yumbo.

Como resultado de estos trámites, se llevó a cabo audiencia de conciliación el 15 de agosto de 2023 ante la Cámara de la Conciliación, la cual se generó acuerdo de conciliación en donde quedaron plasmados los compromisos para su realización.

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

Probabilidad de la contingencia:

Probable, en el entendido que el Fondo hará un reconocimiento de un porcentaje de los saldos solicitados por Corredores Davivienda, sin que esto implique el reconocimiento de responsabilidad de los mismos.

Valor de la contingencia:

En conclusión, de las pretensiones relacionadas, se pretende que se concilien las diferencias por una suma de ochocientos millones (COP \$ 800.000.000).

10. Proceso declarativo FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A contra Edificio Internacional Corficolombiana – Propiedad Horizontal.

Fecha de radicación:

31 de octubre de 2023.

Fecha de admisión:

7 de noviembre de 2023.

Objeto de la demanda:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil colombiano, se solicita la 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

(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.

Pretensiones:

COP \$173.731.079.

Se debe dejar presente que en el proceso de la referencia no se pretende esta suma de dinero sino la nulidad de una decisión impartida por la asamblea de la copropiedad. No obstante, en el evento que se profiera sentencia a favor, el Fondo se eximiría del pago del monto enunciado como pretensión.

Estado del proceso:

El 9 de febrero de 2024 la parte pasiva dio contestación de la demanda, proponiendo excepciones de las cuales se descorrió traslado en escrito presentado el 14 de febrero de 2024. No obstante, a pesar de haber pronunciamiento de la parte demandada en el proceso, en auto proferido el 1 de abril de 2024 el Juzgado determinó entender notificada por conducta concluyente a la copropiedad, otorgando nuevamente traslado para que haga su pronunciamiento.

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 26 - MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO

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

NOTA 27 - HECHOS POSTERIORES

Al cierre a 31 de marzo de 2024 y hasta el 14 de mayo de 2024, fecha de la emisión de los estados financieros intermedios 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.