FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS SEMESTRAL

01 enero al 30 de junio de 2021

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 enero al 30 de junio de 2021.

- 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 MACROECNOMICO

Informe económico

Contexto Internacional

Con el inicio del proceso de vacunación a nivel mundial a finales de 2020 abrió la puerta para un proceso de recuperación económica en 2021. A corte de julio de 2021 el 55% de la población de Estados Unidos había recibido por lo menos una dosis de la vacuna contra el covid-19, mientras que en Europa esta cifra se acercaba al 51% de la población. De hecho, el rápido avance de la vacunación en los países desarrollados y especialmente en Estados Unidos ha permitido que los datos de crecimiento y empleo superaran constantemente las expectativas de mercado.

De esta manera se espera que el repunte económico a nivel internacional sea superior al previsto anteriormente. Puntualmente, se espera que EE.UU logre una tasa de crecimiento cerna al 6% para 2021 mientras que la tasa de crecimiento de China (segunda economía a nivel mundial) podría superar el 7%. Con el crecimiento de las principales economías del mundo se espera que los niveles de consumo y crecimiento de todo el mundo logren recuperarse tras la debacle de 2020.

Sin embargo, no todo son buenas noticias en el frente internacional. De hecho, la rápida recuperación económica de EE.UU ha traído a su vez una creciente preocupación por la inflación de dicho país y consecuentemente el fin de las ayudas de la FED (Reserva Federal de los Estados Unidos). El nivel de inflación en EE.UU ha alcanzado el 5% por primera vez desde el 2008, si bien la FED espera que dicho nivel sea transitorio (ocasionado por el efecto base de 2020) lo que si es cierto es que los niveles de ayuda que generó la FED el año pasado son insostenibles por lo que el mercado se esta preparando para replicar el un proceso de *tapering* similar al ocurrido en 2013 cuando las compra de activos por parte de la FED, que iniciaron como respuesta a la crisis de 2008 finalizó.

1. INFORME MACROECONOMICO

Crecimiento en Colombia

A pesar de los múltiples desafíos y el difícil panorama económico el año 2020 cerró con datos alentadores en términos de crecimiento. Si bien el 2020 se consolidó como el año de peor desempeño en la historia al caer -6.8%, las cifras del cierre del año mostraron un mensaje positivo para la reactivación que esperamos de aquí en adelante. Por ejemplo, la contracción del PIB se redujo del -8,6% registrado en el tercer trimestre del año al -3,6% para el último trimestre, sorprendiendo al mercado que esperaba un peor comportamiento en dicho periodo y mostrando que a medida que se redujeron las restricciones a la movilidad el crecimiento económico lograba generar sorpresas alcistas.

De hecho, la buena dinámica de recuperación con la que el país cerró el 2020 se mantuvo en el primer trimestre de 2021. De acuerdo con los datos revelados por el Dane el crecimiento del primer trimestre del año se ubicó en 1,1% sorprendiendo nuevamente al mercado que esperaba una contracción del -1%. La sorpresa en el crecimiento se explica por dos meses de bajas restricciones en movilidad (febrero y marzo) sumado al importante efecto base que se evidencia en marzo pues tras contraerse -4,6% en 2020 se ubicó en 11,8% este año. Los sectores con mayor crecimiento durante el primer trimestre fueron: actividades artísticas (7,6%); manufactura (7%) y actividades financieras (4,9%), mientras que los sectores que presentaron el peor comportamiento fueron: explotación de minas y canteras (-15%); construcción (-6%) y suministro de gas, electricidad y agua (-1,3%). Por el lado de la demanda el crecimiento se vio explicado por el consumo de los hogares, que tras un año en terreno negativo logró registrar un crecimiento de 1% en el primer trimestre.

Ahora bien, a pesar de que los datos de reactivación al inicio de año fueron positivos, el estallido social que ha afrontado el país desde finales de abril presenta un desafío mayúsculo para la reactivación económica de Colombia. Si bien se espera un deterioro en el ritmo de crecimiento para mayo y junio se debe tener en cuenta que ambos meses cuentan con un efecto base importante (recordando que los mismos meses en 2020 presentaron contracciones bastante considerables -16% en mayo y -11% en junio) lo cual seguramente llevará a que el crecimiento del segundo trimestre del año se situé cerca al 12% a/a. De hecho, las continuas sorpresas en crecimiento han llevado a constantes incrementos en las estimaciones de los analistas para fin de año que en este momento se encentran cercanas al 7,3% (vs. 5,5% al inicio del año). Si embargo, gran parte de este crecimiento esperado se explica por el efecto base traído desde 2020 y no significa que el choque generado por la pandemia desaparezca tan solo un año después ya que se espera que el nivel de producción agregada observada a finales de 2019 no regrese hasta mediados de 2022

1. INFORME MACROECONOMICO

El empleo es tal vez la variable que mejor refleja el ultimo punto, pues a pesar de que la tasa de desempleo ha presentada una notoria recuperación en lo corrido de 2021 aún dista bastante de los niveles observados antes de la pandemia pues el 15,1% de desempleo registrado en junio de 2021 implica que todavía falta recuperar cerca de 1,3 millones de empleos en el país. Con un agravante adicional, el ritmo de recuperación de empleo parece ser mucho más lento que el de crecimiento pues en abril el PIB presentó un crecimiento de 25% mientras que la tasa de desempleo presentó deterioro.

Inflación Banco de la Republica

En 2020 la inflación se ubicó en 1,61% el nivel más bajo en la historia del país. Esto como consecuencia de la pandemia y especialmente a causa de las diferentes medidas tomadas para mitigar el efecto económico de las cuarentenas (subsidios en telefonía móvil, reducción de matriculas escolares, subsidios a servicios básicos, etc).

Sin embargo, desde el inicio de 2021 la inflación constantemente ha sorprendido al alza acelerando las expectativas de cierre del año. Si bien durante gran parte del año la fuerza inflacionaria había superado las expectativas del mercado en mayo la inflación sufrió un choque directo que llevó a las expectativas de final de año a superar el 4%. Específicamente, la inflación de mayo se ubicó en 1% m/m lo que llevó a la inflación anual a saltar de 1.94% en abril a 3.30%. Lo anterior como consecuencia del desabastecimiento que vivieron varias ciudades del país a causa de los bloqueos generados por el paro nacional y que derivaron en incrementos sin precedentes en el precio de los alimentos (la inflación mensual de alimentos se ubicó en 5,3% en mayo). Prospectivamente, se espera que el efecto del paro en los alimentos se diluya en los próximos meses lo cual debería generar inflaciones relativamente bajas en el tercer trimestre, no obstante, debido al efecto base de 2020 esperamos que la inflación anual mantenga una senda creciente cerrando el 2021 en 4% y llegando hasta el 4,2% en el primer trimestre del 2022.

1. INFORME MACROECONOMICO

Con el alza en las expectativas de inflación el BanRep deberá enfrentarse con un panorama complejo en lo que resta del año pues deberá balancear el proceso de reactivación económica del país sin dejar de lado el control de la inflación. Por el momento el banco ha decidió mantener inalterada la tasa de intervención en 1.75% (tras reducirla desde 4,25% en 2020), mientras que el mercado espera que el primer movimiento alcista se de en el último trimestre del año. De hecho, las expectativas referentes a la tasa de intervención se han visto modificadas a la par de las expectativas de inflación, pues al inicio de 2021 la mayoría de los analistas no esperaban cambios en la tasa BanRep hasta el 2022 pero teniendo en cuenta el cambio en la inflación han debido cambiar sus expectativas.

Cuentas Fiscales.

Seguramente el frente fiscal será la principal preocupación del país en la próxima década, teniendo en cuenta que el gasto que implicó enfrentar la pandemia generó un incremento significativo en la deuda del gobierno así como en el déficit fiscal. De acuerdo con las cifras presentadas por el Ministerio de Hacienda en el Marco Fiscal de Mediano Plazo (MFMP) la deuda sobre PIB de Colombia subió de 48.3% en 2019 a 60.4% en 2020 mientras que el déficit fiscal paso de -2.5% en 2019 a -7.8% en 2020

Lo que resulta más preocupante acerca del escenario fiscal es que el camino de recuperación parece bastante lento pues de acuerdo con el mismo MFMP la deuda/PIB de 2021 aumentaría nuevamente hasta el 65% mientras que el déficit lo haría hasta el 8.4% con esto Colombia sería uno de los únicos países en el mundo donde el endeudamiento de 2021 supera el de 2020. Adicionalmente, de acuerdo con el plan financiero del gobierno la deuda no lograría alcanzar lo niveles observados antes de la pandemia hasta 2032, incluso suponiendo la aprobación de una nueva reforma tributaria que lograría recaudar 1.2% del PIB desde 2023 (después de que la presentación y posterior retiro de una reforma tributaria ocasionó el estallido social del país).

1. INFORME MACROECONOMICO

Precisamente el desbalance fiscal que vive el país fue la principal razón por la cual las calificadoras de riesgo S&P y Fitch decidieron reducir la calificación soberana llevando a que Colombia perdiera el grado de inversión. En síntesis, ambas calificadoras argumentaron que un nivel de deuda/PIB superior al 60% no es compatible con el grado de inversión y teniendo en cuenta que el gobierno presentó un plan donde no se logra controlar el endeudamiento hasta 2032 es apenas lógico que las calificadoras hayan decidido retirarle el grado de inversión a Colombia.

Ahora bien, vale la pena destacar el sinceramiento del plan financiero del Ministerio de Hacienda que además de presentar un plan mucho mas plausible que los presentados anteriormente tiene algunos supuestos que podría considerarse pesimistas. Por ejemplo, las cuentas realizadas por el MFMP suponen un precio de barril de petróleo en US$63 en 2021 y 2022, lo cual subestima el precio actual que ronda los US$75 lo cual supone mayores rentas petroleras para el país que ayudarían a mejorar las cuentas fiscales en el mediano plazo. De hecho, desde Alianza esperamos que los próximos años se caractericen por un boom de commodities en donde el precio del petróleo sería el principal vienta a favor para una recuperación económica y fiscal del país.

1. INFORME MACROECONOMICO

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

Nacional

Durante el primer trimestre del año se evidencia un deterioro en el consumo de los hogares, producto de nuevas medidas de confinamiento implementadas en el mes de enero a causa, principalmente del aumento en las cifras de contagio registradas durante la última parte del mes de diciembre. No obstante, el gasto del consumo registra una recuperación en mes de febrero con un crecimiento de 1.28% en términos reales de acuerdo con el reporte de RADDAR. El reporte adicionalmente nos muestra una senda de recuperación en el gasto en centros comerciales, sin embargo, este aun se encuentra en terreno negativo con un decrecimiento del -7,3% frente a febrero de 2020. Este desempeño continúa evidenciándose en la tasa de desempleo, la cual registra un aumento de casi 4 puntos porcentuales frente al año anterior, ubicándose en 15,9% en el mes de febrero. Aun cuando la dinámica económica no es la mejor para el inicio del año, por el lado del crecimiento económico, las expectativas han mejorado de acuerdo con los pronósticos otorgados en su más reciente informe por parte del banco mundial, donde Colombia se esperaría crezca un 4.9% en 2021, fundamentado principalmente en un control adecuado del endeudamiento público, un manejo adecuado de la emergencia sanitaria y se den herramientas necesarias para apoyar al sector privado. Es importante mencionar que este desempeño dependerá en gran medida de los procesos de vacunación y las medidas de política monetaria y fiscal que se tomen para soportar este crecimiento.

Regional

Bogotá ralentiza su proceso de reactivación económica ante el tercer pico de pandemia. Según el Observatorio para el seguimiento de la atención de la emergencia y reactivación, en el boletín de marzo, la ciudad representa el 18% del total de personas empleadas en el país y, del total de desempleados la capital del país representa el 25% de las pérdidas de empleo en el mes de enero. De igual forma, el proceso de vacunación es clave para incentivar todo el aparato productivo. Lo que conlleva una economía en incertidumbre hasta alcanzar la inmunización de rebaño.

Fuente: «*Reporte Industrial Mercado Enero - Marzo| Bogotá - Colombia, 2021-Colliers International*»

1. INFORME MACROECONOMICO

Industrial:

La pandemia aceleró la eficiencia en tiempos y productividad de las cadenas de abastecimiento a escala global, en donde el comercio electrónico impulsó las ventas de bienes de primera necesidad y tecnología. De igual forma los centros de distribución de los principales retailers vieron incrementar sus stocks y volumen de ventas, lo que les permitió adquirir provisionalmente o de forma permanente nuevos espacios de almacenamiento y distribución, lo que impactó positivamente las ocupaciones dentro de parques industriales y zonas francas, especialmente los enfocados en logística internacional. Esta misma necesidad de generar eficiencias en la distribución al cliente final ha provocado que las empresas traten de acercarse más a las zonas urbanas a través de bodegas conocidas como última milla..

Inventario:

Bogotá inicia el año 2021 con un inventario competitivo de 4.011.600 m2 de área rentable en la ciudad de Bogotá, comprendidos en 79 parques industriales y 6 zonas francas. Durante este periodo se evidencia un crecimiento anual del 1,6% , por la apertura de dos parques industriales, uno en el corredor SU Mosquera y el otro en el corredor SU Calle 80. De igual forma, tres parques industriales clase A+ registraron un crecimiento de su GLA debido a la finalización de bodegas nuevas.

La capital se caracteriza por contar con una participación del 45% del GLA en parques industriales clase A+ y A, sumado a un 18% de participación concentrado en las zonas francas de la capital del país, mostrando la preferencia por las empresas de establecerse en inmuebles con especificaciones técnicas de alta demanda y ubicaciones estratégicas. Actualmente el corredor Sub Urbano (SU) Calle 80 concentra el 40% del inventario total de la ciudad con más de 1.500.000 m2 siendo un referente a nivel nacional como el corredor que más metros cuadrados contiene y el auge que ha tenido en los últimos años por su concentración logística e industrial.

Se espera que para el segundo semestre del año ingresen en operación alrededor de 50.000 m2 en el corredor SU Calle 80, debido a la finalización de construcciones de bodegas BTS provenientes de inquilinos del sector de E-commerce, el cual han repuntado en ventas y crecido su capacidad logística gracias a la pandemia.

Fuente: «*Reporte Industrial Mercado Enero - Marzo| Bogotá - Colombia, 2021-Colliers International*»

1. INFORME MACROECONOMICO

Oferta

Bogotá inicia el año con una oferta en parques industriales y zonas francas de 556.500 m2 con un decrecimiento anual del 6,3 %. Este comportamiento se atribuye a una tendencia de ocupación de espacios industriales en parques industriales clase B, los cuales redujeron su oferta en un 33% frente al mismo periodo del año anterior.

En cuanto al comportamiento por clases, se evidencia un crecimiento generalizado en las clases A+, A y ZF, siendo la clase B, la única en registrar disminución de su oferta anual en un 33%, como ya se mencionó anteriormente, dicha ocupación se registra en el corredor SU Funza en ocupaciones que van desde los 4.000 hasta 14.000 m2 en los cuatro parques más representativos de la zona. Para el caso de las seis zonas francas de la ciudad, se registra un incremento anual del 2% equivalente a más de 4.000 m2 que se suman a la disponibilidad que se traía el año anterior, consolidando un total de 175.100 m2 , en donde la zona franca ubicada en el casco urbano es la que registra mayor disponibilidad..

La tasa de disponibilidad para el primer trimestre del año se ubica en 13,8%,disminuyendo 1,2 puntos porcentuales frente al mismo trimestre del 2020 y 1,9 puntos porcentuales frente al trimestre inmediatamente anterior.

Colliers International prevé que para el segundo semestre del año la ciudad presente un comportamiento constante en su tasa de disponibilidad y se ubique en un rango entre el 13% y 14% debido al ingreso de más de 50.000 m2 al inventario, los cuales entrarían ocupados por empresas del sector de comercio electrónico.

Retail

Durante el primer trimestre del 2021, los centros comerciales registran liberaciones de espacios a nivel general, donde las ciudades de Bogotá y Medellín fueron las que mayor nivel de liberación de espacios registró. Los efectos colaterales ocasionados por los nuevos confinamientos e incrementos de contagios evidenciados en enero, generó que el nivel de trafico en los centros comerciales disminuyera de forma significativa. Las expectativas de un mejoramiento en el nivel de ocupaciones estará atado al nivel de eficiencia en el proceso de vacunación del país y una recuperación en el consumo de los hogares.

Fuente: «*Reporte Industrial Mercado Enero - Marzo| Bogotá - Colombia, 2021-Colliers International*»

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 enero y el 30 de junio de 2021.

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 30 de junio de 2021, el fondo cerró con un valor de COP 38.390 millones, 78 inversionistas, 3.633.694,53 unidades en circulación y un valor de unidad de COP 10,564.97 pesos.

Portafolio

El Fondo adquirió desde el inicio, 17 inmuebles de los cuales a la fecha ha ejecutado la venta de 9 por los cuales ha recibido la suma de COP 32.168. De los recursos recibidos por la venta de inmuebles se han devuelto a los inversionistas a título de aportes (redención de capital) COP 25.035 millones, el saldo restante se utilizó principalmente para compra de inmuebles.

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

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 segundo semestre del año 2021, están enfocados en adoptar medidas para minimizar los riesgos de vacancia y la venta de los inmuebles del Fondo.

Respecto de la venta de inmuebles, en junio se aceptó una oferta de compra para el local 121 ubicado en el Mall Palma Grande ubicado en la ciudad de Medellín por COP 2.350 millones de pesos, oferta que se encuentra sujeta a los resultados de del estudio de títulos diversos estudios adelantada por el comprador G+G BODY SHOP (Actual arrendatario del inmueble). A la fecha de esta rendición se están adelantando dichos estudios.

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

En lo que tiene que ver con la reducción de vacancia de los inmuebles del Fondo, durante el primer semestre del año se logró poner en arriendo dos de las bodegas que quedaron vacantes en diciembre de 2020 (BODEGAS CLIS), a la compañía INTRAMAR SHIPING SAS, contrato a un año, COP 17 mil pesos m/2 .

2. RESUMEN EJECUTIVO

Respecto de los mantenimientos de los inmuebles, en el mes de marzo se adelantaron adecuaciones a las Bodegas 1 y 2, ubicadas en Cota (CLIS).

Durante el primer semestre del año se llevaron a cabo, en coordinación con Colliers International, administrador de propiedades del Fondo, los planes de obras correctivas y de mantenimiento de los inmuebles para que cumplan las condiciones requeridas en las pólizas de seguros y por el mercado de arriendo y/o compra en general. De igual manera, se realizaron los pagos de impuestos prediales, servicios públicos y cuotas de administraciones pertinentes para cada uno de los inmuebles del Fondo. Adicionalmente se asistió a diversas asambleas extraordinarias.

Al 30 de junio de 2021, la rentabilidad (TIR) neta desde el inicio del Fondo, fue de 1,96% E.A.

Los recursos desembolsados a los inversionistas entre capital y rendimientos desde el inicio de operaciones hasta el 30 de junio de 2021, ha sido de COP 35.249 millones lo que representa una devolución del 55% del valor de los aportes.

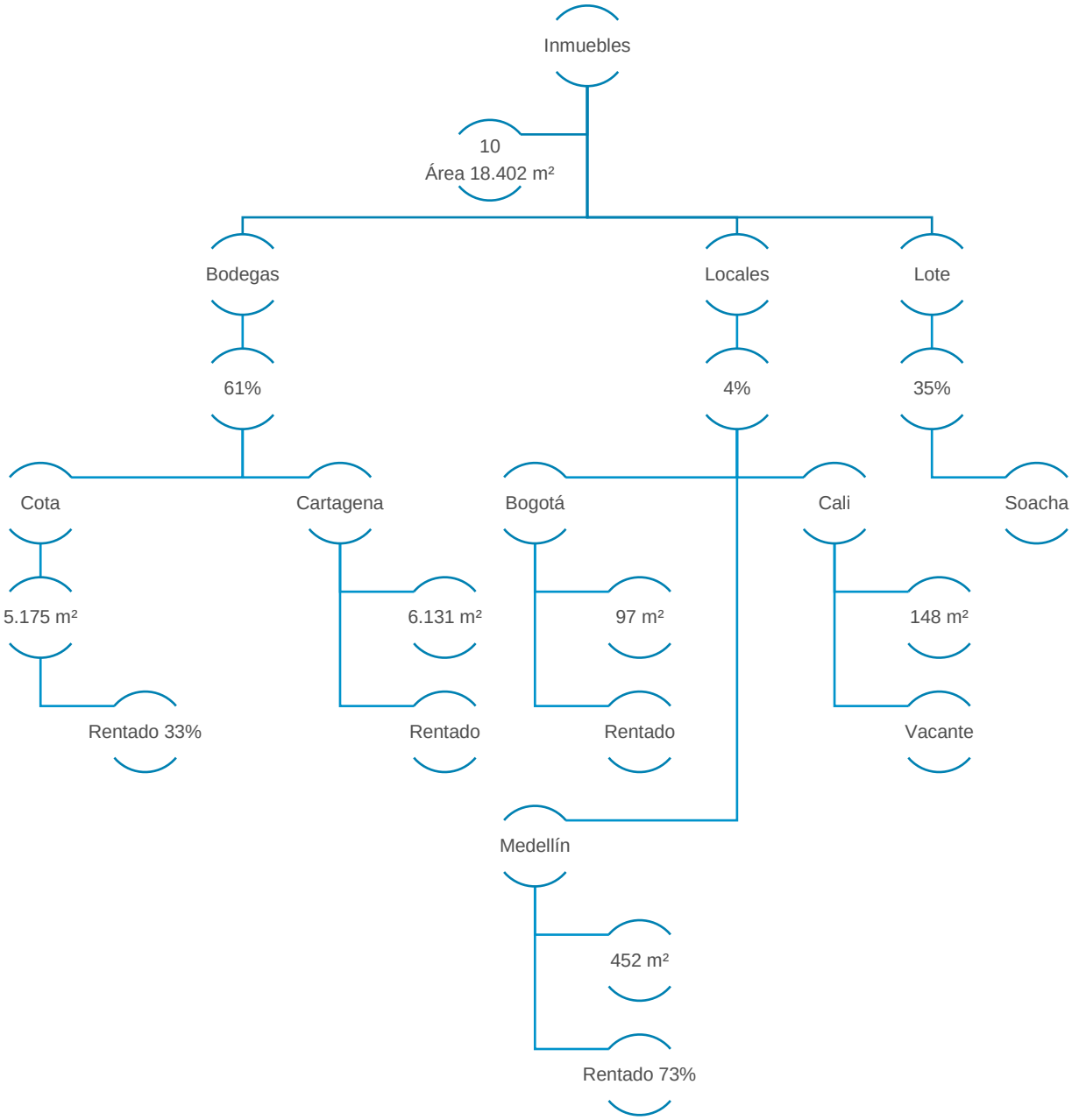
Aspectos relevantes del Portafolio de Inmuebles del Fondo.

Al 30 de junio de 2021, el fondo cuenta con un portafolio de nueve (10) activos ubicados en Bogotá y alrededores, Cali, Medellín y Cartagena.

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. Al 30 de junio de 2021. el nivel de vacancia por área se ubicó en el 19%

2. RESUMEN EJECUTIVO

Portafolio de Inmuebles

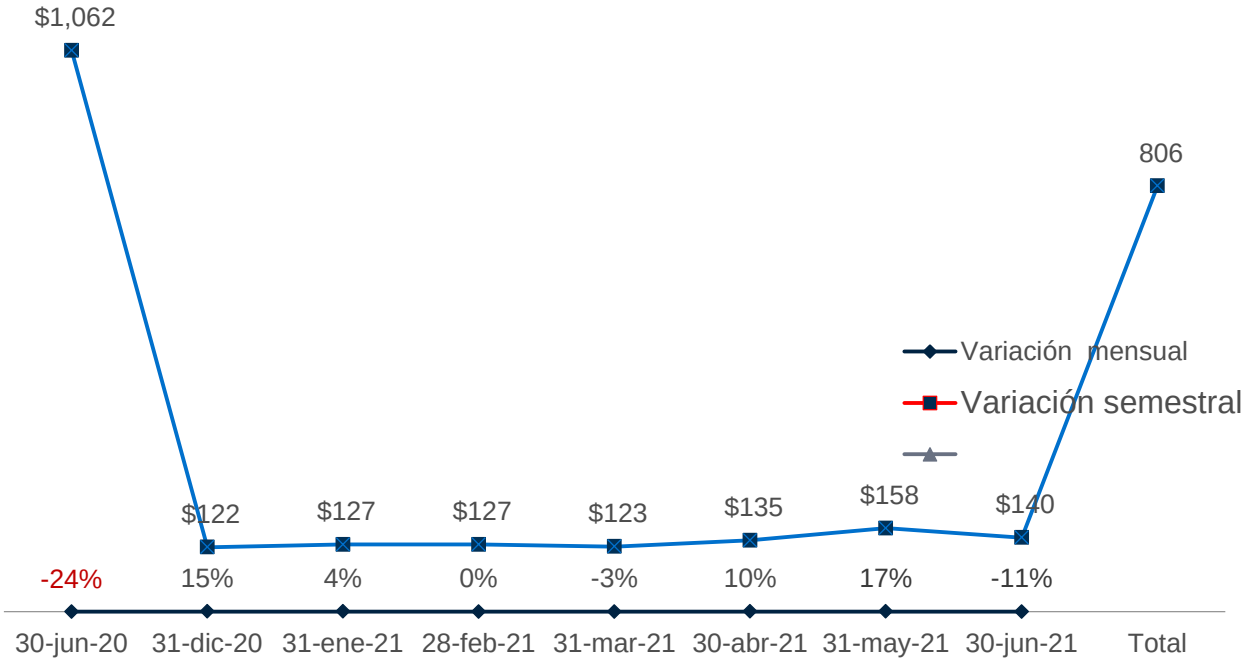


Informe de rendición de cuenta del periodo comprendido entre el 01 de enero y 30 de junio de 2021. Cifras en Millones de Pesos

2. RESUMEN EJECUTIVO

Evolución de ingresos

Durante el primer semestre del año 2021 el fondo recibió ingresos por valor de COP 806 millones, mientras que en junio de 2020 fue de COP 1,062 millones, una disminución de los ingresos principalmente por la vacancia de las bodegas CLIS, que esperamos recuperar en el segundo semestre de 2021. En el mes de junio se recibió por concepto de penalidades por terminación anticipada de contratos de arrendamiento el equivalente a COP 81 millones (No incluidos en la grafica)



Informe de rendición de cuenta del periodo comprendido entre el 01 de enero y 30 de junio de 2021. Cifras en Millones de Pesos

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 ha logrado un resultado concreto.
- Bodegas CLIS: El 18 de marzo se logro un contrato de arriendo, para las bodegas uno y dos con la compañía Intramar SHIPING SAS. Inicialmente el contrato será por un año, con posibilidades de Venta o renovación a largo plazo. En el mes de noviembre se materializó el riesgo de vacancia que habíamos Las cuatro bodegas restantes esperamos, en la medida de los posible concretar un contrato de arriendo en el segundo semestre del año, dado que nuevamente se esta reactivando el mercado..
- 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 4.1 millones 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 7.5 millones, 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. Dadas las cuarentenas decretadas por la Alcaldía de Bogotá y una vez analizado la situación del arrendatario con el comité de inversiones, fue aprobado mantener las condiciones antes mencionadas hasta junio 30 de 2021, ampliando la duración del contrato hasta diciembre 31 de 2021, y un canon fijo garantizado a partir del 01 de julio de COP $8 millones.

2. RESUMEN EJECUTIVO

- Local Ofix 33 103: Local ubicado en la ciudad de Medellín, se mantiene el proceso de comercialización de venta y arriendo, se han recibido visitas de potenciales compradores pero ninguna propuesta formal.
- 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: . A la fecha nos encontramos en proceso de negociación para la venta del local a la Compañía G+G por valor de COP 2,350 millones, la cual esperamos cerrar en el mes de julio.
- 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%. A pesa r de los descuentos otorgados durante el año 2020, debido a las nuevas cuarentenas decretadas por el gobierno nacional y los temas de orden público, el Gerente general manifestó que era imposible mantener la operación en las tienda, motivo por e cual solicitó la terminación del contrato de arriendo, con pago de la penalidad correspondiente. Es importante tener en cuenta que el peso en el portafolio de inmuebles de este activo es del 2%.
- Bodegas Zona Franca de Cartagena: (i) Bodega 2, se encontraba arrendada por un periodo de tres años, finalizando el 31 de agosto de 2021. No obstante lo anterior la empresa Inducascos (Grupo Radar S.A.) manifestó su intención de terminar el contrato al 30 de junio de 2021, para lo cual canceló penalidad por valor de COP 38 millones. Desde el 01 de julio de 2021, la bodega se encuentra arrendada en contrato de corto plazo (tres meses) al COLDEPOSITOS SAS, con expectativas de firmar contrato de largo plazo. COLDEPOSITOS hace parte del Grupo Coltrans, agencia de carga Internacional.
- 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 renovó el contrato hasta abril 17 de 2021, la bodega 4, fue devuelta por Distriservices el 15 de junio de 2021. Inicialmente se arrendo a la compañía Coldeposirtos SAS, el piso uno de esta bodega desde el 21 de junio de 2021 hasta el 31 de julio de 2021. Actualmente estamos negociando contrato por un periodo inicial de un año, con la compañía LI&S, a partir de agosto de 2021. El objetivo es poner en arriendo, a fin de agilizar el proceso de venta de estos activos.

2. RESUMEN EJECUTIVO

Comité de Inversiones

En el comité no presentó novedades en sus integrantes para el primer semestre del año 2021: El comité de inversiones continua conformado por:

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

La sociedad administradora citó a seis (3) reuniones ordinarias durante el primer semestre del año 2021, (18 de febrero,17 de abril y 21 de junio. En las sesiones de abril y junio el comité de inversiones aprobó la operación de venta del Loca 121 Mall Palma Grande ubicado en la ciudad de Medellín.

Información relevante

1. En la reunión del comité de inversiones del 15 de abril de 2021, el comité de inversiones aprobó distribuir a los inversionistas, a título de rendimientos COP 298 millones de pesos de los recursos recibidos por concepto de arrendamiento de los inmuebles. El giro efectivo se realizó el 28 de abril de 2021.
2. El Término del periodo de duración del Fondo (10 años) tiene cumplimiento el 30 de noviembre de 2021. Así las cosas el Fondo, inicia el proceso de liquidación a partir del 01 de diciembre de 2021, para los cual tendremos que seguir el procedimiento establecido en el capítulo 13 del reglamento, para adelantar el proceso de liquidación del Fondo. No obstante y teniendo en cuenta los activos que aún quedan en el portafolio, Alianza Fiduciaria como gestora y administradora del Fondo continuara con el proceso de venta de los activos.

Por último es importante tener en cuenta que desde el año 2016, se han venido gestionado la venta de los inmuebles y restitución de los aportes a los inversionistas.

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. • 2.0% para montos entre COP 500 millones y COP 1.000 millones. • 1.0% para montos entre COP 1.001 millones y COP 5.000 millones. • 0.6% para montos superiores a COP 5.000 millones.
Comisión por venta	Si el valor de venta del activo es mayor al costo de adquisición actualizado más el IPC+1%. La Sociedad Administradora tendrá derecho al 30%. a título de comisión, de la diferencia entre el valor de venta del activo menos costo ajustado del inmueble.
Comisión de éxito por rendimientos	Si la TIR neta > 0.54% nominal mensual. la Sociedad Administradora tendrá derecho al treinta por ciento (30%) de la diferencia entre la rentabilidad neta producida por los inmuebles y el rendimiento preferencial
Entrega anticipada de aportes	Por venta de activos y sus utilidades que no hayan sido invertidos en activos inmobiliarios dentro de los 12 meses siguientes a su venta.
Inicio de Operaciones	30 de noviembre de 2011
Duración	10 años
No. De inversionistas	78 (Número de aperturas 99)
Total Aportes de Capital	COP 64.095 millones
No. de Redención de Capital	9
No. de Distribuciones de rendimientos	62

4. INDICADORES DE DESEMPEÑO

Resumen del Fondo

Inicio de Operaciones	**30 /11/2011**
Valor del Fondo al 30 de junio de 2021	COP 38.389,89
Valor de la unidad (pesos)	COP 10.564,97
Unidades en circulación	3.633.694,53
Número de inversionistas	78
Total Aportes de Capital	COP 64.095
Capital Invertido en Inmuebles	COP 58.254
Total Distribuciones de Capital (9)	COP 25.035
Total Distribuciones de Rendimientos (62)	COP 10.214

Rentabilidad y múltiplos de desempeño

TIR (1)	1,96%
TIR (2)	2,14%
DPI (Distribución / Aportes) (3) (A)	0,55x
RVPI (Valor Fondo / Aportes) (3) (B)	0,60x
TVPI (Valor Total / Aportes) (4)	1,15x
Rentabilidad 01 de enero al 30 de junio de 2021	4,625%

[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	2.356
Rendimientos pagados 2015	1.980
Rendimientos pagados 2016	684
Rendimientos pagados 2017	222
Rendimientos pagados 2019	500
Rendimientos pagados 2020	1.000
Rendimientos pagados 2021	**298**
Total Rendimientos pagados	**10.214**

5. RELACIÓN DE APORTES Y DISTRIBUCIONES

Relación distribución de aportes

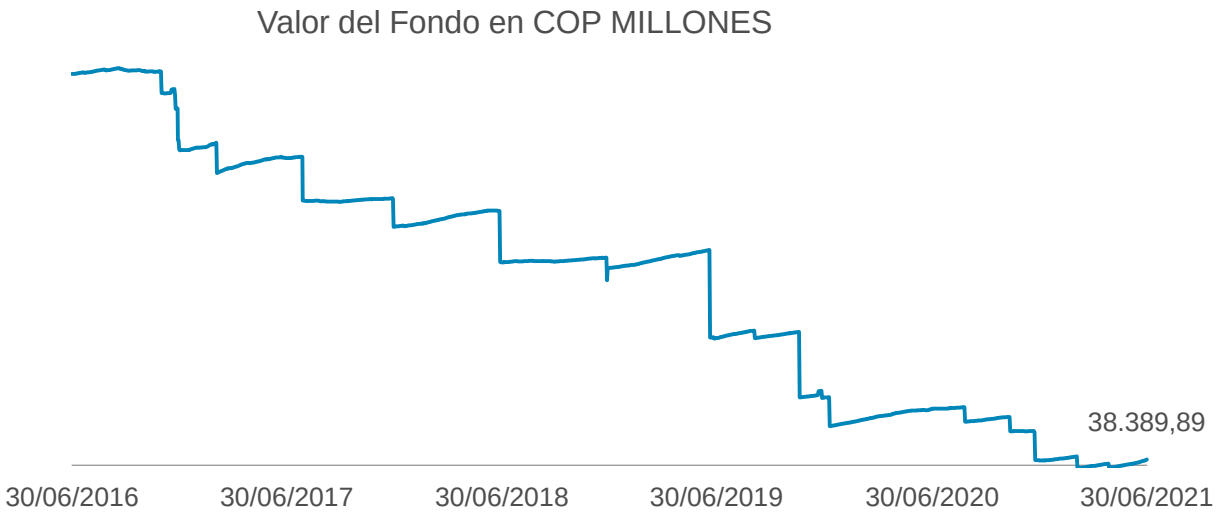
Devolución de aportes 2016	2.150
Devolución de aportes 2017	5.085
Devolución de aportes 2018	3.500
Devolución de aportes 2019	10.500
Devolución de aportes 2020	3.000
Devolución de aportes 2021	800
Total de aportes devueltos	**25.035**
Total rendimientos y aportes distribuidos	**35.249**

6. EVOLUCIÓN DEL FONDO Y VALOR DE UNIDAD

Evolución del Valor del Fondo en COP MILLONES

La siguiente gráfica muestra la variación del valor Fondo.

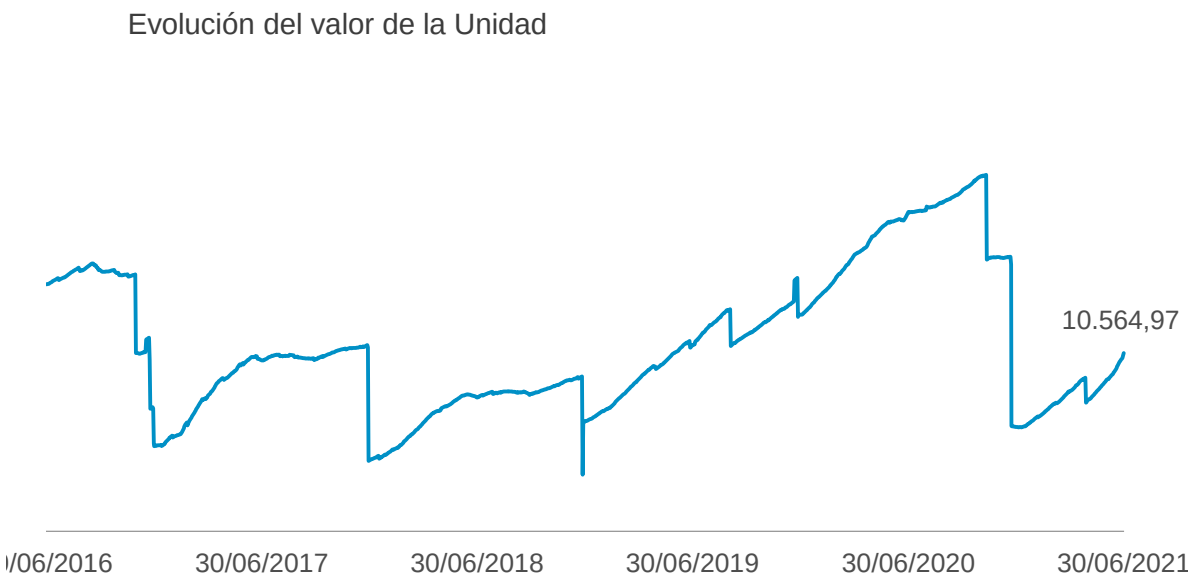
El valor del fondo al 30 de junio de 2021, es de COP 38.389 millones, presenta una incremento frente al segundo semestre del año 2020, de 1% (COP 56 millones) la cual se presenta principalmente: (i) Entrega de rendimientos y capital a los inversionistas del Fondo el 5 de marzo y 27 de abril respectivamente por un valor total de $1.098 millones y; (ii) la valoración diaria del fondo, que incluye actualización del valor de los inmuebles conforme el valor de la UVR, así como el resultado de la operación normal del Fondo.



6. EVOLUCIÓN DEL FONDO Y VALOR DE UNIDAD

Evolución del Valor de la Unidad en Pesos

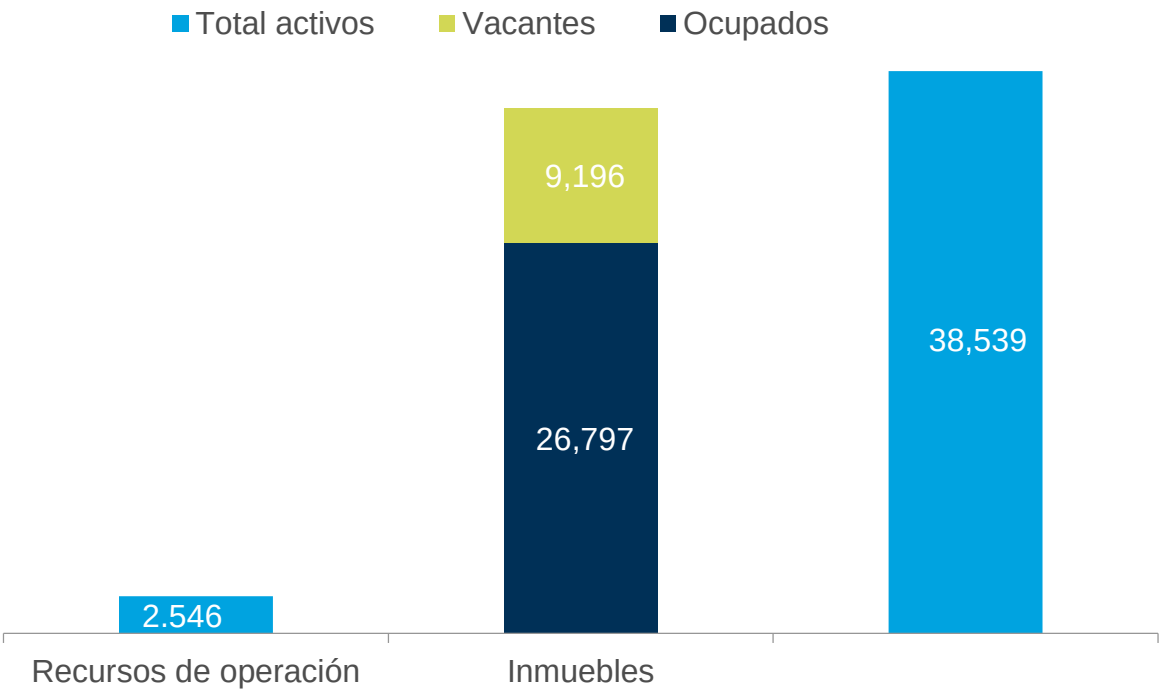
Durante el primer semestre del año 2021, el valor de la unidad del Fondo presentó una variación positiva del 2.27% respecto del semestre anterior, al pasar a 10.564,97 de OP 10.330,76, atribuible principalmente a la actualización del valor de los inmuebles del Fondo, distribución de rendimientos a los inversionistas y el resultado de la valoración diaria, (alícuotas de arrendamientos, menos los gastos de operación del Fondo).



7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Composición de activos del Fondo

Al 30 de junio de 2021, el activo del portafolio del Fondo suma COP 38.539 millones: 93,39% COP 35.993 corresponde a la inversión en inmuebles incluyendo aquellos administrados a través de Fideicomisos y el 6,61% restante distribuido en:(i) Recursos líquidos depositados en cuentas de ahorro. del Fondo (Caja por venta de activos COP 774 millones y caja operativa de rentas recibidas COP 1.585 millones); (ii) cuentas por cobrar por COP 40 millones y; (iii) COP 147 millones como otros activos.



7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Desempeño del portafolio

Durante primer semestre de 2021 el Fondo obtuvo una rentabilidad de 4.625% E.A. A continuación se muestra el resumen de las rentabilidades y volatilidades al 30 de junio de 2021.

Rentabilidad y Volatilidad histórica del Fondo.
Rentabilidad histórica EA.

Ultimo mes	Últimos 6 Meses	Año corrido	Último año	Últimos dos años	Últimos tres años
10.704%	4,625%	4,625%%	-4,060%	-0.113%	0.449%
Volatilidad histórica					
0.289%	1.114%	1.114%	5.380%	3.995%	3.810%

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 la gestión y el nivel de caja obtenido

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

- Impacto sobre ingresos de rentas: Para el año 2021, el impacto en los ingresos, se dio en dos de los contratos de arriendo: El primero producto de la renegociación del contratos de arriendo del Local 114 ubicado en el Centro Comercial Santa COP 17 millones. En este caso se analizó la situación del arrendatario, su comportamiento en los pagos así como la garantía,, para llegar a un acuerdo de ampliar la duración del contrato hasta diciembre de 2023, con un canon fijo de COP 8 millones e incrementos anuales de IPC + 1 punto. (ii) ;. el segundo caso el impacto por la vacancia generada en los Locales B1-04 y B1-05, fue de $3 millones. En este caso se activo la penalidad del contrato por valor de COP 43 millones equivalente a seis meses de arriendo.
- Impacto en el valor de los inmuebles: Hasta el momento no tenemos impacto distinto al registrado en el mes de diciembre, cuando se actualizo el valor de los activos.
- Impacto a nivel de vacancia de los inmuebles: La vacancia económica al 30 de junio de 2021, se ubicó en 18%.

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 los Locales B1-04 y B1-05 ubicados en Cali, por la condición particular del arrendatario y que desde el 15 de junio encuentra vacante.
- A través de Bokers especializados continuamos el proceso de comercialización para venta y arriendo de los activos vacantes, esperando tener un resultado positivo en el segundo 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 ubicadas en Cartagena, CLIS y los Locales Estación Cali, 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 30 de junio 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 en libros a corte de 30 de junio de 2021, así como el último avalúo registrado. El valor en libro corresponde al valor del último avalúo, actualizado de acuerdo al valor de UVR a la fecha de corte reportada.

Inmueble	Estado	Área Construida	Fecha de Compra	Precio de Compra	Avalúo 2020	Valor en libros-30-06-2021	% de part-Fondo
Bodega Siberia 1 y 2	Arrendado	1,725 m²	1-nov-11	2,934	3,737	3,847	10%
Bodega Siberia 3,4,5 y 6	Vacante	3,450 m²	1-nov-11	5,869	7,473	7,693	20%
Estación Soacha	Arrendado	6,398 m²	1-ene-13	9,597	8,640	8,640	23%
ZFC Unidad 2	Arrendado	2,482 m²	1-sept-12	4,219	4,096	4,217	11%
ZFC Unidad 3	Arrendado	1,852 m²	1-may-12	3,149	3,057	3,147	8%
ZFC Unidad 4	Arrendado	1,797 m²	1-dic-11	3,109	3,019	3,108	8%
Local Santa Ana	Arrendado	97 m²	1-nov-13	2,200	1,298	1,298	3%
Ofix. 33 - Local 103	vacante	123 m²	1-ago-12	860	843	867	2%
Palma Grande	Arrendado	329 m²	1-jun-13	2,100	2,395	2,465	6%
La Estación Cali	Vacante	148 m²	23-jul-14	1,350	690	710	2%
Total		**18,402 m²**		**35,388**	**35,248**	**35,993**	**94%**

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 2020 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.

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.

.

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	11/01/2013
Precio Compra	COP 9.597
Valor Comercial	COP 8.640

V. Arrendatario

Arrendatario	Nelson Rodríguez
Fecha Inicial	21/09/2020
Fecha Fin	22/09/2021
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 m^2
Área Construida	2.482 m^2

IV. Datos de Adquisición

Fideicomiso	N/A
Fecha de Compra	1/09/2012
Precio Compra	COP 4.219
Valor Comercial	COP 3.988

V. Arrendatario

Arrendatario	Distriservices S.A
Fecha Inicial	01/08/2021
Fecha Fin	30/06/2021

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

El contrato de arriendo de Grupo Radar tenia una vigencia de tres años, periodo que se cumplía el 31 de agosto de 2021, dicho contrato se termino anticipadamente el 30 de junio de 2021, canceló penalidad por valor de COP 38 millones. A partir del 01 de julio de 2021, se suscribió un contrato de arrendamiento con Coldepositos por tres meses con posibilidades de prorroga de largo plazo..

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 m²
Área Construida	1.852 m²

IV. Datos de Adquisición

Fideicomiso	N/A
Fecha de Compra	01/05/2012
Precio Compra	COP 3.149
Valor Comercial	COP 3.057

V. Arrendatario

Arrendatario	Dsitriservices.
Fecha Inicial	04/06/2019
Fecha Fin	04/06/2022
Último Ajuste	16/06/2021

VI. Metodología de Valoración

El fondo inmobiliario inició operaciones el 30 de noviembre de 2011. La valoración de los inmuebles se realiza conforme al 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 el mes de junio de 2021 mediante Otrosí No.1 se incluyo a Districargo y DistriServices como arrendatarios y se incluyó como deudor solidario a Distritransport, empresa del Grupo Disitri..

BODEGA ZFC 4

I. Descripción General

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

II. Tesis de Inversión

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

III. Características

Lugar	Cartagena
Dirección	Km. 9 vía Mamonal
Área Lote	1.829 m^2
Área Construida	1.797 m^2

IV. Datos de Adquisición

Fideicomiso	N/A
Fecha de Compra	01/12/ 2011
Precio Compra	COP 3.109
Valor Comercial	COP 3.019

V. Arrendatario

Arrendatario	COLDEPOSITOS
Fecha Inicial	21/06/2021
Fecha Final	31/07/2021
Último Ajuste	Julio de 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 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

El contrato de arrendamiento con Distriservices finalizo el 15 de junio de 2021, a partir del 21 de junio hasta el 31 de julio de 2021 se arrendo el Piso 1 de la Bodega a COLDEPOSITOS. Actualmente estamos negociando contrato a un año con otro potencial arrendatario a partir del primero de agosto de 2021 para el 100% de la bodega.

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	01/11/2013
Precio Compra	COP 2.200
Valor Comercial	COP 1.298

V. Arrendatario

Arrendatario	Prosalon
Fecha Inicial	15/09/2016
Fecha Fin	31/12/2023
Último Ajuste	22/04/2021

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 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. Se informa que en abril del 2021 se modifica el valor del canon mínimo garantizado a partir del 1 de julio de 2021 y la duración del contrato hasta el 31 de diciembre de 2023.

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 m^2
Área Privada	120 m^2

IV. Datos de Adquisición

Fideicomiso	N/A
Fecha de Compra	01/08/2012
Precio Compra	COP 861
Valor Comercial	COP 842

V. Arrendatario

Arrendatario	N/A
Fecha Inicial	N/A
Fecha Fin	N/A
Precio por M/2	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
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	01/11/2011
Precio Compra	COP 8.803
Valor Comercial	COP 11.210

V. Arrendatario

Arrendatario	INTRAMAR
Fecha Inicial	18/04/2021
Fecha Fin	17/04/2022
Fecha de l último incremento	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
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

- Las Bodegas 1 y 2 fueron arrendadas a INTRAMAR SHIPING SAS desde el 18 de abril de 2021, en contrato a un año, con posibilidades de compra. INTRAMAR es una compañía del sector Logístico, con muy buena proyecciones de expansión en el mercado.
- Actualmente nos encontramos, en el proceso de comercialización de las bodegas 3, 4, 5 y 6 a través de Brokers especializados.

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	01/06/2013
Precio Compra	COP 2.100.
Valor Comercial	COP 2.395

V. Arrendatario

Arrendatario	G+G BODY SHOP
Fecha Inicial	13/06/2016
Fecha Fin	12/06/2024
Fecha del último ajuste	12/06/2021

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
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 en proceso de negociación con el arrendatario para la venta del activo por valor de COP 2,350 millones , la cual esperamos cerrar en el mes de julio de 2021.

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	23/07/2014
Precio de compra	COP 1.350
Valor	COP 690

IV. Arrendatario

Nombre	Forus y LifeStyle
Fecha Inicial	14/40/2015
Fecha Fin	13/04/2025
Fecha incremento	NA

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

El arrendatario notifico a la Fiduciaria sobre su intención de terminar anticipadamente los contratos de arrendamiento de forma anticipada, conforme a lo contemplado en los contratos de arriendo se activó lo contemplado en la clausula penal: (i)$18.554.50, Local B-04; (ii) $25.219.586, Local B-05, la entrega de los inmuebles se realizo el pasado 15 de junio de 2021. Continuamos con el proceso de comercialización de estos locales.

8. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y COMPOSICIÓN DEL GASTO

Estado de Situación Financiera

Activo

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	jun-2021	Análisis Vertical	jun-2020	Análisis Vertical	Análisis Horizontal Var. Absoluta	Var. Relativa
Efectivo	2,359	6.12%	3,481	8.28%	-1,121	-32.22%
Inversiones y Operaciones con Derivados	9,938	25.79%	9,961	23.71%	(23)	-0.23%
Cuentas Por Cobrar	40	0.10%	309	0.73%	(269)	-87.05%
Activos Materiales	26,055	67.61%	28,136	66.96%	(2,080)	-7.39%
Otros Activos	147	0.38%	130	0.31%	17	12.69%
TOTAL ACTIVO	**38,539**	**100.00%**	**42,016**	**100.00%**	**(3,477)**	**-8.28%**

Pasivo

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	jun-2021	Análisis Vertical	jun-2020	Análisis Vertical	Análisis Horizontal Var. Absoluta	Var. Relativa
Cuentas Por Pagar	59	0.15%	80	0.19%	-21	-25.84%
Otros Pasivos	90	0.23%	78	0.18%	12	15.85%
TOTAL PASIVO	**149**	**0.39%**	**158**	**0.38%**	**(8)**	**-5.34%**

Patrimonio

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	jun-2021	Análisis Vertical	jun-2020	Análisis Vertical	Análisis Horizontal Var. Absoluta	Var. Relativa
Acreedores Fiduciarios	38,390	99.61%	41,859	99.62%	(3,469)	-8.29%
TOTAL PATRIMONIO	38,390	99.61%	41,859	99.62%	(3,469)	-8.29%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**38,539**	**100.00%**	**42,016**	**100.00%**	**(3,477)**	**-8.28%**

8. ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y COMPOSICIÓN DEL GASTO

Estado de resultados

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	jun-2021	Análisis Vertical	jun-2020	Análisis Vertical	Análisis Horizontal Var. Absoluta	Var. Relativa
Ingresos de Operaciones	1,689	4.38%	1,683	4.01%	6	0.37%
Gastos de Operaciones	832	2.16%	445	1.06%	388	87.16%
RESULTADO DEL EJERCICIO	**857**	**2.23%**	**1,238**	**2.95%**	**(381)**	**-30.80%**

Detalle de gastos

Composición del Gasto Total	30 de Junio de 2021	30 de Junio de 2020	Análisis Vertical 2021	Análisis Vertical 2020	Participación / Pas+Patrim 2021	Participación / Pas+Patrim 2020
Comisión Servicios Bancarios	0	1	0.01%	0.12%	0.00%	0.00%
Comisión Fiduciaria	188	205	22.63%	46.16%	0.49%	0.49%
Otras Comisiones	62	11	7.46%	2.37%	0.16%	0.03%
Revisoría Fiscal	3	3	0.35%	0.68%	0.01%	0.01%
Asesorías Jurídicas	33	32	3.92%	7.23%	0.08%	0.08%
Otros Honorarios	6	34	0.72%	7.60%	0.02%	0.08%
Impuestos y Tasas	118	103	14.15%	23.13%	0.31%	0.24%
Contribuciones (RNVE),	2	2	0.18%	0.35%	0.00%	0.00%
Seguros	8	9	0.95%	2.12%	0.02%	0.02%
Mantenimientos	26	0	3.11%	0.00%	0.07%	0.00%
Pago de Rendimientos	298	0	35.81%	0.00%	0.77%	0.00%
Otros Gastos	89	46	10.69%	10.25%	0.23%	0.11%
Total	**832**	**445**	**100.00%**	**100.00%**	**2.16%**	**1.06%**

8. ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y COMPOSICIÓN DE GASTO

Notas a los estados financieros

Activo

A corte de 30 de junio de 2021, el activo del Fondo asciende a COP 38.539 millones. representados principalmente por: (i) Inversiones en Inmuebles COP 35.993 millones; “propiedades de inversión y derechos Fiduciarios” (ii) recursos líquidos en cuentas bancarias por COP 2.399 millones, (iii) cuenta por cobrar COP 40 millones y otros activos por COP 147 millones gastos pagados por anticipado pendientes por amortizar (Seguro e impuesto predial vigencia 2021). El activo del Fondo registra una variación negativa del -8.28% frente al 30 de junio de 2020, generada principalmente por la devolución de recursos a los inversionistas en el segundo semestre del año 2020 y primero de 2021 por valor de COP 3.098 millones, actualización del valor de los inmuebles, 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 149 millones. representados principalmente por: (i) Impuestos por valor de COP 135 millones (ii) Comisiones y honorarios COP 14 millones.

Patrimonio

Los acreedores fiduciarios como aportes de los adherentes presentaron una disminución del 8,29% al pasar a COP 38.390 millones de COP 41.859 millones al corte de 30 de junio de 2021 y 2020 respectivamente generada principalmente por:

Distribuciones de Capital y rendimientos a los inversionistas, en agosto y noviembre de 2020 y marzo y abril de 2021, por valor de COP 3.098 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 30 de junio de 2021, el Fondo registró ingresos del por valor de COP 1.689 millones, la participación mas importante está dada: en el ingreso por (i) arrendamientos 48%; (ii) Actualización del valor de los inmuebles conforme a la UVR publicada 46%; y (iii) rendimientos generados en cuentas de ahorro 6%.

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.

El fondo registro gastos operacionales al 30 de junio 2021 por valor de COP 832 millones: Los rubros más representativos de los gastos lo constituyen:(i) Rendimientos pagados a los inversionistas del Fondo por valor COP 298 millones equivalente al 35,81%; (ii) comisión de administración Fiduciaria por valor de COP 188 millones equivalente al 22,63% sobre el total de los gastos del Fondo; (iii) impuestos por valor de COP 118 millones equivalente al 14,15% sobre el total de gastos del fondo; (ii) seguido por otros gastos de operación por valor de COP 89 millones que representan el 10,69 % del de gastos del Fondo.

Resultado

Al cierre del 30 de junio de 2021 el fondo muestra un resultado contable positivo de COP 857 millones de pesos, con una disminución del 30,80% comparado con junio de 2020. Impacto generado principalmente por el pago de rendimientos a los inversionistas y no constituye un impacto en la rentabilidad del Fondo.

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA