

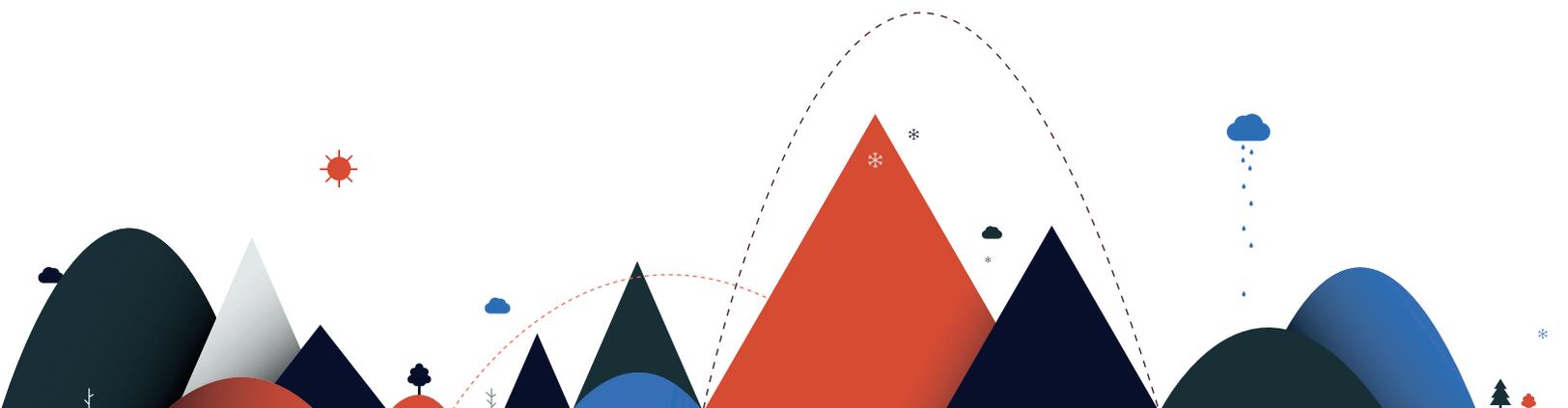


Fondo de Inversión
Colectiva Inmobiliario
INMOVAL



Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL

**Informe Anual de Gestión
2024**



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. 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 solo 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

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	15
Desempeño del Fondo	17
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	15
Desempeño del Fondo	17
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



INTRODUCCIÓN

En nuestra condición de gestores del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL (el “Fondo” o “INMOVAL”), es un gusto presentar el resultado del cierre de un período de gestión, el cual se caracterizó por una recuperación económica moderada tras desaceleración del año 2023, una política monetaria de reducción gradual de las tasas de referencia, donde estas últimas se encontraban en 12,75% al inicio del 2024, y a lo largo del año se realizaron recortes, de esta manera la tasa se ubicó en 9,50% al cierre del año. La inflación cerró en 5,2% en 2024, y el PIB creció en 1,7%, 170 puntos porcentuales por arriba del período anterior; sin embargo, a pesar del mejor resultado en inflación y crecimiento económico, los desafíos en el entorno político continuaron siendo una constante durante el año 2024.

A pesar de los desafíos presentados por las condiciones políticas, una muestra de la confianza que existe en el mercado y especialmente en el sector inmobiliario cuyo horizonte de inversión es en la mayoría de los casos el largo plazo fue la ejecución de la estrategia de venta por parte del Fondo, donde se logró la venta de activos que alcanzaron la valorización esperada para su capitalización por el valor de COP 30.125 MM, recursos que permitieron al Fondo obtener flujo de caja para atender las distintas obligaciones de operación y de adquisición de algunos activos. Dado lo anterior, la estrategia de venta iniciada en el año 2021 alcanza ventas ejecutadas por el valor de COP 268.326 MM.

Frente a la absorción de área disponible para arrendamiento, el mercado inmobiliario tuvo una reactivación, especialmente en el sector de oficinas, logrando el Fondo arrendar un total de 35 contratos nuevos en el espacio que habían quedado vacantes en años anteriores, especialmente producto de la pandemia. Lo que demuestra que los activos de INMOVAL siguen siendo por su buena ubicación, calidad y gestión, excelentes espacios para los distintos arrendatarios tanto locales como internacionales.

Es evidente que el modelo de trabajo híbrido, impulsado tras la pandemia, ha llegado para quedarse. Sin embargo, las empresas continúan demandando espacios de oficina, ahora con especificaciones alineadas a las nuevas formas de trabajo. Aspectos como áreas colaborativas, espacios de esparcimiento, puestos alternos, sistemas de reserva de salas y soluciones de movilidad, como parqueaderos eficientes o zonas de micro movilidad, se han convertido en elementos clave. Factores que permitan a los trabajadores disfrutar de entornos más amables, flexibles y productivos, promoviendo el bienestar y la eficiencia en sus jornadas laborales.

La tendencia a la baja del IPC (índice de precios al consumidor - inflación) que impacta directamente a la UVR (unidad de valor real), indicador que a su vez está directamente relacionado con la valoración diaria de los activos del Fondo, resultó en un menor ritmo de crecimiento haciendo que la corrección realizada trimestralmente con la estrategia de actualización a valor razonable de los activos fuera en gran medida menor a la experimentada en el año 2023 cuyo ritmo de valoración diaria fue acelerado.

De la misma forma las tasas de descuento utilizadas por los evaluadores presentaron una leve disminución por la misma corrección de los índices inflacionarios y tasas de referencia, lo que afecta positivamente el ejercicio anual de actualización a valor razonable de los activos por el método de flujos de caja descontados.

Para el año 2024 el Fondo entregó un Dividend Yield (Distribución de utilidades) por valor de COP 39.949 MM correspondiente a 1,99% después de haber cumplido con las obligaciones de pago y mantuvo un constante canal de comunicación con los inversionistas a través de webinars e informes regulatorios que permitieran a nuestros inversionistas obtener información de primera mano sobre el desempeño y estrategias del Fondo y dispongan con información actualizada sobre sus inversiones. Finalmente, desde INMOVAL, somos conscientes de que los años posteriores a la pandemia han sido desafiantes, no solo para el Fondo, sino también para el país y nuestros inversionistas. Sin embargo, hemos visto esta situación como una oportunidad para aprender y seguir gestionando tanto el presente como el futuro del Fondo. Nos enorgullece contar con un equipo comprometido con la excelencia y agradecemos profundamente la confianza que nuestros inversionistas han depositado en nosotros.

¡Muchas gracias nuevamente por su confianza!

Equipo de INMOVAL
Credicorp Capital Colombia

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	15
Desempeño del Fondo	17
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



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:

- Multinacionales, 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).

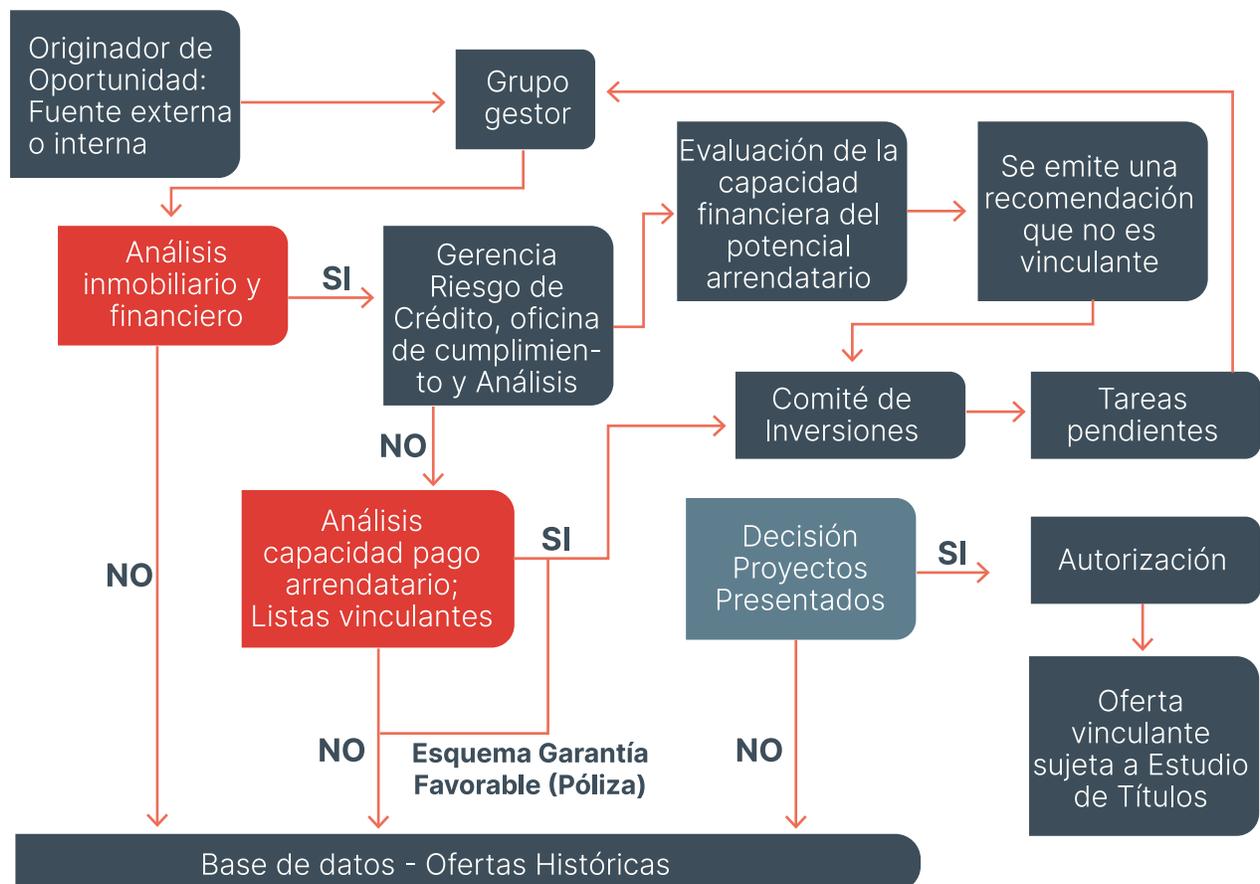
Built to Suit:

- 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:

1. Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del bien.
2. 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.
3. Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial.
4. Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad.



Proceso de Desinversión

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

- (i) Reutilizar el capital para seguir ejecutando su estrategia de inversión
- (ii) Ayudar a mantener un apalancamiento dentro de los niveles óptimos y/o
- (iii) Aumentar el *Cash Yield*.

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

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

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.



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

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

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

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.

Información general del 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.

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.

Varios

Reclamación de incumplimiento de arrendamiento

A mediados del 2023 se presentó un siniestro en el activo ubicado en la carrera 14 No. 96 – 82/34 propiedad del Fondo y el cuál está arrendado al grupo asegurador Mapfre, lo cual generó reclamaciones recíprocas de incumplimiento respecto del contrato de arrendamiento suscrito entre INMOVAL y dicho arrendatario. Debido a lo anterior, se inició un procedimiento arbitral por parte de Mapfre, cuya demanda fue admitida a inicios del año 2024, y la cual el Fondo contestó y radicó demanda de reconvencción en marzo de 2024. Tal como se indicó en el informe de cierre del año 2023, luego de la revisión de las pretensiones de Mapfre en este proceso arbitral, el Fondo considera que las reclamaciones de Mapfre no serían procedentes, y adicionalmente que este último incurrió en sí en un incumplimiento al arrendamiento, entre otras razones, por el no pago del canon de arrendamiento. Desde INMOVAL se han venido realizando gestiones para defender los intereses del Fondo y sus inversionistas, para lo cual y con el apoyo de un asesor jurídico externo se está adelantando la respectiva defensa del Fondo. Para la fecha del 31 de diciembre del año 2024, se estaba a la espera de radicar la reforma a la demanda de reconvencción del Fondo, y que el Tribunal Arbitral programe fecha de audiencia de trámite e inicie la etapa probatoria del proceso.

Proceso judicial ejecutivo para el cobro de cánones de arrendamiento

Con ocasión de los reiterados incumplimientos por parte del arrendatario Almacenes Flamingo S.A., en relación con el pago de cánones de arrendamiento, se presentó una demanda judicial ejecutiva, en contrato del arrendatario acá enunciado. A finales del mes de noviembre de 2024, se notificó a INMOVAL auto que libra mandamiento de pago por parte del juzgado en el que se adelanta el proceso, a través del cual ese libro mandamiento de pago con contra de Almacenes Flamingo SA por los conceptos adeudados, tales como, cánones de arrendamiento, cuotas de administración, intereses moratorios y cláusula penal. También se decretó la medida cautelar de embargo y retención de las sumas de dinero que tenga o llegase a tener Almacenes Flamingo S.A. en cuentas corrientes, de ahorro, certificados de depósito, o encargos fiduciarios en diferentes entidades bancarias.

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	15
Desempeño del Fondo	17
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



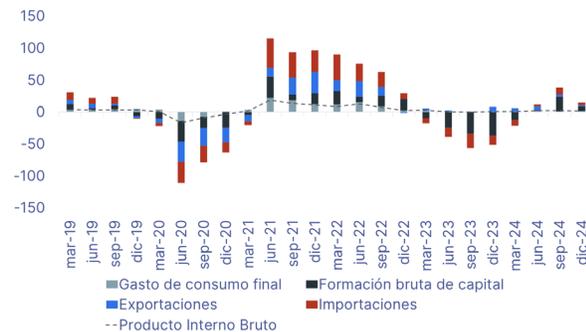
ENTORNO MACROECONÓMICO

Crecimiento de la economía

Los Índices de producción industrial y manufacturera presentaron una variación negativa frente al año anterior. La menor demanda de productos y servicios ha provocado que la industria produzca menos frente a periodos anteriores.

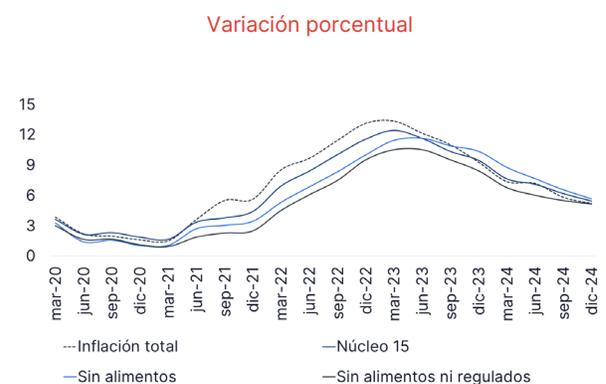


En el 2024 el PIB presenta un crecimiento de 1,7%. Este aumento fue impulsado principalmente por los sectores de Agricultura y Entretenimiento, aun cuando sectores como Industria y Comercio no logran recuperarse de los malos resultados.



Comportamiento de la inflación

La inflación en 2024 fue de 5,22%, ubicándose ligeramente por encima de las expectativas del equipo de Research Credicorp. El resultado se ve impulsado por una mayor variación en los precios de restaurantes, alimentos y hoteles y vivienda.



Se espera que a comienzos de 2025 la inflación siga cediendo. La inflación esperada en un escenario base alcanzaría el 4% a fin de año.

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

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	15
Desempeño del Fondo	17
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



DESEMPEÑO DEL FONDO

Principales hitos 2024



Patrimonio:
COP 2,2 Bn
(disminución de 6,2% vs. 2023)



Activos:
COP 3,4 Bn
(aumento de 4,7% vs. 2023)



Rentabilidad Anual:
8,68% (IPC 5,21%)



Nivel de Endeudamiento
34,7% sobre activos



Ingresos por arrendamiento
anuales:
COP 328.096 MM



1.757 Inversionistas totales
(a cierre del 2024)



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



Nivel de ocupación
93,9%



Redenciones anticipadas:
COP 39.949 MM



Liquidez mercado
secundario:
COP 40.094 MM en el año

Rentabilidad del Fondo y Evolución del Valor de la Unidad

La rentabilidad anual de INMOVAL en el año 2024 fue de 8,68%, como consecuencia del cierre de negocios como una bodega de ZOL Funza y el inicio de operación del Edificio Rivana, cuya activación a valor razonable se dio en el mes de diciembre. Así como, las actualizaciones del valor de los activos propiedad de inversión y activos subyacentes de los derechos fiduciarios del portafolio del Fondo, los cuales tuvieron un ajuste derivado de la corrección al efecto de valorización diaria de UVR mediante las Cartas Valor trimestrales y Avalúos que se han registrado durante el año.

La rentabilidad esta compuesta por unos ingresos por canon de arrendamiento COP 74.588 MM y valorización neta de COP 12.427 MM y otros ingresos por COP 2.267 MM; en cuanto a los gastos por el funcionamiento y gestión del Fondo por COP 169.336 MM. Lo que representó un resultado del ejercicio de COP -74.742MM.

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.

Por otro lado, a cierre del 2024, la rentabilidad de INMOVAL desde su inicio de operaciones en noviembre de 2009, cerró en 8,62% E.A.

Desempeño Histórico	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años	Desde el inicio
Rentabilidades E.A.	8,68%	2,31%	5,29%	8,62%

Evolución del Valor de la Unidad

Fecha	Valor Unidad	Precio de Valoración	Fecha
31-dic-23	32,228.52	14,992.00	31-dic-23
31-dic-24	35,032.96	21,077.06	31-dic-24
Variación	8,70%	40,59%	Variación



La unidad presentó un crecimiento del 8,70%, desde el 31 de diciembre de 2023 a 31 de diciembre de 2024; y el precio de valoración en el mercado secundario derivado de lo establecido en la circular 006 del Superintendencia Financiera tuvo un aumento del 40,59%, del 31 de diciembre de 2023 al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024 el valor de unidad cerró en COP 35.032,96 y el precio resultante por metodología de marcación de precios establecida por la Superintendencia Financiera cerró en COP 21.077,06.

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.

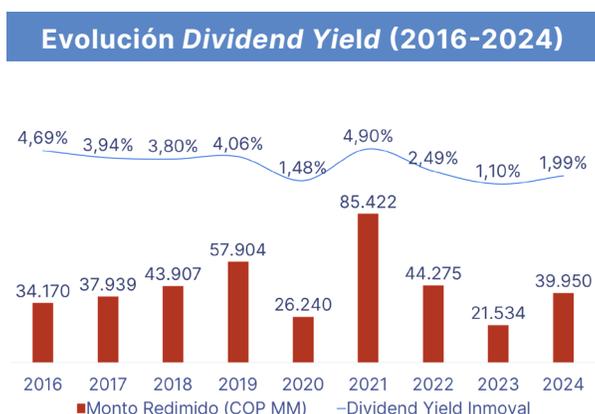
Es importante aclarar que las marcaciones de precios en varias ocasiones están dadas por transacciones que no son representativas frente a la cantidad de unidades del fondo. Por lo que consideramos el valor de la unidad patrimonial sigue siendo de gran relevancia como indicador.

Redenciones Anticipadas de Unidades (Dividend Yield)

Continuando con la política de redención anticipada de unidades de acuerdo con el comportamiento de caja y capacidad, el Fondo realizó una redención anticipada de unidades por un total de COP 39.949 MM durante el año 2024.

Fecha	Monto (COP)	Valor Fondo (COP)	Rentabilidad Período
4-jul-24	8.668.466.972	2.039.149.649.965	0,43%
13-dic-24	31.281.199.013	2.006.680.189.670	1,56%
Variación	39.949.665.985	2.015.094.680.732	1,99%

Esto representa un *cash yield* de 1,99% E.A. sobre el valor contable promedio del patrimonio en el período realizado y calculado sobre el valor del Fondo en el mercado secundario es de 3,44% E.A.



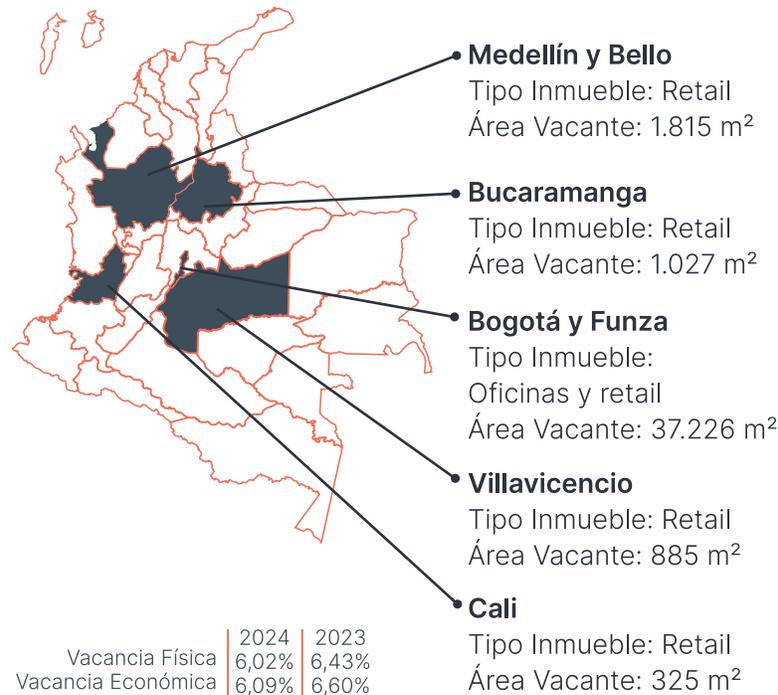
La rentabilidad del Fondo durante el 2024 fue de 8,68% EA, la cual se explica en gran medida por las actualizaciones del valor de los activos propiedad de inversión y activos subyacentes de los derechos fiduciarios del portafolio del Fondo, los cuales tuvieron un ajuste derivado de la corrección al efecto de valorización diaria de UVR mediante las Cartas Valor trimestrales y Avalúos que se han registrado durante el año.

En adición a los avalúos anuales regulatorios del valor de los inmuebles, con el fin de mantener actualizado el valor de los inmuebles del portafolio incorporando los cambios más relevantes en las variables macroeconómicas (tasas de salida, tasas de descuento y proyección de tasas aplicadas a los contratos de arrendamiento y gastos asociados al inmueble), se incorporó la estrategia de Cartas de Valor trimestrales que disminuyen la volatilidad que algunas variables le agregan a la metodología de valoración diaria del Fondo. Esta incorporación aumenta la transparencia y confiabilidad de los inversionistas en el valor patrimonial reportado.

De esta manera, los valores registrados muestran una corrección, reflejando la coyuntura macroeconómica con inflación y tasas de endeudamiento históricamente altas, lo cual tuvo un impacto al alza en las tasas de descuento y tasas de salida. Por otro lado, la rentabilidad histórica del Fondo es de 8,62%.

Gestiones Comerciales - Arriendos

Gestión Comercial



El promedio anual del índice de vacancia económica pasó de 6,60% en el 2023 a 6,09% en el 2024, y respecto al índice de vacancia física (medida en metros cuadrados desocupados) pasó del 6,43% al 6,02% respectivamente. La disminución de los indicadores al cierre del año 2024 se explica principalmente por la colocación de oficinas y locales en corredores importantes de las ciudades.

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 4,5 años.

De esta manera INMOVAL cerró en el mes de diciembre con una vacancia económica del 6,09% equivalente a 51 pbs por debajo de la cifra registrada en el año 2023 y dentro del rango objetivo fijado por el Gestor [4,0% - 7,0%], un indicador positivo para un Fondo que cuenta con 3.2 COP BN en AUM's, y en comparación con el mercado, reflejando el impacto de las estrategias implementadas para fortalecer las relaciones comerciales entre el Fondo y sus arrendatarios.

Llamados a Capital

En el año 2024, al igual que en los últimos tres años anteriores, no se hicieron llamados a capital.

Año	Monto Llamado (COP MM)	Llamados de Capital Acumulados (COP MM)
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
2023	0	1.532.330
2024	0	1.532.330
TOTAL	1.532.330	

La razón principal por la cual no se realizaron llamados de capital durante el 2024 se centra en 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?

Ítulos 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.

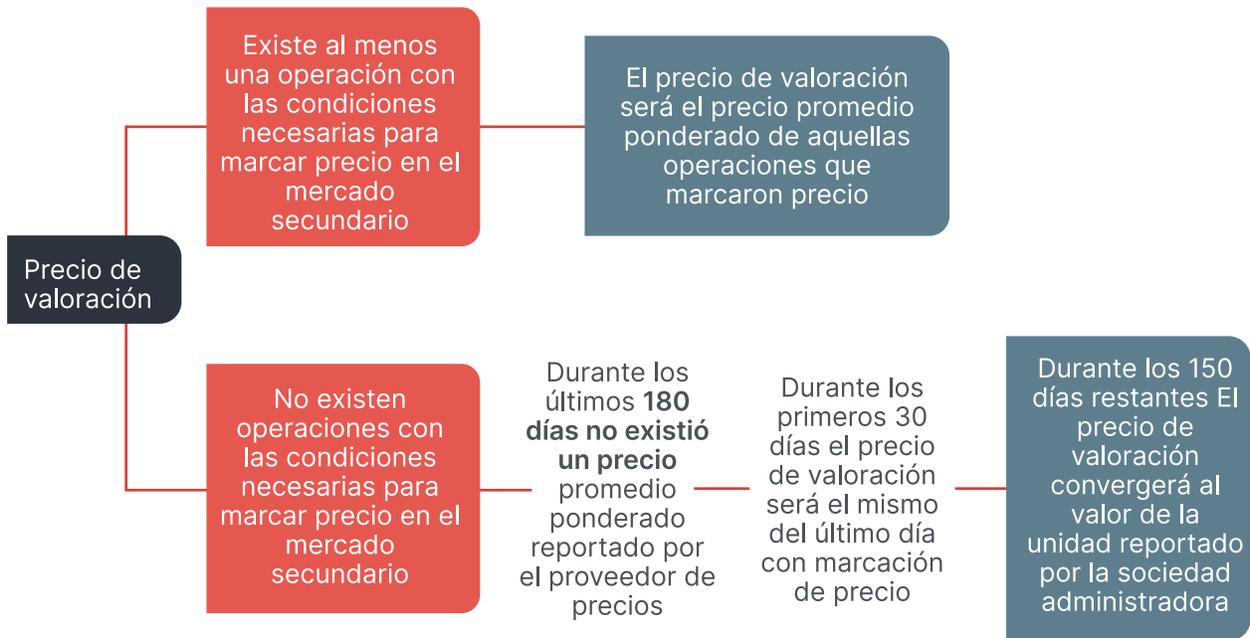
¿Sobre quiénes tiene impacto?

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.

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

La nueva metodología de PiP SA, 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 COP 25 MM.

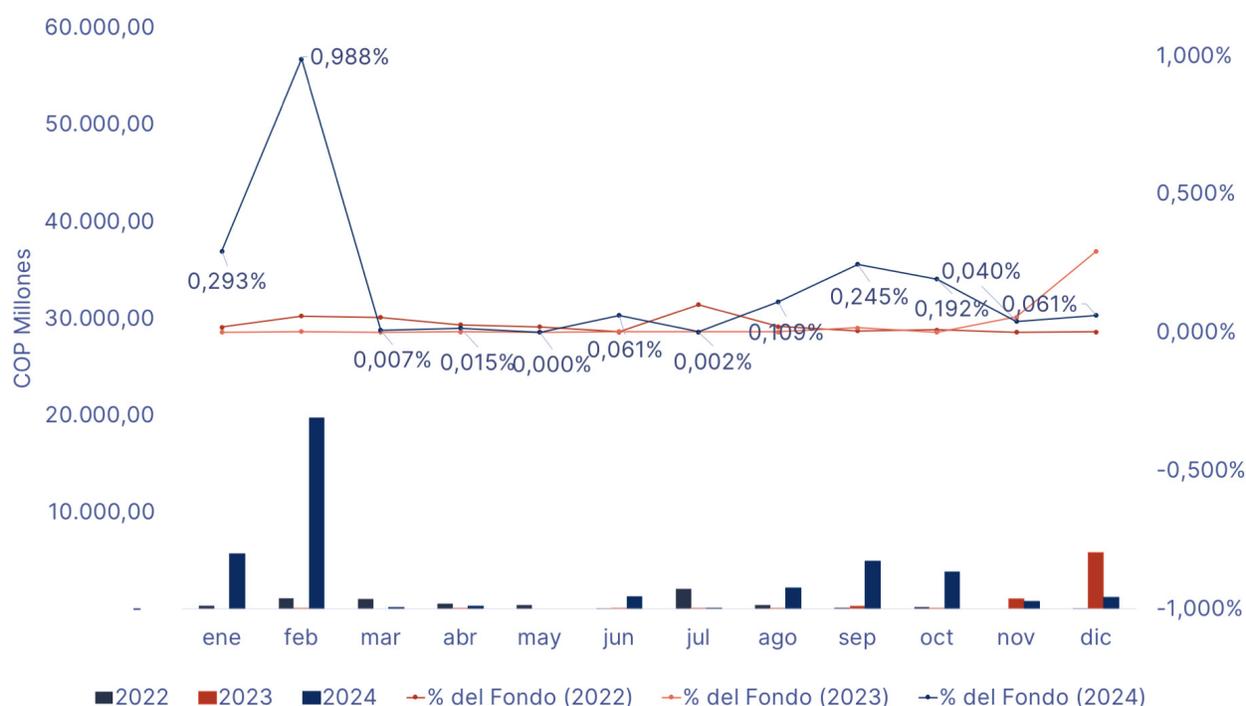
Liquidez en Mercado Secundario

En el año 2024, el mercado secundario de las unidades de participación de INMOVAL registró transacciones por valor total de COP 40.094 MM, equivalente a un crecimiento del 441% sobre el monto operado en el 2023.

El mes de febrero de 2024 registró el mayor volumen de transacciones con un valor operado de COP 19.711 MM, el mes de mayo no registro ningún valor de transacciones.

El valor operado a lo largo del año corresponde aproximadamente al 1,99% del valor promedio del Fondo para el año 2024.

Evolución Mensual Mercado Secundario



CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	15
Desempeño del Fondo	17
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55

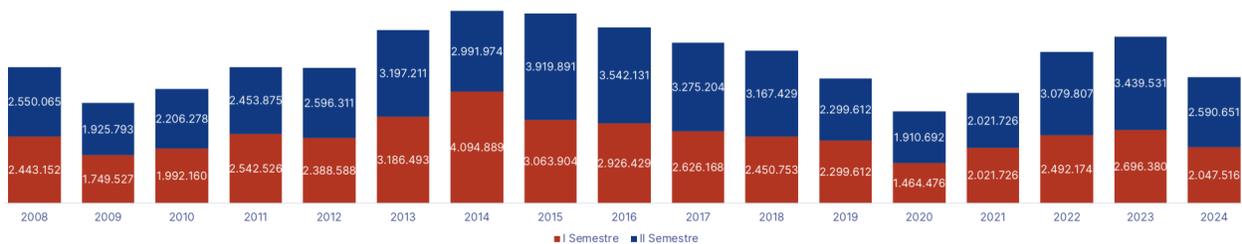


COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

Licencias de construcción

En el año 2024, se adjudicaron un total de 19.600.431 metros cuadrados de licencias de construcción a nivel nacional, lo que representa una disminución del 24,1% frente al año 2023.

Área Licenciada (m²) – Usos No Habitacionales

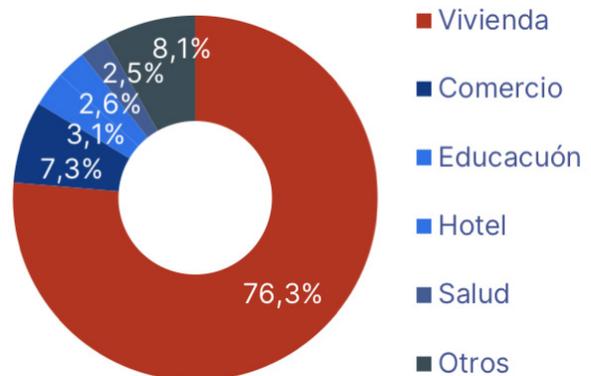


Resultado que está explicado por una disminución del 24,4% en destinos no habitacionales (1.497.744 metros cuadrados menos) y una disminución del 24,0% en vivienda (4.713.827 metros cuadrados menos).

Sobre los usos no habitacionales, el sector comercio tuvo la mayor participación con 30,8%, equivalentes a 1.427.608 m², seguido por el sector de educación con 13,2% (612.619 m²), el sector de hoteles 11,1% (512.596 m²), el sector salud 10,5% (488.514 m²), el sector de bodegas 10,4% (483.836 m²) y el sector industria con una participación del 9,1% (422.471 m²).

Mientras que el 76,3% del total de las licencias, es decir 14.962.264 m² fueron aprobadas para vivienda.

Área aprobada para construcción 2024 según destino



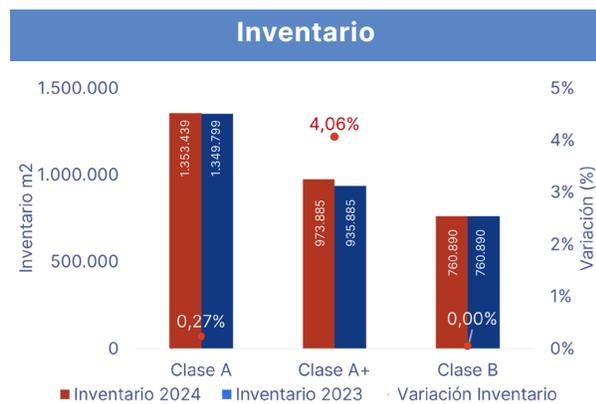
Antioquia ocupó el primer lugar en área licenciada, con un total de 3.372.009 m² (17,2% del total del área licenciada), seguido por Bogotá con el 14,6%, Cundinamarca con el 10,3% y Valle del Cauca con el 10,3%.

Oficinas Bogotá

PRINCIPALES INDICADORES

Tasas de disponibilidad	8,86%
Absorción neta (m ²)	52.299
Disponibilidad (m ²)	273.722
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m ²	72.700
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m ²	10.033.600

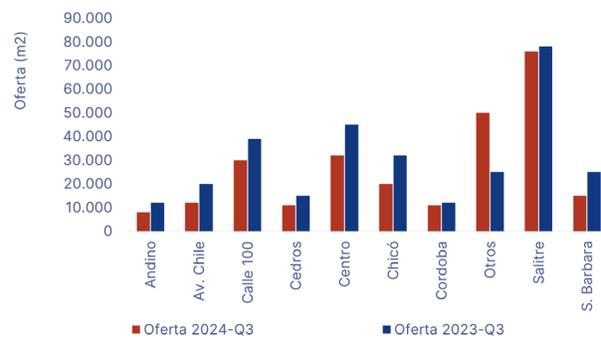
La capital del país cerró el tercer trimestre el año con un inventario competitivo de 3.088.213 m², lo que representa un crecimiento de 41.640 m² en comparación con el año anterior. Dicho incremento se da como resultado de la demanda por edificios que presentan altas especificaciones modernas, sostenibles y eficientes, dentro de los cuales predominan inmuebles clasificados como A+ y A. Esta tendencia refleja el compromiso del mercado inmobiliario de la ciudad con la calidad y la sostenibilidad en sus desarrollos.



Con respecto a la oferta, para el cierre de septiembre, Bogotá registró una reducción del 10,71% en la disponibilidad de oficinas, presentando un total de 273.722 m² disponibles. Este comportamiento se debe a una mayor demanda de oficinas de clases A y B por parte de empresas que buscan mejorar

la calidad de los espacios de trabajo y precios que se ajusten a sus presupuestos. Según Colliers, se espera que haya una continuidad en la disminución de la disponibilidad, especialmente en los edificios ubicados en el Central Business District - CBD dada la preferencia de las empresas por establecerse en estas zonas estratégicas, donde se concentran importantes recursos y facilidades.

Oferta por Corredores (2024-2023)



La ciudad de Bogotá presenta una disminución en la oferta de los principales corredores CBD, lo cual sugiere que la inclinación por estas áreas pueda resultar en una mayor ocupación y una eventual reducción de espacios disponibles.

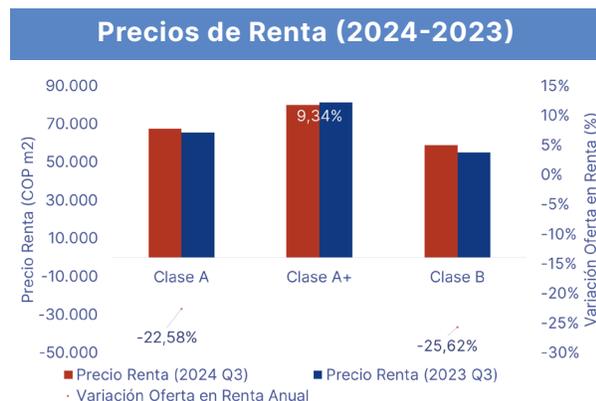
Al cierre tercer trimestre de 2024, en la ciudad de Bogotá, se registró una absorción de espacios de 52.299 m², lo que representa un incremento de 1,5 veces en comparación al año anterior. La ciudad cierra con un indicador en un solo dígito, comportamiento que no se había registrado en este mercado desde época prepandemia. Durante este período se destaca el sólido desempeño de los corredores Andino, Santa Barbara y El Chicó, que presentan las tasas de disponibilidad más bajas de la ciudad.

Precios de renta

Según Colliers, la ciudad de Bogotá cierra el tercer trimestre del año con un precio ponderado de renta de 72.700 COP/m², lo que se traduce en un crecimiento anual del 3,74%, es decir, cerca de 2.600 COP/m². Este comportamiento al alza se presentó particularmente en las zonas de Otros.

Se estima que la alza en estos precios continúe no únicamente en los corredores del CBD, sino también en corredores periféricos debido a los nuevos proyectos emergentes en dichas zonas, los cuales cuentan con altas especificaciones.

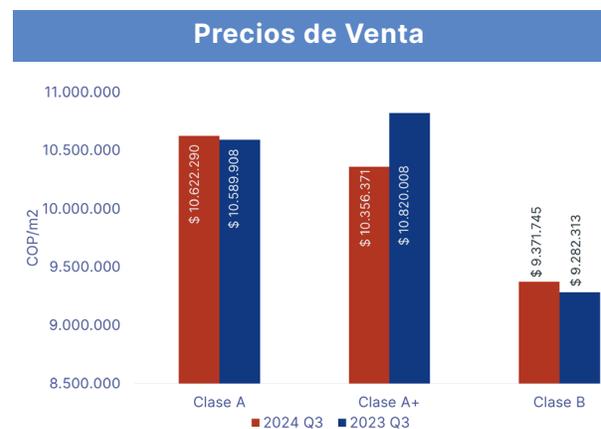
En cuanto a los precios de renta por clase, se observa que las oficinas de clase A y B presentan variación negativa en oferta en renta, lo contrario a las oficinas clase A+.



Precios de Venta

Para el cierre del tercer trimestre del año 2024, la capital del país cerró con un precio ponderado de venta de 10.033.600 COP/m². Es decir, presento una disminución anual de -0,26% y una leve caída de -0,10% en comparación con el trimestre anterior.

Colliers prevé que el comportamiento de los precios de venta van a presentar un crecimiento desacelerado, conforme a la dinámica actual del mercado. Esto pues, los propietarios han comenzado a ajustar sus expectativas en respuesta a una demanda moderada ya la baja disponibilidad de espacios corporativos de calidad, lo que influye en las tendencias de precios en la ciudad.



Oficinas Bogotá

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.

Bodegas Bogotá

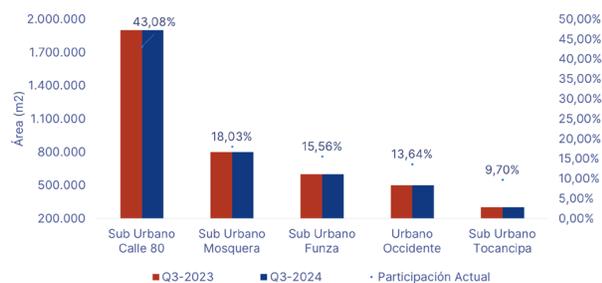
PRINCIPALES INDICADORES

Tasas de disponibilidad	5,02%
Absorción neta (m ²)	-45.767
Disponibilidad (m ²)	219.983
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m ²	21.000
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m ²	2.797.100

Fuente: Colliers International – 2024 3Q

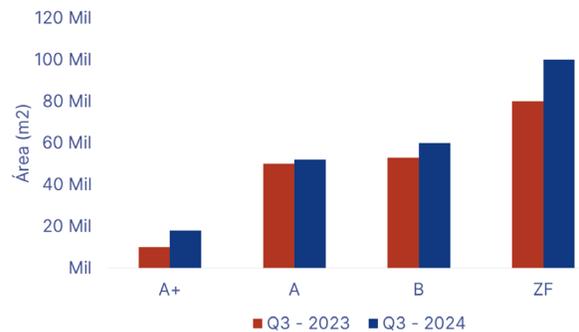
Según Colliers International, la capital del país cerró el tercer trimestre de 2024 con un inventario de 4.380.713 m², cifra que se mantiene estable desde inicios de 2023. Esto sugiere una dinámica estable para el segmento inmobiliario industrial y logístico en la ciudad. Se estima que el inventario competitivo de la ciudad se mantenga de manera estable, resaltando un posible crecimiento en el mediano plazo principalmente en el corredor Sub Urbano - SU Calle 80, teniendo en cuenta los proyectos de características prime que están próximos a entregarse.

Inventario por Corredor y Participación



Con respecto a la oferta, al cierre del tercer trimestre del año 2024, la oferta de inmuebles industriales para la ciudad de Bogotá consolidó un total 219.983 m², Esto representa un aumento en 24,12 puntos porcentuales respecto al año anterior, cuando alcanzaba los 177.234 m², tendencia que se viene presentando desde el trimestre anterior. Colliers Colombia estima que continúe creciendo la demanda de espacios principalmente por la llegada de diversas empresas al país, siendo una oportunidad de crecimiento para los parques que cuenten con características prime.

Oferta por Clase



En cuanto a la absorción neta acumulada, para el tercer trimestre del 2024, en la capital del país se registraron -45.767 m², que se traducen en una disminución en el ritmo de ocupación de espacios.

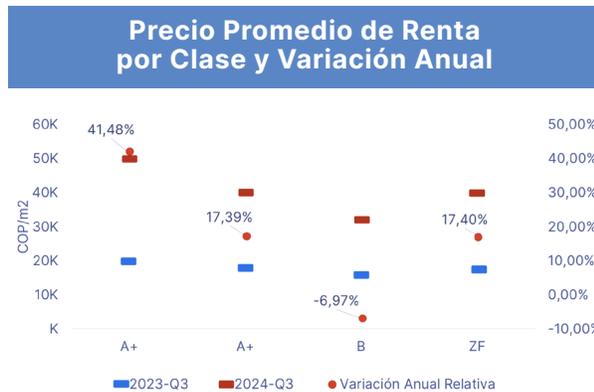
La tasa de disponibilidad de la ciudad se ubica en 5,02% creciendo 98 puntos básicos respecto al año anterior, registrando la cifra mas alta en el corredor SU Tocancipá (15,03%) y la cifra mas baja en el corredor SU Calle 80 (3,43%). Este resultado hacia la liberación de espacios se atribuye principalmente a la nueva disponibilidad de activos, acompañado de una cifra de inventario estable.

Fuente: Colliers International.

Colliers estima una intención de demanda que retome indicadores estables en el corto plazo, teniendo en cuenta las tendencias estacionales del mercado de estudio.

Precios de renta

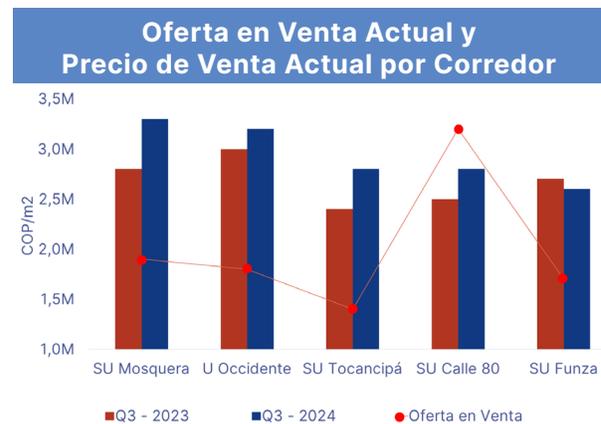
Según Colliers, durante el tercer trimestre del 2024, el precio promedio ponderado de renta para Bogotá se consolidó en 21.100 COP/m², teniendo un crecimiento interanual del 15,21%. Esta variación se acompaña de un aumento en la oferta en alquiler de más del 35%, situando 175.063 m² rentables. Por otro lado, se registró un nuevo nivel de precios pertenecientes a activos de segmento prime, impulsado por la demanda creciente de empresas logísticas en este tipo de bodegas, especialmente diseñadas bajo modalidad BTS.



Precios de Venta

Para el tercer trimestre del 2024, el precio promedio ponderado de venta en la capital se consolidó en 2.797.000 COP/m². En comparación con el 2023, este valor representa un incremento del 5,48%, equivalente a 313.600 COP/m². Según Colliers, esto se debe a un menor movimiento de la oferta de venta, teniendo en la actualidad 72.369 m² para la compra, lo cual refleja la búsqueda por satisfacer la demanda insatisfecha, así como la situación económica del país.

Se espera que los precios de venta continúen aumentando de manera progresiva conforme se entreguen los nuevos proyectos en el segmento prime y las ZF, que inician su actividad con precios de venta superiores por sus mayores características técnicas.



Bodegas Bogotá:

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/m² o superior.
- Varios muelles de carga.
- Red contra incendio.

Zona Franca (ZF):

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

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.

Comercio Bogotá

PRINCIPALES INDICADORES

Tasas de disponibilidad	4,47%
Absorción neta (m ²)	4.872
Inventario (m ²)	1.952.122
Disponibilidad (m ²)	87.307
Precio de renta prom. COP/m ²	109.100

Fuente: Colliers International 2024 -3Q

Según Colliers, Bogotá concluyó el tercer trimestre de 2024 con un inventario total de 1.952.122 m², cifra que se ha mantenido estable durante el último año. Adicionalmente, Colliers prevé un ritmo de crecimiento para el mediano plazo, el cual estará impulsado por reconfiguración de espacios de centros comerciales ya consolidados con el fin de robustecer su oferta de servicios a sus visitantes junto con el ingreso de nuevos proyectos a la ciudad.

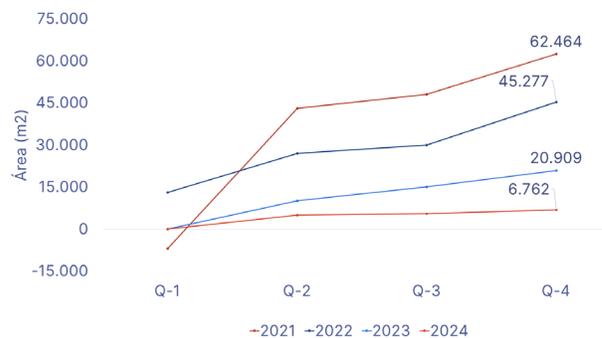
Inventario por Clase y Participación



Con respecto a la oferta, al cierre del trimestre, la capital del país consolida una oferta de espacios comerciales de 87.307 m², lo que traduce en una disminución anual del 10,26% (9.982 m²). Esta desaceleración refleja el enriquecimiento del mix comercial, que sigue atrayendo un gran volumen de visitantes.

Adicionalmente, Colliers estima que en el mediano y largo plazo la ciudad seguirá presentando una disminución en la ocupación de espacios comerciales, influenciado por el esperado ingreso de nuevas marcas y la expansión de algunas marcas en crecimiento.

Absorción Neta por Trimestre y Año



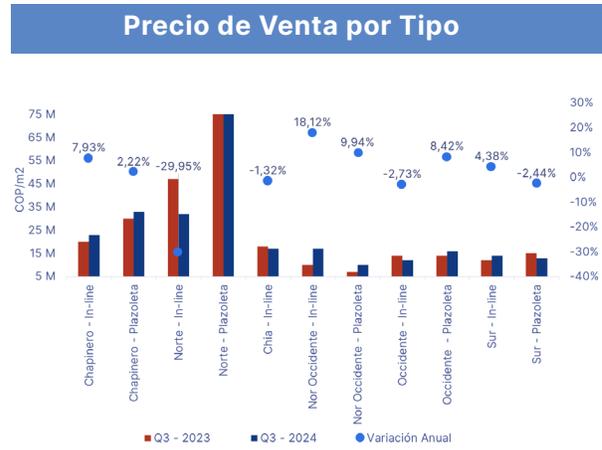
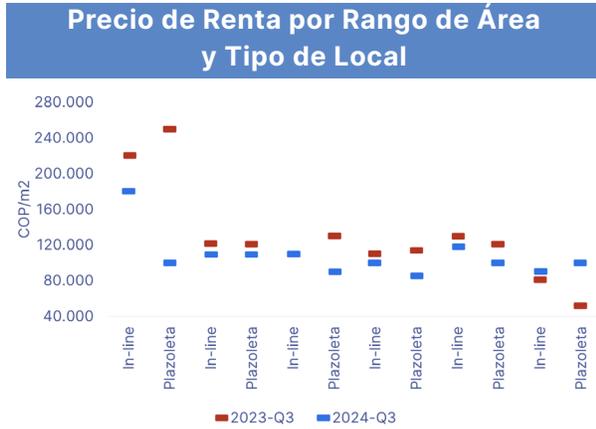
Según Colliers, la capital del país cerró el tercer trimestre de 2024 con una absorción neta acumulada de 4.872 m², mostrando un decrecimiento del 69,16% frente a año anterior. Este ajuste es reflejo de la dinámica económica de la ciudad, además de un alto grado de ocupación de los centros comerciales de la ciudad, que supera el 95,5%. Tomando en cuenta el crecimiento de la absorción en la ciudad, Colliers prevé una continuidad en este comportamiento, donde la mayor participación de esta área ocupada podría atribuirse a locales tipo in-line de mediana amplitud.

Precios de Renta

Según Colliers, el precio ponderado de renta mensual en la capital del país cierra el tercer trimestre del 2024 en 109.100 COP/m². Es decir, se registra una disminución del casi 2% respecto al año anterior (111.300 COP/m²). Este cambio se atribuye a una reducción en la oferta de espacios en renta en la ciudad, que representa una baja del 10,11% para el periodo.

En cuanto al precio promedio por rango y por tipo, se puede observar que en Q3 de 2024, el

precio promedio aumenta para comercios de más de 500 m², especialmente para las plazuelas. Así mismo, los precios tienden a disminuir por rango para los demás tipos de local.



Precios de Venta

Para cierre del tercer trimestre de 2024, Bogotá registró un precio promedio de venta de 15.612.500 COP/m², precio que decrece un 4,78% en comparación al año anterior. Es de resaltar que este comportamiento a la baja, similar al registrado en los precios de renta, se traduce en estabilidad del mercado y las tasas de interés, donde la inflación ha permitido que los propietarios disminuyan los precios.

Colliers prevé una continuidad en una moderada disminución en los precios de venta; sin embargo, se espera a mediano plazo un ligero aumento en precios, soportados por la disminución esperada en la afecta de este tipo de activos.

Oficinas Medellín

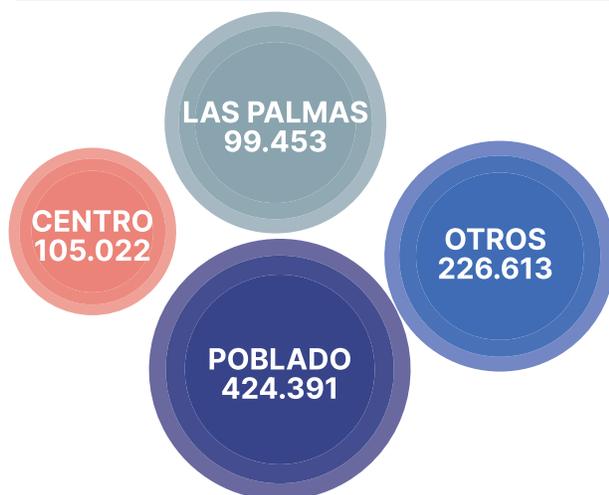
PRINCIPALES INDICADORES

Tasas de disponibilidad	5,48%
Absorción neta (m ²)	12.780
Disponibilidad (m ²)	46.845
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m ²	66.800
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m ²	10.080.600

Medellín cierra el tercer trimestre del 2024 con un inventario competitivo de 855.479 m², cifra que demuestra un panorama estable en relación al mismo período del año anterior.

Colliers estima una cifra estable de área rentables de oficinas en la ciudad de Medellín, reforzando a la ciudad como un centro urbano competitivo que no solo satisface las necesidades funcionales de las empresas, sino que también están alineados con un compromiso de sostenibilidad y calidad.

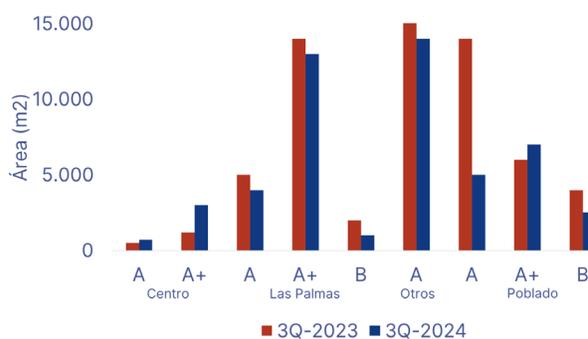
Inventario por Clase



Con respecto a la oferta, para el cierre del tercer trimestre, Medellín registró un total de 46.845 m², presentando una disminución anual del 25%. Este decrecimiento está altamente influenciado por la ocupación en oficinas de alta demanda, como El Poblado y Las Palmas, principalmente de clases A+ y B, lo que indica una preferencia por espacios de mejor calidad y ubicación.

Colliers estima un decrecimiento debido al alto grado de ocupación de los espacios existentes. Sin embargo, la preferencia por ubicaciones estratégicas, especialmente del segmento prime, sigue presentando atractivo al sector.

Oferta por Clase y Corredor



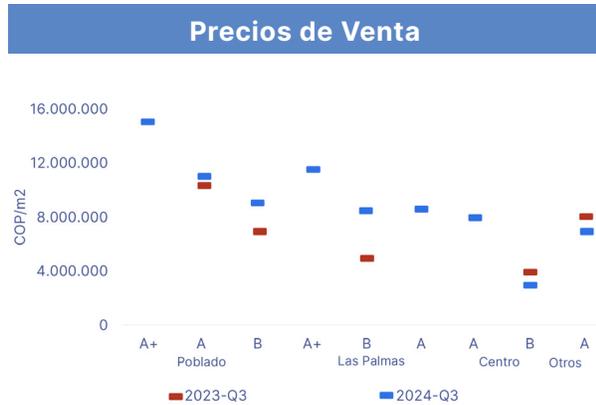
En la actualidad, el mercado de oficinas en Medellín mantiene activo el interés de desarrollar áreas de oficinas alta calidad, proyectos de clase A+ como opción competitiva.

Precios de Renta

Según Colliers, para el cierre del tercer trimestre del 2024, Medellín registró un precio ponderado de renta de 68.800 COP/m², lo que se traduce en un crecimiento anual del 6,9%, es decir 6.000 COP/m². Colliers proyecta una continuidad al alza de precios de alquiler en oficinas.

Precios de Venta

Para el cierre del tercer trimestre del 2024, la capital antioqueña cierra con un precio ponderado de venta de 10.080.600 COP/m², es decir, registra una disminución anual de 7,2%. Se estima que el mercado de oficinas mantendrá su crecimiento en los corredores más demandados.



Comercio Medellín

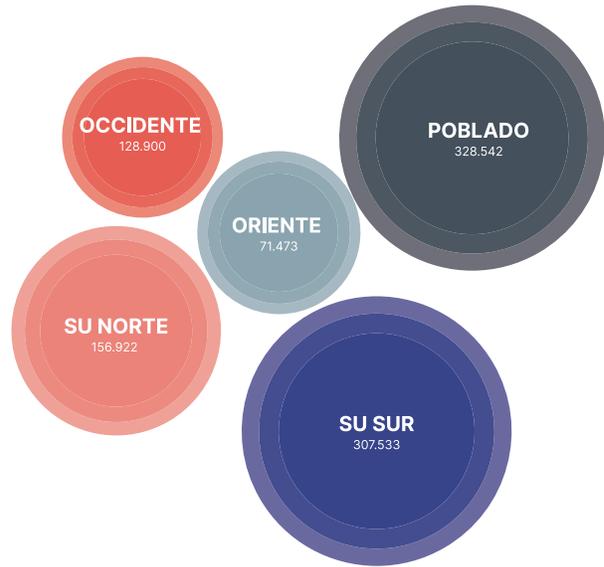
PRINCIPALES INDICADORES

Tasas de disponibilidad	1,46%
Absorción neta (m ²)	2.906
Disponibilidad (m ²)	14.495
Precios Renta	
Precio Promedio COP/m ²	105.800
Precios Venta	
Precio Promedio COP/m ²	20.430.400

Fuente: Colliers International.

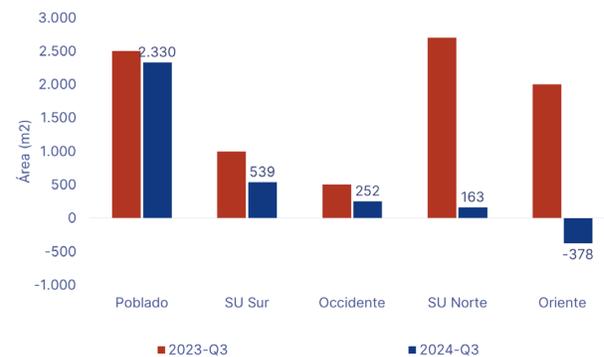
La capital de Antioquia cierra el tercer trimestre del 2024 con un inventario competitivo de 993.370 m². Manteniéndose estable desde cierre del año 2021. De acuerdo con el comportamiento de la estructuración y desarrollo de nuevos proyectos, Colliers prevé una cifra de inventario estable, sin embargo, en el mediano plazo se espera una leve alza gracias a las expansiones programadas de centros comerciales.

Inventario por Corredor



Con respecto a la oferta, para el cierre del tercer trimestre del año, Medellín registró un total de 14.495 m² disponibles, presentando una disminución anual del 21,33%, que se traduce en 3.930 m².

Absorción por Corredor



Al cierre del cuarto trimestre del 2024, la capital de Antioquia registró una demanda ejecutada de 2.960 m², cifra que es considerablemente inferior a la registrada un año anterior, mostrando una reducción del 66,19%.

Precios de Renta

Según Colliers, para el cierre del tercer trimestre, Medellín registró un precio ponderado de renta de 105.800 COP/m², lo que se traduce en un crecimiento anual del 7,01%. Este comportamiento es atribuible a un fenómeno de oferta y demanda, en el cual la oferta de locales disminuyó un 19,50%, alcanzando los 13.833 m². Colliers prevé que el mercado mantendrá una tendencia al alza, sin embargo, se espera el incremento sea menos pronunciado, pues los precios han alcanzado máximos históricos.

Precios de Venta

Para el cierre del tercer trimestre de 2024, la ciudad cerró con un precio ponderado de venta de 20.430.400 COP/m², registrando un alza del 31,49%, consolidándose como el mas alto registrado en los últimos cinco años.

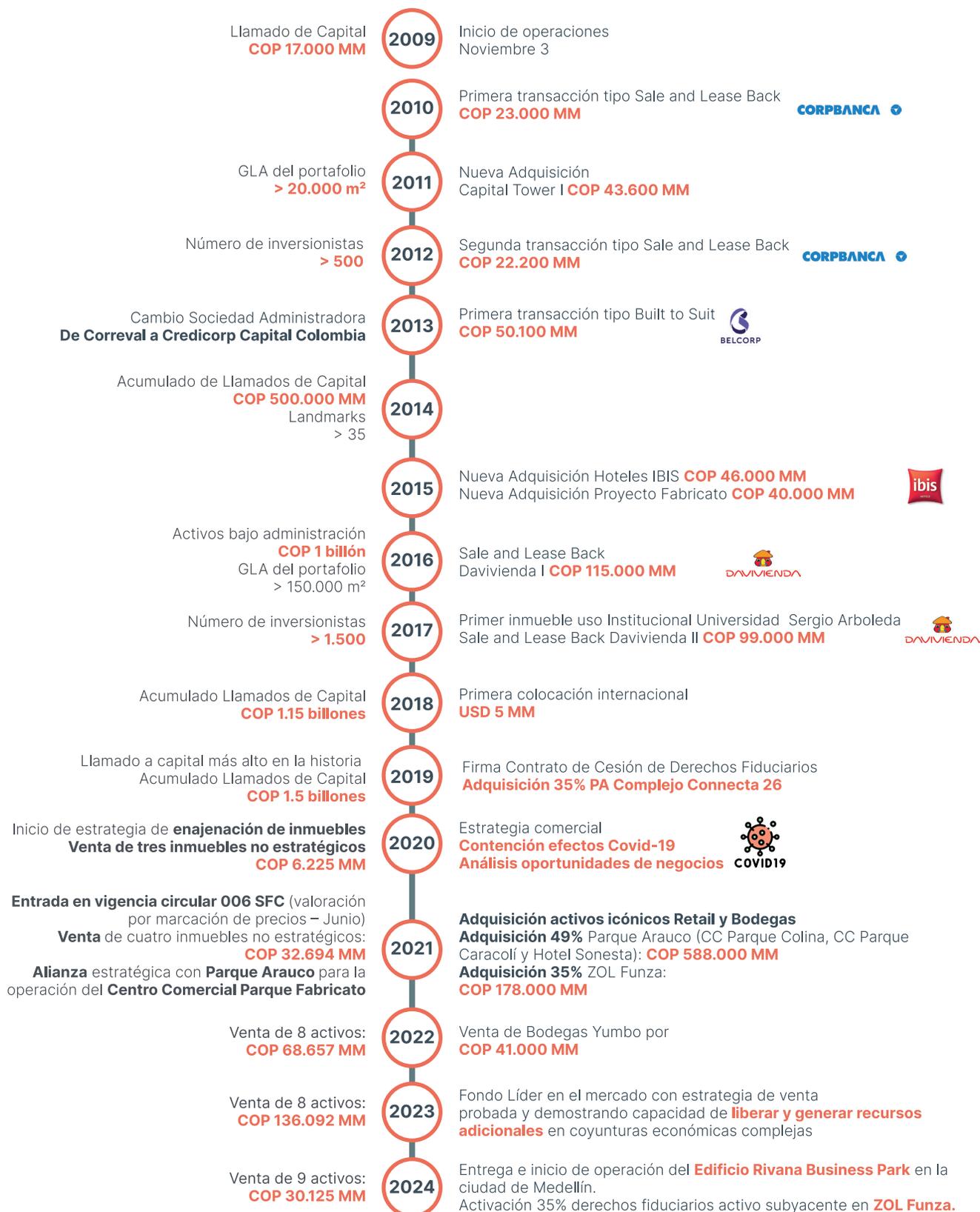
Esta tendencia de crecimiento está acompañada de una disminución en la oferta en venta de la ciudad, la cual dispone de 4.972 m² al cierre del trimestre. Colliers estima un incremento en los niveles de precios debido a la creciente demanda a nivel de competencia por espacios de alto flujo en zonas estratégicas de la ciudad de Medellín.

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	15
Desempeño del Fondo	17
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



PRINCIPALES HITOS DE INMOVAL



CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	15
Desempeño del Fondo	17
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



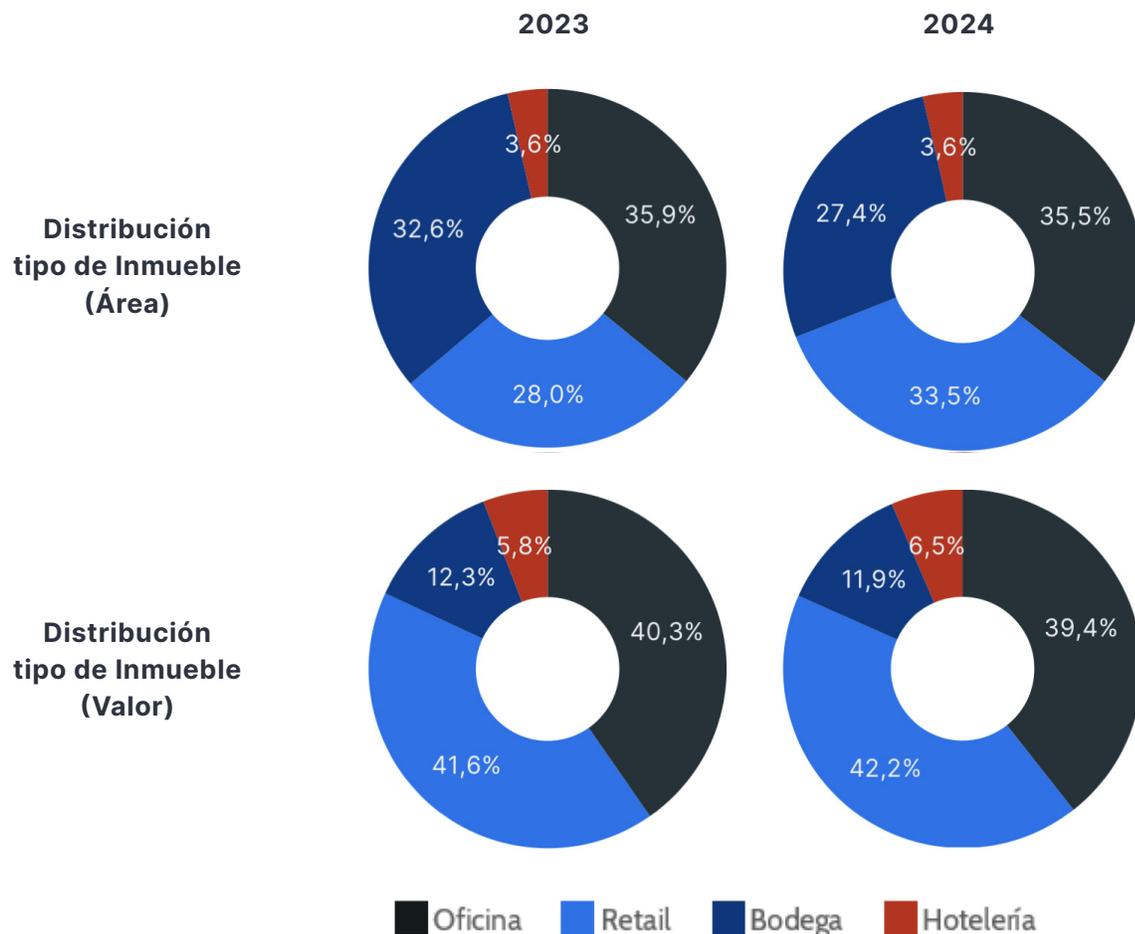
COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

Composición por Tipo de Inmueble

Para el año 2024 el portafolio consolidado de INMOVAL cerró con un área bajo administración de 368.821 m², de la cual, un 35,5% corresponde a oficinas, 33,5% corresponde a bodegas, 27,4% a locales (Retail), y 3,6% 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 2.870.020 MM. El segmento de Retail continúa liderando la participación sobre el valor del portafolio (42,2%), seguido por Oficinas, el cual representa el 39,4% del portafolio, las bodegas con un 11,9% y finalmente Hotelería con un 6,5%.



Composición Geográfica

En el análisis del portafolio por ubicación geográfica al cierre del 2024, Bogotá sigue predominando como la ciudad con mayor concentración de inmuebles del portafolio de INMOVAL con el 51,98% del área arrendable total, seguida por Funza, a la cual se le atribuye el 19,38% del área, perteneciente a las bodegas de ZOL Funza.

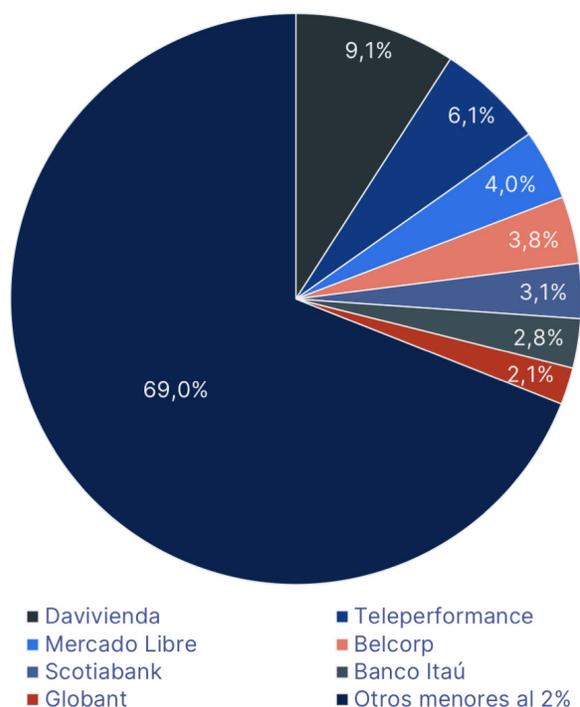
En cuanto al valor de los inmuebles, Bogotá también se ubica en primer lugar con el 68,49%, el segundo lugar lo ocupa Funza con un 6,35%, seguido de los inmuebles ubicados en Medellín con el 8,17% y en Bucaramanga el 5,76%.

Composición geográfica del portafolio (área y valor)

Ciudad	Área (m ²)	% del Área	Valor	
			(COP MM)	% del Valor
Bogotá	203.154	51,98%	2.095.054	68,49%
Funza	75.753	19,38%	194.248	6,35%
Tocancipá	32.866	8,41%	96.526	3,16%
Bucaramanga	28.835	7,38%	266.361	8,71%
Bello	21.165	5,42%	176.224	5,76%
Medellín	11.263	2,88%	106.638	3,49%
Cali	4.789	1,23%	38.232	1,25%
Cartagena	2.119	0,54%	38.265	1,25%
Armenia	1.813	0,46%	6.139	0,20%
Barranquilla	1.696	0,43%	10.383	0,34%
Ibagué	1.484	0,38%	4.312	0,14%
Santa Marta	1.300	0,33%	6.399	0,21%
Villavicencio	884,56	0,23%	4.180	0,14%
Tulúa	722,94	0,18%	1.584	0,05%
Popayán	674,1	0,17%	3.889	0,13%
Otros	2.333	0,97%	10.492	0,41%
Total	390.853	100%	3.058.926	100%

Composición por Arrendatario

A corte del 2024, 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 69,0% de los ingresos mensuales del vehículo provienen de inquilinos con una participación inferior a 2,0%. De esta manera, el banco Davivienda, se mantiene como el arrendatario más relevante en cuanto a ingresos por arrendamiento con un 9,1%, seguido por Teleperformance con una participación del 6,1% y Mercado Libre con 4,0%.



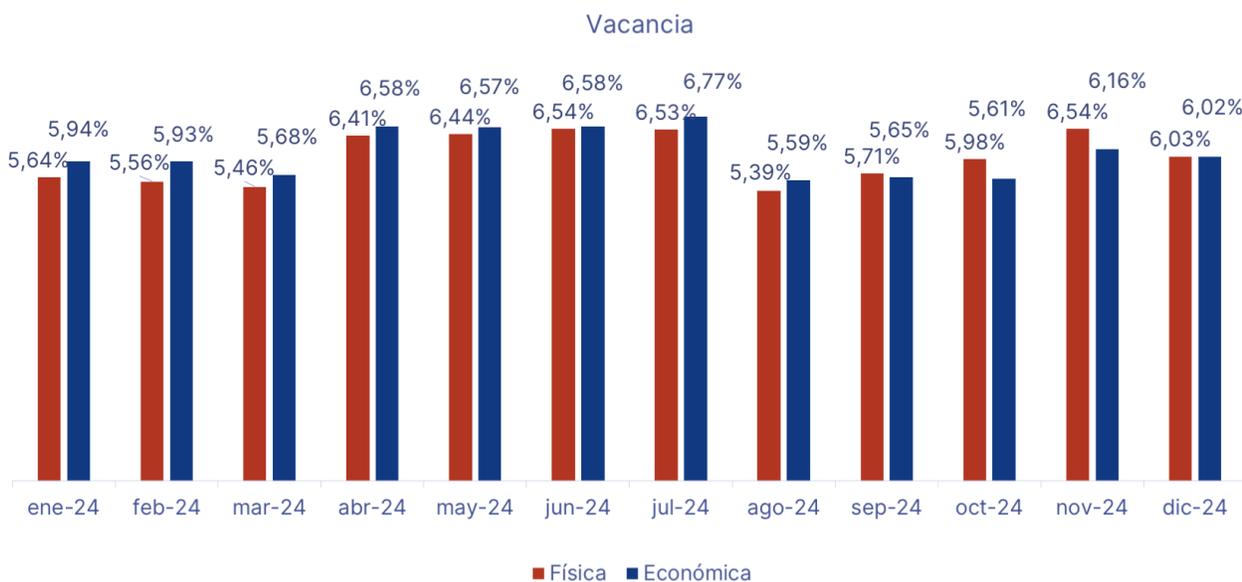
Vacancia del portafolio

El resultado de la vacancia económica promedio del año 2024 fue del 6,09% y cerró en 6,02%, disminuyendo 12 pbs respecto al cierre del año 2023 (6,14%). En cuanto, el índice de vacancia física promedio (medida en metros cuadrados desocupados) en el año 2024 fue de 6,02% y cerró en 6,03%, aumentando 30 pbs frente al mismo período del año anterior (5,72%).

Las gestiones comerciales adelantadas para el arriendo de los inmuebles vacantes permitieron la retención de 16.776 m² y colocación de 14.983 m², entre los cuales se encuentran algunas oficinas y locales en Edificio Capital Tower, Urban Plaza, Edificio Mansarovar, Edificio Blue Tower, Oxo Center, Complejo Empresarial Connecta 26, Centro Logístico

ZOL Funza, 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: oficinas en Edificio Avenida Chile, oficina en Edificio Mansarovar, Edificio Tec Center, oficinas y locales en el Complejo Empresarial Connecta 26, locales en el Centro Comercial Parque la Colina, ZOL Funza en Bogotá y alrededores; Centro Comercial Centauros en Villavicencio; local en Edificio Alianza en Cali; oficina en Edificio San Francisco, Centro Comercial Parque Fabricato en Medellín y alrededores; y Centro Comercial Parque Caracolí en Bucaramanga.



Tendencia de las Oficinas

La tendencia en este mercado después de la pandemia, es de un crecimiento significativo en la demanda de espacios flexibles. De acuerdo con JLL, estima que el número de espacios de coworking en Estados Unidos se duplicará o triplicará en los próximos 5 años. Asimismo, las prácticas sostenibles son adoptadas en los espacios de oficinas, ofreciendo beneficios sustanciales.

- Es así como el mercado inmobiliario colombiano, está experimentando transformaciones significativas, impulsados por los factores de flexibilidad, sostenibilidad y digitalización:
- Creciente demanda de oficinas de alta calidad (Clase A): Las empresas están buscando espacios modernos y eficientes que se adapten a las nuevas dinámicas laborales.
- Flexibilidad y espacios multifuncionales: La adopción de modelos de trabajo híbridos ha incrementado la demanda de oficinas flexibles y coworkings que se adapten a las necesidades cambiantes de las empresas.
- Sostenibilidad y certificaciones ambientales: Existe un interés creciente en oficinas que incorporen prácticas sostenibles y cuenten con certificaciones ambientales.
- Integración de tecnología y digitalización: Las empresas buscan entornos que faciliten la conectividad, la automatización y la eficiencia operativa.
- Expansión de desarrollos en zonas emergentes: Además de los tradicionales distritos de negocios, se observa un crecimiento en proyectos inmobiliarios en áreas no tradicionales, ofreciendo nuevas oportunidades tanto para empresas como para inversores.

Beneficios

- Ambiente saludable y productivo para los empleados.
- Sostenibilidad.
- Distribución óptima del tiempo
- Aumento de confianza y atracción de talento

Tendencia de los activos logísticos

El sector logístico experimentó una desaceleración en la ocupación de espacios durante el 2024, enfrentando un entorno con retos importantes en el sector de la construcción debido al aumento de costos y tasas de interés. En cuanto a la demanda, la reactivación de sectores como el comercio electrónico y la logística ha sostenido la ocupación en ciertos corredores estratégicos. Asimismo, hay una diferenciación importante en la colocación de activos que cumplan con criterios ESG, debido al apetito por parte de compañías multinacionales sobre estos activos. En este sentido la inversión en inmuebles con certificaciones ambientales toma más fuerza cada día.

Se estima que la disponibilidad de espacios y el tamaño de la oferta continúe creciendo por la llegada de diversas empresas al país, siendo una oportunidad de crecimiento para los parques que cuentan con características *prime*.

Causas de la tendencia



Implementación de la inteligencia artificial en la cadena de suministro para mayor efectividad



Sofisticación **tecnológica**.



Implementación de factores **ESG**

Consecuencias de la tendencia

- Automatización para mejorar la gestión de la cadena de suministros.
- Foco actual: Localización geográfica, velocidad de recolección y envío.
- Compromiso con el medio ambiente (certificaciones).
- Especificaciones técnicas de altos estándares.
- Tecnologías emergentes como la inteligencia artificial toman un rol importante en la expansión del mercado.

Tendencia de los activos Retail

Las tecnologías emergentes, los cambios en los hábitos de los consumidores y los modelos de negocio disruptivos están redefiniendo la manera en que los consumidores compran y los vendedores comercializan. El retail ha evolucionado: ya no se trata solo de vender productos, sino de ofrecer experiencias, incorporando la tecnología de manera creciente como un factor clave de diferenciación.

Finalmente, la conciencia ambiental y social se ha convertido en un tema clave, impulsando una mayor demanda de productos sostenibles (con transparencia en la cadena de suministro) y éticamente producidos (con buenas prácticas empresariales). Por ello, es crucial integrar los factores ESG en toda la cadena de valor.

Composición del Portafolio



Tendencias



Integración del E-commerce



Tecnología para la experiencia del cliente



Sostenibilidad



Retail experiencial



Desarrollos de uso mixto



Retos



Cambios en el comportamiento del consumidor



Posible Vacancia



Competencia online (E-commerce)



Adaptabilidad (estrategias de los desarrolladores y propietarios)

Desinversión de activos en el 2024

Parque Industrial Entrerios

El inmueble fue adquirido en el año 2015. una venta estratégica, teniendo en cuenta que el inmueble se encontraba vacante a partir de marzo del 2023 debido a entrega anticipada de Huawei.



Fecha / Firma	Abril – 2024
Monto (COP MM)	3.500
Ubicación	Bogotá

Davivienda La Setenta

Local financiero ubicado en la ciudad de Medellín, el cual fue adquirido en el 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados al Banco Davivienda.



Fecha / Firma	Septiembre – 2024
Monto (COP MM)	1.805
Ubicación	Medellín

Delfines Bocagrande

Local situado en Cartagena y adquirido en 2010, estaba arrendado a Super Nails. En la transacción, se cedió al nuevo propietario el contrato de arrendamiento vigente, asegurando la continuidad del acuerdo sin interrupciones.



Fecha / Firma	Julio – 2024
Monto (COP MM)	900
Ubicación	Cartagena

Davivienda Ayacucho

Local financiero ubicado en la ciudad de Medellín, el cual fue adquirido en el 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados al Banco Davivienda.



Fecha / Firma	Noviembre -2024
Monto (COP MM)	1.050
Ubicación	Medellín

Local Centro Comercial Unicentro

La transacción involucró la venta del local 1-151, adquirido en mayo de 2018 y arrendado a Telefónica. En este proceso, se transfirió al nuevo propietario el contrato de arrendamiento vigente.



Fecha / Firma	Marzo - 2024
Monto (COP MM)	12.120
Ubicación	Bogotá

Davivienda San Nicolas

Local financiero ubicado en el Centro Comercial San Nicolás - Rionegro, el cual fue adquirido en el 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados al Banco Davivienda.



Fecha / Firma	Noviembre - 2024
Monto (COP MM)	2.000
Ubicación	Rionegro

Locales Centro Comercial Titán

Locales financieros ubicados en Bogotá, adquiridos en 2017 como parte de un portafolio de 43 propiedades arrendadas al Banco Davivienda.



Fecha / Firma	Septiembre - 2024
Monto (COP MM)	6.400
Ubicación	Bogotá

Covinoc Las Nieves

Locales vacantes ubicados en Bogotá, los cuales fueron adquiridos en el 2017 como parte del portafolio de 43 locales arrendados al Banco Davivienda.



Fecha / Firma	Diciembre - 2024
Monto (COP MM)	1.250
Ubicación	Bogotá

Laureles

La transacción consistió en la venta de los locales 1 y 2, adquiridos en diciembre de 2010 y arrendado al Banco Itaú. En este proceso, se transfirió al nuevo propietario el contrato de arrendamiento vigente.



Fecha / Firma	Diciembre - 2024
Monto (COP MM)	1.100
Ubicación	Medellín

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	15
Desempeño del Fondo	17
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO

Estado de Situación Financiera

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

	Nota	31-dic-2024	31-dic-2023	VARIACIÓN	%
Activo					
Efectivo	4	34,389,354	41,785,200	7,395,846	18%
Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados					
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO	5	26,369,959	53,060,819	-26,690,860	-50%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	6	3,178,967,993	2,966,034,937	212,933,056	7%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	7	110,309,795	119,273,409	-8,963,614	-8%
CONSTRUCCIONES EN CURSO		235,988	235,988	0	0%
CUENTAS POR COBRAR	8	11,110,008	10,631,289	478,719	5%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	9	80,776,044	95,740,418	-14,964,374	-16%
Total del activo		3,442,159,141	3,286,762,060	170,188,773	5%
Pasivo					
CRÉDITO DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES	10	1,146,720,463	1,132,941,618	13,778,845	1%
CUENTAS POR PAGAR	11	42,548,768	41,602,001	946,767	2%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	12	16,224,062	6,967,279	9,256,783	133%
Total del pasivo		1,205,493,293	1,181,510,898	23,982,395	2.0%
Activos netos de los inversionistas					
ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS	13	1,892,175,659	2,006,867,260	-114,691,601	-6%
UTILIDAD DEL AÑO ATRIBUIBLE A LOS INVERSIONISTAS	14	159,070,427	-33,670,969	192,741,396	-572%
ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES AL INTERÉS NO CONTROLANTE		185,419,762	132,054,871	53,364,891	40%
Total activos netos de los inversionistas		2,236,665,848	2,105,251,162	78,049,795	4%
Total pasivos y activos netos de los inversionistas		3,442,159,141	3,286,762,060	155,397,081	5%

Estado de Situación Financiera

Se realiza el análisis de las variaciones que tienen las cuentas del balance más importantes del Fondo entre diciembre 31 de 2023 y diciembre 31 de 2024. En este sentido, es importante referirse a la disminución de los Activos totales en un 5% que en términos nominales corresponden a COP 170.188MM. La anterior variación del activo en el año 2024 se deriva de los ajustes a valor razonable de los activos propiedad de inversión, por efecto de las cartas de valor, estrategia implementada por el Fondo con el fin de reflejar el valor de los activos de acuerdo con la coyuntura macroeconómica del país;

La variación mencionada del activo se debe principalmente a los ajustes por valor razonable de los activos propiedad de inversión, debido a la actualización del valor comercial, la venta de inmuebles y la reclasificación contable de la propiedad de inversión en derechos fiduciarios derivada de la activación de dos negocios en el mes de diciembre a saber:

1. La activación del 35% de los Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente es una bodega adicional con área rentable de (13.500 m²) en el Parque Industrial ZOL Funza donde actualmente el Fondo tiene participación y cuyo locatario de esta última área activada, es una compañía del sector de alimentos y bebidas. En este sentido, la activación a valor razonable en el mes de diciembre reflejó un mayor valor de la propiedad de inversión en el fideicomiso subsidiario donde se encuentra parqueado el activo.
2. La activación de los Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente es el Edificio Rivana (27.500 m²) entre oficinas y locales el cual entró en operación el pasado mes de octubre y cuya perfección de la cesión

de los derechos fiduciarios se realizó en el periodo de diciembre presentando una valoración derivada del <valor razonable incluido en la propiedad de inversión del fideicomiso subsidiario donde se encuentra parqueado el activo.

En cuanto a los recursos en caja (Disponible) estos mismos presentaron una disminución del 33% lo que hace que el rubro pase de pesar del 1,2% del activo al 0,8 % del activo a diciembre del 2024. La disminución en la caja se debe al pago de obligaciones financieras efectuado durante el período, principalmente por el pago de deuda adquirida para los negocios icónicos, el pago de impuestos prediales, el mantenimiento y reparación (R&M) de los activos del portafolio, así como el cumplimiento de hitos para el proyecto de Rivana.

La cartera por arrendamientos presenta un aumento de 8.134 MM (210%), los cuales representan 0,4% del activo, concentrada principalmente en un arrendatario con el cual se ha iniciado los procesos respectivos para cobro y recuperación de cartera.

Por otro lado, la cuenta del Pasivo muestra una disminución de 0,4% teniendo un saldo total de COP 835.200 MM el cual se deriva principalmente del pago de las obligaciones financieras, categoría que presenta una disminución de COP 14.348 MM.

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 588.000 MM), y el endeudamiento bancario relacionado con la adquisición de ZOL Funza (COP 178.000 MM), al igual que los desembolsos realizados para el pago de los derechos fiduciarios del proyecto Rivana (COP 178.137 MM).

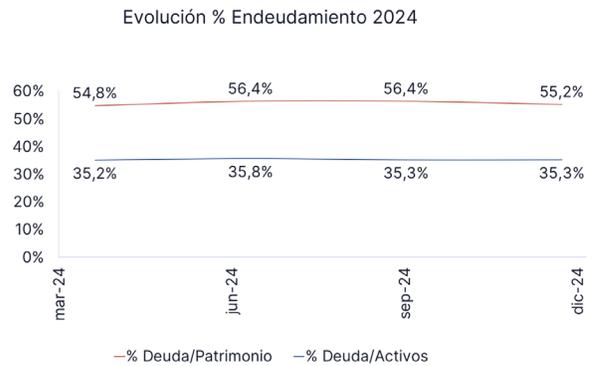
Análisis Endeudamiento

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo vigente para el año 2024, 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, 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 2024 cerró con un apalancamiento correspondiente al 35,3% sobre el valor de activos. El total de los pasivos aumentó en un 2% respecto al período anterior dado a los ingresos recibidos por anticipado de las ventas de inmuebles.



Estado de Resultados

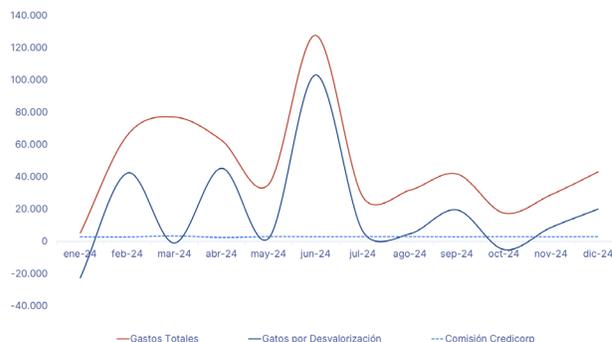
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DE PROPOSITO ESPECIAL
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

	NOTA	2024	2023	VARIACIÓN	%
Actividades ordinarias					
Ingreso por uso de bienes inmuebles	15	328,095,888	312,102,217	15,993,671	5.12%
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	16	126,817,933	-41,671,881	168,489,814	-404.32%
Resultado neto en valoración de instrumentos de patrimonio	17	6,277,959	11,266,961	-4,989,002	-44.28%
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	18	-138,195	-5,288,125	5,149,930	-97.39%
Utilidad en venta de propiedades de inversión	19	5,025,952	-5,992,930	11,018,882	-183.86%
Dividendos y participaciones		86,393	61,915		
Rendimientos financieros	20	2,113,599	2,529,729	-416,130	-16.45%
Total ingresos por actividades ordinarias		468,279,529	273,007,886	195,271,643	71.53%
Gastos					
Gastos financieros	20	-165,113,153	-170,100,931	4,987,778	-2.9%
Gasto por comisiones	21	-40,675,575	-43,165,593	2,490,018	-5.8%
Honorarios	22	-16,006,260	-14,655,522	-1,350,738	9.2%
Impuestos	23	-18,182,983	-12,302,122	-5,880,861	47.8%
Beneficios a empleados	24	-6,204,493	-5,444,964	-759,529	13.9%
Mantenimientos y reparaciones	25	-4,768,338	-4,520,146	-248,192	5.5%
Deterioro, neto	26	-10,162,076	-523,888	-9,638,188	1839.7%
Depreciación	27	-4,084,153	-3,127,270	-956,883	30.6%
Seguros	28	-1,781,207	-1,277,440	-503,767	39.4%
Servicios de administración e intermediación	29	-1,847,057	-1,805,360	-41,697	2.3%
Venta de propiedades y equipo	30	-287,818	-2,461,068	2,173,250	-88.3%
Gastos legales		-584,953	-131,101	-453,852	346.2%
Diferencia en cambio		-22,878	-56,927	34,049	-59.8%
Total gastos por actividades ordinarias		-269,720,944	-259,572,332	-10,148,612	3.9%
Otros ingresos y (gastos), neto	31	-21,195,590	-48,871,596	27,676,006	-56.6%
Utilidad del año		177,362,995	-35,436,042	212,799,037	600.5%
Otros (gastos), neto		-3,942,463	-2,272,839	-1,669,624	73.46%
Utilidad del año atribuible al interés no controlante		18,292,568	-1,765,073	20,057,641	-1136.36%
Utilidad del año atribuible a los inversionistas		159,070,427	-33,670,969	192,741,396	-572.43%
Utilidad del año		177,362,995	-35,436,042	212,799,037	600.52%

Estado de Resultados

Los ingresos totales del año 2024 alcanzaron los COP 468,279,529MM, lo que representa un incremento del 7,53% en comparación con el mismo período de 2023. Por otro lado, los ingresos por arrendamientos de los inmuebles propiedad de inversión, es decir, aquellos que no están bajo fideicomiso, crecieron con respecto al año anterior, principalmente debido a la absorción de vacancia en algunos contratos del sector de oficinas. Los ingresos por rendimientos financieros experimentaron una reducción del debido a la disminución de las inversiones en valor razonable, que corresponden a recursos disponibles invertidos en fondos de alta liquidez y en Vista de Credicorp Capital. Durante el período, el principal uso de la caja fue el pago de obligaciones financieras en las fechas correspondientes.

En cuanto a los ingresos por valoración de inversiones, se observó un incremento del 404% en comparación con el período anterior, impulsado por el registro de las Cartas Valor/ Avalúos de cada uno de los inmuebles incluyendo Fideicomisos, las cuales reflejan las variables macroeconómicas ajustadas al mercado. En particular, se percibió la valoración acumulada del periodo 2023 y 2024 del portafolio correspondiente a los hoteles Ibis; Los centros comerciales y hotel operados por Parque Arauco reportaron un aumento en su valoración frente al periodo anterior, arrendamientos y resultado de operaciones; Igualmente el Parque Industrial Zol Funza presentó un incremento en su valoración frente al periodo inmediatamente anterior. En conclusión, los incrementos en la valoración jugaron un papel importante como resultado de la bajada de tasas de descuento en los flujos de caja descontados con los cuales se obtiene el valor razonable de los activos



* 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.

Al igual que los ingresos se comenta que la variación en el gasto de 3,63%. 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 63,41% derivado del pago de intereses cuyo propósito ha sido el pago de las obligaciones financieras para la adquisición principalmente de los negocios PAM Parque Arauco, Complejo Operativa ZOL Funza, Rivana y Parque Fabricato. Cabe aclarar que los créditos adquiridos por el Fondo son a tasas indexadas a la IBR, variable macroeconómica que ha iniciado un comportamiento a la baja sin variaciones significativas, manteniendo así el pago y provisión de intereses. En segundo lugar, los gastos por comisiones, donde se incluye la comisión por administración del vehículo, con un peso de 20,85% la cual presentó para el período analizado una disminución del 5,39% frente al mismo período de 2023.

La disminución de las comisiones se fundamenta por la disminución del fee del administrador, como acuerdo comercial, a modo de alineación de los intereses de la sociedad administradora con los inversionistas. Finalmente se comenta sobre el gasto por impuestos con un peso de 3,85% con una suma de COP 6.942 MM la cual evidencia un aumento de 6,71% frente al mismo período de 2023. En particular los ingresos para el año 2024 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 94,42%.

CONTENIDO

Introducción	5
Información General del Fondo	8
Entorno Macroeconómico	15
Desempeño del Fondo	17
Comportamiento del Mercado Inmobiliario	27
Principales hitos de INMOVAL	38
Composición del Portafolio	40
Estados Financieros del Fondo	49
Anexos	55



ANEXOS

Anexo 1: Estados Financieros con Informe de Revisor Fiscal

Anexo 1.1: Certificación del Representante Legal y Contador Público

Anexo 1.2: Informe del Revisor Fiscal

Anexo 1.3: Estados Financieros

Anexo 1.4: Notas a los Estados Financieros

Anexo 2: Estados Financieros Consolidados de Propósito Especial

Anexo 1.1: Certificación del Representante Legal y Contador Público

Anexo 1.2: Informe del Revisor Fiscal

Anexo 1.3: Estados Financieros

Anexo 1.4: Notas a los Estados Financieros

Anexo 3: Reporte de Calificación

Anexo 1:

Estados Financieros con Informe de Revisor Fiscal
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023

Anexo 1.1:

Certificación del Representante Legal y Contador Público

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

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

27 de febrero de 2025

Los suscritos representante legal y contador del Fondo De Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501), en adelante “el Fondo” certificamos que los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes aseercciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos y pasivos, incluidos en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- b) Todos los hechos económicos realizados por el Fondo, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido reconocidos en los estados financieros.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, vigentes al 2023 adoptadas según la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios 2483 de 2018 compiló y actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, que habían sido incorporadas por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022 y decreto 1899 de 2023.
- e) Todos los hechos económicos que afectan al Fondo han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros.

**JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ**

Juan Camilo Iriarte
Representante Legal

Firmado digitalmente
por JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2025.02.27
12:48:36 -05'00'

**MARISOL
PADILLA
CORTES**

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

Firmado
digitalmente por
MARISOL PADILLA
CORTES
Fecha: 2025.02.27
13:00:57 -05'00'

Anexo 1.2:

Informe del Revisor Fiscal



**Building a better
working world**

Informe del Revisor Fiscal

Señores

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

Opinión

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

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

Bases de la opinión

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

Asuntos Clave de Auditoría

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

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

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

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

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

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



**Building a better
working world**

1. Valuación de las propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Building a better
working world**

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

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

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

Otros Asuntos

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

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

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

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



**Building a better
working world**

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

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

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

**JAIME ANDRES
VANEGAS NIÑO** Firmado digitalmente por JAIME
ANDRES VANEGAS NIÑO
Fecha: 2025.02.27 17:15:25 -05'00'
Jaime Andrés Vanegas Niño
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 179676 –T
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

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

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

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

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

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

Anexo 1.3:

Estados Financieros

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.**
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

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

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

**JUAN
CAMILO
IRIARTE
ORTIZ**

 Firmado
digitalmente por
JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2025.02.27
12:49:12 -05'00'

 Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

**MARISOL
PADILLA
CORTES**

 Firmado
digitalmente por
MARISOL PADILLA
CORTES
Fecha: 2025.02.27
13:00:43 -05'00'

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

**JAIME ANDRES
VANEGAS NIÑO**

 Firmado digitalmente por
JAIME ANDRES VANEGAS NIÑO
Fecha: 2025.02.27 17:15:38
-05'00'

 Jaime Andres Vanegas Niño
Revisor Fiscal

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

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

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

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

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

JUAN
CAMILO
IRIARTE
ORTIZ

Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2025.02.27
12:49:21 -05'00'

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

MARISOL
PADILLA
CORTES

Firmado digitalmente por
MARISOL
PADILLA CORTES
Fecha: 2025.02.27
13:00:27 -05'00'

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

JAIME ANDRES
VANEGAS NIÑO

Firmado digitalmente por
JAIME ANDRES VANEGAS NIÑO
Fecha: 2025.02.27 17:15:49
-05'00'

Jaime Andres Vanegas Niño
Revisor Fiscal

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

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

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

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

JUAN CAMILO IRIARTE ORTIZ
Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2025.02.27
12:49:30 -05'00'
Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

MARISOL PADILLA CORTES
Firmado digitalmente por
MARISOL PADILLA CORTES
Fecha: 2025.02.27
13:00:16 -05'00'
Marisol Padilla Cortés
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 115422-T

JAIME ANDRES VANEGAS NIÑO
Firmado digitalmente por
JAIME ANDRES VANEGAS NIÑO
Fecha: 2025.02.27 17:16:01
-05'00'
Jaime Andres Vanegas Niño
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 179676-T
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe de 27 de febrero de 2025)

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

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

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

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

JUAN
CAMILO
IRIARTE
ORTIZ

Firmado
digitalmente por
JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2025.02.27
12:49:40 -05'00'

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal

MARISOL
PADILLA
CORTES

Firmado
digitalmente por
MARISOL PADILLA
CORTES
Fecha: 2025.02.27
13:00:05 -05'00'

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

JAIME ANDRES
VANEGAS NIÑO

Firmado digitalmente por JAIME
ANDRES VANEGAS NIÑO
Fecha: 2025.02.27 17:16:13
-05'00'

Jaime Andres Vanegas Niño
Revisor Fiscal

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

Anexo 1.4:

Notas a los Estados Financieros

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

Aspectos generales del Fondo

Sociedad Administradora

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

Sede

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

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

Duración del Fondo

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

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

Objetivo de la inversión

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)**

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

Constitución de participaciones

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

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

Límites de inversionistas

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

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

Redención de participaciones

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

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

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

Valor inicial de la unidad

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

Valoración del Fondo

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

$$PCFt = VFct-1 + RDt$$

Donde:

PCFt = Precierre del Fondo del día t.

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

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

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

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

Donde:

VFct = Valor del Fondo al cierre del día t.

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

$$VUOt = PCFt / NUCt-1$$

Donde:

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

PCFt = Precierre del Fondo del día t.

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

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

Perfil de riesgo del Fondo

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

Calificación

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

Remuneración de la Sociedad Administradora

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

a. Valor Fijo de la Comisión de Administración:

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

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

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

$$VFct = VFFct-1 * CFNAt / 365$$

Dónde:

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

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

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

b. Valor Variable de la Comisión de Administración:

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

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

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

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

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

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

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

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

Gastos a cargo del Fondo

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

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

Plazo de permanencia

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

Diversificación del Fondo

Las inversiones del Fondo están sujetas a los siguientes límites:

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

Redenciones parciales y anticipadas

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

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

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

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

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

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

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

Gobierno corporativo

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

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

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

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

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

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

Junta Directiva y Alta Gerencia:

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

1. Comité de Auditoría:

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

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

2. Comité de Riesgos:

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

- Comité de Riesgo Operacional
- Comité de Créditos

3. Comité de Ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento

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

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

4. Comité ALCO Colombia:

El comité ALCO Colombia está conformado por las siguientes personas:

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023***(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)*

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

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

I. Relacionados con el Balance:

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

II. Relacionados con riesgo:

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

III. Relacionados con precio y nuevos productos:

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

Políticas y División de Funciones:

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

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

Reportes a la Junta Directiva:

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

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

Infraestructura tecnológica:

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

Metodologías para medición de riesgos:

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

Estructura Organizacional:

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

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

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

Recurso Humano:

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

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

Verificación de Operaciones:

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

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

La Sociedad Administradora, cuenta con diversos mecanismos de control y de seguridad como grabación de llamadas telefónicas, control electrónico de acceso físico a las dependencias, planes

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)**

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

Auditoría:

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

Asamblea de Inversionistas

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

Reuniones de la Asamblea de Inversionistas

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

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

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

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)**

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

Funciones de la Asamblea de Inversionistas

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas:

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

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

Comité de análisis de inversiones

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

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

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

Comentario del Gerente del Fondo

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

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

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

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

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

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES SIGNIFICATIVAS**2.1 Declaración de cumplimiento**

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

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

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

2.2 Bases de presentación

2.2.1 Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores

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

2.2.2 Grado de redondeo

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

2.2.3 Bases de Medición

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

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

2.2.4 Estado de situación financiera

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

2.2.5 Estado de resultados integrales

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

2.2.6 Estado de flujo de efectivo

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

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

2.2.7 Estado de cambios en los activos netos atribuibles de los inversionistas

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

2.2.8 Moneda funcional y de presentación

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

Factores primarios:

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

Factores secundarios:

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

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

2.2.9 Juicios, estimados y supuestos contables materiales significativos

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

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

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

2.2.10 Negocio en marcha

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la Sociedad Administradora considera la posición financiera actual del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2025.

2.3 Principales políticas contables

2.3.1 Efectivo

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

2.3.2 Inversiones

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

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

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

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

2.3.2.1 Clasificación y medición de inversiones

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

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

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

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

a. La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los fondos de inversión colectiva

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

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

2.3.2.2 Adopción de la clasificación de las inversiones

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

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

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

Reclasificación de las inversiones

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

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

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

Disposiciones aplicables a la reclasificación de inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2.3 Medición

Objetivo de la valoración de inversiones

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

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

Criterios para la valoración de inversiones

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

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

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

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

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

2.3.2.4 Valoración

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

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

2.3.2.5 Contabilización de las inversiones

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

Inversiones negociables

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

Medición Inicial

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

Medición posterior

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

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

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

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

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

Determinación control, control conjunto.

Control

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

Control Conjunto

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

2.3.2.7 Propiedades de inversión

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

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

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

2.3.3 Cuentas por cobrar

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

Entre las cuentas por cobrar se encuentran los arrendamientos.

Deterioro de cuentas por cobrar

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.4 Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados diferentes a las cuentas por cobrar cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que el Fondo no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

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

2.3.5 Pasivos financieros

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

2.3.6 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

2.3.7 Cuentas por pagar

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

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

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

2.3.8 Otras cuentas por pagar

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

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

2.3.9 Impuestos

De acuerdo con las normas vigentes, el Fondo no está sujeto al impuesto de Renta y Complementarios e Industria y Comercio. Sin embargo, está obligado a presentar declaración de Ingresos y Patrimonio. El Fondo efectúa retención en la fuente por concepto de Impuesto de Renta sobre los rendimientos entregados a los Inversionistas.

2.3.10 Activos netos de los inversionistas

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

2.3.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

Ingresos por arrendamientos

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

2.3.12 Reconocimiento de costos y gastos

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

2.3.13 Provisiones

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

presente de los flujos que se espera incurrir para cancelarla.

2.3.14 Partes relacionadas

De acuerdo con la NIC 24 una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros en las cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considerado miembro del personal clave de la gerencia de la Sociedad Administradora que informa o de una controladora de la entidad que informa.

Dentro de la definición de parte relacionada se incluye:

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

2.3.15 Contingencias

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

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

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

2.3.16 Estimación del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

- I. El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la unidad de valor real (UVR). Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.
- II. Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alcúotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

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

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

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

D= Número de días del mes correspondiente.

2.3.17 Reclasificaciones a los estados financieros

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

a. Estado de Situación Financiera

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

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

2.4 Cambios normativos

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

Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

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

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

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

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

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

NIIF 18: Presentación y revelación en estados financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mejoras 2022

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

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

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

Mejoras 2023

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

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

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

NOTA 3 - POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

3.1 Riesgos financieros y Riesgo Operacional

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

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

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)**

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

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

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

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

3.1.1 Riesgos de mercado

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

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

Análisis de sensibilidad

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

Riesgo de Liquidez

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

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

3.1.2 Riesgo de contraparte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exposición al riesgo

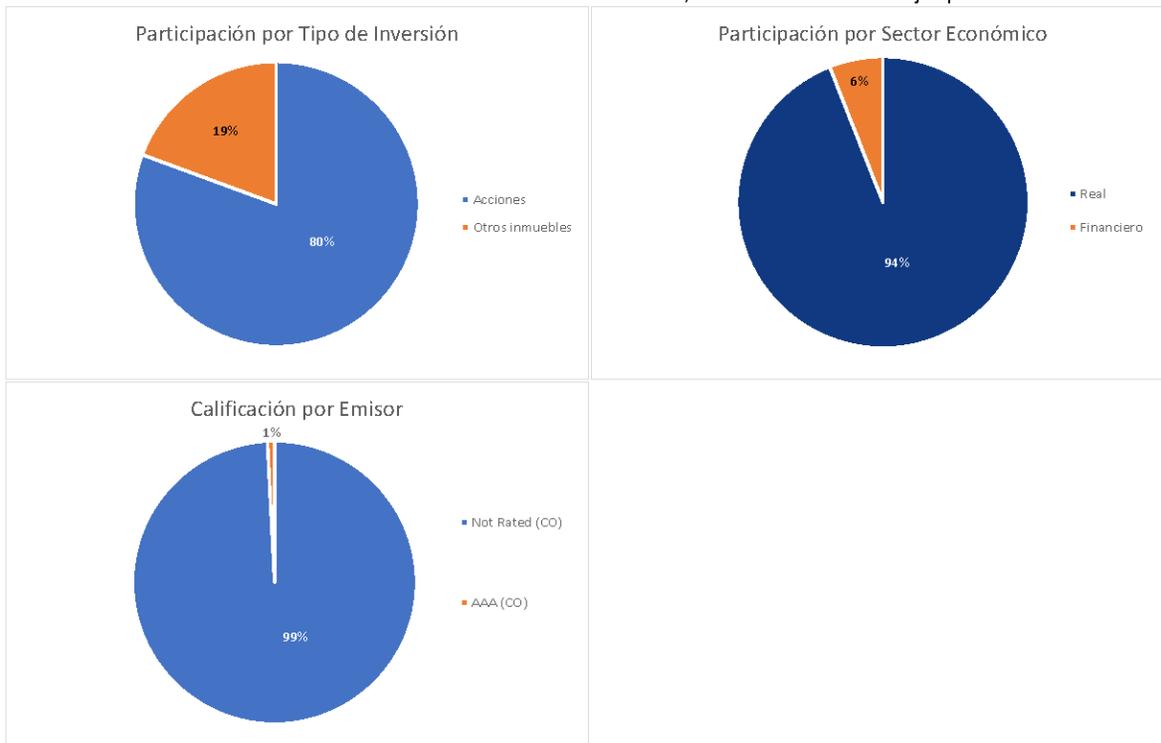
La máxima exposición al riesgo es el valor en libros del activo financiero, tal como se indica a continuación:

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

Cifras en miles COP

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

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



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

II. Cumplimiento del Fondo al 31 de diciembre de 2024

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

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

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

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

3.1.4 Riesgo País

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

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

3.1.5 Riesgo Operacional

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

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

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

- Evaluación del riesgo operacional: se miden de manera cualitativa y cuantitativa los diferentes riesgos que se encuentran en los procesos de Credicorp Capital, evaluándolos de

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

forma inherente y residual e identificando los controles que permiten mitigar los riesgos identificados en las actividades de la compañía.

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

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

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

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

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

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

Oficial de cumplimiento

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)**

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

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

3.3. Estimación del valor razonable

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

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

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y asume que se basan en condiciones de mercado existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

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

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

Las técnicas utilizadas para la valoración de bienes inmuebles incluyen:

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

No se presentaron cambios de jerarquías para el periodo.

NOTA 4 - EFECTIVO

A continuación, el detalle:

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

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

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

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

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

A continuación, el detalle:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

Calidad crediticia de las inversiones

A continuación, el detalle:

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

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

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

NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle:

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

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

(1) Parque Arauco Matriz

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

(2) Pam Connecta

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

(4) P.A. Complejo Operativo ZOL Funza

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

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

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

Valores de mercado máximo, mínimo y promedio del portafolio

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle:

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

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

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

A continuación, el detalle de los anticipos de bienes inmuebles

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

Bodegas

Hoteles

Locales

Oficinas

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

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

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

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

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle:

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 9 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle:

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)

ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 10 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES

A continuación, el detalle:

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle:

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

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

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

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

NOTA 12 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle:

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

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

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

NOTA 13 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

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

NOTA 14 - INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIO

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 16 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

NOTA 17 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS

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

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

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

NOTA 18 - RESULTADO NETO EN VENTA DE INVERSIONES

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

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

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

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

NOTA 19 - RENDIMIENTOS FINANCIEROS

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

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

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

NOTA 20 – GASTOS FINANCIEROS

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

NOTA 21 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

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

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

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

NOTA 22 - GASTO POR COMISIONES

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

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

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

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

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

a) Comisión de Estructuración

b) Comisión Inmobiliaria por recaudo de arrendamientos.

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

d) Comisión fiduciaria por administración de fideicomisos.

e) Comisión de servicios de negociación en la venta de inmuebles.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 23 - HONORARIOS

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

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

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

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

NOTA 24 - IMPUESTOS

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

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

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

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

NOTA 25 – DETERIORO, NETO

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 26 - OTROS INGRESOS Y GASTOS NETO

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

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

(1) El siguiente es el detalle de otros ingresos

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

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

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

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

(5) Corresponde a los gastos por adecuaciones y reparaciones a los bienes inmuebles que posee el fondo

NOTA 27 – PARTES RELACIONADAS

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

NOTA 28 – CONTINGENCIAS

Contingencias activas

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

Cuantía del proceso

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

Fecha de inicio del proceso:

19 de diciembre de 2023

Estado actual del proceso:

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

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

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

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

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

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

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

Fecha de inicio del proceso:

12 de noviembre de 2024

Objeto de la conciliación:

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

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

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

Cuantía del proceso

Se solicitó a la Universidad Sergio Arboleda:

(i) a ejercer la opción de compra o

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

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

Estado actual del proceso:

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

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

Probabilidad de la contingencia:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

Contingencias pasivas

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

Sumas relacionadas con el proceso en contra:

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

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

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

Fecha de inicio del proceso:

21 de septiembre de 2023.

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

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Estado actual del proceso:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

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

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

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

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

Cuantía del proceso

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

Fecha de inicio del proceso:

9 de abril de 2024

Estado actual del proceso:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)**ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

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

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

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

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

Fecha de radicación:

18 de diciembre de 2023

Objeto de la reclamación:

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

La reclamación comprende los siguientes asuntos:

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Pretensiones

COP \$ 992.184.042

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

Estado del proceso

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

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

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

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

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

Probabilidad de la contingencia

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Valor de la contingencia:

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

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

Resumen de los Hechos

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

Resumen de las pretensiones

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Cuantía de las pretensiones

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

Excepciones planteadas

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

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

Estado actual

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Valoración del riesgo

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

NOTA 29 - MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO

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

NOTA 30 - HECHOS POSTERIORES

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

NOTA 31 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Anexo 2:

Estados Financieros Consolidados de Propósito Especial.

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

Anexo 2.1:

Certificación del Representante Legal y Contador Público

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

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

27 de febrero de 2025

Los suscritos representante legal y contador del Fondo De Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501), en adelante "**el Fondo**" certificamos que los estados financieros consolidados de propósito especial del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes aserciones contenidas en ellos:

- a) Todos los activos y pasivos, incluidos en los estados financieros consolidados de propósito especial del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
- b) Todos los hechos económicos realizados por el Fondo, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, han sido reconocidos en los estados financieros consolidados de propósito especial.
- c) Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones), obtenidos o a cargo del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- d) Todos los elementos han sido reconocidos por sus valores apropiados, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, vigentes al 2023 adoptadas según la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios 2483 de 2018 compiló y actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, que habían sido incorporadas por los Decretos 2420 de 2015, 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022 y decreto 1899 de 2023.
- e) Todos los hechos económicos que afectan al Fondo han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los estados financieros consolidados de propósito especial.

**JUAN
CAMILO
IRIARTE
ORTIZ**
Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2025.03.04
20:52:44 -05'00'
Juan Camilo Iriarte
Representante Legal

**MARISOL
PADILLA
CORTES**
Firmado digitalmente
por MARISOL
PADILLA CORTES
Fecha: 2025.03.04
20:48:54 -05'00'
Marisol Padilla Cortés
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 115422-T

Anexo 2.2:

Informe del Revisor Fiscal



Shape the future
with confidence

Señores
Credicorp Capital Colombia S.A.
Bogotá, D.C.

He auditado, de acuerdo con las normas de auditoría aplicables según el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios, los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2024, no incluidos aquí, de Credicorp Capital Colombia S.A., identificado con NIT 860.068.182-5. Así mismo he desarrollado los procedimientos necesarios para cumplir con mis funciones como Revisor Fiscal.

Valdé que los saldos tomados del campo "Saldo Final Consolidado" del archivo "01. Consolidado 2024 - 4T" que contiene las cifras consolidadas no auditadas entre el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoyal, Hoteles IBIS Rojos y Parque Arauco, al 31 de diciembre de 2024, cruzan con los saldos presentados en el Anexo 1 - Cifras Consolidadas Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoyal adjuntas a esta certificación, suministrados por la administración de Credicorp Capital Colombia S.A.

En cumplimiento de mi responsabilidad como Revisor Fiscal de acuerdo con la Orientación Profesional No. 8 emitida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública y el Artículo 2 de la Ley 43 de 1990, mi firma en las certificaciones se fundamenta en los libros de contabilidad. La información requerida que no es de carácter contable fue verificada con las fuentes antes mencionadas.

Este Informe se expide por solicitud de la administración de Credicorp Capital Colombia S.A., con el fin de presentar información de propósito especial a las entidades financieras, a los posibles inversionistas, o adherentes del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoyal, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito, ni distribuido a otros terceros.

**JAIME ANDRES
VANEGAS
NIÑO**

Digitally signed by
JAIME ANDRES
VANEGAS NIÑO
Date: 2025.03.04
15:30:03 -05'00'

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

Bogotá, D.C.
4 de marzo de 2025

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 - 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (01) 437 7000

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín - Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur-130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 - Piso 14
Tel. +57 (04) 269 8400

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali - Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N - 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502
Tel. +57 (05) 425 6338

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 - 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel. +57 (02) 245 2203

Estados Financieros Consolidados de Propósito Especial, por los años 2023 y 2024 al 31 de diciembre de 2023 y 2024

Anexo 2.3:
Estados Financieros

ANEXO 1

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INMOVAL (NO AUDITADOS)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	Consolidado Inmoval
Activos	
Efectivo	34,389,354
Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados	
Inversiones en instrumentos de patrimonio	26,369,959
Propiedades de inversión	3,178,967,993
Propiedad planta y equipo	110,309,795
Construcciones en curso	235,988
Cuentas por cobrar	11,110,008
Otras Cuentas por cobrar	80,776,044
Total activos	3,442,159,141
Pasivos	
Crédito de bancos y otras obligaciones	1,146,720,463
Comisiones y honorarios	42,548,768
Cuentas por pagar	16,224,062
Total pasivos	1,205,493,293
Activos netos	
Activos netos de los inversionistas	1,892,175,659
Utilidad del año atribuible a los inversionistas	159,070,427
Activos netos atribuibles al interés no controlante	185,419,762
Total activos netos	2,236,665,848
	-
Total pasivos y activos netos	3,442,159,141

ANEXO 1

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INMOVAL (NO AUDITADOS)
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

	Consolidado Inmoval
Actividades ordinarias	
Ingreso por uso de bienes inmuebles	328,095,888
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	126,817,933
Resultado neto en valoración de instrumentos de patrimonio	6,277,959
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	-
Utilidad en venta de inversiones	4,887,757
Dividendos y participaciones	86,393
Rendimientos financieros	2,113,599
Total ingresos por actividades ordinarias	468,279,529
Gastos por actividades ordinarias	
Gastos financieros	(165,113,153)
Gasto por comisiones	(40,675,575)
Honorarios	(16,006,260)
Impuestos	(18,182,983)
Beneficios a empleados	(6,204,493)
Mantenimientos y reparaciones	(4,768,338)
Deterioro, neto	(10,162,076)
Depreciación	(4,084,153)
Seguros	(1,781,207)
Servicios de administración e intermediación	(1,847,057)
Venta de propiedades y equipo	(287,818)
Gastos legales	(584,953)
Diferencia en cambio	(22,878)
Total gastos por actividades ordinarias	(269,720,944)
Otros ingresos y (gastos), neto	(21,195,590)
Utilidad del año	177,362,995
Utilidad del periodo atribuible al interés no controlante	18,292,568
Utilidad del periodo atribuible a los inversionistas	159,070,427
Utilidad del año	177,362,995

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS)

	Notas	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Activos			
Efectivo	4	34,389,354	41,785,200
Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados			
Inversiones en instrumentos de patrimonio	5	26,369,959	53,060,819
Propiedades de inversión	6	3,178,967,993	2,966,034,937
Propiedad planta y equipo	7	110,309,795	119,273,409
Construcciones en curso		235,988	235,988
Cuentas por cobrar	8	11,110,008	10,631,289
Otras Cuentas por cobrar	9	80,776,044	95,740,418
Total activos		3,442,159,141	3,286,762,060
Pasivos			
Crédito de bancos y otras obligaciones	10	1,146,720,463	1,132,941,618
Cuentas por pagar	11	42,548,768	41,602,001
Otras cuentas por pagar	12	16,224,062	6,967,279
Total pasivos		1,205,493,293	1,181,510,898
Activos netos			
Activos netos de los inversionistas	13	1,892,175,659	2,006,867,260
Utilidad del año atribuible a los inversionistas		159,070,427	(33,670,969)
Activos netos atribuibles al interés no controlante	14	185,419,762	132,054,871
Total activos netos		2,236,665,848	2,105,251,162
Total pasivos y activos netos		3,442,159,141	3,286,762,060

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

**JUAN
CAMILO
IRIARTE
ORTIZ**

Juan Camilo Iriarte Ortiz
Representante Legal
(Ver certificación adjunta)

Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO
IRIARTE ORTIZ
Fecha: 2025.03.04
20:51:54 -05'00'

**MARISOL
PADILLA
CORTES**

Marisol Padilla Cortés
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 115422-T
(Ver certificación adjunta)

Firmado digitalmente
por MARISOL
PADILLA CORTES
Fecha: 2025.03.04
20:49:17 -05'00'

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS)

	Notas	Por los años terminados 31 de diciembre de	
		2024	2023
Actividades ordinarias			
Ingreso por uso de bienes inmuebles	15	328,095,888	312,102,217
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	16	126,817,933	(41,671,881)
Resultado neto en valoración de instrumentos de patrimonio	17	6,277,959	11,266,961
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	18	(138,195)	(5,288,125)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	19	5,025,952	(5,992,930)
Dividendos y participaciones		86,393	61,915
Rendimientos financieros	20	2,113,599	2,529,729
Total ingresos por actividades ordinarias		468,279,529	273,007,886
Gastos por actividades ordinarias			
Gastos financieros	21	(165,113,153)	(170,100,931)
Gasto por comisiones	22	(40,675,575)	(43,165,593)
Honorarios	23	(16,006,260)	(14,655,522)
Impuestos	24	(18,182,983)	(12,302,122)
Beneficios a empleados	25	(6,204,493)	(5,444,964)
Mantenimientos y reparaciones	26	(4,768,338)	(4,520,146)
Deterioro, neto	27	(10,162,076)	(523,888)
Depreciación	28	(4,084,153)	(3,127,270)
Seguros	29	(1,781,207)	(1,277,440)
Servicios de administración e intermediación	30	(1,847,057)	(1,805,360)
Venta de propiedades y equipo		(287,818)	(2,461,068)
Gastos legales		(584,953)	(131,101)
Diferencia en cambio		(22,878)	(56,927)
Total gastos por actividades ordinarias		(269,720,944)	(259,572,332)
Otros ingresos y (gastos), neto	31	(21,195,590)	(48,871,596)
Utilidad del año		177,362,995	(35,436,042)
Utilidad del año atribuible al interés no controlante		18,292,568	(1,765,073)
Utilidad del año atribuible a los inversionistas		159,070,427	(33,670,969)
Utilidad del año		177,362,995	(35,436,042)

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

Firmado digitalmente
JUAN CAMILO IRIARTE ORTIZ
 por JUAN CAMILO IRIARTE ORTIZ
 Fecha: 2025.03.04
 20:51:36 -05'00'

Juan Camilo Iriarte Ortiz
 Representante Legal
 (Ver certificación adjunta)

Firmado digitalmente
MARISOL PADILLA CORTES
 por MARISOL PADILLA CORTES
 Fecha: 2025.03.04
 20:49:43 -05'00'

Marisol Padilla Cortés
 Contador Público
 Tarjeta Profesional No. 115422-T
 (Ver certificación adjunta)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS)

	Por los años terminados 31 de diciembre de	
	2024	2023
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Utilidad del año	177,362,995	(35,436,042)
Ajustes por:		
Resultado neto en valoración de instrumentos de patrimonio	(6,277,959)	(11,266,961)
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	(126,817,933)	41,671,881
Depreciación propiedad, planta y equipo	4,084,153	3,127,270
Deterioro neto de cuentas por cobrar	10,162,076	523,888
Total ingresos por actividades ordinarias	58,513,332	(1,379,964)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	4,323,579	(55,128,749)
Aumento en cuentas por pagar	946,767	6,377,283
Aumento en ingresos recibidos por anticipado	9,256,783	6,815,869
Disminución de inversiones en instrumentos de patrimonio	32,968,819	26,498,043
Disminución en construcciones en curso	-	428,737
Disminución (aumento) en propiedad planta y equipo	4,879,461	(34,751,690)
(Aumento) en propiedad de inversión	(86,115,123)	(8,068,382)
Flujos de efectivo netos usados en actividades de operación	24,773,618	(59,208,853)
Flujos de efectivo generado en actividades de financiación:		
Aumento en obligaciones financieras	13,778,845	845,796
(Disminución) aumento en aportes de los inversionistas	(45,948,309)	60,749,104
Efectivo neto provisto por usado en actividades de financiación	(32,169,464)	61,594,900
(Disminución) aumento neto del efectivo	(7,395,846)	2,386,047
Efectivo al comienzo del año	41,785,200	39,399,153
Efectivo al final del año	34,389,354	41,785,200

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

JUAN CAMILO IRIARTE ORTIZ
 Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO IRIARTE ORTIZ
 Fecha: 2025.03.04
 20:51:20 -05'00'
 Juan Camilo Iriarte Ortiz
 Representante Legal
 (Ver certificación adjunta)

MARISOL PADILLA CORTES
 Firmado digitalmente
 por **MARISOL PADILLA CORTES**
 Fecha: 2025.03.04
 20:49:58 -05'00'
 Marisol Padilla Cortés
 Contador Público
 Tarjeta Profesional No. 115422-T
 (Ver certificación adjunta)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS CONSOLIDADOS DE
PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	Aportes de los Inversionistas	Rendimientos de los inversionistas del periodo	Activos netos atribuibles al interés no controlante	Total activos netos
Saldo al 1 de enero de 2023	1,814,393,804	211,298,415	54,245,881	2,079,938,100
Retiros de los inversionistas	(18,824,959)	-	-	(18,824,959)
Reinversión rendimientos	211,298,415	(211,298,415)	-	-
Pagos de excedentes interés no controlante	-	-	79,574,066	79,574,066
Rendimientos inversionistas e interés no controlante	-	(33,670,969)	(1,765,073)	(35,436,042)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	2,006,867,260	(33,670,969)	132,054,874	2,105,251,165
Saldo al 1 de enero de 2024	2,006,867,260	(33,670,969)	132,054,871	2,105,251,162
Retiros de los inversionistas	(81,020,632)	-	-	(81,020,632)
Reinversión rendimientos	(33,670,969)	33,670,969	-	-
Aportes interés no controlante	-	-	35,072,323	35,072,323
Rendimientos inversionistas e interés no controlante	-	159,070,427	18,292,568	177,362,995
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,892,175,659	159,070,427	185,419,762	2,236,665,848

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

Firmado digitalmente por
JUAN CAMILO IRIARTE ORTIZ
 Fecha: 2025.03.04 20:51:00 -05'00'
 Juan Camilo Iriarte Ortiz
 Representante Legal
 (Ver certificación adjunta)

Firmado digitalmente por
MARISOL PADILLA CORTES
 Fecha: 2025.03.04 20:50:10 -05'00'
 Marisol Padilla Cortés
 Contador Público
 Tarjeta Profesional No. 115422-T
 (Ver certificación adjunta)

Anexo 2.4:

Notas a los Estados Financieros

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

Aspectos generales del Fondo

Sociedad Administradora

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

Sede

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

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

Duración del Fondo

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

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

Objetivo de la inversión

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

Constitución de participaciones

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

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

Límites de inversionistas

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

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

Redención de participaciones

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

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

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

Valor inicial de la unidad

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

Valoración del Fondo

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

$$PCFt = VFCT-1 + RDt$$

Donde:

PCFt = Precierre del Fondo del día t.

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

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

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

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

Donde:

VFCT = Valor del Fondo al cierre del día t.

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

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

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

$$VUOt = PCFt / NUCt-1$$

Donde:

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

PCFt = Precierre del Fondo del día t.

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

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

Perfil de riesgo del Fondo

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

Calificación

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

Remuneración de la Sociedad Administradora

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

a. Valor Fijo de la Comisión de Administración:

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

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

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

$$VFct = VFFct-1 * CFNAt / 365$$

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Dónde:

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

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

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

b. Valor Variable de la Comisión de Administración:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gastos a cargo del Fondo

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

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

Plazo de permanencia

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

Diversificación del Fondo

Las inversiones del Fondo están sujetas a los siguientes límites:

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

Redenciones parciales y anticipadas

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

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

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

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

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

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

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

Gobierno corporativo

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

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

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

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

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

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

Junta Directiva y Alta Gerencia:

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

1. Comité de Auditoría:

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

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

2. Comité de Riesgos:

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

- Comité de Riesgo Operacional
- Comité de Créditos

3. Comité de Ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento

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

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

4. Comité ALCO Colombia:

El comité ALCO Colombia está conformado por las siguientes personas:

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

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

I. Relacionados con el Balance:

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

II. Relacionados con riesgo:

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

III. Relacionados con precio y nuevos productos:

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

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

Políticas y División de Funciones:

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

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

Reportes a la Junta Directiva:

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

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

Infraestructura tecnológica:

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

Metodologías para medición de riesgos:

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

Estructura Organizacional:

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

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

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

Recurso Humano:

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

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

Verificación de Operaciones:

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

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

La Sociedad Administradora, cuenta con diversos mecanismos de control y de seguridad como grabación de llamadas telefónicas, control electrónico de acceso físico a las dependencias, planes

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

Auditoría:

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

Asamblea de Inversionistas

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

Reuniones de la Asamblea de Inversionistas

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

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

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

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)**

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

Funciones de la Asamblea de Inversionistas

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas:

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

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

Comité de análisis de inversiones

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

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

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

Comentario del Gerente del Fondo

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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

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

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

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

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

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

2.1 Declaración de cumplimiento

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

Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés) publicadas en español al segundo semestre de 2020; y otras disposiciones legales definidas por las entidades de vigilancia que pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado.

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

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

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

2.2 Bases de presentación

2.2.1 Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores

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

2.2.2 Grado de redondeo

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

2.2.3 Bases de Medición

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

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

2.2.4 Estado de situación financiera consolidado de propósito especial

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

2.2.5 Estado de resultados integrales consolidado de propósito especial

El estado de resultados integrales consolidado de propósito especial 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 consolidado de propósito especial

El estado de flujo de efectivo consolidado de propósito especial está presentado usando el método indirecto el cual comienza presentando los rendimientos en términos netos, partida que se corrige luego por los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y causaciones, así como las partidas de resultados asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o financiación. Los flujos de efectivo correspondientes a intereses recibidos y pagados son revelados por separado clasificados como pertenecientes a actividades de operación. Para efectos de la preparación del flujo de efectivo, el efectivo y el equivalente de efectivo incluyen el disponible y los depósitos en bancos.

De acuerdo con el modelo de negocio, los movimientos de las inversiones se presentan dentro de las actividades de operación.

2.2.7 Estado de cambios en los activos netos atribuibles de los inversionistas consolidado de propósito especial

El Estado de cambios en los activos netos atribuibles de los inversionistas consolidado de propósito especial es el estado financiero que permite evidenciar los cambios que ha sufrido cada uno de los componentes de los inversionistas del fondo de un año a otro, o de un periodo a otro. Esta comparación permite determinar el comportamiento financiero del fondo, respecto de sus aportes.

2.2.8 Moneda funcional y de presentación

Sobre el análisis efectuado por la Sociedad Administradora del Fondo, respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables en Colombia, específicamente la NIC 21 **"Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera" la moneda funcional y de presentación del Fondo es el peso colombiano.** Los principales factores que la Sociedad Administradora ha tenido en cuenta son los siguientes:

Factores primarios:

- Precios de venta de los bienes y servicios.
- Cambios en el entorno económico del país donde desarrolla actividades, fundamentalmente los precios de bienes y servicios.
- La moneda que influya fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir bienes y suministrar servicios.

Factores secundarios:

- La moneda en la cual se generan los fondos de las actividades de financiación, esto es, la que corresponde a los instrumentos de deuda y de patrimonio.
- La moneda en que mantienen los importes cobrados por las actividades de operación.

Teniendo en cuenta el análisis de los factores primarios y secundarios se determina que la moneda funcional y de presentación del fondo es el peso colombiano COP.

2.2.9 Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados de propósito especial intermedio incluyen los activos, pasivos, resultados y flujos de efectivo de fondo y sus operaciones conjuntas son elaborados usando políticas contables uniformes para transacciones o eventos en similares circunstancias, los saldos y

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

transacciones entre entidades y cualquier ingreso o gasto no realizado son eliminados en el proceso de consolidación.

Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con Operación Conjunta cuya inversión es reconocida según el método de participación son eliminadas en proporción de la participación que se tiene en la inversión.

Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas.

Determinación control, control conjunto e influencia significativa

Control

El fondo ejerce control sobre otra entidad o patrimonio autónomo, cuando tiene derecho a los beneficios variables o está expuesto a los riesgos inherentes a la participación en el ente controlado y cuando tiene la capacidad de afectar la naturaleza o el valor de dichos beneficios o riesgos, utilizando su poder sobre la entidad.

Control Conjunto

El fondo posee el control conjunto cuando este sea contractualmente decidido, este existe solo cuando las decisiones sobre las actividades relevantes del ente objeto de inversión requieren el consentimiento unánime de las demás partes.

Influencia significativa

El fondo posee influencia significativa cuando tiene el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación del ente objeto de inversión, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de éste.

A continuación, el detalle de las inversiones en otras entidades:

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%	917,162,085
P.A. Pam Connecta (2)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	336,647,243
P.A Rivana Business Park Etapa 2 (3)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	188,033,346
P.A. Complejo Operativo Zol Funza (4)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	152,641,396
P.A. Ibis Hoteles Rojos	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	60.00%	91,924,804
P.A. Fideicomiso La Argentina BIS Inmoval	Fiduciaria Alianza S.A.	Parqueo	100.00%	98,154,863
P.A. Oficinas OXO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	89.20%	91,161,330
P.A. Tec Center	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	73.50%	71,659,544
P.A. Capital Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	57,907,881

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Valores derechos
P.A. FC Correval Inmoval 001	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	24,442,833
P.A. Edificio Calle 90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	100.00%	25,267,801
P.A. Torre Uno 93	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	80.00%	22,801,589
P.A. Urban Plaza	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	17.20%	20,940,125
P.A. Hotel OXO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	71.90%	19,467,011
P.A. FA Mansarovar	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	18,896,070
P.A. Fideicomiso 100 Street	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	17,612,843
P.A. FAI 19.90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	37.50%	16,471,228
P.A. FA Oficina 501 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,792,533
P.A. FC Piso 10	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,358,947
P.A. FAI 91.11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	44.10%	10,945,078
P.A. FC Piso 11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,439,021
P.A. FA Oficina 502 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,168,096
P.A. Oficina 503 Megatower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	9,959,719
P.A. Fideicomiso Piso 5 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	7,142,609
P.A. FAI MD - El Lago	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	66.60%	7,217,812
P.A. Local 3 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	6,704,690
Fa Oficina Terpel San Fernando Plaza Inmoval	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	6,657,474

2,263,577,971

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

A continuación, se resume el objetivo de las inversiones en los patrimonios autónomos materiales:

(1) Parque Arauco Matriz

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 15 de febrero de 2021, el objetivo del contrato de fiducia es el de servir como vehículo a través del cual se consolide la propiedad, posesión y tenencia de los derechos fiduciarios de los fideicomisos de parqueo Patrimonio Autónomo Parque Colina y Patrimonios Autónomo Floridablanca, que poseen la tenencia de los bienes inmuebles La Colina y Floridablanca donde operan los centros comerciales Parque la Colina y Parque Caracolí, adicionalmente que recaude los ingresos generados por la explotación de los Centros Comerciales, realice la contratación de la administración y operación de los contratos de explotación constituidos sobre los espacios comerciales de los Inmuebles y los recursos y activos que aporten los Fideicomitentes y aquellos que ingresen al Fideicomiso en virtud de la operación y explotación comercial de los Centros Comerciales.

(2) Pam Connecta

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 29 de enero de 2020, el objetivo del contrato de fiducia es el de administrar los bienes fideicomitados sobre los que ostenta el derecho real de dominio, administre los derechos reales y personales de los Leasing, arrendamientos y demás contratos que se suscriban, sirva como fuente de pago a los acreedores beneficiarios y lleve a cabo el desarrollo, la ejecución, operación de los activos que se encuentren operativos. Los activos administrados por este fideicomiso corresponden a bienes inmuebles integrados en el complejo empresarial Connecta, un complejo empresarial de uso mixto con un área arrendable de 250,000 m² entre oficinas y comercio ubicado en la avenida el Dorado (av. Calle 26) con carrera 92 en la ciudad de Bogotá.

(3) P.A. FAP Rivana Business Park Etapa 2

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 19 de junio de 2024 perfeccionando la posesión el 10 de octubre de 2024, el objetivo del contrato de fiducia tiene la finalidad de habilitar un vehículo fiduciario a través del cual se reciba y administren los bienes fideicomitados conforme las instrucciones del contrato.

El Fideicomiso es propietario de los derechos fiduciarios del fideicomiso de parqueo Rivana Business Park que a su vez posee la propiedad del componente de oficinas, locales y parqueaderos asociados a estos usos del Edificio Rivana Business Park Torre Sur P.H. ubicado en la Carrera 48 No. 19 A 21 de la ciudad de Medellín, el cual ya se encuentra totalmente construido y ha entrado en su etapa de operación, cuenta con un área construida total aproximada de 59.846 m², integrada por las siguientes unidades: 1 plataforma correspondiente al uso de oficinas y locales comerciales, que cuenta con 1 sótano, 1 primer piso de lobby/locales comerciales/centro de convenciones, 5 niveles de parqueaderos ubicados entre los pisos 2 al 6; b. una torre que tendrá 18 pisos de oficinas ubicadas entre los pisos 7 al 24, una terraza de uso común ubicada en el piso 25 donde también se encuentran las zonas técnicas, y el sobre-recorrido ubicado en el piso 26, y 10 ascensores. El edificio cuenta con un área arrendable total de oficinas de 26.495 m², y un área arrendable total de locales comerciales de 800,93 m².

(4) P.A. Complejo Operativo ZOL Funza

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 10 de septiembre de 2021, el objetivo del contrato de fiducia es el de administrar los Bienes 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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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.

2.2.10 Juicios, estimados y supuestos contables materiales significativos

La preparación de los estados financieros consolidados de propósito especial 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 consolidados de propósito especial.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

No hubo juicios, estimados y supuestos contables significativos en la preparación de los estados financieros consolidados de propósito especial del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

2.2.11 Negocio en marcha

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros consolidados de propósito especial sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la Sociedad Administradora considera la posición financiera actual del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2025.

2.3 Principales políticas contables

2.3.1 Efectivo

El efectivo reconocido en los estados financieros consolidados de propósito especial comprende el efectivo en cuentas bancarias que no presentan ningún tipo de restricción de uso en el transcurso normal de las operaciones. No incluye los sobregiros bancarios, estos se muestran en el pasivo corriente el estado de la situación financiera.

2.3.2 Inversiones

El Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995), establece la clasificación, valoración y contabilización de las inversiones.

El Fondo está obligado a clasificar, valorar y contabilizar las inversiones en valores de deuda, valores participativos y demás derechos de contenido económico que conforman su portafolio, sean estos propios o administrados a nombre de terceros, de conformidad con la normatividad vigente.

Para los efectos propios de la normatividad vigente, dentro de su ámbito de aplicación, se entenderán como Fondos de Inversión Colectiva los definidos en el Artículo 3.1.1.2.1 del decreto 1242 de 2013, es decir, todo mecanismo o vehículo de captación o administración de sumas de dinero u otros

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 Fogaffn.

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.

Inversiones negociables: Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirido con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.

Forman parte de las inversiones negociables, en todo caso, las siguientes:

- a. La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los fondos de inversión colectiva
- b. La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas con los recursos de los fondos de pensiones obligatorias y de cesantías, las reservas pensionales administradas por entidades del régimen de prima media y patrimonios autónomos o encargos fiduciarios cuyo propósito sea administrar recursos de la seguridad social, tales como los que se constituyen en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 810 de 1998 y las Leyes 549 y 550 de 1999, o demás normas que las sustituyan modifiquen o subroguen.

No obstante, las inversiones forzosas u obligatorias suscritas en el mercado primario en los portafolios de los literales a) y b) antes mencionados, así como las que establezca el contratante o fideicomitente en los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios cuyo propósito sea administrar recursos pensionales de la seguridad social, podrán clasificarse como inversiones para mantener hasta el vencimiento.

2.3.2.2 Adopción de la clasificación de las inversiones

La decisión de clasificar una inversión en cualquiera de las categorías mencionadas debe ser adoptada en el momento de adquisición o compra de estas inversiones.

En todos los casos, la clasificación debe ser adoptada por la instancia interna con atribuciones para ello y tiene que consultar el modelo de negocio del Fondo y las definiciones establecidas en el comité de inversiones.

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 Fogafin.

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.

Inversiones negociables: Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirido con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.

Forman parte de las inversiones negociables, en todo caso, las siguientes:

- a. La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los fondos de inversión colectiva
- b. La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas con los recursos de los fondos de pensiones obligatorias y de cesantías, las reservas pensionales administradas por entidades del régimen de prima media y patrimonios autónomos o encargos fiduciarios cuyo propósito sea administrar recursos de la seguridad social, tales como los que se constituyen en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 810 de 1998 y las Leyes 549 y 550 de 1999, o demás normas que las sustituyan modifiquen o subroguen.

No obstante, las inversiones forzosas u obligatorias suscritas en el mercado primario en los portafolios de los literales a) y b) antes mencionados, así como las que establezca el contratante o fideicomitente en los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios cuyo propósito sea administrar recursos pensionales de la seguridad social, podrán clasificarse como inversiones para mantener hasta el vencimiento.

2.3.2.2 Adopción de la clasificación de las inversiones

La decisión de clasificar una inversión en cualquiera de las categorías mencionadas debe ser adoptada en el momento de adquisición o compra de estas inversiones.

En todos los casos, la clasificación debe ser adoptada por la instancia interna con atribuciones para ello y tiene que consultar el modelo de negocio del Fondo y las definiciones establecidas en el comité de inversiones.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Se debe documentar y mantener a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, los estudios, evaluaciones, análisis y, en general, toda la información que se haya tenido en cuenta o a raíz de la cual se hubiere adoptado la decisión de clasificar un título o valor como inversiones para mantener hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta.

Reclasificación de las inversiones

Para que una inversión pueda ser mantenida dentro de cualquiera de las categorías de clasificación indicadas anteriormente, el respectivo valor o título debe cumplir con las características o condiciones propias de la clase de inversiones de la que forme parte y se deberá dar cumplimiento a las instrucciones contenidas en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995).

Sin perjuicio de lo anteriormente previsto, el Fondo de inversión colectiva puede reclasificar sus inversiones únicamente de conformidad con las siguientes disposiciones:

Reclasificación de las inversiones para mantener hasta el vencimiento a inversiones negociables

Hay lugar a reclasificar una inversión de la categoría de inversiones para mantener hasta el vencimiento a la categoría de inversiones negociables, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas o de sus vinculadas.
- b. Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.
- c. Procesos de fusión o reorganización institucional que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio, previamente establecida por la entidad resultante.
- d. En los demás casos en que la Superintendencia Financiera de Colombia haya otorgado su autorización previa y expresa.

Las entidades que reclasifiquen inversiones deberán informar este hecho por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la reclasificación, con destino a la Delegatura institucional correspondiente.

Disposiciones aplicables a la reclasificación de inversiones

En materia de reclasificación de inversiones se deberán observar las siguientes reglas:

- a. Cuando las inversiones para mantener hasta el vencimiento se reclasifiquen a inversiones negociables, se deben observar las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas se deben reconocer como ingresos o egresos el día de la reclasificación.
- b. Cuando las inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones negociables, el **resultado de la reclasificación de inversiones deberá reconocerse y mantenerse en el "Otro Resultado Integral (ORI)" como ganancias o pérdidas no realizadas**, hasta tanto no se realice la venta de la correspondiente inversión.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

c. Cuando las inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones para mantener hasta el vencimiento, se deben observar las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas, que se encuentren reconocidas en el ORI, se deben cancelar contra el valor registrado de la inversión, toda vez que el efecto del valor razonable ya no se realizará, dada la decisión de reclasificación a la categoría de mantener hasta el vencimiento. De esta manera la inversión deberá quedar registrada como si siempre hubiese estado clasificada en la categoría para mantener hasta el vencimiento. Así mismo, a partir de esa fecha la inversión se debe valorar bajo las mismas condiciones de Tasa Interna de Retorno del día anterior a la reclasificación, y siguiendo las instrucciones del Capítulo I-1 de la Circular 100 emitida por la SFC.

d. Cuando la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público realice operaciones de manejo de deuda u operaciones transitorias de liquidez sobre valores de deuda pública, las entidades sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia podrán reclasificar dichos valores de las categorías **"inversiones para mantener hasta el vencimiento" a la categoría "inversiones negociables"**. En todo caso, sólo se podrán reclasificar valores en aquellas operaciones realizadas con el cumplimiento de los supuestos y condiciones previstos en el presente literal, por el monto efectivamente negociado.

Las entidades sometidas a inspección y vigilancia de la superintendencia financiera de Colombia que reclasifiquen inversiones con base en lo dispuesto en este literal deberán informar este hecho por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la reclasificación. Dicho informe deberá contener, como mínimo:

- i) El monto y las condiciones de la oferta inicial de la entidad vigilada;
- ii) El monto negociado;
- iii) Impacto en los estados financieros consolidados de propósito especial.

e. En el evento que el emisor de un título o valor vaya a efectuar una redención anticipada, en cumplimiento de las condiciones de la emisión, no será necesario realizar reclasificación alguna.

f. En cualquier tiempo, la Superintendencia Financiera de Colombia puede ordenar a la vigilada la reclasificación de una inversión, cuando quiera que ésta no cumpla con las características propias de la clase en la que fue clasificada, porque no se hayan cumplido los requisitos o criterios definidos en la norma, o la reclasificación sea requerida para lograr una mejor revelación de la situación financiera de la entidad vigilada.

g. Las entidades vigiladas deberán demostrar la justificación técnica de la reclasificación realizada y deberán documentar y mantener a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, los estudios, evaluaciones, análisis y, en general, toda la información que se haya tenido en cuenta o a raíz de la cual se hubiere adoptado la decisión de reclasificar una inversión.

2.3.2.3 Medición

Objetivo de la valoración de inversiones

La valoración de las inversiones tiene como objetivo fundamental el registro contable y revelación a valor razonable de los instrumentos financieros.

El Fondo utiliza para la valoración de los instrumentos que componen su portafolio la información suministrada por los proveedores de precios de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen o adicionen, así como las instrucciones previstas en el Capítulo IV,

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Titulo IV de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Criterios para la valoración de inversiones

La determinación del valor razonable debe considerar todos los criterios necesarios para garantizar el cumplimiento del objetivo de la valoración de inversiones establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso, dichas metodologías deben cumplir, como mínimo, con los siguientes criterios:

a. Objetividad: La determinación y asignación del valor razonable de un título o valor se debe efectuar con base en criterios técnicos y profesionales, que reconozcan los efectos derivados de los cambios en el comportamiento de todas las variables que puedan afectar dicho precio.

b. Transparencia y representatividad: El valor razonable de un título o valor se debe determinar y asignar con el propósito de revelar un resultado económico cierto, neutral, verificable y representativo de los derechos incorporados en el mismo.

c. Evaluación y análisis permanentes: El valor razonable que se atribuya a un título o valor se debe fundamentar en la evaluación y el análisis permanente de las condiciones del mercado, de los emisores y de la respectiva emisión. Las variaciones en dichas condiciones se deben reflejar en cambios del precio previamente asignado, con la periodicidad establecida para la valoración de las inversiones, que para el caso del Fondo es diaria.

d. Profesionalismo: La determinación del valor razonable de un título o valor se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminados a la búsqueda, obtención, conocimiento y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el precio que se determine refleje los recursos que razonablemente se recibirían por su venta.

2.3.2.4 Valoración

La valoración de las inversiones se efectúa diariamente, a menos que en la normatividad vigente se indique una frecuencia diferente. Así mismo, los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se efectúan con la misma frecuencia prevista para la valoración.

Las inversiones se deben valorar conforme con lo dispuesto en el numeral 6 del capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995) emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

2.3.2.5 Contabilización de las inversiones

Las inversiones se registran inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día son valoradas a valor razonable, a TIR o variación patrimonial, según corresponda, de acuerdo con lo señalado en el capítulo I-1 de la CE 100. La contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor razonable de las inversiones se realizará a partir de la fecha de su compra, individualmente, por cada título o valor, de conformidad con las siguientes disposiciones:

Inversiones negociables

Estas inversiones se contabilizan en las respectivas cuentas de "Inversiones a valor razonable con cambios en resultados", del CUIF.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

La 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 Propiedad planta y equipo

Los activos que se reconocen como propiedad, planta y equipo no están disponibles para la venta y se espera usarlos durante más de un periodo contable.

Esta política se refiere a aquellas erogaciones o compromisos que representan bienes tangibles cuyos beneficios económicos se obtendrán en el futuro a través de su uso, bien sea en la administración u operación del negocio, y cuyo monto es cuantificable razonablemente.

Los componentes significativos de un elemento de propiedad, planta y equipo con una vida útil o un patrón de consumo de sus beneficios diferente al activo principal se registran por separado.

2.3.4 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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

crediticio. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son llevadas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Entre las cuentas por cobrar se encuentran los arrendamientos.

Deterioro de cuentas por cobrar

Bajo la aplicación de NIIF 9 - Instrumentos Financieros, las pérdidas por deterioro derivadas del riesgo de crédito en los instrumentos financieros medidos al costo amortizado, son reconocidos sobre la base de pérdidas esperadas. El modelo de pérdidas esperadas bajo NIIF 9 Instrumentos Financieros para el Fondo es el siguiente.

El Fondo está expuesto a riesgos crediticios en sus actividades de arrendamiento, los inquilinos se evalúan de acuerdo con los criterios del Fondo antes de celebrar contratos de arrendamiento. Se gestiona el riesgo crediticio al exigir a los inquilinos que paguen los alquileres y los servicios a los inquilinos por adelantado.

Enfoque simplificado: Para cuentas por cobrar con plazo menor a 12 meses.

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

un activo financiero está en incumplimiento cuando información interna o externa indica que es poco probable que el Fondo reciba los importes contractuales pendientes en su totalidad.

Un activo financiero se da de baja cuando hay ninguna expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

2.3.5 Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados diferentes a las cuentas por cobrar cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que el Fondo no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

El reconocimiento inicial y posterior es por el valor de la transacción ya que no tienen un componente de financiación significativo (plazo inferior a un año).

2.3.6 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.

2.3.7 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.

2.3.8 Cuentas por pagar

Corresponden a obligaciones adquiridas por el fondo con terceros distintas a las obligaciones financieras, originadas en el desarrollo de sus actividades y de las cuales se espera, a futuro, la salida de un flujo financiero fijo o determinable a través de efectivo, equivalentes al efectivo u otro instrumento.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por pagar siempre y cuando tengan un componente de financiación significativo (vencimiento inferior a un año) son medidas a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, de lo contrario se medirán a su precio de transacción.

Entre las cuentas por pagar, se encuentran los pasivos por comisiones, honorarios, costos y gastos por pagar, impuestos, dividendos y excedentes, arrendamientos, e ingresos recibidos por anticipado.

2.3.9 Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados diferentes a las cuentas por pagar cuyos pagos son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que el Fondo no tiene intención de transferirlos inmediatamente o en un futuro próximo.

En su reconocimiento inicial las cuentas por pagar se miden al costo de transacción, y en su medición posterior son llevadas al costo amortizado por tratarse de obligaciones a corto plazo.

2.3.9 Impuestos

De acuerdo con las normas vigentes, el Fondo no está sujeto al impuesto de Renta y Complementarios e Industria y Comercio. Sin embargo, está obligado a presentar declaración de Ingresos y Patrimonio. El Fondo efectúa retención en la fuente por concepto de Impuesto de Renta sobre los rendimientos entregados a los Inversionistas.

2.3.10 Activos netos de los inversionistas

Los activos netos de los inversionistas están compuestos, principalmente, por los fondos propios del fondo (abonos o retiros de inversiones por parte de los inversionistas del fondo, los rendimientos y sus reinversiones) e indica el valor total del fondo en un momento determinado. Se calcula como la diferencia entre el activo y el pasivo.

2.3.11 Reconocimiento de ingresos

Reconocimiento de los ingresos diferentes a los procedentes de contratos con clientes

Los ingresos devengados de todos los instrumentos financieros que generan intereses y/o rendimientos, incluyendo los relacionados a instrumentos financieros clasificados como valores negociables o los **llevados a valor razonable con efecto en resultados, son reconocidos en el rubro "rendimientos financieros"**.

Los ingresos devengados principalmente por las utilidades y/o pérdidas en la enajenación de instrumentos financieros clasificados como valores negociables (a valor razonable con cambios en resultados) en renta fija y renta variable son reconocidos en el rubro **"utilidad o pérdida en venta de inversiones"**.

Los ingresos por valoración y liquidación por instrumentos financieros inversiones a valor razonable, son **reconocidos en el rubro "utilidad o pérdida en valoración de inversiones a valor razonable"**.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán en el Fondo como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa

otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

2.3.12 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados en el período en que se devengan en el estado de resultados. Por ello las comisiones por la administración del Fondo son reconocidos cuando se presta el servicio, así como honorarios e impuestos y se registran en el estado de resultados de acuerdo con el Reglamento.

2.3.13 Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando el Fondo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, y es probable que se requieran recursos para su liquidación y pueda hacerse una estimación confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de la situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material, el monto de la provisión es el valor presente de los flujos que se espera incurrir para cancelarla.

2.3.14 Partes relacionadas

De acuerdo con la NIC 24 una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros consolidados de propósito especial en las cuales se podría ejercer control o control conjunto sobre la entidad que informa; ejercer influencia significativa sobre la entidad que informa; o ser considerado miembro del personal clave de la gerencia de la Sociedad Administradora que informa o de una controladora de la entidad que informa.

Dentro de la definición de parte relacionada se incluye:

- i. La entidad y la entidad que informa son miembros del mismo grupo (lo cual significa que cada una de ellas, ya sea controladora, subsidiaria u otra subsidiaria de la misma controladora, son partes relacionadas entre sí).
- ii. Una entidad es una asociada o un negocio conjunto de la otra entidad (o una asociada o control conjunto de un miembro de un grupo del que la otra entidad es miembro).
- iii. Ambas entidades son negocios conjuntos de la misma tercera parte.
- iv. Una entidad es un negocio conjunto de una tercera entidad y la otra entidad es una asociada de la tercera entidad.
- v. La entidad es un plan de beneficios post-empleo para beneficio de los empleados de la entidad que informa o de una entidad relacionada con ésta. Si la propia entidad que informa es un plan, los empleadores patrocinadores también son parte relacionada de la entidad que informa.
- vi. La entidad está controlada o controlada conjuntamente por una persona identificada.
- vii. Una persona identificada está relacionada con una entidad que informa si esa persona ejerce control o control conjunto sobre la entidad que informa; tiene influencia significativa sobre la entidad o es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad (o de una controladora de la entidad).
- viii. La entidad o cualquier miembro de un grupo del cual es parte proporciona servicios del personal clave de la gerencia a la entidad que informa o a la controladora de la entidad que informa.

2.3.15 Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados de propósito especial. Estos se divulgan en notas a menos que la posibilidad de que se realice un desembolso sea remota. Los activos contingentes no son registrados en los estados financieros consolidados de propósito especial; estos son divulgados si es probable que una entrada o ingreso de beneficios económicos se realice. (Ver Nota 33 Contingencias).

Una vez estimada la probabilidad y la posibilidad de estimación de la cuantía, se seguirá con los cursos de actuación establecidos en la matriz siguiente:

Probabilidad de ocurrencia	Estimación razonable	Acción
Probable	Si	Provisionar
Probable	No	Revelar
Eventual	Si/No	Revelar
Remoto	NA	Ninguno

2.3.16 Estimación del valor razonable

Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por el Fondo deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.

Por su parte, las inversiones en bienes inmuebles del Fondo son valorado de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

En caso de que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el valor obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NIIF, y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. En todo caso, una vez actualizado el avalúo periódico, se deberá reconocer de forma inmediata, el mismo como valor razonable del inmueble.

En eventos extraordinarios, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar un nuevo avalúo de los inmuebles en un periodo diferente al estipulado, cuando lo considere necesario.

De otra parte, los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por:

- I. El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la unidad de valor real (UVR). Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.
- II. Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alícuotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior

se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

$$IDA_t = \frac{A_t}{D}$$

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 2024

Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

La modificación fue publicada por el IASB en febrero de 2021 y define claramente una estimación contable: **“Estimaciones contables son importes monetarios, en los estados financieros consolidados de propósito especial, que están sujetos a incertidumbre en la medición”.**

Clarificar el uso de una estimación contable, y diferenciarla de una política contable. En especial se **menciona “una política contable podría requerir que elementos de los estados financieros consolidados de propósito especial se midan de una forma que comporte incertidumbre en la medición—es decir, la política contable podría requerir que estos elementos se midan por importes monetarios que no pueden observarse directamente y deben ser estimados. En este caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable”.**

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 1611 de 2022, el cual regirá desde el 1 de enero de 2024. las modificaciones no tienen impacto en los estados financieros consolidados de propósito especial del fondo.

Modificaciones a la NIC 1: Información a Revelar sobre Políticas Contables

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- **Se modifica la palabra “significativas” por “materiales o con importancia relativa”.**
- Se aclara las políticas contables que se deben revelar en las notas a los estados financieros consolidados de propósito especial **“una entidad revelará información sobre sus políticas contables significativas material o con importancia relativa.**
- Se aclara cuando una política contable se considera material o con importancia relativa.
- **Incorpora el siguiente párrafo: “La información sobre políticas contables que se centra en cómo ha aplicado una entidad los requerimientos de las NIIF a sus propias circunstancias, proporciona información específica sobre la entidad que es más útil a los usuarios de los estados financieros consolidados de propósito especial que la información estandarizada o la información que solo duplica o resume los requerimientos de las Normas NIIF”.**

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 1611 de 2022, el cual regirá desde el 1 de enero de 2024. Las modificaciones no tienen impacto en los estados financieros consolidados de propósito especial del Fondo.

2.4.2. Nueva normatividad no incorporada al marco contable aceptado en Colombia

Las normas e interpretaciones que han sido publicadas, pero no son aplicables a la fecha de los presentes estados financieros consolidados de propósito especial son reveladas a continuación. El Fondo adoptará esas normas en la fecha en la que entren en vigencia, de acuerdo con los decretos emitidos por las autoridades locales.

NIIF 18: Presentación y revelación en estados financieros consolidados de propósito especial

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que reemplaza a la NIC 1 Presentación de estados financieros consolidados de propósito especial. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos de presentación dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de cinco categorías: operativa, inversión, financiación, impuestos a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas.

También requiere la divulgación de medidas de desempeño definidas por la gerencia recientemente, subtotales de ingresos y gastos, e incluye nuevos requisitos para la agrupación y desagregación de información financiera basada en las "funciones" identificadas de los estados financieros consolidados de propósito especial primarios (EFP) y las notas.

Además, se han realizado modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, de "ganancias o pérdidas" a "ganancias o pérdidas operativas" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

La NIIF 18 no ha sido incorporada al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Modificaciones a la NIC 1: Pasivos no Corrientes con Condiciones Pactadas.

Las modificaciones a la NIC 1 especifican los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- Que se entiende por derecho a diferir la transacción
- Debe existir un derecho a diferir el pago al final del período sobre el que se informa.
- La clasificación no se vea afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento

Además, una entidad debe revelar cuándo un pasivo que surge de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación depende del cumplimiento de condiciones convenidas dentro de los doce meses siguientes.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Mejoras 2022

Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior

Las modificaciones de la NIIF 16 especifican los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza para medir el arrendamiento, responsabilidad derivada de una operación de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún importe de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Mejoras 2023

Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7: Acuerdos de financiación con proveedores.

Las modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos financieros, aclaran las características de los acuerdos de financiación con proveedores y exigen información a revelar adicional sobre dichos acuerdos. Los requisitos de información a revelar tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros consolidados de propósito especial a comprender los efectos de los acuerdos de financiación con proveedores sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

NOTA 3 - POLÍTICA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

3.1 Riesgos financieros y Riesgo Operacional

Dando cumplimiento a los requisitos mínimos de Administración de Riesgos establecidos por la Superintendencia Financiera, la Sociedad Administradora ha venido desarrollando un proceso integral de gestión y control de los riesgos de crédito, contraparte, liquidez, mercado y operacional para los portafolios colectivos e individuales que administra, en los términos descritos a continuación.

Las actividades del Fondo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgos de moneda, de tasa de interés de valor razonable, de tasa de interés de flujo de efectivo y de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los sistemas de administración de riesgos implementados por la Sociedad Administradora buscan maximizar los retornos derivados del nivel de riesgo al que se encuentra expuesto el Fondo y busca minimizar los posibles efectos adversos sobre el desempeño financiero del mismo. La política del Fondo le permite utilizar instrumentos financieros derivativos tanto para moderar como para crear ciertas exposiciones al riesgo.

Todas las inversiones en títulos presentan un riesgo de pérdida de capital. La máxima pérdida de capital sobre opciones adquiridas, inversiones patrimoniales y títulos de deuda se limita al valor razonable de dichas posiciones. La pérdida máxima de capital en opciones de venta, futuros y

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

contratos forward de divisas se limita al valor nominal de tales posiciones. En las opciones de compra suscritas, las posiciones de futuros cortas y títulos patrimoniales y de deuda por venta corta, la pérdida máxima de capital puede ser ilimitada. Riesgo que es definido y delimitado por la política de inversión del Fondo y la gestión de riesgos.

La administración de estos riesgos es realizada por la Sociedad Administradora bajo las políticas aprobadas en el reglamento del Fondo, dicho reglamento proporciona principios escritos para la gestión general de riesgos, así como políticas escritas con cobertura para áreas específicas tales como riesgos cambiarios, riesgos de tasa de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos derivativos financieros y no derivativos financieros y la inversión de excesos de liquidez.

El uso de apalancamientos y préstamos por parte del Fondo puede aumentar su exposición a esos riesgos, lo que puede a su vez aumentar el potencial de retornos que puede alcanzar el Fondo, la Sociedad Administradora del Fondo gestiona estas exposiciones a nivel individual de cada título. La cartera tiene límites específicos sobre estos instrumentos para gestionar el potencial general de exposición.

La Sociedad Administradora emplea diferentes métodos para medir y gestionar los diversos tipos de riesgos a los que está expuesto el Fondo; estos métodos se explican a continuación:

3.1.1 Riesgos de mercado

Para la gestión del riesgo de mercado, la Sociedad Administradora ha adoptado un Sistema Integral de Administración de Riesgos – SIAR, de acuerdo con los lineamientos legales definidos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera, a través del cual las exposiciones a este tipo de riesgo son identificadas, medidas, controladas y gestionadas en lo referente a las inversiones financieras del portafolio del Fondo. Este sistema está compuesto por un conjunto de políticas, procedimientos, metodologías de medición y mecanismos de control implementados específicamente para gestionar el riesgo de mercado, con el objetivo de adoptar de forma oportuna las decisiones necesarias para la mitigación de dicho riesgo, en la medida en que esto se considere necesario.

Como elementos constitutivos de la administración del riesgo de mercado, la Junta Directiva de la Sociedad Administradora ha definido políticas y lineamientos de gestión. Igualmente, se han formalizado procedimientos que permiten una adecuada identificación, medición y control periódicos a las exposiciones al riesgo de mercado, y se han implementado mecanismos tendientes a asegurar el correcto funcionamiento de dichos procedimientos.

Como parte fundamental de la gestión del riesgo de mercado, la información relevante de exposición a esta clase de riesgo es reportada por el Middle Office de la Sociedad Administradora a la Junta Directiva, la Alta Dirección, los Comités de Inversiones y de Riesgos y el Front Office, entre otras instancias. Adicionalmente, el Middle Office informa oportunamente acerca del cumplimiento de las políticas de control de riesgo establecidas tanto por la Junta Directiva como en el Reglamento de Administración del Fondo.

Las políticas y límites de riesgo de mercado aplicables a los recursos que administra la Sociedad Administradora a través de portafolios provienen de un modelo de factores asociados a la tasa de interés en moneda local y moneda extranjera, evaluación por variaciones en la tasa de cambio,

variación en los precios de acciones o índices accionarios; y las inversiones en fondos de inversión colectiva. A continuación, se detalla el cálculo de exposición a riesgos por factores:

1. **Factor de riesgo de tasa de interés:** Corresponde a la estimación de los flujos de vencimiento para cada posición por el tipo de tasa de interés sea tasa fija o tasa indexadas, sean en moneda local o extranjera y por bandas de tiempo según los días al vencimiento de cada flujo o principal. Dicha posición es ajustada a la duración modificada, entendida como el nivel de sensibilidad de la tasa de interés del activo financiero frente a variaciones en la tasa de rendimientos del mercado. A la sumatoria de cada uno de los nodos se ajustan a las matrices de choque, calculando finalmente la exposición a riesgos de mercado.
2. **Factor de riesgo de tasa de cambio:** Para el cálculo de la exposición a riesgos de mercado se toman las posiciones en la moneda de origen, la metodología solo asocia a dos monedas dólar y euro. La exposición neta en monedas extranjeras se calcula con base en las posiciones netas de las operaciones spot, operaciones forward, derivados cuyo subyacente sea un título denominado en tasa de interés de dichas monedas y las posiciones deltas ponderadas de opciones en monedas. Dicha posición neta a su equivalente en moneda local se ajusta a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.
3. **Factor de riesgo a precios de acciones o índices accionarios:** El cálculo de la posición neta en operaciones spot en acciones o índices en acciones, así como posiciones netas en operaciones forward, derivados cuyo subyacente sean acciones o índices accionarios y las posiciones deltas ponderadas de opciones en acciones. Dicha posición neta se ajusta a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.
4. **Factor de riesgo por inversiones en Fondos de Inversión Colectiva:** El valor en riesgo de mercado depende de la posición neta para aquellas participaciones en fondos de inversión colectiva ajustadas a la volatilidad de este factor para un nivel de confianza del 99%.

Para la cuantificación de las exposiciones al riesgo de mercado de los portafolios administrados, la Sociedad Administradora también realiza cálculos periódicos del VeR (a través del cual se cuantifica la máxima pérdida probable que con un determinado nivel de confianza y en un período de tiempo preestablecido podría presentar el portafolio), empleando el método estándar reglamentado en el Anexo 7 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera, así como las volatilidades y correlaciones publicadas por dicha Superintendencia.

Riesgo de Liquidez

Dada la naturaleza de los fondos de inversión cerrados como es en este caso, la Sociedad Administradora, sólo se encuentra obligada a redimir la participación de su adherente al final del plazo previsto para la duración del Fondo según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010.

En tal sentido, el principal factor de riesgo de liquidez en un Fondo, esto es, las redenciones, están circunscritas a un periodo determinado, previsible y por tanto gestionable. Iguales características se presentan cuando una modificación al reglamento, propiciada por la Sociedad Administradora da lugar a derecho de retiro.

3.1.2 Riesgo de contraparte

El riesgo de contraparte es la posibilidad que una entidad incurra en pérdidas y disminuya el valor de sus activos como consecuencia del incumplimiento de una contraparte o de un emisor, tanto en

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

operaciones por cuenta propia como por cuenta de sus clientes, eventos en los cuales deberá atender el incumplimiento con sus recursos propios o materializar una pérdida en su balance.

Para su gestión Sociedad Administradora, entidad administradora del Fondo, cuenta con el manual del Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) aprobado por la Junta Directiva, en el cual se establecen los lineamientos para la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos a que está expuesto el Fondo en desarrollo de sus operaciones, atendiendo estándares internacionales y los lineamientos normativos con relación al riesgo de crédito y de contraparte establecidos en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera.

El Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR) en su capítulo de Riesgo de Crédito y Contraparte se enfoca en el estudio y análisis de los emisores y contrapartes en los que se tiene exposición por eventuales deterioros en su perfil crediticio o por el incumplimiento de las obligaciones contraídas por los mismos.

Para llevar a cabo el análisis de su perfil de riesgo se tienen modelos y herramientas que permiten evaluar factores como fortaleza patrimonial, solvencia, liquidez, naturaleza de las operaciones efectuadas en el mercado, historial de su comportamiento de pagos y cumplimiento, calificación crediticia (si la tuviere), evolución sectorial y otros criterios que pueden llegar a afectar su capacidad para cumplir compromisos adquiridos.

Como resultado de esos análisis se determina si un emisor es viable para invertir. En caso de que la recomendación sea positiva, el Comité de inversiones del fondo establece el valor de la inversión conforme a las directrices del reglamento del fondo.

La administración del riesgo de contraparte se complementa con un seguimiento diario de la política de inversión, con el fin de verificar el cumplimiento de los mandatos y límites establecidos en los respectivos reglamentos.

3.1.5 Riesgo Operacional

Dentro de los lineamientos que componen el Sistema de Administración Integral de Riesgos (SIAR) referentes a la gestión del riesgo operacional al interior de Credicorp Capital se tiene definido y aprobado el marco que permite identificar, medir, valorar, controlar y mitigar el riesgo operacional que se derive de sus actividades propias y de sus fondos administrados.

La gestión de los riesgos operacionales en Credicorp Capital tiene definido un sistema de responsabilidades que se distribuye desde la alta dirección hasta la totalidad de los empleados para garantizar una adecuada gestión del riesgo operacional.

Credicorp Capital cuenta con políticas para gestión del monitoreo del riesgo que se extienden a sus fondos administrados, dentro de las más importantes encontramos:

- **Evaluación del riesgo operacional: se miden de manera cualitativa y cuantitativa los diferentes riesgos que se encuentran en los procesos de Credicorp Capital, evaluándolos de forma inherente y residual e identificando los controles que permiten mitigar los riesgos identificados en las actividades de la compañía.**

- **Monitoreo de indicadores:** permite implementar planes de acción y mitigantes de manera oportuna ante una posible desviación observada, para de esta manera retomar los niveles normales de operación y tener un nivel de riesgo controlado.
- **Eventos de riesgo operacional:** Credicorp Capital cuenta con una base de eventos correspondiente a deficiencias o fallas materializadas en el recurso humano, procesos, tecnológicos o por fallas externas, permitiendo identificar riesgos nuevos, recalibrar los existentes y medir el impacto financiero materializado.
- **Continuidad del negocio:** la gestión abarca los procesos del negocio y los procesos de soporte identificados como vitales, asegurando de esta manera lineamientos corporativos, requerimientos regulatorios y de mejores prácticas para Credicorp Capital.

La cultura de la gestión del riesgo operacional hace parte fundamental dentro de los procesos misionales de la organización que permiten ajustarse a las necesidades cambiantes y de transformación de Credicorp Capital.

3.2 SARLAFT – Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

La Sociedad Administradora ha adoptado e implementado un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo- SARLAFT, que contempla, entre otras el cumplimiento de las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano "EOSF" (Decreto 663 de 1993) y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia contenidas en la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014) y sus actualizaciones, además de adoptar las mejores prácticas internacionales en esta materia, principalmente las del GAFI (Grupo Acción Financiera Internacional de sobre Lavado de Dinero).

El SARLAFT que ha implementado la Sociedad Administradora permite protegerse frente al riesgo de LA/FT, este sistema se instrumenta a través de las diversas etapas y elementos que lo integran las cuales se encuentran contenidas en el manual de SARLAFT y deben ser objeto de continuo seguimiento, evaluación y actualización de acuerdo a la evolución del mercado y las mejores prácticas en esta materia, con el fin de realizar los ajustes que se consideren necesarios para el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento del sistema de administración del riesgo LAFT.

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora ha adoptado las medidas adecuadas a través del programa SARLAFT, el cual implementa mecanismos para el seguimiento de las operaciones realizadas por los clientes, con el fin de determinar su razonabilidad con las actividades e información por ellos declarada, así como realizar los respectivos reportes a órganos de control cuando hubiere lugar a encontrar operaciones sospechosas.

Oficial de cumplimiento

Para el desarrollo de las funciones de prevención y control del riesgo de lavado de Activos y financiación del terrorismo, la Junta Directiva de la Sociedad Administradora ha designado un oficial de cumplimiento principal y su suplente que se encuentra debidamente posesionado ante la Superintendencia Financiera de Colombia; es una persona de alto nivel jerárquico dentro de la Compañía, con capacidad decisoria, el cual está apoyado por un equipo de trabajo humano y técnico. Los resultados de la gestión desarrolladas, la evolución individual y consolidada del perfil de riesgo así como los resultados correctivos ordenados por la Junta Directiva, son presentados cuando menos en forma trimestral a través de informes presenciales y escritos a la Junta Directiva.

La revisión del cumplimiento de los mecanismos de control diseñados e implementados en el SARLAFT se ha incluido dentro de los procesos de auditoría interna como un programa específico basado en los

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

procedimientos de auditoría que tiene instrumentados los controles adecuados que le permiten detectar incumplimientos de las instrucciones para la prevención y control del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Con el fin de incentivar la cultura de riesgo, los empleados de la Sociedad Administradora son capacitados sobre políticas, procedimientos y mejores prácticas del SARLAFT, proceso que se lleva a cabo desde el momento de su ingreso a la organización en la inducción corporativa. Así mismo, se realiza formación anual a todos los colaboradores como parte de la norma establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

3.3. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como los derivados cotizados en bolsa y los títulos negociables) se basa en precios de mercados cotizados al cierre de la negociación en la fecha de cierre del ejercicio suministrado por proveedores. Si un movimiento significativo en el valor razonable ocurre luego del cierre de la negociación hasta la medianoche en la fecha de cierre del ejercicio, se aplican las técnicas de valoración para determinar el valor razonable.

Todas las metodologías y técnicas de valoración se encuentran consignadas en el “manual de metodologías de valoración” de Precia proveedor de precios para valoración S.A., el cual se encuentra publicado en la página web del proveedor de precios y cuenta con la no objeción de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración. El Fondo utiliza una variedad de métodos y asume que se basan en condiciones de mercado existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

El Fondo puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos que no posean mercados activos. Dichos modelos se basan por lo general en métodos y técnicas de valoración generalmente estandarizados en la industria. Los modelos de valoración se utilizan principalmente para valorar el patrimonio no cotizado en bolsa, los títulos de deuda y otros instrumentos de deuda para los cuales los mercados estuvieron o han estado inactivos durante el ejercicio financiero. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

La salida de un modelo siempre es una estimación o aproximación de un valor que no puede determinarse con certeza, y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones del Fondo. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgos del modelo, riesgos de liquidez y riesgos de contraparte.

El valor en libros menos la provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar y por pagar se asume para aproximar sus valores razonables.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

El valor razonable de pasivos financieros para divulgación se estima descontando los flujos de efectivo contractuales futuros a la tasa de interés del mercado actual disponible para el Fondo para instrumentos financieros similares.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

- Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad, se determina con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes significativos con base en entradas no observables, dicha medición es una medición de Nivel 3. La evaluación de la importancia de una entrada particular a la medición del valor razonable en su totalidad requiere juicio, teniendo en cuenta factores específicos del activo o del pasivo.

La determinación de lo que se constituye como “observable” requiere un juicio significativo por parte del Fondo. El Fondo considera datos observables, aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos y pasivos (por clase) del Fondo medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Con excepción de las inversiones en derechos fiduciarios, todas las mediciones del valor razonable divulgadas son mediciones del valor razonable recurrentes.

Activo	Al 31 de diciembre de 2024			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Propiedades de Inversión (1)	-	-	3,178,967,993	3,178,967,993
Instrumentos de patrimonio (2)	10,249,665	-	-	10,249,665
	10,249,665	-	3,178,967,993	3,189,217,658

Activo	Al 31 de diciembre de 2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Propiedades de Inversión (1)	-	-	2,831,721,410	2,831,721,410
Instrumentos de patrimonio (2)	37,767,310	-	-	37,767,310
	37,767,310	-	2,831,721,410	2,869,488,720

(1) No incluye anticipos para la adquisición de propiedades de inversión

(2) No incluye los instrumentos de patrimonio en operación conjunta

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

instrumentos. Además, se toman los precios de valoración suministrados por el proveedor de precios autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los instrumentos financieros que cotizan en mercados que no se consideran activos, pero que se valoran de acuerdo con precios de mercado cotizados, cotizaciones de corredores o fuentes de precio alternativas apoyadas por entradas observables, se clasifican en el Nivel 2. Se incluyen Fondos de inversión colectiva administrados por entidades financieras. Como las inversiones de Nivel 2 incluyen posiciones que no se negocian en mercados activos y/o están sujetas a restricciones de transferencia, las valoraciones pueden ajustarse para reflejar la falta de liquidez o no transferibilidad, que generalmente se basan en la información disponible del mercado.

Las inversiones clasificadas en el Nivel 3 tienen entradas significativas no observables en vista de que cotizan con poca frecuencia. Los instrumentos del Nivel 3 incluyen propiedades de inversión. Como los precios observables no están disponibles para estos valores, el Fondo ha contratado especialistas para la aplicación de técnicas de valoración para obtener el valor razonable.

Las técnicas utilizadas para la valoración de bienes inmuebles incluyen:

(i) Método comparativo de mercado o comparación directa: Es el que usa la comparación de precios de inmuebles similares y sustenta el valor en la comparación de este con transacciones de activos con características similares.

Los principales factores que se tienen en cuenta para ajustar y homogenizar la oferta incluyen principalmente:

- **Condiciones de mercado en cuanto a oferta y demanda**
- **Desarrollo del entorno • Localización específica del inmueble**
- **Condiciones de acceso**
- **Área y forma**
- **Estado de la propiedad**
- **Potencia del mercado**
- **Desarrollo conforme a la normatividad vigente**

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

(ii) Método del costo o valor de reposición: Establece el valor de un inmueble como el costo que se debe incurrir para construir nuevamente un inmueble igual, incluyendo las mejoras y las adiciones realizadas al mismo.

(iii) Método residual o de costo residual: Considera el valor de un terreno como un residuo entre el valor de venta del inmueble restando el costo de desarrollo y la utilidad.

(iv) Método de la renta: Define que el valor de un inmueble es el resultado de la renta líquida que éste puede producir, estableciendo una relación intrínseca entre la renta un activo y el valor de este.

(v) Método de capitalización o por descuento de flujos de caja: Es un método que se deriva del método de la renta, y establece que el valor de un activo se puede calcular descontado todas las rentas futuras que genere el inmueble a valor presente.

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 ha sido determinado de acuerdo con la valoración realizada por los evaluadores quienes tienen la capacidad apropiada y experiencia reciente en la realización de valoraciones en

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

los sitios y tipos de activos que fueron valorados. Dichas compañías proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente.

El detalle de las ganancias o pérdidas totales del periodo reconocidas en el resultado del periodo y demás movimientos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de las propiedades de inversión se encuentran descritas en la nota 7.

No se presentaron cambios de jerarquías para el periodo.

NOTA 4 - EFECTIVO

Los saldos de efectivo comprenden lo siguiente:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Cuentas de ahorros	17,981,338	35,281,591
Cuentas corrientes	5,114,958	34
	23,096,296	35,281,625
Efectivo operación conjunta	11,293,058	6,503,575
	34,389,354	41,785,200

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2024 No existen restricciones sobre el disponible y no se presentan saldos en monedas diferentes al peso colombiano.

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 2024	31 de diciembre de 2023
Banco de Bogotá	AAA	14,805,401	33,680,973
Davivienda	AAA	1,241,374	534,381
Itaú	AAA	156,927	-
Colpatria	AAA	5,113,599	-
Bancolombia	AAA	1,778,995	1,066,272
		23,096,296	35,281,626
Efectivo operación conjunta		11,293,058	6,503,574
		34,389,354	41,785,200

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

NOTA 5 - INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

A continuación, se detalla el saldo de las inversiones a valor razonable del Fondo:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Instrumentos de patrimonio		
Emisores nacionales		
Fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital (1)	10,249,665	37,767,310
Total instrumentos de patrimonio	<u>10,249,665</u>	<u>37,767,310</u>
Total activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados	<u>10,249,665</u>	<u>37,767,310</u>
Encargos fiduciarios operación conjunta (2)	16,120,294	15,293,509
	<u>26,369,959</u>	<u>53,060,819</u>

(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	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Credicorp Capital Alta Liquidez	7,965,509	30,005,936
Credicorp Capital Vista	2,284,156	7,761,374
	<u>10,249,665</u>	<u>37,767,310</u>

(2) El siguiente es el detalle de las inversiones en encargos fiduciarios que controla cada uno de las operaciones conjuntas.

operación conjunta	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
PA PAM Connecta	4,940,392	7,117,278
PA Oficinas OXO	3,586,940	2,605,786
PA Complejo Operativo ZOL Funza	2,668,083	1,579,360
PA Tec Center	632,743	1,407,813
PA Torre Uno 93	830,586	579,734
PA Edificio Calle 90 - Hydra	714,600	362,406
PA Hotel OXO	407,830	467,003
PA Urban Plaza	506,699	334,742
PA FAI 91.11	276,123	221,170
PA FAI MD - EL Lago	180,416	154,509
PA FAI 19.90	246,800	232,789
PA Ibis Hotel Rojo	269,198	29
PA Parque Arauco	170,913	230,890
Rivana Business Park Etapa 2	688,971	-
	<u>16,120,294</u>	<u>15,293,509</u>

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Calidad crediticia de las inversiones

A continuación, el detalle de la calidad crediticia de las inversiones del fondo sin incluir los encargos fiduciarios de la operación conjunta:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Grado de inversión	-	24,699,855
Sin calificación o no disponible	10,249,665	13,067,455
	10,249,665	37,767,310

El Fondo no cuenta con activos financieros pignorados como garantías de activos o pasivos contingentes.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las inversiones en fondos de inversión no presentan restricciones.

NOTA 6 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Oficinas	270,944,055	269,004,951
Locales	257,732,381	284,359,276
Bodegas	20,100,240	22,070,716
Total propiedades	548,776,676	575,434,943
Anticipo de inmuebles		
Promesas de compraventa / adquisición derechos fiduciarios	-	134,313,527
Total anticipos	-	134,313,527
Total propiedades de inversión Fondo de Inversión Colectiva Inmoval	548,776,676	709,748,470
Propiedades de Inversión operación conjunta (1)	2,630,191,317	2,256,286,467
	3,178,967,993	2,966,034,937

(1) El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión que controla cada uno de las operaciones conjuntas.

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Parque Arauco	972,087,480	880,609,732
PA Pam Connecta	559,404,300	568,459,150
PA Complejo Operativo Zol Funza	239,815,800	203,462,700
Rivana Business Park Etapa 2	236,720,194	-
PA Oficinas Oxo	98,158,218	94,017,884
fideicomiso La Argentina Bis Inmoval	98,154,863	93,464,549
PA Tec Center	97,477,417	94,877,154
P.A. Capital Tower	57,907,881	53,937,615
PA Torre Uno 93	27,780,566	25,649,519

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Hotel Oxo	24,697,887	25,448,397
PA Edificio Calle 90 - Hydra	24,626,550	24,502,825
Fc Correval Inmoval 001	24,442,833	25,434,910
PA Urban Plaza	20,741,755	20,319,150
Fa Mansarovar	18,896,070	18,692,460
fideicomiso 100 Street	17,612,843	16,563,021
PA Fai 19.90	16,351,011	16,131,385
Fa Oficina 501 Blue Tower	11,792,533	11,792,452
Fc Piso 10	11,358,947	11,356,111
PA Fai Md - El Lago	10,611,562	10,297,711
PA Fai 91.11	10,480,999	10,199,782
Fc Piso 11	10,439,021	10,436,033
Fa Oficina 502 Blue Tower	10,168,096	10,168,026
Oficina 503 Megatower	9,959,719	10,046,014
fideicomiso Piso 5 Edificio BVC	7,142,609	7,023,136
PA Local 3 Edificio BVC	6,704,690	6,966,861
Fa Oficina Terpel San Fernando Plaza Inmoval	6,657,473	6,429,890
	<u>2,630,191,317</u>	<u>2,256,286,467</u>

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.

NOTA 7 - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

A continuación, el detalle de la propiedad planta y equipo:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Edificios	101,183,631	108,060,428
Terrenos	21,939,298	20,824,320
Equipo De Oficina	8,772,326	8,122,549
Equipo De Movilizacion Y Maquinaria	6,160,813	6,051,179
Equipo De Computacion Y Comunicacion	2,323,868	-
Equipo de hoteles y restaurantes	351,130	-
Otros activos	2,311	-
Depreciación acumulada	(30,423,582)	(23,785,067)
	<u>110,309,795</u>	<u>119,273,409</u>

El siguiente es el detalle de la propiedad planta y equipo que controla las operaciones conjuntas

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Ibis Hotel Rojo	108,481,577	117,341,928
PA Hotel Oxo	1,620,696	1,686,106
PA Complejo Operativo Zol Funza	156,081	173,567
PA Pam Connecta	29,756	45,281
PA Urban Plaza	15,851	17,775
PA Torre Uno 93	5,834	8,752
	110,309,795	119,273,409

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Arrendamientos (1)	12,006,421	3,872,372
Deterioro (2)	(6,782,264)	(94,927)
	5,224,157	3,777,445
Cuentas por cobrar operación Conjunta (3)	5,885,851	6,853,844
	11,110,008	10,631,289

(1) Corresponde a los valores por cobrar por concepto de arrendamientos de las propiedades de inversión.

(2) Para el análisis de deterioro de las cuentas por cobrar se realizó un modelo individual.

Para el reconocimiento del deterioro, bajo el modelo de pérdida esperada, la administración del Fondo evaluó la evidencia objetiva de deterioro en su balance, y consideró registrar un deterioro por en razón al análisis de las siguientes variables:

- **Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como** incumplimiento o moras en el pago de la cartera.
- **Datos observables como cambios adversos en el estado de pago de la cartera.**

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo al inicio del periodo	(94,927)	(23,488)
Deterioro del periodo	(6,691,927)	(94,927)
Recuperaciones	4,590	23,488
Saldo al final del periodo	(6,782,264)	(94,927)

A continuación se detalla las edades de cartera y otras cuentas por cobrar:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>Deterioro Acumulado</u>
Cartera 1 mes vencida	2,742,149	(166,788)
Cartera 2 meses vencida	1,150,410	(228,078)
Cartera 3 meses vencida	1,075,724	(225,051)
Cartera 4 meses vencida	665,771	(455,750)
Cartera 5 meses vencida	665,771	(665,771)
Cartera 6 meses vencida	5,706,596	(5,040,826)
Total	<u>12,006,421</u>	<u>(6,782,264)</u>

(3) El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar por operación conjunta

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Cuentas por cobrar	6,527,349	7,604,199
Deterioro acumulado	(641,498)	(750,355)
	<u>5,885,851</u>	<u>6,853,844</u>

NOTA 9 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Diversas (1)	32,080,323	33,906,627
Otros (2)	(258,210)	(4,048)
	<u>31,822,113</u>	<u>33,902,579</u>
Cuentas por cobrar operación Conjunta (3)	48,953,931	61,837,839
	<u>80,776,044</u>	<u>95,740,418</u>

(1) Corresponde a las cuentas por cobrar relacionadas con las operaciones del Fondo y están representadas de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Parque Arauco S.A.S (a)	30,810,000	30,605,000
Fideicomiso Bodega Yumbo (b)	400,000	2,946,940
Otros (c)	869,907	354,620
Credicorp	416	67
	<u>32,080,323</u>	<u>33,906,627</u>

(a) Corresponde al saldo por cobrar por la venta de los derechos fiduciarios del Fideicomiso locales Pal a Parque Arauco S.A.S.

(b) Corresponde al saldo por cobrar por la venta de los derechos fiduciarios del fideicomiso bodega Yumbo.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

(c) Corresponde al saldo por cobrar por proceso de arbitraje entre Mapfre Seguros Generales de Colombia S.A., Mapfre Colombia Vida Seguros S.A., Credimapfre S.A.S. Y Mapfre Servicios Exequiales S.A.S. y el Fondo Inmoval y saldo por cobrar a Almacenes Flamingo por cancelación del servicio de administración.

(2) A continuación, se detalle el movimiento del deterioro de las otras cuentas por cobrar

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo al inicio del periodo	(4,048)	(18,359)
(Deterioro) recuperación del periodo	(254,162)	14,311
Saldo al final del periodo	(258,210)	(4,048)

(3) El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar por operación conjunta

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Parque Arauco	33,170,192	42,031,415
PA Ibis Hotel Rojo	12,944,461	10,666,246
PA Pam Connecta	1,509,358	4,316,353
PA Urban Plaza	382,412	341,823
Rivana Business Park Etapa 2	258,603	-
PA Complejo Operativo Zol Funza	226,042	120,398
PA Fai 19.90	237,370	268,455
PA Hotel Oxo	103,996	450,242
PA Fai Md - El Lago	79,143	75,376
PA Tec Center	22,111	111,918
PA Oficinas Oxo	9,649	3,451,625
PA Fai 91.11	9,594	-
PA Torre Uno 93	1,000	3,988
	48,953,931	61,837,839

NOTA 10 - CRÉDITO DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES

A continuación, el detalle de obligaciones financieras vigentes:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Obligaciones financieras (1)	810,780,391	825,129,107
Obligaciones operación conjunta (2)	335,940,072	307,812,511
	1,146,720,463	1,132,941,618

(1) El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras vigentes a diciembre 2024:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Entidad Bancaria	Fecha Inicio obligación	Vigencia	Tasa de interés	Valor del préstamo
Créditos financieros a largo plazo				
Bancolombia S.A.	17/02/2021	6 años	IBR + 2.89%	349,001,585
Itaú S.A.	20/02/2024	2 años	IBR + 4.76%	175,000,000
Bancolombia S.A.	11/10/2024	144 meses	2.63%	29,799,349
Scotiabank	17/05/2024	18 meses	IBR + 4.87%	74,007,282
Scotiabank	17/05/2024	18 meses	IBR + 4.87%	54,259,219
Occidente	2/07/2024	1 año	IBR + 1,7%	56,003,695
Occidente	28/06/2024	1 año	IBR + 1,70%	32,995,504
Banco de Bogota	20/03/2024	1 año	IBR + 1,35%	11,699,114
Occidente	2/07/2024	1 año	IBR + 1,7%	11,000,000
Banco de Bogota	24/05/2024	18 meses	IBR + 2,10%	6,184,458
Banco de Bogota	23/05/2024	18 meses	IBR + 2.1%	1,400,746
Intereses Causados a la fecha				9,429,439
				810,780,391

El 100% de las obligaciones financieras mencionadas son reconocidas en pesos colombianos. Las tasas de interés mencionadas corresponden a tasas de mercado pagaderas trimestralmente.

(2) El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras por operación conjunta:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Pam Connecta	224,381,761	221,119,021
PA Complejo Operativo Zol Funza	88,950,285	61,739,992
PA Ibis Hotel Rojo	22,191,825	24,934,782
PA Oficinas OXO	397,486	-
PA Fai 91.11	18,715	18,716
	335,940,072	307,812,511

NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle de las cuentas por pagar:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Comisiones (1)	2,894,709	2,869,492
Acreedores varios (2)	1,715,919	398,076
Impuestos (3)	3,369,457	2,935,997
Honorarios (4)	36,424	57,642
Consignaciones no identificadas	-	1,020,824
	8,016,509	7,282,031
Cuentas por pagar operación conjuntas (5)	34,532,259	34,319,970
	42,548,768	41,602,001

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

(1) Corresponde a la comisión de administración pendiente de pago a la Sociedad Administradora del Fondo.

(2) Corresponde a las cuentas por pagar relacionadas con el impuesto predial.

(3) Corresponde a retención en la fuente a título de impuesto de renta, de IVA e ICA.

(4) Corresponde a los honorarios pendientes de pago por los servicios profesionales de revisoría fiscal, servicios de corretaje, asesorías jurídicas, avalúos realizados a los inmuebles.

(5) El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar por operación conjunta

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Parque Arauco	10,627,981	16,777,625
PA Pam Connecta	4,854,985	3,350,043
PA Complejo Operativo Zol Funza	1,358,034	1,153,424
PA Ibis Hotel Rojo	15,391,560	11,118,412
PA Tec Center	898,361	621,757
PA Oficinas Oxo	266,599	363,397
PA Torre Uno 93	116,047	109,486
PA Edificio Calle 90 - Hydra	75,971	-
PA Hotel Oxo	83,882	18,363
PA Urban Plaza	363,506	366,299
PA Fai 19.90	366,852	348,127
PA Fai Md - El Lago	34,170	34,128
PA Fai 91.11	64,537	58,909
Rivana Business Park Etapa 2	29,774	-
	34,532,259	34,319,970

NOTA 12 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle de las otras cuentas por pagar:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Ingresos recibidos por anticipado por venta de propiedades de inversión	15,219,979	5,919,999
Ingresos recibidos por anticipado correspondiente a arrendamientos	83,911	31,928
	15,303,890	5,951,927
Otras cuentas por pagar operación conjuntas (1)	920,172	1,015,352
	16,224,062	6,967,279

(1) El siguiente es el detalle de los ingresos recibidos por anticipado por operación conjunta

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Pam Connecta	196,752	606,436
PA Urban Plaza	299,437	129,962
PA Oficinas Oxo	420,216	268,064
PA Fai Md – El Lago	3,767	3,767
PA Fai 19.90	-	7,123
	920,172	1,015,352

NOTA 13 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Representa el valor de los derechos de los inversionistas del Fondo correspondientes al aporte realizado, más o menos los rendimientos o pérdidas generadas por el Fondo. Están representados en unidades, cada una de un valor igual, que son de propiedad de los inversionistas de acuerdo con su participación.

El valor neto del Fondo se expresa en pesos colombianos y en unidades al valor de la unidad que rige para las operaciones del día. El valor de la unidad resulta de dividir el valor de precierre del Fondo entre el número de unidades al inicio del día.

A continuación, el detalle de los activos netos de los inversionistas del Fondo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Aportes de los inversionistas	1,892,175,659	2,006,867,260
Rendimientos abonados de los inversionistas	159,070,427	(33,670,969)
	2,051,246,086	1,973,196,291

NOTA 14 - ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES AL INTERÉS NO CONTROLANTE

Representa el activo neto de diversos fideicomitentes participes en las operaciones conjuntas que el fondo posee el control mas no la totalidad de los derechos fiduciarios, por lo que en su composición esto aportes y resultados no son atribuibles al fondo.

A continuación, el detalle de los activos netos atribuibles al interés no controlante al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Aportes interés controlante	167,127,194	133,819,944
Rendimientos interés no controlante	18,292,568	(1,765,073)
	185,419,762	132,054,871

Activos netos atribuibles al interés no controlante por operación conjunta al 31 de diciembre de 2024:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

operación conjunta	Porcentaje no controlante	Aportes Interés no controlante	Rendimientos interés no controlante
fideicomiso Locales PAL (a)	21.36%	73,565,943	10,924,880
Rivana Business Park Etapa 2	20.00%	44,790,324	2,218,015
PA Tec Center	26.55%	23,599,668	2,296,494
PA Oficinas Oxo	10.84%	9,733,129	1,349,044
PA Hotel Oxo	28.14%	7,527,752	93,543
PA Torre Uno 93	20.00%	4,717,432	982,965
PA Fai Md - El Lago	33.41%	3,192,946	427,627
		167,127,194	18,292,568

Activos netos atribuibles al interés no controlante por operación conjunta al 31 de diciembre de 2023:

Fideicomiso	Porcentaje no controlante	Aportes Interés no controlante	Rendimientos interés no controlante
fideicomiso Locales PAL (a)	27.64%	82,329,685	(3,286,550)
PA Tec Center	26.55%	23,952,654	1,483,185
PA Oficinas Oxo	10.84%	10,621,145	274,788
PA Hotel Oxo	28.14%	7,507,441	420,766
PA Torre Uno 93	20.00%	5,495,141	(248,327)
PA Fai Md - El Lago	33.41%	3,913,878	(408,935)
		133,819,944	(1,765,073)

(a) Corresponde al interés minoritario en el fideicomiso Locales PAL, subsidiario desde el mes de octubre de 2023 del fideicomiso Parque Arauco

NOTA 15 - INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES

Algunas propiedades de inversión constituyen los arrendamientos operativos que el Fondo ha suscrito como arrendador.

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Arrendamientos	80,173,433	74,588,393
Ingreso por uso de uso de bienes Inmuebles operación conjunta (1)	247,922,455	237,513,824
	328,095,888	312,102,217

(1) A continuación, el detalle de los ingresos por uso de bienes inmuebles a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 de las operaciones conjuntas:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
PA Parque Arauco	103,300,678	106,251,961
PA Pam Connecta	55,785,858	53,309,490
PA Ibis Hotel Rojo	33,015,408	30,938,494
PA Complejo Operativo Zol Funza	20,154,009	16,372,945
PA Oficinas Oxo	8,708,941	6,549,381
PA Hotel Oxo	6,744,794	7,380,271
PA Tec Center	7,850,930	6,971,555
PA Urban Plaza	3,559,645	3,392,189
PA Torre Uno 93	3,052,313	2,756,352
PA Edificio Calle 90 - Hydra	2,073,005	481,700
PA Fai 19.90	1,294,060	1,179,915
PA Fai Md - El Lago	1,103,013	1,002,288
PA Fai 91.11	1,279,801	927,283
	<u>247,922,455</u>	<u>237,513,824</u>

NOTA 16 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle de valoración de propiedades de inversión:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Valoración por UVR	41,247,097	85,880,825
Desvalorización por avalúos	(41,732,811)	(115,054,989)
	<u>(485,714)</u>	<u>(29,174,164)</u>
Resultado neto valoración propiedades de inversión fideicomisos (1)	127,303,647	(12,497,717)
	<u>126,817,933</u>	<u>(41,671,881)</u>

(1) A continuación, el detalle de los resultados netos en la valoración de propiedades de inversión a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 de las operaciones conjuntas:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
PA Parque Arauco	91,732,449	27,350,351
PA Complejo Operativo Zol Funza	12,298,875	4,313,855
Rivana Business Park Etapa 2	11,125,089	-
PA Tec Center	7,232,663	8,274
PA Urban Plaza	5,329,924	1,629,393
Fideicomiso La Argentina Bis Inmoval	4,690,314	(6,897,160)
PA Oficinas Oxo	3,976,801	(3,277,013)
P.A. Capital Tower	3,970,265	(16,880,161)
PA Torre Uno 93	2,131,048	(3,787,568)
Fideicomiso 100 Street	1,049,821	(1,321,604)
Fc Correval Inmoval 001	1,003,720	(5,811,524)
PA Fai 19.90	583,936	(960,911)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Fai Md - El Lago	313,856	(2,070,215)
PA Fai 91.11	284,814	119,112
Fa Oficina Terpel San Fernando Plaza Inmoval	227,584	(941,026)
Fa Mansarovar	203,610	(5,579,188)
PA Edificio Calle 90 - Hydra	123,724	(7,643,153)
Fideicomiso Piso 5 Edificio BVC	119,473	(905,259)
Fc Piso 11	2,988	(921,179)
Fc Piso 10	2,837	(981,038)
Fa Oficina 501 Blue Tower	81	(1,569,459)
Fa Oficina 502 Blue Tower	71	(1,353,265)
Oficina 503 Megatower	(86,296)	(653,895)
PA Local 3 Edificio BVC	(262,172)	(898,005)
PA Hotel Oxo	(892,112)	(1,044,602)
PA Ibis Hotel Rojo	(5,761,818)	32,950,735
PA Pam Connecta	(12,097,898)	(15,373,212)
	127,303,647	(12,497,717)

NOTA 17 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

A continuación, el detalle de valoración del resultado neto en valoración de instrumentos de patrimonio:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Valoración por inversiones negociables en títulos participativos	1,993,118	9,253,673
Valoración por encargos fiduciarios operación conjunta (1)	4,284,841	2,013,288
	6,277,959	11,266,961

(1) A continuación, el detalle de valoración por encargos fiduciarios por operación conjunta :

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Tec Center	2,879,813	137,195
PA Pam Connecta	653,953	1,057,212
PA Oficinas Oxo	240,435	290,630
PA Complejo Operativo Zol Funza	219,205	172,945
PA Torre Uno 93	56,480	86,584
PA Edificio Calle 90 - Hydra	52,894	93,986
PA Urban Plaza	39,052	37,412
PA Parque Arauco	36,624	22,999
PA Hotel Oxo	32,700	39,176
PA Fai 91.11	24,076	28,424
PA Fai 19.90	21,129	34,980
Rivana Business Park Etapa 2	13,920	-

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
PA Ibis Hotel Rojo	7,393	4
PA Fai Md - El Lago	7,168	11,753
	<u>4,284,842</u>	<u>2,013,300</u>

NOTA 18 - RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de valoración de derechos fiduciarios:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Fideicomiso Locales PAL	-	(5,288,125)
Venta Boca Grande Cartagena	(138,195)	
	<u>(138,195)</u>	<u>(5,288,125)</u>

El saldo en resultados de estos derechos fiduciarios corresponden a los resultados percibidos por el fondo antes que estos fuesen vendidos.

NOTA 19 - RESULTADO NETO EN VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, a continuación, el detalle:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Utilidad	5,025,952	299,290
Pérdida	-	(6,292,220)
Resultado neto	<u>5,025,952</u>	<u>(5,992,930)</u>

(1) Corresponde al resultado neto generado por las ventas realizadas de propiedades de inversión.

NOTA 20 - RENDIMIENTOS FINANCIEROS

A continuación, el detalle de los rendimientos financieros:

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Rendimientos financieros (1)	1,859,174	2,267,072
Rendimientos financieros operación conjunta (2)	254,425	262,657
	<u>2,113,599</u>	<u>2,529,729</u>

(1) Rendimientos financieros correspondientes a los intereses recibidos en las cuentas de ahorros.

(2) A continuación, el detalle de los rendimientos financieros por operación conjunta :

	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
PA Oficinas Oxo	147,009	86,282

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

PA Ibis Hotel Rojo	48,611	84,737
PA Complejo Operativo Zol Funza	28,013	25,665
PA Pam Connecta	15,495	37,716
PA Hotel Oxo	10,311	26,556
PA Edificio Calle 90 - Hydra	713	901
PA Fai Md - El Lago	466	791
PA Urban Plaza	49	5
PA Tec Center	42	-
PA Torre Uno 93	7	4
PA Parque Arauco	9	-
Rivana Business Park Etapa 2	3,700	-
	254,425	262,657

NOTA 21 - GASTOS FINANCIEROS

A continuación, el detalle de los gastos financieros:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Intereses créditos bancarios (1)	(114,269,629)	(120,376,447)
Intereses créditos bancarios operación conjunta (2)	(50,843,524)	(49,724,484)
	(165,113,153)	(170,100,931)

(1) Corresponde al gasto por intereses financieros por las obligaciones adquiridas en los años 2024, 2023, 2022 y 2021, para la adquisición de derechos fiduciarios y propiedades de Inversión.

(2) A continuación, el detalle de los gastos financieros por operación conjunta :

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Pam Connecta	(33,406,881)	(34,037,062)
PA Complejo Operativo Zol Funza	(12,743,836)	(10,383,088)
PA Ibis Hotel Rojo	(4,692,807)	(5,304,334)
	(50,843,524)	(49,724,484)

NOTA 22 - GASTO POR COMISIONES

A continuación, el detalle de las comisiones:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Administración Fondo de inversión colectiva (1)	(34,231,720)	(38,056,343)
Otras comisiones	(3,343,190)	(1,658,781)
	(37,574,910)	(39,715,124)
Gastos por comisiones Operación Conjunta (2)	(3,100,665)	(3,450,469)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

(40,675,575)

(43,165,593)

(1) Corresponde a la comisión por administración del Fondo cancelada a la Sociedad Administradora

(2) A continuación, el detalle de los gastos por comisiones de las Operaciones Conjuntas:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Ibis Hotel Rojo	(2,438,735)	(2,426,054)
PA Hotel Oxo	(197,325)	(138,243)
PA Oficinas Oxo	(79,078)	(115,184)
PA Tec Center	(58,697)	(80,714)
PA Complejo Operativo Zol Funza	(55,055)	(181,595)
PA Fai Md - El Lago	(54,746)	(48,862)
PA Torre Uno 93	(47,425)	(42,400)
PA Pam Connecta	(44,704)	(230,847)
PA Urban Plaza	(31,364)	(93,464)
PA Edificio Calle 90 - Hydra	(31,347)	(32,324)
PA Fai 19.90	(29,250)	(26,100)
PA Fai 91.11	(20,615)	(18,448)
Rivana Business Park Etapa 2	(12,241)	-
PA Parque Arauco	(83)	(16,234)
	(3,100,665)	(3,450,469)

NOTA 23 - HONORARIOS

A continuación, se detallan los honorarios:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Otros honorarios (1)	(2,309,910)	(1,648,573)
Revisoría fiscal (2)	(16,253)	(47,468)
	(2,326,163)	(1,696,041)
Honorarios operación conjunta (3)	(13,680,097)	(12,959,481)
	(16,006,260)	(14,655,522)

(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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

(3) A continuación, el detalle de los gastos por comisiones de las operaciones conjuntas :

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Parque Arauco	(5,411,743)	(5,367,536)
PA Ibis Hotel Rojo	(4,087,668)	(3,872,033)
PA Pam Connecta	(2,049,230)	(1,900,101)
PA Complejo Operativo Zol Funza	(650,511)	(536,129)
PA Oficinas Oxo	(500,039)	(464,209)
PA Urban Plaza	(419,789)	(402,609)
PA Tec Center	(194,015)	(136,748)
PA Fai 19.90	(86,028)	(81,068)
PA Fai 91.11	(80,472)	(58,249)
PA Torre Uno 93	(69,169)	(62,560)
PA Hotel Oxo	(63,928)	(35,488)
PA Fai Md - El Lago	(34,778)	(33,116)
Rivana Business Park Etapa 2	(32,727)	-
PA Edificio Calle 90 - Hydra	-	(9,635)
	(13,680,097)	(12,959,481)

NOTA 24 - IMPUESTOS

A continuación, el detalle de impuestos:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Prediales (1)	(5,814,350)	(5,380,755)
Sobretasas y otros (2)	(1,127,746)	(1,124,562)
	(6,942,096)	(6,505,317)
Impuestos operación conjunta (3)	(11,240,887)	(5,796,805)
	(18,182,983)	(12,302,122)

(1) Corresponde al pago de impuesto predial de los inmuebles que controla el Fondo.

(2) Corresponde al gravamen a los movimientos financieros efectuado a los pagos realizados por el Fondo.

(3) A continuación, el detalle de los gastos por impuestos de las operaciones conjuntas:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Parque Arauco	(5,457,712)	(646,369)
PA Pam Connecta	(3,018,792)	(2,071,994)
PA Tec Center	(668,822)	(646,974)
PA Ibis Hotel Rojo	(780,321)	(784,265)
PA Complejo Operativo Zol Funza	(462,161)	(384,149)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

PA Torre Uno 93	(205,507)	(187,643)
PA Hotel Oxo	(183,386)	(189,522)
PA Edificio Calle 90 - Hydra	(125,307)	(114,472)
PA Urban Plaza	(104,306)	(91,325)
PA Fai 19.90	(74,603)	(69,269)
PA Fai Md - El Lago	(54,355)	(47,723)
PA Fai 91.11	(50,592)	(46,290)
PA Oficinas Oxo	(47,350)	(516,810)
Rivana Business Park Etapa 2	(7,673)	-
	(11,240,887)	(5,796,805)

NOTA 25 - BENEFICIOS A EMPLEADOS

A continuación, se detallan los gastos por beneficios a empleados generados en los siguientes operación conjunta :

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Ibis Hotel Rojo	(5,715,115)	(5,008,327)
PA Urban Plaza	(489,378)	(436,637)
	(6,204,493)	(5,444,964)

NOTA 26 - MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES

A continuación, se detallan los gastos por mantenimientos y reparaciones:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Mantenimientos y reparaciones operación conjunta (1)	(4,768,338)	(4,520,146)
	(4,768,338)	(4,520,146)

(1) A continuación, el detalle de los gastos por mantenimientos y reparaciones de las operaciones conjuntas :

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Pam Connecta	(2,119,429)	(1,970,444)
PA Tec Center	(616,957)	(485,910)
PA Ibis Hotel Rojo	(1,350,705)	(1,394,344)
PA Complejo Operativo Zol Funza	(505,153)	(496,567)
PA Urban Plaza	(59,797)	(87,328)
PA Fai 19.90	(55,165)	(79,267)
PA Fai 91.11	(30,993)	-
PA Hotel Oxo	(30,139)	(6,286)
	(4,768,338)	(4,520,146)

NOTA 27 - DETERIORO, NETO

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

A continuación, se detallan los gastos por deterioro:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Deterioro cuentas por cobrar operación conjunta (1)	(220,620)	(448,334)
Deterioro cuentas por cobrar Inmoval	(9,941,456)	(75,554)
	(10,162,076)	(523,888)

(1) A continuación, el detalle de los gastos por deterioro de las cuentas por cobrar de las operaciones conjuntas :

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Ibis Hotel Rojo	(122,298)	(142,621)
PA Pam Connecta	(4,515)	(51,293)
PA Parque Arauco	(93,788)	(231,917)
PA Complejo Operativo Zol Funza	-	(475)
PA FAI 19.90	(19)	-
PA Fai Md - El Lago	-	(28,002)
PA Urban Plaza	-	5,974
	(220,620)	(448,334)

NOTA 28 - DEPRECIACIÓN

A continuación, se detallan los gastos por depreciación:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Gastos por depreciación operación conjunta (1)	(4,084,153)	(3,127,270)
	(4,084,153)	(3,127,270)

(1) A continuación, el detalle de los gastos por depreciación de las operaciones conjuntas :

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Ibis Hotel Rojo	(3,781,765)	(2,947,600)
PA Hotel Oxo	(266,898)	(140,229)
PA Pam Connecta	(15,525)	(15,525)
PA Complejo Operativo Zol Funza	(15,126)	(16,646)
PA Torre Uno 93	(2,917)	(5,349)
PA Urban Plaza	(1,922)	(1,921)
	(4,084,153)	(3,127,270)

NOTA 29 - SEGUROS

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

A continuación, se detallan los gastos por seguros:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Gastos por seguros operación conjunta (1)	(859,312)	(752,901)
Gastos por seguros Inmoval	(921,895)	(524,539)
	(1,781,207)	(1,277,440)

(1) A continuación, el detalle de los gastos por seguros de las operaciones conjuntas :

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Pam Connecta	(276,360)	(249,909)
PA Ibis Hotel Rojo	(274,670)	(256,078)
PA Complejo Operativo Zol Funza	(201,174)	(140,610)
PA Hotel Oxo	(83,992)	(66,271)
PA Fai 91.11	(11,449)	(10,477)
PA Fai 19.90	(11,667)	(9,733)
PA Oficinas Oxo	-	(19,823)
	(859,312)	(752,901)

NOTA 30 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

A continuación, el detalle de los gastos por servicios de administración e intermediación:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Custodio de valores (1)	(345,990)	(333,865)
Servicios de administración e intermediación operación conjunta (2)	(1,501,067)	(1,471,495)
	(1,847,057)	(1,805,360)

(1) Corresponde a la custodia de valores y/o títulos del Fondo a cargo de Deceval S.A.

(2) A continuación, el detalle por operación conjunta :

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
PA Pam Connecta	(994,255)	(911,744)
PA Complejo Operativo Zol Funza	(379,756)	(333,439)
PA Ibis Hotel Rojo	(127,056)	(226,312)
	(1,501,067)	(1,471,495)

NOTA 31 - OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO

A continuación, el detalle de otros ingresos y gastos:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Otros ingresos (1)	4,262,969	872,102
Indemnización por siniestros (2)	2,042,374	64,716
Recobros y recuperaciones	3,358	-
Incumplimiento de contrato arrendamientos	3,882,406	155,000
Otros gastos (3)	(2,058,263)	(971,818)
Gastos avalúos	(484,051)	(493,134)
Administraciones (4)	(2,074,539)	(2,113,148)
Adecuaciones (5)	(3,206,587)	(1,456,181)
Resultados de ejercicios anteriores (6)	38,406,001	5,137,732
	40,773,668	1,195,269
Otros ingresos y gastos operación conjunta (7)	(61,969,258)	(50,066,865)
	(21,195,590)	(48,871,596)

(1) El siguiente es el detalle de los otros ingresos:

	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Rendimientos generados venta bodega Yumbo	619,600	-
Intereses Ransa Colombia S.A.S (a)	101,806	293,561
Intereses Almacenes Flamingo	528,796	-
Restitución remanente aportes Bodegas ZF	15,246	153,313
Reembolso por adecuaciones efectuadas correspondiente a gastos de arrendatarios	-	78,467
Restitución mayor valor aportado por adquisición derechos fiduciarios Parque Fabricato	-	40,585
Restitución remanente aportes Hotel OXO	-	8,356
Actualización derecho Fiduciario venta PAL	376,000	-
Excedentes retenidos por venta del PAL	1,180,476	-
Intereses de mora canon de arrendamientos	1,354,644	-
Otros ingresos asociados a las propiedades de inversión	86,401	297,820
	4,262,969	872,102

(a) Corresponde a los intereses causados que fueron pactados en el contrato venta de los derechos fiduciarios del fideicomiso bodegas yumbo; Ransa Colombia S.A.S se comprometió a efectuar la construcción y entrega de una red contra incendios, mientras esta no se entrega a satisfacción al fondo esta entidad se obliga a pagar unos intereses tomando como base el saldo por pagar al fondo por la venta de los derechos fiduciarios del fideicomiso antes mencionado.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- (2) Corresponde al valor que pagan las aseguradoras por siniestros sobre los bienes inmuebles.
- (3) Corresponde principalmente a gasto por servicios públicos de los inmuebles que posee el Fondo, supervisión técnica de proyectos, servicios de vigilancia.
- (4) Corresponde al gasto por administraciones de los inmuebles que posee el Fondo.
- (5) Corresponde a los gastos por adecuaciones y reparaciones a los bienes inmuebles que posee el fondo
- (6) Corresponde a reajustes por valoración de derechos fiduciarios de periodos anteriores.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

(7) A continuación, el detalle de los ingresos y gastos de las operaciones conjuntas al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

Detalle	PA PARQUE ARAUCO	PA HOTEL OXO	PA PAM Connecta	PA Ibis Hotel Rojo	PA COMPLEJO OPERATIVO ZOL FUNZA	PA URBAN PLAZA	PA TEC CENTER	PA FAI 91.11	PA OFICINAS OXO	PA FAI MD - EL LAGO	PA FAI 19.90	Total
Recobros y recuperaciones	11,680,495	-	61	-	-	147	-	-	-	-	-	11,680,703
Otros ingresos	-	-	840,215	-	391	-	-	-	-	-	507	841,113
Otras agremiaciones	-	-	(2,847)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,647)
Descuento de proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Publicidad	(3,806,199)	-	(119,256)	-	(6,229)	(14,419)	-	-	-	-	-	(3,946,103)
Incumplimiento de contratos arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Por siniestro	-	-	553,627	-	-	-	-	-	-	-	-	553,627
Recuperaciones deterioro (provisión)	-	-	-	-	25,134	-	-	-	-	-	-	25,134
Servicios temporales	(139,616)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,616)
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones y demandas	-	-	-	(164)	-	-	-	-	-	-	-	(164)
Arrendamientos	(6,901)	-	(22,085)	(24,696)	(19,110)	(24,665)	-	-	-	-	-	(97,457)
Gastos de viaje	-	-	(730)	(63,795)	-	-	-	-	-	-	-	(64,525)
Transporte	(1,121)	-	(74)	(82,714)	(79,356)	-	-	-	-	-	-	(163,265)
Programas para computador (software)	(11,178)	-	-	(10,703)	-	-	-	-	-	-	-	(21,881)
Adecuaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio de aseo y vigilancia	-	-	(2,371,429)	(1,403,474)	(403,139)	-	-	-	-	-	-	(4,178,042)
Administraciones	-	-	(987,057)	(592,138)	(170,434)	-	-	-	-	-	-	(1,749,629)
Servicios públicos	(35,272)	-	(1,547,182)	(1,645,756)	-	-	-	-	(105)	-	-	(3,237,312)
Otros gastos - gastos de ejercicios anteriores	(12,837,319)	-	(300)	(1,450,448)	-	-	-	-	-	-	-	(14,288,067)
Otros costos por operación hotelera	(21,893,626)	-	-	(2,066,147)	-	-	-	-	-	-	-	(23,959,773)
Otros gastos Operación conjunta	(1,352,683)	(4,737,545)	(718,133)	(1,467,576)	(1,035,193)	(5,752,789)	(7,764,633)	(132,471)	(409)	(500)	(259,422)	(23,221,354)
Total	(28,403,420)	(4,737,545)	(4,374,990)	(8,807,611)	(1,687,936)	(5,791,726)	(7,773,630)	(132,471)	(614)	(500)	(258,915)	(61,969,268)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Detalle	PA PARQUE ARAUCO	PA Ibis Hotel Rojo	PA PAM CONNECTA	PA HOTEL OXO	PA COMPLEJO OPERATIVO ZOL FUNZA	PA URBAN PLAZA	PA TEC CENTER	PA FAI 91.11	PA EDIFICIO CALLE 90 - HYDRA	PA FAI MD - EL LAGO	PA OFICINAS OXO	PA TORRE UNO 93	PA FAI 19.90	Fideicomiso Pal (Cc Pq Fabricato)	P.A.	Total
Recobros y recuperaciones	-	-	11,861	-	5,583	-	-	-	-	-	-	949	-	-	-	18,393
Otros ingresos	1,166	54	1,046	-	1,597	-	35,940	10,343	-	-	-	-	327,477	-	-	377,623
Descuento de proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,922	-	-	-	-	1,922
Publicidad	(3,973,645)	-	(71,690)	-	(10,861)	(9,493)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,065,689)
Incumplimiento de contratos arrendamientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Por siniestro	-	-	77,672	-	6,036	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,708
Recuperaciones de tenedores (provisión)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios temporales	(192,995)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(192,995)
Multas y sanciones, litigios, indemnizaciones y demandas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arrendamientos	(56,594)	(4,417)	(22,338)	-	(20,577)	(22,406)	(555)	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,887)
Gastos de viaje	-	(59,710)	(495)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,205)
Transporte	(2,715)	(138,691)	(821)	-	(69,739)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(211,966)
Programas para computador (software)	(166,898)	(24,122)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(191,020)
Adecuaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio de aseso y vigilancia	-	(1,388,248)	(1,879,099)	-	(393,201)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,660,548)
Administraciones	-	(524,170)	(931,796)	-	(90,276)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,546,242)
Servicios publicos	(39,522)	(1,505,419)	(1,455,657)	-	-	-	(7,297)	-	(21,359)	-	-	-	-	-	-	(3,029,254)
Otros gastos - gastos de ejercicios	-	(106,583)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(106,583)
anttenores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros costos por operacion hotelera	(24,933,350)	(2,025,587)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,958,937)
Otros gastos Operacion Conjunta	(2,481,591)	(1,354,393)	(501,359)	(4,329,836)	(596,898)	(706,695)	(207,328)	(42,637)	-	(4)	-	(1)	(177,442)	-	-	(10,398,184)
Total	(31,846,144)	(7,131,266)	(4,772,676)	(4,329,836)	(1,169,336)	(739,594)	(179,240)	(32,294)	(21,359)	(4)	1,922	948	150,035	-	-	(50,066,864)

NOTA 32 – PARTES RELACIONADAS

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la administración del fondo evaluó la existencia de partes relacionadas conforme a los lineamientos establecidos en la NIC 24 – **Información a Revelar sobre Partes Relacionadas**. Como resultado de esta evaluación las partes relacionadas del fondo corresponde a las inversiones en los fideicomisos de los cuales el fondo posee control y control conjunto.

NOTA 33 – CONTINGENCIAS

Contingencias activas

1. Proceso ejecutivo de mayor cuantía CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. en su condición de administrador del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL contra ALMACENES FLAMINGO S.A.:

Cuantía del proceso

La cuantía de las pretensiones corresponde COP \$ 3,409,945,028 constituido por \$2.544.143.081 cánones y cuotas de administración y \$865.801.947 por concepto de cláusula penal.

Fecha de inicio del proceso:

19 de diciembre de 2023

Estado actual del proceso:

El proceso actualmente cursa en el Juzgado 60 Civil de Circuito de Bogotá, el cual mediante auto de 29 de noviembre de 2024 libró mandamiento de pago y decretó medidas cautelares.

Se encuentra a la espera de que expidan los oficios de embargo.

Opinión profesional respecto a la probabilidad de solución favorable o desfavorable, su cuantificación y porcentaje de probabilidad de éxito:

Credicorp cuenta con un título claro, expreso y actualmente exigible contenido en el contrato de arrendamiento de 15 de julio de 2014 celebrado entre ALMACENES FLAMINGO S.A. en calidad de arrendatario, en el cual se indicó que se deriva como obligación del arrendatario, pago de cuotas de administración y su incumplimiento deriva la cláusula penal pecuniaria.

Verificado el Certificado de Existencia y Representación Legal y los sistemas de información de la rama judicial, se advierte que FLAMINGO no ha ingresado en proceso de reorganización o liquidación.

Por el estado del proceso, nos permitimos indicar que hay una probabilidad de solución favorable: Probable.

2. Conciliación entre Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado – Inmoval administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. contra Universidad Sergio Arboleda.

Fecha de inicio del proceso:

12 de noviembre de 2024

Objeto de la conciliación:

Por medio de los contratos de promesa de compraventa y arrendamiento suscritos el 21 de diciembre de 2017 entre el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval y la Universidad Sergio Arboleda se regulo la negociación que versaba sobre los bloques y/o **edificios denominados "Edificio Prime" y "Bloque H" ubicados en la calle 75 No. 14-27** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1660008 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y CHIP AAA0203SMYN.

En los citados contratos, se acordó que la Universidad podía hacer uso bien sea (i) una Opción de Compra o (ii) una prórroga automática del Contrato de Arrendamiento. No obstante, la Universidad manifestó su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento y no querer hacer uso de las opciones acordadas.

En ese sentido, se requirió a la Universidad a través de un centro de conciliación para que se diera cumplimiento a las obligaciones acordadas en los contratos suscritos o se reconociera el pago anticipado de los ochenta y cuatro (84) meses de cánones de arrendamiento del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Cuantía del proceso

Se solicitó a la Universidad Sergio Arboleda:

(i) a ejercer la opción de compra o

(ii) a prorrogar el contrato de arrendamiento por un término de 7 años, conforme a lo pactado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento.

De manera subsidiaria, se obligará al pago de la suma de veintidós mil doscientos sesenta y cinco millones setecientos veintiún mil ochocientos cincuenta y cuatro pesos M/Cte (\$ 22.265.721.854 M/Cte), a modo de indemnización en los términos del artículo 2003 del Código Civil colombiano y correspondiente a los ochenta y cuatro (84) meses de cánones de arrendamiento dejados de percibir por la solicitante.

Estado actual del proceso:

El 7 de diciembre de 2024, se adelantó la continuación de la audiencia de conciliación ante la Cámara Colombiana de la Conciliación, en la cual se llegó a un acuerdo conciliatorio en donde, entre otras, se logró la prórroga del contrato de arrendamiento por un término de 5 años de obligatorio cumplimiento, contados a partir del 21 de diciembre de 2024.

No obstante lo anterior, se encuentra pendiente suscribir a más tardar el tres (3) de febrero del 2025 la modificación al contrato de arrendamiento conforme a lo indicado en el acta de conciliación a fin de regular los demás elementos naturales y accidentales de la opción de compra que sigue vigente a favor de la Universidad.

Probabilidad de la contingencia:

Dado que se celebró un acuerdo entre las partes ante un centro de conciliación, contenido en un acta debidamente registrada y a que ya no existe diferencia alguna entre las mismas para la fecha de corte de este Informe, no es procedente dar alguna clasificación a contingencia pues la misma fue superada.

3. Opción de adquisición del 49% de los derechos fiduciarios en el Patrimonio Autónomo Alegria

El 2 de octubre de 2023 el fondo efectúa la venta del 51% de su participación en el fideicomiso Locales PAL a Parque Arauco S.A.S, la participación restante de este fideicomiso fue cedida al fideicomiso Parque Arauco Matriz, en su negociación mediante el anexo 8 del contrato de venta se acuerda que el fondo tiene la opción de compra del 49% de los derechos fiduciarios del Patrimonio Autónomo Alegria el cual administra el Centro Comercial Parque Alegria ubicado en la ciudad de Barranquilla.

La opción de compra estará activa desde el 5 año de la apertura al público del centro comercial (marzo 2022) y por un término de 24 meses.

El monto de la transacción esta pactada por una cifra igual al múltiplo de 13 por el EBITDA menos la deuda financiera del Patrimonio Autónomo Alegria.

En la fecha en que el fondo ejerza la opción de compra este aportara los derechos fiduciarios al Fideicomiso Patrimonio autónomo Parque Arauco Matriz.

4. Pago adicional por la venta de los derechos fiduciarios en el fideicomiso Bodegas yumbo

De acuerdo con la cláusula sexta del contrato de venta de derechos fiduciarios del fideicomiso Bodegas Yumbo firmado el 25 de noviembre de 2022, se condiciona un pago a favor de fondo por valor de quinientos millones de pesos (COP 500,000,000) siempre y cuando el fondo cumpla con las siguientes condiciones:

- **Haber obtenido una licencia de construcción en la modalidad de modificación y ampliación, con el fin de incorporar el área de 250m2 de zonas de circulación de las Bodegas Inmoval.**
- **Haber obtenido la modificación de planos de propiedad horizontal de la cual la Bodega 3 hace parte (la "Propiedad Horizontal") de acuerdo con lo aprobado en la licencia de construcción.**
- **Otorgado una escritura pública en la cual se modifique el reglamento de la Propiedad Horizontal, de acuerdo con la modificación de la licencia de construcción**
- **Otorgado una escritura pública de declaración de construcciones para la Bodega 4, respecto del área que le corresponda de acuerdo con la licencia indicada**
- **Para efectos de lo anterior el fondo determinará técnicamente qué área de los 250m2 a declarar, corresponden a la escritura indicada**

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- **Enviar al Comprador el certificado de tradición expedido por la ORIP, en el que se evidencia el registro efectivo de las escrituras públicas**

Las anteriores actividades tienen un plazo de ejecución máximo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la firma del contrato de compraventa.

En el evento en que en el plazo antes indicado no fuera posible finalizar las actividades previstas, se entenderá que no se causará el derecho al Segundo Pago en favor del fondo y por lo tanto el Comprador tendrá derecho a conservar la suma de COP\$500.000.000, y sus respectivos rendimientos (de haber). En el evento de existir un faltante por una eventual desvaloración de la cuenta, el fondo pagará al Comprador el faltante correspondiente a la anterior suma. Lo anterior no configurará un incumplimiento del Acuerdo por parte del fondo, quien habrá resarcido plenamente al Comprador por la suma antes indicada, que implica un descuento en el Precio pactado por las Partes de los activos subyacentes del Fideicomiso.

Contingencias pasivas

1. Proceso arbitral de MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A. y otros en contra del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL representado y administrado por CREDICORP CAPITAL S.A.

Sumas relacionadas con el proceso en contra:

La suma de las pretensiones de la demanda arbitral instaurada por Mapfre Seguros Generales Colombia S.A. y otros en contra de Inmoval es de COP\$6.420.229.683 pesos colombianos.

Sin embargo, posteriormente Mapfre Seguros Generales Colombia S.A. y otros desistieron parcialmente de sus pretensiones en los términos del artículo 314 del Código General del Proceso dejando una cuantía actual por la suma de MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINCE PESOS (COP \$1.667.154.015) correspondientes a la cláusula penal pactada

La suma de las pretensiones de la demanda de reconvenición presentada por Inmoval en contra de Mapfre Seguros Generales S.A. y otros es de COP\$21.973.334.679 pesos colombianos.

Fecha de inicio del proceso:

21 de septiembre de 2023.

Descripción detallada del proceso teniendo en cuenta avance y estado de este con corte a 31 de diciembre de 2024:

Mapfre Seguros Generales S.A. y otros presentó demanda arbitral en contra de Inmoval por el supuesto incumplimiento del contrato de arrendamiento sobre al activo del Edificio Mapfre, con ocasión a una inundación ocurrida por trabajos realizados por un contratista durante el mes de julio de 2023 en el último piso del inmueble. Con ocasión a esta situación, el arrendatario terminó el contrato de arrendamiento manifestando la imposibilidad de usar el inmueble para el fin contratado.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Inmoval presentó demanda de reconvencción manifestando que el contrato había terminado de forma anticipada, sin justa causa y como consecuencia de lo anterior adeuda los perjuicios causados y los cánones dejados de percibir.

Estado actual del proceso:

- El 21 de septiembre de 2023 Mapfre Seguros Generales S.A. y otros presentó la demanda arbitral.
- El 12 de febrero de 2024, estando dentro de la debida oportunidad procesal Inmoval contestó la demanda principal proponiendo excepciones de mérito y presentó un escrito de demanda de reconvencción
- El 8 de marzo de 2024, el Tribunal Arbitral admitió la demanda de reconvencción de Inmoval contra Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.
- El 8 de marzo de 2024 se admitió la demanda arbitral presentada por Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.
- El 10 de abril de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros contestaron la demanda de reconvencción.
- El 17 de mayo de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros e Inmoval pidieron conjuntamente la suspensión del proceso hasta el 17 de junio de 2024.
- El 17 de junio de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros e Inmoval pidieron conjuntamente la suspensión del proceso hasta el 30 de junio de 2024.
- El 2 de julio de 2024, el Tribunal Arbitral fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de fijación de honorarios el 8 de julio de 2024 a las 9:30 A.M.
- El 19 de julio de 2024, Inmoval pagó los honorarios a su cargo por la suma de COP \$752.641.396.
- El 22 de julio de 2024, Mapfre pagó los honorarios a su cargo por la suma de COP \$784.922.010.
- El 31 de julio de 2024, el Tribunal Arbitral convocó a la primera audiencia de trámite para el 8 de agosto de 2024 a las 9:00 A.M.
- El 8 de agosto de 2024 a las 8:13 A.M. Mapfre Seguros Generales S.A. y otros presentaron escrito de reforma a la demanda arbitral.
- El 23 de agosto de 2024 el Tribunal Arbitral admitió la demanda reformada de Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.
- El 20 de septiembre de 2024, Inmoval presentó contestación a la demanda arbitral reformada y a su vez se llamó en garantía a Zúrich Colombia Seguros S.A.
- El 8 de octubre de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros remitió memorial en el que reporta haber suscrito un acuerdo conciliatorio con ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.
- El 21 de octubre de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros dieron un alcance al memorial desistiendo de varias de las pretensiones de su demanda principal reformada.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- El 30 de octubre de 2024, el Tribunal requirió a Mapfre Seguros Generales S.A. y otros para que expresarán de forma clara y concreta sobre que pretensiones de su demanda estaban desistiendo.
- El 8 de noviembre de 2024, Mapfre Seguros Generales S.A. y otros presentaron memorial desistiendo parcialmente de sus pretensiones y reservándose el cobro de la suma correspondiente a la cláusula penal.
- El 2 de diciembre de 2024, el Tribunal Arbitral admitió el desistimiento de las pretensiones presentado por Mapfre Seguros Generales S.A. y otros.
- El 30 de diciembre de 2024, ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A. presentó contestación al llamamiento en garantía.

Opinión Profesional sobre la probabilidad de solución favorable o desfavorable, su cuantificación y porcentaje de probabilidad de éxito.

La contingencia frente a la reclamación de Mapfre, con la información disponible a la fecha es remota.

La probabilidad de recuperación de la suma por parte de Inmoval en la demanda de reconvencción frente a Mapfre Seguros Generales S.A. y otros, con la información disponible a la fecha es posible. Esta calificación de contingencia se da con fundamento en la información disponible a la fecha en una etapa inicial del proceso, la cual puede cambiar en la medida en que se fije la litis una vez practicadas las pruebas o se presenten reforma a la demanda de reconvencción.

Teniendo en cuenta el llamamiento en garantía a Zúrich Colombia Seguros S.A., se estima que el proceso tardaría 12 meses más para un laudo final.

2. Acción popular de Jorge Mario Dueñas Romero en contra de Itaú Colombia S.A. al que se vinculó a CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A en su condición de administrador del FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL.

Cuantía del proceso

La pretensión del accionante es de cuantía indeterminada, no pretende un reconocimiento económico, sino que se construya un mecanismo de acceso para personas en condición de discapacidad.

Fecha de inicio del proceso:

9 de abril de 2024

Estado actual del proceso:

- El 9 de abril de 2024, Jorge Mario Dueñas presentó acción popular en contra de Itaú Colombia S.A. para que se construya un mecanismo de acceso para personas en condición de discapacidad en uno de los activos de Inmoval ubicado en el Edificio la 76 P.H.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
 ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

- El 18 de abril de 2024, se admitió la acción popular y se corrió traslado a Itaú Colombia S.A. que tiene el establecimiento abierto al público.
- El 9 de mayo de 2024, se vinculó a Inmoval en su calidad de arrendador del establecimiento y al Edificio la 76 P.H. al trámite de la acción popular.
- El 12 de junio de 2024, el Despacho vinculó a la propiedad horizontal a la acción popular.
- El 17 de junio de 2024, Inmoval contestó la demanda de la acción popular formulando excepciones de mérito.
- El 23 de agosto de 2024, el Despacho vinculó al FC Correval- Inmoval 001 considerando equivocadamente que el mismo se encontraba administrado por Fiduciaria Colpatría S.A.
- El 18 de octubre de 2024, el Despacho citó a audiencia especial para el 20 de enero de 2025.

Opinión profesional respecto a la probabilidad de solución favorable o desfavorable, su cuantificación y porcentaje de probabilidad de éxito:

La contingencia frente a la acción popular con la información disponible a la fecha es posible.

Se estima que el proceso tardaría 12 meses más para una decisión final.

3. Reclamación CORREDORES DAVIVIENDA S.A contra FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL administrado por CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.:

Fecha de radicación:

18 de diciembre de 2023

Objeto de la reclamación:

Con ocasión al Acuerdo Privado para la Adquisición de los Derechos Fiduciarios del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso FA Bodega Yumbo, administrado por Credicorp Capital Fiduciaria S.A., celebrado entre el Fondo en calidad de vendedor y Corredores Davivienda como comprador, este último presentó una reclamación manifestando el incumplimiento de las declaraciones y garantías sobre la construcción y diseño de las Bodegas que hacen parte del Patrimonio Autónomo.

La reclamación comprende los siguientes asuntos:

- a. Los pisos de las Bodegas, los cuales han presentado rupturas de las losas de concreto, desniveles entre losas, resquebrajamiento del concreto, dilataciones, desprendimiento de la capa de concreto y hundimientos entre las losas, lo cual dificulta la operación del arrendatario.
- b. La cubierta de las Bodegas, las cuales han presentado filtraciones de agua.
- c. La instalación de la Red Secundaria del Sistema de Extinción de Incendios. Obligación que vence en noviembre de 2024.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Pretensiones

COP \$ 992.184.042

Frente a este valor, se debe tener presente que (i) el comprador sigue adelantando trabajos que generan costos adicionales los cuales insiste sean incorporados en el valor a conciliar, no obstante a la fecha indica que el valor asciende a la suma de novecientos noventa y dos millones ciento ochenta y cuatro mil cuarenta y dos pesos (COP \$992.184.042) y (ii) a la fecha se acordó que la Red Secundaria Contra Incendios tiene un valor de dos mil seiscientos millones de pesos (COP \$2.600.000.000).

Estado del proceso

El 26 de diciembre de 2023 se presentó respuesta a la reclamación presentada por Corredores Davivienda, la cual, en términos generales, invitó a la parte a conciliar los conceptos por ellos reclamados.

No obstante, de manera preliminar el Fondo ya había contactado al arrendatario de la Bodega, Ransa Colombiana S.A.S., quien es la sociedad obligada directamente con el Fondo para dar cumplimiento con la instalación de la Red Contra Incendios de la cual se hace mención en el Acuerdo Privado para la Adquisición de los Derechos Fiduciarios del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso FA Bodega Yumbo. Como resultado de estos trámites, se firmó Acuerdo de Transacción el pasado 27 de agosto de 2024, en el cual hubo un reconocimiento a favor de Inmoval de la suma de tres mil quinientos millones M/Cte (\$3.500.000.000 M/Cte).

Por otra parte, respecto a las cubiertas y pisos de las bodegas, el Fondo ha adelantado conversaciones directas con Corredores Davivienda, en donde se pretende el reconocimiento de algunos conceptos sin que se acepte responsabilidad de los daños que alega la parte compradora.

El pasado 13 de agosto de 2024 se logró el primer acuerdo con Corredores Davivienda, el cual consistió en la sustitución de la obligación de hacer contenida en el literal (iv) de la cláusula segunda y en el numeral 13 del Anexo 6 - hallazgos técnicos del Acuerdo de Adquisición de Derechos Fiduciarios referente a la **"Construcción del sistema de extinción de incendios (rociadores) de acuerdo con los diseños aprobados"**; por una compensación en dinero equivalente a dos mil seiscientos millones m/cte (\$2.600.000.000 m/cte).

En ese sentido, se siguen adelantando negociaciones frente al pago de una suma equivalente al valor de la reparación de cubiertas y pisos de las bodegas, en el entendido que la contingencia respecto a la Red Secundaria Contra Incendios ya se encuentra superada.

Probabilidad de la contingencia

Probable, en el entendido que el Fondo realizó un reconocimiento de un porcentaje de los saldos solicitados por Corredores Davivienda, sin que esto implique el reconocimiento de responsabilidad de los mismos. Sin embargo, aún sigue vigente la negociación respecto de los pisos de las Bodegas.

Valor de la contingencia:

En conclusión, de las pretensiones relacionadas, se pretende que se concilien las diferencias por una suma de ochocientos millones (COP \$800.000.000) respecto de la reclamación de pisos y cubiertas, y ya se concilió una suma de dos mil seiscientos millones de pesos (COP \$2.600.000.000), respecto de la red secundaria contra incendios.

4. Proceso verbal de MARTHA ELENA RESTREPO en contra de INMOVAL, CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. y Otros.

Resumen de los Hechos

1. A mediados del año 2019 realizó unas tareas de corretaje para que Parque Arauco adquiriera una participación mayoritaria en el proyecto Parque Fabricato mediante una negociación con los promotores del proyecto inmobiliario (las sociedades ENTRE MARES S.A.S., LONDOÑO GOMEZ S.A.S. y ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S.).
2. En 2020 se enteró de unas negociaciones entre INMOVAL y Parque Arauco sobre el proyecto Parque Fabricato, por lo que reclamó que le fuera reconocida su remuneración como corredora y se le permitiera participar en las negociaciones. INMOVAL y Parque Arauco se negaron a lo anterior y rechazaron la solicitud de la Demandante, manteniendo total hermetismo sobre las negociaciones
3. Posteriormente se enteró por noticias que Parque Arauco celebró en 2021 un contrato de administración sobre la Propiedad Horizontal Parque Fabricato y un contrato de opción de compra sobre los derechos de INMOVAL en el proyecto, que se perfeccionó. Además, que entre dichas partes se celebraron otros negocios sobre los centros comerciales Parque La Colina y Caracolí.
4. La Demandante pretende que se declare que hubo un contrato de corretaje para los negocios enunciados y se condene a las demandadas a pagarle su comisión.

Resumen de las pretensiones

1. Declarar la existencia de unos contratos de intermediación en donde la Demandante "acercó a la sociedad PARQUE ARAUCO COLOMBIA S.A. y/o cualquiera de sus filiales con las sociedades INMOVAL y/o ENTRE MARES S.A.S y/o LONDOÑO GOMEZ y/o ARQUITECTURA Y CONCRETO": Chile - Colombia - Perú - 3 - Confidencial y privilegiado

a. "para entrar a administrar Parque Fabricato en la ciudad de Medellín".

b. "para la adquisición del 51% de la participación de INMOVAL en el PAL, logrando obtener parte de la participación en Plaza Fabricato".

c. "inicialmente para la celebración de los negocios a que se refieren las dos pretensiones anteriores, pero para la efectiva celebración de los mismos se culminó con la celebración de un entramado contractual en los que se incluyó entre otros la compraventa y subsiguiente aporte de un porcentaje de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo denominado "Fideicomiso - Parque Arauco Matriz".

2. En consecuencia, condenar a las demandadas a pagar a la Demandante una comisión del 1,5% del valor de los negocios anteriores a manera de comisión, o el porcentaje que quede probado. La anterior suma deberá incluir los intereses moratorios desde la fecha de causación de la obligación.

Cuantía de las pretensiones

Indeterminada. La Demandante no la establece y aún no hay elementos de prueba para fijarla.

Excepciones planteadas

Aún no se ha radicado la contestación, sin embargo, en principio, se plantearán excepciones relacionadas con:

1. Falta de legitimación en la causa por pasiva de INMOVAL.
2. Inexistencia de contrato de corretaje con INMOVAL.
3. Inexistencia de cualquier relación de INMOVAL con la Demandante.
4. Inexistencia de causalidad entre los negocios celebrados por INMOVAL con Parque Arauco con las supuestas gestiones de la Demandante.

Estado actual

Tras notificarse por conducta concluyente, el 1 de febrero de 2024 INMOVAL presentó recurso de reposición contra el Auto de fecha 19 de octubre de 2023, mediante el cual se admitió la demanda.

Los demás demandados también recurrieron el auto admisorio de la demanda por lo que no estaba ejecutoriado y el término para contestar la demanda estaba interrumpido.

El 21 de marzo de 2024 el Juzgado notificó por estado auto por el que negó los recursos contra el auto admisorio de la demanda, por lo que empezó a correr el término de traslado para contestarla. A la fecha PPU está preparando la contestación de la demanda de INMOVAL para radicarla oportunamente. El término vence el 25 de abril de 2024.

El 25 de abril de 2024 PPU radicó oportunamente la contestación de la demanda, solicitud de sentencia anticipada y escrito de excepciones previas en representación de INMOVAL.

El 2 de mayo de 2024 la Demandante radicó memorial de oposición a las excepciones previas.

El 5 de mayo de 2024 la Demandante radicó memorial de solicitando pruebas en relación con las excepciones de mérito.

El 23 de septiembre de 2024 la Demandante radicó memorial de solicitando impulso procesal. A la fecha está pendiente de que el Juzgado fije fecha para audiencia inicial y/o resuelva previamente la solicitud de excepciones previas y de sentencia anticipada. A la fecha está pendiente de que el Juzgado fije fecha para audiencia inicial y/o resuelva previamente la solicitud de excepciones previas y de sentencia anticipada.

El 20 de diciembre de 2024 inició la vacancia judicial, por lo que los juzgados como el de este caso estarán cerrados y no tendrán actividades hasta el su reinicio el lunes 13 de enero de 2025.

A la fecha está pendiente de que el Juzgado fije fecha para audiencia inicial y/o resuelva previamente la solicitud de excepciones previas y de sentencia anticipada.

Valoración del riesgo

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PROPÓSITO ESPECIAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

Remota (menor al 50%). En principio, consideramos que existen elementos de prueba que desestiman cualquier relación de INMOVAL con la Demandante, así como de un contrato de corretaje entre ellas, lo que incluso podría dar lugar a una sentencia anticipada que desvincule a INMOVAL. Sin embargo, el estado del proceso está en su etapa inicial, aún no se han decretado ni practicado pruebas y esta calificación podría eventualmente cambiar.

NOTA 34 - MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO

La Sociedad Administradora del Fondo gestiona el capital de acuerdo con lo expuesto en la Nota 1 Entidad reportante.

NOTA 35 - HECHOS POSTERIORES

Al cierre a 31 de diciembre de 2024 y hasta el 27 de febrero de 2025, fecha de la emisión de los estados financieros consolidados de propósito especial 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.

Anexo 3: Reporte de Calificación



Fitch Afirma Calificación de FIC Inmobiliario Inmoval en 'Excelente(col)'; Perspectiva Estable

19 JUN 2024 1:08 PM

Fitch Ratings - Bogota - [publication date will be automatically inserted]

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 y desempeño 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 por parte de la totalidad de los administradores inmobiliarios para poder tener un seguimiento con mayor exactitud oportunamente.

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 proveedores clave.

La calificación 'Excelente(col)' de Inmoval se basa en la siguiente puntuación de cada pilar:

- 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 y de mejoras en los reportes realizados en Power BI.

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. 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.

Desempeño de la Inversión: Luego de que la vacancia tanto económica como física mostrara una tendencia alcista entre agosto de 2022 hasta junio de 2023, mes en el que se ubicó en 7,34% y 6,84%, respectivamente, ha mostrado una disminución y siempre se ha mantenido de un solo dígito. Asimismo, luego de tener un mínimo de mora en diciembre de 2022, ha incrementado de manera importante, particularmente por el siniestro con uno de sus arrendatarios. El desempeño del fondo, medido como rentabilidad ajustada por riesgo a 3 años, es consistente y está en línea con los objetivos de inversión. En cuanto a las caídas de los portafolios frente a su grupo de pares, el fondo tuvo descensos (*drawdowns*) más pronunciados en el periodo analizado.

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, incrementar la periodicidad de las auditorías realizadas al fondo y contar con políticas de remuneración documentadas que muestren de manera clara si promueven la alineación de los intereses con los inversionistas.

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 de fondo(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificaciones de Calidad de Administración de Inversiones (Abril 16, 2024).

INFORMACIÓN REGULATORIA – COLOMBIA

NOMBRE EMISOR o ADMINISTRADOR: Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval, administrado por Credicorp Capital Colombia S.A.

NÚMERO DE ACTA:

FECHA DEL COMITÉ: 19/junio/2024

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, según 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.

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.

DEFINICIONES DE ESCALAS NACIONALES DE CALIFICACIÓN

ESCALA DE CALIDAD DE ADMINISTRACIÓN DE INVERSIONES

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.

Contactos:

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

Relación con medios

Elizabeth Fogerty
New York

+1 212 908 0526

elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/colombia.

Applicable Criteria

Metodología de Calificaciones de Calidad de Administración de Inversiones (pub.16-Apr-2024)

DISCLAIMER & DISCLOSURES

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 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 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. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579> (<https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>).

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 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 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 © 2024 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. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

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 (<https://www.fitchratings.com/regulatory>) 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.



CredicorpCapital

