Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza - En Liquidación

Informe de Liquidación (Rendición de cuentas)

Del 01 de enero al 30 de junio de 2022

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

INTRODUCCIÓN

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

1. Alianza Fiduciaria S.A., Sociedad Administradora del Fondo de Cerrado Inmobiliario Alianza, presenta el Informe de Rendición de Cuentas para el período comprendido entre el 01 de enero al 30 de junio de 2022.
2. Adjunto encontrará un resumen general del de los activos del Fondo, las actividades, su portafolio y desempeño.
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 y Rentabilidad
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 informe de rendición de cuentas para el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en adelante (el «Fondo») comprendido entre el 01 de enero al 30 de junio de 2022.

En el informe encontrará un resumen general de los activos del Fondo, las actividades relacionadas con la gestión de liquidación de los activos inmuebles.

Antecedentes

El fondo inició operaciones el 30 de noviembre de 2011, con un valor de COP 1.200 millones,18 inversionistas y un valor de unidad de COP 10.000 pesos. Al cierre del 30 de junio de 2022, el valor del fondo cerró en COP 36.820 millones, 78 inversionistas, 3.339.493 unidades en circulación y un valor de unidad de COP 11.025,72 pesos.

El fondo se encuentra en proceso de liquidación desde el 01 de diciembre de 2021.

Portafolio

Desde el inicio, el Fondo adquirió 17 activos.

En septiembre del año 2016 se inició el proceso de venta de los inmuebles, cuyo resultado a la fecha es la venta de ocho (8) inmuebles.

Durante el primer semestre del año 2022, el proceso electoral que se adelantó en los meses de mayo y junio generó que el proceso de salida de los inmuebles no haya sido el esperado, por lo menos en lo que tiene que ver con la salida de los inmuebles del Fondo.

No obstante lo anterior se lograron negociaciones importantes en temas de arriendo, y visitas de compradores interesados en las bodegas del portafolio de activos del Fondo.

1. RESUMEN EJECUTIVO

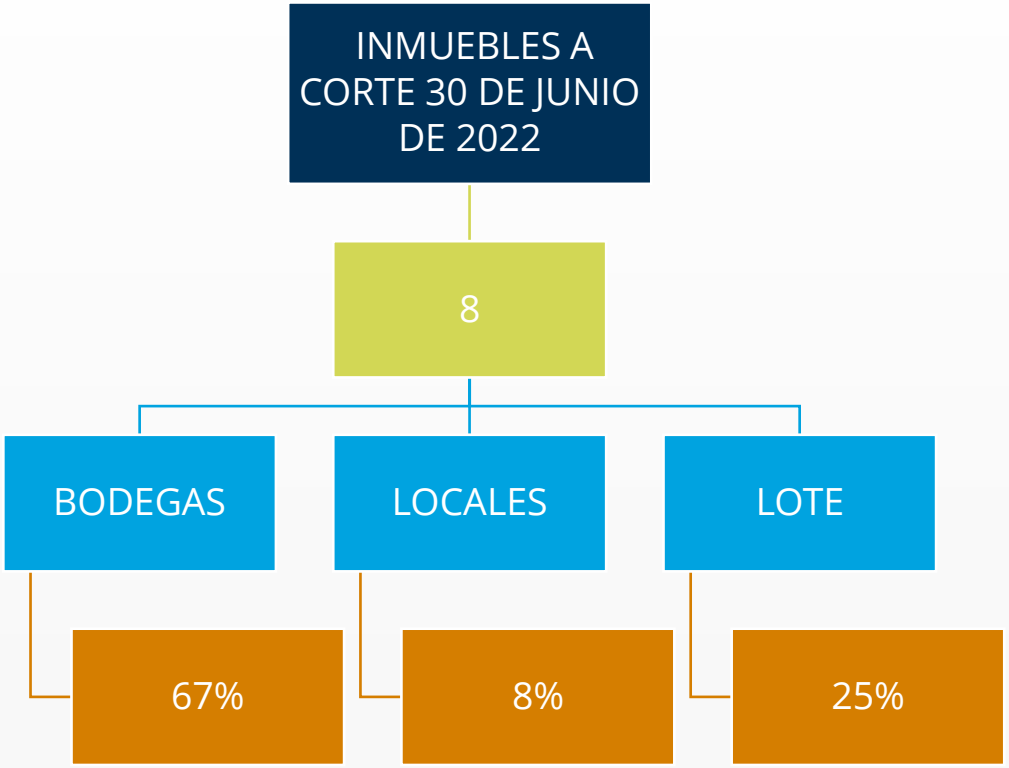
Durante el primer semestre del año se llevaron a cabo pagos de servicios públicos, impuesto predial y cuotas de administración, de cada uno de los inmuebles del Fondo. Adicionalmente, se asistió a las asambleas ordinarias y extraordinarias de los inmuebles del Fondo.

Al 30 de junio de 2022, la rentabilidad (TIR) EA desde el inicio del Fondo, es de 2,25%.

Los recursos desembolsados a los inversionistas entre capital y rendimientos desde el inicio de operaciones hasta el 30 de junio de 2022, ha sido de COP 39.229 millones lo que representa una devolución del 61% del valor de los aportes.

Aspectos relevantes del Portafolio de Inmuebles del Fondo

A la fecha de este informe el fondo cuenta con nueve (8) inmuebles en su portafolio de activos, clasificados de la siguiente manera:



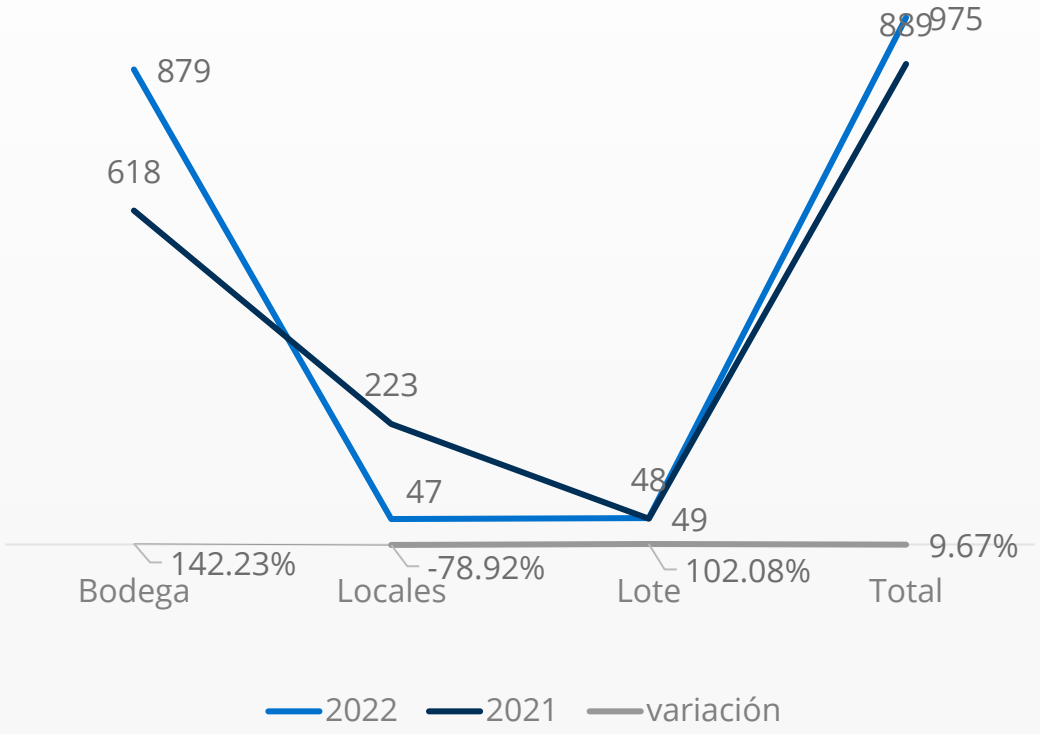
1. RESUMEN EJECTIVO

Los ingres del Fondo muestran una recuperación positiva del 9,67%, en el primer semestre del año 2022, frente a los ingresos recibidos en el primer semestre del 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 segundo semestre del año el objetivo es lograr la disminución de la vacancia en lo que tiene que ver con los locales de Cali y Medellín.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS



Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECUTIVO

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, 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 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, en el mes de enero logramos cerrar un contrato de arrendamiento con término de dos (2) años para las bodegas 3ª,4ª,5 y 6 ubicadas en Cota. Así mismo se logró cerrar una negociación para firmar contrato a un año, con renovación de dos (2) años, para una de las bodegas ubicada en Cartagena (ZFC P127-4) la cual se encontraba en contrato de corto plazo.

En lo relacionado con la devolución de recursos a los inversionistas, el comité de inversiones aprobó durante el primer semestre del año, distribución de recursos por un total de COP 3.578 millones: COP 3.108 millones a título de capital el 31 de enero de 2022 y COP 470 millones correspondiente a rentas recibidas de los inmuebles arrendados, el 5 de mayo de 2022.

Información detallada por Inmueble

Bodegas CLIS: Bodegas CLIS (seis (6) bodegas 5175 m/2): El activo está ubicado en el complejo Logístico Industria Siberia (CLIS) Vereda Vuelta Grande Municipio de Cota:

1. RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Desde marzo de 2021, cuenta con un contrato de arriendo, por un año, para dos de las bodegas, con la compañía Intramar Shiping SAS, renovado a dos (2) años el 17 de 2022. el 15 de enero se firmó un contrato de arriendo a dos (2) para las bodegas de 3, 4,5 y 6, término de duración dos (2) años, canon mensual $56,5 millones, póliza de seguro de arrendamiento, incremento anual IPC + 1 y prorrogas automáticas por el mismo periodo, si ninguna de las partes manifiesta lo contrario con por lo menos tres meses de antelación. Respecto de la salida de este activo, hemos recibido dos (2) ofertas de compra para las seis (6) bodegas, una de ellas descartada debido a que la oferta económica se encontraba lejos del valor de venta esperado, la otra se encuentra en proceso de negociación.

De igual forma seguimos trabajando con diferentes inmobiliarios, del mercado para lograr el objetivo de venta en el menor tiempo posible.

- 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. Respecto de la salida de este activo, se está trabajando con Colliers International, RV Inmobiliario, entre otros autorizados.

- 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 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. En marzo de 2020, con la declaratoria de la pandemia, se hizo una nueva negociación con el arrendatario para otorgar algunos alivios en el canon de arriendo y ampliar la duración del contrato hasta diciembre 31 de 2023.

1. RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

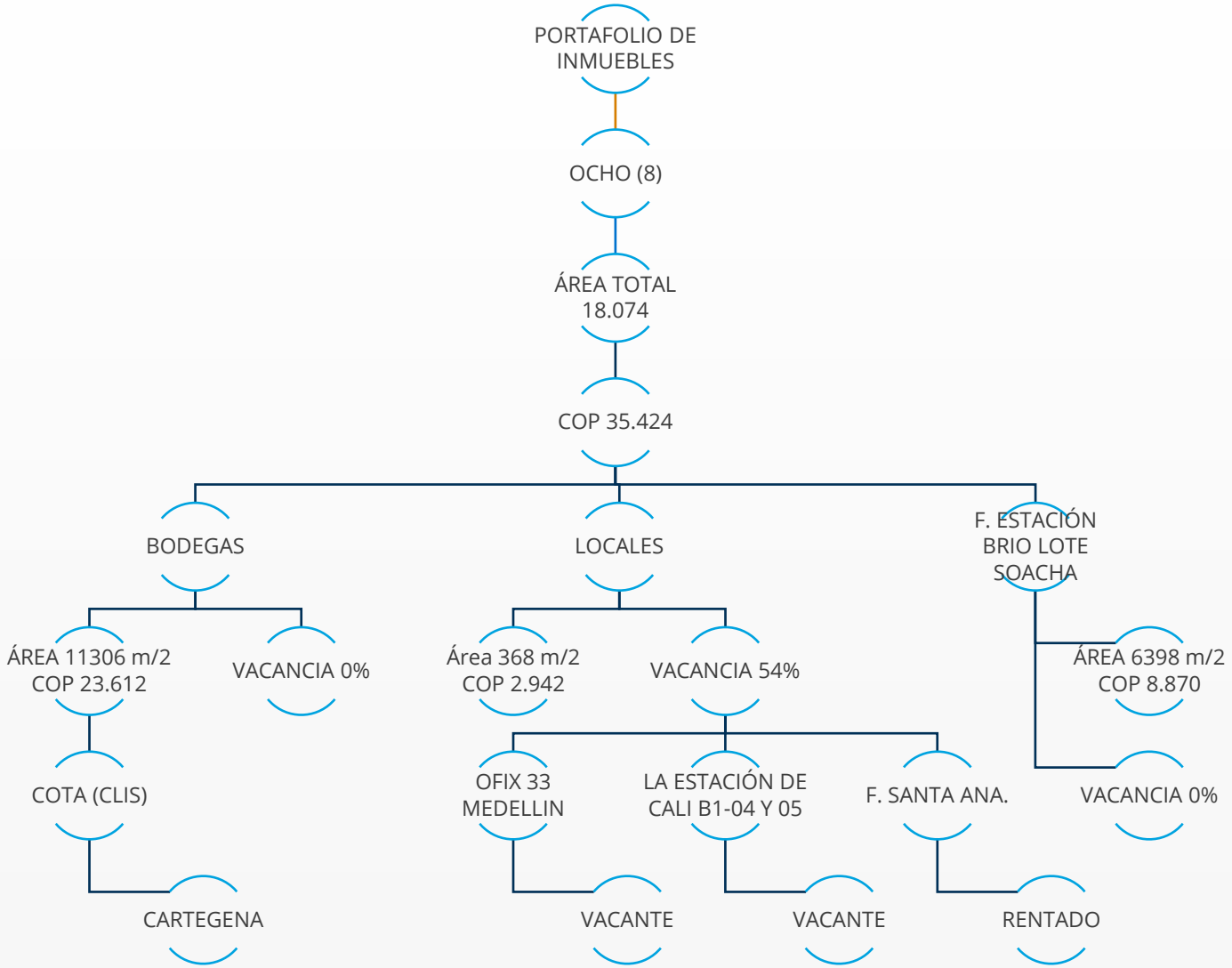
La actividad de Prosalon (Comercialización de productos cosméticos), ha tenido una recuperación lenta, debido a los efectos de la pandemia y sus ventas no han logrado recuperase del todo, debido a que la ubicación de este centro comercial es zona de oficinas, cuyo retorno a la normalidad aún no se encuentra al 100%. Debido a lo anterior y por solicitud del arrendatario, la sociedad administradora decidió mantener durante el año 2022, los alivios otorgados en el año 2020 y 2021, en el canon mínimo garantizado, : Enero a junio $5 millones, julio-agosto $6,5 millones, a partir del mes de noviembre, se retoma el canon full. Las condiciones antes mencionadas fueron consultadas y aprobadas por el comité de inversiones del Fondo.

- Local Ofix 33: Local Ubicado en el centro Empresarial Ofix 33 en la ciudad de Medellín. Actualmente se encuentra vacante. Para la salida de este activo estamos trabajando de la mano con Colliers International, para lograr la ocupación o venta del inmueble.
- 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.
- Lote 32-2 Bodega 2 ZFC: Ubicada en la Zona Franca de la ciudad de Cartagena. Para la salida de este activo, contamos con el apoyo de algunos Brokers Inmobiliarios, incluido, Desarrolladora de Zona Franca, el objetivo es lograr la venta en el segundo semestre del año.
- P127- 3 Bodega 3 ZFC. Ubicada en la Zona Franca de la ciudad de Cartagena. Se encuentra arrendada desde el año 2017, a Distriservices SAS, con renovación anual el 17 de julio de 2022. Para la salida de este activo, contemos con el apoyo de algunos Brokers Inmobiliarios, incluida Desarrolladora de Zona Franca, el objetivo es lograr la venta en el segundo semestre del año
- P127-4 Bodega 4 ZFC: Ubicada en la Zona Franca de la ciudad de Cartagena: Actualmente se encuentra arrendada a COLDEPOSITOS SAS, en contrato a un (1) con renovación de dos (2) años.

Al igual que las bodegas Lote 32-2 y P127-3, contamos con el apoyo de la Desarrolladora de Zona Franca entre otros Brokers, para lograr la salida de estos activos.

1. RESUMEN EJECUTIVO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA



1. RESUMEN EJECUTIVO

Comité de Inversiones y Asamblea de Inversionistas

» Comité de Inversiones: Durante el primer 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 tres (3) reuniones ordinarias, durante el primer semestre, dando cumplimiento a lo establecido en el reglamento y decreto 2555.

Información relevante

» En el mes de enero se llevó a cabo la distribución de capital correspondiente a la venta del local 121 MALL PALMA GRANDE.

» El 5 de mayo se llevó a cabo el pago de rendimientos a los inversionistas por valor de $470 millones, producto de la renta recibida por arrendamiento de los inmuebles.

Cordialmente

Alianza Fiduciaria, Sociedad Administradora, del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza

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 (10)	COP 28.143 MILLONES
Redenciones a título de rendimientos	COP 11.084 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 31/12/2021	COP 36.820
Valor de la unidad en pesos	COP 11.025,72
Unidades en circulación	3,339,493
Número de inversionistas	78
Aportes de Capital	COP 64.095
Capital Invertido	COP 58.254
Comisión de entrada	COP (812)
Aportes devueltos	COP 28.143
Rendimientos distribuidos	COP 11.084

Cifras en millones de peso

Rentabilidad y múltiplos de desempeño

TIR 1	2,25%
TIR 2	2,42%
DPI (Distribución/Aportes) A	0,61x
RVP (Vr Fondo /Aportes) B	0,57x
TVP (Valor Total/Aportes) (4)	1,19
Rentabilidad últimos seis meses	10,14%

(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)

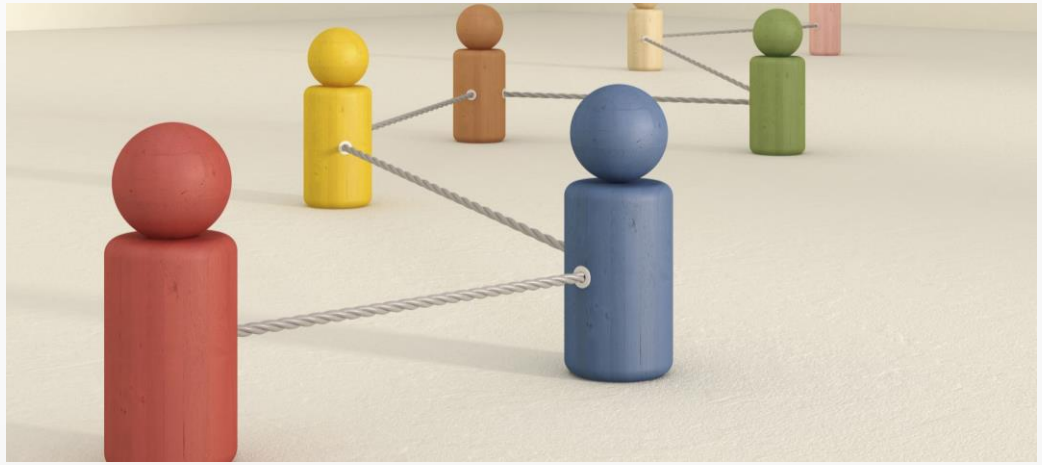
(5) TVPI (Valor Total / Aportes) [A+B]

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	3.108
Total Aportes Devueltos	28.143

RELACIÓN DE RENDIMIENTOS PAGADOS POR AÑO

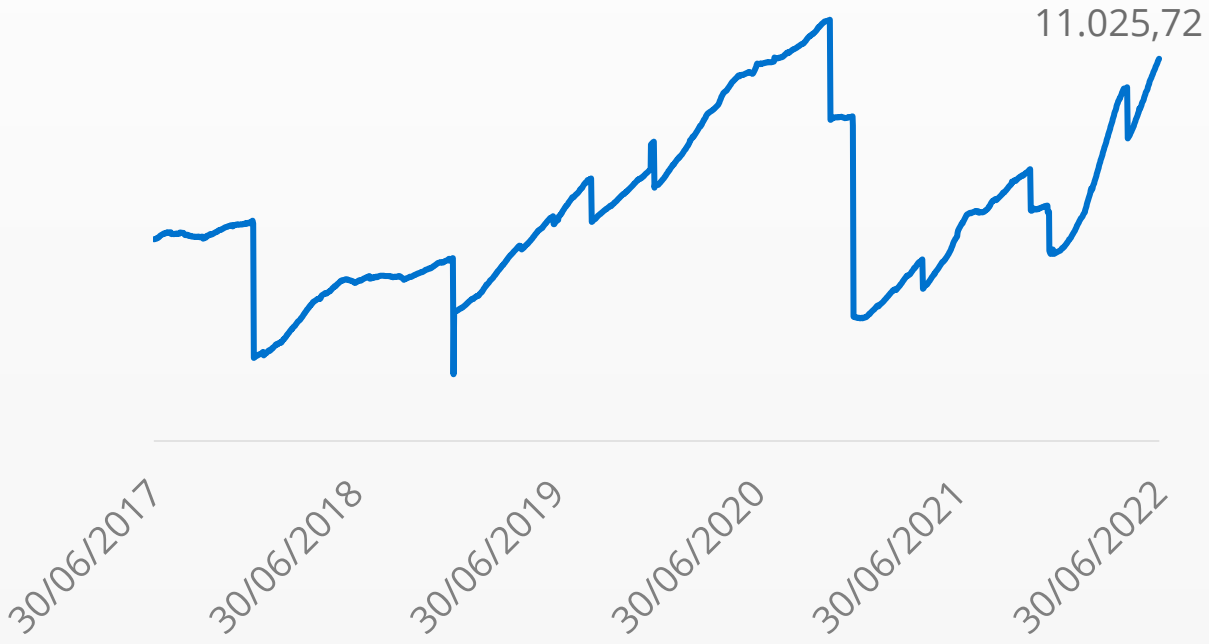
Rendimientos pagados 2012	934
Rendimientos pagados 2013	2.240
Rendimientos pagados 2014	2.356
Rendimientos pagados 2015	1.980
Rendimientos pagados 2016	684
Rendimientos pagados 2017	222
Rendimientos pagados 2019	500
Rendimientos pagados 2020	1.000
Rendimientos pagados 2021	698
Rendimientos pagados 2022	470
Total Rendimientos pagados	11.084
Total rendimientos +Capital	39.227

Cifras en millones de pesos

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

Durante el primer semestre del año 2022, el valor de la unidad del Fondo presentó una variación positiva de 4,9% respecto del semestre anterior, al pasar a 11.025,72 frente a 10.509,82 a 31 de diciembre de 2021, atribuible principalmente a la valorización generada por la actualización diaria de los inmuebles al valor de UVR publicado por el banco de la república, distribución de rendimientos a los inversionistas y el resultado de la valoración diaria, (alícuotas de arrendamientos, menos los gastos de operación del Fondo).

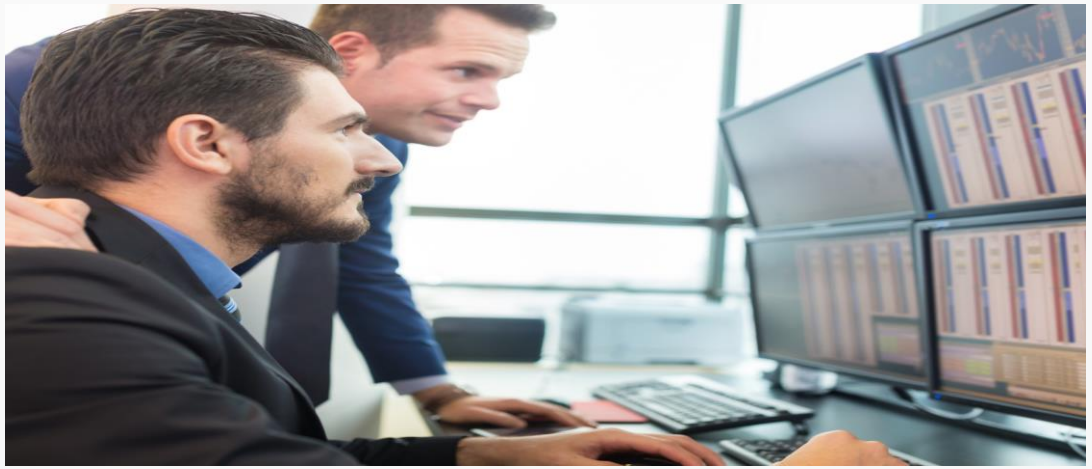
EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD EN PESOS



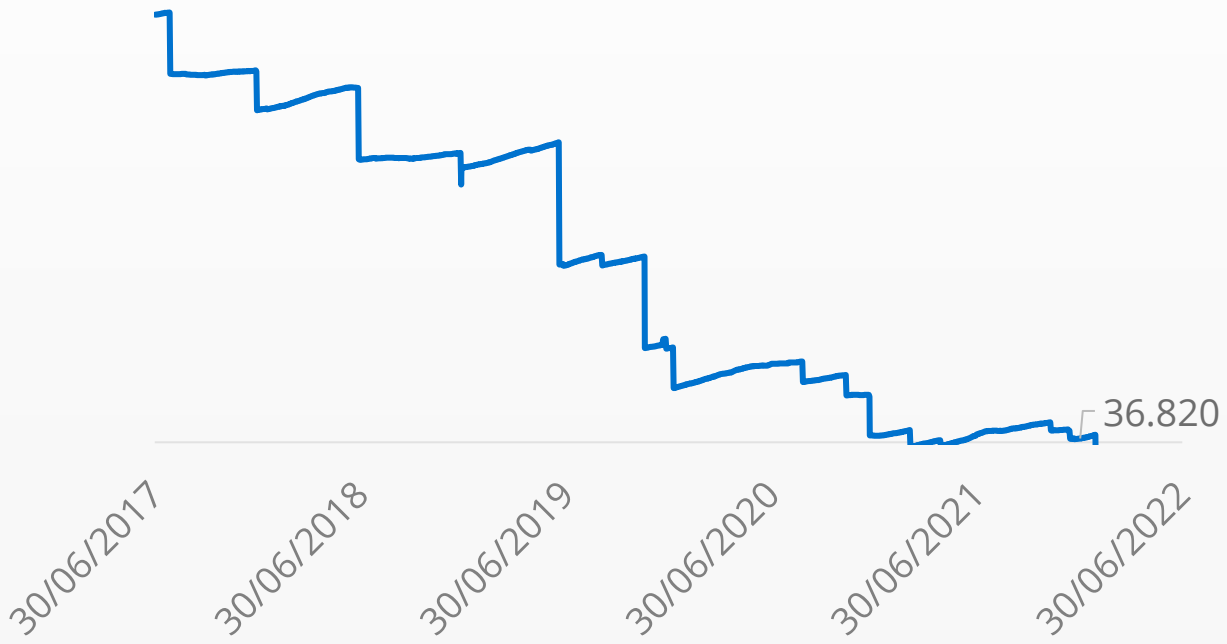
5. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD Y VALOR DEL FONDO

La gráfica muestra la variación del valor Fondo, desde el 30 de junio de 2017 hasta el 30 de junio de 2022.

El valor del fondo al 30 de junio de 2022, es de COP 36.820 millones, presenta una disminución frente al segundo semestre del año 2021, de -3,59% (COP -1.369 millones) la cual se presenta principalmente: (i) Redención de Aportes a los inversionistas el 31 de enero de 2022, valor de COP 3.108 millones (ii) Entrega de rendimientos a los inversionistas del Fondo el 05 de mayo de 2022, por valor de COP 470 millones y; (iii) el resultado de la operación normal del Fondo.

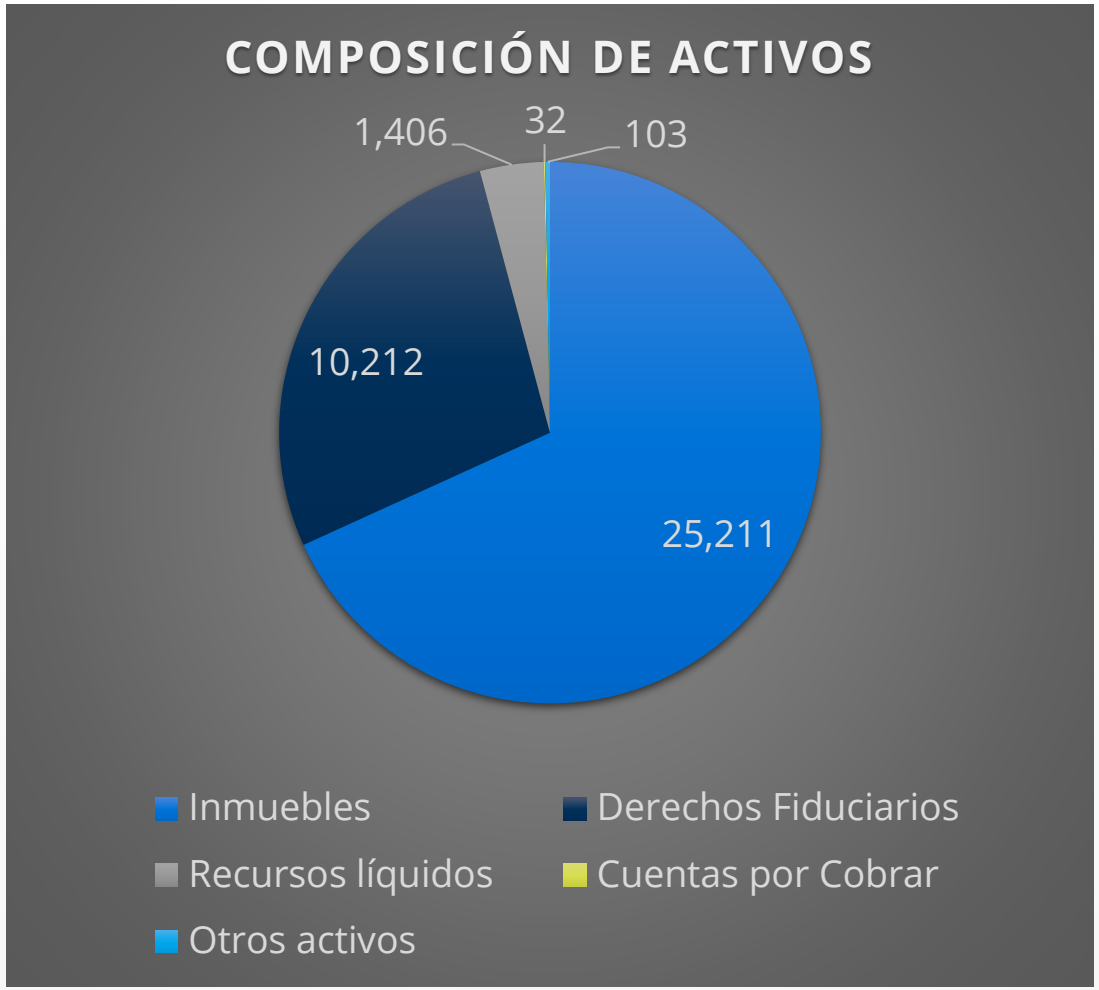


EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL FONDO EN COP MILLONES



6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Al 30 de junio de 2022, el activo del Fondo suma COP 36.965 millones. El 96% COP 33.743 millones, corresponde a la inversión en inmuebles incluido el valor de derechos Fiduciarios y el 4% restante distribuido de la siguiente manera: (i) Recursos líquidos depositados en cuentas de ahorro del Fondo: (iI) Caja operativa por rentas recibidas COP 1.405 millones); cuentas por cobrar correspondiente a: Canon de arriendo de la bodega P127-3 Distriservices S.AS., cancelado la primera semana de julio y otros activos COP 103 millones, correspondiente al Impuesto Predial pendiente por amortizar y seguro todo riesgo.



Cifras en millones de pesos

6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Desempeño del portafolio

» Durante el primer semestre de 2022 el Fondo obtuvo una rentabilidad de 10,146% E.A., a continuación se muestra el resumen de las rentabilidades y volatilidades al 30 de junio 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
13.801%	10.146%	10.146%	4.361%	0.062%	1.356%
Volatilidad histórica					
0.105%	1.865%	1.865%	1.981%	4.057%	3.458%

Riesgos asociados al portafolio

Los inmuebles del Fondo representan el 96% 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.

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 2021 hasta Febrero 23 de 2022 (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

6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Evolución del valor de compra conforme al último avalúo

Inmueble	Ultimo Avaluado	Mes de avalúo	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Valor en libros 30 de junio de 2022	Variación % Anual	Variación vs vr compra	% Fondo
Bodega Siberia	CBRE	Diciembre	8,803	9,367	10,600	10,550	10,563	11,342	11,362	11,925	12,520	11,210	11,510	12,364	2,7%	40%	34%
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	3,339	2,7%	7%	9%
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	3,380	2,7%	7%	9%
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	4,529	2.7%	7%	12%
Local Ofix 33 Loc 102	CBRE	Diciembre		861	1,075	956	953	974	929	848	865	843	842	904	2,7%	5%	2%
Estación Soacha	CBRE	Diciembre			9,597	9,874	10,060	8,636	8,339	8,500	8,660	8,640	8,870	8,870	2,7%	-8%	24%
Local Santa Ana	CBRE	Diciembre			2,200	2,360	1,600	1,617	1,627	1,360	1,301	1,298	1,342	1,342	2,7%	-39%	4%
Locales Estación Cali	CBRE	Diciembre				1,350		1,446	1,539	840	775	690	647	695	2,7%	-49%	2%

Valor de compra

- El valor del de los inmuebles para el año 2022, corresponde al valor en libros actualizado diaria, al valor de UVR publicado por el banco de la república.
- Cifras en millones de pesos

7. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y COMPOSICIÓN DEL GASTO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO	Jun-2022	Análisis Vertical	Jun-2021	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Variación Absoluta	Variación Relativa
Efectivo	1,406	3.80%	2,359	6.12%	(954)	-40.41%
Inversiones	10,212	27.63%	9,938	25.79%	274	2.76%
Cuentas por cobrar	32	0.09%	40	0.10%	(8)	-19.96%
Activos Materiales	25,211	68.20%	26,055	67.61%	(844)	-3.24%
Otros Activos	103	0.28%	147	0.38%	(44)	-29.76%
Total Activo	**36,964**	**100.00%**	**38,539**	**100%**	**(1,575)**	**-4.09%**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A corte de 30 de junio de 2022, el activo del Fondo asciende a COP 36.964 millones. representados principalmente por: (i) Inversiones en Inmuebles COP 35.423 millones; “propiedades de inversión y derechos Fiduciarios (ii) recursos líquidos en cuentas bancarias por COP 1.406 millones, (iii) cuenta por cobrar COP 32 millones y otros activos por COP 103 millones gastos pagados por anticipado pendientes por amortizar (Impuesto predial y seguro todo riesgo).

El activo del Fondo registra una variación negativa del 4.09% frente al 30 de junio del año 2022, explicada por la devolución de recursos a los inversionistas durante el año 2022, y el efecto de la valoración diaria del Fondo.

Cifras en millones de pesos

7. ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y EVOLUCIÓN DE GASTOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

PASIVO Y PATRIMONIO	Jun-2022	Análisis Vertical	Jun-2021	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Variación Absoluta	Variación Relativa
Cuentas por Pagar	94	0.25%	59	0.15%	35	58.14%
Otros pasivos	50	0.14%	90	0.23%	(40)	-44.35%
Total Pasivo	**144**	**0.39%**	**149**	**0.39%**	**(5)**	**-3.54%**
Acreedores Fiduciarios	36,820	99.61%	38,390	99.61%	(1,570)	-4.09%
Total Patrimonio	**36,964**	**100.00%**	**38,539**	**100.00%**	**(1,575)**	**-4.09%**
Total Pasivo y Patrimonio	**36,964**	**100%**	**38,539**	**100%**	**(1,575)**	**-4.09%**

Cifras en millones de pesos

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Pasivo

A corte del 30 de junio de 2022 el pasivo del Fondo asciende a COP 144 millones. representados principalmente por: (i) Comisiones y honorarios COP 33 millones; (ii) Impuestos por valor de COP 111 millones.

Patrimonio

Los acreedores fiduciarios como aportes de los adherentes presentan una disminución negativa del 4.09% al pasar a COP 36.964 millones de COP 38.539 millones al corte de 30 de junio de 2021 respectivamente producto de: (i) Distribución de Capital a los inversionistas realizada el 31 de enero de 2022, por valor de COP 3.108 millones; (ii) Pago de rendimientos el 05 de mayo de 2022, por valor de COP 470 millones, así como la afectación al resultado del Fondo producto de la actualización del valor de los inmuebles (Avalúos) y la valoración diaria del Fondo.

7. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y EVOLUCIÓN DE GASTOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE RESULTADOS

Cifras en Millones de Pesos	Jun-2022	Análisis Vertical	Jun-2021	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Variación absoluta	Variación relativa
Ingresos de operación	2,695	7.29%	1,689	4.38%	1,006	59.56%
Gastos de operación	956	2.59%	832	2.16%	124	14.87%
Resultado del ejercicio	**1,739**	**4.70%**	**857**	**2.22%**	**882**	**102.98%**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al cierre del 30 de junio de 2022, el fondo muestra un resultado contable positivo de COP 1.739 millones de pesos, y un incremento del 102.98% frente a junio 30 del año 2021, la variación obedece a que la actualización del valor de los inmuebles al valor de la UVR publicada por el banco de la república, y el incremento de los ingresos por arrendamientos, en comparación con el 2021.

Cifras en millones de pesos

ESTADOS FINANCIEROS, NOTAS Y EVOLUCIÓN DE GASTOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

EVOLUCIÓN DE GASTOS

Composición del gasto	Jun-2022	Jun-2021	Análisis Vertical-2022	Análisis Vertical-2021	Participación /Patrimonio	
					30/06/2022	30/06/2021
Comisión fiduciaria	170	188	17.78%	22.63%	0.46%	0.49%
Otras comisiones	12	62	1.26%	7.46%	0.03%	0.16%
Revisoría fiscal	3	3	0.30%	0.35%	0.01%	0.01%
Avalúos	13	0	1.36%	0.00%	0.04%	0.00%
Asesorías jurídicas	23	33	2.41%	3.92%	0.06%	0.08%
Otros honorarios	33	6	3.45%	0.72%	0.09%	0.02%
Impuestos y tasas	87	118	9.10%	14.16%	0.24%	0.31%
Contribuciones, afiliaciones y transferencias	3	2	0.31%	0.18%	0.01%	0.00%
Seguros	9	8	0.94%	0.95%	0.02%	0.02%
Mantenimiento y reparaciones	92	26	9.62%	3.11%	0.25%	0.07%
Pago Rendimientos a los Inversionistas	470	298	49.17%	35.82%	1.27%	0.77%
Otros gastos	41	89	4.29%	10.70%	0.11%	0.23%
Total gastos	**956**	**832**	**100.00%**	**100.00%**	**2.59%**	**2.16%**

Cifras en millones de pesos

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Los gastos operacionales al 30 de junio de 2022 ascienden a COP 956 millones. Los rubros más representativos de los gastos lo constituyen:(i) rendimientos pagados a los inversionistas del Fondo por valor COP 470 millones equivalente al 49,17% sobre el total de los gastos del Fondo; (ii) la comisión de administración por valor de COP 170 millones equivalente al 19,04% sobre el total de gastos del fondo; (iii) Mantenimientos y Reparaciones por valor de COP 92 millones equivalente al 9,62% (iv) Impuestos y Tasas por valor de COP 87 millones equivalente al 9,10%; (v) otros gastos por valor de COP 41 millones (Incluye administración y servicios públicos de inmuebles vacantes) equivalente al 4.29% sobre el total de gastos del Fondo; (vi) el 8,78% restante corresponde a honorarios, comisiones por servicios comerciales, asesorías jurídicas, seguros y contribuciones.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Alianza

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO

Giovanna Paola Gonzalez Sanchez - Ernst & Young Audit S.A.S.

Teléfono: (601) 484 7000 – (601) 484 7634

Dirección: Carrera 11 # 98-07, Edificio Pijao, Piso 3, Bogotá, Colombia

giovanna.gonzalez@co.ey.com

DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO

Ana María Giraldo Rincón

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

Dirección: Carrera 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity

defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.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