



CredicorpCapital

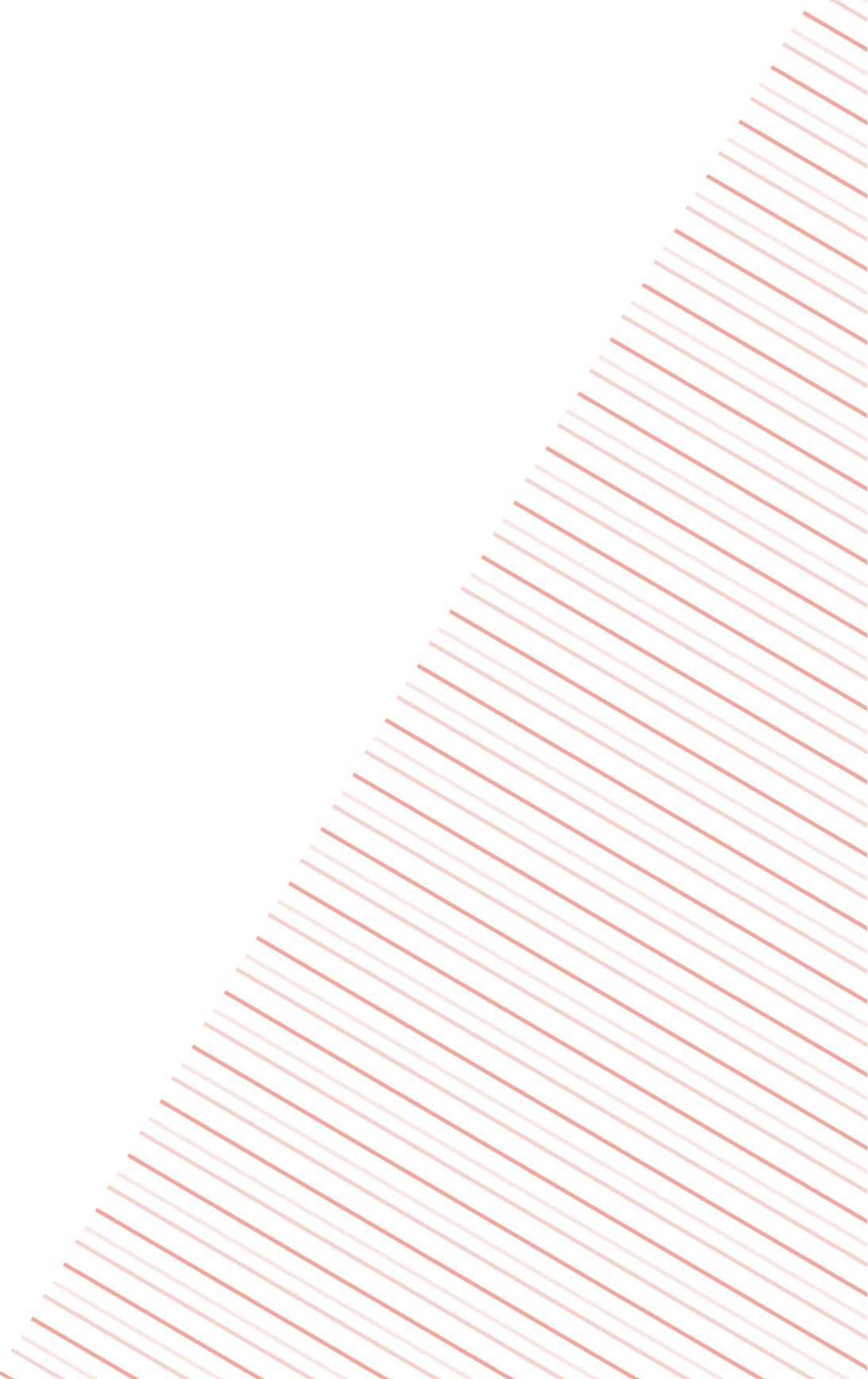
# Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL

Informe Anual de Gestión  
2022



**Fondo de Inversión  
Colectiva Inmobiliario  
INMOVAL**

**Informe Anual de Gestión  
2022**

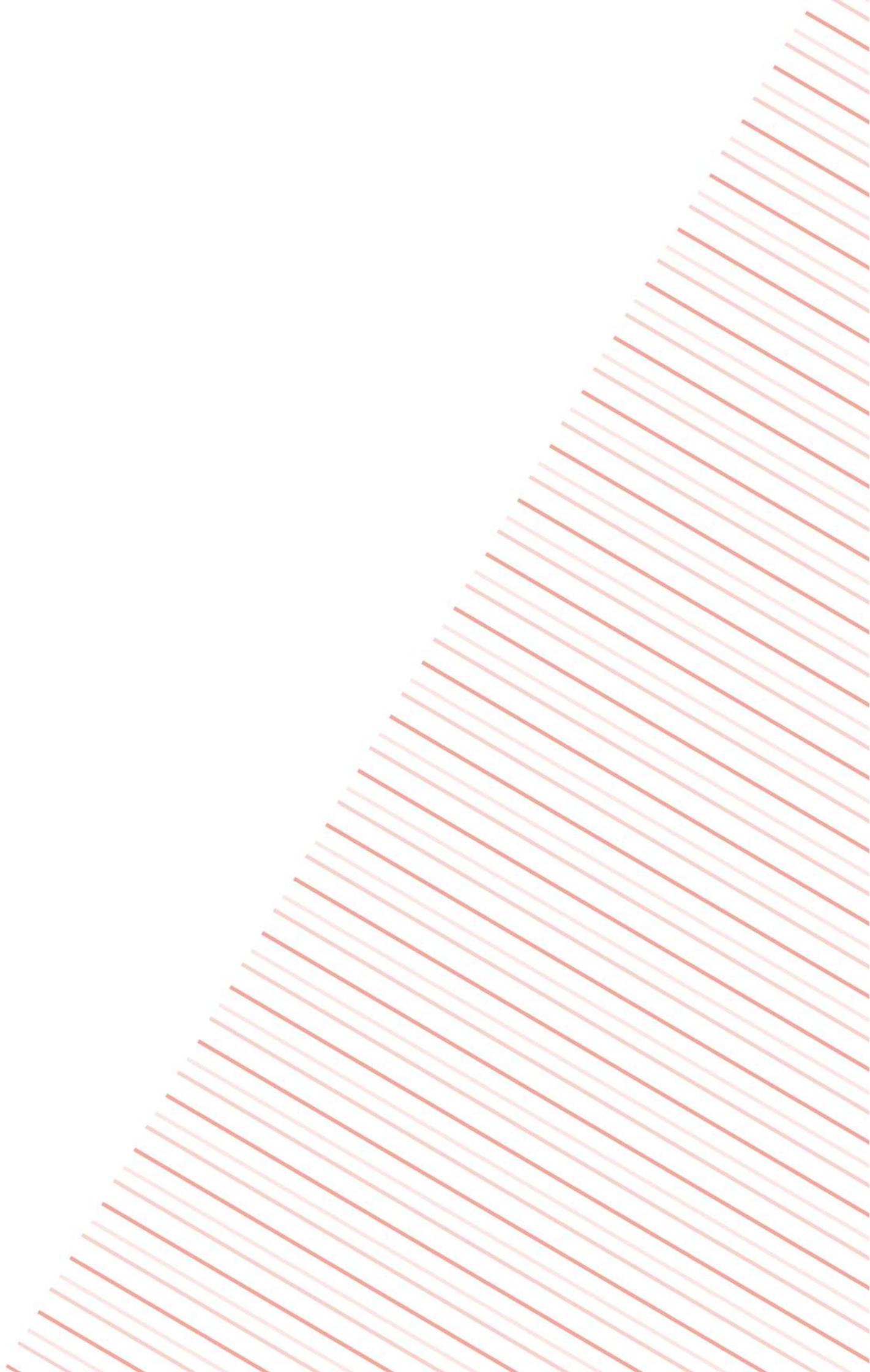


# DISCLAIMER

En relación con el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL (El Fondo) existe un Reglamento y un Prospecto, documentos que contienen información relevante para consulta y que podrán ser examinados en [www.credicorpcapitalcolombia.com](http://www.credicorpcapitalcolombia.com). El presente material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender o comprar activos. La información contenida es sólo una guía general y no debe ser usada como base para la toma de decisiones de inversión. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del Fondo, lo que no implica que su comportamiento futuro sea igual o semejante.

Los resultados económicos de la inversión en el Fondo obedecen a la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio y a circunstancias de mercado sobre los cuales el administrador realiza su gestión. En este sentido, las obligaciones asumidas por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. (Sociedad Administradora) relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.





# CONTENIDO



## **08**    **Introducción**

11    Información General del Fondo

17    Entorno Macroeconómico

20    Desempeño del Fondo

29    Comportamiento del Mercado Inmobiliario

41    Historia INMOVAL

44    Composición del Portafolio

56    Estados Financieros del Fondo

65    Anexos



# INTRODUCCIÓN

El año 2022 comenzó con mejores perspectivas que el año 2021, año que se había caracterizado por una percepción de incertidumbre proveniente del Estado de Emergencia Social y Económico causado por la pandemia generada por el virus COVID -19.

Así fue como durante el año 2022 y dentro de un proceso de reactivación de los sectores económicos, atenuando progresivamente las afectaciones derivadas de la pandemia, las empresas fueron consolidando modelos de trabajos híbridos, esto es, presenciales y remotos, que permitieran menores concentraciones en las áreas de trabajo y cumplir con las medidas de distanciamiento social que buscaba minimizar la expansión del virus Covid-19, por lo que se obtuvieron los frutos del proceso de vacunación de la población definida por el gobierno nacional y autoridades de salud, los cuales alcanzaron su propósito para cierre del primer semestre del año.

Para el sector inmobiliario la reactivación post pandemia, que se presentó a partir del año 2022, fue relativamente satisfactoria, reflejando una dinámica similar al que se tenía previo a la pandemia. Para el caso del Fondo INMOVAL, los requerimientos provenientes de los arrendatarios solicitando alivios económicos en los contratos de arrendamiento o terminaciones anticipadas con ocasión a la pandemia se dejaron de recibir y aquellos acuerdos logrados con los mismos celebrados en los años 2020 y 2021 para brindar alivios económicos fueron cumplidos satisfactoriamente al cierre del año 2022.

La estabilización económica relativa, presentada a partir del 2022, demostró una vez más que la inversión en activos inmobiliarios, a través de vehículos como el Fondo INMOVAL, se caracterizan por ser activos seguros dentro de las clases de activos, que permiten sortear momentos de incertidumbre tales como pandemias mundiales como lo fue el Covid -19.

# INTRODUCCIÓN

El Fondo INMOVAL logró durante el año 2022, cumplir con todas sus obligaciones de caja en medio de un año caracterizado con altas tasas de interés e incertidumbre política que no se veían en la última década, sin embargo, el Fondo cumplió con sus obligaciones financieras e incluso con repartir a sus inversionistas el 2,46% de redenciones anticipadas.

Igualmente INMOVAL continuó con la ejecución de su estrategia de venta de una serie de activos inmobiliarios con un resultado exitoso, logrando ventas por valor de COP 68.657 MM distribuidos en 8 de activos, cuya tesis de inversión ya había sido cumplida y dejaban de ser estratégicos para el portafolio del Fondo.

En cuanto a la administración del Fondo, el año 2022 fue fundamental para la consolidación de las relaciones con los aliados estratégicos, tales como Parque Arauco y Terranum, pues en negocios celebrados con dichos partícipes INMOVAL adquirió una participación relevante en los sectores de Retail, Logístico y Oficinas.

Finalmente, desde INMOVAL somos conscientes que siempre existirá una oportunidad de mejora para capitalizar los aprendizajes de los últimos años, con lo retadores que han sido e igualmente nos sentimos orgullosos de contar con un equipo comprometido con la excelencia y con todos nuestros inversionistas.

**¡Muchas gracias nuevamente por su confianza!**  
**Equipo de INMOVAL – Credicorp Capital.**

# CONTENIDO



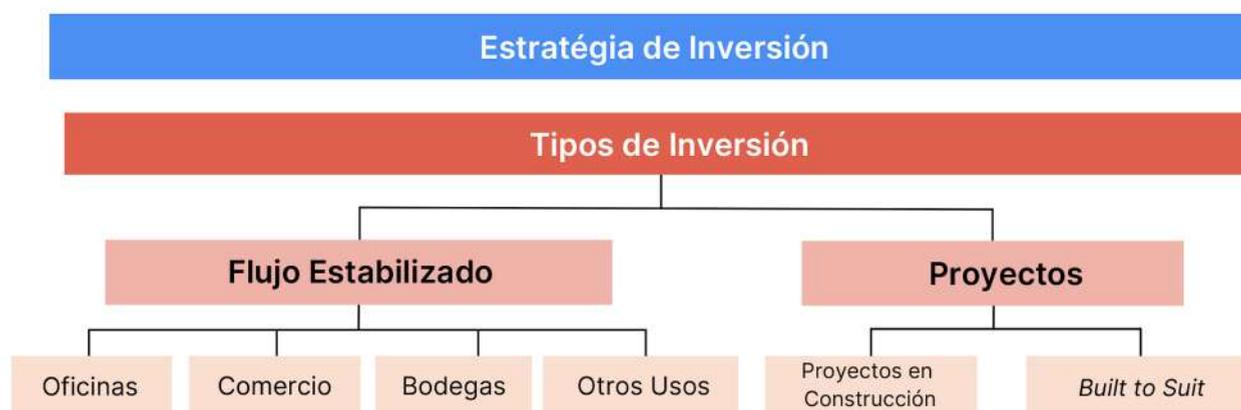
- 08 Introducción
- 11 Información General del Fondo**
- 17 Entorno Macroeconómico
- 20 Desempeño del Fondo
- 29 Comportamiento del Mercado Inmobiliario
- 41 Historia INMOVAL
- 44 Composición del Portafolio
- 56 Estados Financieros del Fondo
- 65 Anexos

# INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO

## Política de Inversión del Fondo

INMOVAL es un Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario cerrado, de largo plazo y riesgo medio. Su objetivo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los inversionistas, a través de la celebración de cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles.

INMOVAL está calificado Excelente (col) – la más alta otorgada por Fitch Ratings – en Eficacia en la Gestión de Portafolios.



### Ubicación:

- Corredores consolidados – Oficinas.
- Centros Comerciales – Retail.
- Parques Industriales – Bodegas.

### Arrendatarios:

- Multinationales, Clientes Corporativos.
- OK Riesgo de Crédito, SARLAFT

### Proyectos en Construcción:

- Actualmente en proyectos de oficinas y comercio.
- Participaciones mayores al 50%.
- Componentes complementarios de desarrollo (renta + venta).

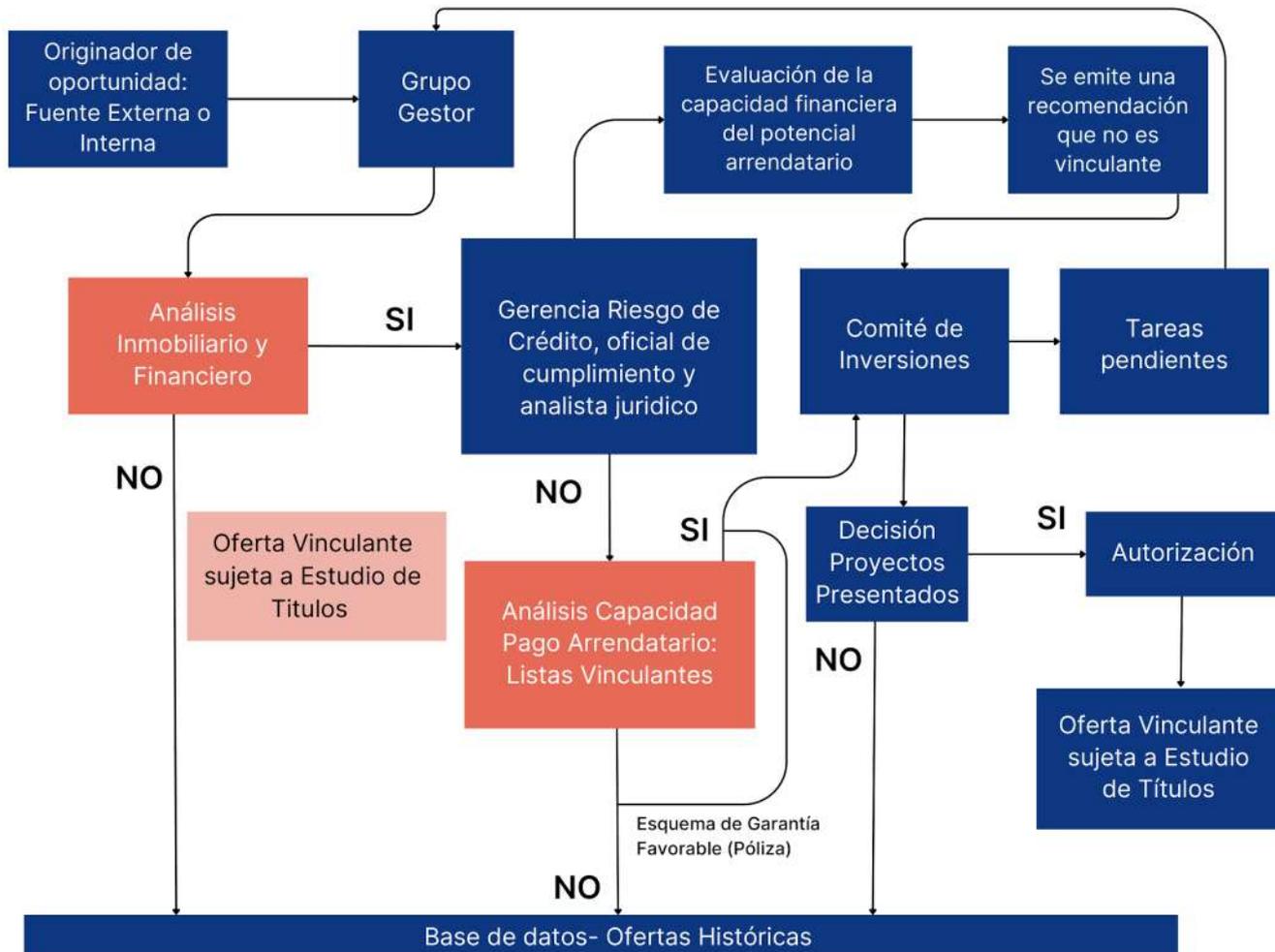
### Built to Suit

- Construcción a la medida.
- Proyectos ligados a contratos de arrendamiento a largo plazo.

## Proceso de inversión

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

- 01** Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del bien.
- 02** 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.
- 03** Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial.
- 04** Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad.



# INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO

## Proceso de desinversión

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

- Reutilizar el capital para seguir ejecutando su estrategia de inversión
- Ayudar a mantener un apalancamiento dentro de los niveles óptimos
- Aumentar el *Cash Yield*.

1

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

2

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

3

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

4

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

5

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

6

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

## Riesgos asociados al fondo

### Riesgo Económico:

Los resultados económicos de las inversiones efectuadas por el Fondo están expuestos a cambios del ciclo económico del país donde tales activos se encuentran ubicados, las cuales pueden afectar el rendimiento de los activos y derechos que representan las inversiones del Fondo.

### Riesgo de Desempeño de Inversiones:

Los resultados económicos de los activos que sean adquiridos por el Fondo, están expuestos a factores propios de la industria y el activo, así como a las contingencias ocultas asociadas a estos, que inciden en el rendimiento de los derechos que estos representan.

### Riesgos de Desinversión:

Es posible que los activos en las cuales se inviertan los recursos del Fondo no puedan realizarse o ser objeto de desinversión a través de cualquiera de las estrategias de salida que pueden ejecutarse para realizar los beneficios económicos, si los hubiere.

### Riesgo de Mercado:

Existe el riesgo de pérdida potencial ante movimientos adversos de los precios de los activos que forman parte del portafolio del Fondo. Asimismo, existe la posibilidad de que disminuya el valor de las inversiones del Fondo, como consecuencia de una inesperada caída en el valor de los bienes o inversiones pertenecientes al Fondo.

### Riesgo Asociado a la posibilidad de endeudamiento del Fondo:

La posibilidad de endeudamiento del Fondo, trae consigo la exposición de los activos de la misma a los riesgos derivados de los cambios en las condiciones crediticias instrumentadas en contratos.

### Riesgos asociados con el Cierre:

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

### Riesgo de Disponibilidad de Inversiones:

En caso de que no se obtuviesen suficientes activos en los que el Fondo pueda realizar sus inversiones, la rentabilidad del mismo podría disminuir en la medida que los recursos tendrían que ser invertidos en otras inversiones, dentro de las inversiones aceptables y la política de inversión del Fondo, las cuales podrían tener menores tasas de rentabilidad.

### Riesgo de Emisor o Contraparte:

En la medida en que las inversiones de los recursos del Fondo implican transacciones complejas sobre los activos que se ajusten a las características mencionadas en la Política de Inversión o de las contrapartes en operaciones de liquidez, el riesgo de contraparte está asociado a la legalidad, firmeza y capacidad de ejecución que resulten de los contratos mediante los cuales se adquieran tales activos para el Fondo.

## Riesgos asociados al fondo

### **Riesgo Operacional:**

Es el riesgo que corre el Inversionista de que el Fondo incurra en una pérdida por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o, entre otros, por errores en el procesamiento de las operaciones de la Sociedad Administradora.

### **Riesgo de Liquidez:**

Al tratarse de un Fondo cerrado, los Inversionistas sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo previsto para la duración del Fondo.

### **Riesgo de Concentración:**

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

### **Riesgo de Vacancia:**

Es el riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, no es posible celebrar sobre él un contrato de arrendamiento, o una vez vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado.

### **Riesgo Crediticio:**

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

### **Riesgo Cambiario:**

Es el riesgo al que están expuestas las inversiones hechas en el exterior, cuando están denominadas en moneda extranjera, por la probabilidad de variación de las tasas de cambio y las relaciones de convertibilidad de las monedas.

### **Riesgo Jurídico:**

Existe el riesgo de que un cambio en la regulación, interpretación de la regulación o decisiones judiciales vigentes afecten el desempeño de las inversiones del Fondo, y por lo tanto el valor de las unidades de participación.

# CONTENIDO

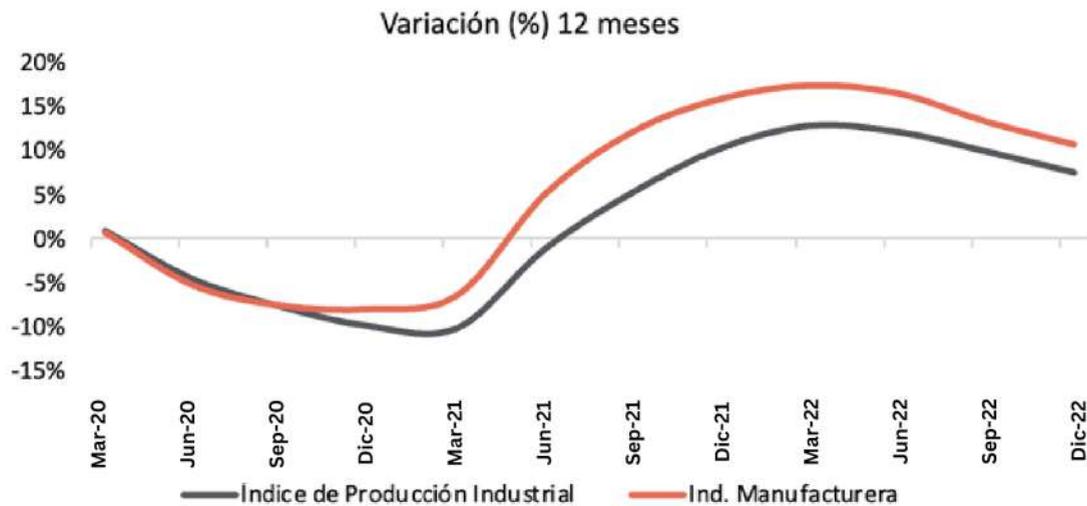


- 08 Introducción
- 11 Información General del Fondo
- 17 Entorno Macroeconómico**
- 20 Desempeño del Fondo
- 29 Comportamiento del Mercado Inmobiliario
- 41 Historia INMOVAL
- 44 Composición del Portafolio
- 56 Estados Financieros del Fondo
- 65 Anexos

# ENTORNO MACROECONÓMICO

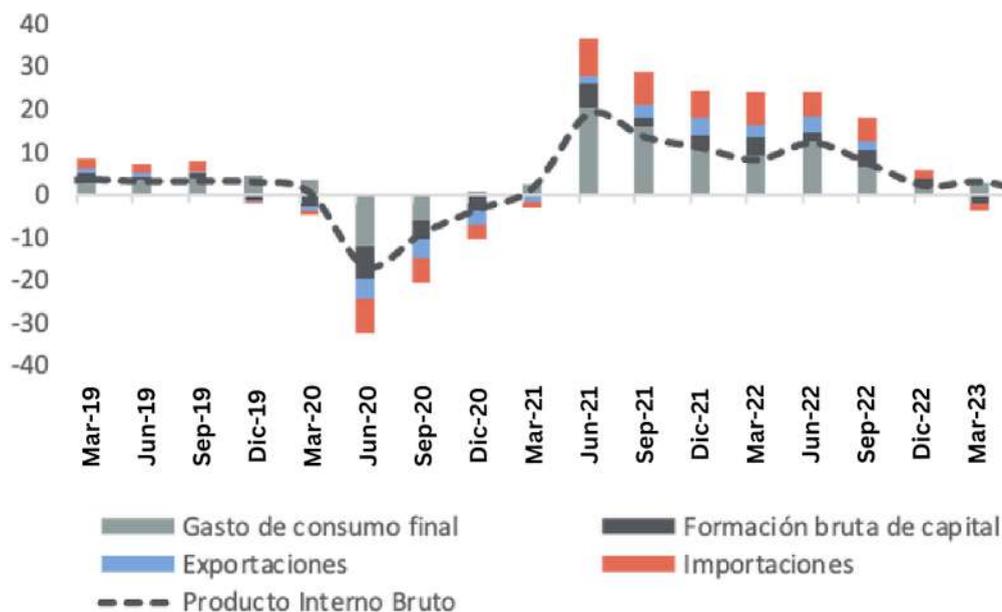
## Crecimiento de la economía

Los Índice de producción industrial y manufacturera siguieron en línea al crecimiento económico que tuvo el país post pandemia. Sin embargo, este crecimiento se ha normalizado influenciado también por el entorno económico y político del país.



Fuente: Banco de la República, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, DANE, Our World in Data.

En el 2022 el PIB con una cifra de 7,5%, tuvo una disminución a lo largo del año, respondiendo a una desaceleración de la economía de la región por alta inflación, subida del dólar y contexto político.

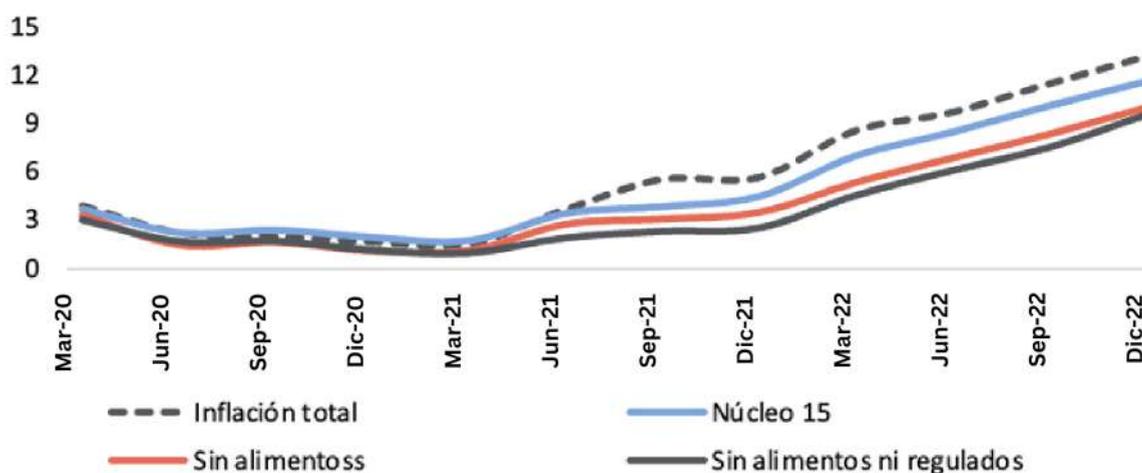


Fuente: Banco de la República, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, DANE, Our World in Data.

# ENTORNO MACROECONÓMICO

## Comportamiento de la inflación

La inflación en 2022 fue la más alta del siglo, al llegar al 13,12%. Esto se dio, debido a unos niveles de demanda dinámicos y del aumento en los costos laborales debido a un ajuste del salario mínimo mayor que el estimado.



Se espera que a comienzos de 2023 la inflación comience a ceder. La inflación total como la básica (SAR) alcanzarían el 8,7% a fin de año.

# CONTENIDO



- 08 Introducción
- 11 Información General del Fondo
- 17 Entorno Macroeconómico
- 20 Desempeño del Fondo**
- 29 Comportamiento del Mercado Inmobiliario
- 41 Historia INMOVAL
- 44 Composición del Portafolio
- 56 Estados Financieros del Fondo
- 65 Anexos

# DESEMPEÑO DEL FONDO

## Principales logros 2022



Patrimonio: COP\$2,0 Bn  
(crecimiento 8,1% vs. 2021)



Activos: COP \$3,1 Bn  
(aumentó 5,8% vs. 2021)



Rentabilidad Anual:  
11,52% (IPC 13,12%)



Nivel de Endeudamiento  
35,5% sobre activos



Ingresos anuales:  
COP\$339.47 MM



1.806 Inversionistas totales  
(a cierre del 2022)



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



Nivel de ocupación  
94,5%



Redenciones anticipadas:  
COP\$44.275 MM



Liquidez mercado secundario:  
COP \$6.212 MM en el año

# DESEMPEÑO DEL FONDO

## Rentabilidad del Fondo y Evolución del Valor de la Unidad

La rentabilidad anual de INMOVAL en el año 2022 fue de 11,52%, compuesta por unos ingresos por canon de arrendamiento y valorización neta de \$334.935 MM y otros ingresos por \$4.711 MM; en cuanto a los gastos por el funcionamiento y gestión del Fondo por \$ 126.755 MM. Lo que representó un resultado del ejercicio de \$212.892 MM.

Los ingresos por valorización son producto, por un lado, del incremento en el valor del portafolio inmobiliario subyacente como resultado de la actualización de los avalúos comerciales de cada uno de los activos; y por otro lado, por la valoración diaria realizada de conformidad con lo dispuesto en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera. Esta última indica que, una vez realizado el avalúo, éste deberá actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), según la variación diaria del índice.

A cierre del 2022, la rentabilidad de INMOVAL desde su inicio de operaciones en noviembre de 2009, cerró en 9,61% E.A.

<b>Desempeño Histórico</b>	<b>Último Año</b>	<b>Últimos 2 años</b>	<b>Últimos 3 años</b>	<b>Desde el inicio</b>
Rentabilidades E.A	11,52%	10,55%	5,87%	9,61%

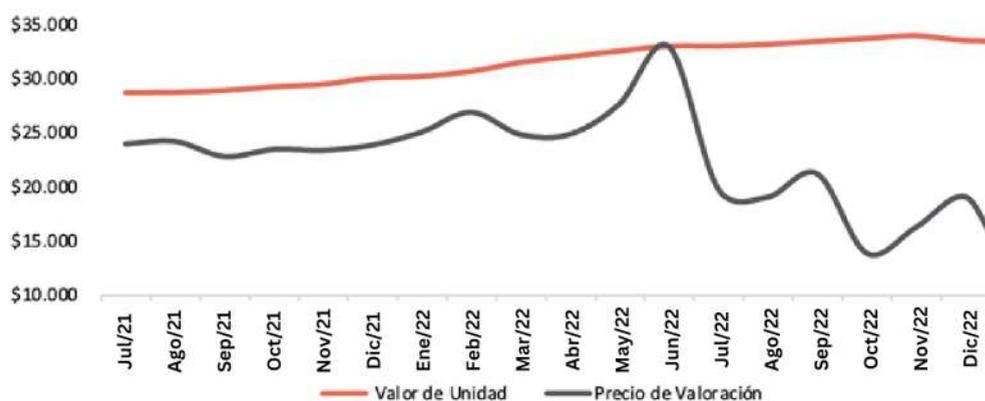
# DESEMPEÑO DEL FONDO

## Rentabilidad del Fondo y Evolución del Valor de la Unidad

### Evolución del Valor de la Unidad

Fecha	Valor Unidad
31-dic-21	30.012,27
31-dic-22	33.469,19
Variación	11,52%

Precio de Valoración	Fecha
32.944,18	1-jun-22
19.096,75	31-dic-22
-42,03%	Variación



La unidad presentó un incremento del 11,52%, desde el 31 de Diciembre de 2021 a 31 de Diciembre de 2022; y el precio de valoración en el mercado secundario derivado de lo establecido en la circular 006 del Superintendencia Financiera tuvo una caída del 42,03%, del 1 de junio de 2022 al 31 de Diciembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022 el valor de unidad cerró en \$33.469,19 y el precio resultante por metodología de marcación de precios establecida por la Superintendencia Financiera cerró en \$19.069,75.

### Definiciones:

#### Valor de unidad:

Corresponde al valor del fondo para cada unidad representativa de los aportes de un inversionista. En términos generales, el valor de un FIC es el resultado de los rendimientos más los aportes y demás ingresos, menos los retiros y gastos de éste.

#### Precio de valoración o de mercado:

Precio calculado e informado por los proveedores de precios de acuerdo con las metodologías definidas normativamente para este cálculo.

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

# DESEMPEÑO DEL FONDO

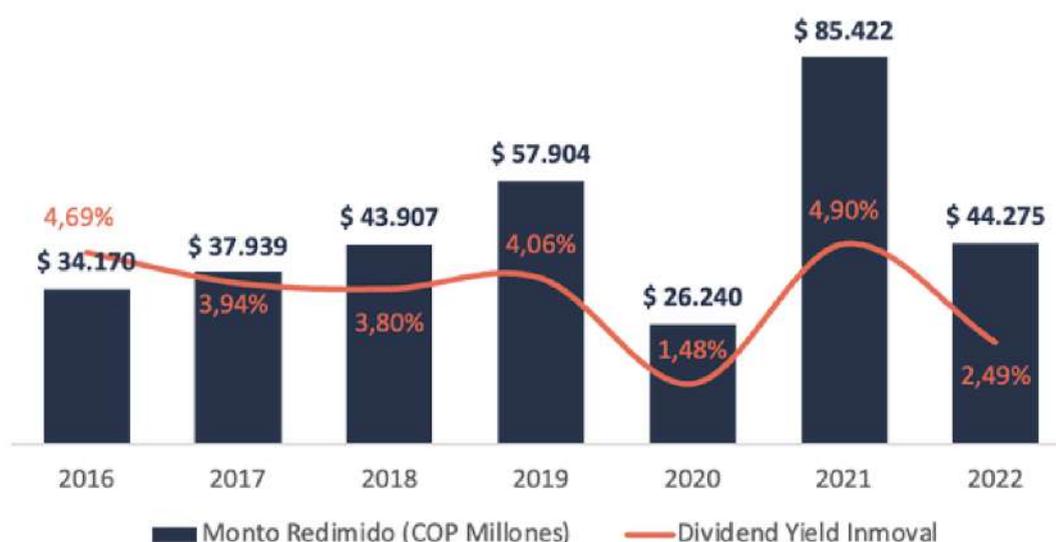
## Redenciones Anticipadas de Unidades (*Dividend Yield*)

Continuando con la política de redención anticipada de unidades de acuerdo con el comportamiento de caja y capacidad para redimir anticipadamente, el Fondo realizó cuatro redenciones anticipadas de unidades que sumaron un total de total de COP\$44.275 MM durante el 2022.

Fecha	Monto	Valor Fondo	Rent. Yield E.A
25-feb-22	\$8.132.139.226	\$1.811.343.783.849	0,45%
23-may-22	\$12.037.723.672	\$1.800.223.714.264	0,67%
24-ago-22	\$12.043.352.697	\$1.788.911.112.739	0,67%
7-dic-22	\$12.061.754.034	\$1.777.000.073.306	0,68%
<b>TOTAL</b>	<b>\$44.274.969.629</b>	<b>\$1.777.000.073.306</b>	<b>2,46%</b>

Esto representa un *cash yield* de 2,46% E.A. sobre el valor contable promedio del patrimonio en el periodo realizado y calculado sobre el valor del Fondo en el mercado secundario es de 3,62%.

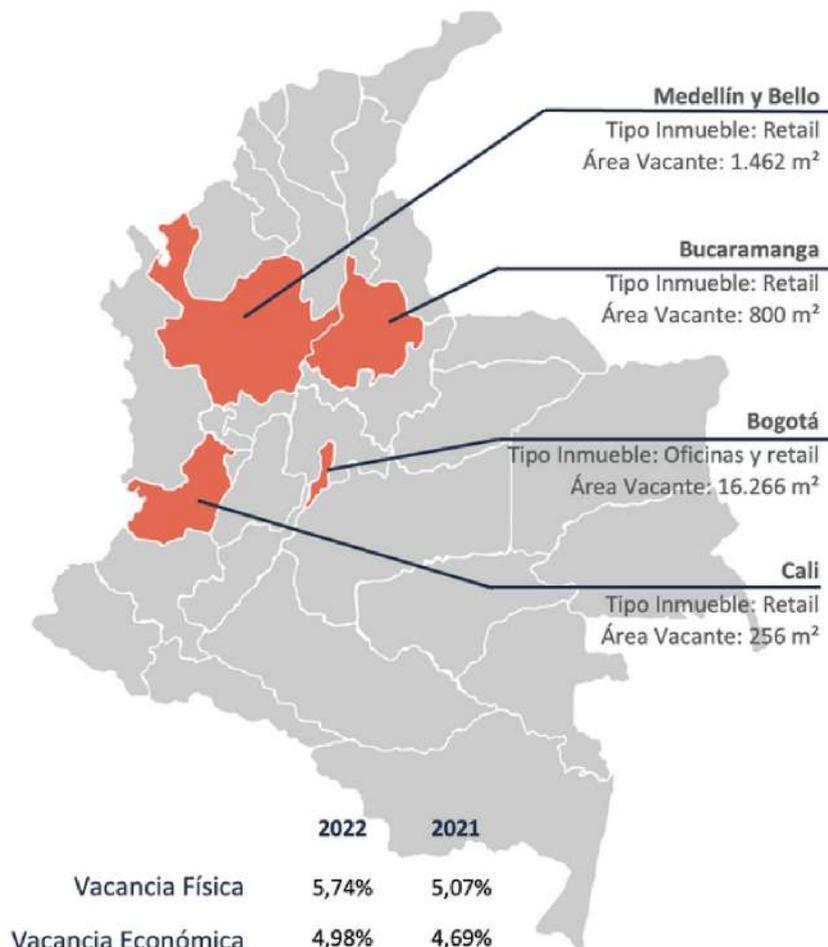
### Evolución *Dividend Yield* (2016-2022)



La rentabilidad de INMOVAL para el año 2022 correspondió a 11,52% E.A., equivalente a 4,73% provenientes de arrendamientos y 6,79% por valorización.

# DESEMPEÑO DEL FONDO

## Gestiones comerciales - Arriendo



El promedio anual del índice de vacancia económica pasó de 5,07% en el 2021 a 5,74% en el 2022, y respecto al índice de vacancia física (medida en metros cuadrados desocupados) pasó del 4,69% al 4,98% respectivamente. El incremento de los indicadores al cierre del año 2022, se explica principalmente por la entrega de algunas oficinas y locales financieros. El área disponible se encuentra en proceso de absorción, para lo cual se estima en los próximos meses volver a los indicadores previos de vacancia.

El equipo Gestor, junto con sus Administradores Inmobiliarios, colocaron contratos de arrendamiento cuyos locatarios de primer nivel, obteniendo así en el portafolio contratos de arrendamiento con un plazo promedio de 5,1 años. De esta manera INMOVAL cerró con una vacancia económica del 5,54% equivalente a 4 pbs por debajo de la cifra registrada en el año 2021 y dentro del rango objetivo fijado por el Gestor: [4,0% - 7,0%], un indicador positivo para un Fondo que cuenta con 3.1 COP billones en AUM's, al igual que en comparación con el mercado, lo cual demuestra las estrategias que fortalecen las relaciones comerciales entre el Fondo y sus arrendatarios.

# DESEMPEÑO DEL FONDO

## Llamados a Capital

En el año 2022, al igual que en el año anterior, no se hicieron llamados a capital.

Histórico Llamados de Capital		
Año	Monto Llamado (COP MM)	Llamados de Capital Acumulados
2009	\$17.000	\$17.000
2010	\$74.625	\$91.625
2011	\$119.561	\$211.186
2012	\$126.589	\$337.775
2013	\$127.943	\$465.718
2014	\$40.000	\$505.718
2015	\$80.038	\$585.756
2016	\$207.706	\$793.462
2017	\$152.051	\$945.513
2018	\$211.470	\$1.156.983
2019	\$374.652	\$1.531.635
2020	\$695	\$1.532.330
2021	\$0	\$1.532.330
2022	\$0	\$1.532.330
<b>TOTAL</b>	<b>\$1.531.635</b>	

La razón principal por la cual no se realizaron llamados de capital durante el 2022 se centra en la estrategia del Fondo para adquirir deuda, sumado a la afectación resultante de la Circular 006 en la valoración del mercado secundario, lo cual refleja una desconexión entre el valor patrimonial, sobre el cual se harían los llamados de capital.

## Mercado Secundario - Cambio Regulatorio

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

### ¿Qué busca?

Reconocer la naturaleza dinámica del mercado secundario de los títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el RNVE- Registro Nacional de Valores y Emisores.

### ¿Qué cambia?

La metodología de valoración de los títulos participativos inscritos en el RNVE

- Los extractos de los FIC cerrados inscritos en el RNVE deben incluir el valor de las participaciones, según la información reportada por el proveedor de precios de la sociedad administradora.

### ¿Cómo impacta a los portafolios?

La valoración de los portafolios ya no será con el valor de unidad reportado por la Sociedad Administradora (valor patrimonial), sino con el entregado por el proveedor de precios, el cual responde a las fuerzas de mercado (oferta y demanda).

### ¿A quiénes impacta?

Títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el RNVE.

### ¿Desde cuándo?

A partir del 1 de junio de 2021.

### ¿Cómo se revela esta nueva información a los inversionistas de los Fondos de Inversión Colectiva?

Los extractos de los FIC cerrados inscritos en el RNVE deben incluir el valor de las participaciones, según la información reportada por el proveedor de precios de la sociedad administradora.

### ¿Sobre quiénes tiene impacto?

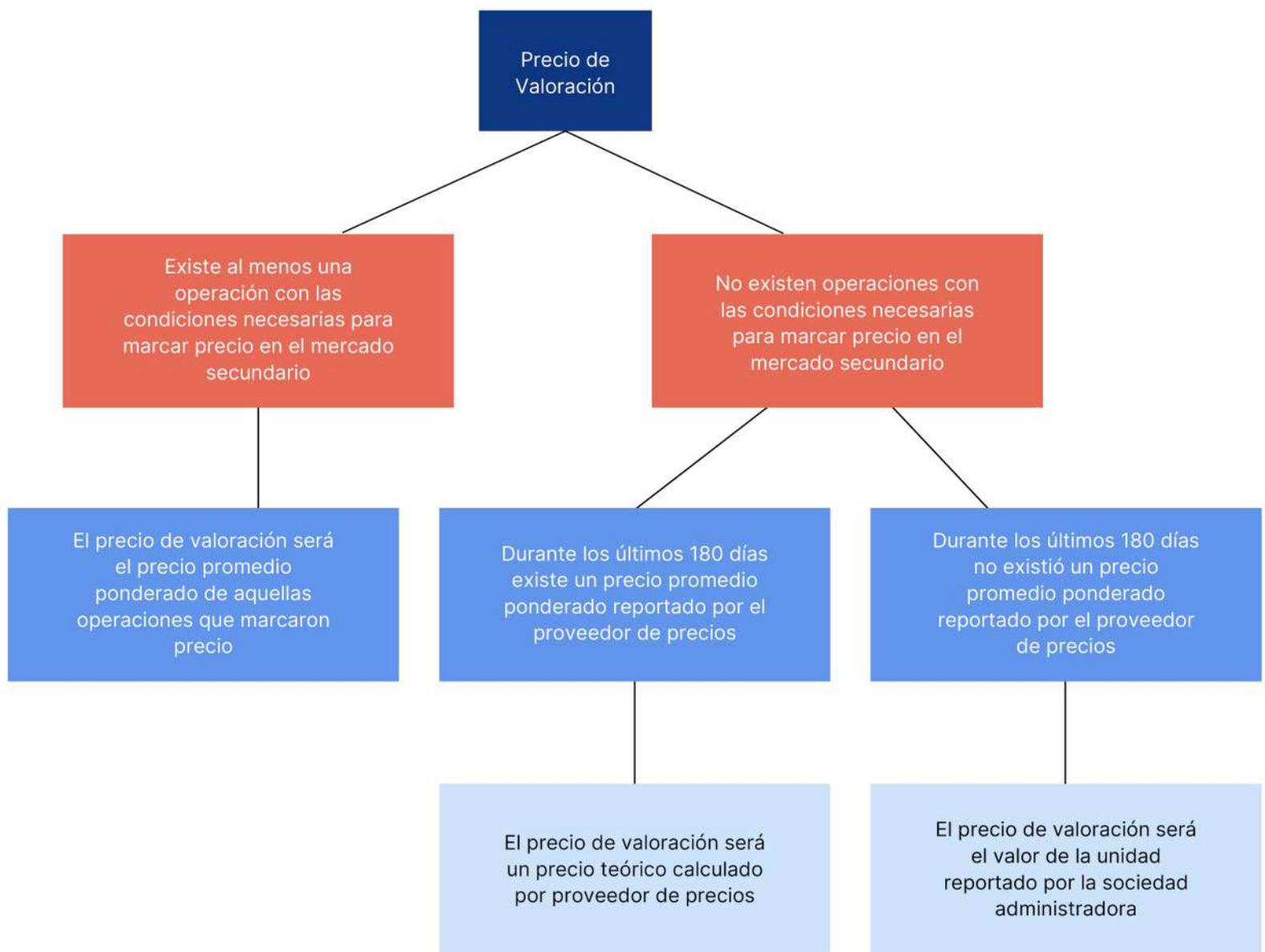
Las entidades vigiladas por la SFC deberán valorar los títulos de los que trata esta circular de acuerdo con el precio informado por los proveedores de precios. Inversionistas que dado sus criterios contables y financieros valoren las unidades de participación con el precio reportado por el proveedor de precios de la sociedad administradora.

# DESEMPEÑO DEL FONDO

## Mercado Secundario - Cambio Regulatorio

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

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



El monto mínimo para que una operación marque precio en el mercado secundario es de 50 millones de pesos.

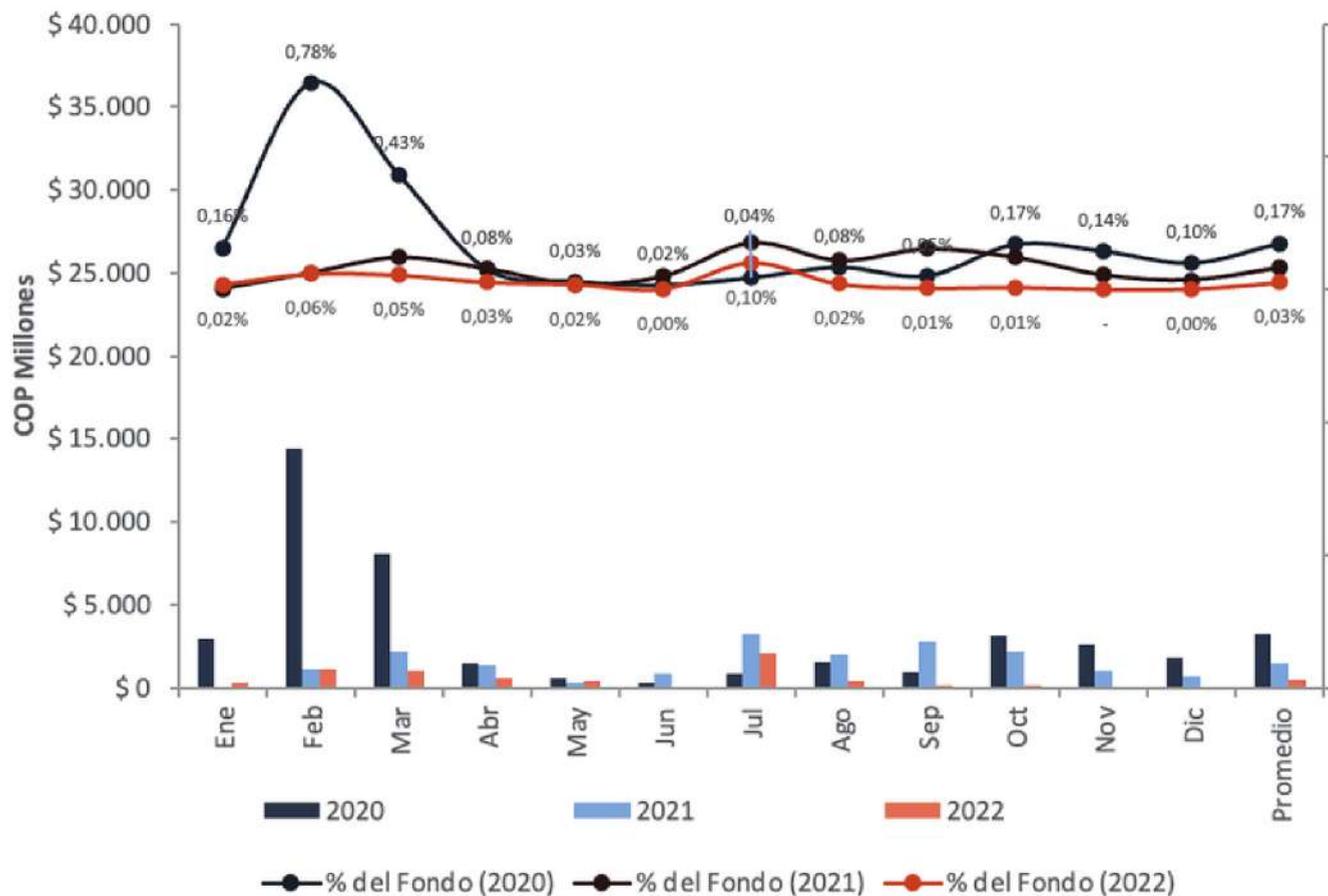
# DESEMPEÑO DEL FONDO

## Liquidez en Mercado Secundario

En el año 2022, el mercado secundario de las unidades de participación de INMOVAL registró transacciones por valor total de \$6.212 MM de pesos, equivalente aproximadamente a un tercio del monto operado en el 2021.

El mes de julio de 2022 registró el mayor volumen de transacciones con un valor operado de \$2.035 MM de pesos, el mes de noviembre no registró ningún valor de transacciones. El valor operado a lo largo del año corresponde aproximadamente al 0,31% del valor promedio del Fondo para el año 2022.

### Evolución Mensual Mercado Secundario



# CONTENIDO



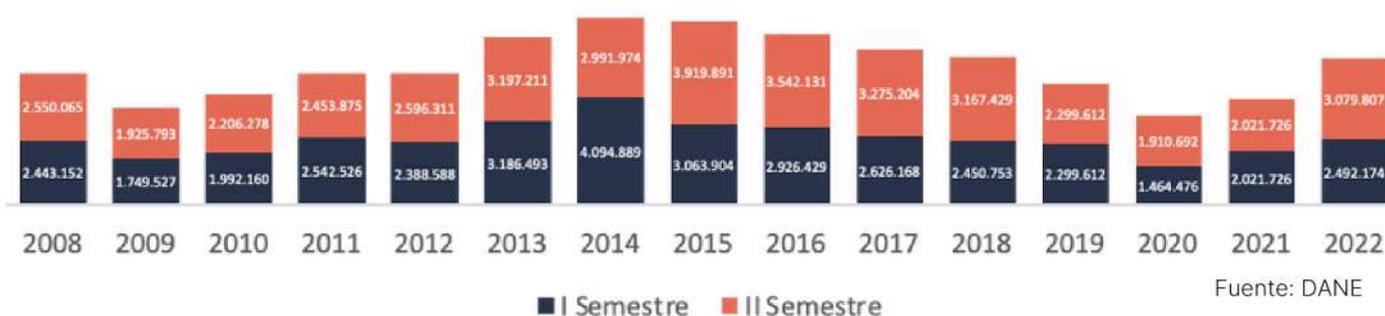
- 08 Introducción
- 11 Información General del Fondo
- 17 Entorno Macroeconómico
- 20 Desempeño del Fondo
- 29 Comportamiento del Mercado Inmobiliario**
- 41 Historia INMOVAL
- 44 Composición del Portafolio
- 56 Estados Financieros del Fondo
- 65 Anexos

# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Licencias de construcción

En 2022, se adjudicaron un total de 32.688.748 metros cuadrados de licencias de construcción a nivel nacional, lo que representa un aumento del 28,9% frente al año 2021.

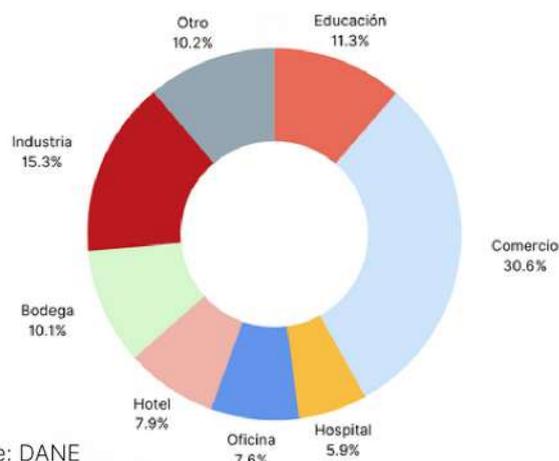
### Área Licenciada (m<sup>2</sup>) – Usos No Habitacionales



Este resultado está explicado por el aumento del área aprobada de 32,5% para vivienda y de 13,7% para los destinos no habitacionales, este último representó un aumento de 1.528.529 m<sup>2</sup> respecto al año anterior, siendo así 5.571.981 m<sup>2</sup> licenciados.

Sobre estos usos, el sector comercio tuvo la mayor participación con 30,9%, equivalentes a 1.694.369 m<sup>2</sup>, seguido por industria con una participación del 15,4% (859.213 m<sup>2</sup>), sector educación 11,4% (637.266 m<sup>2</sup>), bodegas 10,2% (570.184 m<sup>2</sup>), hoteles 8,0% (447.744 m<sup>2</sup>), oficinas 7,7% (427.969 m<sup>2</sup>) y hospitales 6,0% (332.549 m<sup>2</sup>). Mientras que 27.116.767 m<sup>2</sup> fueron aprobadas para vivienda.

### Área aprobada para construcción 2022 según destino



Bogotá D.C. ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 5.846.537 m<sup>2</sup> (17,9% del total del área licenciada), seguido por Antioquia que registró 5.393.733 m<sup>2</sup> (16,5%), Cundinamarca 4.126.884 m<sup>2</sup> (12,6%), Valle del Cauca 2.964.395 m<sup>2</sup> (9,1%), y Atlántico 2.129.997 m<sup>2</sup> (6,5%); el resto de los departamentos representaron 12.227.202 m<sup>2</sup> con un 37,4% de participación.

# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Oficinas Bogotá

Fuente: Colliers International

Principales Indicadores	
Tasas de disponibilidad	11,07%
Absorción neta (m <sup>2</sup> )	39.456
Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	338.479
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m <sup>2</sup>	\$65.100
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m <sup>2</sup>	\$9.518.700

La capital del país cerró el año con un inventario competitivo de 3.058.479 m<sup>2</sup>, concentrados en 336 edificios corporativos. Con respecto al mismo trimestre del año anterior, se presentó un incremento del 1,15%, representados en 34.901 m<sup>2</sup>. Esto se da como resultado de la consolidación de nuevos edificios como One Vantage, Vihara 106, Eastern Tower, Central Point Torre D y Ecotek 15, resaltando estos dos últimos, que ingresan al GLA de la ciudad en el presente trimestre. Así las cosas, se generó un crecimiento trimestral del 0,9%.

### Inventario



Fuente: Colliers International

Con respecto a la oferta, para el cierre del año, Bogotá registró un total de 338.479 m<sup>2</sup> disponibles, presentando una disminución anual de 1,33%. Por otro lado, con respecto al nivel de oferta con el registrado al cierre del trimestre anterior, la disponibilidad de espacios empieza a decrecer a ritmos cada vez menores. Esto se debe al ingreso de 2 inmuebles corporativos en Q4-2022, que iniciaron su operación con un porcentaje remanente por comercializar. Revisando el comportamiento de oferta por corredor, Salitre tuvo la mayor variación anual positiva con un 38%, mientras que Chicó tuvo la variación negativa más alta con un -33%.

### Oferta por Corredor



La ciudad de Bogotá presentó una disminución de 0,28 puntos porcentuales en la tasa de disponibilidad de Q4-2022 con respecto al mismo trimestre del 2021, esto con el inicio de operaciones de nuevos inmuebles en el país con un porcentaje de ocupación moderado. En cuanto a la absorción neta acumulada, en la ciudad de Bogotá, esta ascendió a 39.456 m<sup>2</sup>, presentando un incremento anual de 21.437 m<sup>2</sup>, debido principalmente al ingreso de cinco edificios que actualmente cuentan con un porcentaje de ocupación de 47,31% en conjunto, contribuyendo en un 49% del total de la absorción acumulada para este año.

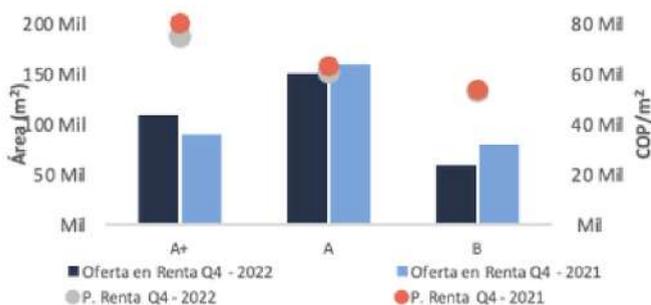
# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Oficinas Bogotá

### Precios de renta

Según Colliers, para el cierre del año 2022, Bogotá registró un precio ponderado de renta de \$65.100 COP/m<sup>2</sup>, lo que se traduce en un decrecimiento anual del 1,22%, es decir, cerca de \$800 COP/m<sup>2</sup>. Esta variación supone que se está presentando una estabilización en los precios de renta en la ciudad, ya que las variaciones anuales están en rangos más bajos. Esto comparando con la variación anual reportada en el 2021, en dónde se registró un incremento en el precio del 5%, dada la situación de la pandemia por el COVID-19 que se presentó en el 2020 y el cambio en los niveles de precios. Así mismo, el precio promedio de renta de la ciudad disminuye en un 0,31% trimestralmente. En cuanto a los precios de renta y la oferta de renta por clase, se observa que para las oficinas A+ hubo un incremento en la oferta en metros cuadrados en Q4-2022 con respecto a 2021, acompañado de una disminución en los precios de renta, que ahora se acerca a los 75.000 por metro cuadrado.

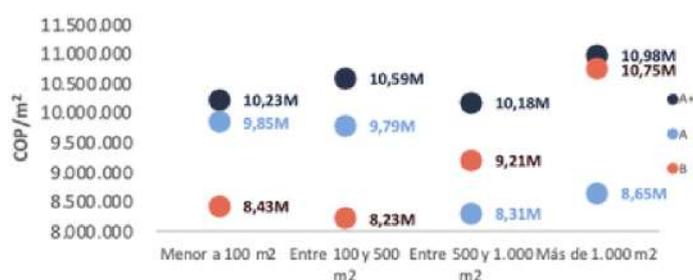
### Precios y Oferta de Renta



### Precios de Venta

Para el cierre del año 2022, la capital del país cerró con un precio ponderado de venta de \$9.518.700 COP/m<sup>2</sup>. Es decir, tuvo una variación anual positiva de 3,91%. Por otro lado, la oferta en venta de la ciudad de Bogotá incrementó aproximadamente en un 78% con respecto al año anterior. En 2021 se registró una disponibilidad de 37.600 m<sup>2</sup>, al cierre del 2022 se registran 66.700 m<sup>2</sup> de oferta en venta. Es decir, hubo un incremento de 29.100 m<sup>2</sup> en comparación con el año anterior. Sin embargo, para el cuarto trimestre de 2022 se encontraron nuevas disponibilidades en venta con foco de inversión en crecimiento, es decir, se ofrecen espacios corporativos que ya están rentando para la venta. Estos espacios se encuentran principalmente en el corredor Salitre. Con respecto a los precios de venta por clase, en 2022, se observa que las oficinas clase A+ tienen un precio entre los \$10,23 MM COP/ m<sup>2</sup> y los \$10,98 MM COP/ m<sup>2</sup> para oficinas menores a 100 m<sup>2</sup> y con más de 1.000 m<sup>2</sup> respectivamente. Adicionalmente, con la subida en los costos de construcción, es de esperar que parte de este mayor valor sea trasladado hacia los compradores finales.

### Precios de Venta



# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Clasificación de Oficinas:

### Clase A+ (A Plus):

- Considerados de altas especificaciones.
- Tiempo de construido menor o igual a 10 años.
- Alturas entre piso y techo iguales o superiores a 3.5 metros.
- Relación de parqueo de 1 por cada 40 metros cuadrados.
- Sistemas avanzados de comunicaciones, de seguridad contra incendio y de acceso.

### Clase A:

- Tiempo de construido entre 11 a 20 años.
- Alturas entre piso y techo hasta 3 metros.
- Relación de parqueo de 1 por cada 50 metros cuadrados.
- Sistemas de acceso y de seguridad contra incendio de especificaciones medias.

### Edificios Clase B:

- Tiempo de construcción entre 21 a 25 años.
- Alturas sencillas hasta de 2.5 metros.
- Relación de parqueo de 1 por cada 50 metros cuadrados o superior.
- Sistemas de acceso y de seguridad contra incendio básicos.

# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Bodegas Bogotá

Principales Indicadores	
Tasas de disponibilidad	5,89%
Absorción neta (m <sup>2</sup> )	324.461
Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	256.374
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m <sup>2</sup>	\$16.900
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m <sup>2</sup>	\$2.328.500

Fuente: Colliers International

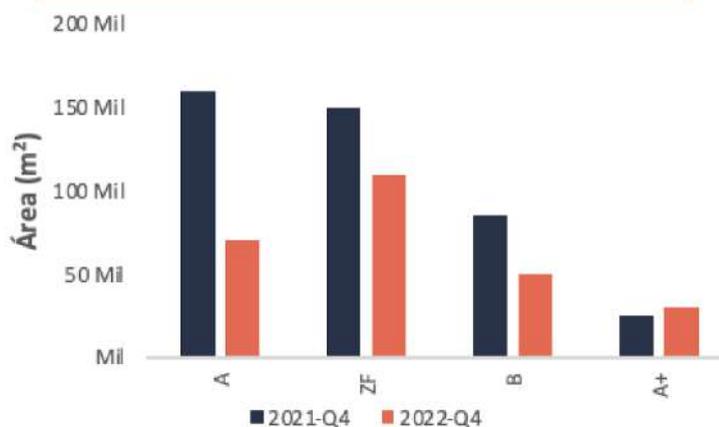
Según Colliers International, la capital del país cerró el 2022 con un inventario competitivo de 4.354.536 m<sup>2</sup>, es decir, 180.742 m<sup>2</sup> más que en Q4-2021. Esto representó un incremento anual del 4,33%, crecimiento que ocurre principalmente por el desarrollo y expansión en parques industriales como Innova, Latam Logistic y ZOL Funza. A cierre del año, se presentan construcciones en proceso dentro de los corredores SU Calle 80 y SU Funza, en parques industriales existentes como Lógica Siberia, Zona Franca Intexzona y Parque Industrial El Trébol



Fuente: Colliers International

Con respecto a la oferta, al cierre del cuarto trimestre del año 2022, la oferta de inmuebles industriales para la ciudad de Bogotá consolidó un total 256.374 m<sup>2</sup>, lo que representa una disminución anual del 35,92% y trimestral del 15,48%. Por otro lado, la oferta de parques industriales tipo A+ incrementó levemente al cierre del año, posiblemente por los proyectos de desarrollo y expansión que se están presentando. Según Colliers, la oferta en el país debería seguir con esta tendencia de decrecimiento en el mediano plazo, teniendo en cuenta las construcciones de bodegas dentro de los nuevos proyectos ingresados al inventario competitivo de la ciudad.

### Oferta por Clase y Año



En cuanto a la absorción neta acumulada, para el último trimestre del 2022, en la capital del país se registraron 324.461 m<sup>2</sup>, que se traducen en un decrecimiento del 3,44% (11.564 m<sup>2</sup>) con respecto al 2021. Por otro lado, en comparación con el resultado de absorción neta de los dos últimos años, más del 15% del inventario actual ha sido absorbido. Cabe resaltar que el 32% de la absorción registrada al cierre del 2022 ocurrió en los últimos tres meses del año, lo que demuestra una buena dinámica en para el segmento industrial de Bogotá.

# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Bodegas Bogotá

### Precios de renta

Según Colliers, al cierre del año, el precio promedio ponderado de renta para Bogotá se consolidó en \$16.900 COP/m<sup>2</sup>. Con respecto a Q4-2021 y Q3-2022, el precio mostró un aumento leve. Se espera que, en los próximos periodos, el corredor de SU Funza, sector en el que INMOVAL cuenta con la bodega de ZOL Funza, se posicione nuevamente como el menos costoso de Bogotá, asumiendo que los inmuebles industriales de clase A+ ubicados en ese corredor sean absorbidos en el futuro cercano.

### Precios de Venta

Para el último trimestre del 2022, el precio promedio ponderado de venta se consolidó en \$2.328.500 COP/m<sup>2</sup>. En comparación con el mismo periodo del 2021, este valor representa un incremento del 6,61%, equivalente a \$144.400 COP/m<sup>2</sup>. Según Colliers, se estima que los precios tiendan al alza teniendo en cuenta la situación inflacionaria y el efecto de oferta y demanda del mercado, siendo este último factor distinto dependiendo la dinámica de cada ubicación geográfica dentro de la ciudad. Así las cosas, se entiende que en el norte el comportamiento ha tenido un cambio más favorable frente al occidente de la ciudad.

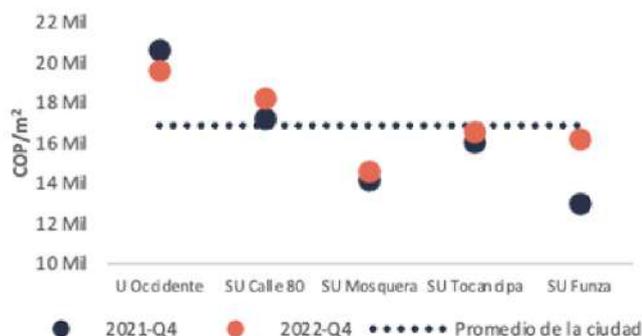
### Parques Industriales Clase A+:

- Vocación de tipo logístico.
- Amplias vías internas y de acceso.
- Parqueadero interno para tractocamiones.
- Altas especificaciones en sistemas de acceso y de seguridad.
- Planta de tratamiento de aguas residuales.
- Servicios para usuarios como restaurante, enfermería, báscula, entre otros.
- Altura libre mínima de 11,5 metros.
- Resistencia de pisos de 4 Ton/m<sup>2</sup> o superior.
- Varios muelles de carga.
- Red contra incendio.

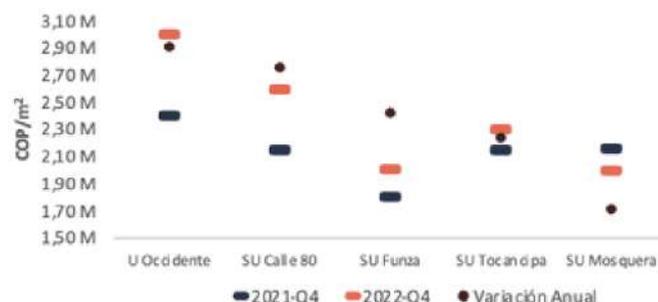
### Zona Franca (ZF):

- Ubicado en un territorio delimitado que cuenta con beneficios tributarios especiales.

### Precios y Oferta de Renta



### Precios de Venta



### Parques Industriales Clase A:

- Vocación flexible.
- Ubicación cercana a vías de acceso principales.
- Triple altura.
- Resistencia alta de pisos.
- Servicios adicionales para usuarios.
- Posee un área superior respecto al promedio del mercado.

### Parques Industriales Clase B:

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

# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Comercio Bogotá

### Principales Indicadores

Tasas de disponibilidad	5,65%
Absorción neta (m <sup>2</sup> )	45.277
Inventario (m <sup>2</sup> )	1.949.070
Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	110.036
Precio de renta prom. COP/m <sup>2</sup>	\$104.900

Fuente: Colliers International

Según Colliers, en el último trimestre del 2022, Bogotá registró un inventario total de 1.949.070 m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento de 0,5% en comparación al mismo trimestre del año anterior, este incremento se ve reflejado en la clase Regional, que crece su inventario en un 1,15% (9.600 m<sup>2</sup>) anualmente. Adicionalmente, Colliers estima una estabilidad en el inventario total de la capital del país para los próximos dos años, dada la disminución en la formulación de nuevos proyectos y licencias de construcción de centros comerciales. Además, esta formulación de nuevos proyectos está atada a la dinámica de mercado futura, donde se espera que los índices de ocupación de algunas zonas de Bogotá den lugar a nuevos centros comerciales.

### Inventario



Fuente: Colliers International

Con respecto a la oferta, al cierre del año 2022, la capital del país consolida una oferta de espacios comerciales de 110.036 m<sup>2</sup>, lo que traduce en una disminución anual del 24,5% (35.683 m<sup>2</sup>). Adicionalmente, Colliers estima que los niveles de disponibilidad continuarán disminuyendo durante el primer semestre de 2023, a un ritmo menor al evidenciado en los dos últimos años, teniendo en cuenta la inflación que se traslada hacia los consumidores finales con mayor fuerza, y su impacto derivado sobre la adquisición de bienes y servicios.

### Absorción por clase Y-Y



Nota: Para efectos visuales, se ha removido el efecto provocado por la última apertura en la ciudad

Según Colliers, la capital del país cerró el 2022 con una absorción neta acumulada de 45.277 m<sup>2</sup>. La clase Regional presentó un aumento significativo en la absorción alcanzando los 20 Mil m<sup>2</sup>. Así mismo, la clase Comunitario incrementó hasta los 15 Mil m<sup>2</sup>, representando un aumento importante con respecto al año anterior. Adicionalmente, Colliers estima una desaceleración en la cifra de absorción para el 2023, manteniéndose en terreno positivo. Esto teniendo en cuenta que la magnitud de la demanda para el 2023 estará atada al impacto de la inflación sobre el consumo de los hogares y la tasa de desempleo.

# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

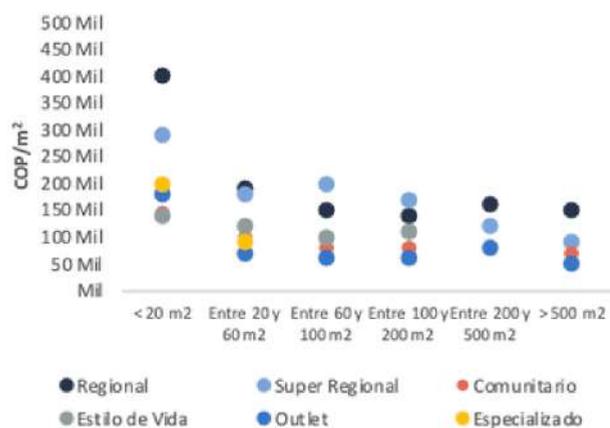
## Oficinas Bogotá

### Precios de renta

Según Colliers, el precio ponderado de renta mensual del 2022 en la capital del país cierra en \$104.900 COP/m<sup>2</sup>. Es decir, se registra un decrecimiento anual del 5%. Sin embargo, a final de año, el promedio incrementó en \$ 1.200 COP/m<sup>2</sup> trimestralmente, lo que se traduce en una variación del 1,01%. El precio de cierre es soportado por un total de 105.463 m<sup>2</sup> disponibles para la renta, cifra que también disminuyó en un 25,99% en términos anuales.

En cuanto al precio promedio por rango y por clase, se puede observar que en Q4 de 2022, el precio promedio de renta para la clase Regional aumenta drásticamente para espacios menores a 20 m<sup>2</sup>, y varía en menor proporción para los demás rangos. Así mismo, los precios tienden a mantenerse estables por rango para las demás clases, y se presenta un leve aumento para espacios menores a los 20 m<sup>2</sup>.

### Precio Promedio por Rango y Clase

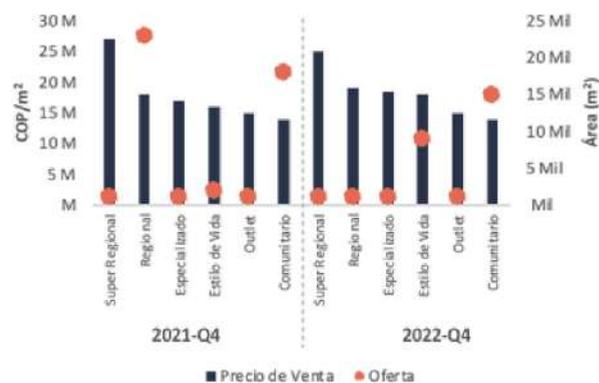


### Precios de Venta

Al final del 2022, Bogotá registró un precio promedio de venta de \$16.324.900 COP/m<sup>2</sup>. Esto quiere decir que hubo una leve disminución del 0,5% con respecto al 2021, por lo que la cifra se mantuvo estable. Al comparar el precio de venta trimestralmente, encontramos que el precio de venta tuvo un incremento en Q4 de 2022 con respecto a Q3 de 2022 de 7% en promedio.

Por otro lado, en el precio ponderado de venta tuvo la mayor disminución en el sector Super Regional, mientras que los demás sectores se mantuvieron con respecto al año pasado. Sin embargo, en cuanto a la oferta de área, la clase Regional presentó una disminución drástica, mientras que la clase Estilo de Vida mostró un aumento con respecto al mismo periodo del año anterior. Adicionalmente, el resto de las clases presentan pocas variaciones en términos de la oferta de Q4-2022 versus Q4 -2021

### Precio Promedio Ponderado de Venta por Tipo



# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Comercio Medellín

Principales Indicadores	
Tasas de disponibilidad	9,05%
Absorción neta (m <sup>2</sup> )	53.303
Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	77.526
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m <sup>2</sup>	\$61.120
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m <sup>2</sup>	\$7.348.750

Fuente: Colliers International

Medellín cierra el año 2022 con un inventario competitivo de 856.724 m<sup>2</sup>, presentando un incremento anual del 10,13% equivalentes a 78.833 m<sup>2</sup>. Este aumento se ve principalmente impulsado por el ingreso de edificios como Fic 48 y Rivana.

Desde el año 2010 se han presentado 33 desistimientos en la ciudad, proyectos de oficinas que fueron lanzados al mercado y retirados.

### Inventario por Clase



Con respecto a la oferta, para el cierre del año, Medellín registró un total de 77.526 m<sup>2</sup>, presentando un aumento anual de 49,1%; esto debido principalmente al ingreso de nuevos inmuebles al inventario competitivo de la ciudad, concentrados en los edificios Self, Universa Torre Empresarial y Campestre 1643, Los niveles de absorción se han jalonado gracias a las necesidades de espacios de grandes multinacionales, BPO's, Call Center y Coworking, que inician su operación en esta parte del país.

Fuente: Colliers International

### Oferta por Corredor



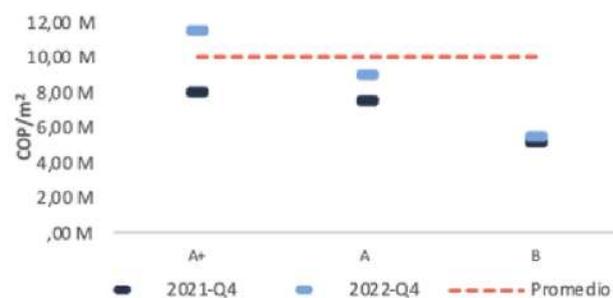
### Precios de renta

Según Colliers, para el cierre del año 2022, Medellín registró un precio ponderado de renta de \$56.700 COP/m<sup>2</sup>, lo que se traduce en un crecimiento anual del 13,85%, es decir, cerca de \$6.900 COP/m<sup>2</sup>. la nueva oferta de proyectos Clase A+ y A que han jalonado el aumento de los precios, debido a sus especificaciones y ubicaciones estratégicas.

### Precios de Venta

Para el cierre del año 2022, la capital antioqueña cierra con un precio ponderado de venta de \$10.163.400 COP/m<sup>2</sup>. Es decir, tuvo una variación anual positiva de 41,91%, respecto al año anterior, cuando el precio se ubicó en \$7.161.900 COP/ m<sup>2</sup>.

### Precios de Venta



# COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

## Comercio Medellín

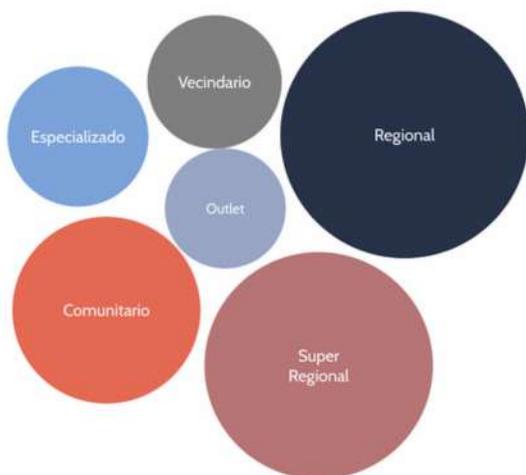
### Principales Indicadores

Tasas de disponibilidad	2,72%
Absorción neta (m <sup>2</sup> )	24.301
Disponibilidad (m <sup>2</sup> )	27.021
<b>Precios Renta</b>	
Precio Promedio COP/m <sup>2</sup>	\$98.600
<b>Precios Venta</b>	
Precio Promedio COP/m <sup>2</sup>	\$17.293.700

Fuente: Colliers International

La capital de Antioquia cierra el año 2022 con un inventario competitivo de 993.370 m<sup>2</sup>, comprendidos en 29 centros comerciales. Colliers estima una estabilidad en la cifra de inventario total de la ciudad para los dos próximos años, debido a la disminución en la formulación de nuevos proyectos y licencias de construcción de centros comerciales. Esta formulación de nuevos proyectos está atada a la dinámica de mercado futura, donde los índices de ocupación de algunas zonas específicas de la ciudad podrían dar lugar a nuevos centros comerciales.

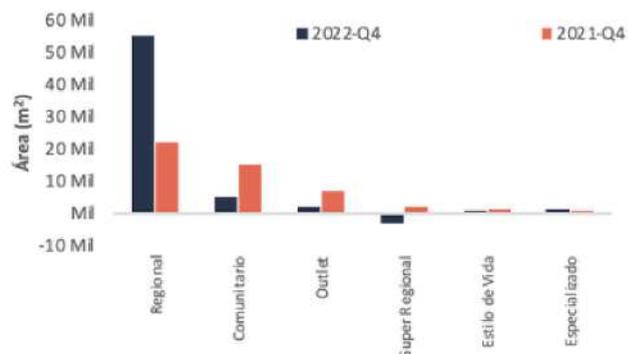
### Inventario por Clase



Con respecto a la oferta, para el cierre del año, Medellín registró un total de 27.021 m<sup>2</sup> disponibles, presentando una disminución anual del 47,35%, que se traduce en 24.301 m<sup>2</sup>.

Fuente: Colliers International

### Absorción por clase Y-Y



Al cierre del cuarto trimestre del 2022, la capital de Antioquia registró una demanda ejecutada de 24.301 m<sup>2</sup>, registrando un decrecimiento anual relativo del 45,36%, demostrando un menor nivel de demanda de espacios comerciales por concepto de 20.173 m<sup>2</sup> frente al año anterior

### Precios de renta

Según Colliers, para el cierre del año 2022, Medellín registró un precio ponderado de renta de \$98.600 COP/m<sup>2</sup>, lo que se traduce en un crecimiento anual del 3,34%. gran proporción de los efectos inflacionarios son percibidos por los consumidores en la primera mitad del año, es de esperarse que las expectativas de ingresos por parte de propietarios y administraciones empiecen a aumentar en el segundo trimestre del año.

### Precios de Venta

Para el cierre del año 2022, la ciudad cerró con un precio ponderado de venta de \$17.293.700 COP/m<sup>2</sup>. Es decir, que supera en 1,15 veces la cifra reportada un año atrás cuando el valor promedio alcanzaba los \$8.031.710.

La ciudad de Medellín se caracteriza por presentar niveles de precios estables, con una desviación estándar cercana a los \$462.200 COP/ m<sup>2</sup> en el periodo comprendido entre el 2019 y el 2021. Con este precedente, y la baja disponibilidad de locales comerciales en venta, Colliers estima una baja variabilidad en los precios durante el próximo año.

# CONTENIDO



- 08 Introducción
- 11 Información General del Fondo
- 17 Entorno Macroeconómico
- 20 Desempeño del Fondo
- 29 Comportamiento del Mercado Inmobiliario
- 41 Historia INMOVAL**
- 44 Composición del Portafolio
- 56 Estados Financieros del Fondo
- 65 Anexos

# PRINCIPALES HITOS DE INMOVAL

Llamado a capital  
COP 17,000 millones

2009

Inicio de operaciones  
Noviembre 3



2010

Primera transacción tipo  
*Sale and Lease Back*  
COP 23,000 millones

**CORPBANCA**

GLA del portafolio  
> 20.000 m<sup>2</sup>

2011

Nueva Adquisición  
*Capital Tower I* COP  
43,600 millones

Número de inversionistas  
> 500

2012

Segunda transacción  
tipo *Sale and Lease Back*  
COP 22,200 millones

**CORPBANCA**

Cambio Sociedad  
Administradora  
De **Correval** a **Credicorp**  
**Capital Colombia**

2013

Primera transacción tipo  
*Built to Suit*  
COP 50,100 millones



Acumulado de Llamados  
a Capital  
COP 500.000 millones  
*Landmarks* > 35

2014

2015

Nueva Adquisición  
**Proyecto Fabricato**  
COP 40,000 millones

Nueva Adquisición  
**Hoteles IBIS** COP  
46,000 millones



# PRINCIPALES HITOS DE INMOVAL

<p>Activos bajo administración <b>COP 1 billón</b> GLA del portafolio <b>&gt; 150,000 m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>2016</b></p>	<p><i>Sale and Lease Back</i> <b>Davivienda I COP 115,000 millones</b></p>	
<p>Número de inversionistas <b>&gt; 1,500</b> Acumulado Llamados a Capital <b>COP 1,15 billones</b></p>	<p><b>2017</b></p>	<p>Primer inmueble uso Institucional <b>Universidad Sergio Arboleda</b> <i>Sale and Lease Back</i> <b>Davivienda II COP 99,000 millones</b></p>	
<p>Llamado a capital más alto en la historia Acumulado Llamados de Capital <b>COP 1,5 billones</b></p>	<p><b>2018</b></p>	<p>Primera colocación internacional <b>USD 5 millones</b></p>	
<p>Inicio de estrategia de <b>enajenación de inmuebles</b> Venta de tres inmuebles no estratégicos <b>COP 6,225 millones</b></p>	<p><b>2019</b></p>	<p>Firma Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios <b>Adquisición 35% PA Complejo Connecta 26</b></p>	
<p>Inicio de estrategia de <b>enajenación de inmuebles</b> Venta de tres inmuebles no estratégicos <b>COP 6,225 millones</b></p>	<p><b>2020</b></p>	<p>Estrategia comercial <b>Contención efectos Covid-19</b> <b>Análisis oportunidades de negocios</b></p>	
<p><b>2021</b></p>	<p><b>Adquisición activos icónicos Retail y Bodegas</b> <b>Adquisición 49%</b> Parque Arauco (CC Parque Colina, CC Parque Caracolí y Hotel Sonesta): \$588,000 millones <b>Adquisición 35%</b> ZOL Funza: \$178,000 millones <b>Entrada en vigencia circular 006 SFC</b> (valoración por marcación de precios – Junio) Venta de <b>cuatro</b> inmuebles no estratégicos: <b>\$32.694 millones</b> <b>Alianza</b> estratégica con <b>Parque Arauco</b> para la operación del <b>Centro Comercial Parque Fabricato</b></p>		
<p>Venta de 7 activos no estratégicos: <b>COP 27,657 millones</b></p>	<p><b>2022</b></p>	<p>Venta de Bodegas Yumbo por <b>COP 41,000 millones</b></p>	

# CONTENIDO

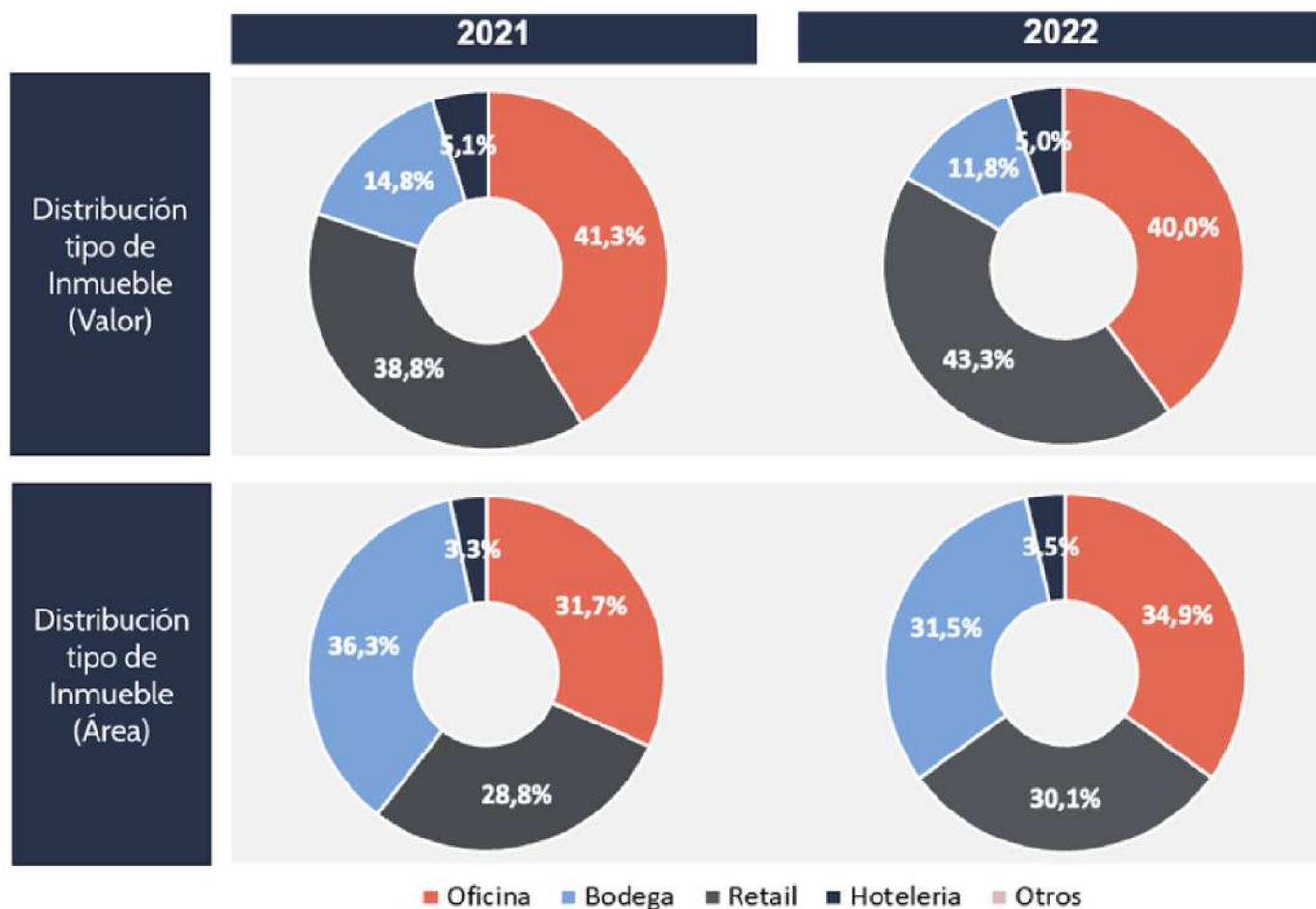


- 08 Introducción
- 11 Información General del Fondo
- 17 Entorno Macroeconómico
- 20 Desempeño del Fondo
- 29 Comportamiento del Mercado Inmobiliario
- 41 Historia INMOVAL
- 44 Composición del Portafolio**
- 56 Estados Financieros del Fondo
- 66 Anexos

# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Composición por Tipo de Inmueble

Para el año 2022 el portafolio consolidado de INMOVAL cerró con un área bajo administración de 381.346 m<sup>2</sup>, de la cual, un 34,9% corresponde a oficinas, 31,5% corresponde a bodegas, 30,1% a locales (Retail), y 3,5% restante corresponde a hotelería. Respecto al valor de los inmuebles, según los avalúos recibidos durante los últimos 12 meses, el Fondo cerró con un monto total de activos bajo administración COP\$2.898.326 MM. El segmento de Retail pasa a liderar la participación sobre el valor del portafolio (43,3%), seguido por Oficinas, el cual representa el 40,0% del portafolio, las bodegas con un 11,8% y finalmente Hotelería con un 5,0%.



# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Composición Geográfica

En el análisis del portafolio por ubicación geográfica al cierre del 2022, Bogotá sigue predominando como la ciudad con mayor concentración de inmuebles del portafolio de INMOVAL con el 54,07% del área arrendable total, seguida por Funza, a la cual se le atribuye el 18,58% del área, perteneciente a las bodegas de ZOL Funza arrendadas a Mercado Libre, Colsubsidio, entre otros ocupantes.

En cuanto al valor de los inmuebles, Bogotá también se ubica en primer lugar con el 71,18%, el segundo lugar lo ocupa Bello con un 7,37%, seguido de los inmuebles ubicados en Funza con el 6,83% y en Bucaramanga el 5,03%.

### Composición geográfica del portafolio (área y valor)

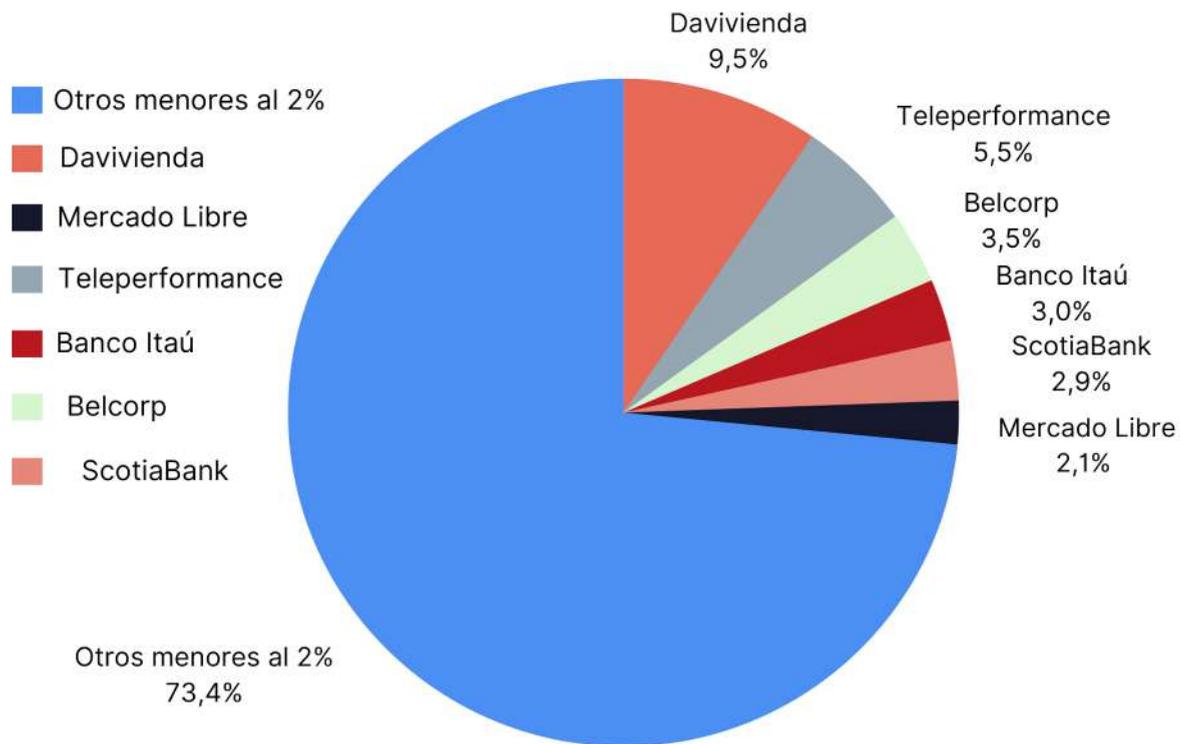
Ciudad	Área (m2)	% Área	Valor Avalúo (COP MM)	% Valor
Bogotá	206.206	54,07%	2.063.013	71,18%
Funza	70.856	18,58%	197.980	6,83%
Tocancipá	32.866	8,62%	90.791	3,13%
Bello	23.124	6,06%	213.496	7,37%
Bucaramanga	21.170	5,55%	145.890	5,03%
Medellín	7.496	1,97%	70.359	2,43%
Cali	4.789	1,26%	38.598	1,33%
Cartagena	2.294	0,60%	33.084	1,14%
Armenia	2.098	0,55%	6.810	0,23%
Barranquilla	1.696	0,44%	8.488	0,29%
Ibagué	1.484	0,39%	3.704	0,13%
Santa Marta	1.300	0,34%	5.558	0,19%
Villavicencio	885	0,23%	3.695	0,13%
Tuluá	723	0,19%	1.368	0,05%
Popayán	674	0,18%	3.543	0,12%
Otros	3.685	0,97%	11.949	0,41%
Total	381.346	100%	2.898.326	100%

# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Composición por Arrendatario

A corte del 2022, el Fondo continuó con una composición Triple A de arrendatarios teniendo como contrapartes a las principales compañías de cada uno de sus sectores económicos. Además, se percibe una buena diversificación del origen de flujo de caja, dado que el 73,4% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de inquilinos con una participación inferior a 2,0%. La incorporación de las bodegas de ZOL Funza aportó un pool de locatarios con excelente riesgo crediticio como Mercado Libre y Colsubsidio. De esta manera, el banco Davivienda, se mantiene como el arrendatario más relevante en cuanto a ingresos por arrendamiento con un 9,5%, seguido por Teleperformance con una participación del 5,5% y Belcorp con 3,5%.

### Distribución Arrendatarios y Sectores Económicos (Ingresos)



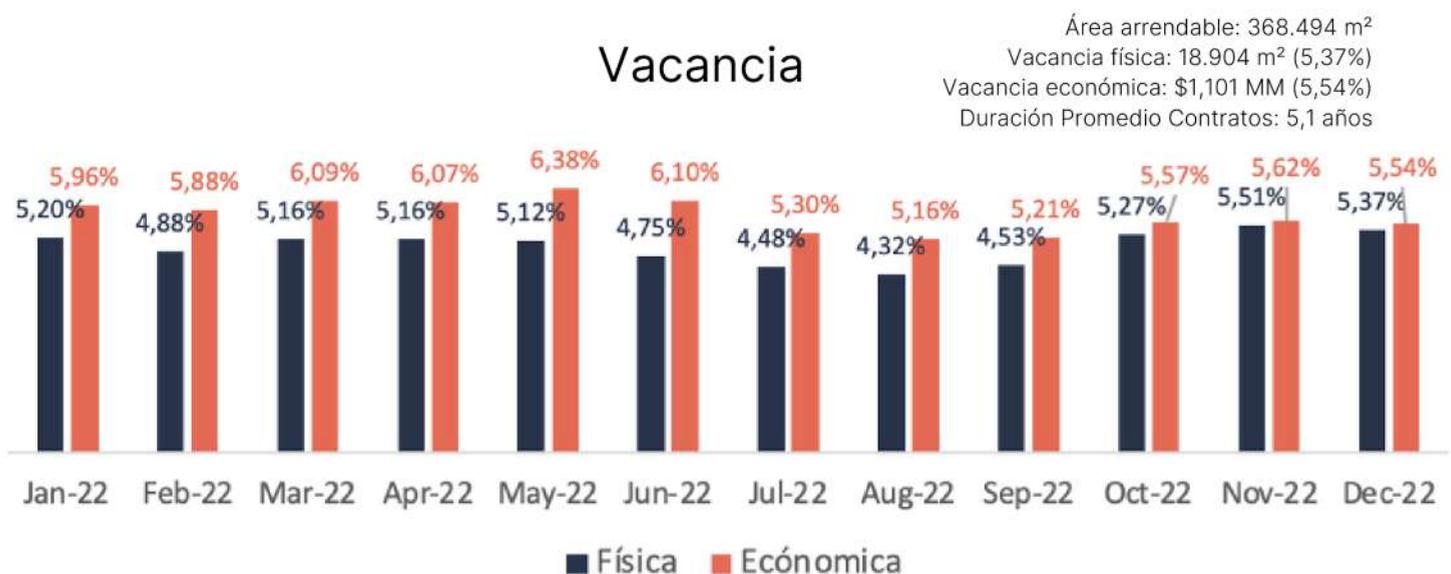
# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Vacancia del portafolio

El resultado de la vacancia económica promedio del año 2022 fue del 5,74% y cerró en 5,54%, disminuyendo 4,19 pbs respecto al cierre del año 2021 (5,96%). En cuanto, el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados desocupados) en el año 2022 fue de 4,98% y cerró en 5,37%, aumentando 1,69 pbs frente al mismo período del año anterior (5,20%).

Las gestiones comerciales adelantadas para el arriendo de los inmuebles vacantes permitieron suscribir contratos de arrendamiento sobre diversos inmuebles cuya área total asciende a 32.343 m<sup>2</sup>, entre los cuales se encuentran algunas oficinas del Edificio Blue Tower, Megatower, Rosales, Complejo Empresarial Urban Plaza, Mansarovar, Complejo Empresarial Connecta 26, Centro Comercial Parque la Colina, Centro Comercial Parque Caracolí y Centro Comercial Parque Fabricato.

La vacancia física esta explicada por algunas entregas que incidieron en los índices de vacancia: (i) los locales de Metlife y Jose Agustín Rubio en el Edificio Capital Tower (216 m<sup>2</sup>); (ii) local de Itaú en Pepe Sierra (519 m<sup>2</sup>); (iii) las oficinas de Sikorsky en el Edificio Oxo Center (280 m<sup>2</sup>); (iv) las oficinas de CDM Smith en el Edificio Oxo Center (300 m<sup>2</sup>); (v) locales de Itaú en Parque Santander, Chapinero y Centro Comercial Oviedo (1.454 m<sup>2</sup>); (vi) las oficinas de Usana en el Edificio Mansarovar (339 m<sup>2</sup>); (vii) las oficinas de Davivienda en el Edificio José Acevedo (421 m<sup>2</sup>); y (ix) oficinas y locales de Teleperformance, Banco de Bogotá, Bancolombia, Fiduciaria la Previsora, Organi.k, Suppla, Miniso, y Mis Carnes Parrilla en el Complejo Empresarial Connecta – (82.714 m<sup>2</sup>).



# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Tendencia de las Oficinas

Teniendo en cuenta la etapa post Covid - 19 el trabajo 100% remoto deja de ser una alternativa viable para muchos colaboradores y el trabajo híbrido gana más relevancia tras la pandemia. Con el trabajo híbrido ahora como norma, las empresas están rastreando cómo y cuándo sus empleados usan la oficina para optimizar el uso de los mismos por lo cual en el segmento de oficinas se ha venido presentando cambios significativos en cuanto a uso y características del inventario. Se exige más comodidad en los activos para atraer talento:

- Inmuebles de alta calidad y buenas ubicaciones que cuenten con zonas comunes que mejoren el bienestar de los empleados son los que mayor interés van a tener por parte de posibles arrendatarios.
- Diseños que buscan mejores distribuciones y ambiente laboral basados en puestos variables, salas de reuniones y salas individuales para reuniones o llamadas virtuales
- Edificios sostenibles que se alineen con los objetivos ambientales y sociales de una empresa también tendrán una ventaja sobre la competencia.



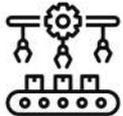
Beneficios	Ahorro en tiempos de desplazamientos y reducción de costos
	Incremento en el equilibrio entre la vida laboral y personal, aumento de productividad
	Aumento de confianza y atracción de talento

# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Tendencia de los activos logísticos

Los activos logísticos han presentado una evolución acelerada en lo ocurrido a finales de 2022, se evidencia que el mercado incrementó la demanda de nuevas bodegas dentro de parques industriales y zonas francas existentes, los nuevos desarrollos exigen altos estándares técnicos y políticas ambientales con el fin de ser atractivas para posibles inversionistas. De igual manera la demanda de los Build to Suit continúa aumentando debido a la necesidad de reparto de última milla generada por el comercio E-commerce. Por otro lado, la tecnología cada vez más accesible se convierte en factor fundamental para los arrendatarios que están dispuestos a pagar de más (hasta cierto punto). La demanda por activos que cumplan con criterios (ESG) generará una diferenciación importante para su colocación relacionado con el apetito por parte de compañías multinacionales sobre estos activos, la inversión en inmuebles con certificaciones ambientales como LEED y EDGE toman más fuerza cada día.

### Causas de la tendencia



Como consecuencia del aumento del índice de producción en 2,5% y siendo el sector manufacturero el más beneficiado la demanda de activos logísticos se espera incrementarse.



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



Sofisticación tecnológica.



Implementación de factores ESG

### Causas de la tendencia

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

# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Tendencia de los activos *Retail*

Tras dos años de emergencia sanitaria, el auge del comercio digital y la personalización de los *retailers* tuvo un impacto significativo en las expectativas del consumidor, por lo que cada día el sector *retail* se actualiza constantemente. Las campañas publicitarias en redes sociales y la personalización en las tiendas físicas han tomado un papel fundamental para la industria.

Según *Colliers* los índices de ocupación y precios de renta se espera aumenten levemente por m<sup>2</sup> dado la oferta presentada donde la vacancia actual es la más baja de los últimos 5 años.

Por último, las tendencias de los próximos años invitarán cada vez más a los desarrolladores y operadores a integrar criterios ESG (por sus siglas en inglés de 'Environmental, Social and Governance') en activos que creen valor añadido para los consumidores finales y los inquilinos.

Tendencias		Retos	
	Estrategia Omnicanal		
	Experiencia de compra		Competencia del <i>E-commerce</i> .
	Personalización		Cambios en los hábitos de compra
	Integración de la tecnología		Aumento de los costos
	Sostenibilidad y responsabilidad social		

# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Activos vendidos en el 2022

### Los Sauces

El inmueble fue adquirido en el año 2012 y ocupado en su momento por el Banco Corpbanca. En el momento de la venta el inmueble se encontraba vacante.

La transacción se realizó en marzo del 2022 bajo el marco de la tesis de desinversión del Fondo.



<b>Fecha Firma</b>	Marzo - 2022
<b>Monto (COP MM)</b>	\$650
<b>Ubicación</b>	Medellín

### Centro Comercial Mercurio

En junio del 2022 se realizó la venta de un local arrendado a Davivienda, ubicados en el Centro Comercial Mercurio en Bogotá. Este activo fue adquirido en 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados por el Banco Davivienda.



<b>Fecha Firma</b>	Junio -2022
<b>Monto (COP MM)</b>	\$3,950
<b>Ubicación</b>	Soacha

# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Activos vendidos en el 2022

### Edificio Kokoriko

En junio del 2022 se realizó la venta del local arrendado a Davivienda, ubicado en Manizales. Este activo fue adquirido en 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados por el Banco Davivienda.



<b>Fecha Firma</b>	Junio - 2022
<b>Monto (COP MM)</b>	\$2,100
<b>Ubicación</b>	Manizales

### Edificio Atlas

En junio del 2022 se realizó la venta de las oficinas de Davivienda, ubicadas en el Edificio Atlas en Bogotá. Este activo fue adquirido en 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados por el Banco Davivienda.



<b>Fecha Firma</b>	Julio -2022
<b>Monto (COP MM)</b>	\$1,200
<b>Ubicación</b>	Bogotá

# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Activos vendidos en el 2022

### Parque Industrial de Occidente

La transacción consistió en la venta de 12 bodegas y 3 locales adquiridos en el año 2015. En línea con la tesis de venta, en julio del 2022 se realizó la desinversión en el activo, como consecuencia del derecho de compra con el que contaba el arrendatario y que decidió ejercer.



<b>Fecha Firma</b>	Julio – 2022
<b>Monto (COP MM)</b>	\$17,957
<b>Ubicación</b>	Bogotá

### Bodegas Yumbo

La transacción consistió en la venta de un activo logístico con un área total del 21.163 m<sup>2</sup> adquirido en agosto del 2018. La venta se llevó a cabo en noviembre del año 2022, cediendo al nuevo propietario el contrato de arrendamiento existente.



<b>Fecha Firma</b>	Noviembre -2022
<b>Monto (COP MM)</b>	\$41,000
<b>Ubicación</b>	Yumbo

# COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

## Activos vendidos en el 2022

### Davivienda Caldas

En diciembre del 2022 se realizó la venta del local arrendado a Davivienda, ubicado en Caldas. Este activo fue adquirido en 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados por el Banco Davivienda.



<b>Fecha Firma</b>	Diciembre – 2022
<b>Monto (COP MM)</b>	\$1,300
<b>Ubicación</b>	Caldas

### Davivienda Mesitas del Colegio

En diciembre del 2022 se realizó la venta del local arrendado a Davivienda, ubicado en Mesitas del Colegio, Cundinamarca. Este activo fue adquirido en 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados por el Banco Davivienda.



<b>Fecha Firma</b>	Oct -2021
<b>Monto (COP MM)</b>	\$500
<b>Ubicación</b>	Mesitas

# CONTENIDO



- 08 Introducción
- 11 Información General del Fondo
- 17 Entorno Macroeconómico
- 20 Desempeño del Fondo
- 29 Comportamiento del Mercado Inmobiliario
- 41 Historia INMOVAL
- 44 Composición del Portafolio
- 56 Estados Financieros del Fondo**
- 66 Anexos

# ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO

## Balance General

FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
(EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	Análisis Horizontal			
	31/12/2022	31/12/2021	VARIACIÓN	%
<b>ACTIVO</b>				
ACTIVO CORRIENTE				
DISPONIBLE	25,659,502	3,698,961	21,960,541	594%
INVERSIONES A VALOR RAZONABLE	53,925,638	45,586,956	8,338,682	18%
INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS	2,054,547,146	1,941,310,654	113,236,492	6%
ARRENDAMIENTOS	532,114	491,700	40,414	8%
DEPOSITOS	0	136,576	-136,576	-100%
DEUDORES	4,657,623	3,021,691	1,635,932	54%
DETERIORO	-23,488	-52,410	28,922	-55%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	730,691,668	656,406,060	74,285,608	11%
OTROS ACTIVOS	0	0	0	0%
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>2,869,990,203</b>	<b>2,650,600,188</b>	<b>219,390,015</b>	<b>8%</b>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	2,108,472,784	1,986,897,610	121,575,174	6%
<b>PASIVO</b>				
PASIVO CORRIENTE				
COMISIONES Y HONORARIOS	3,550,246	3,144,169	406,077	13%
IMPUESTOS	2,555,882	2,342,542	213,340	9%
CUENTAS POR PAGAR	183,863	1,923,335	-1,739,472	-90%
CREDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	823,424,678	787,537,075	35,887,603	5%
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	12,989,390	1,525	12,987,865	851663%
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>842,704,059</b>	<b>794,948,646</b>	<b>47,755,413</b>	<b>6%</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES</b>				
DERECHOS DE INVERSIÓN	2,027,286,144	1,855,651,542	171,634,602	9%
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES</b>	<b>2,027,286,144</b>	<b>1,855,651,542</b>	<b>171,634,602</b>	<b>9%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SUSCRIPTORES</b>	<b>2,869,990,203</b>	<b>2,650,600,188</b>	<b>219,390,015</b>	<b>8%</b>
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR EL CONTRARIO	2,108,472,784	1,986,897,610	121,575,174	6%

# ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO

## Balance General

Se realiza el análisis de las variaciones que presentaron las cuentas más importantes del balance entre diciembre 31 de 2021 y diciembre 31 de 2022. En este sentido, es importante referirse al crecimiento de los Activos totales 8,28%, que en términos nominales corresponden a COP 219.390 MM. La anterior variación del activo en el año 2022 se deriva principalmente de los ajustes a valor razonable de los activos, tanto propiedad de inversión, como de los activos subyacentes representados en derechos de inversión, por efecto del avalúo anual actualizado en cada una de las propiedades. Adicionalmente, se refleja un aumento en el activo derivado del desembolso de créditos bancarios utilizados para el pago de obligaciones, así como el registro de ingresos anticipados, particularmente del negocio Parque Fabricato el cual a la fecha de cierre se encontraba en proceso de registro fiduciario.

En cuanto a los recursos en la caja (Disponible), estos mismos presentaron un aumento del 594%, lo que hace que el rubro pase de pesar del 0,14% del activo al 0,89% del activo a diciembre del 2022. El aumento en la caja resulta principalmente por los recaudos provenientes de la operación y las ventas de activos realizados durante el período principalmente de locales bancarios *stand-alone*, de menor tamaño y la bodega logística ubicada en el municipio de Yumbo departamento del Valle por un total de COP 41.000 MM.

Otra categoría que ha presentado variación son las inversiones a valor razonable, las cuales corresponden a recursos disponibles que han sido invertidos en fondos de Alta liquidez y Vista de Credicorp Capital con el fin de obtener mejores rendimientos que los recursos que reposan en cuentas bancarias. Es así como las inversiones en fondos a la vista pasaron de un 1,72% al 1,88% de los activos, aumentando en un 18% su valor por el uso de capital para la operación del Fondo.

# ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO

## Balance General

La cartera refleja un aumento del 44% frente a los estados financieros de cierre 2021 y presentó un saldo en COP 5.166 MM. Cabe resaltar que la cifra anterior representa el 0,18% de los activos totales por lo cual se considera una cartera sana sin mayor riesgo de castigo.

Por otro lado, la cuenta del Pasivo muestra un incremento del 6%, teniendo un saldo total de COP 842.704 MM, el cual se deriva principalmente de dos factores (i) aumento en las obligaciones bancarias dados los desembolsos solicitados relacionado con el negocio en curso como lo es la adquisición de los derechos fiduciarios del proyecto Rivana ubicado en la ciudad de Medellín, y (ii) los ingresos recibidos por anticipado del negocio Centro Comercial Parque Fabricato ubicado en el municipio de Bello-Antioquia.

En este sentido los pasivos del Fondo se componen principalmente por las obligaciones financieras adquiridas en las inversiones de los activos de Parque Arauco (COP 593.564 MM), y el endeudamiento bancario relacionado con la adquisición de ZOL Funza (COP 99.791 MM), al igual que los desembolsos realizados para el pago de los derechos fiduciarios del proyecto Rivana (COP 31.212 MM), y pago de los derechos fiduciarios de CC Parque Fabricato (COP 88.999). Adicional el pasivo también contiene: cuentas por pagar, comisiones y honorarios e ingresos recibidos por anticipado.

Finalmente, el patrimonio del Fondo al cierre del período es de 2.0 BN lo que representa una variación del 9% frente al cierre del año 2021.

# ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO

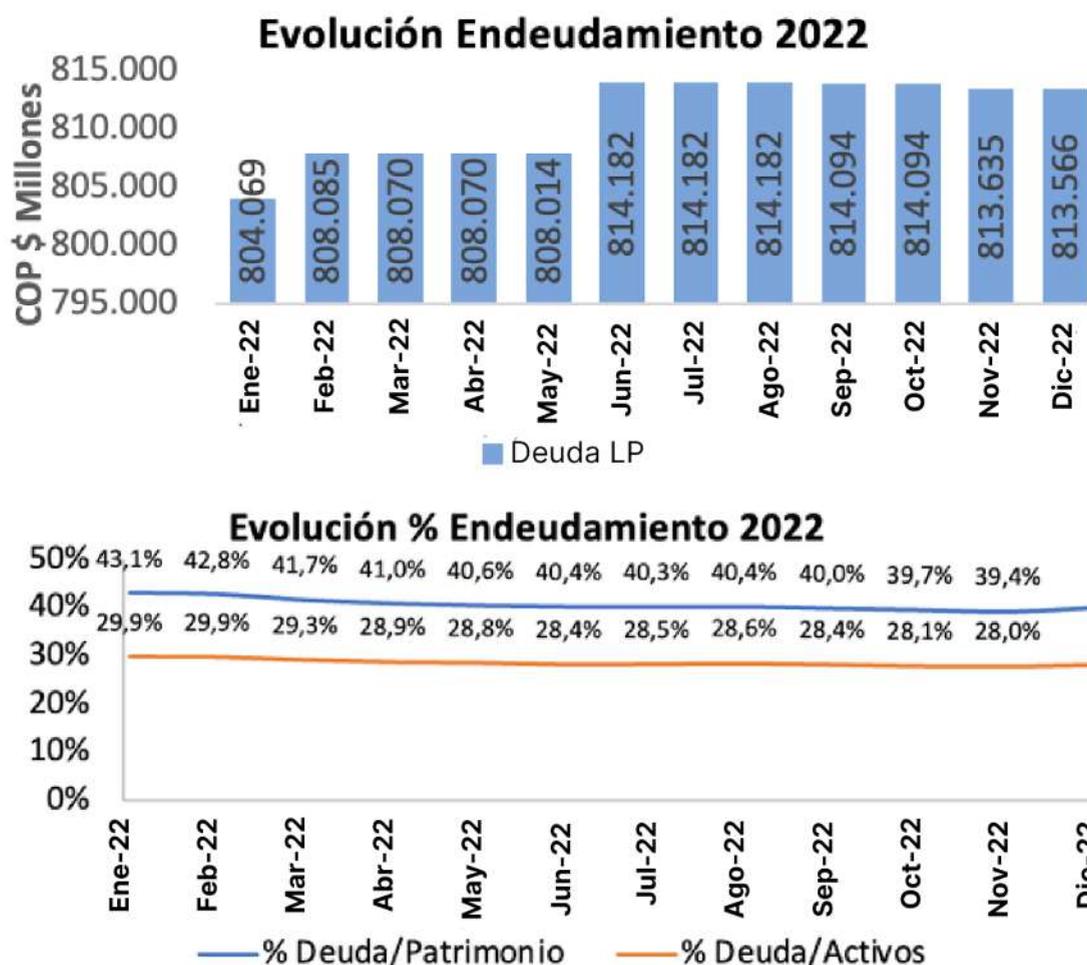
## Análisis Endeudamiento

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo vigente para el año 2022, INMOVAL podrá endeudarse con el objetivo de obtener recursos para realizar inversiones, previa autorización del Comité de Inversiones.

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

A continuación, se presenta una evolución del endeudamiento del Fondo, segmentado entre créditos de corto y largo plazo, así como la evolución del porcentaje de endeudamiento frente a los activos y patrimonio del Fondo.

En línea con la política de endeudamiento del Fondo, el año 2022 cerró con un apalancamiento correspondiente al (28,0%) sobre el valor de activos. El total de los pasivos aumentó en un (6%) respecto al periodo anterior dado que las cuentas por pagar relacionadas con créditos bancarios aumento en \$35.887 MM. La anterior variación se directamente con el endeudamiento del fondo para la adquisición de los derechos fiduciarios del proyecto Rivana ubicado en la ciudad de Medellín.



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

# ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO

## Estado de Resultados Integrales

FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
(EXPRESADO EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	2022	2021	VARIACION	%
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>				
INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES	76,659,427	113,673,304	-37,013,877	-32.6%
RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	23,717,521	15,571,903	8,145,618	52.3%
RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS	234,559,406	104,685,958	129,873,448	124.1%
UTILIDAD EN VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	4,140,292	212,394	3,927,898	1849.3%
RESULTADO NETO EN VENTA DE INVERSIONES	-348,338	11,721,210	-12,069,548	-103.0%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	919,070	542,294	376,776	69.5%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>339,647,378</b>	<b>246,407,063</b>	<b>-93,240,315</b>	<b>37.8%</b>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>				
SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN	-289,642	-252,754	-36,888	14.6%
GASTOS FINANCIEROS	-74,096,251	-26,394,896	-47,701,355	180.7%
GASTO POR COMISIONES	-41,790,657	-40,433,414	-1,357,243	3.4%
HONORARIOS	-1,417,719	-1,706,719	289,000	-16.9%
IMPUESTOS	-6,352,350	-10,087,165	3,734,815	-37.0%
SEGUROS	-475,479	-469,499	-5,980	1.3%
NOTARIALES	-36,613	-15,679	-20,934	133.5%
DETERIORO, NETO	-23,488	315,361	-338,849	-107.4%
OTROS GASTOS, NETO	-2,272,839	-1,856,926	-415,913	22.4%
<b>TOTAL EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>-126,755,038</b>	<b>-80,901,691</b>	<b>45,853,347</b>	<b>56.7%</b>
<b>RENDIMIENTOS O PERDIDA ABONADOS A LOS SUSCRIPTORES</b>	<b>212,892,340</b>	<b>165,505,372</b>	<b>-47,386,968</b>	<b>28.6%</b>

Los ingresos totales del año 2022 suman COP 339.647 MM y presentan un incremento del 37% respecto al mismo período del año 2021. Teniendo en cuenta que en el año 2022 quedaron implementados los procesos de Operación Conjunta no se presentaron diferencias sustanciales en la presentación financiera como si se presentó en las variaciones de los años 2020-2021.

Es preciso aclarar que en la presentación de los Estados Financieros actuales y de acuerdo con la ejecución del proyecto Operación Conjunta, se refleja de manera precisa y exacta los ingresos y gastos que el Fondo tiene representado en los negocios cuyos activos están parqueados o administrados en patrimonios autónomos.

Los ingresos por arrendamientos de los activos inmuebles propiedad de inversión, es decir los inmuebles que no están incluidos en fideicomiso, representaron una disminución del 32,56% respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por el vencimiento de algunos contratos en el sector de oficinas y por el paso a producción del proyecto operación conjunta, ya que los ingresos de los inmuebles que hacen parte de los fideicomisos se encuentran incluidos en la valorización de los derechos fiduciarios.

# ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO

## Estado de Resultados Integrales

Los ingresos por rendimientos financieros presentaron un aumento del 69% derivado de una mayor caja durante el periodo cuyo uso fue principalmente la cancelación de obligaciones financieras en las fechas establecidas relacionadas con adquisiciones de inmuebles en periodos anteriores: (i) PAM Parque Arauco, (ii) Complejo Operativa ZOL Funza y (iii) Rivana.

En cuanto a los ingresos por valoración de inversiones se presentó un incremento del (118%) frente al periodo anterior e incluye la valoración normativa de los activos inmuebles propiedad de inversión, en este punto se aclara que esta importante variación resulta del efecto del incremento diario de la UVR especialmente por el comportamiento acelerado que ha tenido la inflación en el año 2022.

Al igual que los ingresos se informa que la variación en el gasto por actividades ordinarias fue del 57,48%. Particularmente el rubro que mayor importancia tiene en los gastos es el de "Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras" con un peso del 59,52% derivado del mayor pago de intereses, dado el incremento de tasas en el mercado, cuyo propósito ha sido el pago de las obligaciones financieras para la adquisición principalmente de los negocios (i) PAM Parque Arauco (ii) Complejo Operativa ZOL Funza (iii) Rivana. Cabe aclarar que los créditos adquiridos por el Fondo son con tasas indexadas a la IBR, y este indicador ha tenido incrementos significativos durante el año, así mismo el pago y la provisión de intereses ha aumentado.

En segundo lugar, se encuentran los gastos por comisiones, donde se incluye la comisión por administración del vehículo, con un peso de 32,95%, la cual presentó para el periodo analizado un aumento del 3% frente al mismo corte del año 2021. El incremento de estas comisiones se fundamenta en las enajenaciones de inmuebles logradas durante el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 dentro de las cuales se encuentran los locales bancarios de standalone y la bodega de Yumbo departamento del Valle, así como la bodega de Parque Industrial de Occidente en la ciudad de Bogotá.

Finalmente se encuentra el gasto por impuestos, con un peso de 5%, con una suma de COP 6.352 MM la cual evidencia una disminución del 37% frente al mismo periodo del año anterior.

En particular los ingresos para el año 2022 se han comportado de manera estable entendiendo que los flujos estabilizados provenientes de los contratos de arrendamiento han tenido un recaudo sano y los índices de ocupación continúan por niveles del 94%. Para el mes de diciembre se presenta una actualización de Valor Patrimonial de derechos fiduciarios de (i) PAM Connecta, (ii) Urban Plaza, (iii) ZOL Funza y (iv) Oxo Oficinas.

# ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO

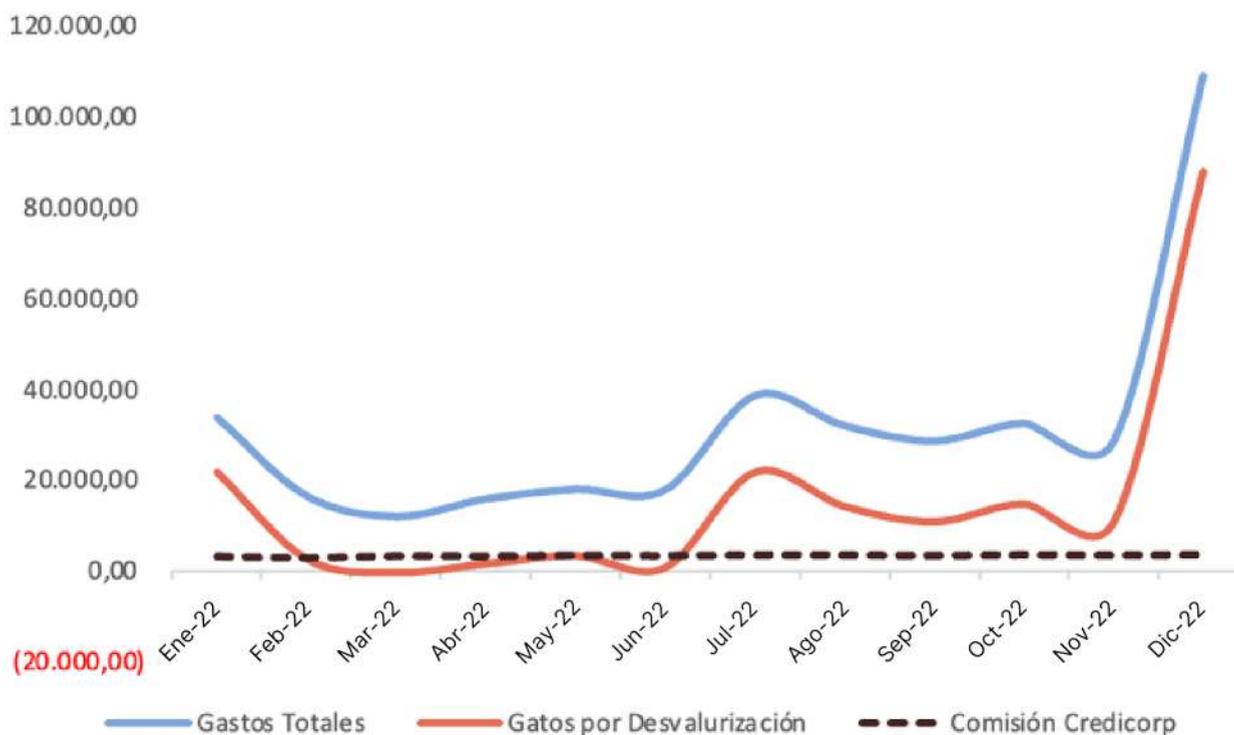
## Estado de Resultados Integrales (cont.) - Gastos

Los gastos totales del año 2022 sumaron un monto total de \$126.755 millones, presentando una variación del (56,7%) frente a los gastos totales del 2021. Este incremento en gastos se debe principalmente al pago y provisión de los intereses de las obligaciones financieras, el cual tuvo una variación respecto al periodo anterior del 180% atribuido.

El valor de la UVR no ha presentado caídas importantes, lo que impacta directamente los ingresos por fondo por valorización de las propiedades de inversión.

Los gastos netos totales representaron el (19,34%) sobre el valor promedio del Fondo en el año, porcentaje del cual el 2,00% corresponde a la comisión pagada a Credicorp Capital, el 0,27% al pago de los impuestos prediales, el 4,86% al pago de Intereses de los Créditos bancarios, y el porcentaje restante corresponde a honorarios legales, la comisión del administrador inmobiliario del Fondo, seguros, adecuaciones a inmuebles, entre otros.

A continuación, se encuentra el comportamiento de los gastos netos durante el 2022 (cifras en millones de pesos):



\* Comisión de administración pagada conforme lo establecido en la Sección 8.1 del Reglamento del Fondo.

\*\* Estos gastos corresponden a los gastos netos del Fondo indicados en la Sección 3.1.1.8.1 del Decreto 2555 de 2010 y sus respectivas modificaciones.

# ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO



Al cierre de 2022, la rentabilidad anual neta del Fondo se ubicó en 11,52%. La depuración de dicha rentabilidad incluye los gastos que se detallan a continuación y que fueron realizados por la Sociedad Administradora a cargo de las cuentas del Fondo, tal como lo establecen los numerales 8.1 y 8.2 del reglamento del Fondo.

**Comisión de la Sociedad Administradora** corresponde al 2% nominal anual del valor total del patrimonio del Fondo como beneficio por su administración y gestión.

**Impuesto predial** el cual se liquida y paga considerando el valor del avalúo catastral y la tasa definida por el municipio en donde se encuentre ubicado el activo. En aquellos municipios en donde hay beneficio por el pronto pago del impuesto, se procura aprovecharlo para mejorar las condiciones de rentabilidad de los inversionistas.

**Seguros** corresponden a las pólizas Todo Riesgo Daño Material y Responsabilidad Civil Contractual.

La gestión del **Administrador Inmobiliario** es fundamental para el Fondo en la medida que permite la adecuada administración y gestión comercial de los inmuebles. Su remuneración es del 2% de los ingresos.

**Notariado y Registro y Beneficencia** son los gastos incurridos en la compra/transferencia de inmuebles.

En el rubro de **Otros Gastos** se incluye, entre otros, los siguiente ítems: gastos financieros por los créditos tomados por el Fondo; gastos de mantenimiento y reparaciones de los inmuebles; honorarios legales, Revisoría fiscal entre otros.

# CONTENIDO



- 08 Introducción
- 11 Información General del Fondo
- 17 Entorno Macroeconómico
- 20 Desempeño del Fondo
- 29 Comportamiento del Mercado Inmobiliario
- 41 Historia INMOVAL
- 44 Composición del Portafolio
- 56 Estados Financieros del Fondo
- 65 Anexos**

# ANEXOS

## Anexo 1: Informe del Revisor Fiscal del Fondo

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

# ANEXOS

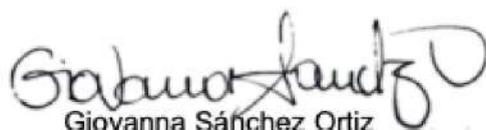
## Certificación del Representante Legal y Contador Público

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

1 de marzo de 2023

Los suscritos Representante Legal y Contador del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501), certificamos que los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes aseveraciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos y pasivos, incluidos en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- b) Todos los hechos económicos realizados por el Fondo, durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, han sido reconocidos en los estados financieros.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia vigentes al 2022 adoptadas según la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios.
- e) Todos los hechos económicos que afectan al Fondo han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

  
Giovanna Sánchez Ortiz  
Representante Legal

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

# ANEXOS



## Informe del Revisor Fiscal sobre los estados financieros

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

### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (en adelante el Fondo) administrado por Credicorp Capital Colombia S. A. (en adelante la Sociedad Comisionista), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los estados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, fielmente tomados de los registros auxiliares del Fondo, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras. Dichos estados financieros a su vez reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesto el Fondo en desarrollo de su actividad, medidos de acuerdo con los sistemas de administración implementados por la Sociedad Comisionista como administradora del Fondo.

### Bases para la opinión

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

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

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

PwC Contadores y Auditores S.A.S., Calle 100 No. 11A-35, Piso 5, Bogotá, Colombia.  
Tel: (60-1) 7431111, [www.pwc.com/co](http://www.pwc.com/co)

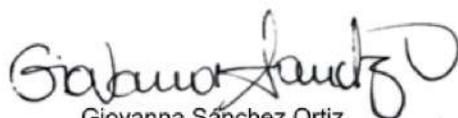
© 2023 PricewaterhouseCoopers. PwC se refiere a las Firmas colombianas que hacen parte de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Todos los derechos reservados.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

	Notas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes a efectivo	4	25,659,502	3,698,961
<b>Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados</b>			
Inversiones en instrumentos de patrimonio	5	53,925,638	45,586,956
Derechos fiduciarios	6	2,054,547,146	1,941,310,654
Propiedades de inversión	7	730,691,668	656,406,060
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>			
Cuentas por cobrar	8	5,166,249	3,597,557
<b>Total activos</b>		<b>2,869,990,203</b>	<b>2,650,600,188</b>
<b>Pasivos</b>			
Crédito de bancos y otras obligaciones	9	823,424,678	787,537,075
Comisiones y honorarios	10	3,550,246	3,144,169
Cuentas por pagar	11	2,739,745	4,265,877
Ingreso recibido por anticipado		12,989,390	1,525
<b>Total pasivos</b>		<b>842,704,059</b>	<b>794,948,646</b>
<b>Activos netos de los inversionistas</b>			
Aportes de los inversionistas		1,814,393,804	1,690,146,170
Rendimientos abonados de los inversionistas	12	212,892,340	165,505,372
<b>Total activos netos de los inversionistas</b>		<b>2,027,286,144</b>	<b>1,855,651,542</b>
<b>Total pasivos y activos netos de los inversionistas</b>		<b>2,869,990,203</b>	<b>2,650,600,188</b>

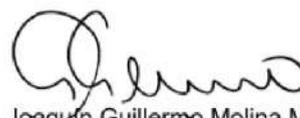
Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.



Giovanna Sánchez Ortiz  
Representante Legal



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



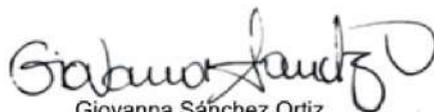
Joaquín Guillermo Molina Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 47170-T  
Designado por PwC Contadores y  
Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

# ANEXOS

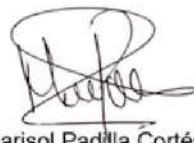
**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

	Notas	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
<b>Actividades ordinarias</b>			
Ingreso por uso de bienes inmuebles	13	76,659,427	113,673,304
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	14	23,717,521	15,571,903
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	15	234,559,406	104,685,958
Utilidad en valoración de instrumentos de patrimonio		4,140,292	212,394
Resultado neto en venta de inversiones		(348,338)	11,721,210
Rendimientos financieros		919,070	542,294
<b>Total ingresos por actividades ordinarias</b>		<b>339,647,378</b>	<b>246,407,063</b>
<b>Gastos por actividades ordinarias</b>			
Servicios de administración e intermediación	16	(289,642)	(252,754)
Gastos financieros	17	(74,096,251)	(26,394,896)
Gasto por comisiones	18	(41,790,657)	(40,433,414)
Honorarios	19	(1,417,719)	(1,706,719)
Impuestos	20	(6,352,350)	(10,087,165)
Seguros		(475,479)	(469,499)
Notariales		(36,613)	(15,679)
Deterioro, neto	8	(23,488)	315,361
<b>Total gastos por actividades ordinarias</b>		<b>(124,482,199)</b>	<b>(79,044,765)</b>
Otros gastos, neto	21	(2,272,839)	(1,856,926)
<b>Utilidad neta del año</b>		<b>212,892,340</b>	<b>165,505,372</b>

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



Giovanna Sánchez Ortiz  
Representante Legal



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



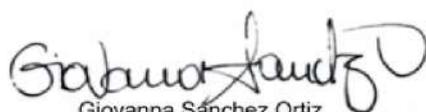
Joaquín Guillermo Molina Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 47170-T  
Designado por PwC Contadores y  
Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de operación:</b>		
Utilidad del año	212,892,340	165,505,372
<b>Ajustes por:</b>		
Utilidad en valoración de instrumentos de patrimonio	(4,140,292)	(212,394)
Utilidad en valoración de propiedades de inversión	(23,717,521)	(15,571,903)
Utilidad en valoración de derechos fiduciarios	(234,559,406)	(104,685,958)
Deterioro neto de cuentas por cobrar	23,488	(315,361)
Intereses por pagar obligaciones financieras	9,859,001	4,467,805
	<u>(39,642,390)</u>	<u>49,187,561</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(1,592,180)	1,232,564
Disminución de cuentas por pagar	(1,120,055)	(32,412,361)
Aumento en ingresos recibidos por anticipado	12,987,865	-
(Aumento) de inversiones en instrumentos de patrimonio	(4,198,390)	(45,244,661)
(Aumento) disminución en propiedades de inversión	(50,568,087)	54,745,652
Disminución (aumento) inversiones en derechos fiduciarios	121,322,914	(787,295,431)
	<u>37,189,677</u>	<u>(759,786,676)</u>
<b>Flujos de efectivo netos provisto por (usado en) actividades de operación</b>		
	<b>37,189,677</b>	<b>(759,786,676)</b>
<b>Flujos de efectivo generado en actividades de financiación:</b>		
Aumento en obligaciones financieras	26,028,602	783,069,270
Disminución en aportes de los inversionistas	(41,257,738)	(83,101,586)
	<u>(15,229,136)</u>	<u>699,967,684</u>
<b>Flujos de efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiación</b>		
	<b>(15,229,136)</b>	<b>699,967,684</b>
Aumento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	21,960,541	(59,818,992)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	3,698,961	63,517,953
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<u><b>25,659,502</b></u>	<u><b>3,698,961</b></u>

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



Giovanna Sánchez Ortiz  
Representante Legal



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



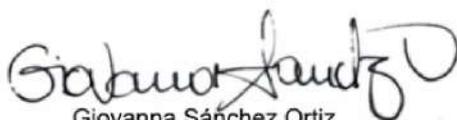
Joaquín Guillermo Molina Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 47170-T  
Designado por PwC Contadores y  
Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

# ANEXOS

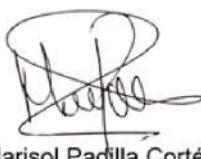
**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

	<u>Aportes de los inversionistas</u>	<u>Rendimientos abonados del año</u>	<u>Total activos netos de los inversionistas</u>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>1,825,882,595</b>	<b>(52,634,839)</b>	<b>1,773,247,756</b>
Retiros de inversionistas	(83,101,586)	-	(83,101,586)
Reinversión rendimientos	(52,634,839)	52,634,839	-
Utilidad neta del año	-	165,505,372	165,505,372
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>1,690,146,170</b>	<b>165,505,372</b>	<b>1,855,651,542</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>1,690,146,170</b>	<b>165,505,372</b>	<b>1,855,651,542</b>
Retiros de inversionistas	(41,257,738)	-	(41,257,738)
Reinversión rendimientos	165,505,372	(165,505,372)	-
Utilidad neta del año	-	212,892,340	212,892,340
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1,814,393,804</b>	<b>212,892,340</b>	<b>2,027,286,144</b>

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



Giovanna Sánchez Ortiz  
Representante Legal



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



Joaquín Guillermo Molina Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 47170-T  
Designado por PwC Contadores y  
Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

## **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](http://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.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

## ***Constitución de participaciones***

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

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

## ***Límites de inversionistas***

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

El monto mínimo de compromisos de inversión por inversionista para ingresar al Fondo será igual a diez millones de pesos (\$10,000,000.00), que podrá acreditarse suscribiendo compromisos de inversión. La Sociedad Administradora podrá modificar dicha suma en el momento en que lo considere pertinente, a través de la reforma correspondiente. No obstante, la modificación será obligatoria únicamente para los nuevos compromisos de inversión, y en tal sentido no se podrá exigir a los inversionistas existentes en ese momento la suscripción de compromisos de inversión o la entrega de aportes adicionales para actualizar los montos mínimos, como tampoco excluirlos del Fondo por la no actualización de los mismos.

## ***Redención de derechos***

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

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

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

- a) Nombre del Fondo.
- b) El monto total de unidades que se redimieron y de recursos líquidos distribuidos.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

- 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 cada derecho**

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

#### **Valoración del Fondo**

Sobre el valor del Fondo al cierre de operaciones del día anterior, (VF<sub>Ct-1</sub>), se calcula el valor de la comisión que cobra la Sociedad Administradora. Una vez efectuado el cálculo, se procede a realizar el precierre del Fondo del día, (PCF<sub>t</sub>), de la siguiente manera:

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

Donde:

PCF<sub>t</sub> = Precierre del Fondo del día t.  
 VF<sub>Ct-1</sub> = Valor del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.  
 RD<sub>t</sub> = Resultados del día t (Ingresos menos gastos del día t).

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

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

Donde:

VF<sub>Ct</sub> = Valor del Fondo al cierre del día t.  
 VF<sub>Ct-1</sub> = Valor del Fondo al cierre del día anterior.

Una vez determinado el precierre del Fondo para el día t (PCF<sub>t</sub>) 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:

$$VUO_t = PCF_t / NU_{Ct-1}$$

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

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 12 de julio de 2022 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.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

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

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

### ***Plazo de permanencia***

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

### ***Diversificación del Fondo***

Las inversiones del Fondo están sujetas a los siguientes límites:

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

- 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](http://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.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

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.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

## 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:

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

## 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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

## *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 sistemas de medición que le permiten determinar su exposición a los riesgos del negocio que se encuentran documentados en los manuales de cada uno de los Sistemas de Administración de Riesgos (SARM, SARL, SARiC, SARO, SARLAFT).

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

- Identificación de riesgo: Determinación de los riesgos asociados a cada uno de los productos y líneas de negocio.
- Medición de los riesgos: Establecimiento de los procesos de medición y manejo de los diferentes riesgos. Los sistemas de monitoreo deben funcionar en forma precisa y estable, de forma que favorezcan el manejo gerencial. La medición del riesgo demanda la disponibilidad de recurso humano capacitado y de herramientas técnicas que faciliten la cuantificación de los riesgos inherentes a cada negocio.
- Asignación de límites: Se establecen límites para cada uno de los riesgos de manera individual (mercado, crédito y/o contraparte, operacional y liquidez), aun cuando están ligados entre sí. La Junta Directiva y la Alta Gerencia evalúa y define los límites en observancia del Apetito de Riesgo y la capacidad de la 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.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

## *Estructura Organizacional:*

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

La Sociedad Administradora cuenta con una Dirección de Riesgo, la cual depende directamente de la Presidencia y está encargado de gestionar los sistemas de administración de los riesgos de mercado y de liquidez (SARM, SARL), riesgo de crédito/contraparte (SARiC) y riesgo operativo (SARO) y que en general integra la gestión de riesgos de la Sociedad Administradora

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

## *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.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

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 parágrafo segundo del artículo 44 de la ley 964 de 2005.

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

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

## **Comentario del Gerente del Fondo**

Al cierre del año 2022, la economía internacional y nacional ha venido recuperando los niveles pre – pandemia sin embargo existe incertidumbre sobre el año que comienza 2023. Según encuesta de expectativas económicas (oct-22) del Banco de la República, la mediana de la estimación de la encuesta considera una tasa terminal del 12% asumiendo que el nivel se mantendría hasta el final del 1S23, momento en el que se espera inicie un proceso gradual de recortes en la tasa de política, de forma que a finales del año 2023 esta se ubique en 9%; consideramos que es posible una aproximación más gradual por parte de BanRep. Por otro lado, el nombramiento de Olga Lucia Acosta como nueva Codirectora del BanRep es considerado por el equipo de investigaciones de Credicorp Capital que es una poderosa señal para los mercados, ya que mantiene la ortodoxia dentro de la Junta Directiva del Banco y por lo tanto de su independencia. De acuerdo con proyecciones de la OCDE el país cerrará el año con un Producto Interno Bruto (PIB) en torno al 8,1% y caerá al 1,2% en 2023, el consumo y la inversión seguirán siendo moderados para los hogares empresas ya que enfrentan altos niveles de inflación y tasas de interés. Respecto al dólar el peso colombiano desde junio de 2022 ha tenido un comportamiento muy volátil y una considerable depreciación por factores de origen interno y externo, uno de ellos han sido las modificaciones de la Reserva Federal de los Estados Unidos a la tasa de interés, la incertidumbre económica y política con amplios déficits externos y publico locales. Esto ha marcado a la moneda colombiana como la más depreciada respecto al dólar en la región de Latinoamérica. El comportamiento de la divisa en los próximos trimestres dependerá del contexto externo y de los anuncios del nuevo Gobierno; a corto plazo, la volatilidad se mantendrá alta hasta que tener mayor claridad. En general, el comportamiento futuro de la actividad económica, la inflación, las tasas de interés y los mercados financieros locales dependerá fuertemente de

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

las propuestas y reformas finales de la administración Petro en torno a los asuntos más sensibles en lo económico. La Reforma Tributaria aprobada el 17 de noviembre de 2022 proyecta según el ministro de Hacienda disminuir el 5,5% del déficit a través del recaudo esperado por valor de 19,7 billones en 2023. Asimismo, las decisiones respecto al proceso de transición energética serán un factor crítico en el futuro.

Es así como el año 2022 cierra con una evidente recuperación después de la pandemia que se espera mantener para los siguientes periodos sin presentar mayores afectaciones derivadas del virus. No obstante la recuperación presentada, los indicadores han sido afectados de alguna manera por factores externos como invasión de Rusia a Ucrania y las reacciones post elecciones así como los incrementos de tasas y coyuntura del mercado. A la fecha de corte de los presentes estados financieros, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. ha presentado una disminución sustancial de las comunicaciones por parte de arrendatarios en las cuales solicitan que sean adoptados alivios económicos respecto a los contratos de arrendamiento con ellos vigentes, por el contrario se han recibido noticias positivas de compañías arrendatarias que ha incorporado el plan de retorno a la modalidad presencial lo que deriva en mejores perspectivas sobre el continuo uso de áreas comerciales incluidas en el portafolio del Fondo. Así mismo, los alivios en caja otorgados en periodos anteriores se han recaudado a lo largo del periodo correspondiente en un 100%. Así las cosas, la rentabilidad al cierre de 31 de diciembre fue del 11.53%

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

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

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

El Fondo aplica las excepciones previstas en el Decreto 2267 de 2014 para la no aplicación de la NIC 39 y la NIIF9 en relación con la clasificación y valoración de inversiones; para las demás excepciones se aplicarán las normas establecidas para tal efecto por la Superintendencia Financiera de Colombia. La aplicación parcial de las normas NIIF es mandatorio a partir del 1 de enero de 2014.

Los estados financieros fueron autorizados por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora el 1 de marzo de 2023 para su presentación ante la Asamblea de Inversionistas del Fondo

### **2.2 Bases de presentación**

#### **2.2.1 Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores**

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

#### **2.2.2 Grado de redondeo**

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

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

## 2.2.3 Bases de Medición

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

## 2.2.4 Estado de situación financiera

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

## 2.2.5 Estado de resultados

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

## 2.2.6 Estado de flujo de efectivo

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

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

## 2.2.7 Moneda funcional y de presentación

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

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.

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

## 2.2.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

## 2.2.9 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

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

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

En la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, los juicios significativos hechos por el Fondo en la aplicación de las políticas contables y las fuentes claves de las estimaciones fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros auditados de fin de ejercicio al 31 de diciembre de 2021.

## 2.2.10 Negocio en marcha

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la Sociedad Administradora considera la posición financiera actual del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2023.

## 2.2.11 Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

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

## 2.3 Principales políticas contables

### 2.3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas bancarias y depósitos a plazo con vencimientos de tres meses o menos, que no presentan ningún

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

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.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

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:

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

a. Cuando las inversiones para mantener hasta el vencimiento se reclasifiquen a inversiones negociables, se deben observar las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas se deben reconocer como ingresos o egresos el día de la reclasificación.

b. Cuando las inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones negociables, el resultado de la reclasificación de inversiones deberá reconocerse y mantenerse en el "Otro Resultado Integral (ORI)" como ganancias o pérdidas no realizadas, hasta tanto no se realice la venta de la correspondiente inversión.

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

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

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

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

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

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

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

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

## 2.3.2.3 Medición

### Objetivo de la valoración de inversiones

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

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

### Criterios para la valoración de inversiones

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

- a. Objetividad: La determinación y asignación del valor razonable de un título o valor se debe efectuar con base en criterios técnicos y profesionales, que reconozcan los efectos derivados de los cambios en el comportamiento de todas las variables que puedan afectar dicho precio.
- b. Transparencia y representatividad: El valor razonable de un título o valor se debe determinar y asignar con el propósito de revelar un resultado económico cierto, neutral, verificable y representativo de los derechos incorporados en el mismo.
- c. Evaluación y análisis permanentes: El valor razonable que se atribuya a un título o valor se debe fundamentar en la evaluación y el análisis permanente de las condiciones del mercado, de los emisores y de la respectiva emisión. Las variaciones en dichas condiciones se deben reflejar en cambios del precio previamente asignado, con la periodicidad establecida para la valoración de las inversiones, que para el caso del Fondo es diaria.
- d. Profesionalismo: La determinación del valor razonable de un título o valor se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminados a la búsqueda, obtención, conocimiento y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el precio que se determine refleje los recursos que razonablemente se recibirían por su venta.

## 2.3.2.4 Valoración

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

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

## 2.3.2.5 Contabilización de las inversiones

Las inversiones se registran inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día son valoradas a valor razonable, a TIR o variación patrimonial, según corresponda, de acuerdo con lo señalado en el capítulo I-1 de la CE 100. La contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

razonable de las inversiones se realizará a partir de la fecha de su compra, individualmente, por cada título o valor, de conformidad con las siguientes disposiciones:

## **Inversiones negociables**

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

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

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

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

### **2.3.2.6 Propiedades de inversión**

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

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

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

### **2.3.3 Cuentas por cobrar**

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

## 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.

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

## 2.3.4 Pasivos financieros

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

## 2.3.5 Baja de activos y pasivos financieros

### *Activos financieros*

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

### *Pasivos financieros*

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

## 2.3.6. Impuestos

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

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

## 2.3.7 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

## **Ingresos por arrendamientos**

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

### **2.3.8 Reconocimiento de costos y gastos**

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

### **2.3.9 Provisiones**

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

### **2.3.10 Contingencias**

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

### **2.3.11 Partes relacionadas**

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

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

### **2.3.12 Estimación del valor razonable**

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$D$  = Número de días del mes correspondiente.

## 2.4 Cambios normativos

### 2.4.1 Nueva normatividad incorporada al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2023

El Decreto 938 de 2021 actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incorporando principalmente enmiendas a las normas que ya habían sido compiladas por los Decretos 2270 de 2019 y 1438 de 2020, que consideraban las reglamentaciones incorporadas por los Decretos 2420 y 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017 y 2483 de 2019.

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

Las modificaciones emitidas en enero de 2020 aclaran los criterios de clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe. Los cambios también aclaran a que se refiere la "liquidación" de un pasivo en

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

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

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

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

- c. **Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual**

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

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

El propósito de esta enmienda, que también fue publicada en mayo de 2020, es especificar los costos que una entidad incluye al determinar el "costo de cumplimiento" de un contrato con el propósito de evaluar si un contrato es oneroso; aclara que los costos directos de cumplimiento de un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir un contrato como una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento del contrato. Antes de reconocer una provisión separada por un contrato oneroso, para un contrato oneroso, la entidad debe reconocer las pérdidas por deterioro sobre los activos utilizados para cumplir el contrato. El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

- e. **Reforma de la tasa de interés de referencia**

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

que involucran contratos basados en tasas interbancarias (IBOR), las alternativas afectarán a las empresas en todas las industrias.

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

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

f. Mejoras anuales a las Normas NIIF ciclo 2018–2021

Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2021:

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

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

g. Marco Conceptual

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

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

- d. Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción: Enmiendas a la NIC 12

Las enmiendas a la NIC 12 Impuestos a las ganancias requieren que las compañías reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el momento del reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Por lo general, se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos de arrendatarios y obligaciones de desmantelamiento y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

La enmienda se debe aplicar a las transacciones que se produzcan a partir del inicio del primer período comparativo presentado. Además, las entidades deben reconocer los activos por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que puedan utilizarse) y los pasivos por impuestos diferidos al principio del primer período comparativo para todas las diferencias temporales deducibles y gravables asociadas a:

- activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento, y
- pasivos por desmantelamiento, restauración y similares, y los correspondientes montos reconocidos como parte del costo de los respectivos activos.

El efecto acumulado del reconocimiento de estos ajustes se reconoce en las ganancias acumuladas o en otro componente del patrimonio neto, según corresponda.

La NIC 12 no abordaba anteriormente la manera de contabilizar los efectos tributarios de los arrendamientos dentro del balance y las transacciones similares, y se consideraban aceptables varios enfoques. Es posible que algunas entidades ya hayan contabilizado dichas transacciones de acuerdo con los nuevos requisitos. Estas entidades no se verán afectadas por las enmiendas.

- e. Modificación a la NIC 16 Arrendamientos - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

La modificación incluye la aplicación retroactiva por reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19, reconociendo el efecto acumulado inicial como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas.

## **2.4.3 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**

- a. NIIF 17 Contratos de Seguros

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

- b. Venta o aporte de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto: Enmiendas a la NIIF 10 y a la NIC 28

El IASB ha realizado enmiendas de alcance limitado a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y a la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

Las enmiendas aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o a un negocio conjunto constituyen un "negocio" (tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios).

Cuando los activos no monetarios constituyan un negocio, el inversionista reconocerá la totalidad de la ganancia o pérdida en la venta o aporte de activos. Si los activos no se ajustan a la definición de negocio, el inversionista reconoce la ganancia o pérdida solo en la medida de la participación del otro inversionista en la asociada o negocio conjunto. Estas enmiendas se aplican de manera prospectiva.

En diciembre de 2015, el IASB decidió aplazar la fecha de aplicación de esta modificación hasta que el IASB haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de participación.

## NOTA 3 - POLÍTICA DE ADMINISTRACION DE RIESGO

### 3.1 Riesgos financieros y Riesgo Operacional

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

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

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

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

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

### 3.1.1 Riesgos de mercado

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

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

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

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

1. Factor de riesgo de tasa de interés: Corresponde a la estimación de los flujos de vencimiento para cada posición por el tipo de tasa de interés sea tasa fija o tasa indexadas, sean en moneda local o extranjera y por bandas de tiempo según los días al vencimiento de cada flujo o principal. Dicha 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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

monedas. Dicha posición neta a su equivalente en moneda local se ajusta a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.

- Factor de riesgo a precios de acciones o índices accionarios: El cálculo de la posición neta en operaciones spot en acciones o índices en acciones, así como posiciones netas en operaciones forward, derivados cuyo subyacente sean acciones o índices accionarios y las posiciones deltas ponderadas de opciones en acciones. Dicha posición neta se ajusta a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.
- Factor de riesgo por inversiones en Fondos de Inversión Colectiva: El valor en riesgo de mercado depende de la posición neta para aquellas participaciones en fondos de inversión colectiva ajustadas a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.

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

## Análisis de sensibilidad

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

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

Se relaciona a continuación los escenarios estresados para cada grupo de fondos por factor de riesgo al 31 de diciembre del 2022:

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

Se muestran los resultados para el 31 de diciembre de 2021.

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

preocupación ante dicho escenario.

### 3.1.2 Riesgo de Liquidez

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

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

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

### 3.1.3 Riesgo de contraparte

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

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

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

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

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

## Exposición al riesgo

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

Denominación.	31/12/2022	31/12/2021
Activos Materiales.	730,691,668	656,406,060
Disponible.	25,659,502	3,698,961
Inversiones.	2,108,472,784	1,986,897,610
Otros activos.	5,166,249	3,597,557
<b>Total general</b>	<b>2,869,990,203</b>	<b>2,650,600,188</b>
Cifras en miles COP		

## Seguimiento de límites

### I. Límites a la inversión

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

#### 1. Activos aceptables para invertir

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

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

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

- Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial de cada arrendatario
- Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad.

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

El Fondo invertirá exclusivamente en bienes inmuebles en las cuales exista una estrategia de realización de valor y salida de la inversión claramente identificada desde el momento de la adquisición del activo.

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

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

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 Fondo.

**VIII.** Las participaciones o derechos de participación de los fondos o vehículos de inversión deben contar con una política de redenciones coherente con las del Fondo que realiza la inversión y/o poder ser transadas en una bolsa de valores reconocida por la SFC.

- f) Las inversiones en vehículos de inversión colectiva solo se podrán realizar cuando los vehículos en los que se invierta no impliquen apalancamiento para el Fondo

## 2. Diversificación:

Las inversiones del Fondo estarán sujetas a los siguientes límites:

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

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

### II. Límites a la liquidez

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

#### 1. Operaciones repo, simultaneas y transferencia temporal de valores

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

## 2. Depósitos de recursos líquidos

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

## 3. Endeudamiento

- a) El Fondo sólo podrá endeudarse con el objetivo de obtener recursos con carácter transitorio para realizar inversiones, previa autorización del comité de inversiones.  
 b) El límite máximo de endeudamiento del Fondo será hasta por 0.65 veces el valor de su patrimonio.

## III. Composición del Fondo al 31 de diciembre de 2022

Límites a la inversión					
Activos Admisibles	VPN (Cifras en Miles COP)	%PART	LIM MIN	LIM MAX	CUMPLIMIENTO
Edificios de oficinas con altos estándares tecnológicos y de seguridad, y amplia capacidad en zonas de parqueo.	31,445,124				
Oficinas tipo A y B.	264,292,210				
Locales comerciales en zonas de alta densidad poblacional y altos estándares tecnológicos y de seguridad.	288,583,149	92.93%	75.00%	100.00%	CUMPLE
Bodegas con altos estándares de seguridad y adecuadas vías de acceso.	23,071,063				
Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, y derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles.	2,054,547,146				
Límites a la liquidez					
Depósitos de Recursos Líquidos	VPN (Cifras en Miles COP)	%PART	LIM MIN	LIM MAX	CUMPLIMIENTO
Cuentas Bancarias.	25,659,502	0.89%	0.00%	20.00%	CUMPLE

## IV. Credit Breakdown de las inversiones

Escala calificación Local	Participación
AAA	2%
Not Rated	98%

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

## V. Cumplimiento del Fondo al 31 de diciembre de 2022

Durante el año 2022 el Fondo dio cumplimiento a la política de inversión y a los límites establecidos en el respectivo reglamento y demás normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

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

### 3.1.4 Riesgo Operacional

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

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

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

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

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

## **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 derivativos 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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

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. 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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

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

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) del Fondo medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

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

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

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

(\*) 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.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

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.

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, ha sido determinado de acuerdo con la valoración realizada por Promotora Inmobiliaria Alejandro Schmedling S.A.S, Avaluadores Profesionales Asociados Ltda. Apra, Camilo Bermúdez González y Cía. Ltda. Organización Inmobiliaria, Colliers Internacional Colombia S.A., Evaluarte S.A.S., Fernando Reina y Cía. S.A.S., Logan Valuación S.A.S., Pombo Vittone Asesores Inmobiliarios S.A.S., Romero Cortés y Cía. Ltda., Tasar Valoraciones Inmobiliarias S.A.S. quienes tienen la capacidad apropiada y experiencia reciente en la realización de valoraciones en los sitios y tipos de activos que fueron valorados. Dichas compañías proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente.

No se presentaron cambios de jerarquías para el periodo.

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

## NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas de ahorros	25,659,451	3,698,920
Cuentas corrientes	51	41
	<b>25,659,502</b>	<b>3,698,961</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 diciembre 2021 no existen restricciones sobre el disponible y no se presentan saldos en monedas diferentes al peso colombiano.

Los saldos en cuentas de ahorros en pesos devengan intereses sobre saldos diarios mensuales. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos por rendimientos financieros ascendían a: \$919,070 y \$542,294 respectivamente por rendimientos financieros procedentes de cuentas de ahorros.

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

Entidad	Calificación	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Banco de Bogotá	AAA	24,722,248	1,355,256
Davivienda	AAA	655,365	2,050,865
Bancolombia	AAA	281,889	292,840
		<b>25,659,502</b>	<b>3,698,961</b>

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

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Instrumentos de patrimonio</b>		
Emisores nacionales		
Fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital (1)	53,925,638	45,586,956
<b>Total instrumentos de patrimonio</b>	<b>53,925,638</b>	<b>45,586,956</b>
<b>Total activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados</b>	<b>53,925,638</b>	<b>45,586,956</b>

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

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

Emisor	31 de diciembre de 2022
CREDICORP CAPITAL ALTA LIQUIDEZ	42,565,626
CREDICORP CAPITAL VISTA	11,360,012
	<b>53,925,638</b>

## (1) Calidad crediticia de las inversiones

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Grado de inversión	31,219,584	9,672,445
Sin calificación o no disponible	22,706,054	35,914,511
	<b>53,925,638</b>	<b>45,586,956</b>

## Valores de mercado máximo, mínimo y promedio del portafolio

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Valor máximo	2,168,997,239	1,988,350,089
Valor mínimo	1,987,649,899	1,037,714,106
Valor promedio	2,093,840,785	1,567,692,734

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

## NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Inversión en derechos fiduciarios	2,054,547,146	1,941,310,654
	<b>2,054,547,146</b>	<b>1,941,310,654</b>

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

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

Emisor	31 de diciembre de 2022
CREDICORP CAPITAL ALTA LIQUIDEZ	42,565,626
CREDICORP CAPITAL VISTA	11,360,012
	<b>53,925,638</b>

## (1) Calidad crediticia de las inversiones

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Grado de inversión	31,219,584	9,672,445
Sin calificación o no disponible	22,706,054	35,914,511
	<b>53,925,638</b>	<b>45,586,956</b>

## Valores de mercado máximo, mínimo y promedio del portafolio

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Valor máximo	2,168,997,239	1,988,350,089
Valor mínimo	1,987,649,899	1,037,714,106
Valor promedio	2,093,840,785	1,567,692,734

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

## NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Inversión en derechos fiduciarios	2,054,547,146	1,941,310,654
	<b>2,054,547,146</b>	<b>1,941,310,654</b>

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Saldo al inicio del periodo</b>	<b>1,941,310,654</b>	<b>1,049,329,265</b>
Actualización por variación patrimonial	234,559,406	104,685,958
Adquisiciones	8,420,370	820,297,387
Ventas / retiros / traslados/ pagos excedentes	(129,743,284)	(33,001,956)
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>2,054,547,146</b>	<b>1,941,310,654</b>

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

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

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

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

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Valores derechos
P.A. Parque Arauco (1)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	49.00%	678,556,184
P.A. Pam Connecta (2)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	379,713,874
P.A. Fideicomiso Pal (CC Pq Fabricato) (3)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	56.90%	160,661,434
P.A. Complejo Operativo Zol Funza (4)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	138,394,316
P.A. Fideicomiso La Argentina BIS Inmoval	Fiduciaria Alianza S.A.	Parqueo	100.00%	99,400,774
P.A. Oficinas OXO	Fiduciaria Bogotá S.A.	Administración y fuente de pagos	89.20%	88,578,564
P.A. Tec Center	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	73.50%	70,247,060
P.A. Capital Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	70,817,776
P.A. Ibis Hoteles Rojos	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	60.00%	61,633,433
P.A. Edificio Calle 90	Fiduciaria Bogotá S.A.	Administración y fuente de pagos	100.00%	32,812,329
P.A. FC Correval Inmoval 001	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	31,246,434
P.A. FA Mansarovar	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	24,271,648
P.A. Torre Uno 93	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	80.00%	24,004,667
P.A. Hotel OXO	Fiduciaria Bogotá S.A.	Administración y fuente de pagos	71.90%	25,752,489
P.A. Urban Plaza	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	17.20%	27,536,324
P.A. FAI 19.90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	37.50%	17,279,228
P.A. Fideicomiso 100 Street	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	17,884,625
P.A. FA Oficina 501 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	13,361,911
Fa Oficina Terpel San Fernando Plaza Inmoval	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,805,648
P.A. FC Piso 10	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	12,337,148
P.A. FA Oficina 502 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,521,291
P.A. FC Piso 11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,357,212

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Valores derechos
P.A. FAI 91.11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	44.10%	10,518,511
P.A. Oficina 503 Megatower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,699,909
P.A. Local 3 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	7,864,867
P.A. FAI MD - El Lago	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	66.60%	8,361,096
P.A. Fideicomiso Piso 5 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	7,928,394
				<b>2,054,547,147</b>

## (1) Parque Arauco Matriz

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

## (2) Pam Connecta

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

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 m<sup>2</sup> entre oficinas y comercio ubicado en la avenida el Dorado (av. Calle 26) con carrera 92 en la ciudad de Bogotá.

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

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

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

## (4) P.A. Complejo Operativo ZOL Funza

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 10 de septiembre de 2021, el objetivo del contrato de fiducia es el de administrar los Bienes 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.

## NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Oficinas	295,737,335	286,640,331
Locales	288,583,149	284,099,988
Bodegas	23,071,062	21,971,306
<b>Total propiedades</b>	<b>607,391,546</b>	<b>592,711,625</b>
<b>Anticipo de inmuebles</b>		
Promesas de compraventa / adquisición derechos fiduciarios	123,300,122	63,694,435
<b>Total anticipos</b>	<b>123,300,122</b>	<b>63,694,435</b>
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>730,691,668</b>	<b>656,406,060</b>

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>592,711,625</b>	<b>559,713,303</b>
Ajuste al valor razonable	23,717,521	15,571,903
Adquisiciones	-	18,134,075
Ventas / retiros / traslados	(9,037,600)	(707,656)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>607,391,546</b>	<b>592,711,625</b>

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

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Saldo al inicio del año</b>	<b>63,694,435</b>	<b>135,866,506</b>
Anticipos realizados	68,026,057	787,651,321
Traslados a derechos fiduciarios/ propiedades de inversión	(8,420,370)	(859,823,392)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>123,300,122</b>	<b>63,694,435</b>

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

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

El valor de las propiedades de inversión se actualiza de forma anual teniendo en cuenta los avalúos realizados por profesionales, la última actualización se realizó en los meses de septiembre y noviembre de 2022; 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.

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:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Diversas (1)	4,657,623	3,021,691
Arrendamientos (2)	532,114	491,700
Depósitos	-	136,576
Deterioro (3)	(23,488)	(52,410)
	<b>5,166,249</b>	<b>3,597,557</b>

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Fideicomiso Zonas Francas (a)	619,187	2,964,437
Fideicomiso Bodega Yumbo (b)	4,000,000	-
Fideicomiso Edificio Calle 90/Hidra	665	-
Credicorp	86	383
Otros	37,685	56,871
	<b>4,657,623</b>	<b>3,021,691</b>

(a) Corresponde al saldo por cobrar por Venta de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Zonas Francas.

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

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

(3) Al 31 de diciembre de 2022 mediante el modelo de pérdida esperada, la administración del Fondo evaluó la evidencia objetiva de sus cuentas por cobrar y consideró registrar un deterioro en razón al análisis de las siguientes variables:

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo al inicio del periodo	(52,410)	(367,771)
Deterioro del periodo	(23,488)	(52,410)
Recuperaciones	52,410	367,771
<b>Saldo al final del periodo</b>	<b>(23,488)</b>	<b>(52,410)</b>

## NOTA 9 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES

A continuación, el detalle de obligaciones financieras vigentes:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Obligaciones financieras	823,424,678	787,537,075
	<b>823,424,678</b>	<b>787,537,075</b>

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras vigentes al 2022:

Entidad Bancaria	Fecha Inicio obligación	Vigencia	Tasa de interés	Valor del préstamo
Bancolombia S.A.	17/02/2021	6 años	IBR + 2.89%	349,304,286
Itaú S.A.	17/02/2021	3 años	IBR + 2.88%	200,000,000
Banco de Occidente S.A.S	22/12/2021	2 años	IBR + 1.10%	56,003,695
Scotiabank	17/02/2021	2 años	4.90%	44,259,219
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	40,874,752
Bancolombia S.A.	29/09/2021	3 años	IBR + 1.4%	29,799,349
Banco de occidente	19/05/2021	2 años	IBR TV + 0.9%	16,497,752
Banco de occidente	01/07/2021	2 años	IBRTV + 0.9%	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
Scotiabank	15/02/2022	2 años	IBR + 4,52%	4,016,064
Banco de Bogotá	28/05/2022	2 años	IBRTV + 3.75%	6,196,341
Intereses provisionados a la fecha				9,859,001
				<b>823,424,678</b>

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

Entidad Bancaria	Fecha Inicio obligación	Vigencia	Tasa de interés	Valor del préstamo
Bancolombia S.A.	17/02/2021	6 años	IBR + 2.89%	349,819,633
Itaú S.A.	17/02/2021	3 años	IBR + 2.88%	200,000,000
Bancolombia	17/02/2021	2 años	4.90%	44,259,219
Banco de occidente	19/05/2021	1 año	IBR TV + 0.9%	16,497,752
Banco de occidente	01/07/2021	1 años	IBRTV + 0.9%	16,497,752
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	10,040,161
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	10,040,161
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	9,036,145
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	40,874,752
Bancolombia S.A.	29/09/2021	3 años	IBR + 1.4%	30,000,000
Banco de Occidente S.A.S	22/12/2021	2 años	IBR + 1.10%	56,003,696
Intereses provisionados a la fecha				4,467,805
				<b>787,537,075</b>

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

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

## NOTA 10 - COMISIONES Y HONORARIOS

A continuación, el detalle de comisiones y honorarios:

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Comisiones (1)	3,508,002	3,111,990
Honorarios (2)	42,244	32,179
	<b>3,550,246</b>	<b>3,144,169</b>

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

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

## NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle de las cuentas por pagar:

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Acreedores varios - consignaciones no identificadas	-	1,557,170
Iva generado arrendamiento inmuebles	2,276,300	2,305,033
Acreedores varios	183,863	366,165
Impuestos (1)	279,582	37,509
	<b>2,739,745</b>	<b>4,265,877</b>

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

## NOTA 12 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

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

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los derechos y suscripciones, correspondientes al valor neto del Fondo por \$2,027,286,144 y \$1,855,651,542 respectivamente, se encontraban representados en 60,571,717.86 y 61,829,769.16 unidades, a valor de \$33,469.19 y \$30,012.27 pesos por unidad, respectivamente. El número de inversionistas a esas mismas fechas son 1,804 y 1,793 respectivamente.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

A continuación, el rendimiento generado en el Fondo a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2022:

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Rendimientos abonados de los inversionistas	212,892,340	165,505,372
	<b>212,892,340</b>	<b>165,505,372</b>

## NOTA 13 - INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES

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

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Arrendamientos	76,659,427	113,673,304
	<b>76,659,427</b>	<b>113,673,304</b>

## NOTA 14 – RESULTADO NETO EN VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Valoración por UVR	71,628,381	35,286,533
Desvalorización por avalúos	(47,910,860)	(19,714,630)
	<b>23,717,521</b>	<b>15,571,903</b>

Corresponden a las valorizaciones de las propiedades de inversión del Fondo que se realizaron en la vigencia del año 2022 y del 2021.

## NOTA 15 – RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de valoración de derechos fiduciarios:

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre 2021</b>
Valoración derechos fiduciarios	441,529,504	151,652,855
Desvalorización derechos fiduciarios	(206,970,098)	(46,966,897)
	<b>234,559,406</b>	<b>104,685,958</b>

Corresponden a las valorizaciones de las Derechos Fiduciarios del Fondo que se realizaron en la vigencia del período 2022 y 2021.

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

## NOTA 16 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Custodio de valores	(289,642)	(252,754)
	<u>(289,642)</u>	<u>(252,754)</u>

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

## NOTA 17 - GASTOS FINANCIEROS

A continuación, el detalle de los gastos financieros:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Intereses créditos bancarios (1)	(74,096,251)	(26,394,896)
	<u>(74,096,251)</u>	<u>(26,394,896)</u>

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

## NOTA 18 - GASTO POR COMISIONES

A continuación, el detalle de las comisiones:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Administración Fondo de inversión colectiva (1)	(39,797,397)	(35,985,124)
Otras comisiones (2)	(1,993,260)	(4,448,290)
	<u>(41,790,657)</u>	<u>(40,433,414)</u>

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

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Julio Corredor O Y Cía. (a)	(1,139,271)	(735,641)
Credicorp Capital Fiduciaria (b)	(174,000)	(232,766)
JK Gomcarva SAS (c)	(59,250)	-
Alianza Fiduciaria (b)	(61,980)	(56,161)
Exitos JG SAS	(18,000)	-
Cuartas Zuleta Claudia	(9,750)	-
Fiducridicorp Vista	(1,000)	-
Scotiabank Colpatría S.A	(9)	-
Banca De Inversión Bancolombia S.A. (d)	-	(2,625,000)
Itaú Comisionista De Bolsa Colombia S.A.	-	(700,000)
Jones Lang LaSalle Ltda.	(530,000)	(74,847)
Otros administradores	-	(16,000)
Grupo T3 S.A.S	-	(7,875)
	<u>(1,993,260)</u>	<u>(4,448,290)</u>

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

- a) Comisión Inmobiliaria por recaudo de arrendamientos.
- b) Comisión fiduciaria por administración de fideicomisos.
- c) Comisión de corretaje venta Local CC Mercurio
- d) Comisiones de estructuración generadas en los créditos adquiridos para la compra de derechos fiduciarios en el Fideicomiso Parque Arauco en 2021.

## NOTA 19 – HONORARIOS

A continuación, se detallan los honorarios:

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Otros honorarios (1)	(1,388,459)	(1,692,994)
Revisoría fiscal (2)	(29,260)	(13,725)
	<b>(1,417,719)</b>	<b>(1,706,719)</b>

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

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

## NOTA 20 – IMPUESTOS

A continuación, el detalle de impuestos:

	<b>31 de diciembre de 2022</b>	<b>31 de diciembre de 2021</b>
Prediales (1)	(5,372,028)	(6,248,044)
Sobretasas y otros (2)	(980,322)	(3,839,121)
	<b>(6,352,350)</b>	<b>(10,087,165)</b>

(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.

# ANEXOS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

## NOTA 21 - OTROS INGRESOS Y GASTOS NETO

A continuación, el detalle de otros ingresos y gastos:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Incumplimiento de contrato arrendamientos	343,230	649,405
Otros ingresos (1)	311,158	213,301
Indemnización por siniestros	-	37,359
Recobros y recuperaciones	68,751	133,983
Adecuaciones	(396,226)	(466,519)
Otros gastos (2)	(378,047)	(1,084,356)
Mantenimiento y reparaciones	(45,629)	-
Gastos avalúos	(422,514)	(540,713)
Administraciones (3)	(1,753,562)	(799,386)
	<b>(2,272,839)</b>	<b>(1,856,926)</b>

(1) El siguiente es el detalle de los otros ingresos:

	31 de diciembre de 2022
Restitución remanente aportes PA Bodegas ZF	100,495
Reconocimiento económico compra fallida (a)	79,780
Reversión de Provisiones por gastos no realizados	63,453
Otros ingresos asociados a las propiedades de inversión.	67,430
	<b>311,158</b>

(a) Corresponde al valor ingresado al fondo por el reconocimiento económico de la compra fallida del fideicomiso Piso 9 Cali acordado con el Banco Itaú.

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

(3) Corresponde al gasto por administración de los inmuebles de propiedad del Fondo.

## NOTA 22 – CONTINGENCIAS

### Contingencias activas

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.

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)  
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

---

Fecha de inicio del proceso:

11 de octubre de 2017.

Descripción detallada del proceso en cuenta avance y estado de este con corte a 31 de diciembre de 2022:

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.
- En virtud de lo anterior, el 8 de octubre de 2020 se presentó nuevamente memorial al Juzgado solicitando que se requiriera nuevamente a BANCOLOMBIA para dar respuesta al oficio en el cual se ordenan las medias cautelares, así como ordenar sancionar en contra de Bancolombia con la multa que establece el parágrafo 2 del artículo 593 del Código General del Proceso.
- El 11 de octubre de 2021 se presentó memorial al Juzgado con la finalidad de que se requiera nuevamente a BANCOLOMBIA para que dé respuesta al oficio radicado en varias oportunidades sin respuesta y se remita copia del expediente digital.
- En el 16 de febrero de 2022, el Juzgado remitió a Bancolombia un oficio mediante el cual se ordenó comunicar al Gerente de Bancolombia S.A. la apertura de incidente en contra de este por incumplir la orden de embargo emitida por el Juzgado mediante los oficios del 6 de septiembre de 2018 y 1 de octubre de 2019
- El 22 de febrero de 2022, BANCOLOMBIA mediante correo electrónico envió al Juzgado memorial de fecha 21 de febrero de 2022, manifestando que no ha desatendido la orden del Despacho, y aportó documentación sustentando dicha manifestación. Asimismo, manifestó que sobre las cuentas del cliente ejecutado FINO LINO a la fecha figuran vigentes ordenes de embargo anteriores a la

# ANEXOS

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**  
**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

---

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 aún no se ha logrado ningún tipo de embargo, estimaríamos que podría tomar mínimo 1 año más.

Calificación de la Contingencia:

La posibilidad de recuperación de cartera es eventual, ya que a la fecha el juzgado libró mandamiento de pago y se decretaron medias cautelares sobre las cuentas reportadas por Transunión. Sin embargo, aún es difícil identificar el patrimonio que pueda ser ejecutado para el pago de la deuda, en la medida en que 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.

Se solicitará al Juzgado que informe de los dineros que se hayan embargado por las medidas cautelares decretadas dentro del proceso

Con corte a 31 de diciembre de 2022 no se tiene ningún otro pasivo contingente, diferente a los aquí enunciados, que pueda afectar al Fondo.

## **NOTA 22 - MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO**

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

## **NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES**

Al cierre a 31 de diciembre de 2022 y hasta el 1 de marzo de 2023, fecha de la emisión de los estados financieros no existen hechos ocurridos después de los períodos que se informan, que impliquen ajustes y que puedan afectar la toma de decisiones económicas de los suscriptores.

# ANEXOS

## Anexo 2: Reporte de Calificación

### RATING ACTION COMMENTARY

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

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

Fitch Ratings - Bogota - 10 Jul 2023: Fitch Ratings afirmó la calificación nacional de calidad de administración de inversiones del Fondo de Inversión Colectiva (FIC) Cerrado Inmobiliario Inmoval (Inmoval) en 'Excelente(col)'. El fondo es administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. (Credicorp Capital). La Perspectiva es Estable.

### FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

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

El fondo cuenta con el soporte de las áreas de riesgo de crédito y operativas, y entes externos como administradores inmobiliarios, abogados y veedores. Además, se beneficia del uso del software especializado Argus. El equipo a cargo del fondo da seguimiento continuo a métricas de riesgo como vacancia, mora y promedio ponderado del plazo al vencimiento de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, hay oportunidad de mejora en contar con información al menos de manera mensual sobre estas métricas para la totalidad de los administradores.

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

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

# ANEXOS

--Proceso de Inversión: 'Excelente(col)';

--Recursos de Inversión: 'Fuerte(col)';

--Administración de Riesgos: 'Excelente(col)';

--Compañía y Servicio al Cliente: 'Excelente(col)';

--Desempeño de la Inversión: 'Consistente(col)';

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

**Recursos de Inversión:** El fondo se beneficia de la estructura organizacional de Credicorp Capital, la cual tiene una segregación amplia de funciones y separación entre las diferentes áreas. Inmoval tiene el respaldo del área de riesgo de crédito y *back-office* de la comisionista, así como de entes externos. El flujo del trabajo se beneficia de Argus, aunque Excel sigue en uso.

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

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

# ANEXOS

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

## **SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN**

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

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

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

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

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

## **PARTICIPACIÓN**

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

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

# ANEXOS

## CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

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

## INFORMACIÓN REGULATORIA

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

NÚMERO DE ACTA: COL\_2023\_136

FECHA DEL COMITÉ: 7/julio/2023

PROPÓSITO DE LA REUNIÓN: Revisión Periódica

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

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

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

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

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

## DEFINICIONES DE ESCALAS NACIONALES DE CALIFICACIÓN

### ESCALA DE CALIDAD DE ADMINISTRACIÓN DE INVERSIONES

# ANEXOS

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

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

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

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

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

## PERSPECTIVAS Y OBSERVACIONES DE LA CALIFICACIÓN

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

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

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

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

## RATING ACTIONS

# ANEXOS

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

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

## FITCH RATINGS ANALYSTS

**Sandra Patricia Paez**

Director

Analista Líder

+57 601 241 3258

sandra.paez@fitchratings.com

Fitch Ratings Colombia

Calle 69 A No. 9-85 Bogota

**Felipe Baquero Riveros**

Associate Director

Analista Secundario

+57 601 241 3219

felipe.baquero@fitchratings.com

**Juan Pablo Haro Bayardo, CFA, FRM**

Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7005

juanpablo.harobayardo@fitchratings.com

## MEDIA CONTACTS

**Monica Saavedra**

Bogota

+57 601 241 3238

monica.saavedra@fitchratings.com

Información adicional disponible en [www.fitchratings.com/site/colombia](http://www.fitchratings.com/site/colombia).

# ANEXOS

## PARTICIPATION STATUS

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

## APPLICABLE CRITERIA

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

## ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

## ENDORSEMENT STATUS

Fondo de Inversion Colectiva Inmobiliario INMOVAL -

## DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace:

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

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

# ANEXOS

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

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o

# ANEXOS

cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta. Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para

# ANEXOS

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

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2023 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

## READ LESS

### SOLICITATION STATUS

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

### ENDORSEMENT POLICY

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

