FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS SEMESTRAL

01 de enero al 30 de junio 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 enero y 30 de junio de 2020.
- 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 de Activos

8. Estados Financieros. Notas y Composición del Gasto

1. INFORME DE MERCADO

Análisis de mercado preparado por el equipo comercial de Colliers International.

Reporte de mercado sector Industrial

Para el cierre del primer semestre del año, se espera que la economía colombiana se reactive paulatinamente de los efectos ocasionados por las medidas de aislamiento preventivo obligatorio decretadas por el gobierno nacional para enfrentar la pandemia del COVID-19, esta situación presenta retos para el gobierno nacional, las empresas y la sociedad en general, donde las prioridades deben ser contener la propagación del virus, la estabilidad de las empresas y del aparato productivo, trabajando para lograr adaptarse a las nuevas dinámicas sociales, laborales y económicas que presenta la nueva normalidad.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), se proyecta un decrecimiento económico del 2.5% para el cierre del año 2020 en el país dados los efectos de la pandemia, esto se debe a las tensiones de los mercados financieros y cambios en el costo de las materias primas, en especial el petróleo que presenta un rol significativo del PIB nacional. Los esfuerzos realizados por el gobierno para mitigar la propagación del virus han generado, entre otros, alivios impositivos para proteger las empresas de posibles crisis financieras.

El mercado de oficinas presentó una desaceleración en la demanda de espacios que mostró buenos resultados durante el año 2019. En este mercado, las empresas de Coworking y BPO han jugado un rol importante en la ocupación de espacios, sin embargo, el modelo de oficinas no tradicionales ha postergado su proceso de expansión. 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. La oferta actual carece de oficinas con grandes áreas, lo que dificulta la búsqueda de espacios para empresas con un gran número de empleados.

El mercado industrial para los primeros meses continuó con una reducción de la tasa de disponibilidad, explicada por el buen desempeño comercial del 2019. Por otra parte, se presentaron ampliaciones en parques industriales y zonas francas, espacios demandados principalmente por empresas del sector logístico, que toman un rol importante en la reactivación de la economía nacional.

Análisis de mercado elaborado por el señor Roberto Cáceres, Director General de Colliers international, *Empresa que es proveedor del Fondo*.

1. INFORME MACROECONÓMICO

Por otra parte, el mercado de Retail inició el año con ocupaciones superiores en comparación con el primer trimestre de los últimos años, la tasa de disponibilidad continua con una tendencia a la baja. Actualmente, este mercado experimenta un cambio en las preferencias de los consumidores, que demandan espacios destinados al ocio, gastronomía y entretenimiento. El aislamiento social preventivo provocó el cierre temporal de aproximadamente el 95% de los establecimientos comerciales, sin embargo, se espera que la reactivación económica sectorizada permita recaudar una parte de los ingresos no percibidos en tiempo de confinamiento.

A corto plazo, Colliers International estima un freno en la demanda de espacios debido al cese de actividades en la economía global. Este impacto está sujeto a la duración del aislamiento social obligatorio y al ritmo de la reactivación económica nacional. La coyuntura actual abre las puertas a la innovación y da paso a nuevas ideas que modernicen el sector inmobiliario.

Reporte de mercado Retail

Para el cierre del primer semestre del año, se espera que la economía colombiana empiece a reactivarse paulatinamente debido a las medidas del aislamiento preventivo obligatorio, decretado por el gobierno nacional para enfrentar la pandemia del Covid-19, dicha situación presenta bastantes retos para el gobierno, las empresas y la sociedad en general, en donde las prioridades deben ser: la salud de las personas, la estabilidad de las empresas y el aparato productivo, cada uno trabajando en equipo para lograr adaptarse a las nuevas dinámicas sociales, laborales y económicas que la presente contingencia conlleva.

Según expertos como el FMI, la proyección de crecimiento para el país es negativa (-2.5%) por el duro impacto de la pandemia, esto se debe a las tensiones de los mercados financieros y materias primas, en especial el petróleo que presenta un rol muy representativo del PIB nacional, el impacto del confinamiento para detener el virus ha traído impactos impositivos para las economías del mundo, especialmente para países en vías de desarrollo.

1. INFORME MACROECONÓMICO

El mercado industrial para los primeros meses continuo con una baja de la tasa de disponibilidad en donde una recuperación que se ha venido dando el corrido del año pasado, debido principalmente a reducciones de la oferta, ampliaciones de los diferentes parques industriales y zonas francas, las principales ocupaciones a nivel nacional por empresas del sector de logística, en donde juegan un rol importante en la reactivación de la economía a nivel nacional.

Por otra parte, el mercado de retail ha registró en los dos primeros meses del año ocupaciones más altas que las vistas en los inicios de los últimos tres años, la tasa de disponibilidad continua con tendencia decreciente, en cuanto a las preferencias de los consumidores se requiere más oferta de gastronomía, entretenimiento y ocio, no hay que olvidar que el presente mercado ha sido de los más impactados por el al aislamiento social, en donde más del 95% de centros comerciales han cerrado temporalmente sus puertas, se espera que de acuerdo a las reaperturas parciales de varios sectores de la economía , el comercio al por menor pueda recuperar una proporción de sus ingresos no percibidos en tiempo de confinamiento, todo lo anterior bajo medidas estrictas de atención, evitando multitudes e innovando en canales digitales para la distribución de sus bienes y servicios.

Colliers International estima que para finales del 2020, el mercado de oficinas e industrial se adapten a las nuevas necesidades de la demanda, mientras que el mercado de retail se espera tenga una recuperación más ágil en comparación a los demás mercados.

Análisis de mercado elaborado por el señor Roberto Cáceres, Director General de Colliers International *Empresa que es proveedor del Fondo*

2. RESUMEN EJECUTIVO

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 30 de junio de 2020. el valor del fondo cerró en COP 41.858,60 millones, 77 inversionistas. 3.801.151.53 unidades en circulación y un valor de unidad de COP 11.012,08 pesos.

Portafolio

El fondo adquirió desde el inicio, 17 inmuebles de los cuales a la fecha ha gestionado venta de 8:

AÑO	Inmuebles	Ubicación	Valor de venta- (Cifras en millones pesos)
2014	Oficinas cano Jiménez	Bucaramanga	4.284
	Oficinas proyecto Eco-Parque	Bogotá	3.700
2016	Oficinas Oviedo	Medellín	2.150
	Oficinas Blue Garden	Barranquilla	5.150
2017	Local 101-Ofix 33	Medellín	1.530
2018	Oficinas Calle 94	Bogotá	1.500
	Oficinas Piso 7 de Milla de Oro	Medellín	6.400
2019	Oficinas - Piso 11 de One Plaza	Medellín	6.664

De los recursos recibidos por la venta de inmuebles, se han devuelto a titulo de capital COP 23.235 millones.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Perspectivas

Durante el segundo semestre de 2020, 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.

La estrategia implementada en el año 2016,se ha visto 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 afectan el sector inmobiliario.

Así las cosas los esfuerzos para el primer semestre de 2020, han estado enfocados en adoptar medidas que minimicen 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:

I. Congelar incrementos de canon para el año 2020

II. Reducción de canon durante el periodo de la pandemia

III. Revisión de condiciones de los contratos relacionados con el valor de canon.

IV. Diferimiento del canon de arriendo para pago en cuotas

Aún así, en materia de gestión de arriendos, logramos una negociación con la compañía Distriservices S.A. del Grupo Distri., para mantener en arriendo las bodegas 3 y 4 de la ciudad de Cartagena, la primera hasta junio de 2021 y la segunda hasta diciembre de 2020

2. RESUMEN EJECUTIVO

Perspectivas del Fondo

En cuanto a la vacancia de los inmuebles del fondo, logramos mantener el nivel de vacancia a 31 de diciembre de 2019, 38% por área y un 25% valor.

Respecto al mantenimiento de los inmuebles (i) Los mantenimientos que se tenían programados para el primer semestre de 2020, en las bodegas ubicadas en la zona Franca de la ciudad de Cartagena, fueron reprogramados para el segundo semestre de 2020, debido a la emergencia sanitaria.

En lo que tiene que ver con la distribución de recursos a los inversionistas, se solicitó al comité de inversiones, aprobación para suspender dichas distribuciones, hasta terminar de cerrar la negociación de los contratos de arriendo y contar con una proyección de caja con cifras ajustadas a esta nueva realidad, tanto de ingresos como de gastos de operación del Fondo.

La distribución de capital aprobada por el comité de inversiones en el mes de diciembre de 2019, se cumplió el 8 de enero de 2020 por valor de $2.000 millones.

Al 30 de junio de 2020. la rentabilidad neta desde el inicio del Fondo, fue de 2.20% E.A. Los recursos desembolsados a los inversionistas entre capital y rendimientos. desde el inicio de operaciones hasta el 30 de junio de 2020, ha sido de COP 32.152 millones lo que representa una devolución del 50% del valor de los aportes.

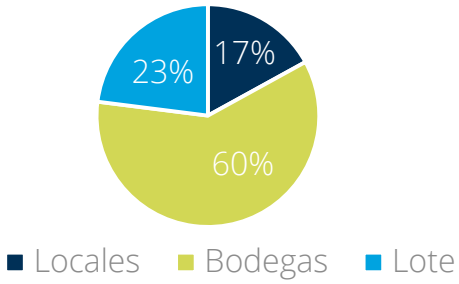
Aspectos Relevantes de los Inmuebles del portafolio

Al 30 de junio de 2020, el Fondo cuenta con un portafolio de nueve (9) inmuebles ubicados en Bogotá, Cartagena, Medellín y Cali cuya participación por tipo de inmuebles es la siguiente:(Ver grafico de la página 9)

2. RESUMEN EJECUTIVO

Aspectos Relevantes de los Inmuebles del portafolio

Participación por tipo de inmueble



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		

Luego de la crisis de marzo de 2020, originada por el Covid-19 y el choque petrolero, es importante resaltar algunas particularidades del portafolio de activos del Fondo que ayuda a minimizar los impactos que se han generado desde que se decretó la emergencia sanitaria:

- El Fondo Alianza no tiene exposición en oficinas, que es una de las categorías de activos más afectadas por la crisis.
- Del total del portafolio de inmuebles del Fondo el 60% corresponde a bodegas de tipo logísticos o industrial (bodegas) que es la actividad inmobiliaria menos afectada por el Covid-19.

Para efectos de dimensionar el efecto de la situación presentada en 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:

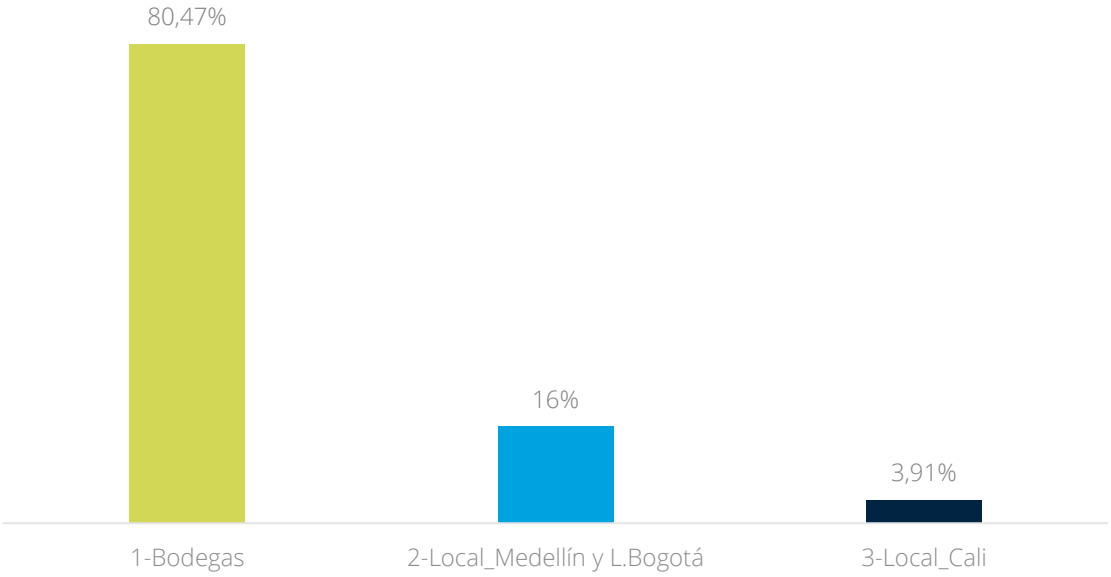
2. RESUMEN EJECUTIVO

Aspectos Relevantes de los Inmuebles del portafolio

- Grupo 1 – Inmuebles que no se han visto 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). Para el caso de Cota, nos encontramos en negociaciones para la renovación del contrato de arriendo que vence en noviembre de este 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, Local 102 en el centro comercial Ofix 33, también en la ciudad de Medellín) y Local 114,en el centro comercial Santa Ana de la ciudad de Bogotá).

- Grupo 3 – Inmuebles en los cuales no hemos logrado llegar a un acuerdo con los arrendatarios: en este Grupo 3 tenemos 1 inmueble (Locales B1-04 y B1-05 ubicados en la ciudad de Cali en el centro comercial La Estación.

Participación sobre ingresos



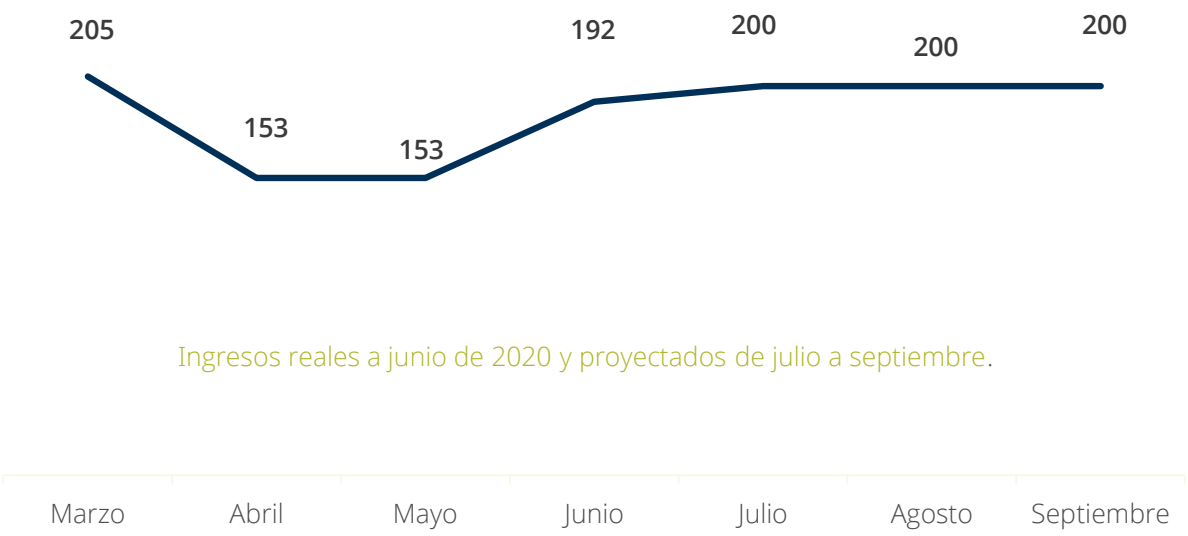
2. RESUMEN EJECUTIVO

Aspectos Relevantes de los Inmuebles del portafolio

Después del inicio de la crisis de marzo de 2020, hemos tenido con el Comité de Inversiones del fondo tres reuniones: dos (3) ordinarias (marzo 14 y abril 22 y junio 10 d 2020) y una (1) extraordinaria (12 de mayo de 2020) con el fin de analizar la situación particular del fondo y tomar decisiones enfocadas en:(i) mantener 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 de reunirnos con cada uno de los arrendatarios logramos llegar a acuerdos equilibrados para las partes, dejando como resultado la siguiente variación en ingresos, frente a la situación que teníamos a marzo antes de la pandemia, donde como se observa los impactos importantes se generan principalmente en los meses de abril. mayo y junio:

Nivel de ingreso mensual del Fondo



Los acuerdos por cada activo se tallan en mas adelante en este mismo informe

2. RESUMEN EJECUTIVO

Aspectos Relevantes de los Inmuebles del portafolio

- Lote Soacha: Durante el primer semestre del año y a través de diferentes Brokers, hemos adelantado la gestión comercial de venta.

De cara la situación de la pandemia, consideramos que la comercialización del activo va a ser un poco mas lenta de lo esperado, dadas las restricciones de movilidad.

- 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. Actualmente nos encontramos en conversaciones con el gerente de la compañía arrendataria, quién ha manifestado su intención de no renovar el contrato. De cara a esta situación, el gerente continua revisando la situación interna de la compañía y desde la sociedad administradora iniciamos el proceso de comercialización a través de diferentes inmobiliarias. Este activo no presenta impactos generados por la pandemia en términos de renta, sin embargo existe el riesgo de que en el mes de noviembre, este inmueble quede vacante.

- 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.) Por efectos de la pandemia se otorgo 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.

- 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 año) con renovaciones automáticas:

  (i) Bodega 3: Fue devuelta por el arrendatario en el mes de marzo y en el mes de abril logramos llegar aun acuerdo para firmar contrato por el 100% de la bodegas, inicialmente por tres meses y pago de arriendo según ocupación, condicionado a que una vez terminado el periodo de los tres meses este fuera renovado por un año. En el mes de junio el contrato quedo renovado hasta abril de 2021;

  (ii) Bodega 4: En febrero el arrendatario manifestó que estaría en la bodega hasta junio de 2020, sin embargo en mayo llegamos a un acuerdo para renovar por seis meses adicionales, es decir hasta diciembre de 2020.

Estos dos activos no tuvieron impacto en términos de renta generados por la pandemia.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Aspectos Relevantes por Inmueble

- Local Ofix 33 102 y 103: El local 102, se encuentra arrendado en contrato de largo plazo. con vencimiento el 28 de abril de 2029 a la compañía GAES Colombia S.A.S; compañía del sector salud. Producto de la emergencia económica y luego de analizar la situación del arrendatario, GAES COLOMBIA SAS., cuya actividad corresponde a la prestación de servicios auditivos para adultos mayores y previa autorización del comité de inversiones, se otorgó el siguiente alivio: (i) Descuento del 50% en el canon de arriendo del mes de abril, mayo y junio;(ii) El canon de arrendamiento referente a los meses de julio, agosto y septiembre de 2020, corresponderá al 60% sobre el valor original del canon vigente pactado;(iii) El canon de arrendamiento referente a los meses de octubre. noviembre y diciembre de 2020 corresponderá al 70% sobre el valor original y vigente pactado; (iv) el equivalente al 30% y 40%. deberán ser cancelados entre abril de 2021 y septiembre de 2022 y el local 103 continua vacante sin novedades.
- Estación Cali: Se cuenta con un contrato de arrendamiento con la compañía Lifestyle Brands hasta abril de 2025. Luego de la reunión con el arrendatario sé otorgó alivio del 50% en el canon de arriendo para los meses de abril mayo y junio y revisión del contrato contemplando unas nuevas condiciones para los meses de julio a septiembre: (i) desde julio hasta septiembre que incluye un mínimo garantizado o un porcentaje sobre las ventas (se cobra el mayor). A la fecha de este informe no estaba cerrada la negociación, ya que el arrendatario manifiesta una situación difícil, en la venta de sus productos. La propuesta es continuar con un canon garantizado de COP 3 millones hasta septiembre y volvernos a reunir con el arrendatario para revisar nuevamente la situación particular de este contrato. Es importante tener e cuenta que el peso en el portafolio de inmuebles de este activo es del 2%
- 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. Para el contrato de arrendamiento de este inmueble se toma el mayor valor entre un mínimo garantizado ($8,032 millones) o el 12% de las ventas antes de IVA.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Aspectos Relevantes de los Inmuebles del portafolio

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 ,mayo y junio los cuales fueron pagados a la fecha de corte de este informe, (ii) A partir de julio y hasta diciembre de 2020 el cobro de canon de arriendo será el mayor entre el 12% del total de las ventas o $4.016.281. A partir de enero de 2021 el canon garantizado se fijó en $7.500.000 y prorrogando el contrato hasta junio de 2023.

- 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 en proceso de Cesión 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 mayo y junio de 2019;(ii) actualmente nos encontramos adelantando la negociación de condiciones a partir del mes de julio, las cuales contemplan una reducción en el canon de arriendo entre el 8% y 10% sujeto a la ampliación del plazo de duración del contrato.

Comité de Inversiones

En el comité no presentó novedades en sus integrantes. para el primer semestre de 2020: El comité de inversiones está compuesto de la siguiente manera:

I. Emilio Echavarría

II. Sebastián Solanilla

III. Germán Mateus

La sociedad administradora citó a dos (3) tres reuniones ordinarias y una (1) extraordinaria durante el primer semestre de 2020

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. 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	77 (Número de aperturas 97)
Total Aportes de Capital	COP 64.095 millones
No. de Redención de Capital	7
No. de Distribuciones de rendimientos	60

4. INDICADORES DE DESEMPEÑO

Resumen del Fondo

Inicio de Operaciones	30 /11/2011
Valor del Fondo al 30 de junio de 2020	COP 41.858.60
Valor de la unidad (pesos)	COP 11.012.08
Unidades en circulación	3.801.151.53
Número de inversionistas	77
Total Aportes de Capital	COP 64.095
Capital Invertido en Inmuebles	COP 58.254
Promedio de rendimientos Pagados	COP 149
Total Distribuciones de Capital (7)	COP 23.235
Total Distribuciones de Rendimientos (60)	COP 8.917

Rentabilidad y múltiplos de desempeño

TIR (1)	2.20%
TIR (2)	2.40%
DPI (Distribución / Aportes) (3) (A)	0.50x
RVPI (Valor Fondo / Aportes) (3) (B)	0.65x
TVPI (Valor Total / Aportes) (4)	1.15x
Rentabilidad 01 de enero al 30 de junio de 2020	6.20%

Cifras en COP millones al 3o de junio de 2020

[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 REDENCIONES

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

Distribución de Aportes y Rendimiento

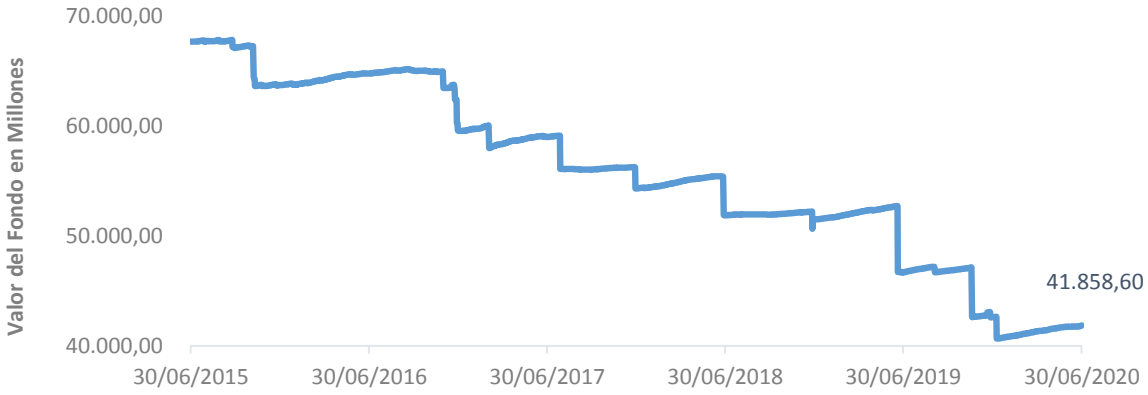
Fecha	Valor
Rendimientos pagados 2012	934
Rendimientos pagados 2013	2.240
Rendimientos pagados 2014	2.357
Rendimientos pagados 2015	1.980
Rendimientos pagados 2016	684
Rendimientos pagados 2017	222
Rendimientos pagados 2019	500
Total Rendimientos pagados	8.917
Devolución de aportes 2016	2.150
Devolución de aportes 2017	5.085
Devolución de aportes 2018	3.500
Devolución de aportes 2019	10.500
Devolución de aportes 2020	2.000
Total Capital	23.235
Total Recursos distribuidos	32.152

Cifras en millones de pesos

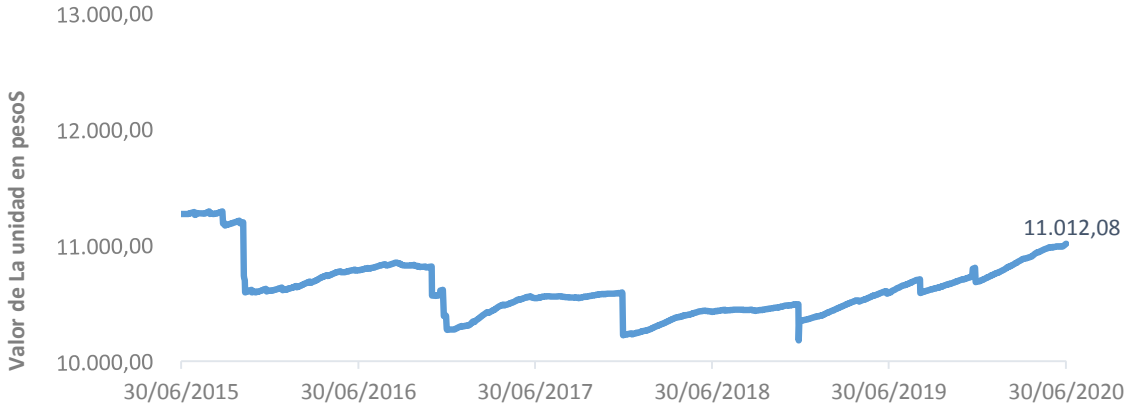
6. EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL FONDO Y VALOR DE UNIDAD

Evolución del Valor del Fondo

Las siguientes gráficas muestran la variación del valor Fondo y su valor de unidad. El valor del fondo al 30 de junio de 2020 es de COP 41.858.60 millones, presenta una disminución frente al segundo semestre del año 2019 por COP 762 millones explicada por la devolución de capital a los inversionistas del Fondo, realizada el 8 de enero de 2020 por valor de COP 2.000 millones y la valoración diaria del fondo.



Evolución del Valor de la unidad del Fondo



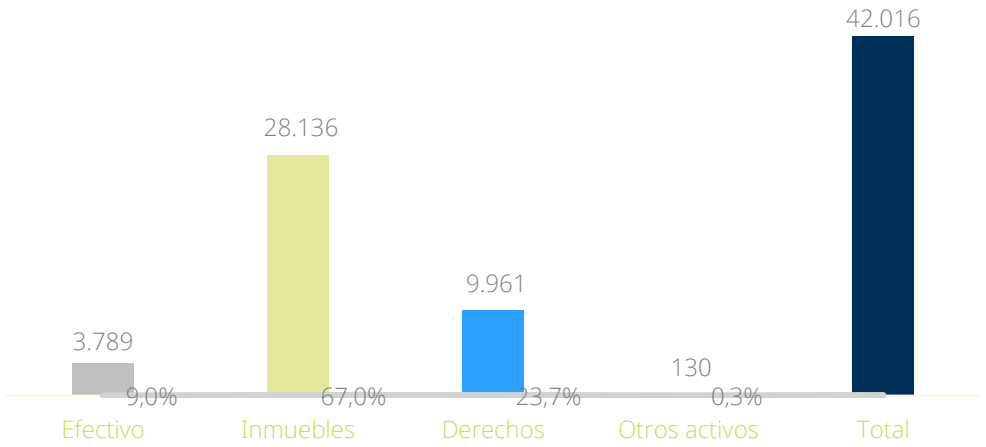
Durante el primer semestre del año 2020, el valor de la unidad del Fondo presentó una variación positiva del 3.04% respecto del semestre anterior, al pasar a COP 11.012.08 frente a COP 10.686.89, atribuible principalmente a la valoración diaria del fondo (Actualización del valor de los activos por UVR y alícuotas de arrendamientos, menos los gastos de operación del Fondo)

7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Composición de los activos

Al 30 de junio de 2020. el activo del portafolio del Fondo suma COP 42.016 millones. donde el 91% corresponde a la inversión en inmuebles y el 9% restante distribuido;(i) recursos líquidos depositados en cuentas de ahorro. del Fondo (Caja por venta de activos COP 1.840 millones. caja operativa COP 1.640 millones); (ii) cuentas por cobrar por arrendamientos COP 309 millones y; (iii) COP 130 millones de gasto de seguros e impuestos prediales pagados por anticipado pendientes por distribuir al 30 de junio de 2020.

El valor del activo presenta una variación importante frente al valor presentado a corte de 30 de junio de 2019. dada principalmente por: (i) distribución de capital realizada a los inversionistas del fondo en junio y noviembre de 2019 por valor de COP 10.500 millones y enero de 2020 por COP 2.000 millones; (ii) pago de rendimientos a los inversionistas el 27 de diciembre de 2019 por valor de COP 500, así mismo el recaudo por arrendamiento de los inmuebles y venta del activo de One plaza en el mes de diciembre de 2019.



En la grafica el efectivo de operación incluye la cuenta por cobrar. dado que corresponde a cuotas de arrendamiento pendientes de pago.

7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Desempeño Del Portafolio

Durante el primer semestre de 2020 el Fondo obtuvo una rentabilidad de 6.196% E.A.

A continuación se muestra el Resumen de las rentabilidades y volatilidades al 30 de junio de 2020.

Ficha Técnica al 30 de junio 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
3.442%	6.196%	6.196%	3.262%	3.986%	1.465%
Volatilidad histórica					
0.28%	0.2%	1.72%	3.42%	2.70%	2.96%

Riesgos asociados al portafolio de activos del Fondo

Los inmuebles del Fondo representan el 91% 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:

7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Riesgos asociados al portafolio de activos del Fondo

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 2020 hasta Febrero 23 de 2021 (Con 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 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.

7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Información relevante relacionada con los impactos generado por la pandemia del COVID 19 y medidas de mitigación.

1. Impacto sobre ingresos de rentas: Teniendo en cuenta las re-negociaciones de los contratos de arriendo de los inmuebles del Fondo, se identificó impacto de un menor ingreso promedio de $ 11 MM mensual para lo que resta del 2020, lo que implica para el segundo semestre un impacto total de $ 99 millones frente al escenario financiero previo al Covid-19. Este impacto no contempla la negociación del contrato de las bodegas de Cota dado que aún se encuentra proceso de negociación.
2. Impacto en el valor de los inmuebles: Para los inmuebles donde se llevo a cabo una ré negociación del valor del canon de arriendo, se espera una reducción del valor del activo en el avalúo del mes de diciembre. Este análisis corresponde al primer semestre del año, el cual puede variar dependiendo de la situación de cada activo y las condiciones de mercado que puedan presentarse.
3. Impacto a nivel de vacancia de los inmuebles: A la fecha vacancia no ha sido afectada y el principal objetivo del administrador es que la vacancia se mantenga en los niveles previos a marzo de 2020, enfocando esfuerzos para lograr poner en arriendo los inmuebles que a junio 30 se encuentran vacantes.
4. Impacto sobre venta de activos: Se ha dificultado la comercialización de los inmuebles dadas las restricciones impuestas por la cuarentena nacional.
5. Impacto en la rentabilidad del Fondo: El impacto ha sido bajo teniendo en cuenta que hasta ahora solo se visto afectado por la disminución de las rentas ya que el impacto en la desvalorización de los activos se verá reflejado en el mes de diciembre, cuando se incorpore el nuevo valor de avalúo para cada uno de los inmuebles. Consideramos que en la medida que exista una recuperación económica en el país, es posible una normalización de la rentabilidad a niveles previos a la crisis.

Medidas de mitigación

Los lineamientos para la re-negociación de contratos de arrendamiento que se tuvieron en cuenta al momento de otorgar los alivios, están encaminados en No afectar la vacancia de los inmuebles del Fondo y en este sentido maximizar los esfuerzos para en la medida de lo posible aumentar la duración de los contratos y que las reducciones en los cánones nos lleven a precios similares a los que se verán en el mercado, después de la crisis.

7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Información detallada por inmuebles

En el recuadro se muestra la participación porcentual. por inmueble, el estado (Arrendado o vacante) y el valor comercial en libros a corte de 30 de junio de 2020, así como el último avalúo registrado. El valor en libro corresponde al valor del último avalúo, valorado de acuerdo al valor de UVR a la fecha de corte reportada.

Inmueble	Estado	Área	Fecha de Compra	Precio de Compra	Avalúo 2019	Valor en Libros	% en el Fondo	Precio. m2
Bodega Siberia	Arrendado	5.175 m²	1/11/2011	8.803	12.520	12.773	31%	2.47
Estación Soacha	Vacante	6.398 m²	1/01/2013	9.597	8.660	8.660	21%	1.35
Bodega ZFC 2	Arrendado	2.482 m²	1/09/2012	4.219	3.988	4.068	10%	1.64
Bodega ZFC 3	Arrendado	1.852 m²	1/05/2012	3.149	2.976	3.036	7%	1.64
Bodega ZFC 4	Arrendado	1.797 m²	1/12/2011	3.109	2.939	2.999	7%	1.67
Local Santa Ana	Arrendado	97 m²	1/11/2013	2.200	1.301	1.301	3%	13.35
Ofix -33-Locales-102 y 103	L. 102 Arrendado	123 m²	1/08/2012	1.721	1.730	882	4%	7.17
	L.103 Vacante	123 m²						
Local Palma Grande	Arrendado	329 m²	1/06/2013	2.100	2.650	2.704	6%	8.22
Locales Estación Cali	Arrendado	148 m²	23/07/2014	1.350	775	791	2%	5.34
Total Inmuebles	9	18.524 m²		36.248	37.539	38.096	91%	42.85

Evolución Valor de compra VS último avalúo

Inmueble	Ultimo Avaluador	Último avalúo	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	% Variación anual	% Variación sobre -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	5.00%	42%	29.91%
Bod. ZFC 4	CBRE	dic-19	3.109	3.370	3.458	3.496	3.044	3.106	2.649	2.804	2.939	4.80%	-5%	7.02%
Bod. ZFC 3	CBRE	dic-19		3.149	3.445	3.614	3.166	3.107	2.731	2.838	2.976	4.90%	-5%	7.11%
Bod. ZFC 2	CBRE	dic-19		4.219	4.709	5.553	4.584	4.304	3.786	3.803	3.988	4.90%	-5%	9.53%
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	2.10%	1%	4.13%
Estación Soacha	CBRE	dic-19			9.597	9.874	10.060	8.636	8.339	8.500	8.660	1.90%	-10%	20.69%
Local Santa Ana	CBRE	dic-19			2.200	2.360	1.600	1.617	1.627	1.360	1.301	-4.30%	-41%	3.11%
Local Palma Grande	CBRE	dic-19			2.100			2.384	2.467	2.500	2.650	6.00%	26%	6.33%
Locales Estación Cali	CBRE	dic-19				1.350		1.446	1.539	840	775	-7.70%	-43%	1.85%
			11.912	9.089	13.897	1.350	34.922	44.845	47.275	36.265	37.539	-9%	4%	90%

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 8.660

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

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 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	Distriservices 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

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 2.939

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

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 1.301

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

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	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	28-04-2029
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. En mayo de 2020, se llevo una re-negociación de canon de arriendo.

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 m²

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 y negociar la renovación del contrato.

PALMA GRANDE

I. Descripción General

El Centro Comercial Palma Grande consta de 4.240 m^2 destinados a locales de comida. comercio. y servicios. más un almacén ancla de 2500 m^2. 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 m^2
Área privada	286.60 m^2

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, producto de la pandemia del COVID 19 nos encontramos este contrato se renegocio en términos de canon, incremento y tiempo.

Se está trabajando con inmobiliarias de primera línea al igual 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

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.

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

8. ESTADOS FINANCIEROS.NOTAS Y COMPOSICIÓN DE GASTO

Estado de Situación Financiera

Activo

Cifras en millones $	jun-2020	Análisis Vertical	jun-2019	Análisis Vertical	Análisis Horizontal Var. Absoluta	Var. Relativa
Efectivo	3.480	8.28%	2.630	5.58%	850	32.32%
Participación en otros Fondos	-	0.00%	293	0.62%	(293)	-100.00%
Derechos Fiduciarios	9.961	23.71%	9.860	20.93%	101	1.02%
Cuenta por cobrar	309	0.74%	89	0.19%	220	246.50%
Activos Materiales	28.136	66.96%	34.090	72.36%	(5.954)	-17.47%
otros activos	130	0.31%	151	0.32%	(21)	-13.90%
Total activo	42.016	100.00%	47.113	100.00%	(5.097)	-10.82%

Pasivo

Cifras en millones $	jun-2020	Análisis Vertical	jun-2019	Análisis Vertical	Análisis Horizontal Var. Absoluta	Var. Relativa
Cuentas por pagar	80	0.19%	82	0.17%	(2)	-2.50%
Otros pasivos	78	0.19%	343	0.73%	(265)	-77.28%
Total Pasivo	158	0.38%	425	0.90%	(267)	-62.85%

Patrimonio

Cifras en millones $	jun-2020	Análisis Vertical	jun-2019	Análisis Vertical	Análisis Horizontal Var. Absoluta	Var. Relativa
Acreedores Fiduciarios	41.858	99.62%	46.688	-10.34%	(4,830)	-10.34%
Total Patrimonio	41.858	99.62%	46.688	-10.34%	(4,830)	-10.34%
Total Pasivo y Patrimonio	42.016	100.00%	47.113	-10.82%	(5,097)	-10.82%

8. ESTADOS FINANCIEROS.NOTAS Y COMPOSICIÓN DE GASTO

Estado de Resultados

Cifras en millones $	30 jun de 2020	Análisis Vertical	jun-2019	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Ingresos de operación	1,683	4.02%	2,036	4.32%	(354)	-17.37%
Gastos de operaciones	445	1.06%	840	1.78%	(396)	-47.08%
Resultado del ejercicio	1,238	2.96%	1,196	2.54%	42	3.51%

Detalle de gastos

Composición del Gasto Total	30 de Junio de 2020	30 de Junio de 2019	Análisis Vertical 2020	Análisis Vertical 2019	Participación / Pas+Patrim 2020	Participación / Pas+Patrim 2019
Servicios bancarios	1	-	0.20%	0.00%	0.00%	0.00%
Comisión fiduciaria	216	347	48.40%	41.30%	0.50%	0.74%
Otras comisiones	-	130	0.00%	15.40%	0.00%	0.28%
Honorarios	70	85	15.70%	10.10%	0.20%	0.18%
Impuestos y tasas	103	120	23.10%	14.20%	0.20%	0.25%
Contribuciones	2	2	0.40%	0.30%	0.00%	0.00%
Seguros	9	10	2.00%	1.20%	0.00%	0.02%
Mantenimientos	-	40	0.00%	4.70%	0.00%	0.08%
Otros gastos	45	107	10.10%	12.80%	0.10%	0.23%
Total	446	840	100%	100%	1.06%	1.78%

8. ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y COMPOSICIÓN DE GASTO

Notas a los estados financieros

Activo

A corte de 30 de junio de 2020, el activo del Fondo asciende a COP 42.016 millones. representados principalmente por: (i) Inversiones en Inmuebles COP 38.097 millones; "activos materiales y derechos Fiduciarios" (ii) recursos líquidos en cuentas bancarias por COP 3.480 millones; y (iii) cuenta por cobrar COP 309 millones: (I) Arrendamientos COP 306 y otros activos por COP 130 millones gastos pagados por anticipado pendientes por amortizar (Seguro). El activo del Fondo registra una variación negativa del (11%) frente al 30 de junio de 2019. explicada por la redención de capital realizada a los inversionistas del fondo por valor de COP 13.500 millones el 19 de junio. 18 de noviembre de 2019 y enero de 2020, así como la valoración diaria del Fondo.

Pasivo

A corte del 30 de junio de 2020 el pasivo del Fondo asciende a COP 158 millones. representados principalmente por: (i) Impuestos por valor de COP 138 millones (ii) Comisiones y honorarios COP 20 millones.

Patrimonio

Los acreedores fiduciarios como aportes de los adherentes presentaron una disminución del (10%) al pasar a COP 41.859 millones de COP 46.688 millones al corte de 30 de junio de 2020 y 2019 respectivamente producto de:

Distribuciones de Capital a los inversionistas realizada el 19 de junio, 18 de noviembre de 2019 y enero de 2020, por valor de COP 13.500 millones, así como la afectación al resultado del Fondo producto de la valoración diaria del Fondo.

8. ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y COMPOSICIÓN DE GASTO

Estado de Resultados

Ingresos

A corte de 30 de junio de 2020, los ingresos del Fondo ascienden a COP 1.682 millones, la participación mas importante está dada: en el ingreso por (i) arrendamientos 63%; (ii) valoración de los inmuebles al valor de UVR 33% y; (iii) 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 30 de junio de 2020 ascienden a COP 445 millones. Los rubros más representativos de los gastos lo constituyen (i) la comisión de administración por valor de COP 205 millones que equivalen a un 46% sobre el total de gastos del fondo; (ii) seguido por impuestos y tasas por COP 103 millones equivalente al 23%; (iii) los demás rubros, honorarios, contribuciones, mantenimiento, seguros y otros gastos de operación por valor de COP 137 millones que representan el 31% del total del gasto.

Resultado

Al cierre del 30 de junio de 2020 el fondo muestra un resultado contable positivo de COP 1.238 millones de pesos dado principalmente por el ingreso de arrendamientos y el resultado de la valorización de los inmuebles, mostrando una variación positiva del 3,51% frente al resultado del 30 de junio de 2019, cuyo resultado fue de COP 1.196 millones.

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. 69C # 98ª -86. 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