Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza - En Liquidación

Informe de Liquidación (Rendición de cuentas)

Del 01 de julio al 31 de diciembre de 2021

INTRODUCCIÓN

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

1. Alianza Fiduciaria S.A., Sociedad Administradora del Fondo de Cerrado Inmobiliario Alianza, presenta el Informe de Rendición de Cuentas para el período comprendido entre el 01 de julio y 31 de diciembre de 2020.
2. Adjunto encontrará un resumen general del de los activos del Fondo, las actividades, su portafolio y desempeño.
3. Para mayor información relacionada con el fondo, por favor contactar a su asesor comercial en Alianza Fiduciaria o Alianza Valores.
4. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Ana María Giraldo Rincón - Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com - Teléfono:+57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity. Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

ADVERTENCIA

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

1. Las obligaciones asumidas por Alianza Fiduciaria S.A., como administrador del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza (el «Fondo») relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los suscriptores al Fondo no son un depósito, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparadas por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del Fondo, pero no implica que su comportamiento en el futuro sea igual o semejante.
2. La información aquí contenida es de carácter confidencial
3. La confidencialidad de la información permanecerá hasta la vigencia del Fondo
4. El Fondo de cerrado inmobiliario es un producto de riesgo
5. Los valores emitidos por el Fondo de inversión colectiva están inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores conforme a lo establecido en el Reglamento del Fondo. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, para tomar su decisión de inversión, lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión

Contenido

1. Resumen Ejecutivo
2. Información General
3. Indicadores de Desempeño y Rentabilidad
4. Relación de Aportes y Distribuciones
5. Evolución del Valor del Fondo y Valor de la Unidad
6. Portafolio de Activos
7. Estados Financieros, Notas y Evolución de Gastos

1. RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Alianza Fiduciaria S.A., se complace en presentar el informe de rendición de cuentas para el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en adelante (el «Fondo») comprendido entre el 01 de julio y 31 de diciembre de 2021.

Adjunto encontrará un resumen general de los activos del Fondo, las actividades, su portafolio y desempeño.

Antecedentes

El fondo inició operaciones el 30 de noviembre de 2011, con un valor de COP 1.200 millones,18 inversionistas y un valor de unidad de COP 10.000 pesos. Al cierre del 31 de diciembre de 2021, el valor del fondo cerró en COP 38.189 millones, 78 inversionistas, 3.633.694,53 unidades en circulación y un valor de unidad de COP 10.509,82 pesos

El 5 de noviembre de 2021, la Sociedad Administradora convocó a una reunión extraordinaria de inversionistas el 30 de noviembre de 2021, con el objeto de designar el liquidador de los activos del Fondo. Lo anterior teniendo en cuenta el cumplimiento del término de duración del Fondo (diez (10) años, se cumplió el 30 de noviembre de 2021. En esta reunión la Sociedad administradora informó que: (sigue)

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

En tal sentido, y con el ánimo de dar trámite al procedimiento liquidatario del Fondo, en la medida que la misma no es enervada, atendiendo las disposiciones establecidas en el Reglamento se propone a los señores inversionistas asistentes a la reunión la designación de la Sociedad Administradora del Fondo, es decir, Alianza Fiduciaria S.A., para que la misma adelante el proceso de liquidación del mismo, conforme lo establece su Reglamento de funcionamiento.

La sociedad administradora, informó la situación de cada uno de los inmuebles, el plan de salida, estrategia y tiempo estimado para el cumplimiento.

Por unanimidad los inversionistas asistentes a la reunión aprobaron, la designación de Alianza Fiduciaria S.A., Sociedad Administradora del Fondo, para que adelantar el proceso liquidatario en los términos establecidos en el Reglamento.

1. RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Portafolio

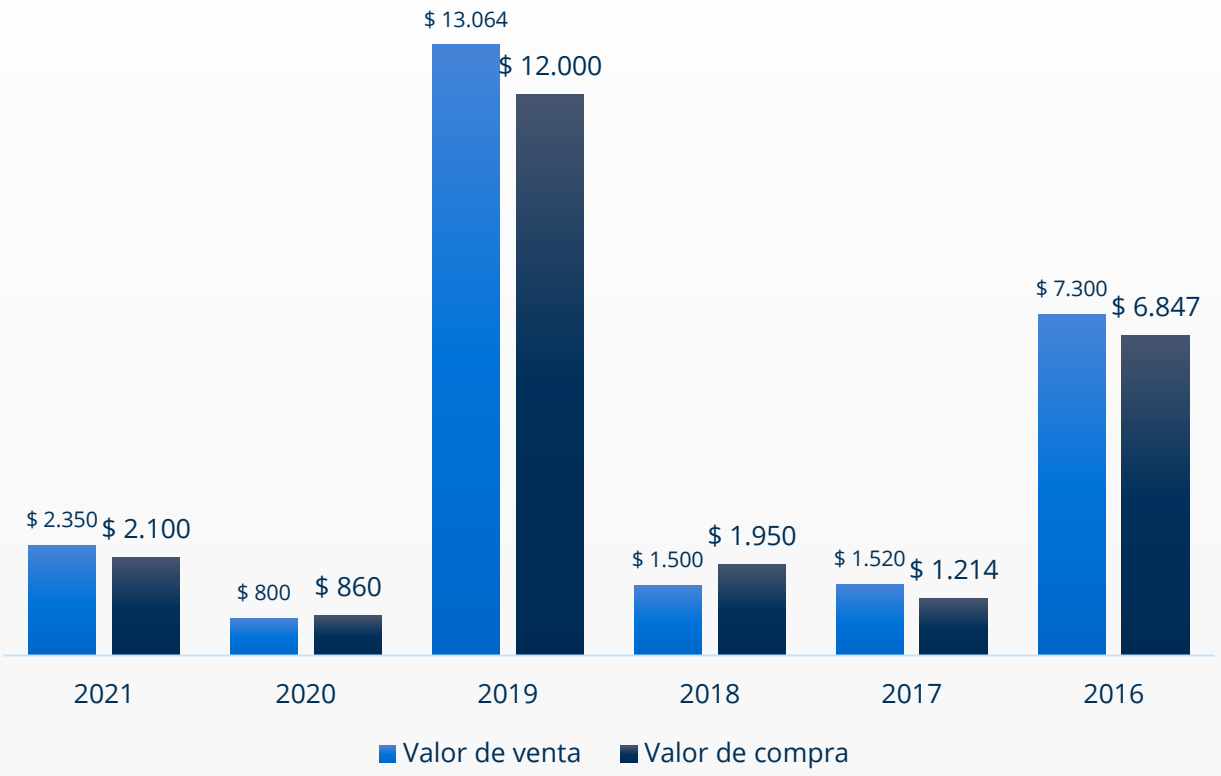
Desde el inicio, el Fondo adquirió 17 activos.

En septiembre del año 2016 se inició el proceso de venta de los inmuebles, cuyo resultado a la fecha es la venta de ocho (8) inmuebles.

La Pandemia generada por el COVID 19 a nivel mundial, a comienzos del año 2020, generó una desaceleración en el mercado inmobiliario. Los inmuebles del Fondo no fueron ajenos a esta situación, sin embargo para el año 2020 y 2021 se logró cerrar la venta de dos locales, ubicados en la ciudad de Medellín.

La estrategia desde septiembre del año 2016 se enfocó en arrendar y vender la totalidad de los activos antes del 30 de noviembre de 2021. Entre el año 2016 y 2019 se logró concretar la venta de seis (6) inmuebles, y luego de la pandemia, dos (2) el último en diciembre de 2021, actualmente en proceso de registro de la escritura de venta.

VENTA DE INMUEBLES POR AÑO



1. RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Perspectivas

Durante el primer semestre del año 2021, Alianza como gestor del Fondo, continua con el desarrollo de la estrategia adoptada a mediados del 2016, la cual se concentra en tres pilares fundamentales. El primero de ellos tiene que ver con la venta de los inmuebles del Fondo y la devolución de capital a los inversionistas que provenga de dichas operaciones. El segundo pilar está encaminado a reducir el porcentaje de vacancia del Fondo, con lo cual se busca mantener una estabilidad en la generación de recursos que permita tener un resultado operacional positivo. 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.

Respecto de la venta de inmuebles, en diciembre se firmó la escritura de venta con la compañía SPORT FITNNES SAS, para el local 121 ubicado en el Mall Palma Grande en la ciudad de Medellín: (i) Precio de venta COP 2.350; forma de pago COP 470 millones contra la firma del contrato promesa de venta y el saldo de $1.880 millones de pesos, contra la boleta de salido de registro de la escritura (Leasing con Bancolombia.

Respecto de la vacancia de los inmuebles, en el mes de diciembre el comité de inversiones aprobó una oferta de canon de arriendo de COP16.400 pesos m/2 presentada por la compañía Intramar SHIPONG SAS, para las bodegas 3ª,4ª,5 y 6, duración del contrato 2 años, incrementos anuales IPC +1, garantía; póliza de arrendamiento. Esta compañía actualmente tiene en arriendo las bodegas 1ª y 2ª, que serán incluidas en el mismo contrato a dos años, en el mes de abril de 2022. La fecha de inicio del contrato será enero de 2022.

Respecto de los mantenimientos de los inmuebles, durante los meses de noviembre y diciembre, se adelantaron labores de mantenimiento preventivo y correctivo en las bodegas de las Zona Franca de Cartagena, específicamente en lo que tiene que ver con las cubiertas.

En lo relacionado con la devolución de recursos a los inversionistas, el comité de inversiones aprobó durante el primer semestre del año distribución de recursos a los inversionistas por un total de COP 1.098 millones: COP 800 millones de capital correspondiente a recursos por venta de inmuebles y COP 298 millones correspondiente a rentas recibidas de los inmuebles arrendados. En total COP 1.098 millones, incluida la distribución de capital por valor de COP 800 millones, aprobada en diciembre de 2020 cuyo giro efectivo se dio el 5 de marzo de 2021.

1. RESUMEN EJECUTIVO

Durante el primer semestre del año se llevaron, se realizaron pagos de servicios públicos, impuestos y cuotas de administraciones pertinentes para cada uno de los inmuebles del Fondo. Adicionalmente se asistió a diversas asambleas extraordinarias.

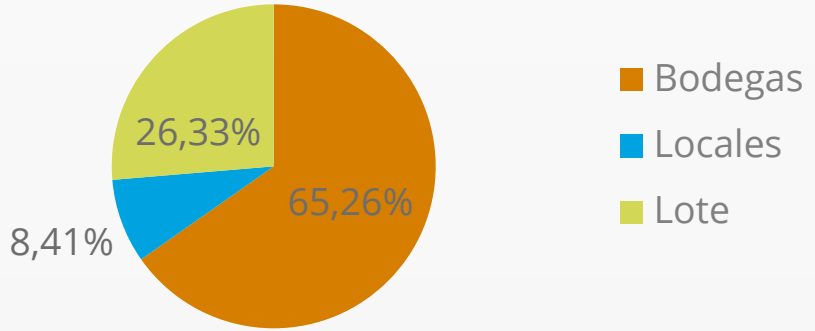
Al 31 de diciembre de 2021, la rentabilidad (TIR) EA desde el inicio del Fondo, es de 1,93%.

Los recursos desembolsados a los inversionistas entre capital y rendimientos desde el inicio de operaciones hasta el 31 de diciembre de 2021, ha sido de COP 35.649 millones lo que representa una devolución del 56,35% del valor de los aportes.

Aspectos relevantes del Portafolio de Inmuebles del Fondo.

A la fecha de este informe el fondo cuenta con nueve (9) inmuebles en su portafolio de activos, clasificados de la siguiente manera:

- Bodegas, representa el sesenta y cinco por ciento (65,26%), del total del portafolio del Fondo: La sociedad administradora es optimista y estima que, en el año 2022, se puede lograr la salida de por lo menos el 60% de estos activos.
- Locales, representan el ocho por ciento (8,41%), del total del portafolio del Fondo: Se estima que, durante el primer semestre del año 2022, podremos ejecutar la salida del dos por ciento (2%) de ellos, ubicado en la ciudad de Cali.
- Estación Brío- Lote de Soacha, representa el veinte seis (26,33%), del total del portafolio: El objetivo es lograr, con la salida de este, en condiciones favorables, en términos de rentabilidad y tiempo.



1. RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

PORTAFOLIO DE INMUEBLES

Nueve (9) inmuebles

Área 18072 m/2 COP 33.682 millones

VACANCIA 13,64%

BODEGAS:

ÁREA 11306 m/2 COP 21.981 millones

PARTICIPACIÓN 65.26%

VACANCIA 31%

LOCALES:

ÁREA 368 m/2 COP 2.831 millones

PARTICIPACIÓN 8,41%

VACANCIA 52,6%

LOTE:

6398 m/2 COP 8.870 millones

PARTICIPACIÓN 26,33%

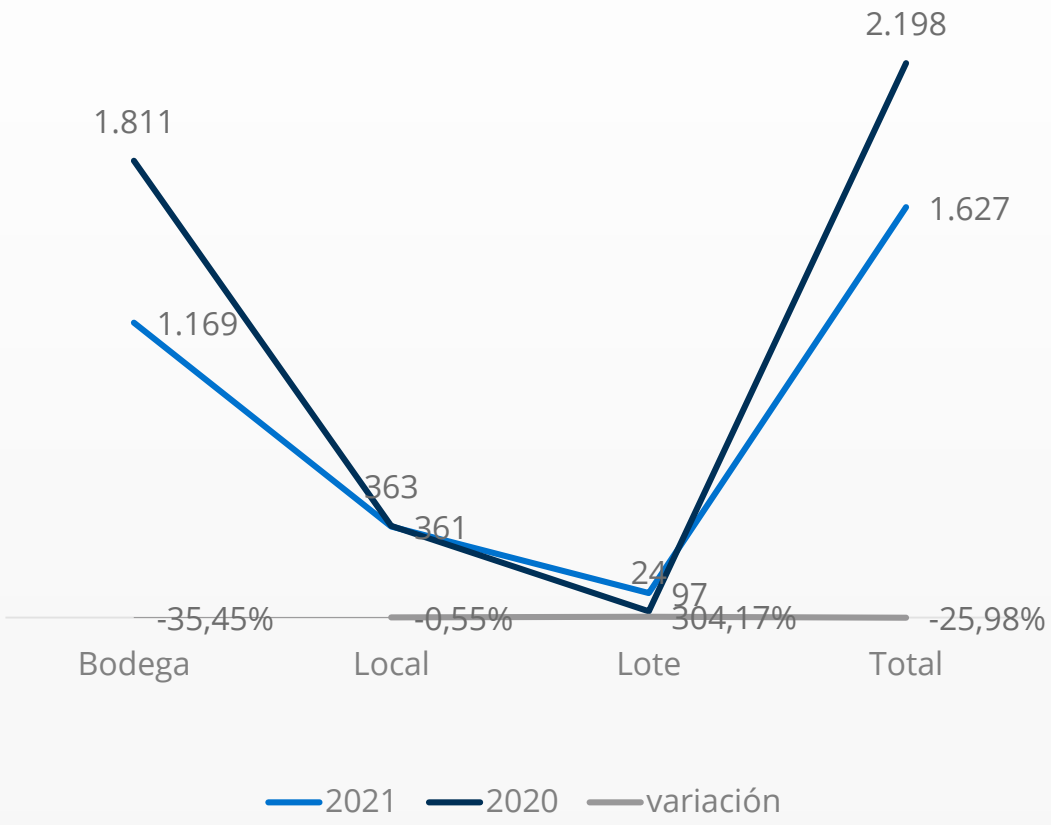
Vacancia 0%

1. RESUMEN EJECTIVO

Los ingres del Fondo muestran una disminución del 25,98%, en el año 2021, frente a los ingresos recibidos en el año 2020. El impacto más importante se dio por la vacancia generada en las bodegas CLIS ubicadas en Cota, de los cuales se recuperó el 33%, en el primer trimestre del año 2021, quedando el 67% disponible. A la fecha de publicación de este informe hemos logrado un acuerdo con el mismo arrendatario de las bodegas 1ª y 2ª (Intramar Shiping S.A.S.) para ocupar el 100% de las seis (6) bodegas que componen este activo.

Durante el segundo semestre del año, hemos tenido con el Comité de Inversiones del fondo tres reuniones ordinarias (23 de agosto, 22 de octubre y 20 de diciembre de 2021), en las cuales se trataron temas de gestión comercial y operativas el Fondo, donde se tomaron decisiones enfocadas en:(i) Disminuir el nivel de vacancia del fondo; y (ii) en la medida de lo posible no afectar de manera importante el flujo de caja de ingresos por arrendamientos teniendo en cuenta las nuevas condiciones económicas del país.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS



1. RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Información detallada por Inmueble

» Bodegas CLIS (seis (6) bodegas 5175 m/2): El activo está ubicado en el complejo Logístico Industria Siberia (CLIS) Vereda Vuelta Grande Municipio de Cota: Desde marzo de 2021, cuenta con un contrato de arriendo, por un año, para dos de las bodegas, con la compañía Intramar Shiping SAS, vencimiento del contrato 77 de abril de 2022. En diciembre logramos llegar a un acuerdo con el arrendatario, para firmar un contrato de arriendo a dos (2) para las bodegas de 3, 4,5 y 6, con fecha de inicio enero de 2022. Respecto de la salida de este activo, trabajamos con diferentes inmobiliarios, del mercado para lograr el objetivo en el menor tiempo posible.

En el mes de diciembre se llevó a cabo el avalúo comercial el cual presenta una valorización del 2,7% frente al valor del avalúo del año 2020.

» Lote de Soacha: Derecho Fiduciario, cuyo activo subyacente es un lote, Ubicado en el Municipio de Soacha, Cundinamarca. Actualmente cuenta con un contrato de arriendo, con el señor Nelson Rodríguez, hasta septiembre 30 de 2022. Respecto de la salida de este activo, se está trabajando con Colliers International, RV Inmobiliario, entre otros autorizados.

En el mes de diciembre se llevó a cabo el avalúo comercial el cual presenta una valorización del 2,7% frente al valor del avalúo del año 2020

» Local 114 Santa Ana: Derecho Fiduciario, cuyo activo subyacente es un local Ubicado en el Centro Comercial Santa Ana, de la Ciudad de Bogotá: El local se encuentra arrendado a la empresa Prosalon Distribuciones S.A,, desde el 16 de septiembre de 2016, por un periodo inicial de tres años sin embargo en el año 2017 se renovó hasta diciembre de 2021.

1. RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

En marzo de 2020, con la declaratoria de la pandemia, se hizo una nueva negociación con el arrendatario para otorgar algunos alivios en el canon de arriendo y ampliar la duración del contrato hasta diciembre 31 de 2023.

La actividad de Prosalon (Comercialización de productos cosméticos), ha tenido una recuperación lenta, debido a los efectos de la pandemia y sus ventas no han logrado recuperase del todo, debido a que la ubicación de este centro comercial es zona de oficinas, cuyo retorno a la normalidad aún no se encuentra al 100%. Debido a lo anterior y por solicitud del arrendatario, la sociedad administradora decidió mantener durante el año 2021, los alivios otorgados en el año 2020, en el canon mínimo garantizado, escalonado para el último semestre del año: julio-Agosto $5 millones, septiembre- octubre $6 millones y noviembre diciembre $7.5 millones, a partir de enero de 2022, retomando el incremento anual en junio de 2022. Las condiciones antes mencionadas fueron consultadas y aprobadas por el comité de inversiones del Fondo.

En el mes de diciembre se llevó a cabo el avalúo comercial el cual presenta una valorización del 3,4% frente al valor del avalúo del año 2020.

» Local Ofix 33: Local Ubicado en el centro Empresarial Ofix 33 en la ciudad de Medellín. Actualmente se encuentra vacante. Para la salida de este activo estamos trabajando de la mano con Colliers International, para lograr la ocupación o venta del inmueble.

En el mes de diciembre se llevó a cabo el avalúo comercial el cual no presenta variación frente al valor del avalúo del año 2020.

» Locales B1-04 y B1-05: Locales ubicados en el Centro Comercial la Estación de Cali, en Cali. Actualmente se encuentran Vacantes, en el segundo semestre de 2021, se logró llegar a un acuerdo de venta para el Local B1-05, sin embargo, el potencial comprador manifestó que por motivos personales debía aplazar la transacción para el primer semestre de 2022, si el inmueble continuaba disponible.

.

RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

En el mes de diciembre se llevó a cabo el avalúo comercial, el cual generó una desvalorización del 6,2% frente al valor del avalúo del año 2020, producto de la vacancia de los locales

- Lote 32-2 Bodega 2 ZFC: Ubicada en la Zona Franca de la ciudad de Cartagena. En diciembre de 2021, cerramos contrato a tres (3) años, con la empresa Repremundo SAS. Esta es una compañía del sector logístico, con amplio reconocimiento a nivel nacional.
- P127- 3 Bodega 3 ZFC. Ubicada en la Zona Franca de la ciudad de Cartagena. Se encuentra arrendada desde el año 2017, a Distriservices SAS, con renovación anual el 17 de abril de 2022.
- P127-4 Bodega 4 ZFC: Ubicada en la Zona Franca de la ciudad de Cartagena: Actualmente se encuentra arrendada a COLDEPOSITOS SAS, en contrato de corto plazo hasta el 31 de enero de 2022. Actualmente nos encontramos negociando condiciones con DISTRISERV ICES, para firmar contrato mínimo a un año desde el 01 de febrero de 2022.

En el mes de diciembre se llevó a cabo el avalúo comercial de las tres (3) bodegas antes mencionadas, el cual generó una valorización del 2,9% frente al valor del avalúo del año 2020.

1. RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Comité de Inversiones y Asamblea de Inversionistas

- Comité de Inversiones: Durante el año 2021, no se presentaron modificaciones en la conformación del comité de inversiones cuyos integrantes son: Emilio Echavarría, Sebastián Solanilla y Germán Mateus. Las hojas de vida se encuentran publicadas en la página Web de Alianza Fiduciaria: https://www.alianza.com.co/fondo-cerrado-inmobiliario-alianza#column-3. La sociedad administradora citó a seis (6) reuniones ordinarias, durante el año 2021, dando cumplimiento a lo establecido en el reglamento y decreto 255.
- Asamblea de Inversionistas: La sociedad administradora citó en los términos del decreto 2555 y reglamento del Fondo, a una sesión de asamblea de inversionistas extraordinaria, con el objetivo de designar el liquidador del Fondo, el 30 de noviembre de 2021. En esta sesión se designó a la Sociedad administradora para adelantar el proceso de liquidación del Fondo. La convocatoria se realizó en los términos establecidos en el reglamento y decreto 2555 de 2010, el 5 de noviembre de 2021.

Información relevante

- El 30 de noviembre se llevó a cabo la asamblea extraordinaria de inversionistas del Fondo, cuyo resultado fue la designación de la sociedad administradora, Alianza Fiduciaria como liquidador del Fondo.
- El primero (01) de diciembre de 2021, se notificó a los inversionista y Superintendencia Financiera, la nueva situación del Fondo, conforme a lo estipulado en el reglamento respecto del periodo de duración (diez (10) años), cumplidos el 30 de noviembre de 2021, por tanto desde el primero (01) de diciembre de 2021 el Fondo se encuentra en proceso de liquidación.

Cordialmente

Alianza Fiduciaria, Sociedad Administradora, del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza

2. METRICAS DEL FONDO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Fecha de inicio	30 de noviembre de 2011
Periodo de duración	10 años
Número de inversionistas	78 (Aperturas 99)
Aportes totales	COP 64.095 MILLONES
Redención de aportes (9)	COP 25.035 MILLONES
Redenciones a título de rendimientos	COP 10.614 MILLONES
Política de inversión	Generar ingresos a través inversiones conformadas con portafolio de inversión inmobiliaria que genere renta mensual (Locales, Bodegas y Oficinas) y generar utilidades de la venta de los inmuebles. El objetivo principal del fondo es obtener ganancias de capital a largo plazo buscando generar flujos de caja vía contratos de arrendamiento y la valorización de activos
Comisión Sociedad Administradora	1,5 % E.A. calculada sobre el valor del fondo el día anterior al cierre. El 24 de abril de 2019, la JD de la SA, autorizó una reducción de la comisión del 1,5% al 1,0% EA.
Comisión de entrada	• 2.5% para montos inferiores a COP 500 millones. • 2.0% para montos entre COP 500 millones y COP 1.000 millones. • 1.0% para montos entre COP 1.001 millones y COP 5.000 millones. • 0.6% para montos superiores a COP 5.000 millones.
Comisión por venta de activos	Si el valor de venta del activo es mayor al costo de adquisición actualizado más el IPC+1%. La Sociedad Administradora tendrá derecho al 30%. a título de comisión, de la diferencia entre el valor de venta del activo menos costo ajustado del inmueble.
Comisión de Éxito por rendimientos	Si la TIR neta > 0.54% nominal mensual. la Sociedad Administradora tendrá derecho al treinta por ciento (30%) de la diferencia entre la rentabilidad neta producida por los inmuebles y el rendimiento preferencial
Entrega anticipada de aportes	Por venta de activos y sus utilidades que no hayan sido invertidos en activos inmobiliarios dentro de los 12 meses siguientes a su venta

3. INDICADORES DE DESEMPEÑO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Resumen del Fondo

Inicio de operaciones	30/11/2011
Valor del fondo al 31/12/2021	COP 38,189
Valor de la unidad en pesos	COP 10.509.82
Unidades en circulación	3.633.694.53
Número de inversionistas	78
Aportes de Capital	COP 64.095
Capital Invertido	COP 58.254
Comisión de entrada	COP (812)
Aportes devueltos	COP 25.035
Rendimientos distribuidos	COP 10.614

Rentabilidad y múltiplos de desempeño

TIR 1	1,93%
TIR 2	2,11%
DPI (Distribución/Aportes) A	0,56x
RVP (Vr Fondo /Aportes) B	0,60x
TVP (Valor Total/Aportes) (4)	1,15
Rentabilidad últimos seis meses	-1,033%

(1) valor del aporte Incluida la comisión de entrada

[2] TIR Valor del aporte bruto descontando la comisión de entrada y redenciones realizadas durante la vida del Fondo.

(3) DPI: Residual Value To Paid-in Capital Calculado para el Fondo (Distribuciones / Valor de aportes)

(4) RVPI: Total Value To Paid-in Multiple (Valor del Fondo/Aportes)

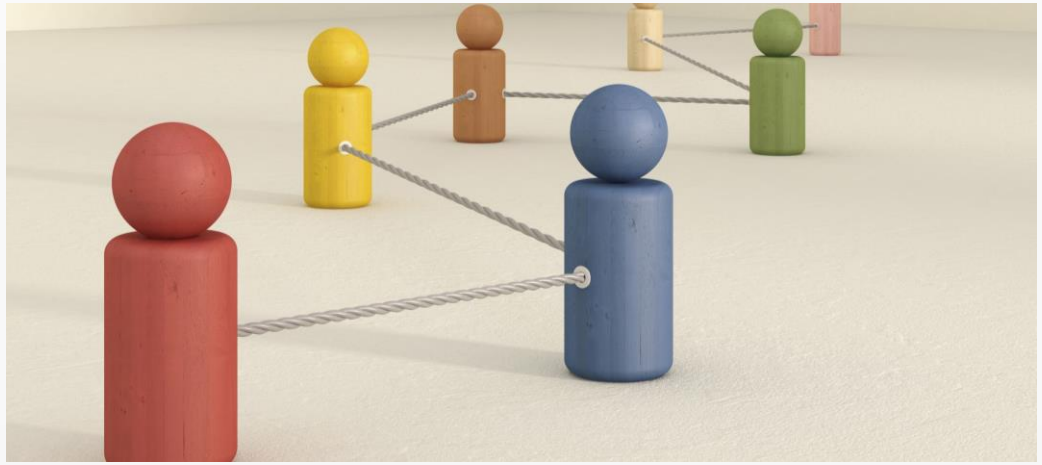
(5) TVPI (Valor Total / Aportes) [A+B]

7. RELACIÓN DE APORTES Y DISTRIBUCIONES

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Relación de Aportes por año

» El fondo recibió de los inversionistas un total de aportes de capital por valor total de COP 64.095 millones. incluida la comisión de entrada de COP 812 millones para unos aportes netos de COP 63.283 millones



Fecha	Valor
nov-11	1.188
dic-11	8.726
feb-12	10.332
may-12	13.067
jun-12	9.153
dic-12	4.069
mar-13	196
abr-13	6.859
jun-13	416
ago-13	9.277
Aporte Neto	63.283

Cifras en Millones de Pesos

4. RELACIÓN DE APORTES Y DISTRIBUCIONES

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

RELACIÓN DE APORTES DEVUELTOS POR AÑO

Devolución de aportes 2016	2.150
Devolución de aportes 2017	5.085
Devolución de aportes 2018	3.500
Devolución de aportes 2019	10.500
Devolución de aportes 2020	3.000
Devolución de aportes 2021	800
Total Aportes devueltos	25.035

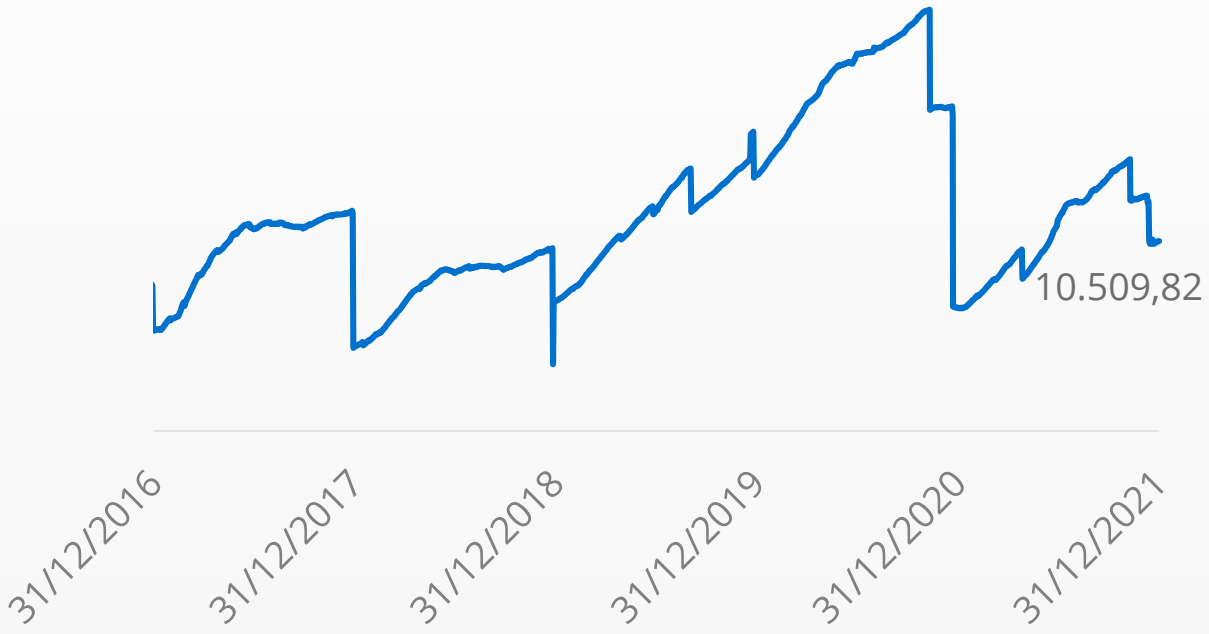
RELACIÓN DE RENDIMIENTOS PAGADOS POR AÑO

Rendimientos pagados 2012	934
Rendimientos pagados 2013	2.240
Rendimientos pagados 2014	2.356
Rendimientos pagados 2015	1.980
Rendimientos pagados 2016	684
Rendimientos pagados 2017	222
Rendimientos pagados 2019	500
Rendimientos pagados 2020	1.000
Rendimientos pagados 2021	698
Total Rendimientos pagados	10.614
Total rendimientos +Capital	35.649

5. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD Y VALOR DEL FONDO

Durante el segundo semestre del año 2021, el valor de la unidad del Fondo presentó una variación negativa de 0.52% respecto del semestre anterior, al pasar a 10.509,82 frente a 10.564,97 a 30 de junio de 2021, atribuible principalmente a la actualización del valor de los inmuebles del Fondo, distribución de rendimientos a los inversionistas y el resultado de la valoración diaria, (alícuotas de arrendamientos, menos los gastos de operación del Fondo).

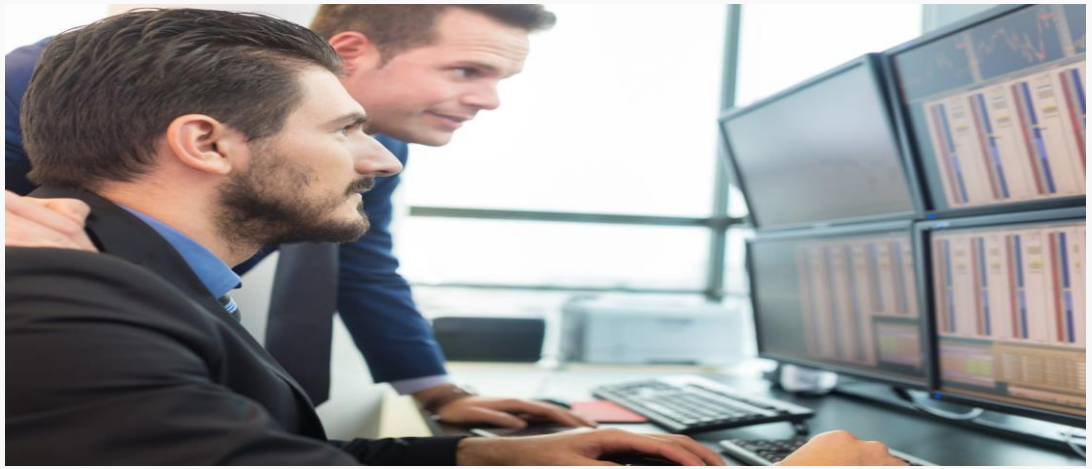
EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD EN PESOS



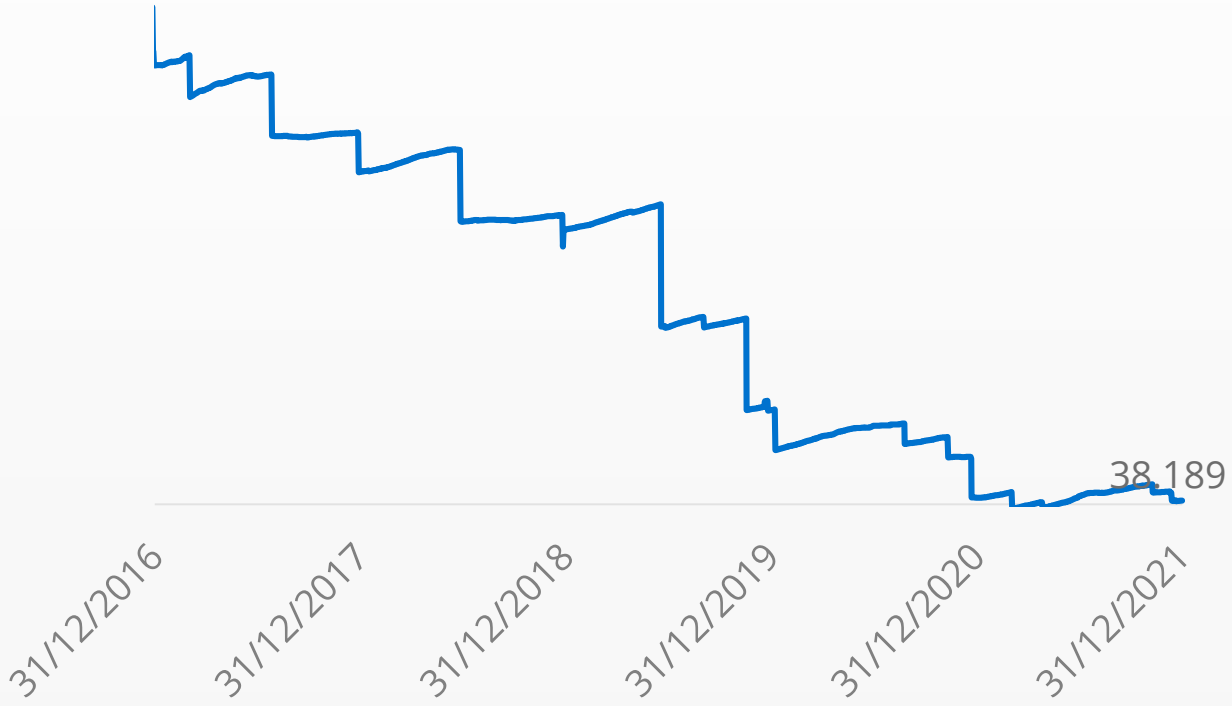
5. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD Y VALOR DEL FONDO

La gráfica muestra la variación del valor Fondo, desde el 31 de diciembre de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2021.

El valor del fondo al 31 de diciembre de 2021, es de COP 38.189 millones, presenta una disminución frente al primer semestre del año, de -0,53% (COP -201 millones) la cual se presenta principalmente: (i) Entrega de rendimientos a los inversionistas del Fondo el 10 de noviembre de 2021, valor de COP 400 millones y; (ii) Inclusión del avalúo anual para actualizar el valor de los inmuebles, así como el resultado de la operación normal del Fondo.



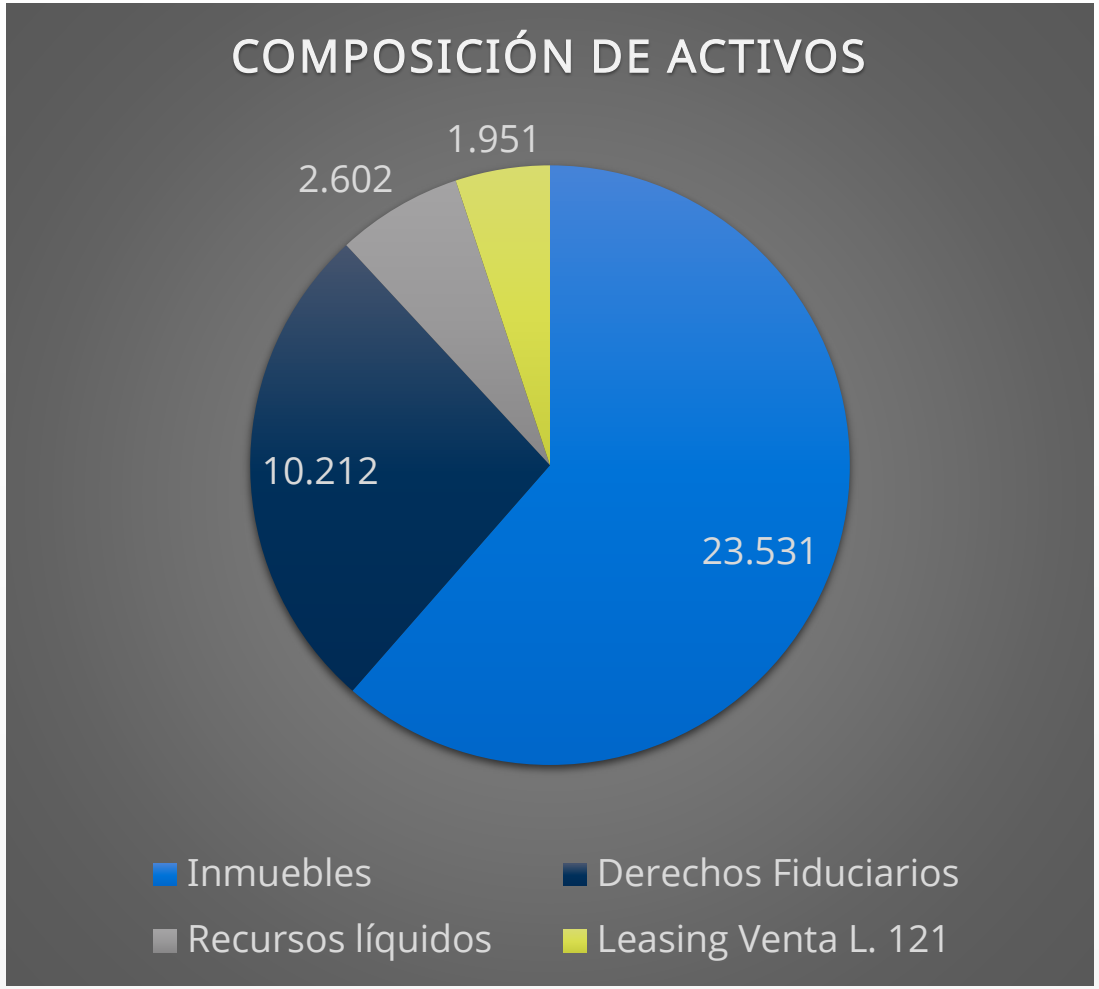
EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL FONDO EN COP MILLONES



6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

» Al 31 de diciembre de 2020, el activo del Fondo suma COP 38.296 millones. El 88,11% COP 33.743 millones, corresponde a la inversión en inmuebles incluyendo derechos Fiduciarios y el 11,89% restante distribuido de la siguiente manera: (i) Recursos líquidos depositados en cuentas de ahorro del Fondo (Caja por venta de activos COP 1.241 millones y caja operativa por rentas recibidas COP 1.360 millones); (ii) cuentas por cobrar por COP 1.951 millones incluido el saldo por la venta del Local 121 por valor de COP 1.880 millones y; (iii) COP 3 millones de gasto de seguros de inmueble pagado por anticipado vigencia febrero de 2021-2022.



6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Desempeño del portafolio

» Durante el segundo semestre de 2021 el Fondo obtuvo una rentabilidad negativa de -1,033% E.A., a continuación se muestra el resumen de las rentabilidades y volatilidades al 31 de diciembre de 2021, conforme la Ficha Técnica del Fondo.

Rentabilidad y volatilidad histórica					
Último mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos 2 años	Últimos 3 años
-12,240%	-1,033%	1,733%	1,733%	0,831%	0,514%
Volatilidad histórica					
3,457%	2,057%	1,662%	1,662%	3,944%	3,374%

Riesgos asociados al portafolio

Los inmuebles del Fondo representan el 88,11% del total de los activos del mismo, los cuales se encuentran ubicados en Medellín, Cartagena, Cali y Bogotá.

A continuación relacionamos los riesgos asociados al portafolio.

» Riesgo de Operación: El impacto de este riesgo es medio, para mitigar este riesgo la Sociedad Administradora cuenta con los procedimientos adecuados para supervisar el desempeño operativo de los activos.

6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

- Riesgo de desvalorización de los Inmuebles: Los inmuebles están expuestos al riesgo relacionado con la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del portafolio de inversiones del Fondo, con las consecuentes pérdidas en el valor de las inversiones Los resultados de los avalúos de los inmuebles que hacen parte del fondo están expuestos a cambios del ciclo económico del país, los cuales pueden afectar el rendimiento de los activos y derechos que representan las inversiones del fondo. Así mismo, los resultados económicos de los activos adquiridos por el Fondo, están expuestos a factores propios de la industria y el activo, así como a las contingencias asociadas a estos, que inciden en el desempeño del fondo, Así mismo, los resultados económicos de los activos adquiridos por el Fondo, están expuestos a factores propios de la industria y el activo, así como a las contingencias asociadas a estos, que inciden en el desempeño del fondo

Los inmuebles cuentan con una póliza de seguros todo riesgo contratada, con la aseguradora BBVA, vigencia febrero 23 de 2021 hasta Febrero 23 de 2022 (Renovación anual)

- Riesgo de contraparte: Las contrapartes con las que el Fondo adquiere obligaciones o derechos contractuales, son los arrendatarios, usuarios, inversionistas, constructores, y compradores en el caso de la compra y venta de activos financieros. Los contratos de arrendamiento, en su gran mayoría cuentan con pólizas de seguros u otras garantía que minimizan la materialización de este riesgo. Para el caso de la venta de activos se dejan cláusulas de cumplimiento y solo se escrituran los activos. cuando se ha recibido la totalidad de los recursos acordado en las venta.

- Riesgo de Liquidez: El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado. La liquidez del fondo es monitoreada diariamente a fin de mantener una caja liquida que permita garantizar el cumplimiento de las operaciones del fondo. Mensualmente, se actualiza el modelo de liquidez, diseñado para este Fondo, con el fin de evaluar los riesgo en el nivel de caja obtenido

6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Evolución del valor de compra conforme al último avalúo

Inmueble	Ultimo Avaluado	Mes de avalúo	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Variación % Anual	Variación vs vr compra	% Fondo
Bodega Siberia	CBRE	Diciembre	8,803	9,367	10,600	10,550	10,563	11,342	11,362	11,925	12,520	11,210	11,510	2.7%	31%	30%
Bod. ZFC 4	CBRE	Diciembre	3,109	3,370	3,458	3,496	3,044	3,106	2,649	2,804	2,939	3,020	3,108	2.9%	0%	8%
Bod. ZFC 3	CBRE	Diciembre		3,149	3,445	3,614	3,166	3,107	2,731	2,838	2,976	3,057	3,147	2.9%	0%	8%
Bod. ZFC 2	CBRE	Diciembre		4,219	4,709	5,553	4,584	4,304	3,786	3,803	3,988	4,096	4,216	2.9%	0%	11%
Local Ofix 33 Loc 102	CBRE	Diciembre		861	1,075	956	953	974	929	848	865	843	842	-0.1%	-2%	2%
Estación Soacha	CBRE	Diciembre			9,597	9,874	10,060	8,636	8,339	8,500	8,660	8,640	8,870	2.7%	-8%	23%
Local Santa Ana	CBRE	Diciembre			2,200	2,360	1,600	1,617	1,627	1,360	1,301	1,298	1,342	3.4%	-39%	4%
Locales Estación Cali	CBRE	Diciembre				1,350		1,446	1,539	840	775	690	647	-6.2%	-52%	2%

Valor de compra

- El valor de los inmuebles, corresponde al último avalúo realizado por la firma CBRE S.A.S, de acuerdo a las normas internacionales de información financiera NIIF.
- La firma CBRE utiliza las tres metodologías de valuación para estimar el valor razonable de cada uno de los inmuebles: (i) enfoque comparativo del mercado (ii) enfoque de ingresos; (iii) enfoque de costos. El valor estimado de mercado de cada inmueble considera un tiempo de exposición de los inmuebles al mercado abierto de doce meses.
- El 16 de diciembre de 2021, se incorporó en los estados financieros el nuevo avalúo de los inmuebles, en cumplimiento con las normas internacionales de información financiera NIIF y circular Básica contable de la superintendencia financiera. El resultado fue una variación positiva cercana al 3% frente al avalúo del año 2020.

7. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y COMPOSICIÓN DEL GASTO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO	Dici-2021	Análisis Vertical	Dic-2020	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Variación Absoluta	Variación Relativa
Efectivo	2.602	6,79%	3.199	8,32%	(597)	-18,67%
Inversiones	10.212	26,67%	9.938	25,85%	274	2,76%
Cuentas por cobrar	1.948	5,09%	2	0,01%	1.946	78765,51%
Activos Materiales	23.531	61,44%	25.298	65,81%	1.767	-6,99%
Otros Activos	3	0,01%	3	0,01%	0	0,00%
Total Activo	38.296	100%	38.440	100%	(144)	-0,38%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A corte de 31 de diciembre de 2020, el activo del Fondo asciende a COP 38.296 millones. representados principalmente por: (i) Inversiones en Inmuebles COP 33.743 millones; “propiedades de inversión y derechos Fiduciarios” (ii) recursos líquidos en cuentas bancarias por COP 2.602 millones, (iii) cuenta por cobrar COP 1.948 millones y otros activos por COP 3 millones gastos pagados por anticipado pendientes por amortizar (Seguro).

El activo del Fondo registra una variación de 0,38% frente al 31 de diciembre de 2020, explicada por la devolución de recursos a los inversionistas durante el año 2021, y el efecto de la valoración diaria del Fondo.

7. ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y EVOLUCIÓN DE GASTOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

PASIVO Y PATRIMONIO	Dici-2021	Análisis Vertical	Dic-2020	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Variación Absoluta	Variación Relativa
Cuentas por Pagar	107	0,28%	94	0,25%	12	12,83%
Otros pasivos	0	0,00%	13	0,03%	(13)	-100%
Total Pasivo	107	0,28%	107	0,28%	(0)	0,0%
Acreedores Fiduciarios	38.189	99,72%	38.333	99,72%	(144)	-,0,37%
Total Patrimonio	38.189	99,72%	38.333	99,72%	(144)	-0,37%
Total Pasivo y Patrimonio	38.296	100%	38.440	100%	(144)	-0,38%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Pasivo

A corte del 31 de diciembre de 2021 el pasivo del Fondo asciende a COP 107 millones. representados principalmente por: (i) Comisiones y honorarios COP 98 millones; (ii) Impuestos por valor de COP 9 millones.

Patrimonio

Los acreedores fiduciarios como aportes de los adherentes presentaron una disminución de -0,37% al pasar a COP 38.189 millones de COP 38.333 millones al corte de 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente producto de: Distribución de Capital a los inversionistas realizada el 5 de marzo de 2021, pago de rendimientos 27 de abril y 10 de noviembre de 2021, por valor de COP 1.498 millones, así como la afectación al resultado del Fondo producto de la actualización del valor de los inmuebles (Avalúos) y la valoración diaria del Fondo.

7. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y EVOLUCIÓN DE GASTOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE RESULTADOS

Cifras en Millones de Pesos	Dic-2021	Análisis Vertical	Dic-2020	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Variación absoluta	Variación relativa
Ingresos de operación	2.605	6,80%	2.296	5,97%	(309)	-13,46%
Gastos de operación	1.949	5,09%	3.583	13,47%	(1.634)	-45,60%
Resultado del ejercicio	656	1,71%	(1.287)	-3,35%	1.943	150,97%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al cierre del 30 de diciembre de 2021, el fondo muestra un resultado contable positivo de COP 656 millones de pesos, y un incremento del 250,97% frente a diciembre 31 del año 2020, la variación obedece a que la actualización del valor de los inmuebles en el año 2021, generó una valorización positiva mientras el año 2020, por efecto de la pandemia se incluyó una desvalorización de COP 1.425 millones.

ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y EVOLUCIÓN DE GASTOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

EVOLUCIÓN DE GASTOS

Composición del gasto	Dic-2021	Dic-2020	Análisis Vertical-2021	Análisis Vertical - 2020	Participación /Patrimonio	
					31/12/2021	31/12/2020
Servicios bancarios	-	1	0,00%	0,03%	0,00%	0,00%
Comisión fiduciaria	382	411	19,60%	11,47%	1,00%	1,07%
Venta de Inversiones	45	80	2,31%	2,23%	0,12%	0,21%
Otras comisiones	97	41	4,98%	1,14%	0,25%	0,11%
Honorarios	166	164	8,52%	4,58%	0,43%	0,43%
Impuestos y tasas	213	227	10,93%	6,34%	0,56%	0,59%
Contribuciones	2	3	0,10%	0,08%	0,01%	0,01%
Seguros	18	19	0,92%	0,53%	0,05%	0,05%
Mantenimiento	148	129	7,59%	3,60%	0,39%	0,34%
Actualización del valor de los inmuebles	-	1425	0,00%	39,77%	0,00%	3,71%
Rendimientos distribuidos a los inv.	698	1,000	35,81%	27,91%	1,82%	2,60%
Otros gastos	180	83	9,24%	2,32%	0,47%	0,22%
Total gastos	1.949	3.583	100%	100%	5,09%	9,32%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Conforme a lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010 y en concordancia con el reglamento del fondo.

Los gastos operacionales al 31 de diciembre de 2021 ascienden a COP 1.949 millones. Los rubros más representativos de los gastos lo constituyen:(i) rendimientos pagados a los inversionistas del Fondo por valor COP 698 millones equivalente al 35,81% sobre el total de los gastos del Fondo; (ii) la comisión de administración por valor de COP 382 millones equivalente al 19,60% sobre el total de gastos del fondo; (iii) Impuestos por valor de COP 213 millones equivalente al 10,93%; (vi) honorarios valor de COP 166 millones equivalente al 8,52%; (iv) otros gastos por valor de COP 180 millones (Incluye administración y servicios públicos de inmuebles vacantes) equivalente al 9,24% sobre el total de gastos del Fondo; (v) el 15,9% restante corresponde a honorarios, comisiones por servicios comerciales, mantenimientos, seguros y contribuciones.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO

Natalia Andrea Valderrama T. Pricewaterhouse Coopers Ltda.
Teléfono: (601) 6 340555
Natalia.valderrama@co.pwc.com

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO

Dra. Ana María Giraldo Rincón Teléfono: (601) 610 8161 – (601) 610 8164

Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com

Adicionalmente. usted puede remitir sus peticiones. quejas y reclamos a la dirección de Alianza Fiduciaria: Carrera 15 No. 82 – 99, Bogotá D.C. o puede hacerlo a través del link de sugerencias que encuentra en la página www.alianza.com.co

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA