

***Alianza Fiduciaria S. A.***  
***34163 - Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza***

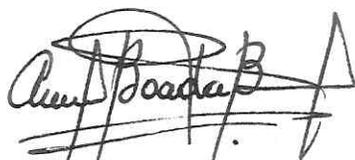
*Estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 e informe de Revisor Fiscal.*

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**

|   | Nota | Diciembre<br>2017    | Diciembre<br>2016    |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVOS</b>  |      |                      |                      |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo   | 5    | \$ 3,010,629         | \$ 482,029           |
| Activos Financieros medidos al valor razonable                                    | 6    | 11,585,000           | 14,537,944           |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar                         | 7    | 935,060              | 4,193,828            |
| Propiedades de inversión  | 8    | 38,945,119           | 40,433,340           |
| Otros activos no financieros  | 9    | 4,776                | 4,079                |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>   |      | <b>\$ 54,480,584</b> | <b>\$ 59,651,220</b> |
| <b>PASIVOS</b>  |      |                      |                      |
| Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar                           | 10   | \$ 85,054            | \$ 112,914           |
| Otros pasivos no financieros  | 11   | 84,732               | 7,922                |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>  |      | <b>\$ 169,786</b>    | <b>\$ 120,836</b>    |
| <b>ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO ( Ver estado adjunto)</b> | 12   | <b>\$ 54,310,798</b> | <b>\$ 59,530,384</b> |

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

Los suscritos Representante Legal, Contador y Revisor Fiscal certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.



ARTURO BOADA/BENAVIDES  
Representante Legal



MARÍA DEL PILAR ALBORNOZ RODRÍGUEZ  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 56353-T



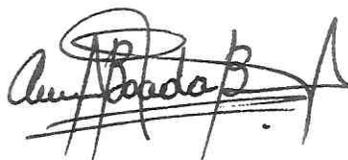
SANDRA YANIRA MUÑOZ GALVIS,  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 75918-T  
Designada por PricewaterhouseCoopers  
(Ver mi informe adjunto)

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**

|  | NOTA      | Diciembre 2017        | Diciembre 2016        |
|--|-----------|-----------------------|-----------------------|
| <b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>                              | <b>13</b> |                       |                       |
| Intereses  |           | \$ 171,338            | \$ 52,350             |
| Por venta de Inversiones   |           | -                     | 229,756               |
| Arrendamientos   |           | 2,292,579             | 1,995,954             |
| Valoración de Propiedades de Inversión                                 |           | 74,990                | 252,687               |
| Diversos   |           | 54,690                | 11,300                |
| <b>Total Ingresos de Actividades Ordinarias</b>                        |           | <b>\$ 2,593,597</b>   | <b>\$ 2,542,047</b>   |
| <b>GASTOS</b>  | <b>14</b> |                       |                       |
| Valoración de Inversión a Valor Razonable - Instrumentos de Patrimonio |           | \$ (217,653)          | \$ (1,441,156)        |
| Servicios Bancarios  |           | (762)                 | (984)                 |
| Comisiones de Administración de Fondos de Inversión Colectiva          |           | (859,766)             | (961,479)             |
| Otras (comisiones)   |           | (179,584)             | (113,743)             |
| Honorarios   |           | (276,072)             | (291,197)             |
| Impuestos y Tasas  |           | (314,606)             | (217,028)             |
| Contribuciones y Afiliaciones  |           | (4,913)               | (5,277)               |
| Seguros  |           | (26,899)              | (32,604)              |
| Mantenimiento y Reparaciones   |           | (22,927)              | (35,903)              |
| Deterioro  |           | -                     | (179)                 |
| Diversos   |           | (824,991)             | (1,430,648)           |
| <b>Total gastos</b>  |           | <b>\$ (2,728,173)</b> | <b>\$ (4,530,198)</b> |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>   |           | <b>\$ (134,576)</b>   | <b>\$ (1,988,151)</b> |

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

Los suscritos, representante Legal, Contador y Revisor Fiscal certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.



ARTURO BOADA BENAVIDES  
Representante Legal



MARÍA DEL PILAR ALBORNOZ RODRIGUEZ  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 56353-T



SANDRA YANIRA MUÑOZ GALVIS  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 75918-T  
Designada por PricewaterhouseCoopers  
(Ver mi informe adjunto)

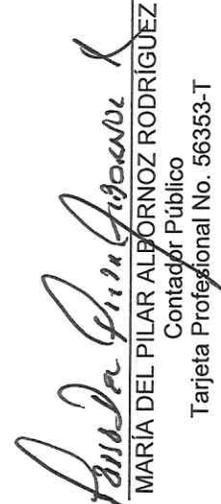
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
 34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA  
 ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016  
 (Cifras expresadas en miles de pesos)

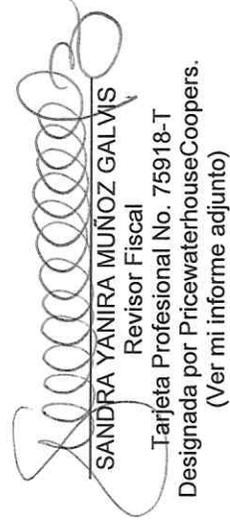
|   | NOTA | APORTES DE LOS ADHERENTES | RETIROS DE LOS ADHERENTES | RESULTADOS DEL EJERCICIO | TOTAL ACTIVOS NETOS |
|---|------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|
| <b>SALDO AL 1 DE ENERO DE 2016</b>      |      | \$ 66,952,723             | \$ -                      | \$ (3,282,803)           | \$ 63,669,920       |
| Rendimientos abonados                   |      | (3,282,803)               | -                         | 3,282,803                | -                   |
| Retiros de los adherentes               |      | -                         | (2,151,385)               | -                        | (2,151,385)         |
| Resultado del ejercicio                 |      | -                         | -                         | (1,988,151)              | (1,988,151)         |
| <b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b> |      | \$ 63,669,920             | \$ (2,151,385)            | \$ (1,988,151)           | \$ 59,530,384       |
| Retiros de los adherentes               |      | -                         | (5,085,010)               | -                        | (5,085,010)         |
| Rendimientos abonados                   |      | (1,988,151)               | -                         | 1,988,151                | -                   |
| Resultado del ejercicio                 |      | -                         | -                         | (134,576)                | (134,576)           |
| <b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b> | 12   | \$ 61,681,769             | \$ (7,236,395)            | \$ (134,576)             | \$ 54,310,798       |

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

Los suscritos, representante Legal, Contador y Revisor Fiscal certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

  
 ARTURO BÓADA BENAVIDES  
 Representante Legal

  
 MARÍA DEL PILAR ALBORNOZ RODRÍGUEZ  
 Contador Público  
 Tarjeta Profesional No. 56353-T

  
 SANDRA YANIRA MUÑOZ GALVIS  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional No. 75918-T  
 Designada por PricewaterhouseCoopers.  
 (Ver mi informe adjunto)

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**

|  | NOTA   | Diciembre<br>2017   | Diciembre<br>2016   |
|--|--------|---------------------|---------------------|
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>                              |        |                     |                     |
| Resultado del ejercicio  | 12     | \$ (134,576)        | \$ (1,988,151)      |
| <b>Mas (menos) ingresos (gastos) que no afectaron el capital de trabajo:</b>       |        |                     |                     |
| Perdida valoración de activos financieros  | 6 y 13 | 217,653             | 1,441,156           |
| (Utilidad) valoración de Propiedades de Inversión                                  | 8 y 13 | (74,990)            | (252,687)           |
| <b>Cambios netos en activos y pasivos de Operación</b>                             |        |                     |                     |
| Disminución de cuentas por cobrar de origen comercial                              | 7      | 3,258,768           | 15,831,253          |
| (Incremento) en otros activos no financieros                                       | 9      | (697)               | (569)               |
| (Disminución) Incremento de cuentas por pagar de origen comercial                  | 10     | (27,860)            | 62,469              |
| Incremento (Disminución) en otros pasivos no financieros                           | 11     | 76,810              | (46,517)            |
| Disminución de activos financieros medidos al valor razonable                      | 6      | 2,735,291           | 1,651,355           |
| <b>Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación</b>             |        | <b>6,050,399</b>    | <b>16,698,309</b>   |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>                              |        |                     |                     |
| Disminución (Incremento) Propiedad de Inversión                                    | 8      | 1,563,211           | (15,202,663)        |
| <b>Flujos de efectivo netos provistos por (usados en) actividades de Inversión</b> |        | <b>1,563,211</b>    | <b>(15,202,663)</b> |
| <b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>                           |        |                     |                     |
| (Disminución) aportes de los adherentes del Fondo                                  | 12     | (5,085,010)         | (2,151,385)         |
| <b>Flujos de efectivo netos (usados en) actividades de financiación</b>            |        | <b>(5,085,010)</b>  | <b>(2,151,385)</b>  |
| <b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>        |        | <b>2,528,600</b>    | <b>(655,739)</b>    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                              | 5      | 482,029             | 1,137,768           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año                               | 5      | \$ <b>3,010,629</b> | \$ <b>482,029</b>   |

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

Los suscritos representante Legal, Contador y Revisor Fiscal certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

  
**ARTURO BOADA BENAVIDES**  
 Representante Legal

  
**MARÍA DEL PILAR ALBORNOZ RODRÍGUEZ**  
 Contador Público  
 Tarjeta Profesional No. 56353-T

  
**SANDRA YANIRA MUÑOZ GALVIS**  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional No. 75918-T  
 Designada por PricewaterhouseCoopers  
 (Ver mi informe adjunto)



## ***Informe del revisor fiscal sobre los estados financieros individuales***

A los señores Inversionistas del  
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza

27 de febrero de 2018

He auditado los estados financieros adjuntos del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas del Fondo y de flujos de efectivo del año terminado en esa fecha y el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la gerencia de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo en relación con los estados financieros***

La gerencia de la Sociedad Fiduciaria es responsable de la adecuada preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros del Fondo, y con las políticas de control interno y de administración de riesgos que la gerencia consideró necesarias, también de acuerdo con normas de la Superintendencia Financiera, para que la preparación de estos estados financieros estén libres de incorrección material debido a fraude o error, seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables que sean razonables en las circunstancias.

### ***Responsabilidad del revisor fiscal***

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en mi auditoría. Efectué mi auditoría de acuerdo con normas de auditoría de información financiera aceptadas en Colombia. Dichas normas exigen que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.



***A los señores Inversionistas del  
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza***

*27 de febrero de 2018*

Una auditoría consiste en desarrollar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del revisor fiscal, incluyendo la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dicha valoración, el revisor fiscal considera el control interno relevante de la Fiduciaria y las políticas de administración de riesgos implementadas de acuerdo con las normas de la Superintendencia Financiera para la preparación y presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias. Una auditoría también incluye una evaluación de lo apropiado de las políticas contables usadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la gerencia, así como la evaluación de la completa presentación de los estados financieros.

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

### ***Opinión***

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, fielmente tomados de las cuentas de orden fiduciarias de la Sociedad Fiduciaria, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza al 31 de diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras. Dichos estados financieros a su vez reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesto el Fondo en desarrollo de su actividad, medido de acuerdo con los sistemas de administración implementados por la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo.

### ***Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios***

La gerencia de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo también es responsable por el cumplimiento de ciertos aspectos regulatorios en Colombia relacionados con la gestión documental contable. Mi responsabilidad como revisor fiscal en estos temas es efectuar procedimientos de revisión para emitir un concepto sobre su adecuado cumplimiento.

217 d-921



***A los señores Inversionistas del  
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza***

*27 de febrero de 2018*

De acuerdo con lo anterior en mi concepto:

- a. La contabilidad del Fondo durante el año 2017 ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b. La correspondencia y los comprobantes de contabilidad se llevan y se conservan debidamente.

***Otros asuntos***

En cumplimiento de las responsabilidades del revisor fiscal contenidas en los Numerales 1 y 3 del Artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Sociedad fiduciaria se ajustan a los estatutos y a las órdenes y a las instrucciones de la Asamblea de Accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 27 de febrero de 2018.

Sandra Yanira Muñoz Galvis  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 75918-T  
Designada por PricewaterhouseCoopers Ltda.

218 de 921

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

---

**NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE**

Alianza Fiduciaria S.A. (en adelante "la Fiduciaria o la Compañía"), 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 del 16 de junio de 1986 mediante Resolución No. 3357.

En desarrollo de su objeto social, Alianza Fiduciaria S.A., constituyó el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza (en adelante Fondo de Inversión Colectiva o el Fondo), autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante radicado 2010089847-024 del 9 de mayo de 2011 de conformidad con lo establecido por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Decreto 2555 de 2010, expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y las demás normas que lo regulen. Para todos los efectos legales el domicilio del Fondo será el mismo de la sociedad administradora.

Uno de los objetivos principales del Fondo es la compra, desarrollo, administración y venta de propiedad raíz. Dirigido a: Adherentes institucionales (Para tener diversificación de sus portafolios, alta seguridad, con bajos niveles de volatilidad y rentabilidad) y Personas naturales (si lo hace como una inversión y que posea un patrimonio superior a COP \$500 millones).

El Fondo busca la obtención de ingresos a largo plazo, generados por inversiones en activos inmobiliarios, donde la estrategia de inversión se fundamenta en el crecimiento del capital invertido, a partir de la valorización de los activos inmobiliarios con vocación NO especulativa.

Los recursos del Fondo son invertidos por lo menos en un 60% en activos inmobiliarios que se detallan a continuación: vivienda urbana (Inmueble ubicado dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, Bienes inmuebles destinados a actividades comerciales (bodegas, locales y oficinas), Títulos emitidos en desarrollo de procesos de titularización inmobiliaria, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados con los activos anteriores, Valores emitidos o garantizados por la Nación o el Banco de la Republica, Depósitos en carteras colectivas, incluidos los administrados Alianza Fiduciaria S.A.

La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los suscriptores, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido y se puede presentar para los suscriptores la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

Su plazo de maduración y redención es de 10 años. Los inversionistas sólo podrán redimir sus derechos de forma directa con el Fondo únicamente al momento del vencimiento del término de duración del mismo o en caso de decretarse una liquidación anticipada. En estos casos, el valor de las unidades de Participación para propósitos de su redención será el vigente para la fecha de redención.

El Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza inició operaciones el 30 de noviembre de 2011, con una duración de 10 años. No obstante lo anterior, se podrá realizar una Asamblea de Inversionistas por lo menos con 18 meses de anticipación al vencimiento del Fondo, y en dicha Asamblea los inversionistas decidirán si desean prorrogar el término de duración de la misma o proceder a su liquidación definitiva. Se podrán efectuar máximo 2 prórrogas con una duración máxima cada una de 2 años. Si se decide en la Asamblea por la aprobación de la prórroga, 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 inversionistas mediante comunicación escrita al último domicilio registrado, indicándole el nuevo plazo autorizado.

Los dineros entregados por los suscriptores al Fondo no son depósitos, por lo que no generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

---

Los bienes del Fondo de Inversión Colectiva de acuerdo con el Decreto 2555 de 2010, no hacen parte del patrimonio de la Fiduciaria. Por lo tanto, no constituyen prenda general de los adherentes de la misma y se encuentran excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse, para efectos de cualquier acción legal que afecte a la Fiduciaria. La Fiduciaria lleva por separado la contabilidad del Fondo de acuerdo con las reglas sobre la materia en particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia. Obligación que podrá ser cumplida por parte del custodio de valores previo acuerdo entre éste y el administrador.

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

El Fondo prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF) tal como han sido adoptadas en Colombia en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el decreto único reglamentario 2420 de 2015, modificado por los decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017. Estas normas corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), traducidas de manera oficial y autorizada por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) al 31 de Diciembre de 2015 y otras normas en materia contable para instituciones vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Los estados financieros de fin de ejercicio del Fondo fueron preparados de acuerdo con la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

Los siguientes lineamientos que el Fondo aplica se encuentran incluidos en los decretos mencionados y constituyen excepciones a las NIIF como se emiten por el IASB:

Título cuarto, Capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, que contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) para los estados financieros separados e individuales. Dichas excepciones se refieren al tratamiento contable de la clasificación y valoración de las inversiones, los cuales se seguirán aplicando de acuerdo con lo requerido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la SFC, y no lo contenido de la NIC 39 y NIIF 9 de instrumento financieros.

El Fondo de Capital Privado no consolida los elementos de los estados financieros en donde tiene participación, ya que se encuentra catalogado como un Fondo de inversión por tanto aplica la excepción contenida en el párrafo 32 de la NIIF 10 "consolidación de estados financieros".

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas de manera consistente para todos los años presentados, a menos que se indique de otro modo.

**2.1 Moneda funcional y de presentación**

El desempeño del Fondo se mide y es reportado a los inversionistas en pesos colombianos. Debido a lo anterior, la Sociedad Fiduciaria considera que el peso colombiano es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes del Fondo.

**2.2 Efectivo y equivalentes de 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.

### **2.3 Activos financieros-inversiones**

Los activos financieros correspondientes a las inversiones acatarán 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 NIC 39 y NIIF 9 de Instrumentos Financieros.

#### **a) Clasificación**

El Fondo ha clasificado sus activos financieros-inversiones de acuerdo con el modelo de negocio definido de forma estratégica por el Comité de Inversiones del Fondo donde se establece que las inversiones son clasificadas como negociables teniendo en cuenta que el objetivo principal de estas inversiones es la obtención de rentabilidad por las fluctuaciones del precio.

#### **b) 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. Las inversiones que posee el fondo corresponden a:

- Inversiones negociables en títulos participativos;
- Inversiones en Derechos Fiduciarios;

Los títulos participativos corresponden a recursos invertidos en fondo de inversión colectiva.

Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos que tengan como activos subyacentes bienes.

#### **c) Medición inicial**

Las inversiones negociables en títulos participativos y derechos fiduciarios se reconocen por el valor razonable.

#### **d) Medición posterior**

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

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

De tener inversiones en Derechos Fiduciarios cuyo activo subyacente corresponde a un bien inmueble, éste deberá estar actualizado al valor razonable el cual es determinado con un avalúo realizado por un perito y con una fecha cercana al cierre del ejercicio, de establecerse para el caso de las propiedades en construcción que su valor razonable no podrá ser medido de forma fiable debe medir dicha propiedad por su costo hasta que pueda determinar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción.

El Fondo también podrá, de acuerdo a su reglamento, utilizar metodologías de valoración diferentes a las mencionadas para los valores participativos no inscritos en bolsa de valores, que sean de reconocido valor técnico y que refleje de forma adecuada el valor razonable de la inversión, cumpliendo con los criterios de objetividad, evaluación, transparencia y análisis, sus efectos serán llevados como un mayor o menor valor de la inversión contra el resultado del periodo.

## **2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

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.

En El momento del reconocimiento inicial las cuentas por cobrar no tienen un componente financiero significativo, por lo tanto, estas se medirán por su precio de transacción.

Posteriormente las cuentas por cobrar se mantendrán por su precio de transacción debió a que son de corto plazo.

Aquellas que contengan un componente financiero o su vencimiento sea superior a 1 año se medirán a costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectivo.

El interés moratorio no hará parte del cálculo de la tasa de interés efectiva, sin embargo, el importe que resulte de la aplicación de los intereses moratorios serán un mayor valor del capital en el período que corresponda.

**Deterioro cuentas por cobrar** - Cuando exista evidencia objetiva del incumplimiento real de los pagos a cargo del deudor, se debe reconocer un gasto por deterioro y acumularlo en una cuenta separada de la cuenta por cobrar.

Para efectos de evaluar el deterioro se pueden considerar aspectos tales como calificaciones de riesgo por entidades autorizadas, capacidad del deudor para cumplir con los pagos, deficiencias en la situación financiera que puedan evidenciarse en la información disponible del deudor, estos elementos son indicativos y en ningún caso taxativo para el proceso de evaluación de la evidencia objetiva de deterioro.

Si las pérdidas por deterioro disminuyen por eventos objetivamente relacionados con su origen, se debe disminuir el deterioro acumulado y reconocer un menor valor del gasto inicialmente reconocido en el mismo período, o una ganancia por recuperaciones, si se trata de un deterioro reconocido en períodos anteriores. En todo caso, el ingreso por recuperaciones no podrá ser superior a las pérdidas por deterioro previamente reconocidas.

**Baja en cuentas** - El fondo da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por el fondo se reconoce como un activo o pasivo separado.

## **2.5 Compensación de instrumentos 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.

## **2.6 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

- (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- (b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Las propiedades de inversión pueden ser tenidas de forma directa o a través de vehículos de inversión como Fideicomisos con la finalidad de obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las propiedades de inversión de las ocupadas por el dueño.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

---

No harán parte de una propiedad de inversión los costos de puesta en marcha, a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la entidad.

Las propiedades de inversión adquiridas o construidas deben reconocerse por su costo, el cual corresponde al valor en efectivo o equivalentes al efectivo pagados para adquirir o construir el activo.

Se reconocen como propiedades de inversión todos los costos incurridos para adquirir la misma. Estos costos comprenden, entre otros, el precio de adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio; los impuestos por traspasos de la propiedad; y los honorarios profesionales por servicios legales.

Las propiedades de inversión producto de permutas, se reconocen por su valor razonable, a falta de este, por el valor de razonable de los activos entregados, y en ausencia de ambos, por el valor en libros de los activos entregados.

Las propiedades de inversión producto de un arrendamiento financiero deben reconocerse por el menor valor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento determinados al inicio del mismo, de acuerdo con lo establecido en la norma de arrendamientos.

Una propiedad de inversión que se mida a valor razonable no se deprecia ni se deteriora, y cualquier incremento o disminución en el valor razonable se reconoce en el resultado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, se medirán todas las propiedades de inversión al valor razonable, el cual es determinado con un avalúo realizado por un perito y con una fecha cercana al cierre del ejercicio, de establecerse para el caso de las propiedades en construcción que su valor razonable no podrá ser medido de forma fiable debe medir dicha propiedad por su costo hasta que pueda determinar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción.

Adicionalmente y en cumplimiento con el numeral 6.3 de la (CE 100/95 modificada por la CE 034/2014) se deberán valorar los inmuebles de acuerdo con la conversión a unidades de valor real (UVR) y actualizando con la variaciones del señalado índice. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del periodo en que surjan.

## **2.7 Otros activos**

Los 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 periodo en que se consuman los bienes, relativos a los pagos anticipados, el fondo debe reconocer el importe devengado afectando los resultados del periodo 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.

## **2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar**

Estos pasivos están conformados por las cuentas por pagar y proveedores por obligaciones generadas en la compra de bienes y servicios ya recibidos por el Fondo, los cuales son reconocidos cuando se contrae una

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

---

obligación legal o implícita en el momento presente, y del cual se espera salida de recursos que llevan incorporados beneficios económicos futuros.

Estos pasivos se reconocen inicial y posteriormente a su valor razonable. Cuando existe un componente de financiación se reconoce al costo amortizado a través de la tasa de interés efectiva, para efectos de la amortización del componente de financiación cuando este aplique.

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

Se deja de reconocer una cuenta por pagar cuando se extinga la obligación.

## **2.9 Otros pasivos**

El Fondo reconoce los dineros recibidos por anticipado por parte de sus clientes como un pasivo por el valor recibido siempre que:

Sea probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida, este relacionado con un bien o servicio ofrecido, la partida tenga un costo o valor que puede ser medido con fiabilidad.

El Fondo reconoce este pasivo en la fecha de recepción del efectivo por parte del cliente y se legaliza de acuerdo a la prestación del servicio o la entrega del bien asociado con el anticipo recibido.

## **2.10 Activos netos atribuidos 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 remediación posterior.

Los activos netos atribuidos a los adherentes también reconoce 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 pre-cierre 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.

PCFt = Pre-cierre del Fondo del día t.

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

## **2.11 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:

### **a. Ingresos de actividades ordinarias**

El fondo clasifica como ingresos por actividades ordinarias las desarrolladas en el giro ordinario de su operación y entre las cuales se destacan, utilidad en valoración de inversiones negociables en títulos participativos, y el aumento del valor de los derechos fiduciarios poseídos por el fondo en diferentes fideicomisos toda vez que implican un aumento en el patrimonio neto, que no está relacionado con los aportes de los propietarios.

### **b. Intereses**

Los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso, por parte de terceros, de activos de la entidad que producen intereses deben ser reconocidos de acuerdo con la siguiente base:

Los intereses se reconocen utilizando el método de la tasa de interés efectiva;

Siempre que sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos futuros asociados con la transacción y el valor de los ingresos por actividades ordinarias se puede medir con fiabilidad.

### **c. Ingresos por arrendamiento**

Un arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas.

Una entidad debe clasificar el arrendamiento, al inicio del mismo, en arrendamiento financiero o arrendamiento operativo. La fecha de inicio del arrendamiento, es la fecha más temprana entre la fecha del acuerdo del arrendamiento y la fecha en que las partes deben empezar a cumplir con lo establecido en dicho acuerdo.

En esta fecha se debe clasificar el arrendamiento como operativo o como financiero, y en el caso de tratarse de un arrendamiento financiero, se deben determinar los valores que deben reconocer el arrendador y arrendatario al comienzo del plazo de arrendamiento.

Un arrendamiento financiero es aquel en el cual el arrendador transfiere al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes al activo, así la propiedad del mismo no sea transferida. Por su parte, un arrendamiento operativo es un acuerdo en el cual los riesgos y ventajas asociados al activo están sustancialmente a cargo del arrendador y por ende, este debe reconocer el activo arrendado en sus estados financieros.

La medición de los ingresos de actividades ordinarias debe hacerse utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, sobre la base de un acuerdo contractual o a través de un reglamento de inversión, para la prestación de los servicios o derivada de los mismos, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la entidad pueda obtener.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

---

## **2.12 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.

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

## **2.13 Estimaciones a valor razonable**

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.

Si un activo o pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el fondo mide las posiciones de activo a precio de comprador y las posiciones pasivas a precio de vendedor.

El Fondo revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

### **Jerarquía del valor razonable**

La entidad mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones:

**Nivel 1:** precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para instrumentos idénticos.

**Nivel 2:** Esta categoría incluye los instrumentos valuados utilizando, precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valuación donde los datos de entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

**Nivel 3:** Esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valuación incluyen datos de entradas no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

## **2.14 Rendimientos abonados a los adherentes al Fondo de Capital Privado**

Los rendimientos diarios del Fondo, una vez descontados los gastos inherentes a la administración del Fondo, incluida la comisión de la Sociedad Administradora, se abonan diariamente a los adherentes inversionistas en proporción al valor de sus aportes en el Fondo.

## **2.15 Impuestos y retenciones**

De acuerdo con las normas vigentes, el Fondo no es contribuyente del impuesto a las ganancias según el artículo 23-1 del Estatuto Tributaria (E.T.), ni contribuyente de Industria y comercio, sin embargo está obligada a presentar declaración de Ingresos y patrimonio de conformidad con el artículo 598 E.T. El Fondo efectúa la retención en la fuente del 7% sobre los rendimientos entregados a los inversionistas artículo 368-1 E.T y por los demás conceptos que aplican a las actividades derivadas de la operación del mismo. El Fondo reconoce los importes por los gravámenes al movimiento financiero generado por las transacciones financieras realizadas artículo 871 E.T. También reconoce los importes por IVA por las operaciones gravadas (arrendamientos).

## **2.16 Controles de ley**

Durante los periodos a 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, no sobrepasó los límites de concentración por emisor, ni por adherente establecidos en las normas y demás límites establecidos por el reglamento del mismo.

## **2.17 Nuevos pronunciamientos contables**

### **2.17.1 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones incorporadas al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación debe ser evaluada más allá del 1 de enero de 2018 o que pueden ser aplicadas de manera anticipada.**

El decreto 2420 de 2015 modificado por los decretos 2496 del 24 de diciembre de 2015, 2131 del 22 de diciembre de 2016 y 2170 del 22 de diciembre de 2017 introdujeron al marco técnico normativo de información financiera nuevas normas, modificaciones o enmiendas emitidas o efectuadas por el IASB a las Normas Internacionales de Información Financiera entre los años 2015 y 2016, para evaluar su aplicación en ejercicios financieros que comiencen más adelante del 1 de enero de 2018, aunque su aplicación podría ser efectuada de manera anticipada.

#### **Modificaciones**

NIC 40 – Propiedades de inversión: Se modifican ciertos parámetros para las transferencias de y hacia propiedades de inversión. Lo anterior, a partir del criterio ‘cambios de uso de una propiedad’.

NIIF 2 – Pagos basados en acciones: Modificaciones en la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones.

NIIF 4 – Contratos de Seguros: Se modifica el alcance de la NIIF 4 con respecto a la aplicación de la NIIF 9 – Instrumentos Financieros (versión 2014). En este caso, se establece una exención a la implementación de la NIIF 9.

#### **Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014-2016**

NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Se eliminaron ciertos requisitos de información a revelar de las exenciones mencionadas en estas NIIF.

NIIF 12 – Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Se modificó el alcance de la norma. Se incluye las participaciones clasificadas como mantenidas para la venta u operaciones discontinuadas.

NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios conjuntos: Se modifica ciertos criterios en la exención de aplicación del método de participación y los procedimientos del mismo.

### **Nuevas normas**

La NIIF 16 Arrendamientos fue emitida en enero de 2016. Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. Se requiere que un arrendatario reconozca un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo arrendado subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación para hacer pagos por el arrendamiento. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos. Por consiguiente, un arrendador continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizará esos dos tipos de arrendamientos de forma diferente.

#### **La NIIF 9 - “Instrumentos Financieros”**

Aborda la clasificación, valoración y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La versión completa de esta NIIF se publicó en julio 2015. Sustituye la guía recogida en la NIC 39 sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros. La NIIF 9 mantiene, si bien simplifica, el modelo de valoración variado y establece tres categorías principales de valoración para los activos financieros: coste amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado global y valor razonable con cambios en resultados. La base de clasificación depende del modelo de negocio de la entidad y las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. Se requiere que las inversiones en instrumentos de patrimonio neto se valoren a valor razonable con cambios en resultados con la opción irrevocable al inicio de presentar los cambios en el valor razonable en otro resultado global no reciclable. Ahora hay un nuevo modelo de pérdidas de crédito esperadas que sustituye al modelo de pérdidas por deterioro incurridas de la NIC 39. Para pasivos financieros no hubo cambios en la clasificación y valoración, excepto para el reconocimiento de cambios en el riesgo de crédito propio en otro resultado global, para pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados. La NIIF 9 relaja los requerimientos para la efectividad de la cobertura. Bajo la NIC 39, una cobertura debe ser altamente eficaz, tanto de forma prospectiva como retrospectiva. La NIIF 9 sustituye esta línea exigiendo una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura y que el ratio cubierto sea el mismo que la entidad usa en realidad para su gestión del riesgo. La documentación contemporánea sigue siendo necesaria pero es distinta de la se venía preparando bajo la NIC 39. La norma entra en vigor para ejercicios contables que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Se permite su adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando los impactos que podrá generar la mencionada norma.

#### **NIIF 15 - “Ingresos procedentes de contratos con clientes”**

NIIF 15 - Ingresos procedentes de Contratos con Clientes, emitida en mayo de 2015, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre NIIF y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Su aplicación es efectiva a partir del 1 de enero de 2018 y se permite la aplicación anticipada. Dentro del análisis realizado se determinó que no existe ningún impacto en el tratamiento de la aplicación de la IFRS 15, debido a que sus ingresos provienen de Valoración de instrumentos Financieros, los cuales son medidos bajo el (capítulo I-1)CE 100/95, rendimientos, derivados de cuentas bancarias, y Arrendamientos, que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 16

NIIF 16 se aplica a periodos de presentación anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada para entidades que apliquen la NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes. La NIIF 16 sustituye a la NIC 17 - Arrendamientos, CINIIF 4 - Determinación de si un

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

---

Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La entidad durante el año 2018 evaluará los impactos derivados de la implementación de la NIIF 16 a 1 de enero de 2019 y las respectivas modificaciones en sus políticas contables.

### **NOTA 3. JUICIOS Y ESTIMACIONES 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 fiscal. 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 incluyen los siguientes:

#### **3.1. Negocio en marcha**

La preparación de los estados financieros del Fondo se realizó sobre la base de negocio en marcha, se determinó que no existe incertidumbre alguna sobre hechos, eventos o condiciones que puedan aportar alguna duda significativa sobre la posibilidad de que el Fondo siga funcionando normalmente. A la fecha de este informe la Sociedad Administradora no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que el Fondo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2018.

#### **3.2. Valor razonable de instrumentos financieros e instrumentos derivativos**

Información sobre los valores razonables de instrumentos financieros y derivativos que fueron valuados usando asunciones que no son basadas en datos observables del mercado es revelado en Nota 6.

### **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 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 2017.

**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.

| Tipo de riesgo    | Factor                   |                        |
|-------------------|--------------------------|------------------------|
| ① Tasa de interés | Curva Cero Cupón Pesos   | Componente principal 1 |
|                   |                          | Componente principal 2 |
|                   |                          | Componente principal 3 |
|                   | Curva Cero Cupón UVR     | Componente principal 1 |
|                   |                          | Componente principal 2 |
|                   |                          | 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                    |
|                   | 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.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

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 = Valor en Riesgo del portafolio de inversiones  
 VaR individual = Vector de valores en riesgo por cada factor  
 ρ = 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 2017:

| Tipo de Riesgo           |             | Factores de Riesgo     |            |
|--------------------------|-------------|------------------------|------------|
| Tasa de interés          | CEC Pesos   | Componente Principal 1 | \$0        |
|                          |             | Componente Principal 2 | \$0        |
|                          |             | Componente Principal 3 | \$0        |
|                          | CEC UVR     | Componente Principal 1 | \$0        |
|                          |             | Componente Principal 2 | \$0        |
|                          |             | Componente Principal 3 | \$0        |
|                          | CEC Tesoros | Componente Principal 1 | \$0        |
|                          |             | Componente Principal 2 | \$0        |
|                          |             | Componente Principal 3 | \$0        |
|                          | DTF         | Corto Plazo            | \$0        |
| Largo Plazo              |             | \$0                    |            |
| IPC                      | IPC         | \$0                    |            |
| Tasa de cambio           | TRM         | TRM                    | -          |
|                          | Euro        | Euro                   | \$0        |
| Precio de acciones       | IGBC        | IGBC                   | \$ 165,364 |
|                          | World Index | World Index            | \$0        |
| Participaciones en FIC's | FIC's       | FIC's                  | -          |

El Valor en Riesgo del Fondo se ubicó en \$ 165,364, cifra que representa el 1.427% del valor del portafolio de inversiones (\$ 11,585,000).

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 Weighed 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

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

---

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.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

---

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 Riesgos de Crédito y Contraparte**

El riesgo de crédito representa la posibilidad de que el Fondo incurra en un deterioro de su patrimonio como consecuencia del incumplimiento de un compromiso contractual por parte de un tercero, situación que exige destinar recursos para atender el cumplimiento por sí mismo o materializar una pérdida en el balance. Dicho incumplimiento puede presentarse como consecuencia de insolvencia, iliquidez o quiebra absoluta de las entidades emisoras de títulos valores en los que el Fondo tenga posiciones abiertas, o como consecuencia de insolvencia, iliquidez o quiebra absoluta de una contraparte con la que el Fondo haya adquirido un compromiso bilateral producto de una negociación de activos.

Al respecto es preciso señalar que el gestor profesional del Fondo adelanta debidas diligencias para garantizar la idoneidad de las inversiones, así como para mitigar al máximo la posibilidad de asumir pérdidas por incumplimientos de los compromisos contractuales a cargo de las contrapartes en las negociaciones.

#### **4.1.4 Riesgos de Mercado Inmobiliario**

El evaluador analizó los perfiles económicos de las zonas regionales y locales, incluyendo el empleo, la población, los ingresos del hogar, y las tendencias de bienes raíces. La zona se estudió adicionalmente para evaluar la calidad general y el estado y las tendencias de desarrollo emergentes para el mercado de bienes raíces. El área de mercado inmediata fue inspeccionada y examinada para tener en cuenta las influencias externas sobre el tema.

El tasador confirmó y analizó características legales y físicas de la propiedad en cuestión incluyendo tamaños de sitio y mejoras, los datos de llanura, zona sísmica, de zonificación, servidumbres y gravámenes, el acceso y la exposición del sitio, y los materiales de construcción y la condición de las mejoras.

Según avalúo, realizado el 31 de mbre del 2017 al bien inmueble que posee el Fondo I y con la zonificación de uso industrial, se consideró que no se posee un riesgo de Mercado alto debido a la ubicación de la Propiedad y accesibilidad a la zona.

#### **4.1.4 SARLAFT – Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo**

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

El SARLAFT que ha implementado Alianza Fiduciaria S.A. permite protegerse frente al riesgo de LA/FT, este sistema se instrumenta a través de las diversas etapas y elementos que lo integran las cuales se encuentran contenidas en el manual de SARLAFT y deben ser objeto de continuo seguimiento, evaluación y actualización de acuerdo a la evolución del mercado y las mejores prácticas en esta materia, con el fin de realizar los ajustes que se consideren necesarios para el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento del sistema de administración del riesgo LAFT. La Junta Directiva de Alianza Fiduciaria S.A. ha adoptado las medidas adecuadas a través del programa SARLAFT, el cual implementa mecanismos para el seguimiento de las operaciones realizadas por los

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

clientes, con el fin de determinar su razonabilidad con las actividades e información por ellos declarada, así como realizar los respectivos reportes a órganos de control cuando hubiere lugar a encontrar operaciones sospechosas.

**Oficial de Cumplimiento**

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

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

**NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El saldo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 estaba representado en pesos colombianos, en cuentas de ahorro y corriente. Estas cuentas de ahorro generan rendimientos financieros de acuerdo a las tasas efectivas de cada banco. A continuación se presentan los saldos:

| <b>Entidad Bancaria</b>  | <b>Calificación</b> | <b>Calificadora</b>                                     | <b>Fecha de Calificación</b> | <b>31-dic-2017</b>  | <b>31-dic-2016</b> |
|--------------------------|---------------------|---|------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Cuenta Corriente</b>  |                     |   |                              |                     |                    |
|                          |                     |   |                              | \$                  | \$                 |
| Bancolombia              | F1+                 | Fitch Ratings Colombia S.A Soc. Calificadora de Valores | 30/06/2017                   | -                   | 1,157              |
| Banco de Occidente       | F1+                 | Fitch Ratings Colombia S.A Soc. Calificadora de Valores | 30/06/2017                   | -                   | 34                 |
| <b>Cuenta de Ahorros</b> |                     |   |                              |                     |                    |
| Bancolombia              | F1+                 | Fitch Ratings Colombia S.A Soc. Calificadora de Valores | 30/06/2017                   | 2,423,772           | -                  |
| Banco de Occidente       | F1+                 | Fitch Ratings Colombia S.A Soc. Calificadora de Valores | 30/06/2017                   | 586,857             | 480,838            |
| <b>Total Efectivo</b>    |                     |   |                              | <b>\$ 3,010,629</b> | <b>\$ 482,029</b>  |

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían restricciones sobre el efectivo.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

**NOTA 6. ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL VALOR RAZONABLE**

El saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 comprendía lo siguiente:

|   | <u>31-dic-17</u>     | <u>31-dic-16</u>     |
|---|----------------------|----------------------|
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados- Instrumentos de patrimonio (1) | \$ -                 | \$ 2,699,944         |
| Inversiones en derechos fiduciarios – propiedades de inversión (2)                      | 11,585,000           | 11,838,000           |
| <b>Total Activos Financieros</b>  | <b>\$ 11,585,000</b> | <b>\$ 14,537,944</b> |

(1) A continuación se detalla la participación en Fondos de Inversión Colectiva a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

| <u>Emisor</u>                                 | <u>Administrado</u>    | <u>31-dic-17</u> | <u>31-dic-16</u>    |
|---|------------------------|------------------|---------------------|
| Fondo de Inversión Colectiva Alianza Liquidez | Alianza Fiduciaria S.A | \$ -             | \$ 2,699,944        |
|   |                        | <u>\$ -</u>      | <u>\$ 2,699,944</u> |

(2) Los derechos fiduciarios – propiedades de inversión a 31 de diciembre de 2017 y 2016, tenían la composición que se detalla a continuación:

| <b>Fideicomiso</b>        | <u>31-dic-17</u>     |                        | <u>31-dic-16</u>     |                        |
|---------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                           | <u>Valor</u>         | <u>% participación</u> | <u>Valor</u>         | <u>% participación</u> |
| Fideicomiso Estación Brio | \$ 8,339,000         | 100                    | \$ 8,636,000         | 100                    |
| Fideicomiso Prolub        | 1,619,000            | 100                    | 1,585,000            | 100                    |
| Fideicomiso Santa Ana     | 1,627,000            | 100                    | 1,617,000            | 100                    |
| <b>Total</b>              | <b>\$ 11,585,000</b> |                        | <b>\$ 11,838,000</b> |                        |

Los derechos fiduciarios correspondían a las inversiones efectuadas por el Fondo a través de patrimonios autónomos administrados por Alianza Fiduciaria S.A. y de los cuales el activo subyacente corresponde a inmuebles, los cuales fueron actualizados mediante avalúos efectuados en el mes de diciembre de 2017, estos derechos se actualizaron de acuerdo a certificación emitida por los fideicomisos en el mes de diciembre.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existían restricciones sobre las inversiones.

Los activos financieros del Fondo se miden al valor razonable de forma recurrente y se clasifican bajo el siguiente nivel de jerarquía:

|  | <u>VALOR RAZONABLE</u> | <u>JERARQUIA</u>     |
|--|------------------------|----------------------|
|  | <u>31-dic-17</u>       | <u>3</u>             |
| <b>Inversiones en derechos fiduciarios- propiedades de inversión</b> |                        |                      |
| Inversiones en derechos fiduciarios – propiedades de inversión       | \$ 11,585,000          | \$ 11,585,000        |
| <b>Total activos financieros</b>                                     | <b>\$ 11,585,000</b>   | <b>\$ 11,585,000</b> |

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

|  | Calificación de la fiduciaria | Calificación al emisor | VALOR RAZONABLE      |                     | JERARQUIA            |   |
|--|-------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---|
|  |                               |                        | 31-dic-16            |                     | 1                    | 3 |
| Inversiones a valor razonable con cambios en resultados      |                               |                        |                      |                     |                      |   |
| Instrumentos de patrimonio                                   |                               |                        |                      |                     |                      |   |
| Emisores nacionales  | AAA                           | 1/AAA                  | \$ 2,699,944         | \$ 2,699,944        | \$ -                 |   |
| Inversiones en derechos fiduciarios-propiedades de inversión |                               |                        |                      |                     |                      |   |
| Inversiones en derechos fiduciarios-propiedades de inversión |                               |                        | \$ 11,838,000        | \$ -                | \$ 11,838,000        |   |
| <b>Total activos financieros</b>                             |                               |                        | <b>\$ 14,537,944</b> | <b>\$ 2,699,944</b> | <b>\$ 11,838,000</b> |   |

Durante el 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se presentaron reclasificaciones en los niveles de jerarquía del valor razonable.

El siguiente es el movimiento para diciembre 2017 y 2016 de los activos financieros medidos a valor razonable clasificado dentro de nivel de jerarquía 1 y 3, el cual refleja las ganancias o pérdidas que afectaron el resultado integral.

|   | 31-dic-17            | 31-dic-16            |
|---|----------------------|----------------------|
| Saldo Inicial   | \$ 14,537,944        | \$ 17,630,455        |
| Nivel 1 Utilidad (Pérdida) por Valoración con cambios en resultados   | 35,347               | 170,844              |
| Nivel 3 - Utilidad (Pérdida) por Valoración con cambios en resultados | (253,000)            | (1,612,000)          |
| (Ventas) / Compras, neto  | (2,735,291)          | (1,651,355)          |
| <b>Saldo Final</b>  | <b>\$ 11,585,000</b> | <b>\$ 14,537,944</b> |

#### Metodología y Valoración Derechos Fiduciarios

Las inversiones en derechos fiduciarios que posee el Fondo a través de Fideicomisos cuyo activo subyacente estaba representado en inversiones en inmuebles. Son actualizadas reconociendo la variación presentada entre el valor de la inversión (libros) y el nuevo valor del patrimonio del fideicomiso, (certificación patrimoniales o estados financieros), como un mayor o menor valor de la inversión con cambios en el resultado.

#### Proceso de Valoración (De acuerdo a Reglamento)

Cuando el inmueble se encuentre en un patrimonio autónomo, el valor de la inversión en el balance del Fondo se determinará como el valor de los derechos fiduciarios. No obstante, el Fideicomiso deberá valorar el subyacente cumpliendo con el procedimiento establecida en los literales (I) y (II) del reglamento.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 este saldo comprendía lo siguiente:

|  | <u>31-dic-2017</u> | <u>31-dic-2016</u>  |
|--|--------------------|---------------------|
| Arrendamientos (1)   | \$ 127,493         | \$ 65,626           |
| Venta de bienes y servicios (2)  | 800,995            | 4,120,000           |
| Diversas   | 6,572              | 88,764              |
| Deterioro otras cuentas por cobrar                                     | -                  | (80,562)            |
| <b>Total cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar</b> | <b>\$ 935,060</b>  | <b>\$ 4,193,828</b> |

(1) A 31 de diciembre de 2017 y 2016, sobre las cuentas por cobrar por concepto de arrendamientos no se generó deterioro, debido a que el saldo correspondió a facturas del mes de diciembre.

(2) A 31 de diciembre de 2017 correspondía al valor pendiente de cobro por concepto de la venta del inmueble Ofix 33 y al 31 de diciembre de 2016 al valor pendiente de cobro por concepto de la venta del Inmueble Blue Gardens.

**NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo comprendía lo siguiente:

|                                     | <u>31-dic-2017</u>   | <u>31-dic-2016</u>   |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Bodega Siberia                      | \$ 11,364,660        | \$ 11,345,618        |
| Bodega Zona Franca Candelaria 4     | 3,787,359            | 3,107,107            |
| Bodega Zona Franca Candelaria 3     | 2,731,165            | 3,108,001            |
| Bodega Zona Franca Candelaria 2     | 2,649,704            | 4,305,395            |
| Local Ofix 33                       | 1,857,441            | 3,450,226            |
| Inmueble Milla de Oro               | 5,959,369            | 5,523,392            |
| Inmueble One Plaza                  | 6,588,492            | 5,739,421            |
| Inmueble Estación de Cali           | 1,539,356            | 3,854,180            |
| Palma Grande                        | 2,467,573            | -                    |
| <b>Total propiedad de inversión</b> | <b>\$ 38,945,119</b> | <b>\$ 40,433,340</b> |

A 31 de diciembre de 2017 el detalle de las valorizaciones por cada uno de los inmuebles de acuerdo al Avalúo realizado, es el siguiente:

| Inmueble                        | Nombre de Avaluador | Fecha de Avalúo | Metodología | Valor         |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|-------------|---------------|
| Bodega Siberia                  | CBRE Colombia S.A.S | 28/12/2017      | 1           | 20,001        |
| Bodega Zona Franca Candelaria 4 | CBRE Colombia S.A.S | 28/12/2017      | 1           | (457,016)     |
| Bodega Zona Franca Candelaria 3 | CBRE Colombia S.A.S | 28/12/2017      | 1           | (376,498)     |
| Bodega Zona Franca Candelaria 2 | CBRE Colombia S.A.S | 28/12/2017      | 1           | (517,487)     |
| Local Ofix 33                   | CBRE Colombia S.A.S | 28/12/2017      | 1           | (91,000)      |
| Inmueble Milla de Oro           | CBRE Colombia S.A.S | 28/12/2017      | 1           | 435,000       |
| Inmueble One Plaza              | CBRE Colombia S.A.S | 28/12/2017      | 1           | 851,000       |
| Inmueble Estación de Cali       | CBRE Colombia S.A.S | 28/12/2017      | 1           | 93,000        |
| Palma Grande                    | CBRE Colombia S.A.S | 28/12/2017      | 1           | 83,000        |
| <b>Total Avaluos</b>            |                     |                 |             | <b>40,000</b> |

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

A 31 de diciembre de 2016 el detalle de las valorizaciones por cada uno de los inmuebles de acuerdo al Avaluó realizado, es el siguiente:

| Inmueble                        | Nombre de Avaluador       | Fecha de Avaluó | Metodología | Valor         |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------|-------------|---------------|
| Bodega Siberia                  | Logan Institucional Value | 17/10/2016      | 1           | 11,342        |
| Bodega Zona Franca Candelaria 4 | Logan Institucional Value | 19/08/2016      | 1           | 3,106         |
| Bodega Zona Franca Candelaria 3 | Logan Institucional Value | 19/08/2016      | 1           | 3,107         |
| Bodega Zona Franca Candelaria 2 | Logan Institucional Value | 19/08/2016      | 1           | 4,304         |
| Local 102 y 103 Ofix 33         | Logan Institucional Value | 09/11/2016      | 1           | 1,948         |
| Local 101 Ofix 33               | Logan Institucional Value | 09/11/2016      | 1           | 1,501         |
| Inmueble Milla de Oro           | Logan Institucional Value | 25/06/2016      | 1           | 5,523         |
| Inmueble One Plaza              | Logan Institucional Value | 25/06/2016      | 1           | 5,736         |
| Inmueble Estación de Cali       | Logan Institucional Value | 27/06/2016      | 1           | 1,446         |
| Palma Grande                    | Logan Institucional Value | 27/06/2016      | 1           | 2,384         |
| <b>Total Avaluos</b>            |                           |                 |             | <b>40,397</b> |

La propiedad de inversión se mide inicial y posteriormente al valor razonable de forma recurrente y se clasifica bajo el nivel 3 a través de avalúos por perito independiente.

#### Metodología y supuestos de valoración

Existen cuatro métodos aceptados para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Ingresos
- Capitalización Directa
- Enfoque Comparativo de Mercado
- Enfoque de Costos

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio y de la cantidad y calidad de la información disponible.

#### 1. Enfoque de Ingresos

En el enfoque de ingresos el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo. Flujo de Efectivo Descontado Este método ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

#### 2. Capitalización Directa

Este método convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

### 3. Enfoque Comparativo de Mercado

El Enfoque Comparativo de Mercado considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

### 4. Enfoque de Costos

En el Enfoque de Costos la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia.

### Selección de la Metodología

El mercado objeto para cualquier bien raíz, se integra de aquellas entidades capaces de beneficiarse del Mayor y Mejor Uso de una propiedad, de buena voluntad y pagando un precio justo. En el caso de la propiedad en estudio, el tipo de comprador será típicamente un inversionista/usuario. La valuación realizada en este trabajo intenta duplicar el análisis que utilizaría un comprador potencial.

Hemos considerado la aplicación de todas las metodologías en esta valuación; sin embargo, en función de la información recabada y las características de la propiedad, hemos considerado que el Enfoque de Ingresos es el que tiene mayor peso en la reconciliación del valor de mercado para la propiedad.

Hemos aplicado también el Enfoque de mercado como método alterno de valuación y como comprobación del valor obtenido mediante el Enfoque de Ingresos.

El Enfoque Físico Directo o de Costo de Reposición no se ha considerado como metodología de valuación en este estudio debido en parte a la dificultad de estimar la depreciación física y funcional así como la obsolescencia técnica y funcional. Además los inversionistas no utilizan esta metodología para identificar valores para propósitos de compra. Este enfoque solo se ha tomado como base para determinar el valor asegurable de la propiedad.

El siguiente es el movimiento para el 31 de diciembre de 2017 y 2016 de la propiedad de inversión medida al valor razonable clasificado dentro del nivel de jerarquía 3, el cual refleja las ganancias o pérdidas que afectaron el resultado integral:

| <b>Propiedad de Inversión</b>   | <b>31-dic-2017</b>   | <b>31-dic-2016</b>   |
|---|----------------------|----------------------|
| Saldo Inicial   | \$ 40,433,340        | \$ 24,977,990        |
| Utilidad (Pérdida) valoración por re-expresión de UVR con cambios en resultados | 74,990               | 252,687              |
| Neto Compras / (Ventas)   | (1,563,211)          | 15,202,663           |
| <b>Saldo Final</b>  | <b>\$ 38,945,119</b> | <b>\$ 40,433,340</b> |

### Proceso de Valoración (De acuerdo a Reglamento)

I. Los bienes inmuebles en que invierta el Fondo, se valorarán diariamente conforme a lo previsto en el numeral 6.3 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera o las normas que la modifiquen o sustituyan, la cual

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

estableció que en primera instancia las inversiones en bienes inmuebles deberán ser valoradas por el precio que determine el proveedor de precios para valoración designado como oficial para los inmuebles del Fondo.

II. Cuando el proveedor de precios designado como oficial para la valoración de inmuebles no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se requerirá de un avalúo comercial efectuado dentro los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. Una vez realizado, éste deberá actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener nuevos valores. Posteriormente, los inmuebles deberán ser objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. Una vez practicado el avalúo, será este el valor que en forma inmediata adopte el Fondo como valor comercial del inmueble.

El mencionado valor corresponderá al valor de mercado del inmueble y deberá expresarse en el balance en moneda legal.

La estimación del valor comercial de los inmuebles deberá efectuarse siguiendo los métodos valuatorios reconocidos en la normatividad vigente.

El mayor o menor valor del inmueble determinado por el evaluador, será registrado como utilidad o pérdida tanto en el activo como en el patrimonio del fondo y hará parte del cálculo de la unidad de participación. La valoración de los bienes inmuebles se deberá hacer por agentes especializados en esta materia. Los agentes especializados y sus funcionarios no podrán tener directa o indirectamente, interés en el resultado de los avalúos o en sus posibles utilidades, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses. Tampoco podrán tener ninguna relación de subordinación o dependencia con la Sociedad Administradora, ni la condición de beneficiario real de la Sociedad Administradora o ser esta última beneficiaria real de la sociedad evaluadora.

**NOTA 9. OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 este saldo comprendía lo siguiente:

|                                   | <u>31-dic-2017</u> | <u>31-dic-2016</u> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gastos pagados por anticipado (1) | \$ 4,776           | \$ 4,079           |
| <b>Total Otros activos</b>        | <b>\$ 4,776</b>    | <b>\$ 4,079</b>    |

(1) A 31 de diciembre de 2017 correspondía al saldo pendiente por amortizar de las pólizas que amparan la propiedad de inversión y se tienen actualmente con el BBVA Seguros Colombia S.A. así:

| Tipo de Activo          | Amparo                                 | Vida útil | Vigencia   |            | Saldo al inicio del periodo | Amortización del periodo | Saldo en libros del activo al final del periodo (miles de pesos) |
|-------------------------|--|-----------|------------|------------|-----------------------------|--------------------------|--|
|                         |  |           | Inicio     | Final      |                             |                          |  |
| Póliza                  | Póliza de todo riesgo daños materiales | 1 Año     | 23/02/2016 | 23/02/2017 | \$ 4,079                    | (4,079)                  | -  |
| Póliza                  | Póliza de todo riesgo daños materiales | 1 Año     | 23/02/2017 | 23/02/2018 | 27,596                      | (22,820)                 | 4,776  |
| <b>Subtotal seguros</b> |  |           |            |            | <b>\$ 31,675</b>            | <b>(26,899)</b>          | <b>4,776</b>   |

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

A 31 de diciembre de 2016 correspondía al saldo pendiente por amortizar de las pólizas que amparan la propiedad de inversión y se tienen actualmente con el BBVA Seguros Colombia S.A. así:

| Tipo de Activo       | Amparo                                 | Vida útil | Vigencia   |            | Saldo al inicio del periodo | Amortización del periodo | Saldo en libros del activo al final del periodo (miles de pasos) |
|----------------------|--|-----------|------------|------------|-----------------------------|--------------------------|--|
|                      |  |           | Inicio     | Final      |                             |                          |  |
| Póliza               | Póliza de todo riesgo daños materiales | 1 Año     | 23/02/2016 | 23/02/2017 | \$ 24,950                   | (20,871)                 | 4.079  |
| <b>Total General</b> |  |           |            |            | <b>\$ 24.950</b>            | <b>(20,871)</b>          | <b>4.079</b>   |

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 este saldo comprendía lo siguiente:

|  | 31-dic-2017      | 31-dic-2016       |
|--|------------------|-------------------|
| Comisiones fiduciarias (1)   | \$ 8,938         | \$ 7,315          |
| Costos y Gastos por pagar  | -                | 4,988             |
| Proveedores y servicios por pagar                                    | 11,060           | 35,753            |
| Impuestos  | 61,457           | 63,784            |
| Diversas (2)   | 3,599            | 1,074             |
| <b>Total cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar</b> | <b>\$ 85,054</b> | <b>\$ 112,914</b> |

(1) Correspondía a la comisión de administración del Fondo a favor de Alianza Fiduciaria a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

(2) A 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a rendimientos por girar al inversionista Jorge Ignacio Martínez Gómez

**NOTA 11. OTROS PASIVOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 este saldo comprendía lo siguiente:

|                            | 31-dic-2017      | 31-dic-2016     |
|----------------------------|------------------|-----------------|
| Otros (1)                  | \$ 84,732        | \$ 7,922        |
| <b>Total Otros pasivos</b> | <b>\$ 84,732</b> | <b>\$ 7,922</b> |

(1) A 31 de diciembre de 2017, correspondía a arrendamientos recibidos por anticipado por valor de \$39,132 y Comisión por venta de Inmueble por valor de \$45,600; y a diciembre 31 de 2016 correspondía a la nota crédito a favor de Cooperativa Medica del Valle por mayor valor consignado en el arrendamiento del mes de diciembre.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

**NOTA 12. ACTIVOS NETOS ATRIBUIDOS A LOS ADHERENTES**

El saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 comprendía lo siguiente:

|  | <u>31-dic-2017</u>          | <u>31-dic-2016</u>          |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Saldo Inicial  | \$ 59,530,384               | \$ 63,669,920               |
| Aportes de los adherentes  | -                           | -                           |
| Retiros (1)  | (5,085,010)                 | (2,151,385)                 |
| Rendimientos Abonados  | -                           | (1,988,151)                 |
| Resultados del Ejercicio   | (134,576)                   | -                           |
| <b>Total activos netos atribuidos a los adherentes del Fondo</b> | <b><u>\$ 54,310,798</u></b> | <b><u>\$ 59,530,384</u></b> |

(1) El 3 de marzo de 2017 y el 27 de julio, se autorizó devolución de aportes por \$ 2,085,010 y 3,000,000 respectivamente.

El 27 de diciembre de 2016, se autorizó devolución de aportes por \$ 2,151,385  
 Para el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza el número de encargos para 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue de 98.

Durante los periodos a 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, no sobrepasó los límites de concentración por emisor, ni por adherente establecidos en las normas y demás límites establecidos por el reglamento del mismo.

Las unidades del Fondo se detallan a continuación:

|                          | <u>31-dic-2017</u> | <u>31-dic-2016</u> |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Número de unidades       | 5,311,006.616987   | 5,796,368.258518   |
| Valor de unidad en pesos | \$ 10,226.083674   | \$ 10,270.290235   |

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

Su plazo de maduración y redención es de 10 años. Los inversionistas sólo podrán redimir sus derechos de forma directa con el Fondo únicamente al momento del vencimiento del término de duración del mismo o en caso de decretarse una liquidación anticipada. En estos casos, el valor de las unidades de participación para propósitos de su redención será el vigente para la fecha de redención.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

**NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 este saldo comprendía lo siguiente:

|   | <u>Diciembre 2017</u> | <u>Diciembre 2016</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Intereses en cuentas de Ahorro                  | \$ 171,338            | \$ 52,350             |
| Por Venta de Inversiones (1)                    | -                     | 229,756               |
| Arrendamientos (2)                              | 2,292,579             | 1,995,954             |
| Valoración de Propiedades de Inversión          | 74,990                | 252,687               |
| Diversos (3)                                    | 54,690                | 11,300                |
| <b>Total Ingresos de Actividades Ordinarias</b> | <b>\$ 2,593,597</b>   | <b>\$ 2,542,047</b>   |

(1) A 31 de diciembre de 2016 este saldo correspondió al ingreso por la venta del Inmueble Blue Gardens efectuada el 21 de diciembre

(2) Corresponde al ingreso por el uso de inmuebles y su saldo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se compone de los siguientes terceros:

|   | <u>31-dic-2017</u>  | <u>31-dic-2016</u> |
|---|---------------------|--------------------|
| Citibank Colombia s.a.  | \$ 86,600           | 137,675            |
| Districargo operación s.a.  | 101,039             | -                  |
| Distriservices Colombia s.a.  | 141,580             | 1,144,687          |
| Snider & cia s a  | 1,149,634           | -                  |
| cooperativa medica del valle y de profesionales de Colombia Coomeva | -                   | 156,139            |
| Prolub s.a  | 137,186             | 179,576            |
| Prosalon distribuciones sas   | 97,605              | 26,901             |
| Magenta productions sas   | 166,477             | 55,492             |
| Almaviva zona franca s.a.s  | -                   | 99,677             |
| Lifestyle brands of Colombia sas                                    | 141,215             | 64,794             |
| 36 grados sas   | -                   | 4,310              |
| Knauf de Colombia s a s   | -                   | 18,799             |
| Logistic services free zone sas                                     | -                   | 64,551             |
| Green Services and Solutions SAS                                    | 2,282               | -                  |
| Ega Kat zona franca SAS   | 92,942              | -                  |
| Inversiones bike & fitness s.a.s                                    | 176,019             | 43,353             |
| <b>Total ingresos por arrendamientos</b>                            | <b>\$ 2,292,579</b> | <b>1,995,954</b>   |

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

(3) A continuación se relaciona el detalle de las cuentas ingresos diversos a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

|                                | <u>31-dic-2017</u> | <u>31-dic-2016</u> |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Recobros y recuperaciones (a)  | \$ 29,958          | 1,783              |
| Otros ingresos (b)             | 24,732             | 9,517              |
| <b>Total ingresos diversos</b> | <b>\$ 54,690</b>   | <b>11,030</b>      |

(a) Al 31 de diciembre de 2017, este saldo correspondía a la recuperación del deterioro de cuentas por cobrar por valor de \$19,676 y el reintegro de la Secretaria de Hacienda Distrital por el doble pago de impuesto predial por valor de \$10,282 y al 31 de diciembre de 2016 correspondía al reintegro de BBVA SEGUROS COLOMBIA S.A. por pago de póliza de seguro.

(b) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a ingresos por intereses de mora y al 31 de diciembre de 2016 este saldo correspondía a una cuenta por pagar a favor de la empresa Gestión Cargo (Nutresa) arrendatario del inmueble Bodega 2 zona franca candelaria, la cual según ellos no tienen pendiente de cobro al Fondo Inmobiliario Alianza, de acuerdo a lo anterior se registró como ingreso para el Fondo.

**NOTA 14. GASTOS**

Al 30 de diciembre de 2017 y 2016 este saldo comprendía lo siguiente:

|  | <u>Diciembre 2017</u> | <u>Diciembre 2016</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>GASTOS</b>  |                       |                       |
| Valoración de Inversión a Valor Razonable – Instrumentos de Patrimonio | \$ (217,653)          | \$ (1,441,156)        |
| Servicios Bancarios  | (762)                 | (984)                 |
| Comisiones de Administración de Fondos de Inversión Colectiva (1)      | (859,766)             | (961,479)             |
| Otras (comisiones) (2)   | (179,584)             | (113,743)             |
| Honorarios (3)   | (276,072)             | (291,197)             |
| Impuestos y Tasas  | (314,606)             | (217,028)             |
| Contribuciones y Afiliaciones  | (4,913)               | (5,277)               |
| Seguros  | (26,899)              | (32,604)              |
| Mantenimiento y Reparaciones   | (22,927)              | (35,903)              |
| Deterioro  | -                     | (179)                 |
| Diversos (4)   | (824,991)             | (1,430,648)           |
| <b>Total gastos</b>  | <b>\$ (2,728,173)</b> | <b>\$ (4,530,198)</b> |

(1) A 31 de diciembre de 2017 y 2016 correspondía a la comisión por administración del Fondo de Inversión Colectiva a favor de Alianza Fiduciaria S.A.

(2) A 31 de diciembre de 2017 correspondía a la comisión de administración de los fideicomisos por \$30,984, Comisión por venta de Inmuebles por valor de \$45,600 y la comisión de éxito cobrada por Colliers Internacional Colombia por valor de \$103,000 y al 31 de diciembre de 2016 este saldo correspondía al gasto por comisión de administración de los Fideicomisos en donde se tienen derechos fiduciarios.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017**  
**(Todos los valores están expresados en miles de pesos a menos que se indique de otro modo.)**

(3) A 31 de diciembre de 2017 y 2016 correspondía a.

|                       | <u>31-dic-2017</u> | <u>31-dic-2016</u> |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Revisoría fiscal      | \$ 6,789           | 8,229              |
| Asesorías jurídicas   | 71,500             | 105,502            |
| Asesorías Financieras | -                  | 64,514             |
| Otros honorarios      | 179,783            | 97,952             |
| Comité de vigilancia  | 18,000             | 15,000             |
| <b>total</b>          | <b>\$ 276,072</b>  | <b>291,197</b>     |

(4) A continuación se relaciona el detalle de diversos a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

|                                   | <u>31-dic-2017</u> | <u>31-dic-2016</u> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Acueducto y alcantarillado        | 2,274              | 2,262              |
| Energía                           | \$ 452             | 8,127              |
| Aseo                              | -                  | 309                |
| Fotocopias                        | 42                 | 244                |
| Gastos de Administración          | 297,311            | 365,293            |
| Vigilancia                        | 67,872             | 79,456             |
| Notariales                        | 193,153            | 904                |
| Perdida en Venta de Inmuebles (a) | 42,216             | -                  |
| Pago rendimientos (b)             | 221,400            | 974,053            |
| Otros gastos (c)                  | 271                | -                  |
| <b>Total gastos diversos</b>      | <b>\$ 824,991</b>  | <b>1,430,648</b>   |

(a) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la pérdida que se generó por la venta de parte del Inmueble Ofix 33.

(b) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, correspondía al pago de rendimientos a los inversionistas del Fondo.

(c) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a condonación de Intereses al cliente Magenta Productions.

**NOTA 15. CONTINGENCIAS**

El Fondo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 no tenía contingencias que la administración conociera en materia fiscal, administrativa, civil, comercial y penal, provenientes de terceros, a favor o en contra del fondo.

**NOTA 16. EVENTOS SUBSECUENTES**

No se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha del informe del revisor fiscal.