# FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA

## INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS

Período comprendido entre el 01 de julio y el 31 de diciembre de 2019

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

# INTRODUCCIÓN

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 2019.

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

Para mayor información relacionada con el fondo, por favor contactar a su asesor comercial en Alianza Fiduciaria o Alianza Valores.

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: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

# ADVERTENCIA

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. Informe Macroeconómico
2. Resumen Ejecutivo
3. Información General
4. Indicadores de Desempeño y Rentabilidad
5. Relación de Aportes y Distribuciones
6. Evolución del Valor del Fondo y Valor de la Unidad
7. Portafolio
8. Estados Financieros, Notas y Composición del Gasto

# 1. INFORME MACROECONÓMICO

De acuerdo con los datos revelados por el DANE a corte del tercer trimestre del 2019, el PIB de Colombia creció un 3.3%, donde vale la pena resaltar que se trata de la mayor tasa de crecimiento desde el tercer trimestre de 2015. Dentro de la dinámica del PIB se destaca el comportamiento del comercio, que impulsado por el buen año del consumo, ha logrado mantener una tasa de crecimiento superior al 5%. De hecho, en lo corrido del año el único sector productivo que presenta una contracción en su actividad es la construcción, que ha prolongado su mal momento y a corte de 3T19 ha caído un 2.6%. Dada esta dinámica de crecimiento, las expectativas del mercado respecto al PIB de 2019 (como un todo) se mantuvieron estables durante todo el año en 3.18%.

En términos de inflación el año 2019 cerró en 3.80%, inferior al 3.84% que esperaba el mercado durante el segundo semestre del año, pero, significativamente superior al 3.52% proyectado en enero de 2019 y al 3,18% con el que cerró el 2018. Allí, la inflación de alimentos fue la principal responsable del incremento en el IPC, cerrando el año en 5.80% esencialmente a causa del efecto que el dólar ha tenido sobre el componente de alimentos importados. La combinación de un buen año en términos de crecimiento económico y el brote inflacionario evidenciado en el segundo semestre del año, obligaron al BanRep a mantener estable su tasa de intervención en 4.25% en el 2019, prolongando su periodo de inactividad monetaria a 20 meses.

En el contexto fiscal los resultados para el gobierno colombiano se deben clasificar como mixtos en el año 2019. Por un lado, el recaudo tributario presentó buenos resultados al incrementarse a tasas reales cercanas al 8% al cierre de noviembre, con esto el recaudo probablemente cerrará en COP159 BN frente a los COP157 BN que se habían establecido como meta. El comportamiento del recaudo y el crecimiento de las utilidades del BanRep (y su contabilización como ingreso del gobierno central –GC-) probablemente llevaran al cumplimiento de la regla fiscal llevando al déficit del GC al 2.4% (vs. 2.7% establecido por la regla fiscal). Sin embargo, la decisión de la corte constitucional de derrocar la Ley de Financiamiento, a causa de vicios de trámite, le propició un duro golpe a la imagen del gobierno. De hecho, a pesar de que en las últimas semanas de diciembre fue aprobada una nueva edición de la reforma tributaria (bautizada como Ley de Crecimiento), el impacto fiscal que esta tendrá en el mediano plazo ha generado polémica, pues contrario a lo que asegura el gobierno existen analistas que aseguran que el recaudo se verá afectado en 2020-2021 a causa de las múltiples exenciones que reencauchó y creó la nueva Ley de Crecimiento.

De manera similar, en términos de calificación crediticia soberana, el año 2019 deja resultados mixtos. Si bien la calificación otorgada por Moody´s pasó de Baa2 con perspectiva negativa a Baa2 con perspectiva estable, el movimiento inverso se dio en la calificación de Fitch Ratings pasando de BBB estable a BBB negativa, mientras que S&P no generó ningún movimiento. Vale la pena resaltar que respecto a la situación fiscal las tres calificadoras mostraron su preocupación por el impacto fiscal de la nueva reforma tributaria así como por el déficit externo que presenta Colombia en el corto y mediano plazo.

En el contexto internacional el año se vio marcado por los movimientos que se efectuaron en dos frentes: i) la guerra comercial entre China y EE.UU; y ii) los movimientos de la tasa FED. La guerra comercial, que inició la administración Trump en 2018, empezó a cobrar factura durante el año 2019, incluso en la primera mitad del año varios analistas creían que la recesión económica de EE.UU era inevitable. Sin embargo, los últimos meses del año mostraron una tendencia contraria en la relación entre asiáticos y americanos, en donde se llegó a un acuerdo comercial de fase uno al cierre de año generando una ola de positivismo en el mercado que se vio reflejada en los rendimientos de fin de año. En el segundo frente, las amenazas al crecimiento económico llevaron a la FED a repensar su política monetaria, si bien a finales de 2018 se esperaba que en el 2019 se diera inicio a un nuevo ciclo alcista en las tasas de intervención, lo que en realidad ocurrió es que presenciamos 3 reducciones de 25pbs consecutivas que llevaron la tasa de referencia al rango 1.50%-1.75%. Esto vino acompañado por una importante inyección de liquidez al mercado por medio de la compra de T-bills por un valor de USD$ 60 BN desde el mes de octubre y que en principio finalizarían en febrero de 2020. Las políticas expansivas de la FED y la consecuente abundancia de liquidez a nivel global llevaron a importantes valorizaciones en todo el espectro de activos financieros.

Los acontecimientos a nivel local y (sobretodo) a nivel externo, tuvieron una repercusión importante en los activos del mercado colombiano. La renta fija presentó una valorización en el 2019, donde los TES 2022 disminuyeron su tasa de 5.62 a 4.99 (-62.9 pbs) y los 2024 de 6,14 a 5,32 (-82 pbs). Sin embargo, este movimiento estuvo marcado por dos etapas muy diferentes; una primera etapa entre enero y septiembre que generó una importante valorización de 94,2pbs y 115,5pbs en los TES 2022 y 2024 respectivamente debido a la expectativa de recortes en la tasa FED una vez se empezó a sentir el efecto de la guerra comercial (y las expectativas de recesión económica). La segunda etapa se dio a partir junio en donde el mercado tuvo una importante corrección de 31.3 pbs y 33.5 pbs para TES 2022 y 2024 a causa del cambio de rumbo de la guerra comercial y la expectativa de estabilidad en la política monetaria de la FED.

En resumen toda la curva de TES se valorizó en 2019 como lo refleja el índice COLTES de la bvc que se valorizó un 9,54%. En cuanto a la deuda emergente, el EMB presentó una valorización de 103.91 a 114.42 (+10,11%) debido a las tensiones comerciales entre EE.UU y China que generaron menores expectativas de crecimiento a nivel global, la estabilización de precios de materias primas y la debilidad del dólar; lo que provocó apetito por activos de riesgo especialmente en esa búsqueda de Yield por parte de los inversionistas que impulso la valorización de este índice.

El 2019 será recordado como uno de los años más volátiles en términos de dólar, especialmente en el segundo semestre del año en donde confluyeron varios acontecimientos a nivel nacional y regional que llevaron a que se viera por primera vez los COP3.500. Nuevamente, resulta útil dividir el análisis en 2 periodos; un primer semestre en donde el temor generalizado por una recesión económica de EE.UU llevó a que los inversionistas buscaran activos seguros de riesgo, que a su vez llevó al dólar a fortalecerse a nivel mundial y que en Colombia significó una devaluación ordenada hasta los COP 3.380 (4.35% de devaluación año corrido) a corte de junio.

En contraste el segundo semestre del año demostró ser uno de los más volátiles de la historia reciente. A la fortaleza del dólar a nivel mundial se le sumó la inestabilidad política regional y el estallido de las protestas a nivel nacional desde el 21 de noviembre, lo que llevó al dólar a alcanzar máximos históricos de COP 3.516 al cierre de noviembre (devaluación del 8.57% año corrido). Sin embargo, vale la pena aclarar que el mes de noviembre también significó un nuevo máximo histórico en el real brasilero, por lo que no se le puede atribuir exclusivamente al paro nacional el nivel histórico que alcanzó el peso colombiano. Se debe entender mejor como una mezcla entre un dólar fuerte a nivel regional y la respuesta del mercado a la delicada situación de orden público que vivió Chile desde el mes de octubre y el temor de contagio que esta situación generó. No obstante, una vez se disipó el efecto de las protestas sociales el dólar corrigió de manera acelerada y el 2019 cerró con una devaluación de apenas el 2,79% en niveles de 3.297 (frente a 3.239 en los que inició).

Finalmente, el 2019 fue el segundo mejor año de la década en acciones locales, con la segunda menor volatilidad. El índice Colcap tuvo una valorización de 25.4% (30.3% con dividendos) donde las acciones más valorizadas fueron Corficolombiana (101.3%), Mineros (58.9%) y Banco de Bogotá (52.6%), mientras las menos valorizadas fueron Grupo Argos preferencial (-6.9%), Grupo Sura preferencial (-5.7%) y BVC (-3.1%). Los sectores que más aportaron a esta valorización fueron Bancos, Petróleo y Servicios Públicos gracias a i) su peso dentro del índice Colcap que alcanza un 62% y ii) su valorización por arriba del promedio del mercado. En conjunto, estos 3 sectores aportaron el 85% de la rentabilidad del índice.

Esta buena dinámica en activos de mayor riesgo se da, además de lo mencionado anteriormente sobre la FED, gracias a los buenos resultados financieros de las compañías, en donde destacamos el sector Financiero y Servicios Públicos que suman en promedio 27% más de utilidades frente al 2018. Adicionalmente, el mercado local recibió un impulso por parte de los Fondos de Pensiones locales que gracias a la entrada del decreto 959 del 2018, aumentaron su ritmo de compras en COP 190 mil millones en promedio por mes desde marzo del 2019, adicionando más de COP 1.5 BN a sus portafolios, caso contrario de los Extranjeros que por cuenta de los rebalanceos internacionales terminaron vendiendo más de COP 0.5 BN en lo corrido del año.

## Contexto inmobiliario

Como se mencionó anteriormente, el sector de la construcción no ha tenido un buen desempeño en los últimos meses, de hecho, es el único que presenta una contracción en su actividad a corte del tercer trimestre del año (-2.6% de acuerdo con las cifras del DANE). Allí es importante diferenciar entre dos componentes, mientras que las obras civiles han presentado un buen comportamiento (+13%), la construcción de edificaciones (que representan un 48% del total del sector) se han contraído a ritmos del 11,1%. Esta dinámica en las edificaciones se explica por el mal momento del segmento no-VIS, que se ha visto afectada por el ipoconsumo decretado por la Ley de Financiamiento a los bienes inmuebles nuevos o usados que superen los 26.800 UVT.

Por el lado de la demanda, el indicador de disposición a comprar vivienda (publicado por Fedesarrollo) ha caído del 3.5 en octubre de 2018 a 1.5 en el mismo mes de 2019. En dicha caída, vale la pena destacar que Bogotá y Bucaramanga son las dos ciudades que presentan la peor disposición de compra de vivienda (-7.4 y -15.8 respectivamente). Este pobre comportamiento en la disposición de compra de vivienda puede ser atribuido al creciente desempleo que ha afectado a la economía colombiana durante el último año.

El bajo nivel de demanda inmobiliaria se ve reflejado en los indicadores de precios. En efecto, los precios de vivienda usada en el tercer trimestre de 2019 presentaron una caída de 2,3% frente al mismo trimestre del año anterior. Por su parte, los precios de vivienda nueva al corte del mes de octubre de 2019 presentaron una contracción marginal del 0,4%respecto al mismo periodo del año anterior. En el promedio corrido del año los precios han caído un 0,1%. Para el cierre del año no se espera un cambio en la tendencia de los precios de vivienda, debido a la menor disposición de compra y las bajas perspectivas para el sector.

Todo lo anterior contrasta con la situación del crédito para vivienda que se encuentra en niveles históricamente bajos tanto en el segmento VIS (11.4%) como no-VIS (10.4%). Por su parte, las tasas de interés al constructor para viviendas han empezado a ceder, pasando de 13.5% en octubre de 2018 a 12.1% en el mismo mes de 2019 en el caso de las VIS y de 10.5% a 10% para las no-VIS. Estas bajas tasas de interés para la vivienda han estado acompañadas por un buen crecimiento de la cartera hipotecaria, la cual a corte de septiembre de 2019 crecía a tasas del 10.9%, esto mientras el indicador de cartera vencida se estabilizaba en niveles de 3.2%.

# 2. RESUMEN EJECUTIVO

## Apreciado Inversionista:

Nos complace presentar la rendición de cuentas de la Sociedad Administradora para el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza («el Fondo») para el período comprendido entre el 1 de julio y 31 de diciembre de 2019.

## 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. Al corte del 31 de diciembre de 2019, el valor del fondo cerró en COP 42,620.51 millones, con 78 inversionistas, 3,988,110.20 unidades en circulación y un valor de unidad de COP 10,686.89.

## Portafolio de Inversiones

El fondo adquirió desde el inicio 17 inmuebles de los cuales a la fecha se ha gestionado venta de 7 activos; (i) en el año 2014, se llevó a cabo la venta de las oficinas del proyecto Eco Parque Natura ubicadas en Floridablanca Santander y del Fideicomiso Cano Jiménez ubicado en la ciudad de Bogotá; (ii) en el año 2016, se concretó la venta de los Locales del Centro Comercial Oviedo en Medellín y del Centro empresarial Blue Gardens en la Ciudad de Barranquilla; (iii) en el año 2017, se formalizó la venta del local 101 de Ofix 33 en la ciudad de Medellín; (iv) en el año 2018 se firmó contrato de venta por cesión de derechos Fiduciarios de la Oficina de la calle 94 (Fideicomiso Prolub); (v) en diciembre de 2018 se firmo una promesa de venta para la oficina 701 y sus parqueaderos, ubicados en el centro comercial milla de Oro en la ciudad de Medellín. El 15 de abril de 2019, se firmó la escritura por la venta de este activo y el 4 de junio de 2019, se recibió el saldo de la venta COP 3,200 millones de pesos; (vi) en agosto de 2019, se firmo la escritura de venta por las oficinas y parqueaderos del piso once (11) del edificio One Plaza, ubicado en la ciudad de Medellín. El valor de venta d*e este activo fue COP* 6,664 millones:, con la siguiente forma de pago: (i) El cincuenta porciento (50%) contra la firma de la escritura es decir TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL MILLONES DE PESOS (COP 3,332,000.000) y; el cincuenta porciento (50%) restante, cuatro meses después, es decir el 27 de diciembre de 2019. La fecha efectiva del fue el 20 de diciembre de 2019.

# 2. RESUMEN EJECUTIVO

## Perspectivas del Fondo

Durante el segundo semestre de 2019, Alianza como gestor del Fondo, continuó 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 del Fondo.

Con respecto a la venta de inmuebles: En el mes de agosto cerramos la venta de las oficinas y parqueaderos ubicadas en medellín, en el edificio One Plaza.

Respecto al mantenimiento de los inmuebles: (i) adelantamos un diagnostico completo de las bodegas ubicadas den la zona Franca de la ciudad de Cartagena, con el fin de mantener estos inmuebles en condiciones óptimas para continuar con el proceso de comercialización. Los mantenimiento serán programados para el primer semestre del año 2020.

Durante el segundo semestre de 2019, el comité de inversiones aprobó dos distribuciones de recursos a los inversionistas:(i) para el 18 de noviembre la distribución de capital número seis (6) por valor de cuatro mil quinientos millones de pesos (COP 4,500,000,000) producto del primer pago de la venta de One Plaza y recursos líquidos no invertidos disponible en la caja del Fondo; (ii) para el veintisiete (27) de diciembre de 2019, una distribución de rendimientos por valor de quinientos millones de pesos (COP 500,000,000) producto de la renta de inmuebles arrendados.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

Así mismo, para el mes de enero de 2020, el comité de inversiones aprobó una distribución de capital por valor de COP 2,000 millones, producto del segundo pago de la venta de las oficinas y parqueaderos del activo de One Plaza

Al 31 de diciembre de 2019, la rentabilidad neta desde el inicio del Fondo, fue de 2.03% E.A. Los recursos desembolsados a los inversionistas entre capital y rendimientos, desde el inicio de operaciones hasta el cierre de diciembre de 2019, ha sido de COP 30,152 millones lo que representa una devolución del 47% del valor de los aportes.

En cuanto a la vacancia de los inmuebles del fondo, al cierre del año 2019, terminamos con un 38% de vacancia por área y un 25% en valor, frente a un 41.8% en área y 46.5 en valor para el cierre del año 2018. En el segundo semestre de 2019, nos concentramos principalmente en 4 propiedades: Lote Soacha, Piso 11 One Plaza y local Ofix 33: (i) Para el piso 11 logramos cerrar la venta; (ii) con el local 103 de ofix 33 continuamos enfocando esfuerzos para lograr la venta o arriendo del mismo; (iii) el lote de Soacha hemos tenido acercamientos con brokers de constructores pero nada en concreto.

Durante el segundo semestre del año se llevaron a cabo, en coordinación con Colliers International, administrador de las propiedades del Fondo, los planes de obras correctivas y de mantenimiento de los inmuebles para que cumplan las condiciones requeridas en las pólizas de seguros y por el mercado de arriendo y/o compra en general.

Para el año 2020, continuamos trabajando en conjunto con Brokers inmobiliarios, para buscar estrategias, que nos permitan agilizar la salida de los inmuebles.

# 2. RESUMEN EJECUTIVO

## Aspectos Relevantes de los Inmuebles del Portafolio

Al cierre de diciembre de 2019 el Fondo cuenta con un portafolio de nueve (9) inmuebles, ubicados en Bogotá, Cartagena, Medellín y Cali.

Lote Soacha: Durante el primer semestre del año y a través de diferentes Brokers, se recibieron visitas al lote de varias constructores, que mostraron interés en el activo, pero aun no tenemos ninguna oferta formal. Continuamos enfocando esfuerzos en la venta del activo.

De otro lado el mes de diciembre, se llevó a cabo la actualización del valor del activo en cumplimiento con las normas de información financiera NIIF, y lo contemplado en la circular básica contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. El resultado del informe de avalúo realizado por la firma CBRE, arrojó una variación positiva del 1,9% frente al avalúo realizado en el año 2018.

Bodega Siberia: Actualmente se cuenta con un contrato de arrendamiento por un periodo de tres (3) años desde noviembre de 2017, con vigencia hasta noviembre de 2020, a la empresa SNIDER SAS.

En mes de diciembre, se llevó a cabo la actualización del valor del activo en cumplimiento con las normas de información financiera NIIF, y lo contemplado en la circular básica contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. El resultado del informe de avalúo realizado por la firma CBRE, arrojó una variación positiva del 5% frente al avalúo realizado en el año 2018.

Bodega 2 Zona Franca Candelaria: se encuentra arrendada, por un periodo de tres años, finalizando el 31 de agosto de 2021 a la empresa Inducascos (Grupo Radar S.A.)

Durante el primer y segundo semestre de 2019, se realizaron diversas labores de mantenimiento y reparación del inmueble, enfocadas en evitar el deterioro de las cubiertas y sistemas de desagües del edificio.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

De igual forma en el mes de diciembre, se llevó a cabo la actualización del valor del activo en cumplimiento con las normas de información financiera NIIF, y lo contemplado en la circular básica contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. El resultado del informe de avalúo realizado por la firma CBRE, arrojo una variación positiva del 4.9% frente al avalúo realizado en el año 2018.

Bodegas 3 y 4 Zona Franca La Candelaria: Las bodegas venían siendo ocupadas por la empresa Distriservices desde mediados de 2017, en contratos de corto plazo (un mes) con renovaciones automáticas. En junio de 2019, logramos ampliar la duración del contrato por un año (1) con renovaciones automáticas por el mismo periodo.

En el segundo semestre de 2019 se realizó un diagnostico completo con el fin de adelantar los mantenimientos preventivos y correctivos necesarios para atraer clientes potenciales, para la salida de estos activos.

Al igual que la bodega 2, en el segundo semestre de 2019 se realizaron diversas labores de mantenimiento y reparación del inmueble, enfocadas en evitar el deterioro de las cubiertas y sistemas de desagües de las bodegas.

De igual forma en el mes de diciembre, se llevó a cabo la actualización del valor del activo en cumplimiento con las normas de información financiera NIIF, y lo contemplado en la circular básica contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. El resultado del informe de avalúo realizado por la firma CBRE, arrojó una variación positiva del 4,9% y 4,8% respectivamente, frente al avalúo realizado en el año 2018.

Local Ofix 33 102 y 103: El local 102, se encuentra arrendado en contrato de largo plazo, con vencimiento el 28 de abril de 2024, a la compañía GAES Colombia S.A.S; compañía del sector salud.

El local 103 continua vacante, con contrato de comercialización exclusiva por el equipo comercial de Colliers International.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

En mes de diciembre, se llevó a cabo la actualización del valor del activo en cumplimiento con las normas de información financiera NIIF, y lo contemplado en la circular básica contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. El resultado del informe de avalúo realizado por la firma CBRE, arrojó una variación positiva del 2.1% frente al avalúo realizado en el año 2018.

Estación Cali: Se cuenta con un contrato de arrendamiento con la compañía Lifestyle Brands hasta abril de 2021. a la fecha continua el bajo nivel de trafico, lo que dificulta conseguir un nuevo arrendatario que mejora la renta mensual.

Continuamos enfocando los esfuerzos en la venta del activo, puesto que la tendencia teniendo en cuenta la baja influencia de la demanda de los locales en el centro comercial.

De igual forma en el mes de diciembre, se llevó a cabo la actualización del valor del activo en cumplimiento con las normas de información financiera NIIF, y lo contemplado en la circular básica contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. El resultado del informe de avalúo realizado por la firma CBRE, arrojó una variación negativa del -7,7% frente al avalúo realizado en el año 2018.

Local Santa Ana: El local se encuentra arrendado a la empresa Prosalon Distribuciones S.A.S. desde el 16 de septiembre de 2016, por un periodo inicial de tres años. Sin embargo, hasta diciembre de 2021.

Para el contrato de arrendamiento de este inmueble se toma el mayor valor entre un mínimo garantizado o el 12% de las ventas antes de IVA. En los primeros 5 meses del año, la facturación promedio mensual del canon de arrendamiento fue del orden de COP 8,4 millones.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

De igual forma en el mes de diciembre, se llevó a cabo la actualización del valor del activo en cumplimiento con las normas de información financiera NIIF, y lo contemplado en la circular básica contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. El resultado del informe de avalúo realizado por la firma CBRE, arrojó una variación negativa del -4,3% frente al avalúo realizado en el año 2018. La variación obedece principalmente y de acuerdo al informe del avaluador, a que la renta de mercado se mantiene estable en la misma estimación del año 2018.

Local Comercial Palma Grande: Actualmente tiene un contrato de arrendamiento con la empresa Inversiones Bike & Fitness S.A.S., desde el 13 de junio de 2016, con una duración de cinco años prorrogables..

Actualmente nos encontramos en proceso de cesión del contrato, dado que por temas financieros la compañía Bike & Fitnness vendió su compañía a las Sociedad Body Shop. Para formalizar la cesión del contrato con Body Shop, solicitamos los documentos necesarios establecidos en el contrato, para proceder en los términos del mismo.

De igual forma en el mes de diciembre, se llevó a cabo la actualización del valor del activo en cumplimiento con las normas de información financiera NIIF, y lo contemplado en la circular básica contable emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. El resultado del informe de avalúo realizado por la firma CBRE, arrojó una variación positiva del 6% frente al avalúo realizado en el año 2018

Comité de Inversiones.

En el comité del mes de octubre se informó la renuncia del señor David Arango y en su reemplazo se nombró al señor German Mateus: El comité de inversiones quedo compuesto de la siguiente manera: (i) GermánMateus; (ii) Sebastián Solanilla y Emilio Echavarria, como miembros independientes.

Cordialmente,

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Sociedad Administradora del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza

# 3. Información General del Fondo

| | |
|---|---|
| **Política de Inversión del Fondo** | 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.<br><br>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. |
| **Estrategia** | El objetivo principal es la compra, desarrollo, administración y venta de propiedad inmobiliaria. Está dirigido a: inversionistas institucionales (para tener diversificación de sus portafolios, alta seguridad, con bajos niveles de volatilidad y rentabilidad) y personas naturales (si lo hace como una inversión y que posea un patrimonio superior a COP COP500 millones). |
| **Comisión Sociedad Administradora** | 1.% E.A. calculada sobre el valor del fondo el día anterior al cierre y pagada mes vencido. |
| **Comisión de Entrada** | • 2.5% para montos inferiores a COP 500 millones.<br>• 2% para montos entre COP 500 millones y COP 1,000 millones.<br>• 1% para montos entre COP 1,001 millones y COP 5,000 millones.<br>• 0.6% para montos superiores a COP 5,000 millones. |
| **Comisión por venta** | 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. |
| **Inicio de Operaciones** | 30 de noviembre de 2011 |
| **Duración** | 10 años |
| **No. De inversionistas** | 78 (Número de aperturas 98) |
| **Total Aportes de Capital** | COP 64,095 millones |
| **No. de Redención de Capital** | 6 |
| **No. de Distribuciones de rendimientos** | 60 |

# 4. INDICADORES DE DESEMPEÑO Y RENTABILIDAD

## Resumen del fondo

| | |
|---|---|
| Inicio de Operaciones | 30 /11/2011 |
| Valor del Fondo (31 de diciembre-2019) | COP 42,620.51 |
| Valor de la unidad (pesos) | COP 10,686.89 |
| Unidades en circulación | 3,988,110.20 |
| Número de inversionistas | 78 |
| Total Aportes de Capital | COP 64,095 |
| Capital Invertido en Inmuebles | COP 58,254 |
| Distribución promedio de Rendimientos acumulados. | COP 149 |
| Total Distribuciones de Capital (6) | COP 21,235 |
| Total Distribuciones de Rendimientos (60) | COP 8,917 |

## Rentabilidad y múltiplos de desempeño

| | |
|---|---|
| TIR (1) | 2,03% |
| TIR (2) | 2,24% |
| DPI (Distribución / Aportes) (3) (A) | 0,47x |
| RVPI (Valor Fondo / Aportes) (3) (B) | 0,66x |
| TVPI (Valor Total / Aportes) (4) | 1,14x |
| Rentabilidad 01 de julio a 31 de diciembre de 2019 | 1,84% |

Cifras en COP millones al 31 de diciembre de 2019

[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]

# 5. RELACIÓN DE APORTES Y DISTRIBUCIONES

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.

## Aportes

| 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 |

## Distribución de rendimientos y capital

| Fecha | Valor |
|---|---|
| 2012 | 934 |
| 2013 | 2,240 |
| 2014 | 2,357 |
| 2015 | 1,980 |
| 2016 | 684 |
| 2017 | 222 |
| 2019 | 500 |
| Total Rendimientos Distribuidos | 8,917 |
| | |
| 2016 | 2,150 |
| 2017 | 5,085 |
| 2018 | 3,500 |
| 2019 | 10,500 |
| Total Redenciones de Capital | 21,235 |
| Total Redenciones | 30,152 |

Cifras en COP millones
Datos a corte del 31 de diciembre de 2019

# 6. EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL FONDO Y VALOR DE LA UNIDAD

Las siguientes gráficas muestran la variación del valor Fondo y su valor de unidad. El valor del fondo al 31 de diciembre de 2019 fue de COP 42,620.51 millones, presenta una disminución frente al segundo semestre del año 2018, COP 8,871 millones explicada por la redención de capital a los inversionistas del Fondo, realizada el 18 de noviembre de 2019 por valor de COP 4,500 millones, y la valoración diaria del fondo.

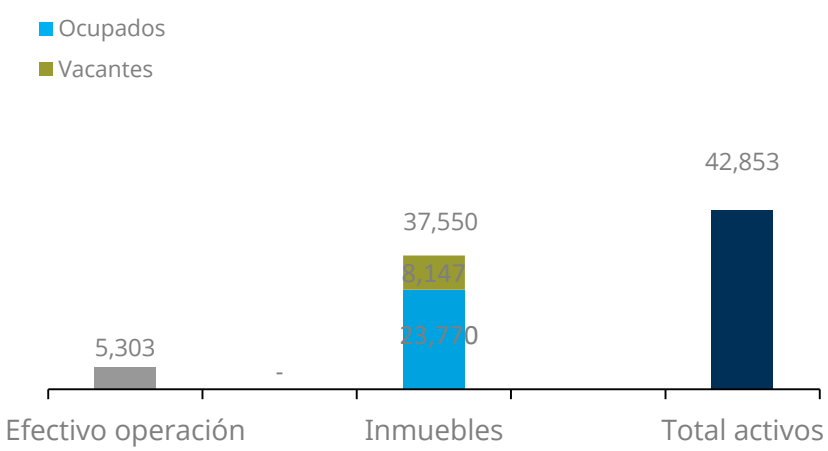
Durante el segundo semestre del año 2019, el valor de la unidad del Fondo presentó una variación positiva del 1% respecto al semestre anterior, al pasar a COP 10,686.89 frente a COP 10,588.83, atribuible principalmente a la actualización del valor de los activos del fondo, con la inclusión del avalúo en el mes de diciembre de 2019 y la valoración diaria del fondo

Cifras al 31 de diciembre de 2019
Datos en COP millones

# 7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2019, el activo del portafolio del Fondo suma COP 42,853 millones, donde el 87,6% corresponde a la inversión en inmuebles y el 12,4% restante distribuido;(i) recursos líquidos depositados en cuentas de ahorro, del Fondo (Caja por venta de activos COP 3,844 millones, caja operativa COP 1,347 millones); (ii) cuentas por cobrar por arrendamientos COP 108 millones y; (iii) COP 3 millones de gasto de seguros pagados por anticipado pendientes por distribuir al 31 de diciembre de 2019.

El valor del activo presenta una disminución frente al valor presentado a corte de 31 de diciembre de 2018, dada principalmente por: (i) Distribución de capital realizada a los inversionistas del Fondo, el 19 de junio de 2019, por valor de COP 6,000 millones y ; (iii); distribución de capital realizada a los inversionistas del fondo el 18 noviembre de 2019, por valor de COP 4,500 millones.



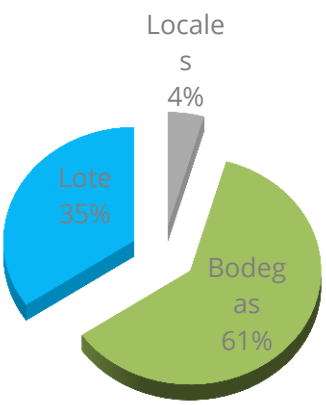

1. En la grafica el efectivo de operación incluye, la cuenta por cobrar y el valor de otros activos.

2. El nivel de vacancia de los inmuebles del fondo, pasó al 21.7% del 47.3% comparado con el segundo semestre del año 2019.

Cifras en COP millones
Cifras al 31 de diciembre de 2019

# DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO

Los inmuebles del fondo, están compuestos por Bodegas, locales y, un lote, siendo las bodegas industriales las que tienen la mayor participación dentro de los activos del portafolio respecto al área total.




| Tipo de inmueble | Área Construida | Ubicación |
|---|---|---|
| Bodega Siberia | 5,175 m² | Cota |
| Estación Soacha | 6,398 m² | Soacha |
| Bodega-ZFC Unidad 2 | 2,482 m² | Cartagena |
| Bodega-ZFC Unidad 3 | 1,852 m² | Cartagena |
| Bodega -ZFC Unidad 4 | 1,797 m² | Cartagena |
| Local Santa Ana | 97 m² | Bogotá |
| Ofix. 33 - Local 102 y 103 | 246 m² | Medellín |
| Local-Palma Grande | 329 m² | Medellín |
| Local La Estación Cali | 148 m² | Cali |
| **Área total** | **18,524 m²** | |

## Desempeño del portafolio

Durante el segundo semestre de 2019, el Fondo obtuvo una rentabilidad de 3,262% E.A. A continuación se muestra el Resumen de las rentabilidades y volatilidades al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo a la ficha técnica.

## Ficha Técnica 31 de diciembre de 2019

| Rentabilidad y Volatilidad histórica del Fondo de inversión colectiva. Rentabilidad Histórica EA. | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Último mes | Últimos 6 Meses | Año corrido | Último año | Últimos 2 años | últimos 3 años |
| -1.925% | 1.846% | 3.262% | 3.262% | 2.228% | 1.334% |
| Volatilidad histórica | | | | | |
| 4.558% | 2.421% | 1.738% | 1.738% | 2.702% | 2.962% |

# RIESGOS ASOCIADOS AL PORTAFOLIO

Los inmuebles del Fondo representan el 87,6% 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 para supervisar el desempeño operativo de los activos.

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.

Los inmuebles cuentan con una póliza de seguros todo riesgo contratada con la aseguradora BBVA, vigencia febrero 23 de 2018 hasta Febrero 22 de 2019 (Con renovación anual).

Riesgo de contraparte: Las contrapartes con las que el Fondo adquiere obligaciones o derechos contractuales, son los arrendatarios, usuarios, inversionistas, constructores, o 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, que minimizan la materialización de este riesgo. Para el caso de los activos, se dejan clausulas 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.

# DETALLE Y DE INMUEBLES

En el recuadro se muestra la participación porcentual, por inmueble, el estado (Arrendado o vacante) y el valor comercial a corte de 31 de diciembre de 2019, de acuerdo al último avalúo registrado .

| Inmueble | Estado | Área Construida | Fecha de Compra | Precio de Compra | Avalúo 2019 | Valor 31-12-2019 | % de part-Fondo | COP / M23 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bodega Siberia | Arrendado | 5,175 m² | 01-nov-11 | 8,803 | 12,520 | 12,243 | 26.20% | 2.30 |
| Estación Soacha | Vacante | 6,398 m² | 01-ene-13 | 9,597 | 8,660 | 8,500 | 20.32% | 1.35 |
| Bod. ZFC 2 | Arrendado | 2,482 m² | 01-sep-12 | 4,219 | 3,988 | 3,904 | 9.36% | 1.61 |
| Bod. ZFC 3 | Arrendado | 1,852 m² | 01-may-12 | 3,149 | 2,976 | 2,914 | 6.98% | 1.61 |
| Bod. ZFC 4 | Arrendado | 1,797 m² | 01-dic-11 | 3,109 | 2,939 | 2,878 | 6.90% | 1.64 |
| Local Santa Ana | Arrendado | 97 m² | 01-nov-13 | 2,200 | 1,301 | 1,360 | 3.05% | 13.41 |
| Local Ofix 33 Loc 102 y 103 | Arrendado local 102-Vacante el L. 103 | 246 m² | 01-ago-12 | 1,721 | 1,730 | 1,740 | 4.06% | 7.03 |
| Local Palma Grande | Arrendado | 329 m² | 01-jun-13 | 2,100 | 2,650 | 2,567 | 6.22% | 8.05 |
| Locales Estación Cali | Arrendado | 148 m² | 23-jul-14 | 1,350 | 775 | 862 | 1.82% | 5.24 |
| Total Inmuebles | 9 | 18,524 m² | | 36,248 | 37,539 | 43,950 | 88.08% | |

(1) Participación en el Fondo Calculado sobre el valor del fondo al 31 de diciembre de 2019.

(2) Área construida

(3) El valor de m2 Datos en COP millones, con base al último avalúo registrado (Diciembre de 2019)

# VALORACIÓN DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES Y FICHA TÉCNICA POR INMUEBLE

El valor de los inmuebles, corresponde al último avalúo realizado de acuerdo a las normas internacionales de información financiera NIIF, 31 de diciembre de 2019 por la firma CBRE S.A.S.

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 20 de diciembre de 2019, 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.

| Inmueble | Ultimo Avaluador | último avalúo | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | % Variación anual | % Variación sobre el valor de compra | % Fondo[1] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bodega Siberia | CBRE | dic-19 | 8,803 | 9,367 | 10,600 | 10,550 | 10,563 | 11,342 | 11,362 | 11,925 | 12,520 | 5.0% | 42% | 29.4% |
| Bod. ZFC 4 | CBRE | dic-19 | 3,109 | 3,370 | 3,458 | 3,496 | 3,044 | 3,106 | 2,649 | 2,804 | 2,939 | 4.8% | -5% | 6.9% |
| Bod. ZFC 3 | CBRE | dic-19 | | 3,149 | 3,445 | 3,614 | 3,166 | 3,107 | 2,731 | 2,838 | 2,976 | 4.9% | -5% | 7.0% |
| Bod. ZFC 2 | CBRE | dic-19 | | 4,219 | 4,709 | 5,553 | 4,584 | 4,304 | 3,786 | 3,803 | 3,988 | 4.9% | -5% | 9.4% |
| Local Ofix 33 Loc 102 y 103 | CBRE | dic-19 | | 1,721 | 2,149 | 1,911 | 1,905 | 1,948 | 1,857 | 1,695 | 1,730 | 2.1% | 1% | 4.1% |
| Estación Soacha | CBRE | dic-19 | | | 9,597 | 9,874 | 10,060 | 8,636 | 8,339 | 8,500 | 8,660 | 1.9% | -10% | 20.3% |
| Local Santa Ana | CBRE | dic-19 | | | 2,200 | 2,360 | 1,600 | 1,617 | 1,627 | 1,360 | 1,301 | -4.3% | -41% | 3.1% |
| Oficinas One Plaza | CBRE | dic-19 | | 5,995 | | | | 5,736 | 6,587 | 6,800 | 0 | 0.0% | 0% | 0.0% |
| Oficina Milla de Oro | CBRE | dic-19 | | 5,989 | | | | 5,523 | 5,958 | | 0 | 0.0% | 0% | 0.0% |
| Local Palma Grande | CBRE | dic-19 | | | 2,100 | | | 2,384 | 2,467 | 2,500 | 2,650 | 6.0% | 26% | 6.2% |
| Locales Estación Cali | CBRE | dic-19 | | | | 1,350 | | 1,446 | 1,539 | 840 | 775 | -7.7% | -43% | 1.8% |
| | | | 11,912 | 9,089 | 13,897 | 1,350 | 34,922 | 44,845 | 47,275 | 43,065 | 37,539 | -9% | -3% | 88% |

Valor de compra  Valor Comercial por avalúo

# ESTACIÓN SOACHA

## I. Descripción General

Lote vacante donde se encontraba la Estación de Servicio (EDS) SAN BUENAVENTURA. Ubicado en la Zona Urbana de Soacha, cuenta con un frente de 40 m² sobre la autopista sur que conduce de Bogotá a Girardot. Se encuentra ubicado entre dos estaciones de Transmilenio.

## II. Tesis de Inversión

El lote cuenta con tratamiento de desarrollo de acuerdo al POT de Soacha, su uso principal es para Comercio 1, 2 y 3 e institucional 1 y 2. Inmueble en venta para un potencial desarrollo.

## III. Características

| | |
|---|---|
| Lugar | Soacha |
| Dirección | Cra. 4 No. 32 – 84 |
| Área lote (m2) | 6,398 m² |
| Área Neta Urbanizable | 5,943 m² |

## IV. Datos de Adquisición

| | |
|---|---|
| Fideicomiso | Estación BRIO |
| Constitución | enero 2013 |
| Precio Compra | COP 9,597 |
| Valor Comercial | COP 8,660 |

## V. Arrendatario

| | |
|---|---|
| Arrendatario | Vacante |
| Fecha Inicial | N/A |
| Fecha Fin | N/A |
| Último Ajuste | N/A |

## VI. Metodología de Valoración

El fondo inmobiliario inició operaciones el 30 de noviembre de 2011. La valoración de los inmuebles se realiza conforme al capítulo I de la CBCF, y normas internacionales de información financiera NIIF.

## VII. Avalúo

| Año | Valor COP MM | Variación (%) | Avaluador |
|---|---|---|---|
| 2013 | COP 9,597 | - | Valor adquisición |
| 2014 | COP 9,874 | 2.8% | Ventas y Avalúos |
| 2015 | COP 10,060 | 1.8% | Colliers |
| 2016 | COP 8,636 | -14% | Logan Valuation |
| 2017 | COP 8,339 | -3% | CBRE |
| 2018 | COP 8,500 | 5% | CBRE |
| 2019 | COP 8,660 | 1,9% | CBRE |

## VIII. Plan de Acción

La firma O.R. ASESORIAS E INVERSIONES SAS, interesada en adquirir el lote, desistió de continuar con la negociación del Lote .
Durante el transcurso del año y a través de diferentes inmobiliarias, se recibieron visitas al lote de varias constructores, que mostraron interés en el activo, pero aun no tenemos ninguna oferta formal. Continuamos enfocando esfuerzos en la venta del activo.

.

# BODEGA ZFC 2

## I. Descripción General

Bodega No. 2 ubicada en la Manzana P de la Zona Franca de la Candelaria Zona Industrial, Km 9 vía Mamonal, con acceso simultáneo por el corredor de carga. Cuenta con tres pisos dos de almacenaje y uno de oficinas.

## II. Tesis de Inversión

Este inmueble cuenta con una ubicación estratégica al encontrarse cerca de la zona portuaria adyacente a la refinería de Cartagena. Su ubicación, el dinamismo de la Región Caribe, la calidad del activo, tiempo de construcción e infraestructura urbanística, hicieron del activo una oportunidad de inversión atractiva para el fondo.

## III. Características

| | |
|---|---|
| Lugar | Cartagena |
| Dirección | Km. 9 vía Mamonal |
| Área Lote | 2,533 $m^2$ |
| Área Construida | 2,482 $m^2$ |

## IV. Datos de Adquisición

| | |
|---|---|
| Fideicomiso | N/A |
| Fecha de Compra | septiembre 2012 |
| Precio Compra | COP 4,219 |
| Valor Comercial | COP 3,988 |

## V. Arrendatario

| | |
|---|---|
| Arrendatario | Arrendado |
| Fecha Inicial | 01-Agosto-2018 |
| Fecha Fin | 31-agosto-2021 |

## VI. Metodología de Valoración

El fondo inmobiliario inició operaciones el 30 de noviembre de 2011. La valoración de los inmuebles se realiza conforme al capítulo I de la CBCF y normas internacionales de información financiera NIIF.

## VII. Avalúo

| Año | Valor COP MM | Variación (%) | Avaluador |
|---|---|---|---|
| 2012 | COP 4,219 | - | Valor adquisición |
| 2013 | COP 4,708 | 11.5% | Ventas y Avalúos |
| 2014 | COP 5,553 | 17.9% | Colliers |
| 2015 | COP 4,584 | (17.4%) | Logan Valuation |
| 2016 | COP 4,304 | (6%) | Logan Valuation |
| 2017 | COP 3,786 | (-12%) | CBRE |
| 2018 | COP 3,803 | 0.4% | CBRE |
| 2019 | COP 3,988 | 4,9% | CBRE |

## VIII. Plan de Acción

Se encuentra en arriendo, por un periodo de tres años, finalizando el 31 de agosto de 2021, a la empresa Inducascos (Grupo Radar).

# BODEGA ZFC 3

## I. Descripción General

La bodega posee una estructura física de 3 pisos, ubicada en la Manzana P de la Zona Franca de la Candelaria. La bodega tiene una altura útil de 12 m, área de cargue y descargue, y parque de camiones. El proyecto ZFC cuenta con una malla vial especialmente diseñada para el tráfico pesado y el fácil y rápido acceso de la mercancía.

## II. Tesis de Inversión

Este inmueble cuenta con una ubicación estratégica al encontrarse cerca de la zona portuaria adyacente a la refinería de Cartagena. Su ubicación, el dinamismo de la Región Caribe, la calidad del activo, tiempo de construcción e infraestructura urbanística, hicieron del activo una oportunidad de inversión atractiva para el fondo.

## III. Características

| | |
|---|---|
| Lugar | Cartagena |
| Dirección | Km. 9 vía Mamonal |
| Área Lote | 1,894 $m^2$ |
| Área Construida | 1,852 $m^2$ |

## IV. Datos de Adquisición

| | |
|---|---|
| Fideicomiso | N/A |
| Fecha de Compra | mayo 2012 |
| Precio Compra | COP 3,149 |
| Valor Comercial | COP 2,976 |

## V. Arrendatario

| | |
|---|---|
| Arrendatario | Dsitriservices S.A. |
| Fecha Inicial | 04/06/2019 |
| Fecha Fin | 03-06-2020 |
| Vr. M2 | COP 13,000 |

## VI. Metodología de Valoración

El fondo inmobiliario inició operaciones el 30 de noviembre de 2011. La valoración de los inmuebles se realiza conforme al capitulo I de la CBCF y normas internacionales de información financiera NIIF.

## VII. Avalúo

| Año | Valor COP MM | Variación (%) | Avaluador |
|---|---|---|---|
| 2012 | COP 3,149 | - | Valor adquisición |
| 2013 | COP 3,446 | 9.4% | Ventas y Avalúos |
| 2014 | COP 3,614 | 4.8% | Bancol |
| 2015 | COP3,166 | (12.3%) | Logan Valuation |
| 2016 | COP 3,107 | (1,9%) | Logan Valuation |
| 2017 | COP 2,731 | (12%) | CBRE |
| 2018 | COP 2,838 | 3,9% | CBRE |
| 2019 | COP 2,976 | 4,09% | CBRE |

## VIII. Plan de Acción

La Bodega se encuentra ocupada por la empresa Distriservices desde mediados de Julio de 2017, en contratos a corto plazo. En junio de 2019, se firmo nuevo contrato por un (1) año con renovaciones automáticas.

# BODEGA ZFC 4

## I. Descripción General

La bodega posee una estructura física de 3 pisos, ubicada en la Manzana P de la Zona Franca de la Candelaria. La bodega tiene una altura útil de 12 m, área de cargue y descargue, y parque de camiones. El proyecto ZFC cuenta con una malla vial especialmente diseñada para el tráfico pesado y el fácil y rápido acceso de la mercancía.

## II. Tesis de Inversión

Este inmueble cuenta con una ubicación estratégica al encontrarse cerca de la zona portuaria adyacente a la refinería de Cartagena. Su ubicación, el dinamismo de la Región Caribe, la calidad del activo, tiempo de construcción e infraestructura urbanística, hicieron del activo una oportunidad de inversión atractiva para el fondo.

## III. Características

| | |
|---|---|
| Lugar | Cartagena |
| Dirección | Km. 9 vía Mamonal |
| Área Lote | 1,829 $m^2$ |
| Área Construida | 1,797 $m^2$ |

## IV. Datos de Adquisición

| | |
|---|---|
| Fideicomiso | N/A |
| Fecha de Compra | diciembre 2011 |
| Precio Compra | COP 3,109 |
| Valor Comercial | COP 2,939 |

## V. Arrendatario

| | |
|---|---|
| Arrendatario | Distriservices |
| Fecha Inicial | 04/06/2019 |
| Fecha Fin | 03/06/2020 |
| Precio M2 | COP 13,000 |

## VI. Metodología de Valoración

El fondo inmobiliario inició operaciones el 30 de noviembre de 2011. La valoración de los inmuebles se realiza conforme al capítulo I de la CBCF y normas internacionales de información financiera NIIF.

## VII. Avalúo

| Año | Valor COP MM | Variación (%) | Avaluador |
|---|---|---|---|
| 2012 | COP 3,370 | - | V&A |
| 2013 | COP 3,458 | 2.6% | Bancol |
| 2014 | COP 3,496 | 1.1% | Colliers |
| 2015 | COP 3,044 | (12.9%) | Logan Valuation |
| 2016 | COP 3,106 | 2% | Logan Valuation |
| 2017 | COP 2,649 | (15%) | CBRE |
| 2018 | COP 2,804 | 5,9% | CBRE |
| 2019 | COP 2,939 | 4.8% | CBRE |

## VIII. Plan de Acción

La Bodega se encuentra ocupada por la empresa Distriservices desde mediados de Julio de 2017, en contrato a corto plazo. En junio de 2019, se firmo nuevo contrato por un (1) año con renovaciones automáticas. El área arrendada piso 1 y 2.

# LOCAL SANTA ANA

## I. Descripción General

Local Comercial No. 114 que hace parte del Centro Comercial Santa Ana, situado en Bogotá en la Calle 110 N° 9ª - 10/70. Ubicado en primer piso, cerca al local ancla, cuenta con vitrina hacia la carrera novena.

## II. Tesis de Inversión

El objetivo de inversión estuvo centrado en aumentar la oferta de metros cuadrados del portafolio en locales ya que para dicho momento se contaba solo con un activo de este tipo. Adicionalmente es un local bien ubicado dentro del centro comercial.

## III. Características

| | |
|---|---|
| Lugar | Bogotá |
| Dirección | Cll 110 N° 9ª - 10 |
| Área Construida | 97 $m^2$ |
| Área Privada | 94 $m^2$ |

## IV. Datos de Adquisición

| | |
|---|---|
| Fideicomiso | Local Santa Ana |
| Fecha de Compra | noviembre 2013 |
| Precio Compra | COP 2,200 |
| Valor Comercial | COP 1,301 |

## V. Arrendatario

| | |
|---|---|
| Arrendatario | Prosalon |
| Fecha Inicial | Sept-2016 |
| Fecha Fin | 31-dice de 2020 |
| Último Ajuste | Enero -2019 |

## VI. Metodología de Valoración

El fondo inmobiliario inició operaciones el 30 de noviembre de 2011. La valoración de los inmuebles se realiza conforme al capítulo I de la CBCF y las normas internacionales de información financiera NIIF.

## VII. Avalúo

| Año | Valor COP MM | Variación (%) | Avaluador |
|---|---|---|---|
| 2013 | COP 2,200 | - | Valor adquisición |
| 2014 | COP 2,360 | 7.3% | Colliers |
| 2015 | COP 1,600 | (32.2%) | Logan Valuation |
| 2016 | COP 1,617 | 1.1% | Logan Valuation |
| 2017 | COP 1,627 | 1% | CBRE |
| 2018 | COP 1,360 | -16% | CBRE |
| 2019 | COP 1.301 | -4.3% | CBRE |

## VIII. Plan de Acción

Local en buen estado, con arrendatario con buenas perspectivas futuras y con ingresos estables. Se está trabajando con inmobiliarias de primera línea, al igual que con el equipo comercial de Alianza para buscar vender el inmueble.

# LOCAL OFIX. 33

## I. Descripción General

Local Comercial que hace parte del Centro Comercial Empresarial Ofix. 33, situado en la ciudad de Medellín, en la Calle 33 # 80- 47. El centro empresarial Ofix 33, está integrado por 111 inmuebles, de los cuales 6 son locales, 34 son consultorios y 71 oficinas, cuenta con 122 parqueaderos.

## II. Tesis de Inversión

El activo contribuyó a desarrollar la política de diversificación permitiéndole al fondo incursionar por primera vez en la Ciudad de Medellín.

## III. Características

| | |
|---|---|
| Lugar | Medellín |
| Dirección | Calle 33 # 80- 47 |
| Área Construida | 246 $m^2$ |
| Área Privada | 240 $m^2$ |

## IV. Datos de Adquisición

| | |
|---|---|
| Fideicomiso | N/A |
| Fecha de Compra | agosto 2012 |
| Precio Compra | COP 1,721 |
| Valor Comercial | COP 1,730 |

## V. Arrendatario

| | |
|---|---|
| Arrendatario | GAES COLOMBIA SAS |
| Fecha Inicial | 29-04-2019 |
| Fecha Fin | 28-04-2024 |
| Precio por M/2 | 55000 |

## VI. Metodología de Valoración

El fondo inmobiliario inició operaciones el 30 de noviembre de 2011. La valoración de los inmuebles se realiza conforme al capítulo I de la CBCF y normas internacionales de información financiera NIIF.

## VII. Avalúo

| Año | Valor COP MM | Variación (%) | Avaluador |
|---|---|---|---|
| 2012 | COP 1,720 | - | Valor adquisición |
| 2013 | COP 2,149 | 24% | Ventas y Avalúos |
| 2014 | COP 1,911 | (12%) | Colliers |
| 2015 | COP 1,905 | (0.3%) | Logan Valuation |
| 2016 | COP 1,948 | 2,3% | Logan Valuation |
| 2017 | COP 1,857 | (5%) | CBRE |
| 2018 | COP 1,695 | -8.7% | CBRE |
| 2019 | COP 1.730 | 2.1% | CBRE |

## VIII. Plan de Acción

El local 103 se encuentra vacante, sin embargo se ha venido trabajando con el equipo comercial de Colliers, para buscar arrendar o vender el inmueble. Los esfuerzos de comercialización para arriendo están concentrados en entidades financieras, puntos de servicio (Empresas de telefonía), droguerías de gran formato y supermercados express.

# BODEGAS SIBERIA

## I. Descripción General

El activo se compone de 6 bodegas que se encuentran en el Complejo Logístico de Siberia – CLIS. Ubicado en la Autopista Medellín - Vía Cota, a 150 metros de la glorieta de Siberia.

## II. Tesis de Inversión

El objetivo de inversión fue aprovechar la demanda creciente por espacios de bodegas industriales, así como la ubicación del activo en una zona con alto desarrollo industrial. Adicionalmente, se tuvo en cuenta la calidad del activo siendo Bodegas Clase A con un tiempo de construcción de 3 años para el momento de la adquisición.

## III. Características

| | |
|---|---|
| Lugar | Cundinamarca |
| Dirección | Cota |
| Área Privada | 5,175 $m^2$ |

## IV. Datos de Adquisición

| | |
|---|---|
| Fideicomiso | N/A |
| Fecha de Compra | noviembre 2011 |
| Precio Compra | COP 8,803 |
| Valor Comercial | COP 12,520 |

## V. Arrendatario

| | |
|---|---|
| Arrendatario | Snider & Cía. |
| Fecha Inicial | nov-2017 |
| Fecha Fin | nov-2020 |
| Fecha de l último incremento | nov-2019 |

## VI. Metodología de Valoración

El fondo inmobiliario inició operaciones el 30 de noviembre de 2011. La valoración de los inmuebles se realiza conforme al capítulo I de la CBCF y normas internacionales de información financiera NIIF.

## VII. Avalúo

| Año | Valor COP MM | Variación (%) | Avaluador |
|---|---|---|---|
| 2011 | COP 8,803 | - | Valor adquisición |
| 2012 | COP 9,367 | 6% | V&A |
| 2013 | COP 10,600 | 13% | Colliers |
| 2014 | COP 10,550 | (0.5%) | Logan Valuation |
| 2015 | COP 10,563 | 0.1% | Logan Valuation |
| 2016 | COP 11,342 | 7.4% | Logan Valuation |
| 2017 | COP 11,362 | 0% | CBRE |
| 2018 | COP 11,925 | 5% | CBRE |
| 2019 | COP 12.520 | 5% | CBRE |

## VIII. Plan de Acción

Contrato de arrendamiento vigente hasta noviembre de 2020, el arrendatario se encuentra llevando a cabo un proceso de reestructuración de la empresa, por lo que se está manteniendo comunicación constante para entender planes futuros. Para el 2020,

# PALMA GRANDE

## I. Descripción General

El Centro Comercial Palma Grande consta de 4,240 m² destinados a locales de comida, comercio, y servicios, más un almacén ancla de 2500 m². El fondo adquirió el local L44 -Drive Thru, que cuenta con dos pisos y una excelente ubicación.

## II. Tesis de Inversión

Se enfocó en adquirir un buen inmueble en planos, con el objetivo de tener ingresos por valorización del inmueble.

## III. Características

| | |
|---|---|
| Lugar | Medellín |
| Dirección | Av. Las Palmas |
| Inmueble | Drive Thru L44 |
| Área construida | 329.39 m² |
| Área privada | 286.60 m² |

## IV. Datos de Adquisición

| | |
|---|---|
| Fideicomiso | Acción Fiduciaria |
| Vinculación | junio 2013 |
| Precio Compra | COP 2,100, |
| Valor Comercial | COP 2,500 |

## V. Arrendatario

| | |
|---|---|
| Arrendatario | Inversiones Bikes & Fitness |
| Fecha Inicial | Junio 2016 |
| Fecha Fin | Junio 2021 |
| Fecha del último ajuste | Junio- 2019 |

## VI. Metodología de Valoración

El fondo inmobiliario inició operaciones el 30 de noviembre de 2011. La valoración de los inmuebles se realiza conforme al capítulo I de la CBCF y normas internacionales de información financiera NIIF.

## VII. Avalúo

| Año | Valor COP MM | Variación (%) | Avaluador |
|---|---|---|---|
| 2013 | COP 2,100 | - | Valor adquisición |
| 2015 | COP 2,271 | 8.2% | Logan Valuation |
| 2016 | COP 2,384 | 13.5% | Logan Valuation |
| 2017 | COP 2,467 | 3% | CBRE |
| 2018 | COP 2,500 | 1,3% | CBRE |

## VIII. Plan de Acción

Contrato de arrendamiento a largo plazo, con arrendatario estable.

Se está trabajando con inmobiliarias de primera línea, al igual que con el equipo comercial de Alianza para buscar vender el inmueble.

# PROYECTO: LA ESTACIÓN CALI

## I. Descripción General

Proyecto de locales comerciales de dos torres, uno de 2 pisos y el otro de 3 pisos. El proyecto consta de 55,800 m2, 174 locales comerciales, salas de cine, un sótano, plazoleta de comidas y local ancla.

## V. Tesis de Inversión

El fondo ha buscado invertir estratégicamente en proyectos que por sus condiciones presenten altas posibilidades de valorización en el mediano plazo.

## II. Características

| | |
|---|---|
| Lugar | Cali |
| Dirección | Cra1 entre cll 36-38 Locales B1-04 y B1-5 |
| Área construida | 147,72 $m^2$ |
| Área privada | 136,07 $m^2$ |

## III. Datos de Adquisición

| | |
|---|---|
| Fideicomiso | Plaza Primera |
| Vinculación | Pendiente |
| Precio de compra | COP 1.350 |
| Valor Comercial | COP 775 |

## IV. Arrendatario

| | |
|---|---|
| Nombre | Forus y LifeStyle |
| Fecha Inicial | abr 2016 |
| Fecha Fin | abr 2021 |
| Fecha incremento | Abril 2020 |

## valoración

El fondo inmobiliario inició operaciones el 30 de noviembre de 2011. La valoración de los inmuebles se realiza conforme al capítulo I de la CBCF y normas internacionales de información financiera NIIF.

## VII. Avaluó

| Año | Valor COP MM | Variación (%) | Avaluador |
|---|---|---|---|
| 2016 | COP 1,446 | 0% | Logan Valuation |
| 2017 | COP 1,539 | 6% | CBRE |
| 2018 | COP 840 | -45% | CBRE |
| 2019 | COP 775 | -.7.8% | CBRE |

## VIII. Plan de Acción

En diciembre de 2018 se aceptó una reducción del canon de arrendamiento con el objetivo de evitar la vacancia del inmueble teniendo en cuenta las condiciones de mercado actual, que se presenta en el centro comercial. La baja del canon se encuentra condicionado a que de encontrar un arrendatario con mejores condiciones económicas el arrendatario actual entregara el activo en un término no mayor a 30 días, a menos que iguale la oferta.

La situación de bajo tráfico en el centro comercial se mantiene, motivo por el cual no ha sido posible mejorar la renta de este activo.

# 7. Estados Financieros y Sus Notas

| Estado de situación Financiera | dic-19 | Análisis Vertical | dic-18 | Análisis Vertical | Análisis Horizontal | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Var. Absoluta | Var. Relativa |
| ACTIVO | | | | | | |
| Efectivo | 5,192 | 12.12% | 5,125 | 9.93% | 67 | 1.31% |
| Derechos Fiduciarios | 9,961 | 23.24% | 9,860 | 19.11% | 101 | 1.02% |
| Cuentas por Cobrar | 108 | 0.25% | 3,384 | 6.56% | -3,276 | -96.81% |
| Activos Materiales | 27,589 | 64.38% | 33,213 | 64.38% | -5,624 | -16.93% |
| Otros Activos | 3 | 0.01% | 4 | 0.01% | -1 | -25.00% |
| **Total activo** | **42,853** | **100.00%** | **51,586** | **100.00%** | **-8,733** | **-16.93%** |
| PASIVO | | | | | | |
| Cuentas por Pagar | 215 | 0.50% | 88 | 0.17% | 127 | 144.32% |
| Otros Pasivos | 17 | 0.04% | 6 | 0.01% | 11 | 183.33% |
| **Total Pasivo** | **232** | **0.54%** | **94** | **0.18%** | **138** | **146.81%** |
| PATRIMONIO | | | | | | |
| Acreedores Fiduciarios | 42,621 | 100.00% | 51,492 | 100.00% | -8,871 | -17.23% |
| **Total patrimonio** | **42,621** | **100.00%** | **51,492** | **100.00%** | **-8,871** | **-17.23%** |
| **Total Pasivo y Patrimonio** | **42,853** | **100.00%** | **51,586** | **100.00%** | **-8,733** | **-16.93%** |

| Estado de Resultados | dic-19 | Análisis Vertical | dic-18 | Análisis Vertical | Análisis Horizontal | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Var. Absoluta | Var. Relativa |
| Ingresos operacionales | 4,052 | 9.51% | 2,753 | 5.34% | 1,299 | 47.18% |
| Gastos operacionales | 2,423 | 5.68% | 2,072 | 4.02% | 351 | 16.94% |
| **Resultado** | **1,629** | **3.82%** | **681** | **1.32%** | **948** | **139.21%** |

Cifras en COP millones.

Cifras al 31 de diciembre de 2019.

# Evolución De Gastos

| Composición del Gasto Total | 31 de diciembre de 2019 | 31 de diciembre de 2018 | Análisis Vertical 2019 | Análisis Vertical 2018 | Participación / Pas+Patrim 2019 | Participación / Pas+Patrim 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Valoración de Inversiones | - | 106 | 0.00% | 5.12% | 0.00% | 0.21% |
| Comisión Servicios Bancarios | 1 | 2 | 0.04% | 0.10% | 0.00% | 0.00% |
| Comisión Fiduciaria | 577 | 795 | 23.81% | 38.37% | 1.35% | 1.54% |
| Otras Comisiones | 306 | 58 | 12.63% | 2.80% | 0.71% | 0.11% |
| Venta de Inversiones | 356 | 119 | 14.69% | 5.74% | 0.83% | 0.23% |
| Revisoría Fiscal | 7 | 7 | 0.29% | 0.34% | 0.02% | 0.01% |
| Asesorías Jurídicas | 62 | 63 | 2.56% | 3.04% | 0.14% | 0.12% |
| Asesorías Financieras | - | 12 | 0.00% | 0.58% | 0.00% | 0.02% |
| Otros Honorarios | 72 | 93 | 2.97% | 4.49% | 0.17% | 0.18% |
| Impuestos | 240 | 308 | 9.91% | 14.86% | 0.56% | 0.60% |
| Contribuciones | 3 | 5 | 0.12% | 0.24% | 0.01% | 0.01% |
| Seguros | 19 | 24 | 0.78% | 1.16% | 0.04% | 0.05% |
| Mantenimiento y Reparaciones | 40 | 110 | 1.65% | 5.31% | 0.09% | 0.21% |
| Deterioro cuentas por cobrar | - | 3 | 0.00% | 0.14% | 0.00% | 0.01% |
| Avalúo Comercial | 27 | - | 1.11% | 0.00% | 0.06% | 0.00% |
| Otros Gastos | 713 | 367 | 29.43% | 17.71% | 1.66% | 0.71% |
| **Total** | **2,423** | **2,072** | **100.00%** | **100.00%** | **5.65%** | **4.02%** |

Cifras en COP millones.

Cifras al 31 de diciembre de 2019.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

## Activo

A corte de 31 de diciembre de 2019, el activo del Fondo asciende a COP 42.853 millones, representados principalmente por: (i) Inversiones en Inmuebles COP 37,550 millones; "activos materiales y derechos Fiduciarios" (ii) recursos líquidos en cuentas bancarias por COP 5,192 millones; y; (iii) cuenta por cobrar COP 108 millones correspondiente a cuota de arrendamiento del mes de diciembre de SNIDER SAS; (iv) otros activos por COP 3 millones gastos pagados por anticipado pendientes por amortizar (Seguro). El activo del Fondo registra una disminución del (9.42%) frente al 31 de diciembre de 2019, explicada por la redención de capital realizada a los inversionistas del fondo por valor de COP 10.500 millones el 19 de junio, 18 de noviembre de 2019, así como la valoración diaria del Fondo.

## Pasivo y Patrimonio

A corte del 31 de diciembre de 2019, el pasivo del Fondo asciende a COP 232 millones, representados principalmente por: (i) Impuestos por valor de COP 116 millones (ii) cuentas por pagar a inversionistas, (inversionistas fallecido en proceso de sucesión) COP 41 millones; (ii) y otras cuentas por pagar por COP 19 millones; registrando un incremento del 183,33% (COP 275 millones) frente al 31 de diciembre de 2018, dado principalmente por el valor de los impuestos pendientes de pago y que se por que de acuerdo al calendario tributario, para el Fondo la periodicidad para la declaración y pago de IVA es cada cuatro meses comparado con el año 2018, que su periodicidad era bimestral.

## Patrimonio

Los acreedores fiduciarios como aportes de los adherentes presentaron una disminución del (17.23%) al pasar a COP 46,688 millones de COP 51,862 millones al corte de 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente producto de:

Distribuciones de Capital a los inversionistas realizada el 19 de junio y 18 de noviembre de 2019, por valor de COP 10,500 millones, así como la afectación al resultado del fondo, producto de la valoración diaria del Fondo.

# ESTADO DE RESULTADOS

## Ingresos

A corte de 31 de diciembre de 2019, los ingresos del Fondo ascienden a COP 4,052 millones, la participación mas importante está dada en el ingreso por (ii) arrendamientos 56,66%; (ii) valoración de los inmuebles al valor de UVR 37,91% y; (iii) rendimientos recursos en cuentas de ahorro 5,48%.

## Evolución de Gastos

Los gastos de funcionamiento están acorde con lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010 y en concordancia con el reglamento del fondo.

Los gastos operacionales al 31 de diciembre de 2019 ascienden a COP 2,753 millones. Los rubros más representativos de los gastos lo constituyen (i) la comisión de administración por valor de COP 577 millones que equivalen a un 23,81% sobre el total de gastos del fondo; (ii) seguido por otros gastos COP 713 millones equivalente al 29,43%, en los que se incluye el valor de COP 500 millones distribuidos a títulos de rendimientos a los inversionistas el 27 de diciembre de 2019, así como de administración, vigilancia y gastos notariales; (iii) De igual forma continúa impuestos y tasas con un 9,91% del total de gastos por valor de COP 240 millones y finalmente la comisión de intermediación por arrendamiento de los activos con un 12,63% respecto del total del gasto por valor de 306 millones. La participación de los gastos sobre el total de pasivo y patrimonio es del 4.02%

## Resultado

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, el fondo muestra un resultado contable positivo de COP 1,629 millones de pesos, dado principalmente por el ingreso de arrendamientos, y el resultado de la valorización de los inmuebles, mostrando una variación positiva del 139.90% frente al resultado de diciembre 31 de 2018 2018, cuyo resultado fue de COP 681 millones. Lo anterior obedece al resultado positivo en la valoración de inmuebles obtenido en el año 2019, por disminución de vacancia, frente a la valoración negativa que se presentó en el año 2018.

# INFORMACIÓN
# DE CONTACTO

## Revisor Fiscal

Natalia Andrea Valderrama T. PricewaterhouseCoopers Ltda.
Teléfono: (571) 6 340555
Natalia.valderrama@co.pwc.com

## Defensor del Consumidor Financiero

Dra. Ana María Giraldo Rincón Teléfono: 57 (1) 610 8161 - 57 (1) 610 8164
Dirección: Cra 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. 69C # 98ª -86, Bogotá D.C., o puede hacerlo a través del link de sugerencias que encuentra en la página www.alianza.com.co

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA