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

Estados Financieros Intermedios no auditados

Al 30 de junio de 2023, 31 de diciembre de 2022 y por los periodos de seis y tres meses finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

Informe de revisión de estados financieros intermedios

A los señores inversionistas de
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501) administrado por Credicorp Capital Colombia S. A.

Introducción

He revisado el estado de situación financiera intermedio adjunto del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval administrado por Credicorp Capital Colombia S. A. (en adelante la Sociedad Comisionista) al 30 de junio de 2023 y los correspondientes estados intermedios de resultados por el período de tres y seis meses finalizado en esa fecha, y los estados intermedios de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa misma fecha, y las notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. La Administración de la Sociedad Comisionista es responsable por la adecuada preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios de las entidades financieras. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios con base en mi revisión.

Alcance de la revisión

Llevé a cabo mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410, “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

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

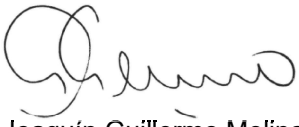
A los señores miembros de la Junta Directiva de
Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval (59501) administrado por Credicorp Capital Colombia S. A.

Conclusión

Con base en mi revisión, nada ha llamado a mi atención que me haga pensar que los estados financieros intermedios que se adjuntan no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval al 30 de junio de 2023, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios de las entidades financieras.

Otros asuntos

La información comparativa para los estados intermedios de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas y flujos de efectivo, y las notas explicativas relacionadas, por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, fueron revisados por otro Revisor Fiscal, vinculado a PwC Contadores y Auditores S. A. S., quien en su informe de fecha 12 de agosto de 2022 emitió una conclusión sin salvedades sobre los mismos.



Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 47170-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
14 de agosto de 2023

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTEMEDIO
AL 30 DE JUNIO DE 2023 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (AUDITADOS)
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	Notas	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos			
Efectivo y equivalentes a efectivo	4	5,004,938	25,659,502
Activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados			
Inversiones en instrumentos de patrimonio	5	44,526,137	53,925,638
Derechos fiduciarios	6	2,089,521,297	2,054,547,146
Propiedades de inversión	7	668,873,605	730,691,668
Activos financieros medidos a costo amortizado			
Cuentas por cobrar	8	7,781,804	5,166,249
Total activos		**2,815,707,781**	**2,869,990,203**
Pasivos			
Crédito de bancos y otras obligaciones	9	824,187,338	823,424,678
Comisiones y honorarios	10	3,475,084	3,550,246
Cuentas por pagar	11	2,784,515	2,739,745
Ingreso recibido por anticipado		131,048	12,989,390
Total pasivos		**830,577,985**	**842,704,059**
Activos netos de los inversionistas			
Aportes de los inversionistas		2,029,037,065	1,814,393,804
Rendimientos abonados de los inversionistas	12	(43,907,269)	212,892,340
Total activos netos de los inversionistas		**1,985,129,796**	**2,027,286,144**
Total pasivos y activos netos de los inversionistas		**2,815,707,781**	**2,869,990,203**

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

GIOVANNA GISELA SANCHEZ ORTIZ
Firmado digitalmente por GIOVANNA GISELA SANCHEZ ORTIZ
Fecha: 2023.08.14 09:24:18 -05'00'

Giovanna Sánchez Ortiz
Representante Legal

MARISOL PADILLA CORTES
Firmado digitalmente por MARISOL PADILLA CORTES
Fecha: 2023.08.14 09:24:09 -05'00'

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

JOAQUIN GUILLERMO MOLINA MORALES
Firmado digitalmente por JOAQUIN GUILLERMO MOLINA MORALES
Fecha: 2023.08.14 08:00:43 -05'00'

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIOS
POR LOS PERIODOS DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

		Acumulados al 30 de junio de		Segundo Trimestre al 30 de junio de	
	Notas	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Actividades ordinarias					
Ingreso por uso de bienes inmuebles	13	37,326,245	38,611,561	18,613,457	19,388,018
Resultado neto en valoración de propiedades de inversión	14	(31,114,227)	32,907,379	(46,048,991)	18,736,381
Resultado neto en valoración de derechos fiduciarios	15	29,935,334	161,809,544	(33,138,593)	82,109,130
Utilidad en valoración de instrumentos de patrimonio		4,910,500	982,754	1,684,978	563,839
Resultado neto en venta de inversiones		-	51,632	-	58,099
Rendimientos financieros		1,021,068	161,903	309,046	111,563
Total ingresos (pérdidas) por actividades ordinarias		**42,078,920**	**234,524,773**	**(58,580,103)**	**120,967,030**
Gastos por actividades ordinarias					
Servicios de administración e intermediación	16	(167,874)	(139,366)	(87,350)	(72,692)
Gastos financieros	17	(58,270,997)	(28,366,351)	(31,168,337)	(16,196,207)
Gasto por comisiones	18	(21,326,309)	(19,962,120)	(10,748,595)	(10,304,123)
Honorarios	19	(726,555)	(597,172)	(378,076)	(365,466)
Impuestos	20	(3,273,270)	(3,636,004)	(1,556,307)	(1,526,830)
Notariales		-	(17,882)	-	(17,882)
Seguros		(289,425)	(232,435)	(126,127)	(116,425)
Deterioro, neto	8	(88,212)	(112,237)	360,023	(58,067)
Total gastos por actividades ordinarias		**(84,142,642)**	**(53,063,567)**	**(43,704,769)**	**(28,657,692)**
Otros gastos, neto	21	(1,843,547)	(793,804)	(1,252,979)	(717,199)
(Pérdida) utilidad neta del período		**(43,907,269)**	**180,667,402**	**(103,537,851)**	**91,592,139**

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

GIOVANNA GISELA SANCHEZ ORTIZ
Firmado digitalmente por GIOVANNA GISELA SANCHEZ ORTIZ
Fecha: 2023.08.14 09:22:57 -05'00'
Giovanna Sánchez Ortiz
Representante Legal

MARISOL PADILLA CORTES
Firmado digitalmente por MARISOL PADILLA CORTES
Fecha: 2023.08.14 09:23:57 -05'00'
Marisol Padilla Cortés
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 115422-T

JOAQUIN GUILLERMO MOLINA MORALES
Firmado digitalmente por JOAQUIN GUILLERMO MOLINA MORALES
Fecha: 2023.08.14 08:01:03 -05'00'
Joaquín Guillermo Molina Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 47170-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO
POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(43,907,269)	180,667,402
Ajustes por:		
Utilidad en valoración de instrumentos de patrimonio	(4,910,500)	(982,754)
Pérdida (utilidad) en valoración de propiedades de inversión	31,114,227	(32,907,379)
Utilidad en valoración de derechos fiduciarios	(29,935,334)	(161,809,544)
Deterioro neto de cuentas por cobrar	88,212	112,237
Intereses por pagar obligaciones financieras	10,924,362	6,848,927
	(36,626,302)	**(8,071,111)**
Cambios netos en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(2,703,767)	(938,607)
(Aumento) disminución en cuentas por pagar	(30,392)	18,985,417
(Aumento) disminución en ingresos recibidos por anticipado	(12,858,342)	58,113
Disminución en inversiones en instrumentos de patrimonio	14,310,001	4,753,611
Disminución (aumento) en propiedades de inversión	30,703,836	(12,268,879)
(Aumento) disminución inversiones en derechos fiduciarios	(5,038,817)	7,435,139
Flujos de efectivo netos (usado en) provisto por actividades de operación	**(12,243,783)**	**9,953,683**
Flujos de efectivo generado en actividades de financiación:		
(Disminución) aumento en obligaciones financieras	(10,161,702)	26,645,149
Aumento (disminución) en aportes de los inversionistas	1,750,921	(18,694,911)
Flujos de efectivo neto (usado en) provisto por actividades de financiación	**(8,410,781)**	**7,950,238**
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(20,654,564)	17,903,921
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	25,659,502	3,698,961
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**5,004,938**	**21,602,882**

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

GIOVANNA GISELA SANCHEZ ORTIZ
Firmado digitalmente por GIOVANNA GISELA SANCHEZ ORTIZ
Fecha: 2023.08.14 09:23:06 -05'00'

Giovanna Sánchez Ortiz
Representante Legal

MARISOL PADILLA CORTES
Firmado digitalmente por MARISOL PADILLA CORTES
Fecha: 2023.08.14 09:23:49 -05'00'

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

JOAQUIN GUILLERMO MOLINA MORALES
Firmado digitalmente por JOAQUIN GUILLERMO MOLINA MORALES
Fecha: 2023.08.14 08:01:22 -05'00'

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO INMOVAL (59501)
ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS INTERMEDIO
POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 (NO AUDITADOS)
(CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

	Aportes de los inversionistas	Rendimientos abonados del período	Total activos netos de los inversionistas
Saldo a 31 de diciembre de 2021	**1,690,146,170**	**165,505,372**	**1,855,651,542**
Retiros de inversionistas	(18,694,911)	-	(18,694,911)
Reinversión rendimientos	165,505,372	(165,505,372)	-
Utilidad neta del período	-	180,667,402	180,667,402
Saldo a 30 de junio de 2022	**1,836,956,631**	**180,667,402**	**2,017,624,033**
Saldo a 31 de diciembre de 2022	**1,814,393,804**	**212,892,340**	**2,027,286,144**
Aportes de inversionistas	1,750,921	-	1,750,921
Reinversión rendimientos	212,892,340	(212,892,340)	-
Pérdida neta del período	-	(43,907,269)	(43,907,269)
Saldo a 30 de junio de 2023	**2,029,037,065**	**(43,907,269)**	**1,985,129,796**

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

GIOVANNA GISELA SANCHEZ ORTIZ
Firmado digitalmente por GIOVANNA GISELA SANCHEZ ORTIZ
Fecha: 2023.08.14 09:23:15 -05'00'

Giovanna Sánchez Ortiz
Representante Legal

MARISOL PADILLA CORTES
Firmado digitalmente por MARISOL PADILLA CORTES
Fecha: 2023.08.14 09:23:39 -05'00'

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

JOAQUIN GUILLERMO MOLINA MORALES
Firmado digitalmente por JOAQUIN GUILLERMO MOLINA MORALES
Fecha: 2023.08.14 08:01:54 -05'00'

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

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

Aspectos generales del Fondo

Sociedad Administradora

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

Sede

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

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

Duración del Fondo

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

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

Objetivo de la inversión

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

Constitución de participaciones

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

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

Límites de inversionistas

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

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

Redención de derechos

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

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

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

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

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

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

Valor inicial de cada derecho

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

Valoración del Fondo

Sobre el valor del Fondo al cierre de operaciones del día anterior, (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:

$$PCFt = VFCt\text{-}1 + RDt$$

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:

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

Donde:

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

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

$$VUOt = PCFt / NUCt-1$$

Donde:

VUOt = Valor de la unidad para las operaciones del día t.
PCFt = Precierre del Fondo del día t.
NUCt-1= Número de unidades del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.

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

Perfil de riesgo del Fondo

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

Calificación

El 12 de julio de 2022 Fitch Ratings afirmó la calificación nacional de calidad de administración de inversiones del Fondo de Inversión Colectiva (FIC) Cerrado Inmobiliario Inmoval (Inmoval) en 'Excelente(col)'.

Remuneración de la Sociedad Administradora

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

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

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

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

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

Gastos a cargo del Fondo

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

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

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

Plazo de permanencia

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

Diversificación del Fondo

Las inversiones del Fondo están sujetas a los siguientes límites:

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

Redenciones parciales y anticipadas

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

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

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

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

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

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

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

Gobierno corporativo

El Código de Gobierno Corporativo de la Sociedad Administradora recopila todos aquellos principios, políticas y lineamientos que dicha sociedad pretende comunicar a sus accionistas, clientes, entidades de

supervisión y en general a todos sus Grupos de Interés, divulgando sus principios rectores, los órganos de Gobierno, los principales lineamientos del Gobierno Corporativo de la Compañía, el manejo de información financiera y no financiera, entre otros.

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

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

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

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

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

Junta Directiva y Alta Gerencia:

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

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

1. Comité de Auditoría:

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

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

2. Comité de Riesgos:

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

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

3. Comité de Ética, Gobierno Corporativo y Cumplimiento

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

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

4. Comité ALCO Colombia:

El comité ALCO Colombia está conformado por las siguientes personas:

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

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

a. Desarrollar y proponer las políticas y límites para el manejo integral de los activos y pasivos y elevarlos a otras instancias cuando sea necesario para su aprobación.
b. Establecer y evaluar la tolerancia al riesgo de liquidez y cambiario de la compañía.
c. Considerar las estrategias y acciones requeridas para lograr los resultados financieros del negocio establecidos por la compañía.
d. Establecer el otorgamiento de garantías y las comisiones de garantía si existieran.
e. Definición de la estrategia de activos y pasivos de la empresa.
f. Monitorear los requerimientos de capital.
g. Documentar y monitorear las principales tendencias del mercado.
h. Analizar y/o aprobar nuevos productos.
i. Aprobar en primera instancia emisiones de deuda y capital.
j. Proyección de necesidades y fuentes de fondeo de la compañía.

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

I. Relacionados con el Balance:

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

II. Relacionados con riesgo:

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

III. Relacionados con precio y nuevos productos:

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

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

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

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

Políticas y División de Funciones:

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

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

Reportes a la Junta Directiva:

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

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

Infraestructura tecnológica:

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

Metodologías para medición de riesgos:

Para identificar los diferentes tipos de riesgo, la Sociedad Administradora, en su calidad de sociedad administradora del Fondo, cuenta con metodologías regulatorias e internas específicas por tipo de riesgo (Mercado, liquidez, crédito, operativo y lavado de activos y financiación del terrorismo) y con sistemas de medición que le permiten determinar su exposición a los riesgos del negocio que se encuentran documentados en los manuales de cada uno de los Sistemas de Administración de Riesgos (SARM, SARL, SARiC, SARO, SARLAFT).

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

- Identificación de riesgo: Determinación de los riesgos asociados a cada uno de los productos y líneas de negocio.

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

- Asignación de límites: Se establecen límites para cada uno de los riesgos de manera individual (mercado, crédito y/o contraparte, operacional y liquidez), aun cuando están ligados entre sí. La Junta Directiva y la Alta Gerencia evalúa y define los límites en observancia del Apetito de Riesgo y la capacidad de la Sociedad Administradora para absorber pérdidas.

- Medición y control de límites: Definidos los límites se debe asegurar permanentemente que el valor de las posiciones y la estimación de riesgos se encuentre acotada, así como reportar oportunamente a la Alta Gerencia los excesos que se presenten para tomar los correctivos del caso. La periodicidad de las evaluaciones y mediciones se establecen en función de las necesidades de cada línea de negocio y la sensibilidad al riesgo de cada métrica.

- Generación de informes: Se deben presentar periódicamente, de acuerdo con la regulación aplicable y lo que defina la Junta Directiva y los diferentes estamentos de riesgo. Deben contener información referente a la exposición actual de riesgo frente a los límites establecidos considerándose como elementos indispensables para la toma de decisiones.

Estructura Organizacional:

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

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

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

Recurso Humano:

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

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

Verificación de Operaciones:

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

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

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

Auditoria:

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 Decreto2555 de 2010 y del Código de Comercio previstas para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza.

Reuniones de la Asamblea de Inversionistas

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

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

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

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

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

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

Funciones de la Asamblea de Inversionistas

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas:

1.Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo.

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

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

Comité de análisis de inversiones

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

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

Los miembros del comité de inversiones serán considerados administradores de la Sociedad Administradora de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue. Para efectos del criterio de independencia se tendrá en cuenta lo establecido en el 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 del segundo trimestre del año 2023, la economía internacional y nacional ha venido recuperando los niveles pre – pandemia, sin embargo, el contexto político sigue en el centro de atención en medio de un escenario de menor crecimiento y una inflación aún elevada. De acuerdo con el departamento de Research – Credicorp, el PIB creció 3% a/a en el penúltimo trimestre, por encima de las expectativas iniciales (~2%). Esto en medio de un consumo privado aún saludable, un consumo público más fuerte en el margen y una contribución significativa de las exportaciones netas. Dicho lo anterior, el departamento de Research continúa pronosticando una desaceleración no despreciable de la actividad en los próximos trimestres debido a un ajuste significativo tanto en el consumo como en la inversión privadas, en medio de condiciones financieras ajustadas, precios elevados, impuestos más altos y una mayor incertidumbre política. Por el contrario, se estima que el gasto público apoyará el crecimiento económico en 2023 ya que la inversión pública será más fuerte a nivel subnacional por ser el último año de mandatos de gobernadores y alcaldes; además, se comenta que el Gobierno Central planea aumentar el gasto primario en ~2% del PIB vs 2022. Con todo, se espera que el PIB crezca 1.6% en 2023 mientras que se observará una

aceleración el próximo año (2024E: 2.2%). La inflación finalmente alcanzó su punto máximo en mar-23 (13.3%) y se espera que mantenga una reducción gradual en los próximos meses, terminando al cierre del segundo trimestre del año 2023 en (12.13%).

Es así como el segundo trimestre del 2023 cierra con una evidente recuperación después de la pandemia que se espera mantener para los siguientes periodos sin presentar mayores afectaciones derivadas del virus. No obstante, la recuperación presentada, está sujeta a las variables macroeconómicas sobre las cuales aún existe una presión en la inflación, tasa de cambio, e incertidumbre política las cuales tendrán que consolidarse en los siguientes meses para tener un panorama más claro sobre el cierre proyectado del periodo. Adicionalmente el comportamiento macroeconómico ha sido afectado de alguna manera por factores externos como invasión de Rusia a Ucrania y las reacciones post elecciones, así como los incrementos de tasas y coyuntura del mercado. A la fecha de corte de los presentes estados financieros, el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario INMOVAL administrado por Credicorp Capital Colombia S.A. ha presentado una disminución sustancial de las comunicaciones por parte de arrendatarios en las cuales solicitan que sean adoptados alivios económicos respecto a los contratos de arrendamiento con ellos vigentes, por el contrario se han recibido noticias positivas de compañías arrendatarias que ha incorporado el plan de retorno a la modalidad presencial o híbrida lo que deriva en mejores perspectivas sobre el continuo uso de áreas comerciales incluidas en el portafolio del Fondo. Así mismo, los alivios en caja otorgados en periodos anteriores se han recaudado a lo largo del periodo correspondiente en un 100%. Así las cosas, la rentabilidad al cierre de 30 de junio fue de (-4.3%). Ahora bien, sobre la rentabilidad negativa se comenta que el Fondo ha venido implementando desde el mes de abril una nueva metodología de actualización de valor de los inmuebles mediante cartas de valor, surgiendo como respuesta a las condiciones de mercado como la acelerada inflación presentada a la fecha. Lo anterior deriva en un ajuste importante a los valores razonables de los activos, reflejando como consecuencia un resultado ajustado y razonable en la rentabilidad al cierre del periodo.

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

2.1 Declaración de cumplimiento

La Sociedad Administradora prepara los estados financieros intermedios no auditados al 30 de junio de 2023 del Fondo de acuerdo con las Normas de Contabilidad e Información Financiera Aceptadas en Colombia, fundamentadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) publicadas en español hasta el año 2018), las cuales incluyen la NIC 34 - información financiera intermedia y sin incluir la NIIF 17 de Contratos de Seguros; y otras disposiciones legales definidas por las entidades de vigilancia que pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado. Por tanto, los estados financieros no auditados del periodo intermedio no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022.

El Fondo aplica las excepciones previstas en el Decreto 2267 de 2014 para la no aplicación de la NIC 39 y la NIIF 9 en relación con la clasificación y valoración de inversiones; para las demás excepciones se aplicarán las normas establecidas para tal efecto por la Superintendencia Financiera de Colombia. La aplicación parcial de las normas NIIF es mandatorio a partir del 1 de enero de 2014.

El Fondo no consolida los elementos de los estados financieros en donde tiene participación, ya que se encuentra catalogado como una entidad de inversión, por lo tanto, aplica la excepción contenida en el párrafo 32 de la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”.

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

(a) Normas y enmiendas a las normas existentes vigentes a partir del 1 de enero de 2023

No existen normas, enmiendas a las normas o interpretaciones que sean efectivas para períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2023 que tengan un efecto material en los estados financieros del Fondo.

(b) Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones vigentes después del 1 de enero de 2023

No se han adoptado anticipadamente varias normas nuevas, enmiendas a las normas e interpretaciones que son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2023 y no se han adoptado anticipadamente al preparar estos estados financieros.

2.2 Bases de presentación

2.2.1 Cambios en políticas contables, cambios en estimaciones y errores

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

2.2.2 Grado de redondeo

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

2.2.3 Bases de Medición

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

2.2.4 Estado de situación financiera

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

2.2.5 Estado de resultados

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

2.2.6 Estado de flujo de efectivo

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

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

2.2.7 Moneda funcional y de presentación

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

Factores primarios:

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

Factores secundarios:

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

2.2.8 Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

2.2.9 Juicios, estimados y supuestos contables significativos

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

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

En la preparación de los estados financieros al 30 de junio de 2023, los juicios significativos hechos por el Fondo en la aplicación de las políticas contables y las fuentes claves de las estimaciones fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros auditados de fin de ejercicio al 31 de diciembre de 2022.

2.2.10 Negocio en marcha

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

2.2.11 Estacionalidad o carácter cíclico de las transacciones

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

2.3 Principales políticas contables

2.3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas bancarias y depósitos a plazo con vencimientos de tres meses o menos, que no presentan ningún tipo de restricción de uso en el transcurso normal de las operaciones. No incluye los sobregiros bancarios, estos se muestran en el pasivo corriente el estado de la situación financiera.

2.3.2 Inversiones

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

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

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

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

2.3.2.1 Clasificación y medición de inversiones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2.2 Adopción de la clasificación de las inversiones

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

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

Se debe documentar y mantener a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, los estudios, evaluaciones, análisis y, en general, toda la información que se haya tenido en cuenta o a raíz de

la cual se hubiere adoptado la decisión de clasificar un título o valor como inversiones para mantener hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta.

Reclasificación de las inversiones

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

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

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

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

a. Deterioro significativo en las condiciones del emisor, de su matriz, de sus subordinadas o de sus vinculadas.

b. Cambios en la regulación que impidan el mantenimiento de la inversión.

c. Procesos de fusión o reorganización institucional que conlleven la reclasificación o la realización de la inversión, con el propósito de mantener la posición previa de riesgo de tasas de interés o de ajustarse a la política de riesgo crediticio, previamente establecida por la entidad resultante.

d. En los demás casos en que la Superintendencia Financiera de Colombia haya otorgado su autorización previa y expresa.

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

Disposiciones aplicables a la reclasificación de inversiones

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

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

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

c. Cuando las inversiones disponibles para la venta se reclasifiquen a inversiones para mantener hasta el vencimiento, se deben observar las normas sobre valoración y contabilización de estas últimas. En consecuencia, las ganancias o pérdidas no realizadas, que se encuentren reconocidas en el ORI, se deben cancelar contra el valor registrado de la inversión, toda vez que el efecto del valor razonable ya no se

realizará, dada la decisión de reclasificación a la categoría de mantener hasta el vencimiento. De esta manera la inversión deberá quedar registrada como si siempre hubiese estado clasificada en la categoría para mantener hasta el vencimiento. Así mismo, a partir de esa fecha la inversión se debe valorar bajo las mismas condiciones de Tasa Interna de Retorno del día anterior a la reclasificación, y siguiendo las instrucciones del Capítulo I-1 de la Circular 100 emitida por la SFC.

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

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

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

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

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

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

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, 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 de la C.E 100 de 1995 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

2.3.2.5 Contabilización de las inversiones

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

Inversiones negociables

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

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

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

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

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

De acuerdo con el numeral 6.2.1 del capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995 y los artículos 35 de la Ley 222 de 1995 el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmoval, reconocerá las participaciones en entidades y patrimonios autónomos cuando sea controlante, sea participe en un negocio conjunto, o posea influencia significativa de la siguiente forma:

Medición Inicial

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

Medición posterior

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

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

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

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

Para el efecto, la actualización del valor de la inversión por el método de participación patrimonial se calculará con base en los estados financieros certificados con corte a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año. Sin embargo, cuando se conozcan estados financieros certificados más recientes, los mismos se deberán utilizar para establecer la medición en mención. El fondo contabilizara en un plazo máximo de tres (3) meses, posteriores al corte de estados financieros, para realizar la debida actualización.

Determinación control, control conjunto e influencia significativa.

Control

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

Control Conjunto

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

Influencia significativa

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

2.3.2.7 Propiedades de inversión

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

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

- Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del bien.

- Bienes en construcción o con un tiempo de construido menor o igual a veinte (20) años, salvo aquellos bienes cuyo atractivo comercial genere una expectativa de valorización superior a los requerimientos de mantenimiento y renovación al momento de compra y posterior arriendo.

- Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial.

- Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad

2.3.3 Cuentas por cobrar

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

Deterioro de cuentas por cobrar

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

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

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

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

Para ambos enfoques, si hay evidencia objetiva de deterioro en el reconocimiento inicial, no se registrará la provisión inmediatamente, sino que se reflejará la perdida 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 Pasivos financieros

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

2.3.5 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros

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

Pasivos financieros

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

2.3.6. Impuestos

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

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

2.3.7 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

Ingresos por arrendamientos

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

2.3.8 Reconocimiento de costos y gastos

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

2.3.9 Provisiones

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

2.3.10 Contingencias

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

2.3.11 Partes relacionadas

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

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

2.3.12 Estimación del valor razonable

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

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

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 valore 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 al número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

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

IDA_t = Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por inmuebles en el día t
A_i = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.
D = Número de días del mes correspondiente.

NOTA 3 - POLÍTICA DE ADMINISTRACION DE RIESGO

3.1 Riesgos financieros y Riesgo Operacional

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

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

Los sistemas de administración de riesgos implementados por la Sociedad Administradora buscan maximizar los retornos derivados del nivel de riesgo al que se encuentra expuesto el Fondo y busca

minimizar los posibles efectos adversos sobre el desempeño financiero del mismo. La política del Fondo le permite utilizar instrumentos financieros derivativos tanto para moderar como para crear ciertas exposiciones al riesgo.

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

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

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

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

3.1.1 Riesgos de mercado

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

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

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

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

1. Factor de riesgo de tasa de interés: Corresponde a la estimación de los flujos de vencimiento para cada posición por el tipo de tasa de interés sea tasa fija o tasa indexadas, sean en moneda local o extranjera y por bandas de tiempo según los días al vencimiento de cada flujo o principal. Dicha posición es ajustada a la duración modificada, entendida como el nivel de sensibilidad de la tasa de interés del activo financiero frente a variaciones en la tasa de rendimientos del mercado. A la sumatoria de cada uno de los nodos se ajustan a las matrices de choque, calculando finalmente la exposición a riesgos de mercado.

2. Factor de riesgo de tasa de cambio: Para el cálculo de la exposición a riesgos de mercado se toman las posiciones en la moneda de origen, la metodología solo asocia a dos monedas dólar y euro. La exposición neta en monedas extranjeras se calcula con base en las posiciones netas de las operaciones spot, operaciones forward, derivados cuyo subyacente sea un título denominado en tasa de interés de dichas monedas y las posiciones deltas ponderadas de opciones en 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 II del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera, así como las volatilidades y correlaciones publicadas por dicha Superintendencia.

Análisis de sensibilidad

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

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 II del capítulo XXI de la CBCF para el corte.

Se relaciona a continuación los escenarios estresados para cada grupo de fondos por factor de riesgo al 30 de junio del 2023:

FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL

VALOR EN RIESGO POR FACTORES	Escenario	Escenario Estresado	Variación porcentual
CARTERAS COLECTIVAS	41,724	2,268,031	5336%
VALOR EN RIESGO TOTAL	41,724	2,268,031	5336%

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

FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO INMOVAL

VALOR EN RIESGO POR FACTORES	Escenario	Escenario Estresado	Variación porcentual
CARTERAS COLECTIVAS	21,712	2,717,994	12418%
VALOR EN RIESGO TOTAL	21,712	2,717,994	12418%

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

Riesgo de Liquidez

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

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

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

3.1.2 Riesgo de contraparte

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

Para su gestión la Sociedad Administradora del Fondo, cuenta con el manual del Sistema de Administración del Riesgo de Contraparte (SARiC) aprobado por la Junta Directiva, en el cual se establecen los lineamientos para la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos a que está expuesto el

Fondo en desarrollo de sus operaciones, atendiendo estándares internacionales y los lineamientos normativos establecidos en el Capítulo XXVII de la Circular Básica Contable y Financiera.

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

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

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

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

Exposición al riesgo

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

Denominación.	30/06/2023	31/12/2022
Activos Materiales.	668,873,605	730,691,668
Disponible.	5,004,938	25,659,502
Inversiones.	2,134,047,434	2,108,472,784
Otros activos.	7,781,804	5,166,249
Total general	**2,815,707,781**	**2,869,990,203**

Cifras en miles COP

Seguimiento de límites

I. Límites a la inversión

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

1. Activos aceptables para invertir

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

- Edificios de oficinas con altos estándares tecnológicos y de seguridad, y amplia capacidad en zonas de parqueo
- Oficinas tipo A y B.
- Locales comerciales en zonas de alta densidad poblacional y altos estándares tecnológicos y de seguridad.
- Bodegas con altos estándares de seguridad y adecuadas vías de acceso.

- Otros activos comerciales tales como hoteles, centros comerciales y parques industriales, entre otros, que respondan a oportunidades de negocio atractivas.
- Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;
- Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles;
- Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios locales.
- Participaciones en Fondos de inversión inmobiliaria del exterior que tengan características análogas a las de los fondos de inversión colectiva inmobiliarios a que se refiere el artículo 3.5.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.
- Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles

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

- Bienes cuyo avalúo comercial guarde coherencia con la realidad del mercado y las condiciones propias del mismo bien.

- Bienes en construcción o con un tiempo de construido menor o igual a veinte (20) años, salvo aquellos bienes cuyo atractivo comercial genere una expectativa de valorización superior a los requerimientos de mantenimiento y renovación al momento de compra y posterior arriendo.

- Bienes cuyo arrendatario cuente con una adecuada calidad crediticia o patrimonial de cada arrendatario

- Bienes con adecuadas vías de acceso y altas condiciones tecnológicas, de calidad y de seguridad.

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

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

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

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

a) El Fondo sólo podrá invertir en esquemas de inversión colectiva que estén alineados con la política de inversión del Fondo.
b) No se permite aportes recíprocos.
c) El Fondo si podrá invertir en vehículos de inversión, locales o extranjeros, administrados o gestionados por su matriz, filiales y/o subsidiarias.
d) No podrá generarse el cobro de una doble comisión en los casos en el que el total o parte de las inversiones del Fondo se realice en otros esquemas de inversión colectiva administrados por la misma Sociedad Administradora.
e) Adicionalmente a lo anterior para las inversiones en vehículos de inversión colectiva se deberá tener en cuenta lo siguiente:

I. En el prospecto o reglamento del Fondo, se debe especificar claramente el objetivo del mismo, su política de inversión y administración del riesgo.
II. La entidad encargada de la gestión del Fondo deberá estar domiciliada en Colombia o en un país cuya calificación de la deuda soberana corresponda a grado de inversión (otorgado por una calificadora de riesgos reconocida internacionalmente).
III. La entidad encargada de la gestión del Fondo y el Fondo, deben estar registrados y fiscalizados o supervisados por organismos reguladores/supervisores pertinentes en el país donde se encuentren constituidos.
IV. La entidad encargada de la gestión del Fondo o su matriz debe acreditar un mínimo de USD 10.000 millones en activos administrados por cuenta de terceros para el caso de inversión en fondos extranjeros, y un mínimo de $500 millones de pesos para el caso de inversión en fondos locales. En ambos casos, la entidad deberá contar con un mínimo de cinco años de experiencia en la gestión de los activos administrados.
V. El Fondo al tener el perfil de riesgo indicado en el numeral 2.5.2 de este reglamento, las inversiones que realice en otros fondos deberán guardar concordancia con el riesgo del Fondo.
VI. Tratándose de participaciones en vehículos de inversión colectiva representativos de índices de commodities, de acciones, de renta fija y alternativos, incluidos los ETFs, los índices deben corresponder a aquellos elaborados por bolsas de valores o entidades del exterior con una experiencia no inferior a diez (10) años en esta materia, que sean internacionalmente reconocidas a juicio de la Superintendencia Financiera de Colombia, y fiscalizadas o supervisadas por los organismo reguladores/supervisores pertinentes de los países en los cuales se encuentre constituidas. Las bolsas y entidades reconocidas de que trata este literal serán las divulgadas a través de la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia.
VII. En el caso de vehículos de inversión colectiva internacionales deberá verificar al momento de la inversión que el mismo cuente por lo menos con diez (10) aportantes o adherentes no vinculados a la entidad encargada de la gestión y un monto mínimo de cincuenta millones de dólares (USD $50 millones) en activos, excluido el valor de los aportes efectuados por el Fondo y las entidades vinculadas al administrador y/o gestor del Fondo.
VIII. Las participaciones o derechos de participación de los fondos o vehículos de inversión deben contar con una política de redenciones coherente con las del Fondo que realiza la inversión y/o poder ser transadas en una bolsa de valores reconocida por la SFC.

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

2. Plazos:

a) El plazo promedio ponderado de las inversiones en valores inscritos en el RNVE, es de hasta dos (2) años.

3. Diversificación:

Las inversiones del Fondo estarán sujetas a los siguientes límites:

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

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

II. Límites a la liquidez

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

1. Operaciones repo, simultaneas y transferencia temporal de valores

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

a) Adicionalmente, el FONDO podrá celebrar operaciones repo, simultáneas y transferencias temporales de valores, como mecanismo temporal de inversión de sus recursos, o con el objeto de obtener, suministrar o administrar la liquidez transitoria para el FONDO. Estas operaciones de liquidez, no podrán exceder, en su conjunto, el treinta por ciento (30%) del activo total del FONDO de inversión colectiva inmobiliario.
b) Para efectos de atender solicitudes de redención de participaciones o gastos del Fondo o para efectuar coberturas, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.1.5.1 del Decreto 2555/10, podrán celebrarse operaciones de reporto o repo pasivas y simultáneas pasivas, que no se considerarán operaciones de naturaleza apalancada por no ampliar la exposición del Fondo por encima del valor de su patrimonio por tener como finalidad exclusiva la aquí indicada. Estas operaciones no podrán exceder del treinta (30%) del activo total del Fondo.
c) En cada caso, sean operaciones activas y/o pasivas, su costo o beneficio y su propósito concreto, será incluido en el Informe de rendición de cuentas del Fondo, según lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 o en cualquier otra norma que lo modifique, adicione o derogue.

2. Depósitos de recursos líquidos

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

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

3. Endeudamiento

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

III. Composición del Fondo al 30 de junio de 2023

Límites a la inversión					
Activos Admisibles	VPN (Cifras en COP Miles)	%PART	LIM MIN	LIM MAX	CUMPLIMIENTO
Edificios de oficinas con altos estándares tecnológicos y de	29.203.370	94,68%	75,00%	100,00%	CUMPLE

seguridad, y amplia capacidad en zonas de parqueo.					
Oficinas tipo A y B.	179.685.257				
Locales comerciales en zonas de alta densidad poblacional y altos estándares tecnológicos y de seguridad.	2.142.238.097				
Bodegas con altos estándares de seguridad y adecuadas vías de acceso.	22.574.784				
Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, y derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles.	292.096.087				
Participaciones en fondos de inversión colectiva abiertos de perfil conservador, unas y otras abiertas o constituidas en entidades financieras en Colombia	44.526.137	1,58%	0,00%	20,00%	CUMPLE
Límites a la liquidez					
Depósitos de Recursos Líquidos	VPN (Cifras en COP Miles)	%PART	LIM MIN	LIM MAX	CUMPLIMIENTO
Cuentas Bancarias.	5.004.938	0,18%	0,00%	20,00%	CUMPLE

IV. Credit Breakdown de las inversiones

Escala calificación Local	**Participación**
AAA	57,99%
Not Rated	42,01%

V. Cumplimiento del Fondo al 30 de junio de 2023

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

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

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

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

3.1.4 Riesgo Operacional

Dentro de los lineamientos que componen el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) al interior de la Sociedad Administradora 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 la Sociedad Administradora 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.

la Sociedad Administradora 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 la Sociedad Administradora, 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: la Sociedad Administradora 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 la Sociedad Administradora.

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 la Sociedad Administradora.

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

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

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

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

Oficial de cumplimiento

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

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

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

3.3. Estimación del valor razonable

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como los derivativos cotizados en bolsa y los títulos negociables) se basa en precios de mercados cotizados al cierre de la negociación en la fecha de cierre del ejercicio suministrado por proveedores. Si un movimiento 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 derivativos del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

El Fondo puede utilizar modelos desarrollados internamente para instrumentos que no posean mercados activos. Dichos modelos se basan por lo general en métodos y técnicas de valoración generalmente estandarizados en la industria. Los modelos de valoración se utilizan principalmente para valorar el patrimonio no cotizado en bolsa, los títulos de deuda y otros instrumentos de deuda para los cuales los

mercados estuvieron o han estado inactivos durante el ejercicio financiero. Algunos insumos de estos modelos pueden no ser observables en el mercado y por lo tanto se estiman con base en suposiciones.

La salida de un modelo siempre es una estimación o aproximación de un valor que no puede determinarse con certeza, y las técnicas de valoración empleadas pueden no reflejar plenamente todos los factores pertinentes a las posiciones del Fondo. Por lo tanto, las valoraciones se ajustan, en caso de ser necesario, para permitir factores adicionales, incluidos riesgos del modelo, riesgos de liquidez y riesgos de contraparte. El valor en libros menos la provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar y por pagar se asume para aproximar sus valores razonables.

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

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

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

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad, se determina con base de la entrada del nivel más bajo que sea significativa para la medición del valor razonable. Si una medición del valor razonable utiliza entradas observables que requieren ajustes 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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

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

	Al 30 de junio de 2023			
Activo	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	**Total**
Propiedades de Inversión (*)	-	-	576,276,298	576,276,298
Derechos fiduciarios	-	2,089,521,297	-	2,089,521,297
Instrumentos de patrimonio	9,048,501	35,477,636	-	44,526,137
	9,048,501	**2,124,998,933**	**576,276,298**	**2,710,323,732**

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

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

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.

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre 2022, ha sido determinado de acuerdo con la valoración realizada por Promotora Inmobiliaria Alejandro Schmedling S.A.S, Avaluadores Profesionales Asociados Ltda. Apra, Camilo Bermúdez González y Cía. Ltda. Organización Inmobiliaria, Colliers Internacional Colombia S.A., Evaluarte S.A.S., Fernando Reina y Cía. S.A.S., Logan Valuación S.A.S., Pombo Vittone Asesores Inmobiliarios S.A.S., Romero Cortés y Cía. Ltda., Tasar Valoraciones Inmobiliarias S.A.S. quienes tienen la capacidad apropiada y experiencia reciente en la realización de valoraciones en los sitios y tipos de activos que fueron valorados. Dichas compañías proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente.

No se presentaron cambios de jerarquías para el periodo.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuentas de ahorros	5,004,873	25,659,451
Cuentas corrientes	65	51
	5,004,938	**25,659,502**

Al 30 de junio de 2023 y 31 diciembre 2022 no existen restricciones sobre el disponible y no se presentan saldos en monedas diferentes al peso colombiano.

Los saldos en cuentas de ahorros en pesos devengan intereses sobre saldos diarios mensuales. Al 30 de junio de 2023 y 30 de junio 2022 los saldos por rendimientos financieros ascendían a: $1,021,068 y $161,903 respectivamente por rendimientos financieros procedentes de cuentas de ahorros.

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

Entidad	Calificación	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Banco de Bogotá	AAA	4,627,828	24,722,248
Davivienda	AAA	366,567	655,365
Bancolombia	AAA	10,543	281,889
		5,004,938	**25,659,502**

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

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Instrumentos de patrimonio		
Emisores nacionales		
Fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital (1)	44,526,137	53,925,638
Total instrumentos de patrimonio	**44,526,137**	**53,925,638**
Total activos financieros de inversión a valor razonable con cambios en resultados	**44,526,137**	**53,925,638**

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

Emisor	30 de junio de 2023
CREDICORP CAPITAL ALTA LIQUIDEZ	35,477,635
CREDICORP CAPITAL VISTA	9,048,501
	44,526,137

Calidad crediticia de las inversiones

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Grado de inversión	35,477,636	31,219,584
Sin calificación o no disponible	9,048,501	22,706,054
	44,526,137	**53,925,638**

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:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Valor máximo	2,191,801,607	2,168,997,239

Valor mínimo	2,097,712,224	1,987,649,899
Valor promedio	2,150,431,922	2,093,840,785

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

NOTA 6 - DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Inversión en derechos fiduciarios	2,089,521,297	2,054,547,146
	2,089,521,297	**2,054,547,146**

A continuación, el detalle de los derechos fiduciarios:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del periodo	**2,054,547,146**	**1,941,310,654**
Actualización por variación patrimonial	29,935,334	234,559,406
Adquisiciones / Activación de anticipos	62,448,729	8,420,370
Ventas / retiros / traslados / pagos excedentes	(57,409,912)	(129,743,284)
Saldo al final del periodo	**2,089,521,297**	**2,054,547,146**

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

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

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

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

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Valores derechos
P.A. Parque Arauco (1)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	49.00%	727,937,756
P.A. Pam Connecta (2)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	355,991,517
P.A. Fideicomiso Pal (CC Pq Fabricato) (3)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	56.90%	241,884,169
P.A. Complejo Operativo Zol Funza (4)	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	35.00%	145,318,174

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Valores derechos
P.A. Fideicomiso La Argentina BIS Inmoval	Fiduciaria Alianza S.A.	Parqueo	100.00%	88,451,965
P.A. Oficinas OXO	Fiduciaria Bogotá S.A.	Administración y fuente de pagos	89.20%	80,970,102
P.A. Tec Center	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	73.50%	68,022,593
P.A. Ibis Hoteles Rojos	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	60.00%	63,072,799
P.A. Capital Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	54,863,395
P.A. Edificio Calle 90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	100.00%	25,954,088
P.A. FC Correval Inmoval 001	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	25,071,833
P.A. FA Mansarovar	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	19,182,864
P.A. Torre Uno 93	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	80.00%	21,108,749
P.A. Hotel OXO	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	71.90%	22,349,641
P.A. Urban Plaza	Fiduciaria Alianza S.A.	Administración y fuente de pagos	17.20%	20,322,239
P.A. FAI 19.90	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	37.50%	15,767,673
P.A. Fideicomiso 100 Street	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	18,041,088
P.A. FA Oficina 501 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	12,491,282
Fa Oficina Terpel San Fernando Plaza Inmoval	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,577,132
P.A. FC Piso 10	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	11,157,565
P.A. FA Oficina 502 Blue Tower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,770,592
P.A. FC Piso 11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,271,317
P.A. FAI 91.11	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	44.10%	10,117,963
P.A. Oficina 503 Megatower	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	10,094,945

Fideicomiso	Fiduciaria Administradora	Tipo de fiducia	% de participación	Valores derechos
P.A. Local 3 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	4,685,187
P.A. FAI MD - El Lago	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Administración y fuente de pagos	66.60%	6,780,250
P.A. Fideicomiso Piso 5 Edificio BVC	Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	Parqueo	100.00%	8,264,419
				2,089,521,297

(1) Parque Arauco Matriz

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

(2) Pam Connecta

Los derechos fiduciarios sobre este fideicomiso fueron adquiridos el 29 de enero de 2020, el objetivo del contrato de fiducia es el de administrar los bienes 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. Fideicomiso Pal (CC Pq Fabricato)

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

(4) P.A. Complejo Operativo ZOL Funza

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

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación, el detalle de las propiedades de inversión:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Oficinas	269,602,911	295,737,335
Locales	284,088,909	288,583,149
Bodegas	22,584,478	23,071,062
Total propiedades	**576,276,298**	**607,391,546**
Anticipo de inmuebles		
Promesas de compraventa / adquisición derechos fiduciarios	92,597,307	123,300,122
Total anticipos	**92,597,307**	**123,300,122**
Total propiedades de inversión	**668,873,605**	**730,691,668**

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del período	**607,391,546**	**592,711,625**
Ajuste al valor razonable	(31,114,227)	23,717,521
Ventas / retiros / traslados	(1,021)	(9,037,600)
Saldo al final del período	**576,276,298**	**607,391,546**

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del período	**123,300,122**	**63,694,435**
Anticipos realizados	31,745,914	68,026,057
Traslados a derechos fiduciarios/ propiedades de inversión	(62,448,729)	(8,420,370)
Saldo al final del período	**92,597,307**	**123,300,122**

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

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

El valor de las propiedades de inversión se actualiza de forma anual teniendo en cuenta los avalúos realizados por profesionales, la última actualización se realizó en los meses de septiembre y noviembre de 2022; adicionalmente de acuerdo con lo indicado en el Capítulo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera diariamente se valorizan de acuerdo con la variación de la Unidad de valor Real (UVR) publicada por el Banco de la Republica.

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

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

- Bodegas
- Hoteles
- Locales
- Oficinas

NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR

A continuación, el detalle de las cuentas por cobrar:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Diversas (1)	6,337,353	4,657,623
Arrendamientos (2)	1,556,151	532,114
Deterioro (3)	(111,700)	(23,488)
	7,781,804	**5,166,249**

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

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Fideicomiso Zonas Francas (a)	-	619,187
Fideicomiso Bodega Yumbo (b)	3,446,940	4,000,000
Fideicomiso Edificio Calle 90/Hidra	-	665

Pago anticipado seguros	220,750	-
Pago anticipado Impuesto Predial	2,608,300	-
Credicorp	304	86
Otros	61,059	37,685
	6,337,353	**4,657,623**

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

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

(3) Al 30 de junio de 2023 mediante el modelo de pérdida esperada, la administración del Fondo evaluó la evidencia objetiva de sus cuentas por cobrar y consideró registrar un deterioro en razón al análisis de las siguientes variables:

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

	30 de junio de 2023	**31 de diciembre de 2022**
Saldo al inicio del periodo	(23,488)	(52,410)
Deterioro del periodo	(88,212)	(23,488)
Recuperaciones	-	52,410
Saldo al final del periodo	**(111,700)**	**(23,488)**

NOTA 9 - CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES

A continuación, el detalle de obligaciones financieras vigentes:

	30 de junio de 2023	**31 de diciembre de 2022**
Obligaciones financieras	824,187,338	823,424,678
	824,187,338	**823,424,678**

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

Entidad Bancaria	**Fecha Inicio obligación**	**Vigencia**	**Tasa de interés**	**Valor del préstamo**
Bancolombia S.A.	17/02/2021	6 años	IBR + 2.89%	349,001,585
Itaú S.A.	17/02/2021	3 años	IBR + 2.88%	200,000,000
Banco de Occidente S.A.S	22/12/2021	2 años	IBR + 1.10%	56,003,695
Scotiabank	20/05/2023	90 días	IBR + 8,4%	44,259,219
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	40,874,752
Bancolombia S.A.	29/09/2021	3 años	IBR + 1.4%	29,799,349
Banco de occidente	28/03/2023	60 días	IBRMV + 1.40%	16,497,752

Banco de occidente	28/03/2023	60 días	IBRMV + 1.40%	16,497,752
Occidente	28/01/2022	2 años	IBR + 2,10%	11,000,000
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	10,040,161
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	10,040,161
Scotiabank	28/01/2022	2 años	IBR + 3,70%	10,000,000
Scotiabank	29/09/2021	2 años	IBR + 2.5%	9,036,145
Scotiabank	15/02/2022	2 años	IBR + 4,52%	4,016,064
Banco de Bogotá	28/05/2022	2 años	IBRTV + 3.75%	6,196,341
Intereses provisionados a la fecha				10,924,362
				824,187,338

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

NOTA10 - COMISIONES Y HONORARIOS

A continuación, el detalle de comisiones y honorarios:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Comisiones (1)	3,429,902	3,508,002
Honorarios (2)	45,182	42,244
	3,475,084	**3,550,246**

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

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

NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR

A continuación, el detalle de las cuentas por pagar:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Iva generado arrendamiento inmuebles	2,296,592	2,276,300
Acreedores varios	420,423	183,863
Acreedores varios - consignaciones no identificadas	38,057	-
Impuestos (1)	29,443	279,582
	2,784,515	**2,739,745**

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

NOTA 12 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los derechos y suscripciones, correspondientes al valor neto del Fondo por $1,985,129,796 y $2,027,286,144 respectivamente, se encontraban representados en 60,623,576.88 y 60,571,717.86 unidades, a valor de $32,745.18 y $33,469.19 pesos por unidad, respectivamente. El número de inversionistas a esas mismas fechas son 1,796 y 1,804 respectivamente.

A continuación, el rendimiento generado en el Fondo a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Rendimientos abonados de los inversionistas	(43,907,269)	212,892,340
	(43,907,269)	**212,892,340**

NOTA 13 - INGRESO POR USO DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIO

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

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	Segundo Trimestre 2022
Arrendamientos	37,326,245	38,611,561	18,613,457	19,388,018
	37,326,245	**38,611,561**	**18,613,457**	**19,388,018**

NOTA 14 – RESULTADO NETO EN VALORACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	Segundo Trimestre 2022
Valoración por UVR	57,194,235	41,839,243	29,171,535	21,094,101
Desvalorización por avalúos	(88,308,462)	(8,931,864)	(75,220,526)	(2,357,720)
	(31,114,227)	**32,907,379**	**(46,048,991)**	**18,736,381**

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

NOTA 15 – RESULTADO NETO EN VALORACIÓN DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, el detalle de valoración de derechos fiduciarios:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	Segundo Trimestre 2022
Valoración derechos fiduciarios	288,606,839	212,310,835	149,738,301	101,814,483
Desvalorización derechos fiduciarios	(258,671,505)	(50,501,291)	(182,876,894)	(19,705,353)
	29,935,334	**161,809,544**	**(33,138,593)**	**82,109,130**

Corresponden a las valorizaciones de las Derechos Fiduciarios del Fondo que se realizaron en la vigencia del período junio 2023 y 2022.

NOTA 16 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN E INTERMEDIACIÓN

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

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	Segundo Trimestre 2022
Custodio de valores	(167,874)	(139,366)	(87,350)	(72,692)
	(167,874)	**(139,366)**	**(87,350)**	**(72,692)**

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

NOTA 17 - GASTOS FINANCIEROS

A continuación, el detalle de los gastos financieros:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	Segundo Trimestre 2022
Intereses créditos bancarios (1)	(58,270,997)	(28,366,351)	(31,168,337)	(16,196,207)
	(58,270,997)	**(28,366,351)**	**(31,168,337)**	**(16,196,207)**

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

NOTA 18 - GASTO POR COMISIONES

A continuación, el detalle de los gastos por Comisión

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	Segundo Trimestre 2022
Administración Fondo de inversión colectiva (1)	(20,570,014)	(19,188,277)	(10,432,783)	(9,884,195)
Otras comisiones (2)	(756,295)	(773,843)	(315,812)	(419,928)
	(21,326,309)	**(19,962,120)**	**(10,748,595)**	**(10,304,123)**

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

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

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Julio Corredor O Y Cía. (a)	(543,286)	(583,844)
Credicorp Capital Fiduciaria (b)	(90,480)	(90,000)
Alianza Fiduciaria (b)	(34,991)	(30,990)
Colliers	(87,538)	-
David Llano Ospina	-	(9,750)
JK GOMCARVA SAS	-	(59,250)
Scotiabank Colpatria S.A.	-	(9)
	(756,295)	**(773,843)**

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

NOTA 19 – HONORARIOS

A continuación, el detalle de los honorarios:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	2022
Otros honorarios (1)	(716,956)	(584,878)	(375,792)	(359,319)
Revisoría fiscal (2)	(9,599)	(12,294)	(2,284)	(6,147)
	(726,555)	**(597,172)**	**(378,076)**	**(365,466)**

(1) Corresponde a los honorarios contratados para asesoría legales del Fondo.
(2) Corresponde a los honorarios por concepto de revisoría fiscal a cargo del Fondo.

NOTA 20 – IMPUESTOS

A continuación, el detalle de impuestos:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	2022
Prediales (1)	(2,765,920)	(3,135,455)	(1,284,990)	(1,318,210)
Sobretasas y otros (2)	(507,350)	(500,549)	(271,317)	(208,620)
	(3,273,270)	**(3,636,004)**	**(1,556,307)**	**(1,526,830)**

(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 21 – OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO

A continuación, el detalle de otros ingresos y gastos:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	Segundo Trimestre 2023	2022
Otros ingresos (1)	245,367	261,256	63,194	216,138
Recobros y recuperaciones	-	54,835	-	2,425
Incumplimiento de contrato arrendamientos	-	343,230	-	-
Otros gastos (2)	(299,043)	(188,409)	(131,970)	(75,316)
Gastos avalúos	(225,567)	(232,810)	(203,906)	(210,728)
Administraciones (3)	(1,041,586)	(918,534)	(610,308)	(585,824)
Adecuaciones	(522,718)	(113,372)	(369,989)	(63,894)
	(1,843,547)	**(793,804)**	**(1,252,979)**	**(717,199)**

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

	30 de junio de 2023
Restitución remanente aportes PA Bodegas ZF	153,313
Otros ingresos asociados a las propiedades de inversión.	92,054
	245,367

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

NOTA 22 – CONTINGENCIAS

Contingencias activas

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

Sumas relacionadas con el proceso en contra:

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

Fecha de inicio del proceso:

11 de octubre de 2017.

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

CREDICORP CAPITAL COLOMBIA S.A. en su calidad de administrador de Inmoval suscribió con la sociedad FINO LINO S.A.S (en adelante “FINO LINO”) un contrato de comodato sobre un local comercial

ubicado en el Centro Comercial Oviedo P.H, en virtud del cual a Fino Lino S.A.S le correspondía pagar los servicios públicos del inmueble y reembolsar a Inmoval el valor equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la cuota de administración.

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

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

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

- SEISCIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (COP$607,583) por concepto de intereses moratorios a la deuda de la compensación.

Estado actual del proceso:

- El 27 de junio de 2020, mediante Acuerdo PCSJA20-11581, el Consejo Superior de la Judicatura ordenó el levantamiento de términos judiciales y administrativos previsto a partir del 1 de julio de 2020.

- A 30 se septiembre de 2020, BANCOLOMBIA no había emitido respuesta, por lo tanto, se debía solicitar nuevamente al Juzgado la imposición de sanciones por el incumplimiento.

- En virtud de lo anterior, el 8 de octubre de 2020 se presentó nuevamente memorial al Juzgado solicitando que se requiriera nuevamente a BANCOLOMBIA para dar respuesta al oficio en el cual se ordenan las medias cautelares, así como ordenar sancionar en contra de Bancolombia con la multa que establece el parágrafo 2 del artículo 593 del Código General del Proceso.

- El 11 de octubre de 2021 se presentó memorial al Juzgado con la finalidad de que se requiera nuevamente a BANCOLOMBIA para que dé respuesta al oficio radicado en varias oportunidades sin respuesta y se remita copia del expediente digital.

- En el 16 de febrero de 2022, el Juzgado remitió a Bancolombia un oficio mediante el cual se ordenó comunicar al Gerente de Bancolombia S.A. la apertura de incidente en contra de este por incumplir la orden de embargo emitida por el Juzgado mediante los oficios del 6 de septiembre de 2018 y 1 de octubre de 2019

- El 22 de febrero de 2022, BANCOLOMBIA mediante correo electrónico envió al Juzgado memorial de fecha 21 de febrero de 2022, manifestando que no ha desatendido la orden del Despacho, y aportó documentación sustentando dicha manifestación. Asimismo, manifestó que sobre las cuentas del cliente ejecutado FINO LINO a la fecha figuran vigentes ordenes de embargo anteriores a la comunicada por el Juzgado las cuales deben ser atendidas en estricto orden, por lo que no se han retirado dineros a favor de este proceso.

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

A la fecha no hay más movimientos en el proceso.

Tiempo estimado del proceso:

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

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

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

Cualquier otro pasivo contingente que afecte a Inmoval: Con corte a 30 de junio de 2023 no representamos ningún otro pasivo contingente, diferente al aquí enunciado, que pueda afectar a Inmoval.

NOTA 23 - MANEJO DEL CAPITAL ADECUADO

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

NOTA 24 - HECHOS POSTERIORES

Al cierre a 30 de junio de 2023 y hasta 14 de agosto de 2023, fecha de la emisión de los estados financieros no existen hechos ocurridos después de los períodos que se informan, que impliquen ajustes y que puedan afectar la toma de decisiones económicas de los suscriptores.