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

Estados Financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 e informe del Revisor Fiscal.

Informe del Revisor Fiscal sobre los estados financieros

A los señores Adherentes del
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza administrado por Alianza Fiduciaria S. A.

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza en adelante (el Fondo) administrado por Alianza Fiduciaria S. A. en adelante (la Sociedad Fiduciaria), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados integrales y de otros resultados integrales, de cambios en los activos netos de los adherentes del Fondo y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, fielmente tomados de los registros auxiliares del Fondo, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2019 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.

Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe.

Soy independiente del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza administrado por Alianza Fiduciaria S. A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA - por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

A los señores Adherentes del
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza administrado por Alianza Fiduciaria S. A.

Responsabilidades de la administración de la Sociedad Fiduciaria y de los responsables de la dirección del fondo sobre los estados financieros

La administración de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo es responsable por la adecuada preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo 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, y con las políticas de control interno y de administración de riesgos que la administración consideró necesarias para que la preparación de estos estados financieros esté libre de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el principio de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables de la dirección de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo son responsables por la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidad del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y valoro los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.

A los señores Adherentes del
Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza administrado por Alianza Fiduciaria S. A.

- Evalúo lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.

- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha del Fondo y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los responsables de la dirección de la Sociedad Fiduciaria, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

También proporcioné a los responsables de la dirección de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones que se puede esperar razonablemente que pudiesen afectar mi independencia y, en caso de presentarse, las correspondientes salvaguardas.

Natalia Andrea Valderrama Tapiero
Revisor Fiscal de Alianza Fiduciaria S. A.
Tarjeta Profesional No. 151456-T
Designado por PwC Contadores y Auditores Ltda.
28 de febrero de 2020

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
34163 - FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Notas	DICIEMBRE 2019	DICIEMBRE 2018
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**5**	$ 5,191,875	$ 5,125,428
Activos financieros inversiones	**6**	9,961,000	9,860,000
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	**7**	108,514	3,384,384
Propiedades de inversión	**8**	27,588,665	33,212,742
Otros activos no financieros	**9**	3,001	3,367
TOTAL DE ACTIVOS		**$ 42,853,055**	**$ 51,585,921**
PASIVOS			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**10**	215,374	88,164
Otros pasivos no financieros	**11**	17,172	6,119
TOTAL PASIVOS		**232,546**	**94,283**
ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSONISTAS DEL FONDO (Ver Estado adjunto)	**12**	**$ 42,620,509**	**$ 51,491,638**

Las notas que se acompañan son parte integral 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

Edgar Mauricio Ramírez Rueda
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 116437-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 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Notas	DICIEMBRE 2019	DICIEMBRE 2018
INGRESOS	**13**		
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		$ 216,593	$ 129,842
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio		108,149	
Arrendamientos		2,295,932	1,891,482
Ingresos por valorización de propiedades de inversión		1.395.677	668.109
Recuperación deterioro		2,513	-
Diversos		32,628	63,765
Total ingresos		**$ 4,051,492**	**$ 2,753,198**
GASTOS	**14**		
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio		$ -	$ (106,000)
Servicios bancarios		(1,125)	(1,626)
Comisión administración		(577,189)	(794,999)
Otras comisiones		(306,125)	(57,991)
Venta de inversiones		(355,754)	(119,000)
Honorarios		(167,421)	(174,419)
Impuestos y tasas		(240,230)	(308,456)
Contribuciones, afiliaciones y transferencias		(3,435)	(5,129)
Seguros		(19,359)	(23,636)
Mantenimiento y reparaciones		(39,568)	(109,537)
Deterioro		-	(2,513)
Diversos		(712,415)	(369,061)
Total gastos		**$ (2,422,621)**	**$ (2,072,367)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**$ 1,628,871**	**$ 680,831**
Otro Resultado Integral			
Otro Resultado Integral, neto de impuestos		$ -	$ -
Resultado integral y de otros resultados integrales del ejercicio		**$ 1,628,871**	**$ 680,831**

Las notas que se acompañan son parte integral 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	Edgar Mauricio Ramírez Rueda	Natalia Andrea Valderrama Tapiero
Representante Legal	Contador Público	Revisor Fiscal
	Tarjeta Profesional No. 116437-T	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 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Nota	APORTES DE LOS ADHERENTES	RETIROS DE LOS ADHERENTES	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL ACTIVOS NETOS
SALDO AL 1 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 ejercicio		-	-	680,831	680,831
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018		**$ 61,547,193**	**$ (10,736,386)**	**$ 680,831**	**$ 51,491,638**
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2019		**$ 61,547,193**	**$ (10,736,386)**	**$ 680,831**	**$ 51,491,638**
Retiros de los adherentes		-	(10,500,000)	-	(10,500,000)
Rendimientos abonados		680,831	-	(680,831)	-
Resultado del ejercicio		-	-	1,628,871	1,628,871
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	**12**	**$ 62,228,024**	**$ (21,236,386)**	**$ 1,628,871**	**$ 42,620,509**

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

Edgar Mauricio Ramírez Rueda
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 116437-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 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado del ejercicio	**12**	**$ 1,628,871**	**$ 680,831**
Mas (menos) ingresos (gastos) que no afectaron el capital de trabajo:			
(Utilidad) por valoración de activos financieros inversiones	**6**	(108,149)	106,000
(Utilidad) por valoración de propiedades de inversión	**8**	(1,395,677)	(668,109)
Cambios netos en activos y pasivos de Operación			
Disminución de activos financieros inversiones	**6**	7,149	1,619,000
Disminución de propiedades de inversión	**8**	7,019,754	6,400,487
Disminución (Incremento) de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	**7**	3,275,870	(2,449,324)
Disminución de otros activos no financieros	**9**	366	1,409
Incremento de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**10**	127,210	3,110
Incremento (Disminución) de otros pasivos no financieros	**11**	11,053	(78,613)
Flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		**10,566,447**	**5,614,791**
Flujos de efectivo de actividades de financiación			
(Disminución) por aportes/retiros netos de los adherentes del Fondo	**12**	(10,500,000)	(3,499,992)
Flujos de efectivo netos (usados en) actividades de financiación		**(10,500,000)**	**(3,499,992)**
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**66,447**	**2,114,799**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	**5**	5,125,428	3,010,629
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	**5**	**$ 5,191,875**	**$ 5,125,428**

Las notas que se acompañan son parte integral 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

Edgar Mauricio Ramírez Rueda
Contador Público
Tarjeta Profesional No. 116437-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 noviembre 11 de 1986 en la Notaría 10 del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia del 16 de junio de 1986 mediante Resolución No. 3357. La Fiduciaria es la Sociedad Administradora del Fondo de Capital Privado Inverlink Estructuras Inmobiliarias Rentas (en adelante "el Fondo").

En desarrollo de su objeto social, la Fiduciaria, constituyó el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza (en adelante "el Fondo"), 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 4.1. (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.

Los bienes del Fondo de acuerdo con el Decreto 2555 de 2010, no hacen parte del patrimonio de la Fiduciaria. Por lo tanto, no constituyen prenda general de los adherentes de la misma y se encuentran excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse, para efectos de cualquier acción legal que afecte a la Fiduciaria La Fiduciaria lleva la contabilidad del Fondo separada de la propia o la de otros negocios por ella administrados, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

Política de Inversión

Tipo de Fondo y Objeto

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

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

El Fondo tratará de alcanzar su objetivo mediante la adquisición de bienes inmuebles ubicados en Colombia, construidos o sin construir, destinado a actividades comerciales, industriales, 17 hoteleras, educativas, e institucionales. Con respecto a inmuebles por construir, El Fondo invertirá por medio de la financiación de proyectos de construcción de inmuebles destinados a los usos anteriormente descritos para el cual podrá suscribir contratos de promesa de compraventa y opción con el fin de asegurar la compra de inmuebles. Lo anterior con el objetivo de enajenarlos total o parcialmente a terceros durante el periodo de construcción, o una vez finalizado y entregado el inmueble al Fondo, explotarlo comercialmente.

Activos aceptables para invertir

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

a) Bienes inmuebles construidos, destinados a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas e institucionales, bajo los siguientes lineamientos:
   - Los inmuebles no podrán tener una antigüedad mayor a treinta (30) años.
   - Solamente serán elegible inmuebles que no se encuentren en mora en el pago de las obligaciones, tales como impuestos, tasas y contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración, créditos hipotecarios, etc.
   - Se podrá invertir en inmuebles que hagan parte de Copropiedades.
   - Solo serán elegibles inmuebles cuyos copropietarios tengan sus balances frente a la copropiedad al día, que no presenten saldos pendientes importantes con entes privados o públicos o cuentas por cobrar en mora.

b) Bienes inmuebles en proceso de construcción Podrá realizar inversiones en bienes inmuebles que se encuentren en proceso de construcción, para lo cual podrá suscribir contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de inmuebles para el Fondo. En tales casos, el plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será hasta de dos (2) años. Los contratos de promesa de compraventa y opción se tendrán en cuenta a efectos de calcular el porcentaje mínimo.

c) Bienes inmuebles sin construir Se entiende por bienes inmuebles sin construir, inversiones en lotes de tierra sobre los cuales aún no hay nada construido, ni existe algún proyecto de construcción en vía de desarrollo.

d) Títulos emitidos en proceso de titularización hipotecaria o inmobiliaria.

e) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos que tengan como activos subyacentes bienes de los descritos en el literal (a) Derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva inmobiliarios inmobiliario administrados por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

f) Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) con el propósito de atender los requerimientos de liquidez del Fondo de conformidad con los límites establecidos en el presente reglamento.

Límites de las inversiones del Fondo

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

Liquidez del Fondo

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

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

El Fondo prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF) tal como han sido adoptadas en Colombia en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el decreto 2420 de 2015 modificado por los decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018,así como por el decreto 2270 del 13 de diciembre de 2019 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 aseguramiento de Información, 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 2018 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 de la Sociedad Fiduciaria el 26 de febrero de 2020. 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 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 a las disposiciones normativas y la capacidad legal, financiera y contractual, se podrán tener inversiones mantenidas hasta el vencimiento, cuya intención es conservar el título hasta su maduración o redención.

Reconocimiento

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

- Inversiones en títulos participativos.

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

Medición inicial

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

Medición posterior

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

Inversiones títulos participativos

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

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

2.6 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.

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 y/o ejercicio, 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.

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 al análisis realizado se puede determinar que no se presentaron ajustes por la aplicación de NIIF 16, dadas las condiciones que tienen para su medición.

Baja en cuentas

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

2.8 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Las deudas se registran posteriormente a su costo amortizado a través del método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas se reconocen como costos financieros en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización, aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costos financieros en el estado de resultados.

Baja de Pasivos Financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce como ingresos o costos financieros en el estado de resultados, según corresponda.

2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

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

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

Baja en cuentas

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

2.10 Compensación de instrumentos financieros en el estado de situación financiera

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

2.11 Activos netos atribuibles a los Adherentes

Aportes efectuados por los Adherentes del Fondo

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

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

2.12 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 ejercicio.

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

Arrendamientos

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

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

2.13 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 ejercicio.

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

2.14 Nuevos pronunciamientos contables

2.14.1 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones incorporadas al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación debe ser evaluada a partir del 1 de enero de 2020 o que pueden ser aplicadas de manera anticipada

Para el año 2020, no se evidencia nuevas normas, modificaciones o enmiendas incorporadas al marco contable aceptado en Colombia decreto 2270 de diciembre de 2019, 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 , 2170 de 2017, y 2483 de 2018, y los anexos del decreto 2420 de 2015 respectivamente, y otras disposiciones tales como nuevas normas, modificaciones o enmiendas emitidas o efectuadas por el IASB a las Normas Internacionales de Información Financiera que le apliquen al fondo.

2.14.2 Nueva norma e interpretación emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que aún no han sido incorporadas al marco contable aceptado en Colombia

<u>NIIF 17 Contratos de Seguros</u>

La NIIF 17 Contratos de Seguro establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenidos y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional. El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos para evaluar el efecto que los contratos dentro del alcance de la NIIF 17 tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.
La NIIF 17 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 17 deroga la NIIF 4 Contratos de Seguro que era una norma provisional que permitió a las entidades usar una amplia variedad de prácticas contables para los contratos de seguro, reflejando los requerimientos de

contabilidad nacionales y variaciones de esos requerimientos. Algunas prácticas anteriores de contabilización de seguros permitidas según la NIIF 4 no reflejaban adecuadamente las situaciones financieras subyacentes verdaderas o el rendimiento financiero de los contratos de seguro.

Los principios clave de la NIIF 17 son que una entidad:

(a) Identificará como contratos de seguro aquellos según los cuales la entidad acepta un riesgo de seguro significativo de la otra parte (el tenedor de la póliza de seguro), acordando compensar al tenedor de la póliza de seguro si ocurre un suceso futuro incierto (el suceso asegurado) que le afecte de forma adversa.

(b) Separará los derivados implícitos que se especifican, los distintos componentes de inversión y las obligaciones de desempeño diferentes de los contratos de seguro.

(c) Dividirá los contratos en grupos que reconocerá y medirá.

(d) Reconocerá y medirá grupos de contratos de seguros por: (i) Un valor presente ajustado por el riesgo de los flujos de efectivo futuros (flujos de efectivo procedentes del cumplimiento), que incorpore toda la información disponible sobre los flujos de efectivo procedentes del cumplimiento, de forma que sea congruente con la información de mercado observable; más (si este valor es un pasivo) o menos (si este valor es un activo), o (ii) Un importe que representa la ganancia no acumulada (devengada) en el grupo de contratos (el margen de servicio contractual).

(e) Reconocerá la ganancia de un grupo de contratos de seguro a lo largo del periodo en que la entidad proporciona la cobertura del seguro, y a medida que se libere la entidad del riesgo. Si un grupo de contratos contiene o se convierte en productor de pérdidas, una entidad reconocerá de forma inmediata dichas pérdidas.

(f) Presentará de forma separada los ingresos de actividades ordinarias por seguros, los gastos del servicio de seguro y los gastos o ingresos financieros por seguros.

(g) Revelará información para permitir que los usuarios de los estados financieros evalúen el efecto que los contratos dentro del alcance de la NIIF 17 tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad. Para ello, una entidad revelará información cuantitativa y cualitativa sobre: (i) los importes reconocidos en sus estados financieros procedentes de los contratos de seguro; (ii) los juicios significativos, y cambios en esos juicios, realizados al aplicar la Norma; y (iii) la naturaleza y alcance de los riesgos de los contratos dentro del alcance de esta Norma.

El fondo no espera tener impactos por esta norma, teniendo en cuenta que no se encuentra dentro del alcance ya que no ha identificado que desarrolle contratos de seguro, en todo caso se están efectuando análisis detallados.

2.15 Cambios en las políticas contables

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

NOTA 3. JUICIOS Y ESTIMADOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año.

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

3.1. Negocio en marcha

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 propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio, distintos de los indicados en estos estados financieros.

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

A continuación, se revela la jerarquía del valor razonable de los activos medidos a valor razonable con corte a 31 de diciembre de 2019:

	31 de diciembre de 2019				**31 de diciembre de 2018**			
	Jerarquización de Valoración			**Total valor razonable**	**Jerarquización de Valoración**			**Total valor razonable**
	Nivel 1	**Nivel 2**	**Nivel 3**		**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**	
Activos								
Instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados								
Inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-	9,961,000	9,961,000	-	-	9,860,000	9,860,000
Total instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados	**-**	**-**	**9,961,000**	**9,961,000**	**-**	**-**	**9,860,000**	**9,860,000**
Total activos	**-**	**-**	**9,961,000**	**9,961,000**	**-**	**-**	**9,860,000**	**9,860,000**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo no contaba con pasivos 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 2019.

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 2019:

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	$ 144,919.40
	World Index	World Index	$0
Participaciones en FIC´s	FIC´s	FIC´s	$ 0

El Valor en Riesgo del Fondo se ubicó en $ 144,919.40, cifra que representa el 1.455% del valor del portafolio de inversiones ($ 9,961,000.00).

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 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.

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

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

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

Bancos y otras entidades financieras	**31-dic-19**	**31-dic-18**
En moneda legal		
Cuentas corrientes (1)	$ 50	$ -
Cuentas de ahorros (2)	5,191,825	5,125,428
Total efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 5,191,875**	**$ 5,125,428**

El efectivo está representado en cuentas de ahorro y cuentas corrientes. Las cuentas de ahorro generan rendimientos financieros de acuerdo a las tasas efectivas de cada banco. El saldo comprende lo siguiente:

Cuentas Corrientes

Entidad bancaria	**Calificación**	**Entidad calificadora**	**Fecha de calificación**	**31-dic-19**	**31-dic-18**
Bancos de Occidente	BRC 1+	BRC Investor Services S.A Soc. Calific. de Valores	27-ago-19	50	-
			Total	**50**	**-**

Cuentas de Ahorros

Entidad bancaria	**Calificación**	**Entidad calificadora**	**Fecha de calificación**	**31-dic-19**	**31-dic-18**
Bancos de Occidente	BRC 1+	BRC Investor Services S.A Soc. Calific. de Valores	27-ago-19	1,347,215	713,928
Bancolombia			28-jun-19	3,844,610	4,411,500
			Total	**5,191,825**	**5,125,428**

La tasa de interés aplicada a las cuentas de ahorros del Fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de 4.30% E.A.

No existen restricciones sobre el efectivo y equivalentes de efectivo.

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:

	31-dic-19	31-dic-18
Instrumentos de patrimonio		
Inversiones en derechos fiduciarios (1)	$ 9,961,000	$ 9,860,000
Total activo financieros medidos a valor razonable	**$ 9,961,000**	**$ 9,860,000**

(1) Los derechos fiduciarios corresponden a las inversiones efectuadas por el Fondo a través de patrimonios autónomos administrados por Alianza Fiduciaria y de los cuales el activo subyacente corresponde a inmuebles ubicados en las ciudades de Medellín, Cali, Cartagena, Cota y Bogotá, los cuales son actualizados mediante avalúos efectuados en el mes de diciembre de 2019, estos derechos se actualizaron de acuerdo a certificación emitida por los fideicomisos en el mes de diciembre de 2019.

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 presentada entre el valor de la inversión (libros) y el nuevo valor del patrimonio del fideicomiso, (certificación patrimonial o estados financieros), como un mayor o menor valor de la inversión con cambios en el resultado. Los fideicomisos tienen un activo subyacente que corresponde a inmuebles los cuales son valorados mediante avalúo comercial de forma anual.El saldo estaba compuesto por los siguientes fideicomisos:

Nombre	Sociedad Administradora	31-dic-19	31-dic-18
Fideicomiso Local Santa Ana	Alianza Fiduciaria	$ 1,301,000	$ 1,360,000
Fideicomiso Estación Brio	Alianza Fiduciaria	8,660,000	8,500,000
		9,961,000	**9,860,000**

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

	31-dic-19	31-dic-18
Saldo Inicial	**$** 9,860,000	**$** 11,585,000
Utilidad (Pérdida) Por Inversiones	108,149	(106,000)
Retiros/Aportes netos de inversiones	(7,149)	(1,619,000)
Saldo Final	**$ 9,961,000**	**$ 9,860,000**

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

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	31-dic-19	31-dic-18
Arrendamientos (1)	$ 101,366	$ 184,031
Venta de bienes y servicios (2)	-	3,200,000
Diversas (3)	7,148	2,866
Deterioro (4)	-	(2,513)
Total cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	**$ 108,514**	**$ 3,384,384**

(1) Corresponde a las cuentas por cobrar por concepto de arrendamientos las cuales tienen vencimiento menor a 30 días.

(2) A 31 de diciembre de 2018 corresponde al valor pendiente de pago por parte de comprador Visión y Valores Comerciales S.A.S. por la venta del inmueble Milla de Oro, el cual está pactado para el 04 de junio de 2019.

(3) A 31 de diciembre de 2019 corresponde a (i) $839 por concepto de cobro de acometida del (local 102 de Medellín), (ii) $2.470 corresponde a saldo a favor del Fondo en declaración de IVA ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), (iii) $3.839 corresponde 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 31 de diciembre de 2018 $2.866 corresponden 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.

(4) A 31 de diciembre de 2018 $2.513 corresponden al deterioro de la cuenta por cobrar a nombre de Snider & CIA S.A.S 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	Dias de mora	Valor a Deterior
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	Facturaciór	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 INVERSIÓN

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	31-dic-19	31-dic-18
Bodega Siberia	$ 12,524,890	$ 11,927,761
Bodega Zona Franca Candelaria 4	3,989,072	3,804,000
Bodega Zona Franca Candelaria 3	2,977,099	2,839,117
Bodega Zona Franca Candelaria 2	2,940,506	2,804,077
Local Ofix 33	1,730,671	1,695,402
Inmueble One Plaza	-	6,801,579
Inmueble Estación de Cali	775,303	840,224
Palma Grande	2,651,124	2,500,582
Total propiedad de inversión	**$ 27,588,665**	**$ 33,212,742**

El siguiente es el movimiento de las ganancias o pérdidas que afectaron el resultado integral por las propiedades de inversión medidas al valor razonable clasificadas dentro del nivel de jerarquía 3:

:

Propiedad de Inversión	**31-dic-19**	**31-dic-18**
Saldo Inicial	$ 33,212,742	$ 38,945,119
Utilidad por valoración	1,395,677	668,110
Neto Compras / (Ventas)	(7,019,754)	(6,400,487)
Saldo Final	**$ 27,588,665**	**$ 33,212,742**

La disminución de la inversión corresponde principalmente a la venta que se realizó del inmueble One Plaza en septiembre de 2019.

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 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 50 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. A continuación, se incluye el detalle de la ganancia neta generada por propiedades de inversión medidas al valor razonable al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente:

		31-dic-19		31-dic-18
Ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión	$	2,295,932	$	1,891,482
Gastos operativos directos (incluidas las reparaciones y el mantenimiento) relacionados con propiedades de inversión arrendadas	$	(153,157)	$	(441,629)
Ganancia/Pérdida por ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	$	1,395,677	$	668,109
Ganancia neta generada por propiedades de inversión medidas al valor razonable	**$**	**3,538,452**	**$**	**2,117,962**

NOTA 9. OTROS ACTIVOS

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	31-dic-19		31-dic-18	
Gastos pagados por anticipado (1)	$	3,001	$	3,367
Total Otros activos	**$**	**3,001**	**$**	**3,367**

(1) A 31 de diciembre de 2019 corresponde a las pólizas que amparan las propiedades de inversión cuya vigencia cubre el periodo 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 periodo	Saldo final
		Inicio	Final				
Todo riesgo daños materiales	1 año	23/02/2018	23/02/2019	3,367	-	(3,367)	-
	1 año	24/02/2019	23/02/2020	-	19,860	(16,859)	3,001
				3,367	**19,860**	**(20,226)**	**3,001**

A 31 de diciembre de 2018 corresponde al saldo pendiente por amortizar de las pólizas. A continuación, se detallan los saldos:

Amparo	Vida útil	Vigencia			Saldo al inicio del año	Amortización del año	Saldo final
		Inicio	Final				
Todo riesgo daños materiales	1 Año	23/02/2018	23/02/2019	$	27,003	(23,636)	3,367
				$	**27,003**	**(23,636)**	**3,367**

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

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	31-dic-19	31-dic-18
Comisiones y Honorarios (1)	$ 38,903	$ 8,400
Proveedores y servicios por pagar	18,687	14,944
Impuestos	100,561	59,212
Retenciones	15,290	5608
Retiros de Aportes (2)	41,933	-
Total cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**$ 215,374**	**$ 88,164**

(1) A 31 de diciembre de 2019 corresponde honorarios revisoría fiscal por valor de $1.661, honorarios asesoría jurídica (Escudero Giraldo), por valor de $5.572 y CBRE honorarios por concepto de avalúos comerciales portafolio por valor de $29.346. Al 31 de diciembre de 2018 correspondía a $ 8.400 por comisión de administración a favor de Alianza Fiduciaria.
(2) Corresponde al saldo de redención de capital al Adherente (Gloria Beatriz Correa).

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

NOTA 11. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle de otros pasivos:

	31-dic-19	31-dic-18
Ingresos recibidos por anticipado	$ -	$ 6,115
Diversos (1)	17,172	4
Total Otros pasivos	**$ 17,172**	**$ 6,119**

(1) A 31 de diciembre de 2019 el saldo se compone por (i) saldo pendiente de cancelar al tercero López Duque Juan Andrés por el contrato de obra que se está realizando en el edificio Ofix 33 por valor de $16,078 y $1,093 por mayor valor pagado por parte del cliente Grupo Empresarial Radar S.A.S

A 31 de diciembre de 2018 corresponde a un saldo a favor por parte del arrendatario Inversiones Bike & Fitnes en la factura del mes de diciembre de 2018.

NOTA 12. ACTIVOS NETOS ATRIBUIDOS A LOS ADHERENTES DEL FONDO

El siguiente es el detalle de los Adherentes del fondo:

	31-dic-19	31-dic-18
Saldo Inicial	$ 51,491,638	$ 54,310,798
Retiros de los Adherentes	(10,500,000)	(3,499,992)
Resultados del ejercicio	1,628,871	680,832
Total activos netos atribuidos a los Adherentes del Fondo	**$ 42,620,509**	**$ 51,491,638**

Para el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza el número de encargos es de 98 y 78 Adherentes.

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-19	31-dic-18
Número de unidades	3,988,110.198593	4,975,361.963536
Valor de unidad en pesos	$ 10,686.893612	$ 10,349.324915

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 DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

	31-dic-19	31-dic-18
Intereses (1)	**$** 216,593	**$** 129,842
Valoración de inversiones a valor razonable-instrumentos de patrimonio (2)	167,149	161,000
Arrendamientos (3)	2,295,932	1,891,482
Ingresos por valorización de propiedades de inversión	1.395.677	668.109
Recuperación Deterioro	2,513	-
Diversos	32,628	63,765
Total ingresos	**$ 4,110,492**	**$ 2,914,198**

(1) Corresponde a los rendimientos de los depósitos bancarios en cuentas de ahorros.

(2) Corresponde a las actualizaciones de los derechos fiduciarios que posee el fondo ver Nota 6.

(3) Corresponde a los cánones de arrendamientos de las bodegas, los locales en las ciudades de Cali, Medellín, Bogotá.

NOTA 14. GASTOS

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

Gastos	**31-dic-19**	**31-dic-18**
Valoración de activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio	$ -	$ 106,000
Servicios bancarios	1,125	1,626
Comisión administración (1)	577,189	794,999
Otras comisiones (2)	306,125	57,991
Venta de inversiones (3)	355,754	119,000
Honorarios	167,421	174,419
Impuestos y tasas	240,230	308,456
Contribuciones, afiliaciones y transferencias	3,435	5,129
Seguros	19,359	23,636
Mantenimiento y reparaciones	39,568	109,537
Deterioro	-	2,513
Diversos (4)	712,415	369,061
Total gastos	**$ 2,422,621**	**$ 2,072,367**

(1) Corresponde a la comisión de administración a favor de Alianza Fiduciaria respectivamente.

(2) El saldo a 31 de diciembre de 2019 corresponde a (i)Comisión Bróker venta de Inmueble One Plaza, por $180.119, (ii)Comisión de los fideicomisos Estación Brio y Santa Ana, por valor de $19.875 y (iii) comisión de arriendo de la oficina One plaza por valor de $ 106.131.

A 2018 el saldo corresponde a (i) Cuenta de cobro comisión de intermediación en Fideicomiso Prolub por valor de $ 30.000 y (ii) Comisión de los fideicomisos Estación Brio y Santa Ana, por valor de $ 27.991.

(3) El saldo a 31 de diciembre de 2019 corresponde a la venta del inmueble One Plaza, y y a 31 de diciembre de 2018 corresponde a la venta del derecho fiduciario Prolub.

(4) El saldo a diciembre de 2019 corresponde a (i) servicios públicos de acueducto y alcantarillado por valor de $1,045, (ii) gastos de administración por valor de $58,047, (iii) servicio de vigilancia por valor de $40,197, (iv) servicios legales y notariales por valor de $ 53,869, (v) otros servicios por valor de $ 59,254, y $500.000 que corresponden a redención de rendimientos del 26 de diciembre de 2019. (Vi) aproximación a miles por valor de $ 3.

NOTA 15. CONTINGENCIAS

El Fondo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 no tiene contingencias que la administración conozca 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 2019 y la fecha del informe del Revisor Fiscal.