FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS SEMESTRAL

01 de julio al 31 de diciembre de 2020

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Alianza

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

alianza.com.co

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 2020.

- Adjunto encontrará un resumen general del de los activos del Fondo, las actividades, 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: Carrera 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 de Activos

8. Estados Financieros. Notas y Composición del Gasto

1. INFORME MACROECONÓMICO

Informe económico

Crecimiento

A principios del año 2020 la economía colombiana mantenía el buen dinamismo con el que cerró el año 2019 (crecimiento del PIB de 3,4%), de hecho, durante los dos primeros meses del año la economía logró alcanzar tasas de crecimiento cercanas al 4%. Sin embargo, este dinamismo se disipó rápidamente a partir del mes de marzo cuando la Organización Mundial de la Salud declaró formalmente el estado de emergencia a nivel mundial como respuesta a la pandemia de COVID-19. Esto llevó a la mayoría de los países a declarar cuarentenas obligatorias, generando una crisis a nivel internacional solo equiparable con la vivida en 1930 (la Gran Depresión). Para enfrentar la pandemia a nivel nacional, el 20 de marzo de 2020 el presidente Iván Duque declaró la cuarentena obligatoria en todo el territorio colombiano que se extendió por más de 6 meses, generando una parálisis casi total del aparato productivo y económico del país.

Lo anterior se vio reflejado en los datos de crecimiento, pues de acuerdo con las cifras del DANE el cambio anual en el PIB colombiano en el tercer trimestre de 2020 fue de -9,0%. Si bien es un resultado negativo, este registro representa una importante recuperación frente a lo observado en el segundo trimestre de 2020 cuando la economía se contrajo -15,8%, de hecho, al observar el cambio entre el segundo y tercer trimestre la economía creció al 8,7%. Sectorialmente, en la cifra 12 meses, al tercer trimestre de 2020, el mejor comportamiento del PIB lo tuvieron los componentes de agricultura (1,5%), actividades inmobiliarias (1,8%) y actividades financieras (1,5%), y los componentes de mayor decrecimiento fueron actividades artísticas (-30%), construcción (-26%), comercio (-20%) e industria (-19%). Con esto en mente esperamos que en el último trimestre del año 2020 el crecimiento continúe su ritmo de recuperación a pesar de mantenerse en terreno negativo, puntualmente, esperamos un crecimiento de -4,5% que lleve a que el crecimiento total del año 2020 se ubique en -7%. Por otro lado, como se esperaba, a medida que las restricciones en movilidad fueron desapareciendo la actividad económica repuntó tal y como lo muestra el comportamiento del ISE (Indicador de Seguimiento de la Economía, proporciona una medida de la actividad real de la economía en el corto plazo) que tras contraerse un -21% en abril mantuvo una senda casi ininterrumpida de recuperación para ubicarse en -7,3% en septiembre.

1. INFORME MACROECONÓMICO

De la mano con el crecimiento, el desempleo en Colombia ha sido una de las variables económicas más afectadas por la crisis sanitaria desatada por la pandemia de COVID-19. Si bien el desempleo venía incrementándose desde el año 2019, la entrada de las cuarentenas llevó a que la tasa de desempleo alcanzará niveles récord de 21,2% en el mes de mayo, regresando a niveles que no se habían observado desde 2002. El lado positivo es que a medida que ha regresado la movilidad y se han levantado las medidas de cuarentena la tasa de desempleo ha ido disminuyendo paulatinamente y en el mes de diciembre se ubicó en 13,3%, su nivel más bajo desde el inicio de la emergencia.

Si bien los datos de reactivación son positivos, todavía falta un largo camino de recuperación por recorrer el cual dependerá en gran medida de la evolución del virus en los próximos meses. Lo anterior resulta preocupante al observar las cifras de contagios del último mes en Colombia, que tras haber logrado reducir el número de contagiados diarios a 8 mil pacientes entre agosto y noviembre la cifra de infectados diarios repuntó hacia los 15 mil pacientes entre diciembre y enero, lo cual llevó a varias ciudades del país a reinstaurar medidas de restricción a la movilidad que afectaran el de crecimiento de 2021 que por el momento, y a la espera de que tanto se prolonguen las cuarentena, se espera se ubique en 4,7%.

Inflación y Banco de la República (BanRep)

La parálisis económica de 2020 también se ha visto reflejada en el comportamiento de la inflación. Tras cerrar el 2019 con una inflación de 3,80%, el IPC vio una rápida reducción durante prácticamente todo el año, cerrando el 2020 con su registro más bajo de la historia en 1,60%. Si bien la caída de la demanda, propia de la desaceleración económica, explicó buena parte de la reducción en precios, también se debe considerar las medidas tomadas por parte del Gobierno Nacional en la caída de la inflación. Por ejemplo, los tres días sin IVA decretados por el Gobierno Nacional llevaron a que las prendas de vestir presentaran una inflación de -3,93% en 2020, de manera similar, los diferentes subsidios brindados a los servicios públicos y el congelamiento de los arrendamientos redujeron la inflación de este componente del 3,5% anual a cierre de 2019 al 1,85% registrado en 2020. Para el primer semestre de 2021 se espera que la inflación mantenga una tendencia a la baja y a partir del mes de abril se acelere para cerrar el año cerca al 3%.

1. INFORME MACROECONÓMICO

La reacción del BanRep ante la crisis económica que está atravesando el país no se hizo esperar y tras mantener las tasas estables en 4,25% por casi 3 años, la Junta Directiva realizó recortes por 250 pbs llevando la tasa repo a 1,75% entre marzo y septiembre de 2020. Si bien la tasa se mantuvo estable en los últimos 4 meses del año, en la última reunión del 2020 dos de los siete miembros de la Junta Directiva votaron por llevar la tasa al 1,50%, con lo cual se deja abierta la ventana de posibles nuevas reducciones en especial si se tiene en cuenta las restricciones de movilidad decretadas alrededor del país en enero que deterioraran el crecimiento económico del primer trimestre de 2021.

Adicionalmente, se decretaron mediadas de contingencia para evitar complicaciones en el sistema financiero, de las cuales destacan: i) se extendió el acceso a fondos administrados por Sociedades Fiduciarias y por Comisionistas de Bolsa a las subastas repos y a la ventanilla con títulos de deuda púbica, adicionalmente se autorizó el acceso de Sociedades Administradoras de Pensiones y Cesantías a subastas y ventanilla de liquidez de deuda pública; ii) se aumentó el cupo total de operaciones de liquidez (REPO) con títulos de deuda pública y privada de $20 billones a $23,5 billones, ampliando también su plazo máximo de 30 días a 90 días en deuda privada y de 30 días a 60 días en el caso de la deuda pública; iii) se anunció el programa de liquidez permanente por $12 billones que incluyen la compra $10 billones en títulos de deuda privada emitida por entidades financiera y $2 billones en TES y iv) se redujo el encaje bancario del 11% al 8%, con lo que se inyectó cerca de $9 billones de liquidez a los mercados.

1. INFORME MACROECONÓMICO

Análisis de Mercado Inmobiliario preparado por el equipo comercial de Colliers International.

Para el tercer trimestre del año el país da el paso hacia la reactivación económica levantando la cuarentena obligatoria, no obstante, esta reactivación ha sido paulatina en algunos sectores y se mantienen en trabajo flexible a la expectativa de cómo evoluciona la pandemia. Dado lo anterior, las principales cifras económicas comienzan a retomar su tendencia y marcar el pico de recuperación. Por su parte, la tasa de desempleo marca su descenso desde julio cuando se ubicaba en 20,2% hasta el mes de septiembre con una tasa de 15,8%. Mientras tanto, la producción industrial ya muestra señales de recuperación y el consumo de los hogares comienza a beneficiar nuevamente al comercio. La senda de recuperación económica se dará en un periodo prolongado, el cual dependerá en gran medida de la evolución de la pandemia a nivel global.

La movilidad en las principales ciudades ha venido en aumento, así lo muestran las estadísticas de Google Mobility, lo cual beneficia a diferentes sectores que estuvieron completamente detenidos durante la cuarentena. No obstante, aún existen riesgos importantes de una segunda ola, como ya se está evidenciando en países del antiguo continente. El FMI en su más reciente análisis de perspectivas, incorpora para las proyecciones de crecimiento una segunda ola. Los escenarios para Colombia son un crecimiento de -6,1% sin tener un rebrote y -7,9% en caso de presentar un rebrote.

El mercado de oficinas presentó una desaceleración en la demanda de espacios y una tendencia al alza en la liberación de espacios, generando una disminución en precios de renta y venta, efecto que no se presentaba en este segmento desde hace más de dos años. En este mercado, las empresas de BPO y Salud han jugado un rol importante en la ocupación de espacios, sin embargo, los Coworking pierden su protagonismo, al igual que el sector de comercio y servicios, postergando ampliaciones y ocupaciones. Los efectos subyacentes al aislamiento han ocasionado una oleada de renegociaciones de contratos, ajustados a los lineamientos decretados por el gobierno nacional, con el fin de minimizar las pérdidas, tanto para arrendatarios como arrendadores.

1. INFORME MACROECONÓMICO

El mercado industrial a nivel general presentó una aceleración en la ocupación de espacios, pese a que la demanda aún se encuentra terreno negativo, en el último trimestre registro importantes mejorías, debido a la influencia del mayor dinamismo del sector logístico y al auge que las bodegas de última milla están generando dentro del segmento industrial en las ciudades monitoreadas, la finalización de bodegas BTS en parques industriales y en zonas francas han potencializado el interés de inquilinos en busca de espacios específicos a sus requerimientos, pese a que los espacios disponibles presentan limitaciones de espacio frente a las exigencias de empresas del exterior. De los tres mercados en estudio, el mercado industrial ha sido el que más rápido se ha recuperado de los efectos ocasionados por el cierre temporal de actividades.

El mercado de retail ha sido uno de los más afectados por la situación económica derivada por el Covid19. Se observan incrementos generalizados en la vacancia de espacios comerciales traducidos en disminuciones en los precios de venta y alquiler. Los centros comerciales de clase Comunitario han sido los más afectados al contar con un tenant mix de pequeñas marcas y negocios familiares que decidieron cerrar sus operaciones. Aunque lo anterior se puede traducir en un detrimento en los ingresos de los centros comerciales por concepto de su operación, el impacto fue limitado y controlado gracias a la renegociación de contratos o alivios de corto plazo evitando así una mayor liberación de espacios.

Colliers estima que, para finales del año 2020, el dinamismo en los diferentes segmentos evidenciará el impacto que ya se ha tenido en el ciclo económico, lo anterior teniendo en cuenta que el ciclo inmobiliario actúa de forma rezagada. No obstante, consideramos que existen efectos amortiguadores en los diferentes segmentos para la tasa de disponibilidad. Por un lado, en oficinas y retail, la renegociación de contratos juega un papel importante, mientras que en el segmento industrial la dinámica contra cíclica de sectores de consumo básico de los hogares y el auge del E-Commerce, soportarán el impacto negativo esperado.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Apreciado Inversionista

Nos complace 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 2020.

Antecedes

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 cierre del 31 de diciembre de 2020, el valor del fondo cerró en COP 38.333 millones, 76 inversionistas, 3.710.584,07 unidades en circulación y un valor de unidad de COP 10.330,76 pesos

Portafolio

El Fondo adquirió desde el inicio, 17 inmuebles de los cuales a la fecha ha gestionado venta de 9. De los recursos recibidos por la venta de inmuebles, se han devuelto a los inversionistas a título de aportes (capital) COP 24.235 millones, invertidos COP 6.500 millones.

Inmueble	área	Fecha de compra	Fecha de venta	Valor De venta
Cano Jiménez	598 m²	22-oct-12	16-oct-14	4,284
Natura	894 m²	17-jul-12	24-oct-14	3,700
Blue Gardens	1,237 m²	29-jun-12	22-nov-16	5,150
Oviedo	141 m²	1-may-13	12-dic-16	2,150
Ofix. 33 - Local 101 - Citibank -	174 m²	1-ago-12	27-jun-17	1,520.
Oficina Calle 94	223 m²	1-oct-12	7-may-18	1,500
Milla de Oro	953 m²	24-dic-12	30-jun-19	6,400
One Plaza	964 m²	30-abr-14	31-ago-19	6,664.
Ofix. 33 - Local 102	123 m²	1-ago-12	16-dic-20	800
Total				32,168

2. RESUMEN EJECUTIVO

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.

La estrategia implementada en el año 2016, se vio afectada en el año 2020, por el estado de emergencia sanitaria, económica, social y Ecológica, decretado por el gobierno en todo el territorio nacional, generada por el COVID 19 y los diferentes decreto expedidos por el gobierno, que afectaron la economía del país y en especial el sector inmobiliario.

Así las cosas los esfuerzos para el año 2020, estuvieron enfocados en adoptar medidas que minimizaran los riesgos de vacancia de los inmuebles del Fondo, dadas las medidas adoptadas por el gobierno y la afectación que estas han generado en algunos de los arrendatarios del Fondo. dichas medidas tienen que ver con:

- Congelar incrementos de canon para el año 2020
- Reducción de canon durante el periodo de la pandemia
- Revisión de condiciones de los contratos relacionados con el valor de canon.
- Diferimiento del canon de arriendo para pago en cuotas

Aun así, con respecto a la venta de inmuebles en el mes de diciembre cerramos la venta de uno de los Locales ubicados en la ciudad de Medellín (Local 102-Ofix 33) por un valor de COP 800 millones, pago contra la firma de la escritura. En materia de gestión de arriendo, logramos renovar el contrato de arriendo de las bodegas 3 y 4 de la zona franca de Cartagena, hasta junio de 2021, con prorroga automática.

2. RESUMEN EJECUTIVO

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, programados para el primer semestre del año y que por las medidas restrictivas de cuarentena se encontraban pendientes.

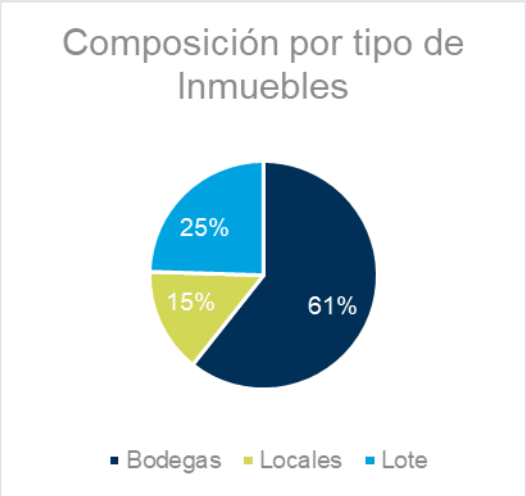
El comité de inversiones aprobó durante el año distribución de recursos a los inversionistas por un total de COP 2.000 millones, COP 1.000 millones de Capital correspondiente a recursos por venta de inmuebles y COP 1.000 millones correspondiente a rentas recibidas de los inmuebles arrendados. En total en el año se distribuyeron COP 4.000 millones, incluida la distribución de capital por valor de COP 2.000 millones, aprobada en diciembre de 2019 cuyo giro efectivo se dio en enero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, la rentabilidad (TIR) neta desde el inicio del Fondo, fue de 1.81% E.A.

Los recursos desembolsados a los inversionistas entre capital y rendimientos desde el inicio de operaciones hasta el 31 de diciembre de 2020, ha sido de COP 34.152 millones lo que representa una devolución del 53% del valor de los aportes.

Aspectos relevantes del Portafolio de Inmuebles del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2020, el fondo cuenta con un portafolio de nueve (9) inmuebles ubicados en Bogotá y alrededores, Cali, Medellín y Cartagena.



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 103	123 m²	Medellín
Local-Palma Grande	329 m²	Medellín
Local La Estación Cali	148 m²	Cali
Área total 18.401 m²		

2. RESUMEN EJECUTIVO

Luego de la crisis de marzo de 2020, originada por el Covid-19 y el choque petrolero, durante el primer y segundo semestre se llevaron a cabo ajustes a los contratos de arriendo, producto de la negoción adelantada con los diferentes arrendatario del Fondo que ayudaron a minimizar los impactos que se han generado desde que se decretó la emergencia sanitaria:

Del total del portafolio de inmuebles del Fondo el 61% corresponde a bodegas de tipo logísticos o industrial (bodegas) que es la actividad inmobiliaria menos afectada por el Covid-19. En diciembre quedamos con un nivel de vacancia en inmuebles tipo bodegas del 54% y sobre el total del área del portafolio el 28%l.

Para efectos de dimensionar el efecto de la situación presentada desde marzo de 2020 (Covid-19 y choque petrolero), Alianza Fiduciaria como gestor y administrador tiene divididos sus inmuebles ocupados en tres categorías de acuerdo con el nivel de impacto:

- Grupo 1 – Inmuebles que no se vieron afectados por reducción del canon o por cambios. que impliquen afectación en la rentabilidad del Fondo: en este Grupo 1 tenemos 4 inmuebles (bodegas ubicadas en la zona Franca de la Ciudad de Cartagena y Cota en Bogotá). Las bodegas si bien quedaron vacantes en el mes de diciembre, no se otorgaron alivios en lo corrido del año.

- Grupo 2 – Inmuebles en los cuales el Comité de Inversiones aprobó cambios en las condiciones económicas (reducción en el canon de arrendamiento, plazos de pago, etc.) o en otras condiciones contractuales (plazo, incrementos anuales, etc.): en este Grupo 2, tenemos 3 inmuebles (Local 121 del Mall Palma Grande, en la ciudad de Medellín, (Locales B1-04 y B1-05 ubicados en la ciudad de Cali en el centro comercial, La Estación y Local 114 en el centro comercial Santa Ana de la ciudad de Bogotá).

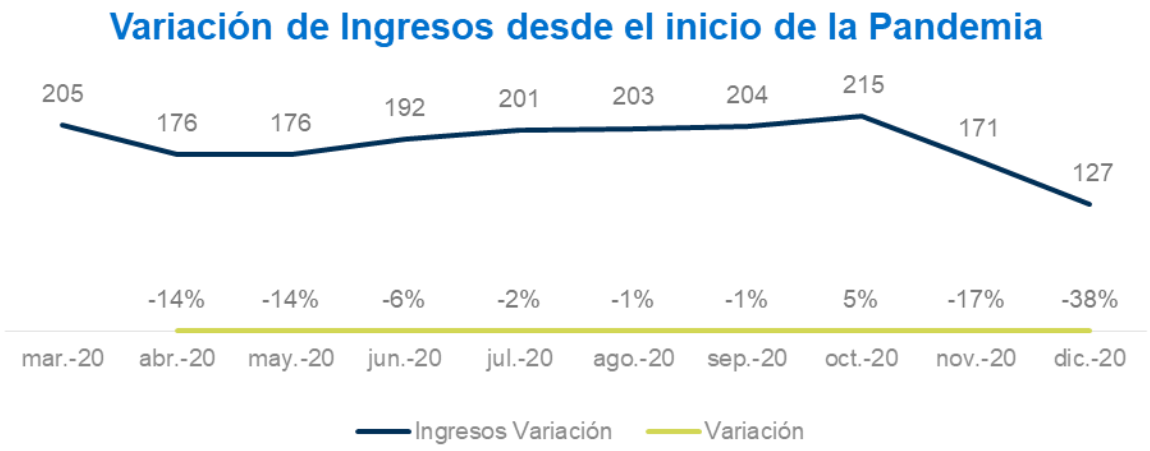
- Grupo 3 – Inmuebles que quedaron vacantes en el mes de diciembre: En este grupo tenemos las bodegas CLIS ubicadas en COTA), vacantes desde el mes de diciembre de 2020.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Durante el segundo semestre del año, hemos tenido con el Comité de Inversiones del fondo tres reuniones ordinarias (agosto 10,octubre 16 y diciembre 17), para analizar la situación particular del fondo y tomar decisiones enfocadas en:(i) mejorar el nivel de vacancia actual 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: caída del PIB proyectada en el -5% para 2020, aumento estimado en la tasa de desempleo a niveles cercanos al 25%, aumento en el número de compañías que se someterán a procesos de liquidación y/o re-organización empresarial.

Así las cosas, y luego analizar la situación con el comité de inversiones, durante el segundo semestre del año mantuvimos, para algunos arrendatarios los alivios otorgados en el primer semestre del año 2020, lo que nos permitió, por un lado, que no se generara una mayor vacancia, y por el otro mantener un nivel de caja adecuado para garantizar el pago de gastos necesarios de operación del Fondo, así como una devolución de rendimientos a los inversionistas por valor de $1.000 millones de pesos.

Producto de la vacancia de las bodegas CLIS, ubicadas en cota, desde el mes de diciembre, se presenta una disminución de los ingresos del fondo equivalente al 26% frente a los ingresos recibidos en el mes de noviembre y 37% sobre el nivel de ingresos promedio del Fondo.



2. RESUMEN EJECUTIVO

Información detallada por inmueble

- Lote de Soacha: Actualmente cuenta con un contrato de arriendo por periodo de un año, con opción de una única prorroga de un año adicional. Durante el año 2020, se adelantaron labores de comercialización a través de diferentes Brokers Inmobiliarios, sin embargo debido a las restricciones de movilidad no se vieron resultados concretos.

En el mes de diciembre se llevó a cabo el avalúo comercial, el cual presenta una desvalorización del -0,02%, esto obedece al impacto que se generó por efecto de la pandemia, en el sector inmobiliario.

- Bodegas CLIS: En el mes de noviembre se materializó el riesgo de vacancia que habíamos previsto en la rendición de cuentas publicada en el primer semestre del año, no obstante el fondo, cuenta con un nivel de caja adecuado sin que se generé riesgo para la operación normal del Fondo. Alianza como gestor del Fondo es optimista en el sentido de poder colocar nuevamente en arriendo las bodegas durante el primer semestre del año 2021.

En el mes de diciembre se llevó a cabo el avalúo comercial el cual presenta una desvalorización de -10.5% frente al valor del avalúo del año 2019, producto principalmente a la vacancia generada en el mes de noviembre y las condiciones especiales que tenía el contrato de arriendo.

- Local Santa Ana: 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. Como consecuencia de la emergencia económica, la el arrendatario solicitó negociar las condiciones del contrato de arriendo, debido a la emergencia económica y el decreto de cuarenta, que afecto de forma importante la actividad de Prosalon (Comercialización de productos cosméticos), que obligó a la compañía a acogerse al decreto 560 reorganización financiera. Con el fin de mantener el contrato de arriendo, acordamos unas nuevas condiciones del contrato así: (i) Para los meses de abril a junio se descuento del 50% de descuento en el canon de arriendo, así mismo se acordó mantener el canon mínimo garantizado en COP 4.016 y cobro entre el mayor de este canon garantizado y el 12% sobre el valor de venta antes de IVA; (ii) a partir de enero de 2021, un mínimo garantizado de COP 7.500, cobrando el mayor entre el canon mínimo garantizado y el 12% sobre el total de las ventas netas, así como la ampliación del contrato de arriendo hasta junio del año 2023. Las demás condiciones del contrato se mantienen conforme al contrato inicial. Dichas condiciones fueron consultadas y aprobadas por el comité de inversiones.

En el mes de diciembre se llevó a cabo el avalúo comercial el cual presenta una desvalorización de -0.02% frente al valor del avalúo del año 2019.

- Local Ofix 33 103: Local ubicado en la ciudad de Medellín, durante el año 2020, se mantuvo la comercialización de venta y arriendo, sin embargo dadas situación generada por la pandemia, no se obtuvieron los resultados esperados.

En el mes de diciembre de 2020, se llevó acabó el avalúo comercial de este activo generando una disminución en su valor del -2,6% frente al avalúo del año 2019. Para el año 2021, estamos enfocadas en conseguir un potencial comprador o arrendatario para este Local

- Mall Palma Grande - Local 121: Local Comercial ubicado en la ciudad de Medellín, 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, en julio de 2020, se perfeccionó la cesión del contrato a la compañía G+G BODY SHOP. Por efectos de la emergencia económica y dada la actividad económica del arrendatario se llevó a cabo la negociación con nuevas condiciones del contrato de arriendo: (i) Descuentos del 50% en el canon de arriendo de abril hasta agosto de 2019; desde el mes de septiembre se normalizó el canon de arriendo conforme el contrato inicial. Durante 2020, no se aplicó incremento en el canon de. Las condiciones antes mencionadas fueron consultadas y aprobadas por el comité de inversiones del Fondo

En el mes de diciembre de 2020, se llevó acabó el avalúo comercial de este activo generando una disminución en su valor del -9.6% frente al avalúo del año 2019, esta disminución obedece al impacto generado en el mercado de locales inmobiliarios por la pandemia generada por el COVID 19

- La estación de Cali - Locales BI-04 y B1-05: Locales ubicados en la ciudad de Cali, cuentan con un contrato de arrendamiento con la compañía Lifestyle Brands hasta abril de 2025, durante el primer semestre del año se otorgó, descuento del 50% en el valor del canon de arriendo, de agosto a septiembre el 56%, y de octubre a diciembre el 20%. Descuentos analizados y aprobados por el comité de inversiones conforme a la situación del arrendatario y el inmueble. A partir de enero de 2021, retomamos el canon original del contrato de arriendo. Es importante tener en cuenta que el peso en el portafolio de inmuebles de este activo es del 2%.

2. RESUMEN EJECUTIVO

En el mes de diciembre de 2020, se llevó acabó el avalúo comercial de este activo generando una disminución en su valor del -11% frente al avalúo del año 2019, esta disminución obedece al impacto generado en el mercado de locales inmobiliarios la pandemia generada por el COVID 19 y la vacancia en locales del centro comercial.

- Bodegas Zona Franca de Cartagena: (i) Bodega 2, se encuentra arrendada por un periodo de tres años, finalizando el 31 de agosto de 2021, a la empresa Inducascos (Grupo Radar S.A.). Por efectos de la pandemia se otorgó un alivio en el pago de canon de arriendo para los meses de abril y mayo de la siguiente manera: El valor de estos dos meses, se difiere en doce cuotas facturadas a partir del mes de junio, con pago a partir de julio de 2020, actualmente está incluido en el valor de arriendo mensual; (ii) Bodegas 3 y 4, estas bodegas venían siendo ocupadas por la empresa Distriservices desde mediados de 2017, en contratos de corto plazo, en marzo de 2019, logramos ampliar la duración del contrato a un año, renovable por periodos iguales. La bodega 3 fue devuelta en marzo de 2020, y puesta en arriendo, nuevamente al Grupo Distriservices, en el mes de abril ,con un leve incremento en el valor de arriendo debido a que se incluyó el 100% de la bodega en el contrato tiene fecha de vencimiento junio de 2021, la bodega 4, conforme al contrato de arriendo ,se realizó incremento en el valor del canon de arriendo del 3.8% en el mes de junio de 2020 y su contrato va hasta junio de 2021, prorrogable.

En el mes de diciembre de 2020, se llevó acabó el avalúo comercial de este activo generando un incremento por bodega del 2.7% frente al avalúo del año 2019. Durante los meses de octubre y diciembre se adelantaron mantenimientos, en estas bodegas con el fin de mantener los inmuebles en óptimas condiciones.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Comité de Inversiones

En el comité no presentó novedades en sus integrantes para el segundo semestre del año 2020: El comité de inversiones está conformado por los siguientes integrantes.

1. Emilio Echavarría
2. Sebastián Solanilla
3. Germán Mateus

La sociedad administradora citó a seis (6) reuniones ordinarias y una (1) extraordinaria durante el año 2020.

Información relevante

El periodo de duración del Fondo, es de diez (10) años los cuales tienen vencimiento el 30 de noviembre de 2020.

En la reunión del comité de inversiones del mes de diciembre, el comité aprobó distribuir a título de capital el 100% de los recursos recibidos por la venta del Local 102–Ofix 33, luego de descontar los gastos asociados al mismo, una vez se formalice el registro de la escritura.

El Fondo, tiene cumplimiento del periodo de duración el 30 de noviembre de 2021, considerando el nivel de activos que aún quedan en el portafolio para la venta, Alianza, como Gestor del Fondo, está analizando la situación conforme al reglamento con el fin de citar una asamblea de inversionistas para considerar prorrogar el periodo de duración.

Cordialmente,

Alianza Fiduciaria
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. 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. • 2% para montos entre COP 500 millones y COP 1.000 millones. • 1% 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	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	76 (Número de aperturas 98)
Total Aportes de Capital	COP 64.095 millones
No. de Redención de Capital	8
No. de Distribuciones de rendimientos	61

4. INDICADORES DE DESEMPEÑO

Resumen del Fondo

Inicio de Operaciones	30 /11/2011
Valor del Fondo al 31 de diciembre de 2020	COP 38.333.14
Valor de la unidad (pesos)	COP 10.330.76
Unidades en circulación	3.710.584.07
Número de inversionistas	76
Total Aportes de Capital	COP 64.095
Capital Invertido en Inmuebles	COP 58.254
Promedio de rendimientos Pagados	COP 162
Total Distribuciones de Capital (8)	COP 24.235
Total Distribuciones de Rendimientos (60)	COP 9.917

Rentabilidad y múltiplos de desempeño

TIR (1)	1.81%
TIR (2)	2.00%
DPI (Distribución / Aportes) (3) (A)	0.53x
RVPI (Valor Fondo / Aportes) (3) (B)	0.60x
TVPI (Valor Total / Aportes) (4)	1.13x
Rentabilidad 01 de julio al 31 de diciembre de 2020	-11.90%

[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

Aportes

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

Relación de distribución de rendimientos

Fecha	Valor
Rendimientos pagados 2012	934
Rendimientos pagados 2013	2.240
Rendimientos pagados 2014	2.357
Rendimientos pagados 2015	1.980
Rendimientos pagados 2016	684
Rendimientos pagados 2017	222
Rendimientos pagados 2019	500
Rendimientos pagados 2020	1.000
Total Rendimientos pagados	9.917

5. RELACIÓN DE APORTES Y DISTRIBUCIONES

Relación distribución de aportes

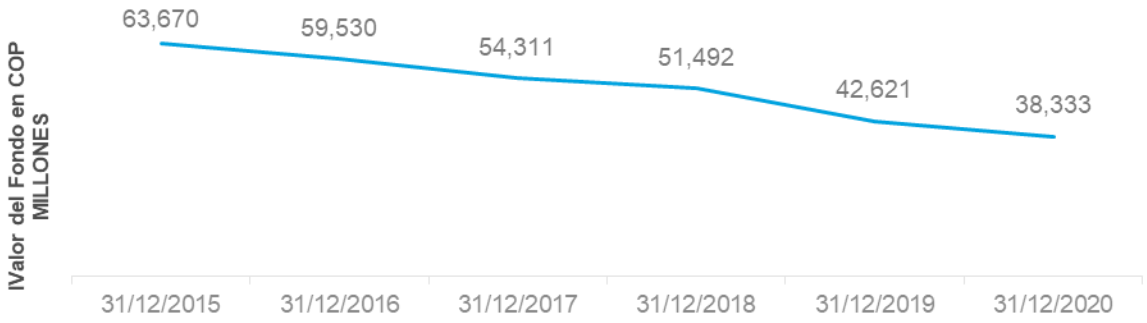
Devolución de aportes 2016	2.150
Devolución de aportes 2017	5.085
Devolución de aportes 2018	3.500
Devolución de aportes 2019	10.500
Devolución de aportes 2020	3.000
Total de aportes devueltos	24.235
Total rendimientos y aportes distribuidos	34.152

6. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE UNIDAD Y DEL FONDO

Evolución del valor del Fondo

Las siguientes gráficas muestran la variación del valor Fondo y su valor de unidad.

El valor del fondo al 31 de diciembre de 2020, es de COP 38.333 millones, presenta una disminución frente al primer semestre del año, de -8.32% (COP 3.525 millones) la cual se presenta principalmente: (i) Entrega de rendimientos y capital a los inversionistas del Fondo el 25 25 de agosto y 11 de noviembre respectivamente por un valor total de $3.000 millones y; (ii) la actualización del valor de los inmuebles cuyo resultado genero una desvalorización de $1.425 millones frente al avalúo del año 2019, así como el resultado de la operación normal del Fondo.



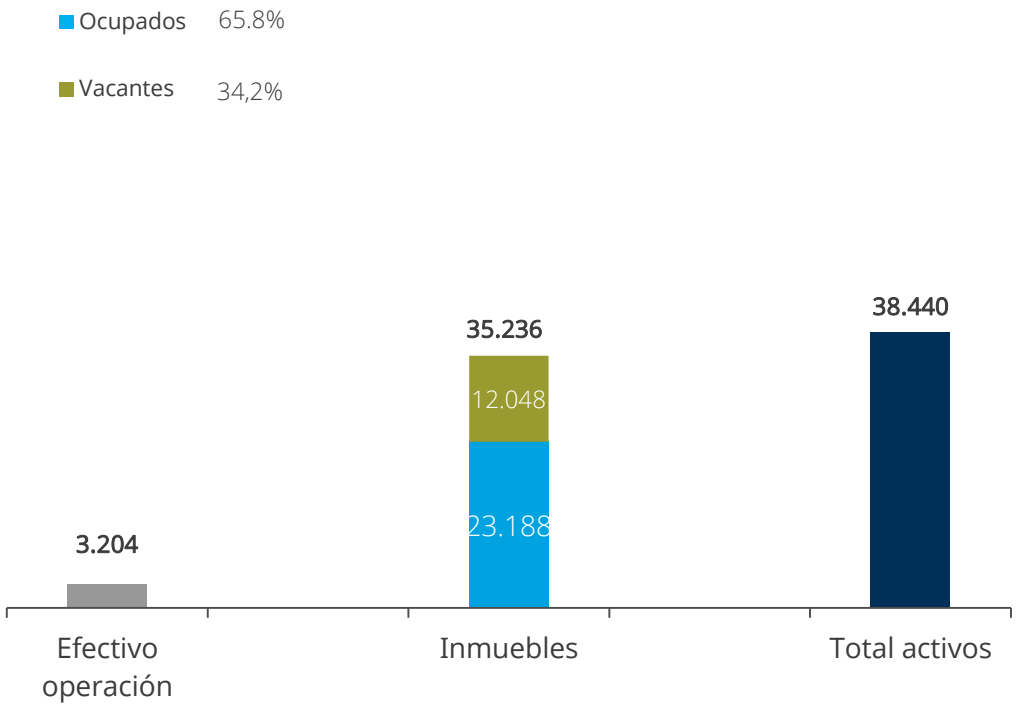
Evolución del valor de la Unidad en Pesos

Durante el segundo semestre del año 2020, el valor de la unidad del Fondo presentó una variación negativa -6.19% respecto del semestre anterior, al pasar a 10.330.76 frente a COP 11.012.08, 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).

7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Composición del Activo del Fondo

Al 31 de diciembre de 2020, el activo del portafolio del Fondo suma COP 38.440 millones donde el 91.66% COP 35.236 corresponde a la inversión en inmuebles incluyendo aquellos administrados a través de Fideicomisos y el 8.32% restante distribuido en:(i) Recursos líquidos depositados en cuentas de ahorro. del Fondo (Caja por venta de activos COP 1.590 millones y caja operativa de rentas recibidas COP 1.609 millones); (ii) cuentas por cobrar por COP 2 millones y; (iii) COP 3 millones de gasto de seguros de inmueble pagado por anticipado vigencia febrero de 2020-2021.



7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Desempeño del portafolio

Durante segundo semestre de 2020 el Fondo obtuvo una rentabilidad de -11,90% E.A. A continuación se muestra el resumen de las rentabilidades y volatilidades al 31 de diciembre de 2020

Rentabilidad y Volatilidad histórica del Fondo.
Rentabilidad histórica EA.

Ultimo mes	Últimos 6 Meses	Año corrido	Último año	Últimos dos años	Últimos tres años
-45.043%	-11.900%	-3.324%	-3.324%	-0.090%	0.340%
Volatilidad histórica					
16.218%	7.481%	5.321%	5.321%	3.961%	3.784%

Riesgos asociados al portafolio

Los inmuebles del Fondo representan el 92% 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.

- 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

7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Los inmuebles cuentan con una póliza de seguros todo riesgo contratada con la aseguradora BBVA. vigencia febrero 23 de 2020 hasta Febrero 23 de 2021 (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

Información relevante relacionada con los impactos del COVID 19 y medidas de mitigación

- Impacto sobre ingresos de rentas: Conforme a la proyección realizada el impacto en ingreso, producto de la renegociaciones de los contratos de arriendo de los inmuebles del Fondo, fue de $182 millones, frente al escenario financiero previo al Covid-19, incluidos los generados por la vacancia de las bodegas CLIS y el ingreso generado por el arriendo del Lote de Soacha.
- Impacto en el valor de los inmuebles: El impacto en la valorización de los inmuebles fue del -3.89%, frente al avalúo comercial del año 2019. El impacto más representativo estado dado por la vacancia de las bodegas de Siberia ubicadas en el municipio de Cota, así como los locales ubicados en la ciudad de Medellín y Cali. (Explicación de cada uno de ellos en el resumen ejecutivo de este informe)
- Impacto a nivel de vacancia de los inmuebles: A 31 de diciembre en términos económicos, se incrementó el nivel de vacancia, en un 41% ($88 millones), sobre el nivel de ingresos mensuales del Fondo, esto producto de la vacancia de las bodegas. La participación en el portafolio de inmuebles del Fondo, del 32%.y en el Fondo del 29%

7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Medidas de mitigación

- Los lineamientos para la re-negociación de contratos de arrendamiento que se tuvieron en cuenta al momento de otorgar los alivios, cumplieron el objetivo de minimizar la vacancia de los inmuebles del Fondo, salvo el caso particular que se presentó en las bodegas CLIS ubicadas en cota y que desde el mes de diciembre se encuentra vacante.
- Desde el mes de octubre hemos iniciado, a través de Bokers especializados el proceso de comercialización para arriendo de este activo, esperando tener un resultado positivo en el primer semestre del año 2021.
- Luego de analizar la situación actual del Fondo, en la reunión del comité de inversiones se acordó volver a revisar el proceso de arriendo de las bodega CLIS, antes de autorizar una nueva distribución de recursos líquidos a los inversionistas, productos de las rentas recibidas por inmuebles arrendados.
- Seguimiento al pago de canon de arriendo, al 31 de diciembre el 100% de los arrendatarios se encuentran al día.
- Monitoreo diario y mensual a la Liquidez del Fondo.

Información detallada por inmueble

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 2020, de acuerdo al último avalúo registrado .

Inmueble	Estado	Área	Fecha de Compra	Precio de Compra	Avalúo 2020	% en el Fondo	Precio. m2
Bod. Siberia	Vacante	5,175 m²	1/11/2011	8.803	11,210	29.20%	2.17
Estación Soacha	Arrendado	6,398 m²	1/01/2013	9.597	8,640	22.50%	1.35
Bod. ZFC 2	Arrendado	2,482 m²	1/09/2012	4.219	4,096	10.70%	1.65
Bod.a ZFC 3	Arrendado	1,852 m²	1/05/2012	3.149	3,057	8.00%	1.65
Bod.a ZFC 4	Arrendado	1,797 m²	1/12/2011	3.109	3,019	7.90%	1.68
Local Santa Ana	Arrendado	97 m²	1/11/2013	2.2	1,298	3.40%	13.38
Ofix -33- Local- 103	Vacante	123 m²	1/08/2012	1.721	842	2.20%	6.85
Local Palma Grande	Arrendado	329 m²	1/06/2013	2.1	2,395	6.20%	7.28
Locales Estación Cali	Arrendado	148 m²	23/07/2014	1.35	690	1.80%	4.66
Total Inmuebles	9	18,401 m²	36.248	35,247		91.60%	40.67

7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Evolución del valor de Compra VS el último avalúo

El valor de los inmuebles, corresponde al último avalúo realizado de acuerdo a las normas internacionales de información financiera NIIF, 31 de diciembre de 20120 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 22 de diciembre de 2020, 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 negativa del 3.89% frente al avalúo al cierre de diciembre de 2019.

Inmueble	Ultimo Avaluador	Mes de avalúo	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Variación % Anual	Variación % desde la fecha de compra	% Fondo[1]
Bodega Siberia	CBRE	Diciembre	8,803	9,367	10,600	10,550	10,563	11,342	11,362	11,925	12,520	11,210	-10.5%	27%	29%
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	2.7%	-3%	8%
Bod. ZFC 3	CBRE	Diciembre		3,149	3,445	3,614	3,166	3,107	2,731	2,838	2,976	3,057	2.7%	-3%	8%
Bod. ZFC 2	CBRE	Diciembre		4,219	4,709	5,553	4,584	4,304	3,786	3,803	3,988	4,096	2.7%	-3%	11%
Local Ofix 33 Loc 102	CBRE	Diciembre		861	1,075	956	953	974	929	848	865	843	-2.6%	-2%	2%
Estación Soacha	CBRE	Diciembre			9,597	9,874	10,060	8,636	8,339	8,500	8,660	8,640	-0.2%	-10%	23%
Local Santa Ana	CBRE	Diciembre			2,200	2,360	1,600	1,617	1,627	1,360	1,301	1,298	-0.2%	-41%	3%
Local Palma Grande	CBRE	Diciembre			2,100			2,384	2,467	2,500	2,650	2,395	-9.6%	14%	6%
Locales Estación Cali	CBRE	Diciembre				1,350		1,446	1,539	840	775	690	-11.0%	-49%	2%
			11,912	20,966	37,184	37,753	33,970	36,916	35,429	35,418	36,674	35,249	-3.89%	-67.31%	92%

Valor Compra

Valor Avaluó

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 m^2 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 m^2
Área Neta Urbanizable	5.943 m^2

IV. Datos de Adquisición

Fideicomiso	Estación BRIO
Constitución	enero 2013
Precio Compra	COP 9.597
Valor Comercial	COP 8.640

V. Arrendatario

Arrendatario	Nelson Rodríguez
Fecha Inicial	01/10/2020
Fecha Fin	30/09/2021
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
2020	COP 8.640	-0.2%	CBRE

VIII. Plan de Acción

Durante el transcurso del año y a través de diferentes inmobiliarias, recibimos información de algunos interesados en el lote pero sin ninguna propuesta 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 m²
Área Construida	2.482 m²

IV. Datos de Adquisición

Fideicomiso	N/A
Fecha de Compra	septiembre 2012
Precio Compra	COP 4.219
Valor Comercial	COP 4.096

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
2020	COP 4.096	2.7%	CBRE

VIII. Plan de Acción

Se enc3030uentra en arriendo. por un periodo de tres años. finalizando el 31 de agosto de 2021 a la empresa Inducascos (Grupo Radar). El contrato tiene renovación, uno a tres años.

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 3.057

V. Arrendatario

Arrendatario	Dsitriservices S.A.
Fecha Inicial	04/06/2019
Fecha Fin	16-04-2021
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
2020	COP 3.057	2.7%	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.

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 m²
Área Construida	1.797 m²

IV. Datos de Adquisición

Fideicomiso	N/A
Fecha de Compra	diciembre 2011
Precio Compra	COP 3.109
Valor Comercial	COP 3.019

V. Arrendatario

Arrendatario	Distriservices
Fecha Inicial	04/06/2019
Fecha Fin	04/12/2020
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
2020	COP 3.019	2.7%	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. 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 m²
Área Privada	94 m²

IV. Datos de Adquisición

Fideicomiso	Local Santa Ana
Fecha de Compra	noviembre 2013
Precio Compra	COP 2.200
Valor Comercial	COP 1.298

V. Arrendatario

Arrendatario	Prosalon
Fecha Inicial	Sept-2016
Fecha Fin	30-jun- de 2023
Último Ajuste	Junio-2020

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
2020	COP 1.298	-0.2%	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. En junio se renegocio el contrato de arriendo.

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	123 m²
Área Privada	120 m²

IV. Datos de Adquisición

Fideicomiso	N/A
Fecha de Compra	agosto 2012
Precio Compra	COP 861
Valor Comercial	COP 842

V. Arrendatario

Arrendatario	NA
Fecha Inicial	NA
Fecha Fin	NA
Precio por M/2	NA

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 861	-	Valor adquisición
2013	COP 1.074	24%	Ventas y Avalúos
2014	COP 955	(12%)	Colliers
2015	COP 952	(0.3%)	Logan Valuation
2016	COP 974	2.3%	Logan Valuation
2017	COP 928	(5%)	CBRE
2018	COP 848	-8.7%	CBRE
2019	COP 865	2.1%	CBRE
2020	COP 842	-2.6%	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 11.210

V. Arrendatario

Arrendatario	NA
Fecha Inicial	NA
Fecha Fin	NA
Fecha de l último incremento	NA

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
2020	COP 11.210	-10.5%	CBRE

VIII. Plan de Acción

Actualmente nos encontramos, en el proceso de comercialización de las bodegas a través de Brokers especializados, a la fecha hemos recibido visitas de potenciales arrendatarios, que esperamos capitalizar el primer semestre del año 2021.

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 2.395

V. Arrendatario

Arrendatario	G+G BODY SHOP
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
2019	COP 2.650	6%	CBRE
2020	COP 2.395	-9.6%	CBRE

VIII. Plan de Acción

Actualmente nos encontramos revisando una negociación con el arrendatario para posible compra del activo o renovación del contrato..

Igualmente seguimos trabajando con inmobiliarias de primera línea al igual para buscar vender el inmueble.

LOCALES B1-04 Y B1-05

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

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.

III. Datos de Adquisición

Fideicomiso	Plaza Primera
Vinculación	Pendiente
Precio de compra	COP 1.350
Valor Comercial	COP 690

IV. Arrendatario

Nombre	Forus y LifeStyle
Fecha Inicial	abr 2016
Fecha Fin	abr 2026
Fecha incremento	Abril 2019

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
2020	COP 690	-11%	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.

Por efecto de la pandemia del COVID 19 este contrato se encuentra en proceso de renegociación.

8. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y COMPOSICIÓN DEL GASTO

Estado de Situación Financiera

Activo

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	dic-2020	Análisis Vertical	dic-2019	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Efectivo y equivalentes al efectivo	3,199	8.32%	5,192	12.12%	(1,993)	-38.39%
Inversiones (Derechos Fiduciarios)	9,938	25.85%	9,961	23.24%	(23)	-0.23%
Cuentas por cobrar	2	0.01%	108	0.25%	(106)	-98.15%
Propiedades de Inversión	25,298	65.81%	27,589	64.38%	(2,291)	-8.30%
Otros activos	3	0.01%	3	0.01%	-	0.00%
TOTAL ACTIVO	38,440	100.00%	42,853	100.00%	(4,413)	-10.30%

Pasivo

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	dic-2020	Análisis Vertical	dic-2019	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Cuentas por pagar	94	0.24%	215	0.50%	(121)	-56.28%
Otros pasivos	13	0.03%	17	0.04%	(4)	-23.53%
TOTAL PASIVO	107	0.28%	232	0.54%	(125)	-53.88%

Patrimonio

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	dic-2020	Análisis Vertical	dic-2019	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Acreedores Fiduciarios	38,333	99.72%	42,621	99.46%	(4,288)	-10.06%
TOTAL PATRIMONIO	38,333	99.72%	42,621	99.46%	(4,288)	-10.06%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	38,440	100.00%	42,853	100.00%	(4,413)	-10.30%

8. ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y COMPOSICIÓN DEL GASTO

Estado de resultados

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	dic-2020	Análisis Vertical	dic-2019	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Ingresos de operación	2,296	5.99%	4,052	9.46%	(1,756)	-43.34%
Gastos de operación	3,583	9.32%	2,423	5.65%	1,160	47.87%
Resultado del ejercicio	(1,287)	-3.36%	1,629	3.80%	(2,916)	-179.01%

Detalle de gastos

Composición del Gasto Total	dic-2020	dic-2019	Análisis Vertical 2020	Análisis Vertical 2019	Participación / Pas+Patrim 2020	Participación / Pas+Patrim 2019
Servicios bancarios	1	1	0.0%	0.0%	0.0%	0.00%
Comisión fiduciaria	411	577	11.5%	23.8%	1.1%	1.35%
Venta de Inversiones	80	356	2.2%	14.7%	0.2%	0.83%
Otras comisiones	41	306	1.1%	12.6%	0.1%	0.71%
Honorarios	164	168	4.6%	6.9%	0.4%	0.39%
Impuestos y tasas	227	240	6.3%	9.9%	0.6%	0.56%
Contribuciones	3	3	0.1%	0.1%	0.0%	0.01%
Seguros	19	19	0.5%	0.8%	0.0%	0.04%
Mantenimiento	129	40	3.6%	1.6%	0.3%	0.09%
Actualización del valor de los inmuebles	1,425	0	39.8%	0.0%	3.7%	0.00%
Rendimientos distribuidos a los inv.	1,000	500	27.9%	20.6%	2.6%	1.17%
Otros gastos	83	213	2.3%	8.8%	0.2%	0.50%
Total	3,583	2,423	100%	100.00%	9.32%	5.65%

8. ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y COMPOSICIÓN DE GASTO

Notas a los estados financieros

Activo

A corte de 31 de diciembre de 2020, el activo del Fondo asciende a COP 38.440 millones. representados principalmente por: (i) Inversiones en Inmuebles COP 35.236 millones; "propiedades de inversión y derechos Fiduciarios" (ii) recursos líquidos en cuentas bancarias por COP 3.199 millones, (iii) cuenta por cobrar COP 2 millones y otros activos por COP 3 millones gastos pagados por anticipado pendientes por amortizar (Seguro). El activo del Fondo registra una variación negativa del -10.30% frente al 31 de diciembre de 2019, explicada la devolución de recursos a los inversionistas durante el año 2020 por valor de COP 4.000 millones, actualización del valor de los inmuebles COP 1.878, así como así como la valoración diaria del Fondo.

Pasivo

A corte del 31 de junio de 2020 el pasivo del Fondo asciende a COP 107 millones. representados principalmente por: (i) Impuestos por valor de COP 36 millones (ii) Comisiones y honorarios COP 71 millones.

Patrimonio

Los acreedores fiduciarios como aportes de los adherentes presentaron una disminución de -4% al pasar a COP 38.333 millones de COP 42.621 millones al corte de 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente producto de:

Distribuciones de Capital a los inversionistas realizada el 8 de enero,25 de agosto y 10 de noviembre de 2020, por valor de COP 4.000 millones, así como la afectación al resultado del Fondo producto de la actualización del valor de los inmuebles y la valoración diaria del Fondo.

8. ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y COMPOSICIÓN DEl GASTO

Estado de Resultados

Ingresos

A corte de 31 de diciembre de 2020, los ingresos del Fondo ascienden a COP 2.296 millones, la participación mas importante está dada: en el ingreso por (i) arrendamientos 96% y; (ii) rendimientos generados en cuentas de ahorro 4%.

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 2020 ascienden a COP 3.583 millones. Los rubros más representativos de los gastos lo constituyen:(i) Desvalorización de los inmuebles por valor COP 1.425 millones que equivalen al 39.8%; (ii) rendimientos distribuidos a los inversionistas del Fondo por valor COP 1.00 millones equivalente al 27.9% sobre el total de los gastos del Fondo; (iii) la comisión de administración por valor de COP 411 millones equivalente al 11.5% sobre el total de gastos del fondo; (ii) seguido por impuestos y tasas por COP 227 millones equivalente al 6.3%; (iii) los demás rubros, honorarios, contribuciones, mantenimiento, seguros y otros gastos de operación por valor de COP 440 millones que representan el 15 % del de gastos del Fondo.

Resultado

Al cierre del 31 de diciembre de 2020 el fondo muestra un resultado contable negativo de COP -1.287 millones de pesos dado principalmente por el efecto negativo en la actualización de los inmuebles y el valor de COP 1.000 millones, correspondiente a los recursos líquidos por concepto de rendimientos, entregados en el mes de noviembre.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

REVISOR FISCAL

Natalia Andrea Valderrama T. Pricewaterhouse Coopers 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. 15 # 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