34163 - Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza Administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

Estados Financieros por los años finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 e informe de Revisor Fiscal.



Informe del Revisor Fiscal

Señores

Inversionistas del Fondo Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza- (34163) Administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de *Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza* - (34163) (en adelante el Fondo), administrado por Alianza Fiduciaria S.A., (en adelante la Fiduciaria), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los adherentes del fondo y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Bases de la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros adjuntos. He determinado que no hay asuntos clave de auditoría que comunicar en este informe.

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

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



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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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



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

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

Otros Asuntos

Los estados financieros del *Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza*, por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otro revisor fiscal, quien emitió su opinión sin Limpia el 21 de febrero de 2022.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Fundamentada en el alcance de mi auditoría, no estoy enterado de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones de la Fiduciaria: 1) Llevar los libros de actas, registro de accionistas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a los estatutos y decisiones de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva; 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas; 4) Reflejar en el estado de situación financiera y el estado de resultados, el impacto de los riesgos a que se ve expuesta la Administración, medidos de acuerdo con el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO), Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), Sistema de Atención al Consumidor (SAC), y el Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), con base en lo establecido por las Circulares Básica Contable y Financiera y Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia; y, 5) Efectúe seguimiento a las respuestas sobre las cartas de recomendaciones dirigidas a la administración de la Fiduciaria y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar mi opinión.

El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 de la Fiduciaria lo emití por separado el 1 de marzo de 2023.

Giovanna Paola González Sánchez

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 74230-T

Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá, Colombia 1 de marzo de 2023

34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	a 31 de diciembre de 2022		_	31 de diciembre de 2021
Activos					
Efectivo	5	\$	1,999,458	\$	2,602,034
Activos financieros medidos a valor razonable	6		10,583,000		10,212,000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7		-		1,947,978
Propiedades de inversión	8		13,820,552		23,530,732
Otros activos no financieros	9		2,888		3,125
Total activos		\$	26,405,898	\$	38,295,869
Pasivos					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	\$	416,928	\$	106,409
Total pasivos		\$	416,928	\$	106,409
Activos netos atribuibles a los adherentes del	44				
fondo	11	\$	25,988,970	\$ <u>_</u>	38,189,460

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros auxiliares del Fondo.

Camilo Andrés Hernández Cuellar

Representante Legal

Paola Andrea García Ceballos Contador Público

Tarjeta Profesional No. 178846-T

Giovanna Paola González Sánchez

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 74230-T

Designada por Ernst & Young Audit S.A.S TR-530

(Véase mi informe del 1 de marzo de 2023)

34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ESTADO DE RESULTADOS POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Notas	3	1 de diciembre de 2022	3	1 de diciembre de 2021
Ingresos	12				
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		\$	279,207	\$	39,375
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio			371,000		274,000
Arrendamientos Valorización de propiedades de inversión Diversos			1,974,647 3,187,097 4,517		1,545,823 710,544 118,783
Total, ingresos		\$	5,816,468	\$	2,688,525
Gastos	13				
Comisión de administración Servicios bancarios Otras comisiones Venta de inversiones Honorarios Impuestos y tasas Contribuciones, afiliaciones y transferencias Seguros Mantenimiento y reparaciones Diversos Total, gastos		\$	(339,013) (214) (236,000) (2,297,278) (131,086) (177,448) - (18,766) (108,992) (2,800,160) (6,108,957)	\$	(382,043) (145) (96,465) (155,324) (138,803) (213,170) (2,477) (18,376) (148,176) (877,226) (2,032,205)
Total, Resultado del Ejercicio		\$	(292,489)	\$	656,320
Las notas que se acompañan son parte integral de los Esta	ados Finan	cieros			

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros auxiliares del Fondo.

Camilo Andrés Hernández Cuellar Representante Legal Paola Andrea García Ceballos Contador Público Tarjeta Profesional No. 178846-T Giovanna Paola González Sánchez Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 74230-T

Designada por Ernst & Young Audit S.A.S TR-530 (Véase mi informe del 1 de marzo de 2023)

34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	 RTES DE LOS DHERENTES	 TIROS DE LOS DHERENTES	ULTADOS DEL EJERCICIO	ATR	NETOS IBUIBLES A LOS HERENTES DEL FONDO
Saldo al 1 de enero de 2021		\$ 64,016,260	\$ (24,395,751)	\$ (1,287,369)	\$	38,333,140
Retiros de los adherentes		 -	 (800,000)	-		(800,000)
Rendimientos abonados		(1,287,369)	-	1,287,369		-
Resultado del ejercicio		 	 -	656,320		656,320
Saldo al 31 de diciembre de 2021	11	\$ 62,728,891	\$ (25,195,751)	\$ 656,320	\$	38,189,460
Saldo al 1 de enero de 2022		\$ 62,728,891	\$ (25,195,751)	\$ 656,320	\$	38,189,460
Retiros de los adherentes		 -	(11,908,001)	-		(11,908,001)
Rendimientos abonados		656,320	-	(656,320)		-
Resultado del ejercicio		 -	 -	(292,489)		(292,489)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	11	\$ 63,385,211	\$ (37,103,752)	\$ (292,489)	\$	25,988,970

Las notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros auxiliares del Fondo.

Camilio Aridrés Hernández Cuellar Representante Legal Paola Andrea Garcia Ceballos Contador Público Tarjeta Profesional No. 178846-T Giovanna Paola González Sánchez Revisor Fiscal Tarjeta Profesional No. 74230-T Designada por Ernst & Young Audit S.A.S TR-530

TOTAL ACTIVOS

(Véase mi informe del 1 de marzo de 2023)

34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

Flujos de efectivo de actividades de operación Resultado del ejercicio 12 \$ Mas (menos) ingresos (gastos) que no afectaron el capital de trabajo:	(292,489)	\$ 656,320
·		
(Utilidad) valoración de activos financieros inversiones 6	(371,000)	(274,000)
(Utilidad) valoración de propiedades de inversión 8	(3,187,097)	(710,544)
Pérdida en venta de inversiones 8	2,297,278	155,324
Cambios netos en activos y pasivos de operación Disminución de propiedades de inversión 8	10,599,999	2,322,647
Disminución (incremento) cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	1,947,978	(1,945,508)
Disminución (incremento) en otros activos no financieros 9	237	(488)
Incremento cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	310,519	12,096
(Disminución) en otros pasivos no financieros	-	(13,000)
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación	11,305,425	202,847
Flujos de efectivo de actividades de financiación (Disminución) de aportes/retiros netos de los adherentes del Fondo	(11,908,001)	(800,000)
Flujos de efectivo netos (usados en) actividades de financiación	(11,908,001)	(800,000)
(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(602,576)	(597,153)
Efectivo al inicio del ejercicio 5	2,602,034	3,199,187
Efectivo al final del ejercicio 5	1,999,458	\$ 2,602,034

Las notas que se acompañan son parte integral de los Estados Financieros

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros auxiliares del Fondo.

Camilo Ándrés Hernández Cuellar Representante Legal

Paola Andrea Garc¹ a Ceballos Contador Público Tarjeta Profesional No. 178846-T Giovanna Paola González Sánchez Revisor Fiscal Tarjeta Profesional No. 74230-T Designada por Ernst & Young Audit S.A.S TR-530 (Véase mi informe del 1 de marzo de 2023)

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

Alianza Fiduciaria S.A. (en adelante "la Fiduciaria" o "la Sociedad)), es una sociedad anónima de carácter privado constituida por Escritura Pública No. 545 de noviembre 11 de 1986 en la Notaría 10 del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia del 16 de junio de 1986 mediante Resolución No. 3357. La Fiduciaria es la Sociedad Administradora del Fondo de Capital Privado Inverlink Estructuras Inmobiliarias Rentas (en adelante "el Fondo").

En desarrollo de su objeto social, la Fiduciaria, constituyó el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza (en adelante "el Fondo"), vigilado por la Superfinanciera de Colombia (en adelante "SFC"), constituido el 30 de noviembre de 2011, es un Fondo cerrado y tendrá una duración de 10 años. No obstante, se podrán efectuar máximo 2 prórrogas con una duración máxima cada una de 2 años, decisión que se tomará mediante el voto favorable de la mitad más una de las unidades presentes o representadas en la respectiva Asamblea, se notificará a los Adherentes mediante comunicación escrita al último domicilio registrado, indicándole el nuevo plazo autorizado.

La sede principal para la gestión del Fondo de Inversión Colectiva será el domicilio principal de la Sociedad Administradora, ubicada en la ciudad de Bogotá. En el domicilio principal de la Sociedad Administradora se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo de Inversión Colectiva; además en este lugar se recibirán y entregarán los recursos, de conformidad con las reglas establecidas en la cláusula 4.2. (Vinculación y clases de participaciones) del reglamento.

El Fondo es un Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, en los términos y condiciones del Decreto 2555 de 2010. La redención de participaciones solo podrá efectuarse al vencimiento del plazo de duración de El Fondo o por la liquidación anticipada de ésta. Lo anterior sin perjuicio de la redención parcial y anticipada prevista en el presente reglamento. Este Fondo busca la obtención de ingresos que generen inversiones mediante la conformación de un portafolio de inversión inmobiliaria.

El objetivo principal del Fondo es obtener ganancias de capital, a través de la inversión de los aportes de los Adherentes en activos considerados de riesgo moderado - alto, a partir de las inversiones en los activos aceptables para invertir. Los rendimientos que obtendrán los Adherentes se derivarán de los dineros recibidos por el Fondo por concepto de cánones de arrendamiento, valorizaciones, operaciones de liquidez, ventas previstas dentro del proceso de desinversión de los activos en que invierte de acuerdo con la política de inversión y en general, cualquier otro ingreso que se derive de las inversiones de propiedad del Fondo.

La Fiduciaria celebra con cada adherente el contrato denominado oferta comercial de inversión, en el cual se incluyen las características del Fondo, las condiciones del fideicomiso y los derechos que adquieren el fiduciante o adherente. De igual manera, se establece claramente en dicho contrato que las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado y que, por lo tanto, se abstiene de garantizar un rendimiento para los dineros recibidos. No obstante, la Fiduciaria realiza todas las gestiones necesarias para cumplir la finalidad del encargo.

Los recursos captados por la Fiduciaria son recibidos en virtud de negocios fiduciarios celebrados de conformidad con las normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. Los adherentes se vinculan al Fondo a través de la suscripción de una constancia de adhesión al reglamento y una vez efectúe la entrega efectiva de recursos a la Fiduciaria.

A través de www.alianza.com.co los adherentes podrán consultar los contratos de corresponsalía o uso de red de oficinas o equivalentes, así como su duración, y las sucursales y agencias en las que se prestará atención al público. La Sociedad Administradora deberá informar a la Superintendencia Financiera de Colombia cualquier modificación a los contratos de corresponsalía o uso de red de oficinas o equivalentes los términos en él descritos, según aplique, en los términos establecidos en la Parte I, Título II del Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por esta entidad.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo, 3.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, y todas aquellas normas que lo sustituyan o modifiquen, los bienes del Fondo no hacen parte del patrimonio de Alianza Fiduciaria, y por consiguiente constituirán un patrimonio independiente y separado de ésta, destinado exclusivamente al desarrollo de las

actividades descritas en el presente reglamento y al pago de las obligaciones que se contraigan con respaldo y por cuenta del Fondo , sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le asiste a la Sociedad Administradora por la gestión y el manejo de los recursos, en los términos del artículo 3.1.3.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y cualquier norma que la modifique, sustituya o derogue

1.1. Tipo de Fondo y Objeto

El objetivo principal del Fondo es obtener ganancias de capital, a través de la inversión de los aportes de los adherentes en activos considerados de riesgo Moderado - Alto y cuya naturaleza se detalla a continuación, con el fin de obtener ganancias de capital de largo plazo a partir de las inversiones en los activos aceptables para invertir de conformidad con lo establecido en el numeral 2.3 del reglamento del Fondo.

Los rendimientos que obtendrán los Adherentes se derivarán de los dineros recibidos por el Fondo por concepto de cánones de arrendamiento, valorizaciones, operaciones de liquidez, ventas previstas dentro del proceso de desinversión de los activos en que invierte de acuerdo con la política de inversión y en general, cualquier otro ingreso que se derive de las inversiones de propiedad del Fondo.

El Fondo tratará de alcanzar su objetivo mediante la adquisición de bienes inmuebles ubicados en Colombia, construidos o sin construir, destinado a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas, e institucionales. Con respecto a inmuebles por construir, El Fondo invertirá por medio de la financiación de proyectos de construcción de inmuebles destinados a los usos anteriormente descritos para el cual podrá suscribir contratos de promesa de compraventa y opción con el fin de asegurar la compra de inmuebles. Lo anterior con el objetivo de enajenarlos total o parcialmente a terceros durante el periodo de construcción, o una vez finalizado y entregado el inmueble al Fondo, explotarlo comercialmente.

1.2. Activos aceptables para invertir

El Fondo podrá realizar inversiones en los activos descritos en el Artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 de la siguiente manera:

- a) Bienes inmuebles construidos, destinados a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas e institucionales, bajo los siguientes lineamientos:
 - Los inmuebles no podrán tener una antigüedad mayor a treinta (30) años.
 - Solamente serán elegible inmuebles que no se encuentren en mora en el pago de las obligaciones, tales como impuestos, tasas y contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración, créditos hipotecarios, etc.
 - Se podrá invertir en inmuebles que hagan parte de Copropiedades.
 - Solo serán elegibles inmuebles cuyos copropietarios tengan sus balances frente a la copropiedad al
 día, que no presenten saldos pendientes importantes con entes privados o públicos o cuentas por
 cobrar en mora.
- b) Bienes inmuebles en proceso de construcción para lo cual podrá realizar inversiones en bienes inmuebles que se encuentren en proceso de construcción, para lo cual podrá suscribir contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de inmuebles para el Fondo. En tales casos, el plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será hasta de dos (2) años. Los contratos de promesa de compraventa y opción se tendrán en cuenta a efectos de calcular el porcentaje mínimo.
- c) Bienes inmuebles sin construir. Se entiende por bienes inmuebles sin construir, inversiones en lotes de tierra sobre los cuales aún no hay nada construido, ni existe algún proyecto de construcción en vía de desarrollo.
- d) Títulos emitidos en proceso de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
- e) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos que tengan como activos subyacentes bienes de los descritos en el literal (a). Derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva inmobiliarios inmobiliario administrados por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- f) Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) con el propósito de atender los requerimientos de liquidez del Fondo de conformidad con los límites establecidos en el presente reglamento.

1.3. Límites de las inversiones del Fondo

La política de inversión del FONDO prevé una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos del Fondo en: i) Bienes inmuebles construidos destinados a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas e institucionales, ii) Bienes inmuebles en proceso de construcción, iii) Bienes inmuebles sin construir (lotes) y iv) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por los activos aceptables para invertir.

1.4. Liquidez del Fondo

El Fondo podrá realizar inversiones hasta el 25% del valor de este en Fondos de Inversión Colectiva del mercado monetario administrado o no por la Sociedad Administradora cuya calificación sea AA y depósitos en cuentas bancarias corrientes o de ahorro de entidades financieras.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Bases de preparación

El Fondo prepara los estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), expedidas por el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en las versiones aceptadas por Colombia a través de los mencionados Decretos.

La aplicación de dichas normas internacionales en Colombia está sujeta a algunas excepciones establecidas por regulador y contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios. Estas excepciones varían dependiendo del tipo de compañía y son las siguientes:

- Excepciones aplicables a establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras: las excepciones contenidas en el Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015 deben ser tenidas en cuenta en la preparación de estados financieros separados/individuales de este tipo de compañías que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE; y en la preparación de estados financieros consolidados y separados/individuales de estas compañías que no tengan valores inscritos en el RNVE.

El Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) por razones prudenciales para los estados financieros.

Dichas excepciones se refieren al tratamiento contable de la cartera de crédito y su deterioro, la clasificación y valoración de las inversiones, los cuales se seguirán aplicando de acuerdo con lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la NIIF 9; así como al tratamiento de las reservas técnicas catastróficas y las reservas por desviación de siniestralidad y la reserva de insuficiencia de activos, las cuales se seguirán calculando y acumulando en el pasivo y reconociendo de manera diferida (para el caso de la reserva de insuficiencia de activos) de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 2973 de 2013, en lugar de la aplicación de la NIIF 4 que prohíbe la acumulación de reservas catastróficas y de desviación de siniestralidad para vigencias ya expiradas y requiere la constitución inmediata de reservas para insuficiencia de activos.

Por otro lado, los decretos establecen que para efectos de la aplicación de la NIIF 4, en lo concerniente al valor del ajuste que se pueda presentar como consecuencia de la prueba de la adecuación de los pasivos a que hace referencia el párrafo 15 de dicha norma, se continuarán aplicando los periodos de transición establecidos en el Decreto 2973 de 2013, o las normas que lo modifiquen o sustituya, así como los ajustes graduales de las reservas constituidas antes del 1 de octubre de 2010 para el cálculo de los productos de pensiones de Sistema General de Pensiones (incluidas las conmutaciones pensionales celebradas), del Sistema General de Riesgos Laborales y de

los demás productos de seguros que utilicen las tablas de mortalidad rentistas en su cálculo, establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Lo anterior sin perjuicio que las entidades puedan cumplir anticipadamente con los plazos previstos en los regímenes de transición a los que se alude con anterioridad. En todo caso, las compañías de seguros deberán incluir en sus estados financieros una nota sobre el particular.

Excepciones aplicables a sociedades de capitalización, sociedades comisionistas de bolsa, sociedades administradoras de fondos de pensiones y cesantías privadas, sociedades fiduciarias, bolsas de valores, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros 'commodities' y sus miembros, sociedades titularizadoras, cámaras de compensación de bolsas de bienes, y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros 'commodities', sociedades administradoras de depósitos centralizados de valores, cámaras de riesgo central de contraparte, sociedades administradoras de inversión, sociedades de intermediación cambiaria y servicios financieros especiales (SICA y SFE), los fondos de pensiones voluntarios y obligatorios, los fondos de cesantías, los fondos de inversión colectiva y las universalidades de que trata la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y otros que cumplan con esta definición.

El Título 4, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). Dichas excepciones se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones, para lo que se seguirá aplicando lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la NIIF 9.

 Excepciones aplicables a portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial.

Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2420 de 2015, o de las normas que lo modifiquen o adicionen, ni sean de interés público, prepararán información financiera para fines de supervisión, en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta los marcos técnicos normativos de información financiera expedidos por el Gobierno Nacional en desarrollo de la Ley 1314 de 2009.

 Excepciones aplicables a los preparadores de información financiera vigilados por la Superintendencia de la Economía Solidaria:

El Título 4, Capítulo 5 del Decreto 2420 de 2015 adicionado por el Decreto 2496 de 2015, aplicable a las entidades vigiladas por la Superintendencia de Economía Solidaria, incluye excepciones a aplicar en la preparación de estados financieros individuales y separados, respecto al tratamiento de los aportes sociales y de la cartera de crédito y su deterioro. Para el caso de los temas relacionados con la cartera de crédito y su deterioro, éstos seguirán siendo reconocidos de acuerdo con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Economía Solidaria que se requieran para efectos del régimen prudencial, mientras que los aportes sociales se seguirán tratando en los términos previstos en la Ley 79 de 1988 y sus modificatorios, de acuerdo con el Título 4, Capítulo 6 del Decreto 2420 de 2015, en lugar del reconocimiento como pasivo de acuerdo con la NIC 32 y CINIIF 2.

 Instrucciones incluidas en el Catálogo único de información financiera con fines de supervisión, aplicables a compañías vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia que pertenecen al Grupo 1 o que son destinatarios de la Resolución 743 de 2013, expedida por la Contaduría General de la Nación.

El catálogo único emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) incluye instrucciones relacionadas con reclasificaciones que en algunos casos no son consistentes con las requeridas por las Normas de Contabilidad y de Información Financiera. Este catálogo debe ser aplicado por las compañías vigiladas por la SFC, así como a los preparadores de información financiera sujetos a la competencia de la Contaduría General de la Nación (CGN), de conformidad con las facultades otorgadas a la SFC, según el artículo 5 de la Resolución 743 de 2013.

2.2 Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los Activos Financieros de Inversión – Inversiones a Valor Razonable con Cambio en Resultados, Inversiones a Valor Razonable con Cambio en el Patrimonio, que son medidos a valor razonable.

2.3 Presentación de los estados financieros

- El estado de situación financiera que se acompaña está presentado de acuerdo con el orden de liquidez.
- El estado de resultados que se acompaña está presentado de acuerdo con el objeto del Fondo el cual comienza presentando el resultado de los ingresos operacionales y discriminando los gastos reconocidos en el resultado basado en su naturaleza.
- El estado de flujo de efectivo está presentado usando el método indirecto el cual comienza presentando la ganancia o pérdida en términos netos, partida que cambia 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.
- El estado de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas del Fondo que se acompaña se presenta de forma comparativa.

2.4 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fondo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en miles de pesos colombianos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

2.5 Efectivo

El efectivo está compuesto por saldos en cuentas bancarias de ahorro y corrientes, que están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable y son usados por el Fondo, en la gestión de sus compromisos a corto plazo. El efectivo es medido a valor razonable, es decir, al valor de los depósitos.

2.6 Activos financieros medidos a valor razonable

Los activos financieros correspondientes a las inversiones se clasificarán, reconocerán y medirán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (CE 100/95 modificada por la CE 034/2014), en lugar de la aplicación de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

Clasificación

El Fondo ha clasificado sus inversiones de acuerdo con el modelo de negocio definido estratégicamente por el Comité de Inversiones; la clasificación de tales activos será como inversiones negociables teniendo en cuenta que el objetivo principal es la obtención de rentabilidad por las fluctuaciones del precio. Sin embargo, y de acuerdo con las disposiciones normativas y la capacidad legal, financiera y contractual, se podrán tener inversiones mantenidas hasta el vencimiento, cuya intención es conservar el título hasta su maduración o redención.

Reconocimiento

El Fondo reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento. Los activos financieros que posee el Fondo corresponden a:

Inversiones en títulos participativos.

Los títulos participativos corresponden a participaciones en Fondos de Inversión Colectiva con una calificación máxima AAA y participaciones fiduciarias en negocios fiduciarios.

Medición inicial

Las inversiones se deben registrar inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día deberán valorarse a valor razonable, a TIR o variación patrimonial, según corresponda su clasificación. 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.

Medición posterior

Con posterioridad al reconocimiento inicial las inversiones serán medidas según la categoría en las que se encuentren clasificadas.

Inversiones títulos participativos

Estas inversiones se valoran por el precio que determine el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el segmento correspondiente. Cuando el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para estas inversiones, las entidades deberán aumentar o disminuir el costo de adquisición en el porcentaje de participación que corresponda al adherente sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio del respectivo emisor.

Cuando se trate de inversiones en títulos participativos diferentes a acciones, tales como fondos de inversión colectiva, fondos de cobertura, fondos mutuos entre otros se deberán valorar con la información suministrada por la respectiva sociedad administradora (valor de la unidad).

2.7 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Reconocimiento

El Fondo clasifica como cuentas por cobrar los derechos contractuales a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; u originados por su objeto social. Estos activos financieros se tienen con el propósito de:

- Cobrar los flujos de efectivo establecidos contractualmente hasta el vencimiento de la relación comercial (contractual)
- La obtención de flujos de efectivo son únicamente pagos del principal (capital) e intereses.

A partir de lo anterior, el modelo de negocio y la clasificación de los activos financieros tales como cuentas por cobrar es el costo amortizado.

Medición

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al precio de la transacción en la fecha en que se originan, los costos de transacción se registran en resultados cuando se incurra en ellos. Posteriormente, aquellas cuentas por cobrar de corto plazo se mantienen por su precio de transacción debido a que no se presenta un componente financiero significativo. Las cuentas por cobrar con vencimiento superior a 12 meses o con un componente financiero se medirán aplicando el costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectivo.

La amortización del componente de financiación se reconoce como un mayor valor de la cuenta por cobrar y simultáneamente como un ingreso financiero.

El deterioro de cartera será validado cuando dicha cartera tenga 12 meses de vencimiento, para realizar esa validación se deberá contar con el informe emitido por el asesor jurídico, en el cual indique la probabilidad de pérdida. Este informe tendrá que ser validado y aprobado por el gestor profesional.

2.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden por su valor razonable, el que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el estado de resultados en el período en el que ocurren. Los valores razonables son evaluados anualmente por un valuador externo independiente reconocido, mediante la aplicación del modelo recomendado por el Comité de Normas Internacionales de Valuación.

Arrendamientos

Para el caso donde el Fondo actúa en calidad de arrendatario proveniente de la relación contractual de obligaciones bajo la modalidad de leasing financiero de inmuebles y posteriormente arrienda los inmuebles con la finalidad de obtener renta, de conformidad con lo expuesto por la norma - párrafo 34 de la NIIF 16, la medición del derecho de uso hace parte de las propiedades de inversión y puede medirse al valor razonable.

Para efectos de la medición del pasivo originado en un contrato de arrendamiento bajo NIIF 16, estos pasivos no se miden por valor razonable, sino son afectados por el costo efectivo, disminución por el pago de los cánones y el ajuste proveniente de los cambios en los flujos del contrato - párrafo 36 de la NIIF 16.

Con base en lo anterior y de acuerdo con el análisis realizado se puede determinar que no se presentaron ajustes por la aplicación de NIIF 16, dadas las condiciones que tienen para su medición.

Baja en cuentas

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta.

2.9 Otros activos no financieros

Los otros activos corresponden a gastos pagados por anticipado, se reconocerán inicialmente por el valor acordado entre las partes y desembolso realizado (efectivo entregado), al momento de recibir el servicio, o en el ejercicio en que se consuman los bienes, relativos a los pagos anticipados, el Fondo debe reconocer el importe devengado afectando los resultados del ejercicio o como parte de algún otro activo, según proceda.

El método de amortización utilizado por el Fondo será el método lineal, seleccionado a partir del patrón esperado de consumo de los beneficios en un término no mayor a un año, y se aplicará de forma coherente cada mes, a menos que se produzca una variación en los patrones esperados de consumo de dichos beneficios económicos futuros.

Se dará de baja los gastos pagados por anticipado cuando se reciba la totalidad de los servicios pactados inicialmente o cuando el activo no genere los beneficios esperados al Fondo.

2.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El Fondo reconocerá una cuenta por pagar, por obligaciones generadas en la compra de bienes y adquisición de servicios ya recibidos por el Fondo los cuales son reconocidos cuando se genera una obligación, legal o implícita en el momento presente, y del cual se espera salida de recursos que llevan incorporados beneficios económicos futuros.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al precio de la transacción en la fecha en que se originan, los costos de transacción se registran en resultados cuando se incurra en ellos. Posteriormente, aquellas cuentas por pagar de corto plazo se mantienen por su precio de transacción debido a que no se presenta un componente financiero significativo. Las cuentas por pagar con vencimiento superior a 12 meses o con un componente financiero se medirán aplicando el costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectivo.

La amortización del componente de financiación se reconoce como un mayor valor de la cuenta por pagar y simultáneamente como un gasto financiero.

Baja en cuentas

Una entidad eliminará de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte de éste) cuando, y solo cuando, se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.11 Compensación de instrumentos financieros en el estado de situación financiera

Los activos y pasivos financieros serán compensados por el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fondo cuenta con un derecho legal acordado contractualmente para compensar los montos con el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

2.12 Activos netos atribuibles a los adherentes

Aportes efectuados por los adherentes del Fondo

Los aportes de patrimonio del Fondo se reconocerán por el valor recibido o por recibir de los adherentes y no serán objeto de remedición posterior. En el Patrimonio también reconocen los resultados del período.

De conformidad con lo dispuesto por el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995, el valor de la unidad de participación vigente para las operaciones del día corresponderá al valor de precierre del Fondo dividido entre el número total de unidades de participación que se encontraban en circulación al inicio del día. El valor de la unidad de participación vigente para el día t se calculará así:

VUOt = PCFt / NUCt-1

Donde:

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

PCF = Pre-cierre del Fondo del día t.

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

2.13 Ingresos

El Fondo reconoce los ingresos en el estado de resultados por la existencia de incrementos en los beneficios económicos futuros, relacionados con el incremento en los activos o con las disminuciones en los pasivos, siempre que ese ingreso pueda medirse de forma fiable.

Los ingresos que percibe el Fondo por la ejecución de su objeto social se dividen en:

Valoración activos financieros inversiones

El Fondo reconocerá la valorización de sus inversiones y los rendimientos generados en inversiones en títulos participativos; como ganancia en el resultado del periodo.

Las ganancias por venta de inversiones serán reconocidas como ingresos, toda vez que implican un aumento en el patrimonio neto, que no está relacionado con los aportes de los propietarios.

Arrendamientos

Los arrendamientos en los que una parte significativa de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad son retenidos por el arrendador, se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos de un arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período del contrato de arrendamiento.

Cuando los activos son arrendados en régimen de arrendamiento operativo, el activo se incluye en el estado de situación financiera según la naturaleza del bien.

2.14 Gastos

Los gastos se reconocen cuando se presentan disminuciones en los beneficios económicos futuros, relacionados con una reducción en los activos financieros o un aumento en los pasivos, generando disminuciones en el patrimonio.

El Fondo reconocerá la des-valorización de sus inversiones y los rendimientos generados en operaciones simultáneas, inversiones negociables en títulos de deuda, inversiones en títulos participativos; como pérdida en el resultado del periodo.

Los costos financieros están compuestos por gastos bancarios, comisiones, intereses.

2.15 Controles de ley

El Fondo no sobrepasó los límites de concentración por emisor, ni por adherente establecidos en las normas y demás límites establecidos por el reglamento de este.

2.16 Cambios Normativos

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

El Decreto 938 de 2021 actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incorporando principalmente enmiendas a las normas que ya habían sido compiladas por los Decretos 2270 de 2019 y 1438 de 2020, que consideraban las reglamentaciones incorporadas por los Decretos 2420 y 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2019,1432 de 2020. Reforma de la tasa de interés de referencia.

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

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

Las políticas contables relacionadas con la contabilidad de cobertura deberán actualizarse para reflejar las alternativas. Las revelaciones del valor razonable también pueden verse afectadas debido a las transferencias entre niveles de jerarquía del valor razonable a medida que los mercados se vuelven más o menos líquidos. El fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Mejoras anuales a las Normas NIIF ciclo 2018-2020

Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de las tasas de interés de referencia

Las modificaciones proporcionan una serie de exenciones que se aplican a todas las relaciones de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia. Una relación de cobertura se ve afectada si la reforma da lugar a incertidumbre sobre el momento y o el importe de los flujos de efectivo basados en índices de referencia de la partida cubierta o del instrumento de cobertura.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023. El Fondo se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 3: Referencia al marco conceptual

En mayo de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Referencia al marco conceptual. Las modificaciones tienen como fin reemplazar la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, emitida en 1989, por la referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera, emitida en marzo de 2018, sin cambiar significativamente sus requisitos. El Consejo también agregó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las posibles ganancias o pérdidas del "día 2" derivadas de los pasivos y pasivos contingentes, las cuales entrarían en el alcance de la NIC 37 o la CINIIF 21 Gravámenes, en caso de ser incurridas por separado.

Al mismo tiempo, el Consejo decidió aclarar los lineamientos existentes de la NIIF 3 con respecto a los activos contingentes que no se verían afectados por el reemplazo de la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021 el cual regirá desde el 1 de enero de 2023. El Fondo se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

Modificación a la NIIF 1: Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera La modificación permite que las subsidiarias que opten por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1 midan las diferencias cambiarias acumuladas utilizando los importes reportados por la entidad controladora, con base en la fecha de transición a las NIIF de dicha entidad controladora. Esta modificación también aplica a las asociadas o negocios conjuntos que opten por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023. El Fondo se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

Modificación a la NIIF 9: Honorarios en la prueba del '10 por ciento' para determinar la baja en cuentas de los pasivos financieros

La modificación aclara que los honorarios que incluyen las entidades al evaluar si los términos de algún pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes a los términos del pasivo financiero original. Estos honorarios incluyen sólo aquéllos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por el prestatario o el prestamista a nombre del otro. Las entidades deben aplicar la modificación a los pasivos financieros que sean modificados o intercambiados a partir del inicio del periodo anual en el que apliquen por primera vez esta modificación.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023. El Fondo se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

Mejoras 2021

Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

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

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

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

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

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

Se modifica la palabra "significativas" por "materiales o con importancia relativa".

Se aclara las políticas contables que se deben revelar en las notas a los estados financieros "una entidad revelará información sobre sus políticas contables significativas material o con importancia relativa.

Se aclara cuando una política contable se considera material o con importancia relativa.

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

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

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

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

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

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

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

Cambios en las políticas contables

El fondo ha aplicado consistentemente las políticas contables para todos los ejercicios presentados en estos estados Financieros y no realizó cambios en sus políticas contables.

NOTA 3. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los Estados Financieros de conformidad con las NCIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reconocidos en los estados financieros individuales y el valor en libros de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones dentro del siguiente año. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias. La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros individuales y los estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año.

A continuación, se evidencian los principales estimados contables y juicios hechos por el Fondo en la preparación de los estados financieros:

3.1. Negocio en marcha

En septiembre del año 2016 se inició el proceso de venta de los inmuebles, y desde el 01 de diciembre de 2021, el fondo se encuentra en proceso de venta de los activos en virtud del vencimiento de su periodo de duración.

Desde el inicio, el Fondo adquirió 17 activos, de los cuales a la fecha de emisión de este informe se encuentran vigentes siete (7) de inmuebles, que corresponde a seis bodegas y un local, ubicados en Cota y Medellín respectivamente.

Los recursos recibidos producto de la venta de las bodegas fueron devueltos a los adherentes a prorrata de la participación en el Fondo, el 28 y 29 de diciembre de 2022.

Durante el año el fondo devolvió recursos a los inversionistas por valor de COP 14.620 millones.

En la medida que el término final de duración del Fondo es el día 30 del mes de noviembre del año 2021, conforme está establecido en el artículo 1.2 del Reglamento, se configura la causal número I de liquidación del Fondo establecida en el artículo 13.1. del Reglamento.

En tal sentido, y con el ánimo de dar trámite al procedimiento liquidatario del fondo, en la medida que la misma no es enervada, atendiendo las disposiciones establecidas en el reglamento se propone a los señores adherentes asistentes a la reunión la designación de la saciedad administradora del fondo, para que la misma adelante el proceso de liquidación de este, conforme la establece su reglamento de funcionamiento. Para dicha función, la sociedad administradora presenta a los inversionistas asistentes el siguiente plan de desmonte de los activos que componen el Fondo con sus respectivas fechas estimadas, que se llevarán a cabo en el año siguiente, a saber: Para llevar a cabo la liquidación del Fondo, se seguirá el procedimiento establecido en el Capítulo 13 Clausula 13.2 del Reglamento y las actividades que se indican a continuación:

(Todos los valores están expresados en miles de pesos, a menos que se indique otra cosa)

Actividad	Fecha estimada del cumplimiento
Vencido el término de duración del fondo, la Sociedad Administradora deberá comunicarla inmediatamente: a. A la Superintendencia Financiera de Colombia b. A los inversionistas	01/12/2021 01/12/2021
2. Adelantar la gestión de venta de las inversiones del Fondo en un plazo de un (1) año. Si vencido el plazo no se ha logrado la liquidación total de las inversiones, la asamblea de inversionistas deberá reunirse en un plazo no mayor a 4 meses. (Numeral 7 del reglamento).	01/12/2022
3. Convocar asamblea en caso de no haber logrado la venta de todos los inmuebles	15-01-2023

Con el fin de lograr la salida de las inversiones del Fondo, continuará con la estrategia de arrendar y vender los activos del Fondo se tendrá en cuenta:

Actividad	Fecha estimada de cumplimiento
Bodegas: a. Como primera medida enfocar esfuerzos para lograr poner en arriendo las bodegas que se encuentran vacantes. b. Logra conseguir un potencial comprador para la salida de las bodegas, entre los cuales tenemos se encuentran otros Fondos inmobiliarios (PEI,) INMOVAL, VISUM.	Primer trimestre del año 2022 Segundo y tercer trimestre del año 2022
Para cumplir los objetivos trazados, en los literales a y b, contamos con bróker del sector inmobiliario, entre los que se encuentran: Colliers International, Desarrolladora de Zona Franca, RV INMOBILIARIA, entre otros autorizados.	
II. Locales: a. Enfocar esfuerzos para la salida de los locales ubicados en la ciudad de Cali., para lo cual ya contamos con potenciales interesados.	Primer semestre del año 2022
 III. Lote: a) Potencializar esfuerzos para lograr una negociación con entidades constructores para darle salida al Lote de Soacha. Para cumplir con este objetivo, contamos con Broker de la talla de Colliers International, RV Inmobiliaria y otros autorizados. 	Primer y segundo semestre del año 2022

3.2 Estimaciones a valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la entidad tenga acceso en el momento.

Cuando es aplicable, el Fondo mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Se considera un mercado como activo, si las transacciones de estos activos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha. Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Fondo utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta en fijar el precio de una transacción.

Valor razonable de propiedades de inversión

El Fondo registra sus propiedades de inversión por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable se reconocen como otros ingresos o gastos en el estado de resultados, según corresponda.

El Fondo contrató especialistas en valuación para determinar los valores razonables a las respectivas fechas de cierre de los períodos sobre los que se informa. Para las propiedades de inversión, el valuador utilizó una técnica de valoración basada en los flujos netos de efectivo descontados, estimados sobre la base de los contratos de arrendamiento respectivos dado que no existía información comparable de mercado. El valor razonable determinado para las propiedades de inversión es extremadamente sensible al rendimiento financiero estimado, como así también a la tasa estimada de ocupación a largo plazo. Los supuestos claves utilizados en la determinación de estos valores razonables se explican con más detalle en la Nota 6.

La jerarquía del valor razonable de los activos y pasivos de la fiduciaria comprende el siguiente nivel:

La valoración de las inversiones en las que existen insumos observables y que son determinadas por precios de mercado en mercados activos, son clasificadas como **nivel 1**, en este caso el Fondo no ajusta el precio cotizado de tales instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros cuya valoración no considera mercados activos pero sus estimaciones se basan en precios cotizados de mercado o fuentes alternativas de precios, es decir, que se toman datos observables del mercado que posteriormente son ajustados, en este caso son clasificados como **nivel 2.**

Las inversiones donde la valoración no cuenta con datos observables se clasifican en el **nivel 3**, en este caso el Fondo al no contar con información de mercado observable aplican técnicas de valoración para determinar el valor razonable.

Las transferencias entre los niveles del valor razonable mencionados son asumidas como ocurridas al final del periodo contable.

La medición del valor razonable de los instrumentos financieros generalmente implica un alto grado de complejidad y requiere la aplicación de juicios, en especial cuando los modelos utilizan datos de entrada no observables (nivel 3) construidos a partir de los supuestos que serían utilizados en el mercado para determinar el precio del activo o pasivo.

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio, distintos de los indicados en estos estados financieros.

El Fondo considera datos observables, aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente por el proveedor de precios, que son confiables y verificables.

A continuación, se revela la jerarquía del valor razonable de los activos medidos a valor razonable con corte a 31 de diciembre de 2022:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembr	e de 2021	
	Jerarquización de Total valor Valoración razonable		Jerarquización de Valoración	Total valor razonable	
	Nivel 3		Nivel 3		
Activos					
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados					
Inversiones en instrumentos de patrimonio	10,583,000	10,583,000	10,212,000	10,212,000	
Total instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10,583,000	10,583,000	10,212,000	10,212,000	
Total activos	10,583,000	10,583,000	10,212,000	10,212,000	

El siguiente es el movimiento de los activos financieros de inversión medidos al valor razonable el cual refleja las ganancias o pérdidas que afectaron el resultado integral:

	31	31 de diciembre de 2021		
Saldo Inicial	\$	10,212,000	\$	9,938,000
Utilidad por valoración del derecho fiduciario		371,000		274,000
Saldo Final	\$	10,583,000	\$	10,212,000

A continuación, se presenta un resumen de los importes de los activos financieros a valor razonable:

	31 de diciembre de 2022				
	Jerarquización de Valoración	Metodología de valoración	Principales datos de entrada		
	Nivel 3				
Activos Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados					
Inversiones en instrumentos de patrimonio	10,583,000	Variación Patrimonial	Avalúo Comercial		
Total instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	10,583,000	- aumona	Comordia		
	31 de 0	diciembre de 2021			
	31 de d Jerarquización de Valoración	diciembre de 2021 Metodología de valoración	Principales datos de entrada		
	Jerarquización	Metodología de	datos de		
Activos	Jerarquización de Valoración	Metodología de	datos de		
Activos Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Jerarquización de Valoración	Metodología de valoración	datos de		
Instrumentos financieros a valor razonable con	Jerarquización de Valoración	Metodología de	datos de		

Durante los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las inversiones no presentaron transferencias entre niveles. Cabe mencionar que el Fondo no posee inversiones en el nivel 1 y 2.

3.3. Importancia relativa y materialidad

Un hecho económico tiene importancia relativa cuando debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.

Derivado de ello, al preparar los estados financieros, el desglose de los rubros se hace según lo establecido en las normas e instrucciones contables de la Superintendencia Financiera de Colombia y, en su defecto, aquellos que representan el 5% o más del activo total, del pasivo total, del capital de trabajo, de los activos netos atribuibles a los inversionistas y de los ingresos y gastos, según el caso. Aun así, se describen cifras inferiores cuando se considera que puede contribuir a una mejor interpretación de la información financiera.

NOTA 4. RIESGOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

4.1 Riesgos Financieros

En atención a las disposiciones regulatorias impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en materia de administración de riesgos, Alianza Fiduciaria diseñó e implementó sistemas integrales para la gestión de los

riesgos a los que se encuentra expuesta en el desarrollo de su objeto social. La permanente participación de la firma en el mercado de valores bien sea con recursos propios o administrados, representa una inminente exposición a los riesgos de mercado, liquidez, crédito y contraparte.

Es deber de Alianza Fiduciaria, en su calidad de administradora de recursos, garantizar que los niveles de exposición a los riesgos en mención estén alineados con el perfil de riesgo establecido para cada uno de los vehículos de inversión administrados, así como asegurar que la composición de cada portafolio esté estrictamente enmarcada en la política de inversiones prevista en el reglamento correspondiente.

Es preciso señalar que el Fondo de Capital Privado Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en adelante el Fondo, cuenta con un reglamento que establece el listado de activos admisibles, los lineamientos de inversión, el perfil de riesgo y los mecanismos de mitigación para cada uno de los riesgos a los que se encuentra expuesto.

A continuación, se describen las metodologías de cuantificación de cada uno de los riesgos, los mecanismos de mitigación y los niveles de exposición observados al 31 de diciembre de 2022.

4.1.1 Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado representa la posibilidad de que el Fondo incurra en pérdidas originadas en la desvalorización de los activos financieros admisibles en su política de inversión. Está directamente relacionado con el cambio en el precio de los instrumentos financieros en los que el gestor mantiene posiciones, bien sea en títulos de deuda, títulos de carácter participativo, inversiones en otros fondos de inversión colectiva, o en cualquier otro instrumento contemplado en el listado de activos admisibles.

Con el propósito de identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo, Alianza Fiduciaria implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) diseñado en función de las disposiciones regulatorias emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). Dicho sistema contempla un conjunto de etapas y elementos que al ser aplicados permiten cuantificar y administrar eficientemente el riesgo de mercado, así como mantener niveles de exposición adecuados según el perfil de riesgo.

Los componentes del sistema están descritos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, y la metodología de cuantificación, que enseguida será expuesta, reposa en el anexo 2 del mencionado Capítulo.

El modelo estándar para medición de riesgo de mercado, diseñado por la SFC, clasifica la exposición en cuatro tipos de riesgo: i) riesgo de tasa de interés, ii) riesgo de tasa de cambio, iii) riesgo de precio de acciones y iv) riesgo de participaciones en otros fondos de inversión colectiva. Estas categorías, a su vez, contemplan factores de riesgo que se cuantifican de manera independiente, pero que se agregan en función de la correlación que existe entre ellos. La agregación consiste en sumar los Valores en Riesgo de cada factor, atendiendo los coeficientes de correlación identificados. Es de anotar que los choques utilizados para el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) de cada factor, así como las correlaciones entre factores, son insumos que provee periódicamente la SFC.

POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2022 y 2021

(Todos los valores están expresados en miles de pesos, a menos que se indique otra cosa)

	Tipo de riesgo		Factor				
		Curva	Componente principal 1				
		Cero Cupón Pesos	Componente principal 2				
		1 2303	Componente principal 3				
		Curva	Componente principal 1				
	Tasa de interés	Cero Cupón UVR	Componente principal 2				
1			Componente principal 3				
		Curva Cero Cupón Tesoros	Componente principal 1				
			Componente principal 2				
			Componente principal 3				
		DTF	Corto plazo				
			Largo plazo				
		IPC	IPC				
2	Tasa de cambio	TRM	TRM				
	rasa ao cambio	Euro / Pesos	Euro / Pesos				
3	Acciones	IGBC	IGBC				
		World Index	World Index				
4	FIC's	FICs	FICs				

En cuanto a los tres componentes principales señalados en las categorías de tasa de interés en pesos, UVR y moneda extranjera (tesoros), es preciso mencionar que hacen referencia a los tres tipos de choques a los que está expuesta una curva de rendimientos: i) movimiento en paralelo, ii) cambio de pendiente y iii) cambio de convexidad.

Una vez calculados los Valores en Riesgo de cada factor, que como ya se explicó obedecen a los choques individuales suministrados por la SFC, se calcula el VaR del portafolio de inversiones, mediante la siguiente metodología de agregación:

$$VaR = \sqrt{VaR_{individual} * \rho * VaR'_{individual}}$$

Donde:

✓ VaR
 ✓ VaR individual
 = Valor en Riesgo del portafolio de inversiones
 ✓ VaR individual
 = Vector de valores en riesgo por cada factor

 $\checkmark \rho$ = Matriz de correlaciones entre factores

✓ VaR´ individual =Vector transpuesto de valores en riesgo por cada factor

A continuación, se presenta la exposición del Fondo a cada uno de los factores de riesgo señalados, y el Valor en Riesgo correlacionado del portafolio al cierre del 31 de diciembre de 2022:

Tipo de Riesgo		Factores de Riesgo	
Precio de acciones	IGBC	IGBC	\$ 305,386.33

El Valor en Riesgo del Fondo se ubicó en \$ 305,386.33, cifra que representa el 2.886% del valor del portafolio de inversiones \$ 10,583,000.

Ahora bien, además de la metodología regulatoria, Alianza Fiduciaria cuenta con una metodología interna que le permite robustecer la estimación del Valor en Riesgo, fortalecer los controles y apoyar la toma de decisiones de inversión del Fondo. Dicha metodología está fundamentada en el modelo EWMA (Exponentially Weigthed Moving Average), cuya ejecución pretende determinar la máxima pérdida esperada del portafolio utilizando como insumo el comportamiento histórico del precio de los activos financieros que lo componen, con la particularidad de que las observaciones más recientes son más representativas en la estimación, y los datos pierden relevancia exponencialmente a medida que se alejan de la fecha de ejecución del modelo. El VaR obtenido mediante la ejecución del modelo interno es utilizado para el control y monitoreo de la exposición al riesgo durante las jornadas de negociación.

Los lineamientos generales de la administración de riesgo de mercado, aprobados por el Comité de Riesgos y ratificados por la Junta Directiva, están documentados en el manual para la administración de riesgo de mercado de Alianza Fiduciaria. En dicho documento también están descritos los mecanismos de identificación, medición, control y monitoreo que ha dispuesto la Sociedad para garantizar niveles adecuados de exposición el riesgo.

Por otro lado, y como parte fundamental de la administración de riesgo de mercado, la Gerencia de Riesgos de Mercado y Liquidez remite reportes periódicos a los gestores del portafolio, la Administración, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva de la Sociedad, entre otras instancias. El contenido de los reportes revela la exposición al riesgo de mercado, así como la composición del portafolio de inversiones y el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias aplicables al Fondo.

Es del caso precisar que las inversiones en bienes inmuebles, proyectos inmobiliarios o de infraestructura, participaciones en el capital de empresas públicas o privadas, entre otros tipos de inversión no contemplados en el Registro Nacional de Valores y Emisores, también representan riesgo de mercado para el Fondo, teniendo en cuenta que el valor razonable de esas inversiones podría deteriorarse ante movimientos adversos de las variables macroeconómicas como la inflación, la tasa de cambio, las tasas de interés, entre otras. Ante exposiciones de tal naturaleza, el gestor profesional del Fondo tiene previstas estrategias de mitigación o cobertura para cada tipo de riesgo, las cuales pone en marcha cuando las condiciones del mercado así lo exigen, o cuando lo considera necesario.

4.1.2 Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez representa la contingencia de no poder atender eficiente y oportunamente las obligaciones de pago como consecuencia de insuficiencia de recursos líquidos. La materialización de este tipo de riesgo se traduce en la necesidad de obtener liquidez, bien sea mediante la celebración de fondeos, hecho que genera costos adicionales, o a través del cierre de posiciones, lo que podría provocar pérdidas en la liquidación de activos. Por otro lado, el riesgo de liquidez se presenta ante la imposibilidad de deshacer posiciones a precios razonables por la inexistencia de profundidad en el mercado.

Con el propósito de identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo, Alianza Fiduciaria implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL) diseñado en función de las disposiciones normativas emitidas por la SFC, específicamente en el Capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera.

Por tratarse de un vehículo de inversión cerrado, que por su naturaleza no admite redenciones de capital no programadas, el Fondo no está expuesto al factor de riesgo de liquidez asociado a retiros por parte de los inversionistas. Los egresos futuros del Fondo son conocidos con certeza y pueden ser proyectados en el tiempo, de manera que no resulta necesario aplicar las metodologías de estimación de flujos que regularmente utiliza la sociedad fiduciaria en la administración de vehículos de inversión abiertos.

Así las cosas, el principal factor de riesgo de liquidez del Fondo corresponde a la posibilidad de extender el período de liquidación de los activos más allá de lo esperado. Contempla la contingencia de incurrir en pérdidas adicionales por no poder liquidar los activos al precio estimado, así como aquellas circunstancias en las que no se pueda cumplir de forma oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes debido a la insuficiencia de recursos líquidos. Ante la inminente exposición a riesgos de tal naturaleza, el gestor profesional del Fondo tiene previstos mecanismos de prevención y mitigación que ejecuta en función de las características de cada inversión, así como de las circunstancias que tengan lugar. Cabe anotar que el gestor profesional, previa materialización de las inversiones, efectúa análisis estructurales de los activos para evaluar la posibilidad de liquidarlos en el plazo previsto.

Los lineamientos generales de la administración de riesgo de liquidez están contenidos en el manual para la administración de riesgo de liquidez de Alianza Fiduciaria, documento que fue sometido a consideración del Comité de Riesgos y aprobado en última instancia por la Junta Directiva. En dicho documento también están descritos los mecanismos de identificación, medición, control y monitoreo que ha dispuesto la Sociedad para garantizar el cabal cumplimiento de los compromisos contractuales y no contractuales a cargo del Fondo.

4.1.3 Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT

El riesgo de lavado de activos es la amenaza de que el negocio sea utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento, en cualquier forma, de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a éstas o a las transacciones realizadas sobre las mismas.

Con el propósito de identificar, monitorear y medir el riesgo de lavado de activos de manera ágil y oportuna, el negocio cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo (SARLAFT), conformado por un conjunto de políticas, instrumentos, mecanismos y procedimientos diseñados para conocer adecuada y suficientemente a los clientes, empleados y proveedores con quienes guarda relaciones contractuales. Este sistema cuenta con herramientas tecnológicas que, a través de modelos estadísticos, permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales por los que opera el negocio. Así mismo, realiza la consulta en listas vinculantes para Colombia, así como fuentes de información internas, externas, nacionales e internaciones que nos permiten validar si una persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de lavado de activos y financiación de terrorismo.

La plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. Alianza cuenta con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, y cualquier información relevante, cuya cuantía o características no guarden relación con la actividad económica de los clientes, o sobre las transacciones que por su número, cantidades transadas o características de las mismas, puedan conducir razonablemente a sospechar que los mismos están utilizando la Sociedad para el lavado de activos o la financiación del terrorismo.

Como parte de los procedimientos establecidos para evitar que el negocio se vea afectada reputacionalmente por temas asociados a lavado de activos o financiación de terrorismo, los clientes y operaciones que se realicen, deben surtir los procesos establecidos de identificación, análisis de jurisdicciones y actividades o sectores de riesgo LAFT, conocimiento de las personas, bienes y negocios, teniendo en cuenta que si se encuentran relacionados con temas o resultados de LA/FT, los mismos no podrán ser parte de las transacciones a realizar.

NOTA 5. EFECTIVO

El efectivo comprende los depósitos bancarios a la vista, entiéndase cuentas de ahorro. A continuación, el resumen del efectivo del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Bancos	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021		
En moneda legal					
Cuentas de ahorros	\$	1,999,458	\$	2,602,034	
Total, efectivo	\$	1,999,458	\$	2,602,034	

Las cuentas de ahorro generan rendimientos financieros de acuerdo con la tasa efectiva anual de cada banco. La variación del período se da principalmente por las redenciones de capital y rendimientos entregadas a los adherentes del Fondo.

(Todos los valores están expresados en miles de pesos, a menos que se indique otra cosa)

A continuación, se revelan los saldos por entidad financiera:

Cuentas de Ahorros

Entidad bancaria	Calificadora	Fecha de calificación	Calificación	31 de diciembre de 2022		ion		diciembre le 2021
Bancolombia S.A.	BRC Investor Services S.A. Soc. Calific. de Valores	17/06/2022	BRC 1+	\$	197,207	\$	1,241,851	
Banco de Occidente S.A.	BRC Investor Services S.A. Soc. Calific. de Valores	07/07/2022	BRC 1+		1,802,251		1,360,183	
Total, Cuentas moneda lo	cal			\$	1,999,458	\$	2,602,034	

La tasa de interés efectiva anual aplicada a las cuentas de ahorros del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son:

Nombre entidad	Tasa interés	vigente (EA)
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Bancolombia S.A.	1.25%	0.75%
Banco de Occidente S.A.	3.15%	1.75%

Los saldos en cuentas de ahorros en pesos devengan intereses sobre saldos diarios, al 31 de diciembre de 2022 los saldos por rendimientos financieros ascendían a: \$279,207 por rendimientos financieros procedentes de cuentas de ahorros.

Para la elaboración del estado de flujo de efectivo se ha utilizado el método indirecto, mostrando los cambios en efectivo derivados de las actividades de la operación, actividades de inversión y de las actividades de financiamiento durante el período.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efectivo no presenta restricciones ni gravámenes por ningún concepto.

NOTA 6. ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE

El siguiente es el detalle de los activos financieros de Inversión medidos a valor razonable con cambio en resultados.

	 e diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021		
Inversiones derechos fiduciarios	\$ 10,583,000	\$	10,212,000	
Total, activo financieros medidos a valor razonable	\$ 10,583,000	\$	10,212,000	

(1) Los derechos fiduciarios corresponden a las inversiones efectuadas por el Fondo a través de patrimonios autónomos administrados por Alianza Fiduciaria y de los cuales el activo subyacente corresponde a inmuebles ubicados en las ciudades Bogotá y Soacha, los cuales fueron actualizados mediante avalúos efectuados en el mes de diciembre de 2022, estos derechos se actualizaron de acuerdo con certificación emitida por los fideicomisos en el mes de diciembre de 2022.

Valoración de Derechos Fiduciarios

Las inversiones en derechos fiduciarios que posee el Fondo a través de Fideicomisos, representado en instrumentos de patrimonio, son actualizadas reconociendo la variación patrimonial, como un mayor o menor valor de la inversión

con cambios en el resultado. Los fideicomisos tienen un activo subyacente que corresponde a inmuebles los cuales son valorados mediante avalúo comercial de forma anual, conforme a la normatividad aplicable a los fideicomisos, siendo su última actualización en el mes de diciembre de 2022. El saldo estaba compuesto por los siguientes fideicomisos:

Nombre	Sociedad Administradora	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Fideicomiso Local Santa Ana	Alianza Fiduciaria	\$ 1,683,000	\$ 1,342,000
Fideicomiso Estación Brio	Alianza Fiduciaria	8,900,000	8,870,000
		\$ 10,583,000	\$ 10,212,000

El siguiente es el movimiento de los activos financieros de inversión medidos al valor razonable el cual refleja las ganancias o pérdidas que afectaron el resultado integral:

	31	de diciembre de 2022	31	de diciembre de 2021
Saldo Inicial	\$	10,212,000	\$	9,938,000
Utilidad por valoración del derecho fiduciario		371,000		274,000
Saldo Final	\$	10,583,000	\$	10,212,000

NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:	31 de did de 2		31 de diciembre de 2021			
Arrendamientos	\$	-	\$	43,555		
Diversas (1)		-		1,904,423		
Total, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	\$		\$	1,947,978		

(1) A 31 de diciembre de 2021 corresponde al saldo adeudado (\$1,800,000), por la venta del local comercial No. 121 protocolizada mediante E. P. No. 4787 con fecha 10 de noviembre de 2021 y el cual será cancelado por Bancolombia S.A. dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la entrega de la primera copia de la escritura pública de compraventa y de los certificados de tradición del inmueble objeto de la compraventa, en el que figure el bien totalmente libre de todo gravamen, pleito pendiente o condición y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura pública en la que conste la propiedad del Inmueble en cabeza de la Compradora; clausula penalidad a Colliers Internacional \$ 23,165, pago anticipado a complejo logístico \$ 631 y mayor valor causado en IVA descontable \$ 627.

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El detalle de propiedades de inversión es el siguiente:

	31 de diciembre de 2022			31 de diciembre de 2021			
Propiedades de inversión	\$	13,820,552	\$	23,530,732			
Total, propiedades de inversión	\$	13,820,552	\$	23,530,732			

A continuación, se relacionan los inmuebles que integran la Propiedad de Inversión:

	31 de diciembre de 2022			de diciembre de 2021
Bodega Siberia	\$	-	\$	11,539,784
Bodega Zona Franca Candelaria 4		3,605,172		3,116,004
Bodega Zona Franca Candelaria 3		3,650,221		3,154,940
Bodega Zona Franca Candelaria 2		4,890,753		4,227,151
Local Ofix 33		889,008		844,179
Inmueble Estación de Cali		785,398		648,674
Total, propiedades de inversión	\$	13,820,552	\$	23,530,732

A continuación, se presentan las variaciones de las propiedades de Inversión:

Propiedad de Inversión	31 de diciembre de 2022			le diciembre de 2021
Saldo Inicial	\$	23,530,732	\$	25,298,159
Utilidad por valoración UVR		3,187,097		710,544
Pérdida en venta		(2,297,278)		(155,324)
Neto Compras / (Ventas)		(10,599,999)		(2,322,647)
Saldo Final	\$	13,820,552	\$	23,530,732

Metodología de Valuación

En el enfoque de ingresos el valor se estima con base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Esta puede llevarse a cabo en dos formas. El primer enfoque, la Capitalización Directa considera estimar el Ingreso Neto de Operación y la aplicación de una tasa de capitalización directa que involucra el riesgo y oportunidades de la inversión. La segunda técnica proyecta el ingreso potencial generado por cada inmueble en un horizonte de inversión predeterminado, este flujo de efectivo futuro, junto con el valor capitalizado para el inmueble al final del período de análisis, son descontados para obtener el valor presente del inmueble.

Método de capitalización directa

La Capitalización Directa como su nombre lo indica, implica capitalizar el ingreso neto de un único año de una propiedad completamente arrendada mediante una tasa adecuada. Este enfoque se utiliza mejor con activos estabilizados, donde hay poca volatilidad en los ingresos netos y las perspectivas de crecimiento también son estables. Se utiliza con mayor frecuencia en las propiedades de un único individuo o propiedades estabilizadas.

Método del flujo de efectivo descontado

La premisa básica del Método de Flujo de Efectivo Descontado es que el valor de mercado es igual al valor presente de flujos de efectivo futuros previstos sobre un horizonte de inversión, junto con la ganancia de una venta hipotética del inmueble al final del período de Inversión.

- Selección de la Tasa de Descuento: Basados en la investigación y una revisión de la información interna de CBRE, propiedades como la estudiada, se analizan utilizando tasas de descuento de entre 11,0% y 13,00%. Considerando las características de la propiedad, se eligió utilizar una tasa de descuento del 11.25%.
- Tasa de Capitalización para reversión: Tomando en consideración las características de los ingresos en la propiedad en estudio, ubicación y utilidad futura, una tasa de capitalización de reversión 25 puntos básicos

más que la utilizada en la capitalización directa puede justificarse. Así, el Ingreso Neto de Operación del año 11, será capitalizado con una tasa de 8.50%.

Adicionalmente, de conformidad con la Circular Básica Contable y Financiera (circular 100/1995), los bienes inmuebles se actualizan diariamente con el indicador de UVR y su valor se actualiza anualmente mediante un avalúo comercial realizado por un perito independiente, siendo su última actualización en el mes de diciembre de 2022. A continuación, se incluye el detalle de la ganancia neta generada por propiedades de inversión medidas al valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 respectivamente:

	<u>-</u>	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión	\$	1,974,647	1,545,823
Gastos operativos directos (incluidas las reparaciones y el mantenimiento) relacionados con propiedades de inversión			
arrendadas Ganancia/Pérdida por ajustes al valor razonable de propiedades		(127,758)	(321,727)
de inversión	_	3,187,097	710,544
Ganancia neta generada por propiedades de inversión medidas al valor razonable	\$	5,033,986	1,934,640

NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	31 de de	31 de diciembre de 2021		
Gastos pagados por anticipado	\$	2,888	\$	3,125
Total, Otros activos	\$	2,888	\$	3,125

A 31 de diciembre de 2022 correspondía a las pólizas que amparan las propiedades de inversión cuya vigencia cubre periodos de un año y se tienen actualmente con BBVA Seguros Colombia S.A. A continuación, se detallan los saldos:

Vida				Saldo			Adquisiciones		Amortización		Colde final	
Amparo	útil	Inicio	Final	_	Inicial		del año		del período		Saldo final	
Todo riesgo	1 año	24/02/202 1	23/02/2022	\$	2,647	\$	-	\$	(2,647)	\$	-	
daños materiales	1 año	24/02/202 2	23/02/2023		-		19,007		(16,119)		2,888	
				\$	2,647	\$_	19,007	\$_	(18,766)	\$	2,888	

A 31 de diciembre de 2021 correspondía al saldo pendiente por amortizar de las pólizas. A continuación, se detallan los saldos:

A	Vida	Vigencia			Saldo		Adquisiciones		Amortización	Calda final	
Amparo	útil	Inicio	Final	-	Inicial		del año		del período	Saldo final	
Todo riesgo	1 año	24/02/2020	23/02/2021	\$	2,637	\$	-	\$	(2,637)	\$ -	
daños materiales	1 año	24/02/2021	23/02/2022		-		18,865		(15,740)	3,125	
				\$	\$2,637	\$	\$18,865	\$	(18,377)	\$ 3,125	

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	31	de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	
Comisiones y Honorarios (1)	\$	29,435	\$	95,066
Proveedores y servicios por pagar		-		1,047
Impuestos (2)		61,782		-
Costos y gastos por pagar		2,841		1,024
Prometientes compradores (3)		200,000		-
Retenciones (4)		55,819		9,272
Diversas (5)		67,051		-
Total, Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	\$	416,928	\$	106,409

- (1) Corresponde al saldo de la comisión por administración a favor de Alianza Fiduciaria por valor \$1,913, honorarios a Colliers International Colombia SA por valor \$1,311, Echavarría Soto Emilio Ramon por valor \$1,000, Solanilla Jaramillo Sebastián por valor \$1,000, honorarios de revisoría fiscal Ernst & Young Audit SAS por valor \$2,499 y honorarios por avalúos a Cbre Colombia SAS por valor \$21,712. Al 31 de diciembre de 2021 correspondía a comisión por administración a favor de Alianza Fiduciaria, honorarios a Colliers International Colombia SA y Echavarría Soto Emilio Ramon.
- (2) Variación corresponde al valor pendiente de declarar del iva cuatrimestral.
- (3) Corresponde al anticipo en la venta de las oficinas ubicadas en la ciudad de Medellín las cuales serán escrituradas en enero 2023.
- (4) La variación corresponde a las retenciones aplicadas a los adherentes en la distribución de rendimientos que se llevó en el fondo el 28 y 29 de diciembre 2022.
- (5) Corresponde al saldo de redención de capital y distribución de rendimientos al adherente (Gloria Beatriz Correa).

Las cuentas por pagar del Fondo son canceladas con una periodicidad de 1 a 30 días calendario o de acuerdo con la disponibilidad de recursos del Fondo. Estas cuentas no devengan intereses por ser de corto plazo.

NOTA 11. ACTIVOS NETOS ATRIBUIDOS A LOS ADHERENTES DEL FONDO

El siguiente es el detalle de los adherentes del fondo:

	31	de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021		
Saldo Inicial	\$	38,189,460	\$	38,333,140	
Aportes de los adherentes		-		-	
Retiros de los adherentes		(11,908,001)		(800,000)	
Resultados del Ejercicio		(292,489)		656,320	
Total, activos netos atribuidos a los adherentes del Fondo	\$	25,988,970	\$	38,189,460	

Las unidades del Fondo se detallan a continuación:

	31 de	31 de diciembre de 2021			
Número de unidades		2,545,177.762150		3,633,694.528323	
Valor de unidad en pesos	\$	10,211.062994	\$	10,509.815733	

Para mayor claridad en la revelación de la información, el valor de la unidad se presenta en pesos de acuerdo con la información reportada a la Superintendencia Financiera de Colombia.

NOTA 12. INGRESOS

El siguiente es el detalle de los ingresos para los años terminados en:

	31 de diciembre de 2022	 31 de diciembre de 2021
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses (1)	\$ 279,207	\$ 39,375
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio (2)	371,000	274,000
Arrendamientos (3)	1,974,647	1,545,823
Ingresos por valoración de propiedades de inversión	3,187,097	710,544
Diversos	 4,517	 118,783
Total, ingresos	\$ 5,816,468	\$ 2,688,525

- (1) Corresponde a los rendimientos de los depósitos bancarios en cuentas de ahorros.
- (2) Corresponde a las actualizaciones de los derechos fiduciarios que posee el fondo ver nota 6.
- (3) Corresponde a los cánones de arrendamientos de las bodegas, los locales en las ciudades de Cali, Medellín, cota, Cartagena y Bogotá.

NOTA 13. GASTOS

El siguiente es el detalle de los gastos para los años terminados en:

	 31 de diciembre de 2022	 31 de diciembre de 2021
Comisión de administración	\$ 339,013	\$ 382,043
Servicios bancarios	214	145
Otras comisiones (1)	236,000	96,465
Venta de inversiones (2)	2,297,278	155,324
Honorarios	131,086	138,803
Impuestos y tasas	177,448	213,170
Contribuciones, afiliaciones y transferencias	-	2,477
Seguros	18,766	18,376
Mantenimientos y reparaciones	108,992	148,176
Diversos (3)	2,800,160	877,226
Total, gastos	\$ 6,108,957	\$ 2,032,205

- (1) La variación corresponde a las comisiones asumidas por venta de bienes inmuebles.
- (2) La variación corresponde a los gastos en venta de inversiones, con el 37.61% sobre el total de los gastos.
- (3) El saldo a diciembre de 2022 corresponde a (i) servicios públicos por valor de \$2,957, (ii) gastos de administración por valor de \$78,652, (iii) servicios legales y notariales por valor de \$16,359, (iv) redención de rendimientos por valor de \$2,702,000, (v) reembolsos de gastos por valor de \$191 y ajuste aproximación a miles impuestos por valor de \$1, con el 45.84% sobre el total de los gastos.

El saldo a diciembre de 2021 corresponde a (i) servicios públicos por valor de \$14,864, gastos de aseo por valor de \$1,467, (iii) gastos de administración por valor de \$150,844, (iv) servicios legales y notariales por valor de \$6,374,

(v) redención de rendimientos de noviembre de 2021 por valor de \$ 698,000, (vi) reembolsos de gastos por valor de \$ 5,676 y ajuste aproximación a miles impuestos por valor de \$ 1.

NOTA 14. CONTINGENCIAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2022, no presenta contingencias que la administración conozca en materia fiscal, administrativa, civil, comercial y penal, provenientes de terceros, a favor o en contra del Fondo.

NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES

No se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha del Informe del Revisor Fiscal.

NOTA 16. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El 2 de enero de 2023 la administración de la Fiduciaria como administradora del Fondo, aprobó la transmisión de estados financieros a la Superintendencia Financiera de Colombia al corte de 31 de diciembre de 2022.