Alianza Fiduciaria S. A.
34163 - Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza
Estados Financieros

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 e informe de revisor fiscal

Informe del revisor fiscal sobre los estados financieros individuales

A los señores Adherentes del
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza

27 de febrero de 2019

He auditado los estados financieros adjuntos del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza administrado por la sociedad fiduciaria Alianza Fiduciaria S. A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultados, de otros resultados integrales, de cambios en los activos netos atribuibles a los adherentes 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 esté libre 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.

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.

A los señores Adherentes del
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza

27 de febrero de 2019

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 2018 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.

Otros asuntos

Los estados financieros del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otro revisor fiscal, vinculado a PricewaterhouseCoopers Ltda., quien en informe de fecha 27 de febrero de 2018 emitió una opinión sin salvedades sobre los mismos. Mi opinión no es calificada con respecto a este asunto.

Natalia Andrea Valderrama Tapiero
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 151456-T
Designada por PwC Contadores y Auditores Ltda.

ALIANZA FIDUCIARIA S. A.
34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	$ 5,125,428	$ 3,010,629
Activos financieros medidos a valor razonable	6	9,860,000	11,585,000
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	3,384,384	935,060
Propiedades de inversión	8	33,212,742	38,945,119
Otros activos no financieros	9	3,367	4,776
TOTAL ACTIVOS		**$ 51,585,921**	**$ 54,480,584**
PASIVOS			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	10	88,164	85,054
Otros pasivos no financieros	11	6,119	84,732
TOTAL PASIVOS		**94,283**	**169,786**
ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO (Ver Estado adjunto)	12	**$ 51,491,638**	**$ 54,310,798**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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

Camilo Andrés Hernández Cuellar
Representante Legal

María del Pilar Albornoz Rodríguez
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 56353-T

Natalia Andrea Valderrama Tapiero
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 151456-T
Designada por PwC Contadores y Auditores Ltda.
(Ver mi informe adjunto)

ALIANZA FIDUCIARIA S. A.
34163 FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	13		
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		$ 129,842	$ 171,338
Arrendamientos		1,891,482	2,292,579
Rendimientos por anulaciones		-	6
Ingresos por valorización de propiedades de inversión		668,109	74,989
Diversos		63,765	54,686
Total ingresos de Actividades Ordinarias		**$ 2,753,198**	**$ 2,593,598**
GASTOS	14		
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio		$ (106,000)	$ (217,653)
Servicios bancarios		(1,626)	(762)
Comisión administración		(794,999)	(859,766)
Otras comisiones		(57,991)	(179,584)
Venta de inversiones		(119,000)	-
Honorarios		(174,419)	(276,072)
Impuestos y tasas		(308,456)	(314,606)
Contribuciones, afiliaciones y transferencias		(5,129)	(4,913)
Seguros		(23,636)	(26,899)
Mantenimiento y reparaciones		(109,537)	(22,927)
Deterioro		(2,513)	-
Diversos		(369,061)	(824,992)
Total gastos		**$ (2,072,367)**	**$ (2,728,174)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**$ 680,831**	**$ (134,577)**
Otro Resultado Integral			
Otro Resultado Integral, neto de impuestos		$ -	$ -
Resultado integral del Ejercicio		**$ 680,831**	**$ (134,577)**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

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

Camilo Andrés Hernández Cuellar
Representante Legal

María del Pilar Albornoz Rodríguez
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 56353-T

Natalia Andrea Valderrama Tapiero
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 151456-T
Designada por PwC Contadores y Auditores Ltda.
(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 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos).

	Nota	APORTES DE LOS ADHERENTES	RETIROS DE LOS ADHERENTES	RESULTADOS	TOTAL ACTIVOS NETOS
SALDO AL 01 DE ENERO DE 2017		**$ 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 período		-	-	(134,576)	(134,576)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017		**$ 61,681,769**	**$ (7,236,395)**	**$ (134,576)**	**$ 54,310,798**
SALDO AL 01 DE ENERO DE 2018		**$ 61,681,769**	**$ (7,236,395)**	**$ (134,576)**	**$ 54,310,798**
Retiros de los adherentes		-	(3,499,991)	-	(3,499,991)
Rendimientos abonados		(134,576)	-	134,576	-
Resultado del período		-	-	680,831	680,831
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	**12**	**$ 61,547,193**	**$ (10,736,386)**	**$ 680,831**	**$ 51,491,638**

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

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

Camilo Andrés Hernández Cuellar
Representante Legal

María del Pilar Albornoz Rodriguez
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 56353-T

Natalia Andrea Valderrama Tapiero
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 151456-T
Designada por PwC Contadores y Auditores Ltda.
(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 2018 Y 2017
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	DICIEMBRE 2018	DICIEMBRE 2017
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado del ejercicio		**$ 680,831**	**$ (134,576)**
Mas (menos) ingresos (gastos) que no afectaron el capital de trabajo:			
Pérdida valoración de activos financieros medidos a valor razonable	6	106,000	217,653
(Utilidad) valoración de propiedades de inversión por avalúo	8 y 14	(659,881)	(74,990)
(Utilidad) valoración de propiedades de inversión por UVR	8 y 14	(8,228)	-
Cambios netos en activos y pasivos de Operación			
Disminución de activos financieros medidos a valor razonable	6	1,619,000	2,735,291
Disminución de propiedades de inversión	8	6,400,486	1,563,211
(Incremento) Disminución de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	(2,449,324)	3,258,768
Disminución (Incremento) en otros activos no financieros	9	1,409	(697)
Incremento (Disminución) cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	11	3,110	(27,860)
(Disminución) Incremento en otros pasivos no financieros	12	(78,613)	76,810
Flujos de efectivo netos provistos (usados en) por actividades de operación		**$ 5,614,790**	**$ 7,613,610**
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
(Disminución) netos por aportes de los adherentes del Fondo	12	(3,499,991)	(5,085,010)
Flujos de efectivo netos provistos (usados en) actividades de financiación		**(3,499,991)**	**(5,085,010)**
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**2,114,799**	**2,528,600**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5	3,010,629	482,029
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	**$ 5,125,428**	**$ 3,010,629**

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

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

Camilo Andrés Hernández Cuellar Representante Legal	María del Pilar Albornoz Rodríguez Contador Público Tarjeta Profesional No. 56353-T	Natalia Andrea Valderrama Tapiero Revisor Fiscal Tarjeta Profesional No. 151456-T Designada por PwC Contadores y Auditores Ltda. (Ver mi informe adjunto)

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

Alianza Fiduciaria S. A. (en adelante "la Fiduciaria"), es una sociedad anónima de carácter privado constituida por Escritura Pública No. 545 de febrero 11 de 1986 en la Notaría 10 del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia del 16 de junio de 1986 mediante Resolución No. 3357.

En desarrollo de su objeto social, la Fiduciaria, constituyó el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza (en adelante "el Fondo"), cuyo reglamento fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia, la vigencia del Fondo es de 10 años. Para todos los efectos legales el domicilio del Fondo será el mismo de la Sociedad Administradora.

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

Los bienes del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Alianza 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.

El Fondo de Inversión Colectiva 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.

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.

Política de Inversión

Tipo de Fondo y Objeto

El Fondo es un Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos y condiciones del Decreto 2555 de 2010. La redención de participaciones solo podrá efectuarse al vencimiento del plazo de duración de El FONDO o por la liquidación anticipada de ésta. Lo anterior sin perjuicio de la redención parcial y anticipada prevista en el presente reglamento.

Este Fondo busca la obtención de ingresos que generen inversiones mediante la conformación de un portafolio de inversión inmobiliaria.

Activos aceptables para invertir

El Fondo podrá realizar inversiones en los siguientes activos:

- Bienes inmuebles construidos, destinados a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas e institucionales.
- Bienes inmuebles en proceso de construcción.
- Bienes inmuebles sin construir.
- Títulos emitidos en proceso de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
- Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos que tengan como activos subyacentes bienes construidos, destinados a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas e institucionales.
- Derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva inmobiliarios inmobiliario administrados por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) con el propósito de atender los requerimientos de liquidez del Fondo de conformidad con los límites establecidos en el reglamento del Fondo.

Límites a la inversión

La política de inversión del Fondo prevé una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos del Fondo en:

i. Bienes inmuebles construidos destinados a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas e institucionales,
ii. Bienes inmuebles en proceso de construcción,
iii. Bienes inmuebles sin construir (lotes) y
iv. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por los activos aceptables para invertir.

Liquidez del Fondo

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

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADO INTERMEDIOS Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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 2420 de 2015 modificado por los decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, así como por el decreto 2483 de 28 de diciembre de 2018 por medio del cual se compilan y actualizan los marcos técnicos de las Normas de Información Financiera NIIF para el Grupo 1 y de las Normas de Información Financiera, y se dictan otras disposiciones.

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 (SFC). Los estados financieros de fin de ejercicio del Fondo fueron preparados de acuerdo con la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva el 27 de febrero de 2018. Los mismos pueden ser modificados y deben ser aprobados por los adherentes.

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

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 midiendo 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 en la NIIF 9 "Instrumentos 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 Presentación de los estados financieros

- El estado de situación financiera que se acompaña, está presentado de acuerdo al orden de liquidez.
- El estado de resultados que se acompaña, está presentado de acuerdo con el objeto del Fondo el cual comienza presentando el resultado de los ingresos operacionales y discriminando los gastos reconocidos en el resultado basado en su naturaleza.

- El estado de flujo de efectivo está presentado usando el método indirecto el cual comienza presentando la ganancia o pérdida en términos netos, partida que cambia luego por los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y causaciones, así como las partidas de resultados asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o financiación.
- El estado de cambios en el patrimonio que se acompaña, se presenta de forma comparativa

2.2 Moneda funcional y de presentación

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

2.3 Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las valoraciones, en el caso de partidas que se han vuelto a valorar. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados, excepto si se difieren en el otro resultado integral como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversiones netas cualificadas.

2.4 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. El efectivo es medido a valor razonable, es decir, al valor de los depósitos.

2.5 Activos financieros inversiones

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

Clasificación

El Fondo ha clasificado sus inversiones de acuerdo con el modelo de negocio definido estrategicamente por el Comité de Inversiones; la clasificación de tales activos será como inversiones negociables teniendo en cuenta que el objetivo principal es la obtención de rentabilidad por las fluctuaciones del precio.

Reconocimiento

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

- Inversiones en títulos participativos.

Los títulos participativos corresponden a participaciones en Fondos de Inversión Colectiva con una calificación máxima AAA, acciones en empresas nacionales y extranjeras y derechos fiduciarios.

Medición inicial

Las inversiones se deben registrar inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día deberán valorarse a valor razonable, a TIR o variación patrimonial, según corresponda su clasificación. La contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor razonable de las inversiones, se realizará a partir de la fecha de su compra, individualmente, por cada título o valor.

Medición posterior

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

Inversiones títulos participativos

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

2.6 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Reconocimiento

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

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

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

Medición

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

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

Deterioro de valor

El Fondo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sobre las cuentas por cobrar. En cada fecha de presentación, el Fondo mide el valor por pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, es decir, durante toda la vigencia de la cuenta por cobrar.

El Fondo aplica para la determinación de las pérdidas por deterioro el enfoque simplificado, es decir, donde se miden las pérdidas por deterioro por la vigencia del activo financiero, para la preparación del modelo de deterioro se determinó los siguientes criterios:

- La evaluación y aplicación del deterioro se realizó sobre una base colectiva de instrumentos financieros con características de riesgo similar, considerando toda la información razonable y sustentable, en donde se identificó información sobre el incremento de un riesgo significativo de pérdida.
- Presunción del incremento significativo del riesgo: Cuando las cuentas por cobrar presenten una morosidad superior a 30 días, se presume que se cuenta con un riesgo significativo de pérdida.
- Presunción del incumplimiento: Cuando las cuentas por cobrar presenten una morosidad superior a 90 días, se presume que existe un incumplimiento.
- Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo se espera generalmente que se reconozcan antes de que un instrumento financiero pase a estar en mora.

Considerando los aspectos mencionados previamente, a continuación, se evidencia el modelo simplificado aplicable como deterioro a las cuentas por cobrar.

Intervalos	Tasa de pérdida
1-30	2,5%
31 - 60	21,4%
61 - 90	46,2%
Más de 91	100,0%
No pago	100,0%

El Fondo reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en la fecha de presentación.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, el Fondo no necesita necesariamente identificar todos los escenarios posibles. Sin embargo, considerará el riesgo o probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que ocurra y de que no ocurra esa pérdida crediticia, incluso si dicha posibilidad es muy baja.

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.

2.7 Propiedades de inversión

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

Baja en cuentas

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

2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

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

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

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

Baja en cuentas

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

2.9 Activos netos atribuibles a los adherentes

Aportes efectuados por los adherentes del Fondo

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

De conformidad con lo dispuesto por el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995, el valor de la unidad de participación vigente para las operaciones del día corresponderá al valor de 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:

$$VUOt = PCFt / NUCt\text{-}1$$

Donde:

VUOt=	Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del día t.
PCF =	Pre-cierre del Fondo del día t.
NUCt-1=	Número de Unidades de Participación del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.

2.10 Ingresos

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

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

Valoración activos financieros inversiones

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

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

Intereses

Las inversiones para mantener hasta el vencimiento medidas y las cuentas por cobrar medidas al costo amortizado, reconocerán los intereses como ingresos calculados utilizando el método del interés efectivo. Este deberá calcularse aplicando la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto de un activo financiero.

Arrendamientos

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

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

2.11 Gastos

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

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

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

2.12 Controles de ley

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

2.13 Nuevos pronunciamientos contables

2.13.1. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones incorporadas al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación debe ser evaluada más allá del 1 de enero de 2019 o que pueden ser aplicadas de manera anticipada.

El decreto 2483 de 28 de diciembre de 2018 Por medio del cual se compilan y actualizan los marcos técnicos de las Normas de Información Financiera NIIF para el Grupo 1 y de las Normas de Información Financiera, incorporados en los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016 y 2170 de 2017, respectivamente, y se dictan otras disposiciones tales como nuevas normas, modificaciones o enmiendas emitidas o efectuadas por el IASB a las Normas Internacionales de Información Financiera entre los años 2015 y 2017, para evaluar su aplicación en ejercicios financieros que comiencen más adelante del 1 de enero de 2019, aunque su aplicación podría ser efectuada de manera anticipada.

Enmiendas

A continuación, se relacionan las enmiendas emitidas por el IASB durante el segundo semestre del año 2017.

NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos: Se establece que las inversiones de largo plazo en asociadas o negocios conjuntos a las que no se les aplique el método de participación aplicarán los requerimientos de la NIIF 9. Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos, emitida en octubre de 2017 añadió el párrafo 14A y eliminó el párrafo 41. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 a los periodos anuales sobre los que se informa que comenzaran a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

NIIF 9 – Instrumentos Financieros: características de cancelación anticipada con compensación negativa, emitida en octubre de 2017, añadió los párrafos 7.2.29 a 7.2.34 y B4.1.12A y modificó los párrafos B4.1.11 (b) Y B4.1.12(b). Una entidad aplicará estas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

CINIIF 22 'Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas": Esta Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.

Medición posterior del activo por derecho de uso

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo.

Medición inicial del pasivo por arrendamiento

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento:

a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento.

- Cambios contables del arrendador

Un arrendador clasificará cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero. Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

La aplicación de la NIIF 16 para el arrendador no presenta cambios significativos, puesto que la clasificación del contrato de arrendamiento regirá bajo los criterios de transferencia de riesgos y beneficios.

2.14 Cambios en las políticas contables

2.14.1 Instrumentos Financieros

El Fondo ha adoptado la NIIF 9 emitida por el IASB considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2018, que dio como resultado cambios en las políticas contables de los estados financieros. El Fondo no adoptó anticipadamente ninguna de las versiones de NIIF 9 en períodos anteriores.

En consecuencia, para las revelaciones de las notas, las modificaciones generadas a las revelaciones de la NIIF 7 solo se han aplicado al período actual. El período de información comparativa divulga las revelaciones hechas en el año anterior.
A continuación, se detallan las revelaciones relacionadas con el impacto de la adopción de la NIIF 9 en el Fondo:

	NIC 39		NIIF 9	
	Categoría	**Valor en libros**	**Categoría**	**Valor en libros**
Activos financieros				
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	Costo amortizado (Préstamos y cuentas por cobrar)	935,060	Costo amortizado	935,060

Como se observa no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos financieros.

Derivado del análisis realizado no se evidencio indicios de pérdida para estas cuentas por cobrar, por ende, la implementación de la NIIF 9 no genera impactos.

Impactos de la implementación

El Fondo al 31 de diciembre de 2018, contaba con los siguientes contratos de arrendamiento:

Contratos	Tercero	Objeto	Fondo actúa como
Bodega 2 ZFC	Grupo Empresarial Radar S.A.S.	Arrendamiento del inmueble Bodega 2 de la manzana P127 lote 32-2, ubicada en la ciudad de Cartagena, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria n° 060-266952 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena. El término del contrato se dará desde el 01 de agosto de 2018 hasta el 31 de agosto de 2021.	Arrendador
Bodega 3 ZFC	Distriservices S.A. Colombia	Arrendamiento del inmueble Bodega 3 de la manzana P127, ubicada en la ciudad de Cartagena, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria n° 060-259719 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena. El término del contrato se dará desde el 07 de julio de 2017 con duración de 30 días prorrogable sucesiva y automáticamente. La parte que quiera dar por terminado el contrato, deberá notificarlo por escrito a la otra parte con cinco días hábiles antes de la ocurrencia de la prórroga automática.	Arrendador
Bodega 4 ZFC	Distriservices S.A. Colombia	Arrendamiento de un área de 500m2 localizados en el piso 1 de la bodega 4 de la manzana P127 ubicada en la ciudad de Cartagena. El término del contrato se dará desde el 08 de agosto de 2017 con duración de 30 días prorrogable sucesiva y automáticamente. La parte que quiera dar por terminado el contrato, deberá notificarlo por escrito a la otra parte con cinco días hábiles antes de la ocurrencia de la prórroga automática.	Arrendador

Bodegas 1A - 6A	Snider & CIA S.A.S.	Arrendamiento de los inmuebles bodegas 1A, 2A, 3A, 4A, 5A y 6A identificadas respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria n° 50N-20558150, 50N-20558151, 50N-20558152, 50N-20558153, 50N-20558154 Y 50N-20558155 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá - Zona Norte. El término del contrato se dará desde el 11 de noviembre del 2011	Arrendador
Local B1-05	Lifestyle Brands of Colombia S.A.S	Arrendamiento del inmueble local comercial B1-05 dentro del proyecto La Estación Centro Comercial comprendido dentro del lindero de la Escritura Pública n° 3615 de la notaría 10 de Cali. El término del contrato se dará desde el 15 de noviembre de 2015 hasta el 27 de abril 2021.	Arrendador
Local B1-04	Lifestyle Brands of Colombia S.A.S	Arrendamiento del inmueble local comercial B1-04 dentro del proyecto La Estación Centro Comercial comprendido dentro del lindero de la Escritura Pública n° 3615 de la notaría 10 de Cali. El término del contrato se dará desde el 8 de julio de 2016 hasta el 8 de abril de 2021.	Arrendador
Local Santa Ana	Prosalon Distribuciones S.A.S	Arrendamiento del inmueble Local Santa Ana del centro comercial y de oficinas Santa Ana. El término del contrato se dará desde el 01 de septiembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2021.	Arrendador
Cuartos útiles 40-41	Citibank Colombia S.A	Arrendamiento del inmueble cuartos útiles n° 40 y 41 ubicados en el Centro Empresarial Ofix 33 en Medellín. El término del contrato se dará desde el 11 de diciembre de 2010 hasta el 30 de septiembre de 2020.	Arrendador
Local Palma Grande	Inversiones Bike & Fitness S.A.S	Arrendamiento del inmueble Local 0121 Drive Thru Palma Grande Mall ubicado en Medellín. El término del contrato se dará desde el 13 de junio de 2016 hasta 23 de mayo de 2021.	Arrendador

Parqueaderos Ofix33	Andres Albeiro Galvis Arango	Arrendamiento de los inmuebles parqueaderos privados n° 122 y 124 identificados con el folio de matrícula inmobiliaria n° 001-994707 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, ubicados en el Centro Empresarial Ofix 33 en Medellín. El término de este contrato se dará desde el 31 de enero de 2018 con duración de 30 días prorrogable sucesiva y automáticamente. La parte que quiera dar por terminado el contrato, deberá notificarlo por escrito a la otra parte con cinco días hábiles antes de la ocurrencia de la prórroga automática.	Arrendador

Como se observa, el Fondo actúa como arrendador y como se mencionó anteriormente, la implementación de la NIIF 16 para el arrendador no genera ningún impacto puesto que no existen cambios significativos con lo establecido en la NIC 17. La clasificación de los contratos se mantiene como financiero u operativo, respecto a la transferencia de beneficios y riesgos.

NOTA 3. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

3.1. Negocio en marcha

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 Fiduciaria no tiene conocimiento de ninguna situación que le haga creer que el Fondo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha.

3.2 Estimaciones a valor razonable

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

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

Valor razonable de instrumentos financieros

Para los activos financieros inversiones, el valor razonable es determinado por el proveedor de precios designado, en los casos en que no se cuente con un proveedor de precios, se aplicarán los criterios de medición descritos en la política contable.

Valor razonable de propiedades de inversión

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

El Fondo contrató especialistas en valuación para determinar los valores razonables a las respectivas fechas de cierre de los períodos sobre los que se informa. Para las propiedades de inversión, el valuador utilizó el Enfoque de Ingresos ya que según informa es el que tiene mayor peso en la reconciliación del valor de mercado para las propiedades. Los supuestos clave utilizados en la determinación de estos valores razonables se explican con más detalle en la Nota 8.

3.3 Arrendamientos operativos – el Fondo como arrendador

El Fondo ha celebrado arrendamientos comerciales de propiedades de inversión. El Fondo ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los contratos celebrados, que ha retenido todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia, han contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.

NOTA 4. RIESGOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

4.1 Riesgos Financieros

En atención a las disposiciones regulatorias impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en materia de administración de riesgos, Alianza Fiduciaria diseñó e implementó sistemas integrales para la gestión de los riesgos a los que se encuentra expuesta en el desarrollo de su objeto social. La permanente participación de la firma en el mercado de valores, bien sea con recursos propios o administrados, representa una inminente exposición a los riesgos de mercado, liquidez, crédito y contraparte.

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

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

A continuación se describen las metodologías de cuantificación de cada uno de los riesgos, los mecanismos de mitigación y los niveles de exposición observados al 31 de diciembre de 2018.

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.

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 2018:

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	$ 0
	Euro	Euro	$0
Precio de acciones	IGBC	IGBC	$ 299,754.85
	World Index	World Index	$0
Participaciones en FIC´s	FIC´s	FIC´s	$ 0

El Valor en Riesgo del Fondo se ubicó en $ 299,754.85, cifra que representa el 3.040% del valor del portafolio de inversiones ($ 9,860,000.00).

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

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

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

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

4.1.2 Riesgo de Liquidez

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

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

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

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

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

4.1.3 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.
El Comité de Riesgos y la Junta Directiva evalúan los resultados arrojados por el modelo y autorizan la asignación de cupos, contemplando además el criterio de experto y los factores cualitativos que no recoge la metodología descrita.

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

La Fiduciaria 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 la Fiduciaria permite protegerse frente al riesgo de LA/FT, este sistema se instrumenta a través de las diversas etapas y elementos que lo integran las cuales se encuentran contenidas en el manual de SARLAFT y deben ser objeto de continuo seguimiento, evaluación y actualización de acuerdo a la evolución del mercado y las mejores prácticas en esta materia, con el fin de realizar los ajustes que se consideren necesarios para el efectivo, eficiente y oportuno funcionamiento del sistema de administración del riesgo LAFT. La Junta Directiva de la Fiduciaria ha adoptado las medidas adecuadas a través del programa SARLAFT, el cual implementa mecanismos para el seguimiento de las operaciones realizadas por los clientes, con el fin de determinar su razonabilidad con las actividades e información por ellos declarada, así como realizar los respectivos reportes a órganos de control cuando hubiere lugar a encontrar operaciones sospechosas.

Oficial de Cumplimiento

Para el desarrollo de las funciones de prevención y control del riesgo de lavado de Activos y financiación del terrorismo, la Junta Directiva de 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 al 31 de diciembre de 2018 y 2017 estaba representado en pesos colombianos, en cuentas de ahorro, estas generan rendimientos financieros de acuerdo a las tasas efectivas de cada banco. A continuación se presentan los saldos:

Entidad Bancaria	Calificación	Calificadora	Fecha de Calificación	31-dic-18	31-dic-17
Bancolombia	F1+	Fitch Ratings Colombia S.A Soc. Calificadora de Valores	21/06/2018	4,411,500	2,423,772
Banco de Occidente			06/09/2018	713,928	586,857
Total Efectivo				**$ 5,125,428**	**$ 3,010,629**

La tasa de interés aplicada a las cuentas de ahorros del Fondo del cierre a 31 de diciembre de 2018 fue para Bancolombia 4.25% y Banco de occidente de 4.30% E.A.

A continuación se relacionan las partidas conciliatorias:

	31-dic-18		31-dic-17	
	Cantidad	Valor	Cantidad	Valor
Inferiores a 30 días				
Naturaleza crédito				
Notas crédito pendientes de contabilizar	10	86,377	-	-
Superiores a 30 días				
Naturaleza débito				
Notas débito pendientes de contabilizar	51	4,469	-	-
Subtotal	**61**	**90,846**	**-**	**-**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían restricciones sobre el efectivo.

NOTA 6. ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE

El saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 comprendía lo siguiente:

	31-dic-18	31-dic-17
Inversiones en derechos fiduciarios (1)	$ 9,860,000	$ 11,585,000
Total Activos Financieros	**$ 9,860,000**	**$ 11,585,000**

(1) Los derechos fiduciarios a 31 de diciembre de 2018 y 2017, tenían la composición que se detalla a continuación:

	31-dic-18		31-dic-17	
Fideicomiso	Valor	Participación	Valor	Participación
Fideicomiso Estación Brio	$ 8,500,000	100%	$ 8,339,000	100%
Fideicomiso Prolub	-	0%	1,619,000	100%
Fideicomiso Santa Ana	1,360,000	100%	1,627,000	100%
Total	**$ 9,860,000**		**$ 11,585,000**	

Los derechos fiduciarios correspondían a las inversiones efectuadas por el Fondo a través de patrimonios autónomos administrados por Alianza Fiduciaria y de los cuales el activo subyacente corresponde a inmuebles, los cuales fueron actualizados mediante avalúos efectuados en el mes de diciembre de 2018, estos derechos se actualizaron de acuerdo a certificación emitida por los fideicomisos en el mes de diciembre de 2018.

El siguiente es el movimiento para 31 de diciembre de 2018 y 2017 de los activos subyacentes reconocidos en los derechos fiduciarios, el cual refleja las ganancias o pérdidas que afectaron el resultado integral.

Propiedad de Inversión	31-dic-18	31-dic-17
Saldo Inicial	$ 11,585,000	$ 14,537,944
Utilidad (Pérdida) valoración	(106,000)	(217,653)
Neto Compras / (Ventas)	(1,619,000)	(2,735,291)
Saldo Final	**$ 9,860,000**	**$ 11,585,000**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían restricciones sobre las inversiones.

Los activos financieros del Fondo se miden por variación patrimonial de forma recurrente y se clasifican bajo el siguiente nivel de jerarquía:

	NIVEL DE JERARQUÍA 3	
Inversiones en derechos fiduciarios		
Inversiones en derechos fiduciarios	$	9,860,000
Total activos financieros	**$**	**9,860,000**

Durante el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se presentaron reclasificaciones en los niveles de jerarquía del valor razonable.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 este saldo comprendía lo siguiente:

		31-dic-18		31-dic-17
Arrendamientos (1)	$	184,031	$	127,493
Venta de bienes y servicios (2)		3,200,000		800,995
Diversas (3)		2,866		6,572
Deterioro (4)		(2,513)		-
Total cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	**$**	**3,384,384**	**$**	**935,060**

(1) A 31 de diciembre de 2018 y 2017, sobre las cuentas por cobrar por concepto de arrendamientos las cuales tienen vencimiento menor a 30 días.

(2) A 31 de diciembre de 2018 correspondía al valor pendiente de cobro por venta del inmueble Milla de Oro. A 31 de diciembre de 2017, correspondía al valor pendiente de cobro por venta del inmueble Ofix 33.

(3) A 31 de diciembre de 2018 correspondía a intereses de mora por los arrendamientos que cumplieron el vencimiento de 30 días, estos intereses de mora tienen una periodicidad de recaudo menor a 30 días. A 2017, correspondía al valor pendiente de cobro por concepto de reintegro por pago de administración de los inmuebles las cuales tienen un vencimiento inferior a 30 días.

(4) A 31 de diciembre de 2018 correspondía al cálculo del deterioro de las cuentas por cobrar a nombre del arrendataria Snider & CIA S.A.S a través del siguiente cálculo aplicando la política implementada por El Fondo:

ARRENDATARIO SNIDER & CIA S.A.				Identificacion: 860517479	Liquidación Alianza	
Fecha de vencimiento		Valor facturado	Factura N.	Saldo por pagar	Días de mora	Valor a Deterio
5/12/2018	31/12/2018	98,923,049.00	846	98,923,049.00	26	2,470,502.78
7/12/2018	31/12/2018	1,344,080.00	852	1,344,080.00	24	33,567.03
7/12/2018	31/12/2018	374,842.00	852	374,842.00	24	9,361.30
Totales		186,897,077.00		100,641,971.00		2,513,431.12

Análisis de deterioro

Intervalos	Facturación	Recaudo	or recaud	Tasa de pérdida	
Al día	2,424	1,463			
1-30		849	961	2.5%	
31 - 60		60	112	21.4%	Más de 30 días riesgo significativo
61 - 90		28	52	46.2%	
Más de 91		19	24	100.0%	Más de 90 días incumplimiento
No pago		5	5	100.0%	
Total fact		2,424			

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo comprendía lo siguiente:

	31-dic-18	31-dic-17
Bodega Siberia	$ 11,927,761	$ 11,364,660
Bodega Zona Franca Candelaria 4	3,804,000	3,787,359
Bodega Zona Franca Candelaria 3	2,839,117	2,731,165
Bodega Zona Franca Candelaria 2	2,804,077	2,649,704
Local Ofix 33	1,695,402	1,857,441
Inmueble Milla de Oro	-	5,959,369
Inmueble One Plaza	6,801,579	6,588,492
Inmueble Estación de Cali	840,224	1,539,356
Palma Grande	2,500,582	2,467,573
Total propiedades de inversión	**$ 33,212,742**	**$ 38,945,119**

El siguiente es el movimiento para el 31 de diciembre de 2018 y 2017 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:

Propiedad de Inversión	31-dic-18	31-dic-17
Saldo Inicial	$ 38,945,119	$ 40,433,340
Utilidad por valoración	668,110	74,990
Neto Compras / (Ventas)	(6,400,487)	(1,563,211)
Saldo Final	**$ 33,212,742**	**$ 38,945,119**

Metodología de Valuación

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

Método de capitalización directa

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

CONCLUSIÓN CAPITALIZACIÓN DIRECTA	
[illegible]	$926,829,216
Tasa de Capitalización:	8.25%
Conclusión Capitalización Valor	$11,234,293,526
Ajustes:	
Menos: Inferior a Renta de Mercado	[illegible]
Valor Total de los Ajustes	-$72,781,302
Conclusión Capitalización Directa	**$11,161,512,224**
Conclusión Capitalización Directa (Redondeada)	**$11,160,000,000**

Método del flujo de efectivo descontado

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

- Selección de la Tasa de Descuento: Basados en la investigación y una revisión de la información interna de CBRE, propiedades como la estudiada, se analizan utilizando tasas de descuento de entre 11,0% y 13,00%. Considerando las características de la propiedad, se eligió utilizar una tasa de descuento del 11.25%.

- Tasa de Capitalización para reversión: Tomando en consideración las características de los ingresos en la propiedad en estudio, ubicación y utilidad futura, una tasa de capitalización de reversión 25 puntos básicos más que la utilizada en la capitalización directa puede justificarse. Así, el Ingreso Neto de Operación del año 11, será capitalizado con una tasa de 8.50%.

[illegible]	11.25%	[illegible]	10
[illegible]	8.50%	[illegible]	Año 11
[illegible]	1.15%	[illegible]	5,175

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Año 1	dic-2018	$883,451,677	$878,285,421	0.898876	$789,470,041
Año 2	dic-2019	$941,292,165	$935,794,022	0.807979	$756,101,722
Año 3	dic-2020	$1,004,210,291	$998,350,431	0.726273	$725,075,033
Año 4	dic-2021	$1,054,820,686	$1,048,667,833	0.652830	$684,601,534
Año 5	dic-2022	$1,107,977,595	$1,101,517,100	0.586813	$646,384,815
Año 6	dic-2023	$1,162,976,157	$1,156,197,311	0.527473	$609,862,370
Año 7	dic-2024	$1,030,659,909	$1,024,610,024	0.474133	$485,801,065
Año 8	dic-2025	$1,294,436,553	$1,268,525,023	0.426187	$540,628,431
Año 9	dic-2026	$1,353,168,048	$1,345,294,435	0.383089	$515,367,667
Año 10	dic-2027	$1,414,559,323	$1,406,331,397	0.344350	$484,269,900
Año 11	dic-2028	$1,480,145,224			
Reversión			$17,213,218,281	0.344350	$5,927,367,841
VP del Flujo Estimado					**$12,164,930,420**
Valor de Mercado Final (Redondeado)					**$12,165,000,000**
Precio por Metro Cuadrado					**$2,350,724.64**

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
NOI	Año 1	7.26%	$883,451,677	$170,715.30
	Año 1 - 5 (Prom.)	8.21%	$998,350,483	$192,917.97
	Año 6 - 10 (Prom.)	10.28%	$1,251,159,998	$241,770.05
Flujo de Caja	Año 1	7.22%	$878,285,421	$169,716.99
	Año 1 - 5 (Prom.)	8.16%	$992,522,961	$191,791.88
	Año 6 - 10 (Prom.)	10.19%	$1,240,191,638	$239,650.56

NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 este saldo comprendía lo siguiente:

	31-dic-18	31-dic-17
Gastos pagados por anticipado (1)	$ 3,367	$ 4,776
Total Otros activos	**$ 3,367**	**$ 4,776**

(1) A 31 de diciembre de 2018 y 2017 correspondían 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. A continuación se detallan los saldos:

Tipo de Activo	Amparo	Vida útil	Vigencia Inicio	Vigencia Final	Saldo al inicio del año	Amortización del año	Saldo en libros del activo al final del año
Póliza	Todo riesgo daños materiales	1 Año	23/02/2018	23/02/2019	$ 27,003	(23,636)	3,367
			Total seguros		**$ 27,003**	**(23,636)**	**3,367**

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

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

Al 31 de diciembre 2018 y 2017 este saldo comprendía lo siguiente:

		31-dic-18		31-dic-17
Comisiones fiduciarias	$	8,400	$	8,938
Proveedores y servicios por pagar		14,944		11,060
Impuestos		59,212		61,457
Retenciones		5,608		-
Diversas (1)		-		3,599
Total cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	**$**	**88,164**	**$**	**85,054**

(1) A 2017, correspondía a rendimientos por girar al inversionista Jorge Ignacio Martínez Gómez. El pago se realizó en un periodo inferior a 12 meses.

NOTA 11. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 este saldo comprendía lo siguiente:

		31-dic-18		31-dic-17
Ingresos recibidos por anticipado	$	6,115	$	39,132
Diversos (1)		4		45,600
Total Otros pasivos	**$**	**6,119**	**$**	**84,732**

(1) A 31 de diciembre de 2018 correspondía a un mayor valor pagado por parte del cliente Inversiones Bike & Fitnes en la factura del mes de diciembre de 2018, dicho saldo se cruzará con la factura del mes de enero de 2019. A 31 de diciembre de 2017, correspondía a Comisión por venta de inmueble por valor de $45,600, el pago se realiza en un periodo inferior a 12 meses.

NOTA 12. ACTIVOS NETOS ATRIBUIDOS A LOS ADHERENTES DEL FONDO

El saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 comprendía lo siguiente:

		31-dic-18		31-dic-17
Saldo Inicial	$	54,310,798	$	59,530,384
Retiros de los adherentes		(3,499,991)		(5,085,010)
Rendimientos abonados		-		-
Resultados del periodo		680,831		(134,576)
Total activos netos atribuidos a los adherentes del Fondo	**$**	**51,491,638**	**$**	**54,310,798**

Para el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza el número de encargos para 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de 98 de encargos correspondiente a 78 inversionistas.

Durante los periodos a 31 de diciembre de 2018 y 2017 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:

	31-dic-18	31-dic-17
Número de unidades	4,975,361.963536	5,311,006.616987
Valor de unidad en pesos	$ 10,349.324915	$ 10,226.083674

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.

NOTA 13. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 este saldo comprendía lo siguiente:

	31-dic-18	31-dic-17
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses	$ 129,842	$ 171,338
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio	-	-
Arrendamientos	1,891,482	2,292,579
Rendimientos por anulaciones	-	6
Ingresos por valorización de propiedades de inversión	659,881	74,989
Valoración por re-expresión de UVR en propiedades de inversión	8,228	-
Diversos (1)	63,765	54,685
Total ingresos	**$ 2,753,198**	**$ 2,593,597**

(1) A 31 de diciembre de 2018 el saldo correspondía a los intereses de mora por $33,764; cobro de indemnidad por terminación de contrato a Prolub $30,000 y aproximación a miles por pago de impuestos $1. A 31 de diciembre de 2017 correspondía a la recuperación de deterioro de cuentas por cobrar por valor de $19,676; el reintegro de la Secretaría de Hacienda Distrital por el doble pago de impuesto predial por valor de $10,282 e intereses de mora por $24,732.

NOTA 14. GASTOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 este saldo comprendía lo siguiente:

	31-dic-18	31-dic-17
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio	$ (106,000)	$ (217,653)
Servicios bancarios	(1,626)	(762)
Comisión administración	(794,999)	(859,766)
Otras comisiones	(57,991)	(179,584)
Venta de inversiones	(119,000)	-
Honorarios	(174,419)	(276,072)
Impuestos y tasas	(308,456)	(314,606)
Contribuciones, afiliaciones y transferencias	(5,129)	(4,913)
Seguros	(23,636)	(26,899)
Mantenimiento y reparaciones	(109,537)	(22,927)
Deterioro	(2,513)	-
Diversos (1)	(369,061)	(824,992)
Total gastos	**$ (2,072,367)**	**$ (2,728,174)**

(1) A 31 de diciembre de 2018 el saldo lo comprendía servicio de acueducto y alcantarillado $2,045; servicio de energía $485; gastos de ejercicios anteriores $5,996; servicio de aseo $3,449; gastos de administración $203,881; servicio de vigilancia $45,110; legales y notariales $74,466; otros servicios $33,619; pérdida por anulación de rendimientos $8 y aproximación a miles $2. A 31 de diciembre de 2017 el saldo lo comprendía servicio de acueducto y alcantarillado $2,274; servicio de energía $452; fotocopias $42; gastos de administración $297,311; servicio de vigilancia $67,872; legales y notariales $193,153; pérdida en venta de inmueble Ofix 33 $42,216; pago de rendimientos a los inversionistas $221,400 y condonación de intereses a Magenta Productions $271.

NOTA 15. CONTINGENCIAS

El Fondo a 31 de diciembre de 2018 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 2018 y la fecha del informe de revisión del revisor fiscal.