

**34163 - Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza – En Liquidación  
Administrado por Alianza Fiduciaria S.A.**

*Estados Financieros por los años finalizados al 31 de diciembre de 2023 y  
2022 e informe de Revisor Fiscal.*



**Building a better  
working world**

## **Informe del Revisor Fiscal**

Señores  
Inversionistas del *Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza*  
Administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

### **Opinión**

He auditado los estados financieros adjuntos del *Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza - 34163* (en adelante “el Fondo”), administrado por Alianza Fiduciaria S.A., (en adelante “la Fiduciaria”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

### **Bases de la Opinión**

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

### **Párrafo de énfasis - Negocio en Marcha**

Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2023, el negocio se encuentra en etapa de liquidación; dicha liquidación se produce por el vencimiento del plazo de acuerdo con establecido en el Reglamento. Esta situación genera una incertidumbre material sobre la capacidad del negocio para continuar como un negocio en marcha. Los planes de la administración en relación con esta situación se describen en la Nota 2.5.1 En consecuencia, los estados financieros fueron preparados por la Fiduciaria bajo el supuesto de negocio en marcha, por lo que no incluyen ajustes y/o reclasificaciones que pudieran ser necesarios de no resolverse esa situación a favor de la continuidad de las operaciones del Fondo. Mi opinión no ha sido modificada por este asunto.

### **Asuntos Claves de Auditoría**

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

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

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

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

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



## **Responsabilidades de la Sociedad Administradora y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros**

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

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

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

## **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

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

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

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evaluar lo adecuado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la Administración.



**Building a better  
working world**

- Concluir sobre si es adecuado que la Administración utilice la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, debo llamar la atención en el informe del auditor sobre las revelaciones relacionadas, incluidas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Las conclusiones del auditor se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe, sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una entidad no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

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

#### **Otros Asuntos**

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia la Fiduciaria al 31 de diciembre de 2022, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por otro revisor fiscal designado por Ernst & Young Audit S.A.S., sobre los cuales expresó su opinión sin salvedades el 1 de marzo de 2023.

#### **Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

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

Jesús Ricardo Silva Ramírez  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 288462-T  
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá, Colombia  
28 de febrero de 2024

**34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA – EN LIQUIDACION  
ADMINISTRADO POR - ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

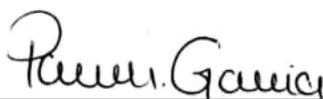
	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Activos</b>			
Efectivo	5	\$ 2,019,201	\$ 1,999,458
Activos financieros medidos a valor razonable	6	10,508,000	10,583,000
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	117,310	-
Propiedades de inversión	8	13,724,460	13,820,552
Otros activos no financieros	9	2,174	2,888
<b>Total activos</b>		<b>\$ 26,371,145</b>	<b>\$ 26,405,898</b>
<b>Pasivos</b>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	10	\$ 130,038	\$ 416,928
Otros pasivos	11	16,302	-
<b>Total pasivos</b>		<b>\$ 146,340</b>	<b>\$ 416,928</b>
<b>Activos netos atribuibles a los adherentes del fondo</b>	12	<b>\$ 26,224,805</b>	<b>\$ 25,988,970</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

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



Camilo Andrés Hernández Cuellar  
Representante Legal



Paola Andrea García Ceballos  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 178846-T



Jesús Ricardo Silva Ramírez  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 288462-T  
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR – 530  
(Véase mi informe del 28 de febrero de 2024)

**34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA – EN LIQUIDACION  
ADMINISTRADO POR - ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

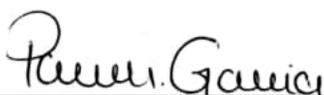
	NOTA	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Ingresos Netos</b>	<b>13</b>		
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		\$ 244,069	\$ 279,207
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio		-	371,000
Arrendamientos		1,406,027	1,974,647
Utilidad neta por valoración de propiedades de inversión		810,888	3,187,097
Diversos		5,240	4,517
<b>Total, ingresos netos</b>		<b>\$ 2,466,224</b>	<b>\$ 5,816,468</b>
<b>Gastos Netos</b>	<b>14</b>		
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio		\$ (75,000)	\$ -
Servicios bancarios		(3,471)	(214)
Comisión de administración		(236,322)	(339,013)
Otras comisiones		(98,545)	(236,000)
Pérdida neta en venta de propiedades de inversión		(26,980)	(2,297,278)
Honorarios		(79,885)	(131,086)
Impuestos y tasas		(147,926)	(177,448)
Seguros		(10,548)	(18,766)
Mantenimientos y reparaciones		(191,839)	(108,992)
Redención rendimientos fondo		(400,000)	-
Diversos		(107,873)	(2,800,160)
<b>Total, gastos netos</b>		<b>\$ (1,378,389)</b>	<b>\$ (6,108,957)</b>
<b>Total, Resultado del ejercicio</b>		<b>\$ 1,087,835</b>	<b>\$ (292,489)</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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



Camilo Andrés Hernández Cuellar  
Representante Legal



Paola Andrea García Ceballos  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 178846-T



Jesús Ricardo Silva Ramírez  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 288462-T  
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR – 530  
(Véase mi informe del 28 de febrero de 2024)

34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA – EN LIQUIDACION  
 ADMINISTRADO POR - ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
 ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO  
 POR LOS AÑOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022  
 (Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

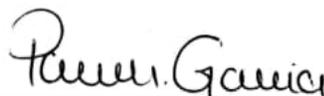
	Nota	APORTES DE LOS ADHERENTES	RETIROS DE LOS ADHERENTES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL, ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>		\$ 62,728,891	\$ (25,195,751)	\$ 656,320	\$ 38,189,460
Retiros de los adherentes		-	(11,908,001)	-	(11,908,001)
Rendimientos abonados		656,320	-	(656,320)	-
Resultado del ejercicio		-	-	(292,489)	(292,489)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>10</b>	<b>\$ 63,385,211</b>	<b>\$ (37,103,752)</b>	<b>\$ (292,489)</b>	<b>\$ 25,988,970</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>		\$ 63,385,211	\$ (37,103,752)	\$ (292,489)	\$ 25,988,970
Retiros de los adherentes		-	(852,000)	-	(852,000)
Rendimientos abonados		(292,489)	-	292,489	-
Resultado del ejercicio		-	-	1,087,835	1,087,835
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>10</b>	<b>\$ 63,092,722</b>	<b>\$ (37,955,752)</b>	<b>\$ 1,087,835</b>	<b>\$ 26,224,805</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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



Camilo Andrés Hernández Cuellar  
Representante Legal



Paola Andrea Gardía Ceballos  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 178846-T



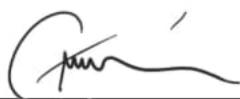
Jesús Ricardo Silva Ramírez  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 288462-T  
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR – 530  
(Véase mi informe del 28 de febrero de 2024)

**34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA – EN LIQUIDACION  
ADMINISTRADO POR - ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

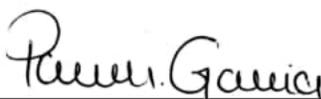
	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>			
Resultado del ejercicio		\$ 1,087,835	\$ (292,489)
<b>Ajuste para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto:</b>			
Pérdida neta en venta de propiedades de inversión	8	26,980	2,297,278
(Utilidad) neta en valoración de propiedades de inversión	8	(810,888)	(3,187,097)
Pérdida (Utilidad) neta en valoración de activos financieros inversiones	6	75,000	(371,000)
<b>Cambios netos en activos y pasivos de Operación</b>			
Disminución de propiedades de inversión	8	880,000	10,599,999
(Incremento) Disminución de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	(117,310)	310,519
Disminución de otros activos no financieros	9	714	237
(Disminución) Incremento de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	(286,890)	1,947,978
Incremento en otros pasivos no financieros	11	16,302	-
<b>Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación</b>		<b>871,743</b>	<b>11,305,425</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación</b>			
(Disminución) de aportes/retiros netos de los adherentes del Fondo	12	(852,000)	(11,908,001)
<b>Flujos de efectivo netos (usados en) actividades de financiación</b>		<b>(852,000)</b>	<b>(11,908,001)</b>
<b>Incremento (Disminución) neta de efectivo</b>	<b>5</b>	<b>19,743</b>	<b>(602,576)</b>
Efectivo al inicio del ejercicio	5	1,999,458	2,602,034
Efectivo al final del ejercicio	5	<b>\$ 2,019,201</b>	<b>\$ 1,999,458</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

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



Camilo Andrés Hernández Cuellar  
Representante Legal



Paola Andrea García Ceballos  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 178846-T



Jesús Ricardo Silva Ramírez  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 288462-T  
Designado por Ernst & Young Audit S.A.S. TR  
– 530  
(Véase mi informe del 28 de febrero de 2024)

## **NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE**

Alianza Fiduciaria S.A. (en adelante “la Fiduciaria” o “la Sociedad”), es una sociedad anónima de carácter privado constituida por Escritura Pública No. 545 de noviembre 11 de 1986 en la Notaría 10 del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia del 16 de junio de 1986 mediante Resolución No. 3357. La Fiduciaria es la Sociedad Administradora del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza- En Liquidación (en adelante “el Fondo”).

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

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

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

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

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

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

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

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

**34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA  
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 Y 2022 Y POR LOS AÑOS FINALIZADOS EN ESAS FECHAS  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique otra cosa.)**

---

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

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

Desde el inicio, el Fondo adquirió 17 activos, de los cuales a la fecha de emisión de este informe se encuentran vigentes cuatro (4) inmuebles, que corresponde a tres bodegas y un local, ubicados en Cartagena y Cali respectivamente.

El 01 de diciembre de 2021 se llevó a cabo reunión extraordinaria de adherentes, donde se notificó a los adherentes que el Fondo el estado del Fondo, "En liquidación", así mismo los adherentes aprobaron la sociedad administradora como liquidador del Fondo.

El 9 de febrero del año 2023, se llevó a cabo asamblea de adherentes extraordinaria, en la cual fue aprobada prorrogación de un año para la liquidación de los activos que se encuentran en el portafolio del Fondo.

### **Rendición de cuentas**

La sociedad administradora rendirá un informe que contenga una explicación detallada y pormenorizada acerca del desempeño del Fondo. El informe incluirá al menos la información definida en el numeral 4 del Capítulo III del Título VI de la Parte III de la Circular Básica Jurídica y Circular Externa 026 de 2014, entre otras contendrá:

1. Información de desempeño
2. Composición del portafolio.
3. Estados Financieros y sus notas.
4. Evolución del valor de las unidades del Fondo.
5. Descripción de los gastos del Fondo.
6. Otros aspectos relevantes a juicio del administrador

Este informe deberá presentarse cada 6 meses, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre, y remitirse a cada adherente a la dirección de correspondencia registrada y/o por correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte. La última rendición publicada en la página [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) corresponde al Segundo Semestre de 2023.

### **Comisión de administración**

La Sociedad Administradora percibirá como beneficio del Fondo una comisión previa y fija efectiva anual se liquidará y causará diariamente y se pagará como máximo dentro de los cinco (5) primeros días siguientes del mes siguiente, según lo definido en la cláusula 7.3.2 del reglamento del Fondo.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **2.1. Bases de preparación**

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

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

- Excepciones aplicables a establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras: las excepciones contenidas en el Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015 deben ser tenidas en cuenta en la preparación de estados financieros separados/individuales de este tipo de compañías que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE; y en la preparación de estados financieros consolidados y separados/individuales de estas compañías que no tengan valores inscritos en el RNVE.
- Excepciones aplicables a sociedades de capitalización, sociedades comisionistas de bolsa, sociedades administradoras de fondos de pensiones y cesantías privadas, sociedades fiduciarias, bolsas de valores, bolsas de bienes y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros 'commodities' y sus miembros, sociedades titularizadoras, cámaras de compensación de bolsas de bienes, y productos agropecuarios, agroindustriales o de otros 'commodities', sociedades administradoras de depósitos centralizados de valores, cámaras de riesgo central de contraparte, sociedades administradoras de inversión, sociedades de intermediación cambiaria y servicios financieros especiales (SICA y SFE), los fondos de pensiones voluntarios y obligatorios, los fondos de cesantías, los fondos de inversión colectiva y las universalidades de que trata la Ley 546 de 1999 y el Decreto 2555 de 2010 y otros que cumplan con esta definición.

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

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

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

## **2.2 Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los Activos Financieros de Inversión – Inversiones a valor razonable con cambio en resultados, que son medidos a valor razonable.

## **2.3 Presentación de los estados financieros.**

- El estado de situación financiera que se acompaña está presentado de acuerdo con el orden de liquidez.
- El estado de resultados integrales 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 cambios en los activos netos atribuibles a los adherentes del Fondo que se acompaña se presenta de forma comparativa.
- 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 operación, inversión o

financiación. Considerando el objeto del Fondo, las transacciones asociadas a las inversiones se encuentran presentadas en las actividades de operación.

## **2.4 Moneda funcional y de presentación**

El desempeño del Fondo se mide y es reportado al público en general en pesos colombianos.

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"). Debido a lo anterior, la administración, considera que el peso colombiano es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes y por esta razón los estados financieros son presentados en pesos colombianos como su moneda funcional.

Los estados financieros se presentan en miles de pesos colombianos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

## **2.5 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 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:

### **2.5.1 Negocio en marcha**

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

Al corte de 31 de diciembre de 2023, Alianza como Sociedad administradora y liquidador del Fondo, se encuentra enfocado en las gestiones que contribuyan al cumplimiento del plan de liquidación presentado en la asamblea a los adherentes, el cual tiene como objetivo principal la venta de los seis inmuebles vigentes del Fondo, la devolución de recursos a los adherentes que provenga de dichas operaciones; y reducir la vacancia de los inmuebles del Fondo, con lo que busca; por un lado mantener la estabilidad en la generación de recursos que permita cumplir con las obligaciones de operación del fondo, y atraer potenciales compradores para la salida de los inmuebles. Por último, el mantenimiento de los inmuebles en óptimas condiciones para lograr la comercialización de los activos y cumplir con el objetivo final de liquidar Fondo.

A continuación, se relacionan algunos impactos generados en el mercado a los inmuebles del portafolio de activos del Fondo, de acuerdo con el tipo y ubicación:

Bodegas, ubicadas en la zona franca de Cartagena: La reforma tributaria generó un impacto en las zonas francas del país, que limitan los beneficios que gozaban los usuarios de estas zonas. Lo anterior, sumado a la incertidumbre que vive el país, se ve reflejado en el poco interés de adherentes en la compra de bodegas en ZFC. Cabe mencionar que en términos de renta la situación es más optimista, tanto así que a la fecha las unidades disponibles para renta están prácticamente agotadas. Desarrolladora de Zona Franca es el principal aliado para la salida de este activo.

Locales; ubicados en Bogotá y Cali: Cali; el mercado objetivo son personas naturales, por esta razón, se trabaja apoyados en la administración y Brokers Inmobiliario para lograr la salida de este activo; para el local ubicado en Bogotá, (CC SANTA ANA) actualmente se encuentra arrendado a la marca Cromantic, el objetivo para el segundo semestre del año es la venta del local.

Lote ubicado en Soacha (Fideicomiso estación Brío): Se está comercializando en exclusividad con un bróker especializado, (Colliers International) el objetivo es lograr encontrar un potencial inversionista para la salida de este activo.

## **2.5.2 Estimaciones a valor razonable**

El valor razonable de todos los activos y pasivos financieros se determina a la fecha del estado de situación financiera intermedio condensado, para reconocimiento o revelación en las notas a los estados financieros. No se ha presentado cambios en la política durante el primer trimestre y sigue siendo la misma detallada en el informe anual de 2023.

- **La jerarquía del valor razonable**

El fondo 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 activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

**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 directa o indirectamente observables en un mercado. El Fondo clasifica los instrumentos de deuda de acuerdo con la información de tipo de cálculo reportado por el Proveedor de Precios para Valoración S.A., donde tipo 2 corresponde a precio estimado y los cuales son calculados a partir de un margen de descuento y curva de referencia para para títulos no estandarizados y estandarizados que no marcaron precio.

**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.

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

### **Valor razonable de instrumentos financieros**

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

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio, distintos de los indicados en estos estados financieros.

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

**34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA  
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 y 2022 Y POR LOS AÑOS FINALIZADOS EN ESAS FECHAS  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique otra cosa.)**

A continuación, se revela la jerarquía del valor razonable de los activos medidos a valor razonable con corte a 31 de diciembre de 2023

	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
	Jerarquización de Valoración	Metodología de Valuación	Principales Datos de Entrada **	Jerarquización de Valoración	Metodología de Valuación	Principales Datos de Entrada
	<u>Nivel 3</u>			<u>Nivel 3</u>		
<b>Activos</b>						
<b>Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados</b>						
Inversiones en instrumentos de patrimonio-Derecho fiduciario Local C.C.Santa Ana, Bogotá	1,772,000	*Reconciliación del valor entre el EI y EM	PI -PCG	1,683,000	*Reconciliación del valor entre el EI y EM	PI -PCG
Inversiones en instrumentos de patrimonio-Derecho fiduciario Lote Estación Soacha	8,736,000	*Reconciliación del valor entre el ER y EM	PI- PCG-PM	8,900,000	*Reconciliación del valor entre el ER y EM	PI- PCG-PM
<b>Total, activos</b>	<b>10,508,000</b>			<b>10,583,000</b>		

*Técnicas de Valoración:*

*EI: Enfoque de Ingresos*  
*EM: Enfoque de Mercado*  
*ER: Enfoque Residual*

**\*\* Datos de Entrada:**

*PM: Precios comparables en el mercado*  
*PI: Proyecciones de Ingresos*  
*PCG: Proyección de costos y gastos*

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

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo Inicial	\$ 10,583,000	\$ 10,212,000
(Pérdida) Utilidad por valoración del derecho fiduciario	(75.000)	371,000
<b>Saldo Final</b>	<b>\$ 10,508,000</b>	<b>\$ 10,583,000</b>

Durante los periodos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las inversiones no presentaron transferencias entre niveles. Cabe mencionar que el Fondo no posee inversiones en el nivel 1 y 2.

### 2.5.3 Importancia relativa y materialidad

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

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

### **3. POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las políticas y prácticas contables que el Fondo ha adoptado, Las políticas contables establecidas a continuación han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros

#### **3.1 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.

#### **3.2 Activos financieros medidos a valor razonable**

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

#### **Clasificación**

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

#### **Reconocimiento**

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

- Inversiones en títulos participativos.

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

#### **Medición inicial**

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

#### **Medición posterior**

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

#### *Inversiones títulos participativos*

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

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

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

#### **Reconocimiento**

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

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

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

#### **Medición**

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

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

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

### **3.4 Propiedades de inversión**

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

#### **Arrendamientos**

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

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

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

### Baja en cuentas

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

### **3.5 Otros activos no financieros**

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

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

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

### **3.6 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.

### **3.7 Compensación de instrumentos financieros en el estado de situación financiera**

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

### **3.8 Activos netos atribuibles a los adherentes**

#### **Aportes efectuados por los adherentes del Fondo**

Los aportes de patrimonio del Fondo se reconocerán por el valor recibido o por recibir de los adherentes y no serán objeto de remediación 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:

$$VUOt = PCFt / NUCt-1$$

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.

### **3.9 Ingresos**

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

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

#### **Valoración activos financieros inversiones**

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

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

#### **Arrendamientos**

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

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

### **3.10 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.

### **3.11 Controles de ley**

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

### 3.12 Nuevos pronunciamientos contables

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones incorporadas al marco contable aceptado en Colombia adoptado por el Fondo.

Los cambios a las NIIF bien sean por la emisión de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que han sido incorporadas en la regulación colombiana mediante el decreto 1611 de 2022 el cual regirá desde el 1 de enero de 2024 específicamente son:

#### **NIC 1 – Presentación de estados financieros:**

*Se modifican los párrafos 7, 10, 114, 117 y 122. Se añaden los párrafos 117A a 117E y 139V. Se eliminan los párrafos 118, 119 y 121; Se modifica la palabra “significativas” por “materiales o con importancia relativa”. La razón de lo anterior se debe a que el término “significativo” no se encuentra definido por las NIIF, mientras que el término “materiales o con importancia relativa”, si se encuentra definido (NIC 1 párrafos FC76L y FC76M).*

*Se aclara las políticas contables que se deben revelar en las notas a los estados financieros “una entidad revelará información sobre sus políticas contables significativas material o con importancia relativa. La información sobre políticas contables es material o tiene importancia relativa si, cuando se considera juntamente con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede razonablemente esperarse que influya en las decisiones que toman los usuarios principales de los estados financieros con propósito general, sobre la base de dichos estados financieros”.*

*Se aclara que la información sobre políticas contables relacionada con transacciones, otros sucesos o condiciones que carezca de materialidad, no necesita revelarse (NIC 1, 117A);*

*Se aclara cuando una política contable se considera material o con importancia relativa (NIC 1, 117B).*

*Se establece que “La información sobre políticas contables que se centra en cómo ha aplicado una entidad los requerimientos de las NIIF a sus propias circunstancias, proporciona información específica sobre la entidad que es más útil a los usuarios de los estados financieros que la información estandarizada o la información que solo duplica o resume los requerimientos de las Normas NIIF” (NIC 1, 117C). Finalmente, se modifica o incorpora los párrafos 21, 44II y B5 de la NIIF 7; el 34 y 38 de la NIC 26; y 5 y 60 de la NIC 34.*

#### **NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores:**

*Se modifican los párrafos 5, 32, 34, 38 y 48, y el encabezamiento sobre el párrafo 32. Se añaden los párrafos 32A, 32B, 34A y 54I y los encabezamientos sobre los párrafos 34 y 36; Se define el concepto de estimación contable así: “Estimaciones contables son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición”.*

*Adicionalmente se clarifica el uso de una estimación contable y la diferencia con una política contable y aclara el término “estimación” el cual puede diferir del término “estimación contable”. En este sentido se modifica el párrafo 32, para clarificar el uso de una estimación contable, y diferenciarla de una política contable. En especial se menciona “una política contable podría requerir que elementos de los estados financieros se midan de una forma que comporte incertidumbre en la medición—es decir, la política contable podría requerir que estos elementos se midan por importes monetarios que no pueden observarse directamente y deben ser estimados. En este caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable”.*

*Por su parte, el párrafo 34A clarifica un cambio en estimación contable “los efectos sobre una estimación contable de un cambio en un dato de entrada o en una técnica de medición son cambios en estimaciones contables, a menos que procedan de la corrección de errores de periodos anteriores”.*

Estas normas, modificaciones e interpretaciones no presentaron ningún efecto en la elaboración y presentación de estos estados financieros.

## **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 2023.

#### **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 XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, y la metodología de cuantificación, que enseguida será expuesta, reposa en el anexo 7 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 2023:

Tipo de Riesgo	Factores de Riesgo		
Precio de acciones	IGBC	IGBC	\$ 193,761

El Valor en Riesgo del Fondo se ubicó en \$ 193,761, cifra que representa el 1.844% del valor del portafolio de inversiones \$ 10,508,000.

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 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 XXXI 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 adherentes. 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.

Cuando se trata de inversiones en títulos inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, la Sociedad Fiduciaria hace aplicable un modelo de medición que evalúa el desempeño de las contrapartes, desde una perspectiva cuantitativa y otra cualitativa. Tras el análisis del comportamiento de las variables financieras y de los aspectos cualitativos de cada entidad (calificación), el modelo interno determina las contrapartes admisibles para operar y sus respectivos montos.

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.

#### **NOTA 5. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle del efectivo es el siguiente:

<b>Bancos</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
<b>En moneda legal</b>		
Cuentas de ahorros (1)	\$ 2,019,201	\$ 1,999,458
<b>Total, efectivo</b>	<b>\$ 2,019,201</b>	<b>\$ 1,999,458</b>

Las cuentas de ahorro generan rendimientos financieros de acuerdo con la tasa efectiva anual de cada banco. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la variación se da principalmente por las ventas de inmuebles.

**34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA  
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 y 2022 Y POR LOS AÑOS FINALIZADOS EN ESAS FECHAS  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique otra cosa.)**

A continuación, se revelan los saldos por entidad financiera:

(1) Cuentas de Ahorros:

<b>Entidad bancaria</b>	<b>Calificadora</b>	<b>Fecha de calificación</b>	<b>Calificación</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Bancolombia S.A.	BRC Investor Services S.A. Soc. Calific. de Valores	05/06/2023	BRC 1+	\$ 367	\$ 197,207
Banco de Occidente S.A.	BRC Investor Services S.A. Soc. Calific. de Valores	15/11/2023	BRC 1+	2,018,834	1,802,251
<b>Total, Cuentas de ahorros</b>				<b>\$ 2,019,201</b>	<b>\$ 1,999,458</b>

Las tasas de interés efectiva anual aplicada a las cuentas de ahorros del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son:

<b>Nombre entidad</b>	<b>Tasa interés vigente (EA)</b>	
	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Bancolombia S.A.	5.00%	1.25%
Banco de Occidente S.A.	12.55%	3.15%

Los saldos en cuentas de ahorros en pesos devengan intereses sobre saldos diarios, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos por rendimientos financieros ascienden a \$244,069 y \$279,207 respectivamente

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo no presenta restricciones ni gravámenes por ningún concepto.

#### **NOTA 6. ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE**

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

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Inversiones derechos fiduciarios (1)	\$ 10,508,000	\$ 10,583,000
<b>Total, activo financieros medidos a valor razonable</b>	<b>\$ 10,508,000</b>	<b>\$ 10,583,000</b>

Los derechos fiduciarios corresponden a las inversiones efectuadas por el Fondo a través de patrimonios autónomos administrados por Alianza Fiduciaria y de los cuales el activo subyacente corresponde a inmuebles ubicados en las ciudades Bogotá y Soacha.

#### **Valoración de Derechos Fiduciarios**

Las inversiones en derechos fiduciarios que posee el Fondo a través de Fideicomisos, representado en instrumentos de patrimonio, son actualizadas reconociendo la variación patrimonial, como un mayor o menor valor de la inversión con cambios en el resultado. Los fideicomisos tienen un activo subyacente que corresponde a inmuebles los cuales son valorados mediante avalúo técnico de forma anual, conforme a la normatividad aplicable a los fideicomisos, siendo su última actualización en el mes de diciembre de 2023. El saldo está compuesto por los siguientes fideicomisos:

**34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA  
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 y 2022 Y POR LOS AÑOS FINALIZADOS EN ESAS FECHAS  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique otra cosa.)**

<b>Nombre</b>	<b>Sociedad Administradora</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Fideicomiso Local Santa Ana	Alianza Fiduciaria	\$ 1,772,000	\$ 1,683,000
Fideicomiso Estación Brío	Alianza Fiduciaria	8,736,000	8,900,000
		<b>\$ 10,508,000</b>	<b>\$ 10,583,000</b>

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

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Saldo Inicial	\$ 10,583,000	\$ 10,212,000
(Pérdida) Utilidad por valoración del derecho fiduciario	(75,000)	371,000
<b>Saldo Final</b>	<b>\$ 10,508,000</b>	<b>\$ 10,583,000</b>

Los inmuebles administrados a través de los Fideicomisos no presentan ningún tipo de restricciones tales como; gravámenes, hipotecas, pignoraciones.

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

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Diversas (1)	\$ 117,310	\$ -
<b>Total, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 117,310</b>	<b>\$ -</b>

(1) A 31 de diciembre de 2023, la variación corresponde principalmente a cuentas por cobrar por concepto de arrendamiento de los meses octubre, noviembre y diciembre, causados por del canon e intereses de mora al operador logístico industrial Z.F. S.A.S.

**NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

El detalle de propiedades de inversión es el siguiente:

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Propiedades de inversión	\$ 13,724,460	\$ 13,820,552
<b>Total, propiedades de inversión</b>	<b>\$ 13,724,460</b>	<b>\$ 13,820,552</b>

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

	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Bodega Zona Franca Candelaria 4	\$ 3,837,194	\$ 3,605,172
Bodega Zona Franca Candelaria 3	3,885,142	3,650,221
Bodega Zona Franca Candelaria 2	5,205,512	4,890,753
Local Ofix 33 (1)	-	889,008
Inmueble Estación de Cali	796,612	785,398
<b>Total, propiedades de inversión</b>	<b>\$ 13,724,460</b>	<b>\$ 13,820,552</b>

(1) La variación se presenta por la venta del inmueble Local Ofix 33 efectuada el 22 de febrero del 2023.

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

<b>Propiedad de Inversión</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Saldo Inicial	\$ 13,820,552	\$ 23,530,732
Utilidad por valoración	810,888	3,187,097
Pérdida en venta	(26,980)	(2,297,278)
Neto Compras / (Ventas)	(880,000)	(10,599,999)
<b>Saldo Final</b>	<b>\$ 13,724,460</b>	<b>\$ 13,820,552</b>

### **Metodología de Valuación**

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

#### Método de capitalización directa

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

#### Método del flujo de efectivo descontado

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

- Selección de la Tasa de Descuento: Basados en la investigación y una revisión de la información interna de CBRE, propiedades como la estudiada, se analizan utilizando tasas de descuento de entre 11,0% y 13,00%. Considerando las características de la propiedad, se eligió utilizar una tasa de descuento del 11.25%.
- Tasa de Capitalización para reversión: Tomando en consideración las características de los ingresos en la propiedad en estudio, ubicación y utilidad futura, una tasa de capitalización de reversión 25 puntos básicos más que la utilizada en la capitalización directa puede justificarse. Así, el Ingreso Neto de Operación del año 11, será capitalizado con una tasa de 8.50%.
- Adicionalmente, de conformidad con la Circular Básica Contable y Financiera (circular 100/1995), los bienes inmuebles se actualizan diariamente con el indicador de UVR y su valor se actualiza anualmente mediante un avalúo comercial realizado por un perito independiente, siendo su última actualización en el mes de diciembre de 2023. A continuación, se incluye el detalle de la ganancia neta generada por propiedades de inversión medidas al valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 2022 respectivamente:

34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA  
ADMINISTRADO POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE 2023 y 2022 Y POR LOS AÑOS FINALIZADOS EN ESAS FECHAS  
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique otra cosa.)

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión	\$ 1,406,026	\$ 1,974,647
Gastos operativos directos (incluidas las reparaciones y el mantenimiento) relacionados con propiedades de inversión arrendadas	(202,387)	(127,758)
Ganancia/Pérdida neta por ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	<u>810,888</u>	<u>3,187,097</u>
<b>Ganancia neta generada por propiedades de inversión medidas al valor razonable</b>	<b><u>\$ 2,014,527</u></b>	<b><u>\$ 5,033,986</u></b>

**NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS**

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Gastos pagados por anticipado - póliza (1)	\$ 2,174	\$ 2,888
<b>Total, Otros activos</b>	<b><u>\$ 2,174</u></b>	<b><u>\$ 2,888</u></b>

- (1) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a las pólizas que amparan las propiedades de inversión cuya vigencia cubre periodos de un año y se tienen actualmente con BBVA Seguros Colombia S.A. A continuación, se detallan los saldos:

Amparo	Vida útil	Vigencia		Saldo Inicial	Adquisiciones del año	Amortización del período	Saldo final
		Inicio	Final				
Todo riesgo	1 año	24/02/2022	23/02/2023	\$ 2,888	\$ -	\$ (2,888)	\$ -
daños materiales	1 año	24/02/2023	23/02/2024	-	11,461	(9,287)	2,174
				<u>\$ 2,888</u>	<u>\$ 11,461</u>	<u>\$ (12,175)</u>	<u>\$ 2,174</u>

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

Amparo	Vida útil	Vigencia		Saldo Inicial	Adquisiciones del año	Amortización del período	Saldo final
		Inicio	Final				
Todo riesgo	1 año	24/02/2021	23/02/2022	\$ 2,647	\$ -	\$ (2,647)	\$ -
daños materiales	1 año	24/02/2022	23/02/2023	-	19,007	(16,119)	2,888
				<u>\$ 2,647</u>	<u>\$ 19,007</u>	<u>\$ (18,766)</u>	<u>\$ 2,888</u>

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

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Comisiones y Honorarios (1)	\$ 41,929	\$ 29,435
Impuestos (2)	87,152	61,782
Costos y gastos por pagar	-	2,841
Prometientes compradores	-	200,000
Retenciones (3)	957	55,819
Diversas	-	67,051
<b>Total, Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar</b>	<b>\$ 130,038</b>	<b>\$ 416,928</b>

- (1) Corresponde al saldo de la comisión por administración a favor de Alianza Fiduciaria por valor \$1,930, honorarios a Colliers International Colombia SA por valor \$18,309, honorarios de revisoría fiscal por valor \$1,190 y honorarios por avalúos de CBRE Colombia SAS por valor \$20.500.

Al 31 de diciembre de 2022 Corresponde al saldo de la comisión por administración a favor de Alianza Fiduciaria por valor \$1,913, honorarios a Colliers International Colombia SA por valor \$1,311, Echavarría Soto Emilio Ramon por valor \$1,000, Solanilla Jaramillo Sebastián por valor \$1,000, honorarios de revisoría fiscal por valor \$2,499 y honorarios por avalúos a Cobre Colombia SAS por valor \$21,712.

- (2) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la variación corresponde al valor pendiente de declarar del IVA cuatrimestral.  
(3) La variación corresponde a las retenciones aplicadas a los adherentes en la distribución de rendimientos que se llevó en el fondo el 28 y 29 de diciembre 2022 y durante el 2023 se presentó una menor distribución de rendimientos ocasionando tal variación.

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

#### NOTA 11. ACTIVOS NETOS ATRIBUIDOS A LOS ADHERENTES DEL FONDO

El siguiente es el detalle de los adherentes del fondo:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo Inicial	\$ 25,988,970	\$ 38,189,460
Retiros de los adherentes	(852,000)	(11,908,001)
Resultados del período	1,087,835	(292,489)
<b>Total, activos netos atribuidos a los adherentes del Fondo</b>	<b>\$ 26,224,805</b>	<b>\$ 25,988,970</b>

Las unidades del Fondo se detallan a continuación:

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Número de unidades	2,463,911.758825	2,545,177.762150
Valor de unidad en pesos	\$ 10,643.565010	\$ 10,211.062994
<b>Total, activos netos atribuidos a los adherentes del Fondo</b>	<b>\$ 26,224,804,983.96</b>	<b>\$ 25,988,970,459.77</b>

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

## NOTA 12. INGRESOS

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses (1)	\$ 244,069	\$ 279,207
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio	-	371,000
Arrendamientos (2)	1,406,026	1,974,647
Utilidad neta por valoración de propiedades de inversión	810,888	3,187,097
Diversos	5,240	4,517
<b>Total, ingresos netos</b>	<b>\$ 2,466,223</b>	<b>\$ 5,816,468</b>

(1) Corresponde a los rendimientos generados por los depósitos bancarios en cuentas de ahorros, y la variación se ha originado la permanencia de recursos en las cuentas y por las tasas de interés. Corresponde a los cánones de arrendamientos de las bodegas, los locales en las ciudades de Cartagena y Cali, la disminución corresponde a la venta de las bodegas de cota.

(2) Corresponde a los cánones de arrendamientos de las bodegas, los locales en las ciudades de Cartagena y Cali.

## NOTA 13. GASTOS

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

	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio	\$ 75,000	\$ -
Servicios bancarios	3,471	214
Comisión de administración (1)	236,322	339,013
Otras comisiones (2)	98,545	236,000
Pérdida neta en venta de propiedades de inversión (3)	26,980	2,297,278
Honorarios	79,884	131,086
Impuestos y tasas	147,926	177,448
Seguros	10,548	18,766
Mantenimientos y reparaciones (4)	191,839	108,992
Redención rendimientos fondo (5)	400,000	-
Diversos	107,873	2,800,160
<b>Total, gastos netos</b>	<b>\$ 1,378,388</b>	<b>\$ 6,108,957</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde a las comisiones por administración a favor de Alianza fiduciaria la cual presenta una disminución frente al año anterior.

(2) La variación al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presenta por el gasto de las comisiones asumidas por el fondo por la gestión de venta de bienes inmuebles.

(3) Corresponde a la pérdida incurrida por la venta de los inmuebles ubicados en la ciudad de Cartagena.

(4) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponde a servicios de mantenimiento y reparaciones ejecutadas a las propiedades del fondo.

(5) Corresponde a la distribución de rendimientos a los adherentes del fondo.

## NOTA 14. CONTINGENCIAS

El Fondo al 31 de diciembre de 2023, no presenta contingencias que la administración conozca en materia fiscal, administrativa, civil, comercial y penal, provenientes de terceros, a favor o en contra del Fondo.

**NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES**

No se presentaron eventos subsecuentes o cambios materiales en el Fondo entre el 31 de diciembre de 2023 y la fecha del informe del Revisor Fiscal.

**NOTA 16. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

El 5 de enero de 2024 la administración de la Fiduciaria como administradora del Fondo, aprobó la transmisión de estados financieros a la Superintendencia Financiera de Colombia con corte al 31 de diciembre de 2023.