Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza - En Liquidación

Informe de Liquidación al 31 de diciembre de 2022

Del 01 de julio de 2022 al 31 de diciembre de 2022

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

INTRODUCCIÓN

1. Alianza Fiduciaria S.A., Sociedad Administradora del Fondo de Cerrado Inmobiliario Alianza, presenta el Informe de liquidación para el período comprendido entre el 01 de julio de 2022 al 12 de diciembre de 2022
2. Adjunto encontrará un resumen general del avance adelantado por parte de Alianza Fiduciaria como gestor y liquidador de los activos del Fondo Cerrado Inmobiliario, el estado actual de su portafolio y el plan de acción para su salida.
3. Para mayor información relacionada con el fondo, por favor contactar a su asesor comercial en Alianza Fiduciaria o Alianza Valores.
4. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Ana María Giraldo Rincón - Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com – Teléfono: (601) 6108161 – (601) 6108164 - Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity. Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com.

ADVERTENCIA

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

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

Contenido

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

1. RESUMEN EJECUTIVO

Apreciado Inversionista

Alianza Fiduciaria S.A., se complace en presentar el segundo informe de la gestión en el proceso de liquidación de los inmuebles que conforman el portafolio de activos del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en adelante (el «Fondo») comprendido entre el 01 de julio de 2022 al 12 de diciembre de 2022. En el informe encontrará un resumen con las actividades relacionadas con la gestión de liquidación de los activos inmuebles del fondo y el resultado de las mismas.

El fondo inició operaciones el 30 de noviembre de 2011, con un valor de COP 1.200 millones,18 inversionistas y un valor de unidad de COP 10.000 pesos. Al cierre del 31 del 31 de diciembre de 2022 el valor del fondo cerró en COP 25.989 millones, 78 inversionistas, 2.545.177,76 unidades en circulación y un valor de unidad de COP 10.211,06 pesos.

Desde el 01 de diciembre de 2021, el fondo se encuentra en proceso de liquidación

Portafolio de Inversiones

En septiembre del año 2016 se inició el proceso de venta de los inmuebles, y desde el 01 de diciembre de 2021, el fondo se encuentra en proceso de liquidación por vencimiento de su periodo de duración.

Desde el inicio, el Fondo adquirió 17 activos, de los cuales a la fecha de este informe se tienen siete (7) en el portafolio de inmuebles por liquidar.

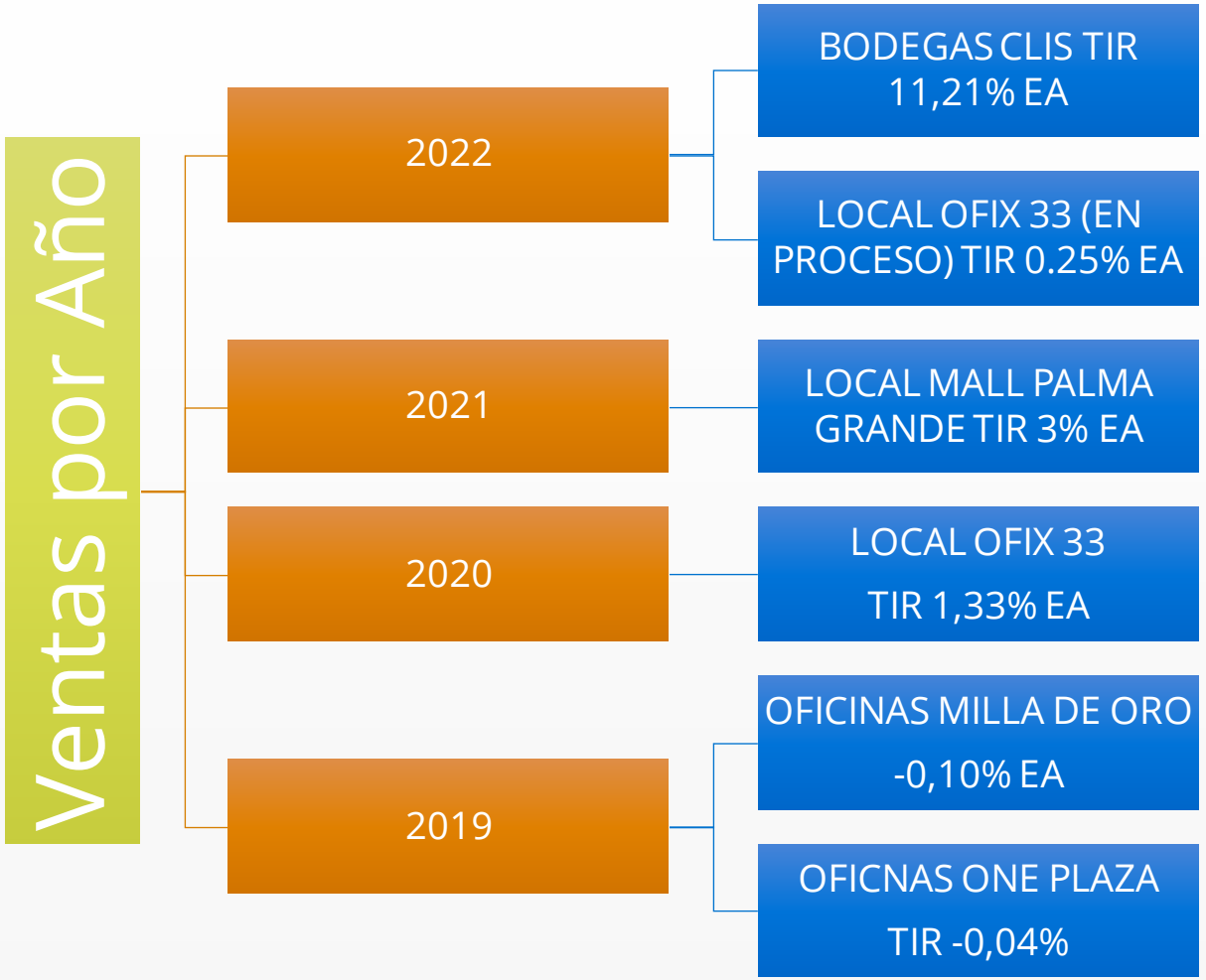
Desde el inicio, de la liquidación del fondo, se ha gestionado la venta de seis bodegas y un local, ubicados en Cota y Medellín respectivamente.

Los recursos recibidos producto de la venta de las bodegas, fueron devueltos a los inversionistas a prorrata de la participación en el Fondo, el 28 y 29 de diciembre de 2022.

Durante el año el fondo devolvió recursos a los inversionistas por valor de COP 14.620 millones.

1. RESUMEN EJECUTIVO VENTA DE INMUEBLES DESDE EL AÑO 2019

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA



Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECUTIVO – INFORME DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN PARA LA SALIDA DE LOS INMUEBLES

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Respecto de los Objetos propuestos para la liquidación de los inmuebles del portafolio de activos del Fondo, presentado en la asamblea extraordinaria de inversionistas en diciembre de 2021, a continuación informamos la gestión que se llevó a cabo para cada uno de los activos.

Al 31 de diciembre de 2023, el portafolio de inmuebles representaba el 93,90% del valor del Fondo:

Bodegas:

La vacancia: Durante el primer semestre del año, se logró dejar el nivel de vacancia a cero, y en el segundo semestre del año de logro la venta del 30%, (bodegas ubicadas en el parque Industrial Siberia). El valor de venta fue de $10.600 millones de pesos, rentabilidad Bruta del 11,21% EA que (incluye los ingresos que durante el periodo de vigencia del fondo se tuvieron por concepto de arrendamientos)

Comisión del Broker 2%, cabe mencionar que en la negoción el comprador asumió el valor de $328 millones de pesos, por concepto de cambio de la cubierta de las bodegas.

Locales:

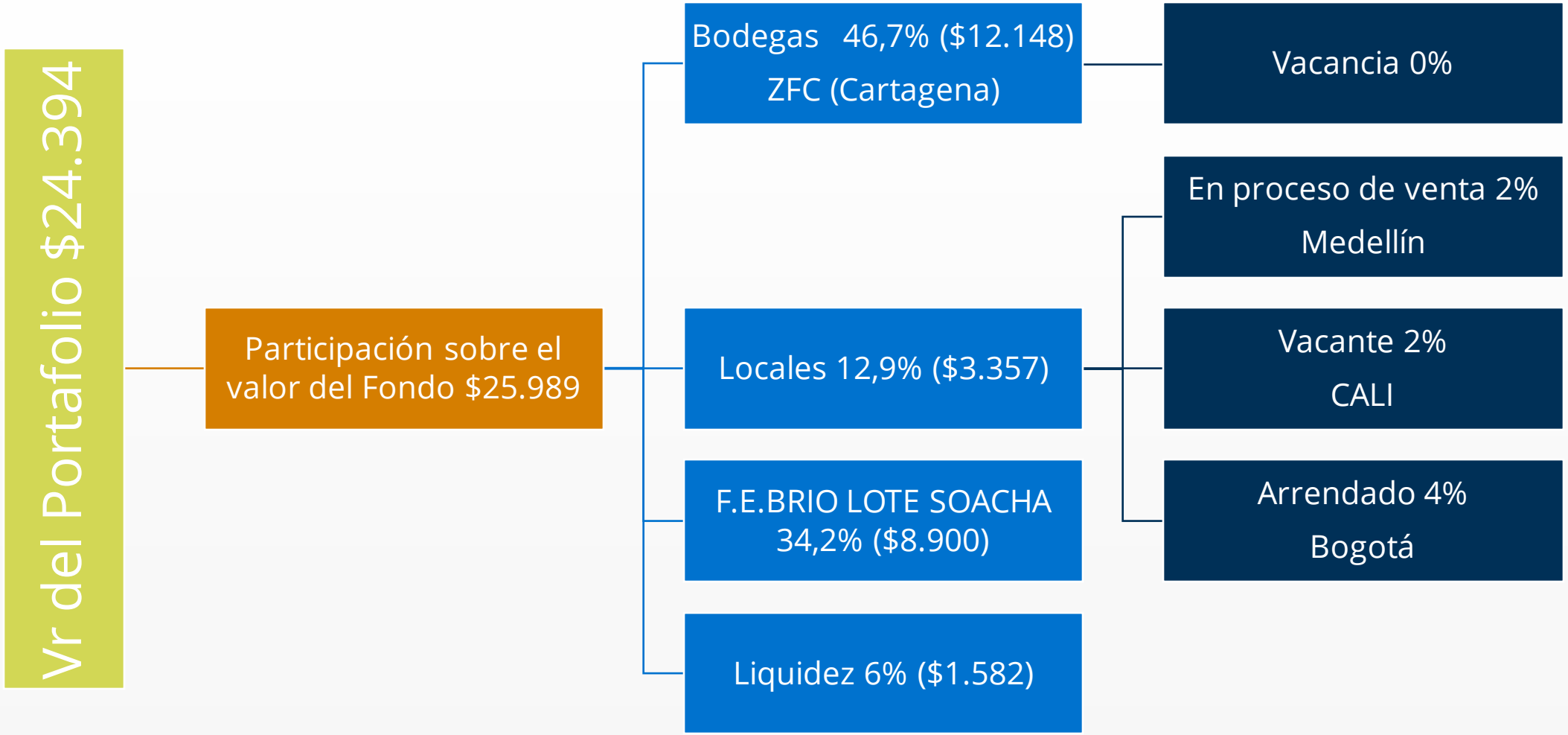
En el segundo semestre del año, se logró la venta de último local ubicado en la ciudad de Medellín Local 103 Ofix 33 que representaba el 26% del 100% de los inmuebles de tipo local comercial. El valor de venta de este activo es de $880 millones, paga 23% contra la firma del contrato promesa de venta y el saldo mediante Leasing de Bancolombia contra la boleta de registro de la escritura. Comisión de Broker 3% TIR EA 0,25%, activo vacante los últimos cinco años.

Lote Fideicomiso Estación Brío

Durante el año 2022, se tubo acercamiento con algunas constructoras a través de Brokers, la incertidumbre generada por el periodo de elecciones, y posteriormente la reforma tributaria contribuyo, a que los inversionistas perdieran interés en este tipo de activos. No obstante lo anterior, somos optimistas y continuamos trabajando con los diferentes Brokers para encontrar un potencial comprador para este activo, si bien

1. RESUMEN EJECUTIVO COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA



Cifras en millones de pesos

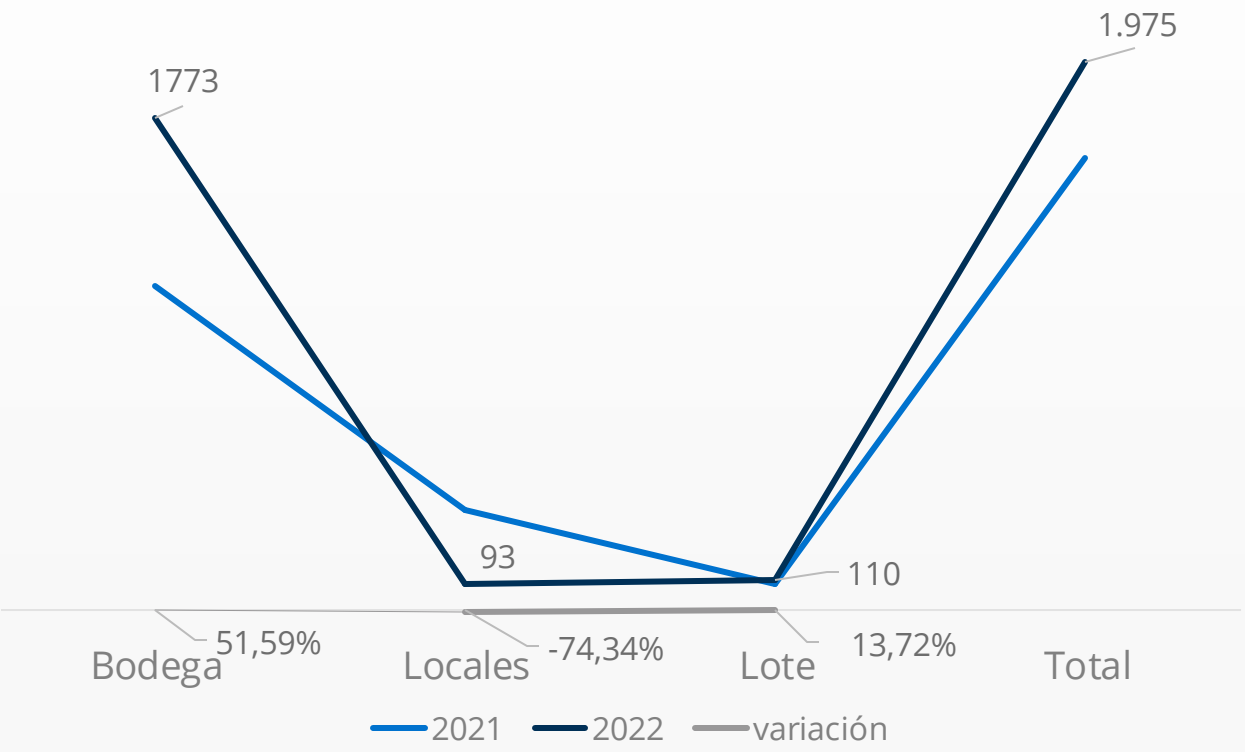
1. RESUMEN EJECTIVO –EVOLUCIÓN DE INGRESOS

Los ingres del Fondo muestran una recuperación positiva del 21.38%, frente a los ingresos recibidos en el año 2021. En el rubro de bodegas se recuperó el ingreso de las bodegas CLIS, en el mes de enero el 33% y desde el mes de junio de 2022 el 100%. Lo anterior se da por el periodo de gracia otorgado en el canon de arrendamiento dos (2) de las bodegas ubicadas en COTA (5 y6) compensado al final del contrato.

En el rubro de locales se muestra un impacto negativo, explicado por la vacancia de los locales de la Estación de Cali y la venta del Local Mall Palma grande, cuyo ingreso por arrendamiento era cercano a los COP 20 millones.

Para el año 2023, el objetivo es lograr la salida de los inmuebles que aún se encuentran en el portafolio.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS



Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECUTIVO -PERSPECTIVAS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Perspectivas

Durante el primer semestre del año 2022, Alianza como gestor del Fondo, continua con el desarrollo de la estrategia adoptada desde mediados del año 2016, enfocando esfuerzos que contribuyan al cumplimiento del plan de liquidación presentado en la asamblea a los inversionistas en reunión extraordinaria que se llevó a cabo el 30 de noviembre de 2021, el cual tiene como objetivo principal la venta de los inmuebles del Fondo y la devolución de recursos a los inversionistas que provenga de dichas operaciones; y reducir la vacancia de los inmuebles del Fondo, con lo que busca; por un lado mantener la estabilidad en la generación de recursos que permita cumplir con las obligaciones de operación del fondo, y atraer potenciales compradores para la salida de los inmuebles. Por último, el mantenimiento de los inmuebles en óptimas condiciones para lograr la comercialización de los activos y cumplir con el objetivo final de liquidar Fondo.

Respecto de la vacancia de los inmuebles, actualmente esta se encuentra en el 2%, concentrada en dos locales ubicados en la ciudad de Cali, cuyo objetivo es encontrar un potencial comprador en el menor tiempo posible.

En lo relacionado con la devolución de recursos a los inversionistas, el comité de inversiones aprobó durante el año 2022, distribución de recursos por un total de COP 14.610 millones: COP 11.908 millones a título de capital el 31 de enero y 28 de diciembre de 2022; COP 2.702 millones correspondiente a utilidad por venta de inmuebles y rentas recibidas de los inmuebles arrendados, el 5 de mayo y 29 de diciembre de 2022.

Información detallada por Inmueble

1. RESUMEN EJECUTIVO – PERSPECTIVAS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Durante el primer semestre del año 2022, Alianza como gestor del Fondo, continua con el desarrollo de la estrategia adoptada desde mediados del año 2016, enfocando esfuerzos que contribuyan al cumplimiento del plan de liquidación presentado en la asamblea a los inversionistas en reunión extraordinaria que se llevó a cabo el 30 de noviembre de 2021, el cual tiene como objetivo principal la venta de los inmuebles del Fondo y la devolución de recursos a los inversionistas que provenga de dichas operaciones; y reducir la vacancia de los inmuebles del Fondo, con lo que busca; por un lado mantener la estabilidad en la generación de recursos que permita cumplir con las obligaciones de operación del fondo, y atraer potenciales compradores para la salida de los inmuebles. Por último, el mantenimiento de los inmuebles en óptimas condiciones para lograr la comercialización de los activos y cumplir con el objetivo final de liquidar Fondo.

Respecto de la vacancia de los inmuebles, actualmente se encuentra en el 2%, concentrada en dos locales ubicados en la ciudad de Cali, cuyo objetivo es encontrar un potencial comprador en el menor tiempo posible.

En lo relacionado con la devolución de recursos a los inversionistas, el comité de inversiones aprobó durante el año 2022, distribución de recursos por un total de COP 14.610 millones: COP 11.908 millones a título de capital el 31 de enero y 28 de diciembre de 2022; COP 2.702 millones correspondiente a utilidad por venta de inmuebles y rentas recibidas de los inmuebles arrendados, el 5 de mayo y 29 de diciembre de 2022.

» Lote de Soacha: Derecho Fiduciario, cuyo activo subyacente es un lote, Ubicado en el Municipio de Soacha, Cundinamarca. Actualmente cuenta con un contrato de arriendo, con el señor Nelson Rodríguez, hasta septiembre 30 de 2022, aun cuando no es una renta de mercado, cubre los gastos directos asociados al lote, como predial, vigilancia entre otros.

Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECUTIVO – PERSPECTIVAS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

- Respecto de la salida de este activo, se está trabajando con Colliers International, RV Inmobiliario, entre otros autorizados. En el mes de diciembre se incluyó el avalúo comercial, cuyo resultado fue de $8.900 millones, sin una variación importante frente al avalúo del año 2021 $8.870 millones.
- Local 114 Santa Ana: Derecho Fiduciario, cuyo activo subyacente es un local Ubicado en el Centro Comercial Santa Ana, de la Ciudad de Bogotá. El local se encuentra con contrato de arrendamiento hasta el 31 de diciembre del año 2023. En el mes de diciembre se incluyó el avalúo comercial, cuyo resultado fue de $1.686 millones, lo que representa una variación del 25.41% frente al avalúo del año 2021 $1.342 millones.
- Locales B1-04 y B1-05: Locales ubicados en el Centro Comercial la Estación de Cali, en Cali. Para lograr poner en arriendo este activo estamos trabajando de la mano con la administración del centro comercial. En el mes de diciembre se incluyó el avalúo comercial cuyo resultado fue de $781 millones lo que representa una variación del 20,07% frente al avalúo del año 2021 $647 millones
- Bodegas Zona Franca Cartagena; Lote 32-2 Bodega 2 ZFC P127-3 y P127-4: Actualmente cuenta con contrato de arriendo entre dos y tres años. Para la salida de este activo, contamos con el apoyo de algunos Brokers Inmobiliarios, incluido, Desarrolladora de Zona Franca, el mercado de para venta no muestra una recuperación importante, sin embargo en términos de renta hay una oferta importante, por lo que esperamos esto motive a los inversionistas para lograr la salida de este activo. En el mes de diciembre se incluyó el avalúo comercial cuyo resultado fue:
- Lote 32-2: $4.863 lo que representa una variación del 15,35% frente al avalúo del año 2021 $4.216 millones.
- P127-3: $3.147 lo que representa una variación del 15,35% frente al avalúo del año 2021 $3.630 millones.
- P127-4: resultado fue de $3.586 lo que representa una variación del 15,35% frente al avalúo del año 2021 $3.108 millones.

Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECUTIVO – COMITÉ DE INVERSIONES E INFORMACIÓN RELEVANTE

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

COMITÉ DE INVERSIONES

Comité de Inversiones: Durante el segundo semestre del año, no se presentaron modificaciones en la conformación del comité de inversiones, cuyos integrantes son: Emilio Echavarría, Sebastián Solanilla y Germán Mateus. Las hojas de vida se encuentran publicadas en la página Web de Alianza Fiduciaria: https://www.alianza.com.co/fondo-cerrado-inmobiliario-alianza#column-3. La sociedad administradora citó a seis (6) reuniones ordinarias, durante el año 2022, dando cumplimiento a lo establecido en el reglamento y decreto 2555.

INFORMACIÓN RELEVANTE

- El 28 de diciembre de 2022 se llevó a cabo la distribución de capital correspondiente a la venta de las BODEGAS CLIS, por valor de $8.800 millones
- El 29 de diciembre de 2022 se llevó a cabo el pago de rendimientos a los inversionistas por valor de $2.232 millones, producto de la renta recibida por arrendamiento y utilidad en venta de inmuebles.
- Durante el mes de enero la sociedad administradora estará convocando a reunión extraordinaria de inversionistas, a fin de solicitar aprobación para ampliar el periodo de liquidación del Fondo.

Cordialmente

Alianza Fiduciaria, Sociedad Administradora, del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza

Cifras en millones de pesos

2. METRICAS DEL FONDO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Fecha de inicio	30 de noviembre de 2011
Periodo de duración	10 años
Número de inversionistas	78 (Aperturas 99)
Aportes totales	COP 64.095 MILLONES
Redención de aportes (11)	COP 36.943 MILLONES
Redenciones a título de rendimientos	COP 13.316 MILLONES
Política de inversión	Generar ingresos a través inversiones conformadas con portafolio de inversión inmobiliaria que genere renta mensual (Locales, Bodegas y Oficinas) y generar utilidades de la venta de los inmuebles. El objetivo principal del fondo es obtener ganancias de capital a largo plazo buscando generar flujos de caja vía contratos de arrendamiento y la valorización de activos
Comisión Sociedad Administradora	1,5 % E.A. calculada sobre el valor del fondo el día anterior al cierre. El 16 de marzo de 2022, la JD de la SA, autorizó una reducción de la comisión del 1,0% al 0,9% EA.
Comisión de entrada	• 2.5% para montos inferiores a COP 500 millones. • 2.0% para montos entre COP 500 millones y COP 1.000 millones. • 1.0% para montos entre COP 1.001 millones y COP 5.000 millones. • 0.6% para montos superiores a COP 5.000 millones.
Comisión por venta de activos	Si el valor de venta del activo es mayor al costo de adquisición actualizado más el IPC+1%. La Sociedad Administradora tendrá derecho al 30%. a título de comisión, de la diferencia entre el valor de venta del activo menos costo ajustado del inmueble.
Comisión de Éxito por rendimientos	Si la TIR neta > 0.54% nominal mensual. la Sociedad Administradora tendrá derecho al treinta por ciento (30%) de la diferencia entre la rentabilidad neta producida por los inmuebles y el rendimiento preferencial
Entrega anticipada de aportes	Por venta de activos y sus utilidades que no hayan sido invertidos en activos inmobiliarios dentro de los 12 meses siguientes a su venta

Cifras en millones de pesos

3. INDICADORES DE DESEMPEÑO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Resumen del Fondo

Inicio de operaciones	30/11/2011
Valor del fondo al 31/12/20022	COP 25.989
Valor de la unidad en pesos	COP 10.211,06
Unidades en circulación	2.545.178,76
Número de inversionistas	78
Aportes de Capital	COP 64.095
Capital Invertido	COP 58.254
Comisión de entrada	COP (812)
Aportes devueltos	COP 36.943
Rendimientos distribuidos	COP 13.316

Rentabilidad y múltiplos de desempeño

TIR 1	2.19%
TIR 2	2.36%
DPI (Distribución/Aportes) A	0.61
RVP (Vr Fondo /Aportes) B	0.58
TVP (Valor Total/Aportes) (4)	1.19
Rentabilidad últimos seis meses	-14.12%

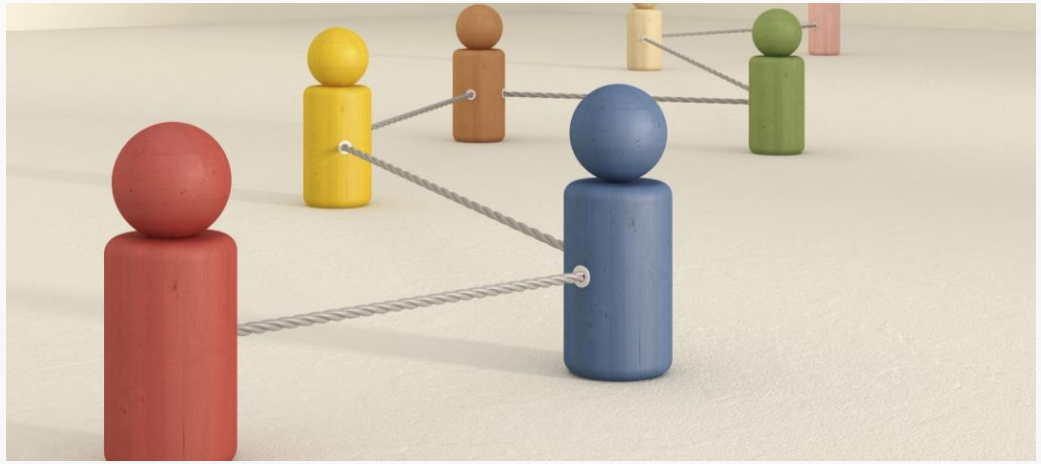
Cifras en millones de peso
Cifras en millones de pesos

4. RELACIÓN DE APORTES Y DISTRIBUCIONES

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Relación de Aportes por año

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



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

Cifras en millones de pesos

4. RELACIÓN DE APORTES Y DISTRIBUCIONES

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

RELACIÓN DE APORTES DEVUELTOS POR AÑO

Devolución de aportes 2016	2.150
Devolución de aportes 2017	5.085
Devolución de aportes 2018	3.500
Devolución de aportes 2019	10.500
Devolución de aportes 2020	3.000
Devolución de aportes 2021	800
Devolución de aportes 2022	11.908
Total Aportes Devueltos	36.943

RELACIÓN DE RENDIMIENTOS PAGADOS POR AÑO

Rendimientos pagados 2012	934
Rendimientos pagados 2013	2.240
Rendimientos pagados 2014	2.356
Rendimientos pagados 2015	1.980
Rendimientos pagados 2016	684
Rendimientos pagados 2017	222
Rendimientos pagados 2019	500
Rendimientos pagados 2020	1.000
Rendimientos pagados 2021	698
Rendimientos pagados 2022	2.702
Total Rendimientos pagados	13.316
Total rendimientos +Capital	50.259

Cifras en millones de pesos

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

Durante el segundo semestre del año 2022, el valor de la unidad del Fondo presentó una variación negativa respecto del 31 de diciembre de 2021, al pasar de 10.509,82 a 10.211,06 al 31 de diciembre de 2022, atribuible principalmente a:

- Perdida contable en la venta de la Bodegas CLIS.
- Actualización del valor de los inmuebles, conforme al avalúo comercial, cuya valoración fue del 10% frente al avalúo del año 2021.
- Pago del mayor valor de unidad a los inversionistas, por valor de $2.232 millones de pesos, entre la utilidad en venta de inmuebles, valoración por renta y los rendimientos de la cuenta de ahorros.

EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD EN PESOS

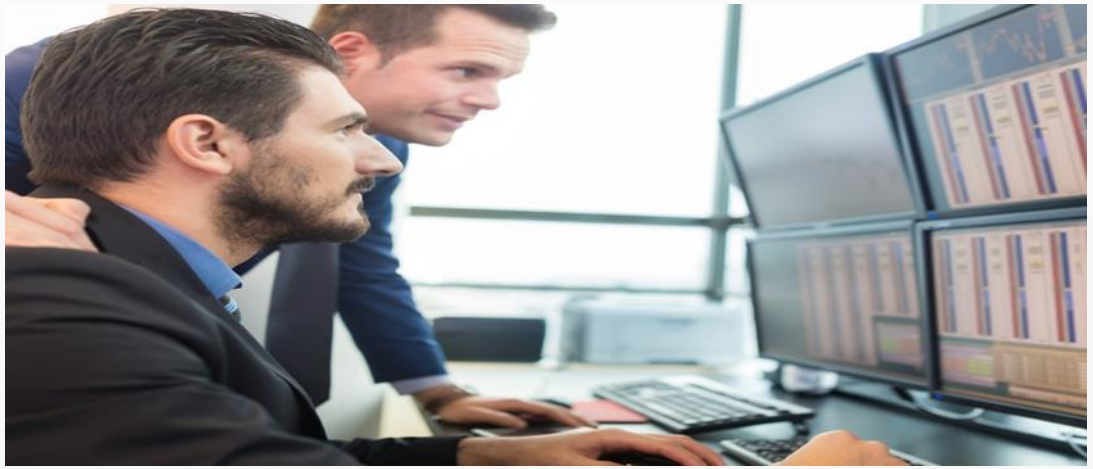
Cifras en millones de pesos

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

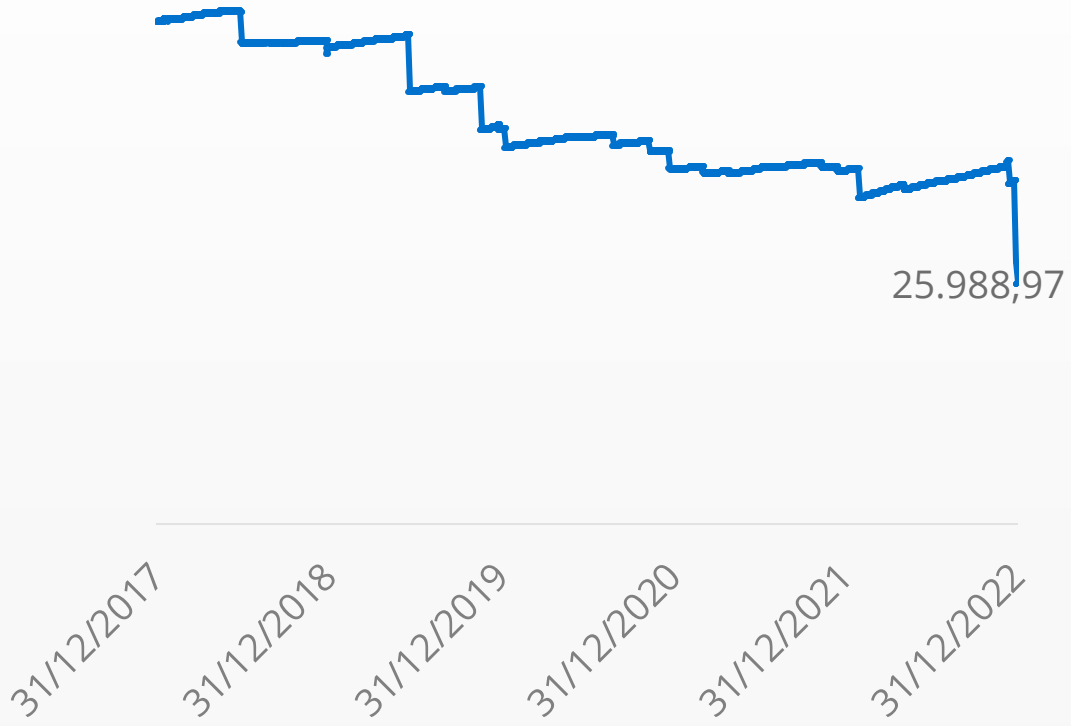
Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

La gráfica muestra la variación del valor Fondo, desde el 31 de diciembre de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2022.

El valor del fondo al 31 de diciembre de 2022, es de COP 25.988,97 millones, variación de -31,95% frente al 31 de diciembre de 2021, al pasar a COP 25.988,97 de COP 38.189, variación antes mencionada obedece principalmente, a la devolución de recursos a los inversionistas del Fondo, a títulos de capital y mayor valor de unidad realizado durante el año 2022, por valor de COP11.502 millones de pesos, la pérdida contable por la venta de las bodegas CLIS.



EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL FONDO EN MILLONES DE PESOS

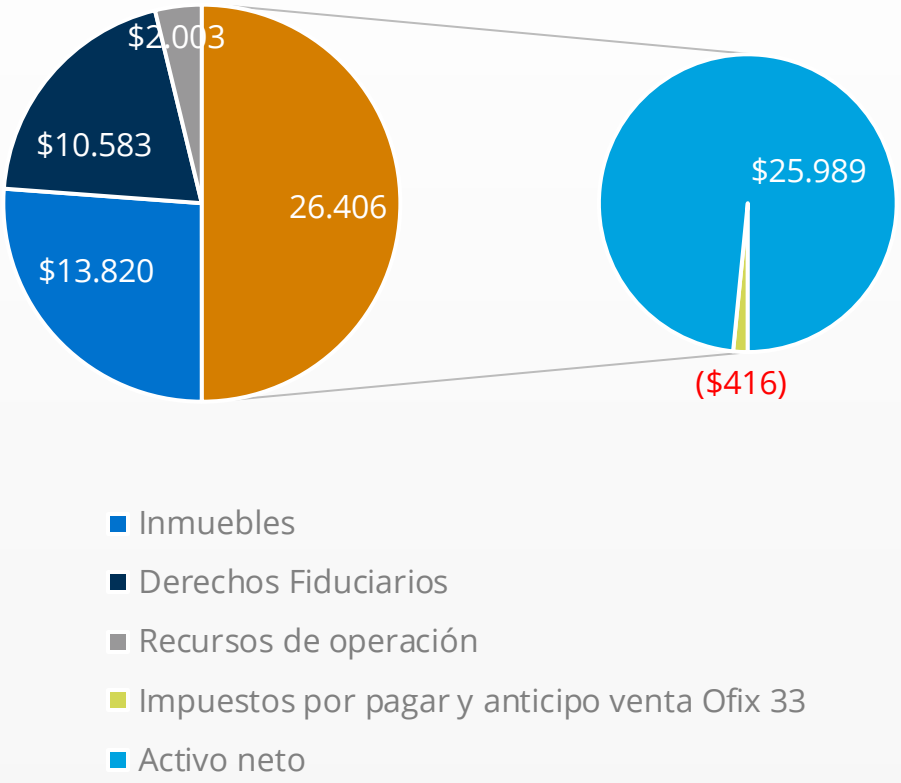


Cifras en millones de pesos

6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2022, el activo del Fondo suma COP 26.406 millones. El 93,90% COP24.403 millones, corresponde a la inversión en inmuebles incluido el valor de derechos Fiduciarios y el 7.58% restante distribuido de la siguiente manera: (i) Recursos líquidos depositados en cuentas de ahorro del Fondo: (i) (Caja operativa por rentas recibidas COP 1.802 y caja venta de inmuebles $200 millones; gastos pagados por anticipado (seguro todo riesgo).

COMPOSICIÓN DEL ACTIVO



Cifras en millones de pesos

6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Desempeño del portafolio

» Durante el segundo semestre de 2022 el Fondo obtuvo una rentabilidad negativa del 14,124% E.A., a continuación se muestra el resumen de las rentabilidades y volatilidades al 31 de diciembre de 2022, conforme la Ficha Técnica del Fondo.

Rentabilidad y volatilidad histórica					
Último Mes	Últimos 6 meses	Año Corrido	Último Año	Últimos 2 Años	Últimos 3 años
-76.271%	-14.124%	-2.843%	-2.843%	-0.581%	-1.505%
Volatilidad histórica					
33.757%	13.977%	10.016%	10.016%	7.175%	6.612%

Riesgos asociados al portafolio

Los inmuebles del Fondo representan el 94% 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.

Cifras en millones de pesos

6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

- Riesgo de desvalorización de los Inmuebles: Los inmuebles están expuestos al riesgo relacionado con la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del portafolio de inversiones del Fondo, con las consecuentes pérdidas en el valor de las inversiones Los resultados de los avalúos de los inmuebles que hacen parte del fondo están expuestos a cambios del ciclo económico del país, los cuales pueden afectar el rendimiento de los activos y derechos que representan las inversiones del fondo. Así mismo, los resultados económicos de los activos adquiridos por el Fondo, están expuestos a factores propios de la industria y el activo, así como a las contingencias asociadas a estos, que inciden en el desempeño del fondo, Así mismo, los resultados económicos de los activos adquiridos por el Fondo, están expuestos a factores propios de la industria y el activo, así como a las contingencias asociadas a estos, que inciden en el desempeño del fondo
- Los inmuebles cuentan con una póliza de seguros todo riesgo contratada, con la aseguradora BBVA, vigencia febrero 23 de 2022 hasta Febrero 23 de 2023 (Renovación anual)
- Riesgo de contraparte: Las contrapartes con las que el Fondo adquiere obligaciones o derechos contractuales, son los arrendatarios, usuarios, inversionistas, constructores, y compradores en el caso de la compra y venta de activos financieros. Los contratos de arrendamiento, en su gran mayoría cuentan con pólizas de seguros u otras garantía que minimizan la materialización de este riesgo. Para el caso de la venta de activos se dejan cláusulas de cumplimiento y solo se escrituran los activos. cuando se ha recibido la totalidad de los recursos acordado en las venta.
- Riesgo de Liquidez: El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado. La liquidez del fondo es monitoreada diariamente a fin de mantener una caja liquida que permita garantizar el cumplimiento de las operaciones del fondo. Mensualmente, se actualiza el modelo de liquidez, diseñado para este Fondo, con el fin de evaluar los riesgo en el nivel de caja obtenido

Cifras en millones de pesos

6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS - VALORACIÓN

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Inmueble	Ultimo Avaluado	Mes de avalúo	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Variación % Anual	Variación vs vr compra	% Fondo
Bod. ZFC 4	CBRE	Diciembre	3,109	3,370	3,458	3,496	3,044	3,106	2,649	2,804	2,939	3,020	3,108	3,605	15,35%	16%	14%
Bod. ZFC 3	CBRE	Diciembre		3,149	3,445	3,614	3,166	3,107	2,731	2,838	2,976	3,057	3,147	3,650	15,35%	16%	14%
Bod. ZFC 2	CBRE	Diciembre		4,219	4,709	5,553	4,584	4,304	3,786	3,803	3,988	4,096	4,216	4,891	15,35%	16%	19%
Local Ofix 33 Loc 102	CBRE	Diciembre		861	1,075	956	953	974	929	848	865	843	842	884	5,17%	3%	3%
Estación Soacha	CBRE	Diciembre			9,597	9,874	10,060	8,636	8,339	8,500	8,660	8,640	8,870	8,900	0.34%	-7%	34%
Local Santa Ana	CBRE	Diciembre			2,200	2,360	1,600	1,617	1,627	1,360	1,301	1,298	1,342	1,683	25,41%	-24%	6%
Locales Estación Cali	CBRE	Diciembre				1,350		1,446	1,539	840	775	690	647	785	20,71%	-42%	3%

- El valor de los inmuebles, corresponde al último avalúo realizado por la firma CBRE S.A.S, de acuerdo a las normas internacionales de información financiera NIIF.
- La firma CBRE utiliza las tres metodologías de valuación para estimar el valor razonable de cada uno de los inmuebles: (i) enfoque comparativo del mercado (ii) enfoque de ingresos; (iii) enfoque de costos. El valor estimado de mercado de cada inmueble considera un tiempo de exposición de los inmuebles al mercado abierto de doce meses.
- El día 9 de diciembre de 2022, se incorporó en los estados financieros el nuevo avalúo de los inmuebles, en cumplimiento con las normas internacionales de información financiera NIIF y circular Básica contable de la superintendencia financiera.
- El resultado fue una variación positiva del 10% frente al avalúo del año 2021.

Valor de compra

Cifras en millones de pesos

7. ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y EVOLUCIÓN DEL GASTO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	dic-2022	Análisis Vertical	dic-2021	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Efectivo	1,999	7.57%	2,602	6.79%	(603)	-23.18%
Inversiones y	10,583	40.08%	10,212	26.67%	371	3.63%
Cuentas por cobrar	-	0.00%	1,948	5.09%	(1,948)	-100.00%
Activos materiales	13,821	52.34%	23,531	61.44%	(9,710)	-41.26%
Otros activos	3	0.01%	3	0.01%	(0)	-4.00%
Total Activo	**26,406**	**100.00%**	**38,296**	**100.00%**	**(11,890)**	**-31.05%**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Activo: Al 31 de diciembre de 2022, el activo del Fondo asciende a COP 25.989 millones. representados principalmente por: (i) Inversiones en Inmuebles COP 24.404 millones; "propiedades de inversión y derechos Fiduciarios (ii) recursos líquidos en cuentas bancarias por COP 1.999 millones, (iii) otros activos por COP 3 millones gastos pagados por (seguro todo riesgo). Las variaciones más importantes se encuentran, en la liquidez; (-23%) devolución de recursos a los inversionistas; activos materiales 41%, venta de las bodegas CLIS; cuenta por cobrar -100% pago del saldo de la venta del local 121 MALL PALMA GRANDE.

El activo registra una variación del 31,05% al pasar a COP 26.406 de COP 38.296, explicada por la venta de las Bodegas CLIS, y devolución de recursos a los inversionistas del Fondo.

Cifras en millones de pesos

7. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y EVOLUCIÓN DEL GASTO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	dic-2022	Análisis Vertical	dic-2021	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Cuenta por pagar	417	1.58%	106	0.28%	311	291.88%
Total Pasivo	**417**	**1.58%**	**106**	**0.28%**	**311**	**291.88%**
Acreedores Fiduciarios	25,989	98.42%	38,189	99.72%	(12,200)	-31.95%
Total Patrimonio	**25,989**	**98.42%**	**38,189**	**99.72%**	**(12,200)**	**-31.95%**
Total Pasivo y Patrimonio	**26,406**	**100.00%**	**38,296**	**100.00%**	**(11,890)**	**-31.05%**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Pasivo: Al 31 de diciembre el pasivo del fondo tiene un valor de COP 417 millones; (i) Anticipo por la venta del local Ofix 33, por valor de COP 200 millones; (ii) Iva y retención en la fuente por pagar COP 118 millones y el saldo equivalente a cuentas por pagar de honorarios y comisiones.

Patrimonio: Al 31 de diciembre el valor del fondo es de COP 25.989 millones, disminución del 31,05% , generada por la devolución del mayor valor de unidad y aportes a los inversionistas del Fondo, durante el año 2022, por valor de 14.610 millones de pesos; (i) COP 11.908 como aportes y COP 2.702 millones como mayor valor de la unidad.

Cifras en millones de pesos

7. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y EVOLUCIÓN DEL GASTO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE RESULTADOS

(Cifras en Millones de pesos colombianos)	dic-2022	Análisis Vertical	dic-2021	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Ingresos de operaciones	5,817	22.03%	2,715	7.09%	3,102	114.25%
Gastos de operaciones	6,109	23.13%	2,059	5.38%	4,050	196.70%
Resultado del ejercicio	**(292)**	**-1.11%**	**656**	**1.71%**	**(948)**	**-144.51%**

NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS

A corte de 31 de diciembre de 2022, el Fondo registró ingresos por valor de COP 5,817 millones, la participación más importante está dada por: (i) Actualización del valor de los inmuebles de acuerdo al avalúo comercial realizado por la firma CBRE (ii) Arrendamientos 33.95%; (iii) Actualización del valor de los derechos Fiduciarios (Estación Brío y local Santa Ana 6,38%, y rendimientos de cuentas de ahorros 4,80%.

El fondo muestra un resultado contable negativo, generado por el pago de rendimientos a los inversionistas del fondo.

Cifras en millones de pesos

7. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y COMPOSICIÓN DEL GASTO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

EVOLUCIÓN DE GASTOS

Composición del Gasto Total	Dic. de 2022	Dic. de 2021	Análisis Vertical 2022	Análisis Vertical 2021	Participación / Pas+Patrim 2022	Participación / Pas+Patrim 2021
Comisión fiduciaria	339	382	5.55%	18.55%	1.28%	1.00%
Venta de inversiones	2,297	155	37.60%	7.53%	8.70%	0.40%
Otras comisiones	236	97	3.86%	4.71%	0.89%	0.25%
Revisoría fiscal	6	6	0.10%	0.29%	0.02%	0.02%
Honorarios por avalúos	22	27	0.36%	1.31%	0.08%	0.07%
Asesorías jurídicas	40	65	0.65%	3.16%	0.15%	0.17%
Otros honorarios	52	68	0.85%	3.30%	0.20%	0.18%
Impuestos prediales	177	213	2.90%	10.34%	0.67%	0.56%
Contribuciones	-	2	0.00%	0.10%	0.00%	0.01%
Seguros	19	18	0.31%	0.87%	0.07%	0.05%
Mantenimiento de inmuebles	109	148	1.78%	7.19%	0.41%	0.39%
Servicios públicos	3	15	0.05%	0.73%	0.01%	0.04%
Pago rendimientos a los inversionistas	2,702	698	44.23%	33.90%	10.23%	1.82%
Otros gastos	107	165	1.75%	8.01%	0.41%	0.43%
Total	**6,109**	**2,059**	**100.00%**	**100.00%**	**23.14%**	**5.38%**

Cifras en millones de pesos

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIERO

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

El fondo registro gastos operacionales al 31 de diciembre 2022 por valor de COP 6,109 millones: Los rubros más representativos de los gastos lo constituyen: (i) Rendimientos pagados a los inversionistas del Fondo por valor COP 2.702 millones equivalente al 44,23% sobre el total de gastos del fondo (ii) perdida contable en venta de inmuebles por valor de COP 2.297 millones equivalente al 37,60% sobre el total de los gastos del fondo (iii) Comisión de administración Fiduciaria por valor de COP 339 millones equivalente al 5,55% sobre el total de los gastos del Fondo; (iv) otras comisiones por valor de COP 236 millones equivalente al 3,86% sobre el total de gastos del fondo

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

REVISOR FISCAL

Giovanna Paola González Sánchez - Ernst & Young Audit S.A.S.
Teléfono: (601) 484 7000
Correo: giovanna.gonzalez@co.ey.com
Dirección: Carrera 11 # 98-07, Edificio Pijao, Piso 3, Bogotá, Colombia

DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO

Ana María Giraldo Rincón - Principal

Pablo Valencia Agudo - Suplente

Teléfono: (601) 610 8161 – (601) 610 8164

Correo: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com

Dirección: Carrera 10 # 97 A -13 oficina 502, Bogotá

Página Web: https://legalcrc.com/alianza-fiduciaria

Adicionalmente, usted puede remitir sus peticiones, quejas y reclamos a la dirección de Alianza : Carrera 15 No. 82 – 99, Bogotá D.C.

o puede hacerlo a través de la página web www.alianza.com.co

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA