VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza - En Liquidación

Informe de Liquidación al 31 de diciembre de 2023

Del 01 de julio al 31 de diciembre de 2023

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 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

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

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

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

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 2023 el valor del fondo cerró en COP 26.225 millones, 78 inversionistas, 2.463.911,76 unidades en circulación y un valor de unidad de COP 10.643,57 pesos con cincuenta y siete centavos.

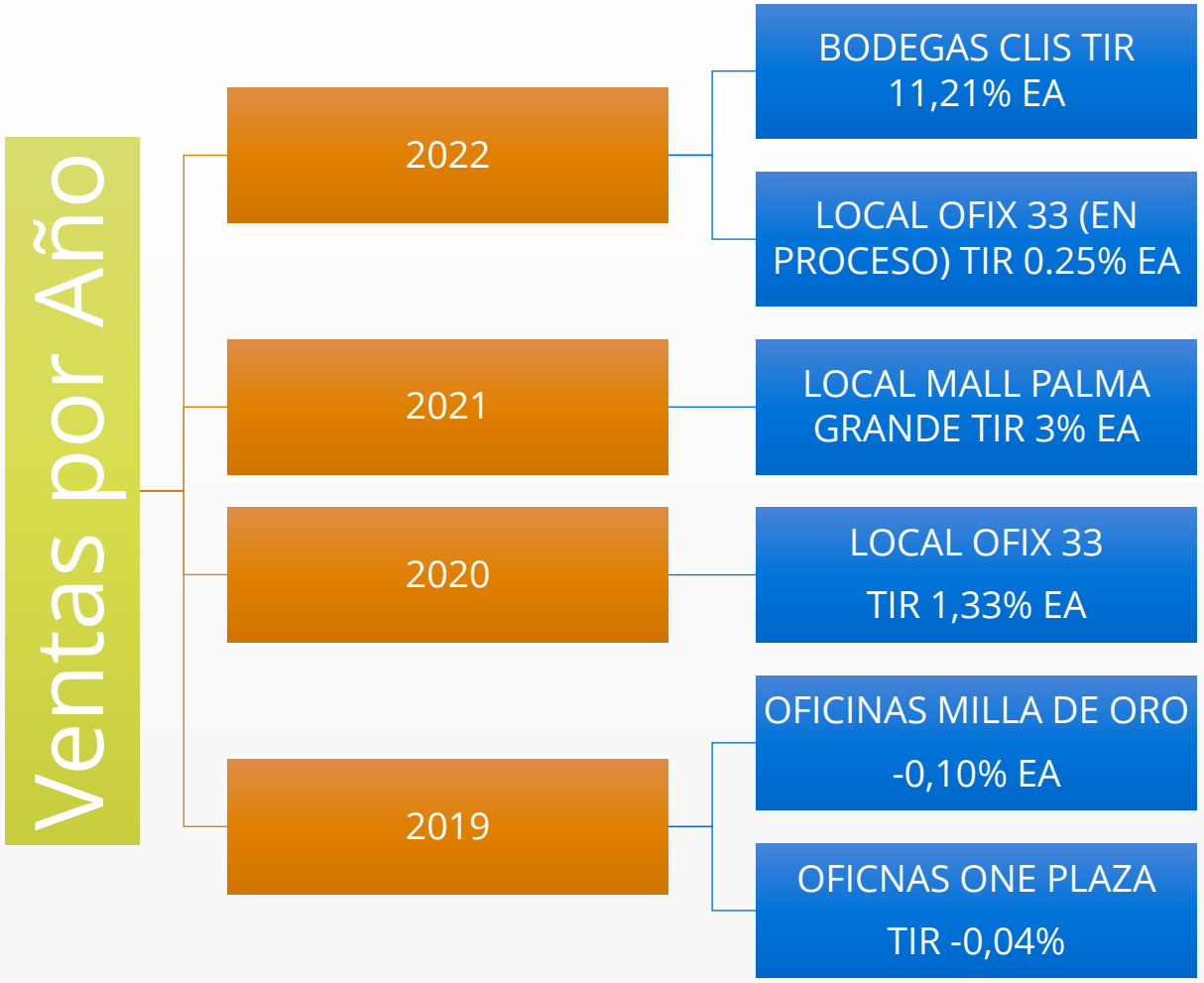
En septiembre del año 2016 se inició el proceso de venta de los inmuebles, y desde el 01 de diciembre de 2021, el fondo se encuentra en proceso de liquidación por vencimiento de su periodo de duración.

- 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.
- El 01 de diciembre de 2021 se llevó a cabo reunión extraordinaria de inversionistas, donde se notificó a los inversionistas que el Fondo el estado del Fondo, “En liquidación”, así mismo los inversionistas aprobaron la sociedad administradora como liquidador del Fondo.
- El 9 de febrero del año 2023, se llevó a cabo asamblea de inversionistas extraordinaria, en la cual fue aprobada prorroga de un año para la liquidación de los activos que se encuentran en el portafolio del Fondo.
- La situación actual del Fondo es “En Liquidación” desde el 01 de diciembre de 2021, el fondo se encuentra en proceso de liquidación.
- Desde el inicio, de la liquidación del fondo, se ha gestionado la venta de seis bodegas y dos locales, ubicados en Cota y Medellín respectivamente.
- Durante el año el fondo devolvió recursos a los inversionistas por valor de COP 1.252 millones.

Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECUTIVO VENTA DE INMUEBLES DESDE EL AÑO 2019

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA



Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECTIVO PORTAFOLIO DE INMUEBLES

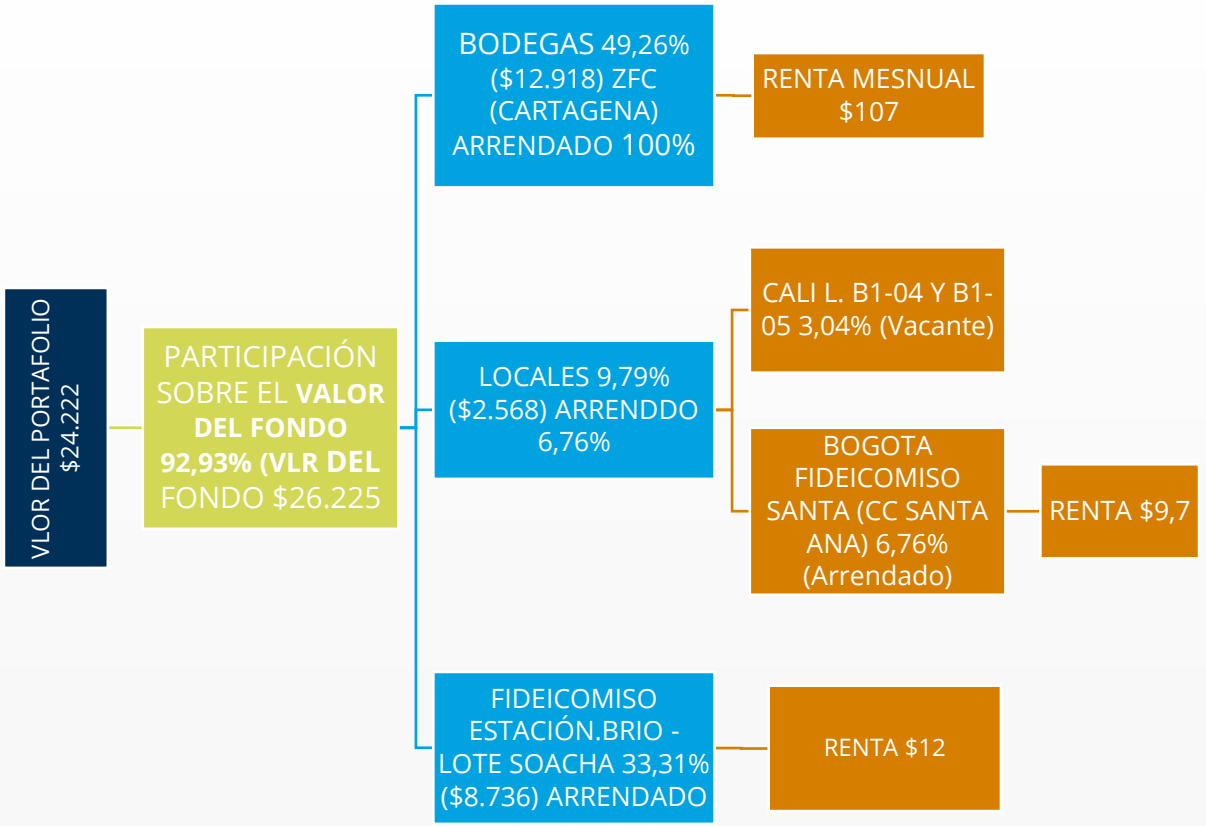
Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

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

Al 31 de diciembre de 2023, la rentabilidad (TIR) EA desde el inicio del Fondo, es de 2,36%.

Los recursos desembolsados a los inversionistas entre capital y rendimientos desde el inicio de operaciones hasta el 31 de diciembre de 2023, es de COP 51.511 millones lo que representa el 80% sobre el valor de los aportes.

A la fecha de este informe el fondo tiene en su portafolio siete (7) inmuebles (Tres (3) bodegas, Tres (3) locales y un (1) lote) (Ver gráfico).

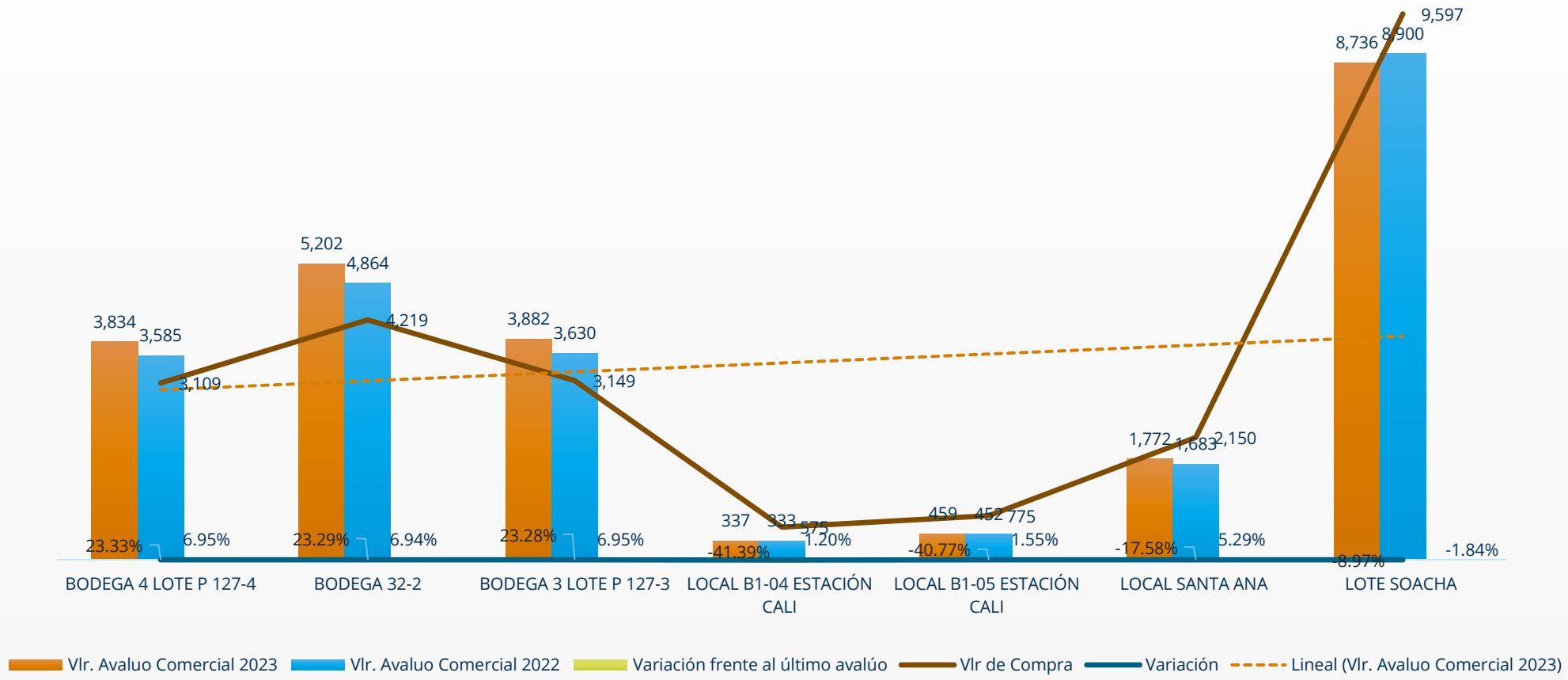


Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECUTIVO VALORACIÓN DE INMUEBLES

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

VALORACIÓN DE ACTIVOS INMUEBLES



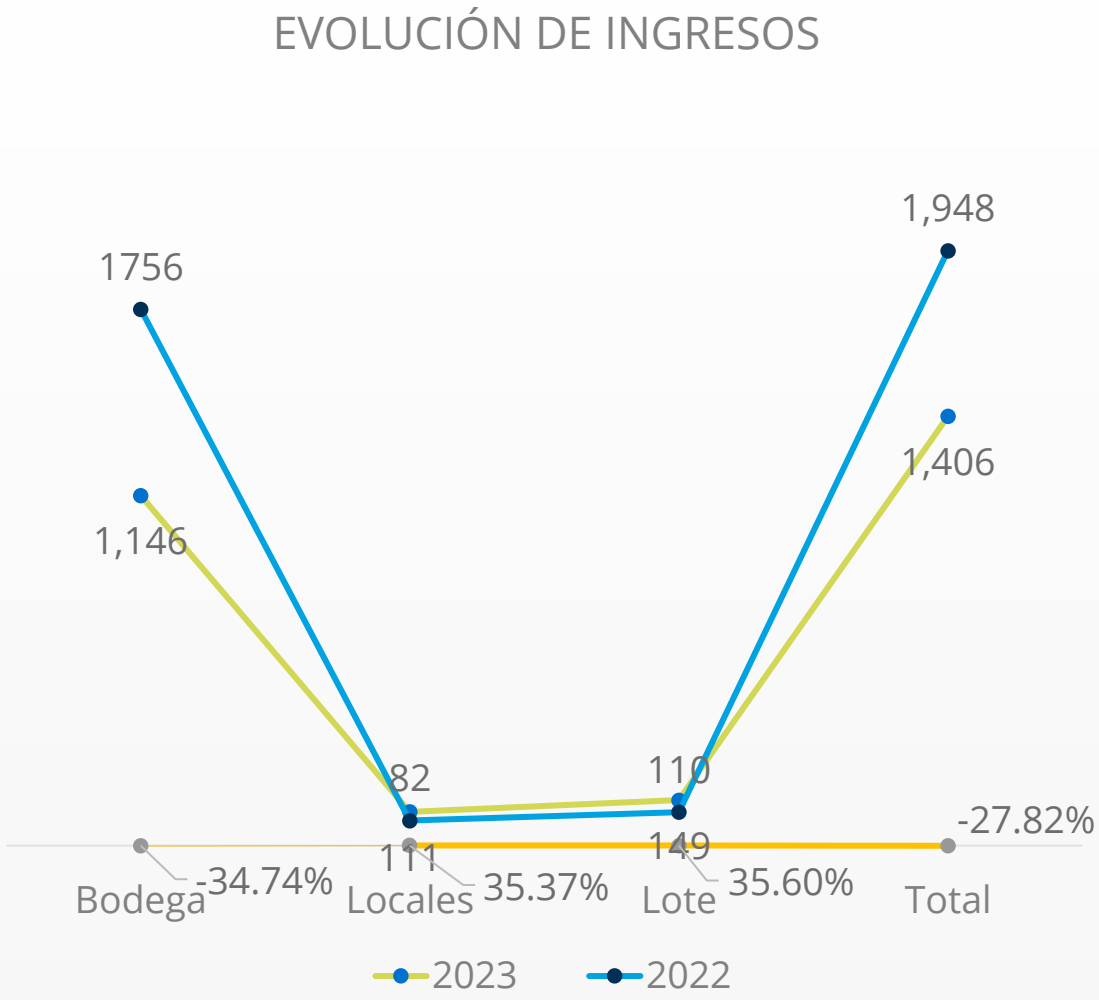
Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECUTIVO –EVOLUCIÓN DE INGRESOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

A continuación, presentamos la evolución de los ingresos del 1 de enero al 31 de diciembre del año 2023

- Rentas de los inmuebles arrendados; y rendimientos en cuenta de ahorros. Respecto del año 2022, se observa una disminución en el total de ingreso por arrendamientos del 27,82%, luego de la venta de las bodegas CLIS, ubicadas en Cota.
- El incremento en el rubro de locales y lote obedece a los incrementos anuales aplicados a los cánones de arrendamiento.
- Para el primer semestre del año, esperamos concretar la venta o arriendo de los locales ubicados en de Cali.



Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECUTIVO PERSPECTIVAS DE LA LIQUIDACIÓN

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

- Durante el año 2023, Alianza como Sociedad administradora y liquidador del Fondo, enfocando esfuerzos que contribuyan al cumplimiento del plan de liquidación presentado en la asamblea a los inversionistas, el cual tiene como objetivo principal la venta de los inmuebles del Fondo, 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. Si bien no se logró cerrar la venta de ninguno de los activos del portafolio del Fondo, se realizaron gestiones importantes, que esperamos se materialicen en el primer semestre del año 2024.
- A continuación, se relacionan algunos impactos generados en el mercado a los inmuebles del portafolio de activos del Fondo, de acuerdo con el tipo y ubicación:
- Bodegas, ubicadas en la zona franca de Cartagena: La reforma tributaria generó un impacto en las zonas francas del país, que limitan los beneficios que gozaban los usuarios de estas zonas. Lo anterior, sumado a la incertidumbre que vive el país, se ve reflejado en el poco interés de inversionistas en la compra de bodegas en ZFC. Cabe mencionar que en términos de renta la situación es más optimista, tanto así que a la fecha las unidades disponibles para renta están prácticamente agotadas. Desarrolladora de Zona Franca es el principal aliado para la salida de este activo.
- Teniendo en cuenta la vida útil de las cubiertas, el cambio climático, fue necesario contratar un diagnóstico técnico, para establecer la situación de cada una de las cubiertas debido a al frecuente reporte de filtración de agua, en las bodegas 32-2 y P127-4. El resultado del diagnóstico es que se debe reemplazar el 100% de las tres cubiertas cuyo costo estimado es de aproximadamente COP 2.000 millones de pesos, para las tres (3) bodegas.

1. RESUMEN EJECUTIVO PERSPECTIVAS DE LA LIQUIDACIÓN

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

- En reunión del 20 de diciembre de 2023, la sociedad administradora y liquidador del Fondo, presentó al comité de inversiones una propuesta para atender inicialmente el cambio de las dos cubiertas más afectadas, L.32-2 y P127-4, con un costo estimado de $1.214 millones de pesos, para ejecutar el primer semestre del año 2024, el cual fue aprobado por unanimidad, considerando un monto adicional para la inspección de la obra que aún está por definir. La bodega P127-3, se hará seguimiento, para intervenir en el segundo semestre del año.
- Para las tres (3) bodegas se actualizó el valor mediante avalúo comercial al 31 de diciembre de 2023, cuyo resultado fue una valorización del 6,95% frente al avalúo del año 2022 y frente al valor de compra el 23%.
- Derecho Fiduciario Local Santa Ana: Ubicado en Bogotá, el mercado objetivo son personas naturales, por esta en mes de octubre se entregó la comercialización en exclusiva a Colliers International, fortalecer la labor comercial en el centro comercial y lograr la salida de este activo. Actualmente se encuentra arrendado a la marca Cromantic. En el mes de diciembre se actualizó el valor del local, mediante avalúo comercial cuyo resulto es una valorización del 5% frente al avalúo del año 2022.
- Lote ubicado en Soacha (Fideicomiso estación Brío): Se está comercializando en exclusividad con un bróker especializado, (Colliers International) el objetivo es lograr encontrar un potencial inversionista para la salida de este activo. En el mes de diciembre se actualizó el valor del local, mediante avalúo comercial cuyo resulto es una desvalorización del 2% frente al avalúo del año 2022.
- Locales B1-04 y B1-05: Locales de 63 y 85 m/2, ubicados en Cali, Centro comercial La Estación de Cali. En el mes de octubre se entregó la comercialización exclusiva a Colliers International, a fin de agilizar el proceso de venta de los dos Locales.
- Si bien se recibieron propuestas de compra para algunos de los locales, el valor de compra ofertado estaba muy por debajo de los precios de mercado, de inmuebles con características similares, y no se logró llegar a un acuerdo con el potencial comprador.

Cifras en millones de pesos

1. RESUMEN EJECUTIVO INFORMACIÓN RELEVANTE ASAMBLEA Y COMITÉ DE INVERSIONES

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

REUNIONES DE COMITÉ DE INVERSIONES Y ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

- En febrero de 2023, se llevó a cabo asamblea extraordinaria de inversionistas del Fondo, la cual aprobó prorroga de un año adicional para la liquidación del Fondo.
- 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 2023, dando cumplimiento a lo establecido en el reglamento del Fondo y el decreto 2555.

INFORMACIÓN RELEVANTE

- El 30 de agosto de 2023 se llevó a cabo pago de rendimientos a los inversionistas por valor de $400 millones a prorrata de su participación en el Fondo. En el primer semestre del año, se dispondrá de recursos líquidos del Fondo por valor aproximado de $1.300 millones.
- Durante el primer trimestre del año la sociedad administradora estará convocando, a una reunión extraordinaria de inversionistas, para: (a) Presentar el informe de gestión para la liquidación del Fondo y poner a consideración de la asamblea, la prórroga de un año más para la 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 31/12/2023	COP 26.225
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 37.795
Rendimientos distribuidos	COP 13.716

Rentabilidad y múltiplos de desempeño

TIR	2.36%
DPI (Distribución/Aportes) A	0.80
RVP (Vr Fondo /Aportes) B	0.41
TVP (Valor Total/Aportes) (4)	1.21
Rentabilidad últimos seis meses	-0.74%

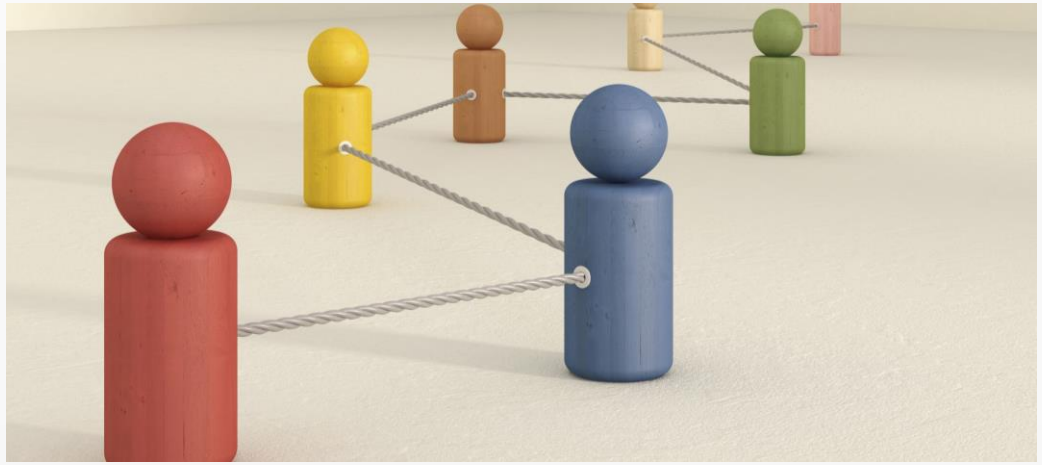
Cifras en millones de peso

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
Devolución de aportes 2023	852
Total: Aportes Devueltos	37.795

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
Rendimientos pagados 2023	400
Total: Rendimientos pagados	13.716

Cifras en millones de pesos

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

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

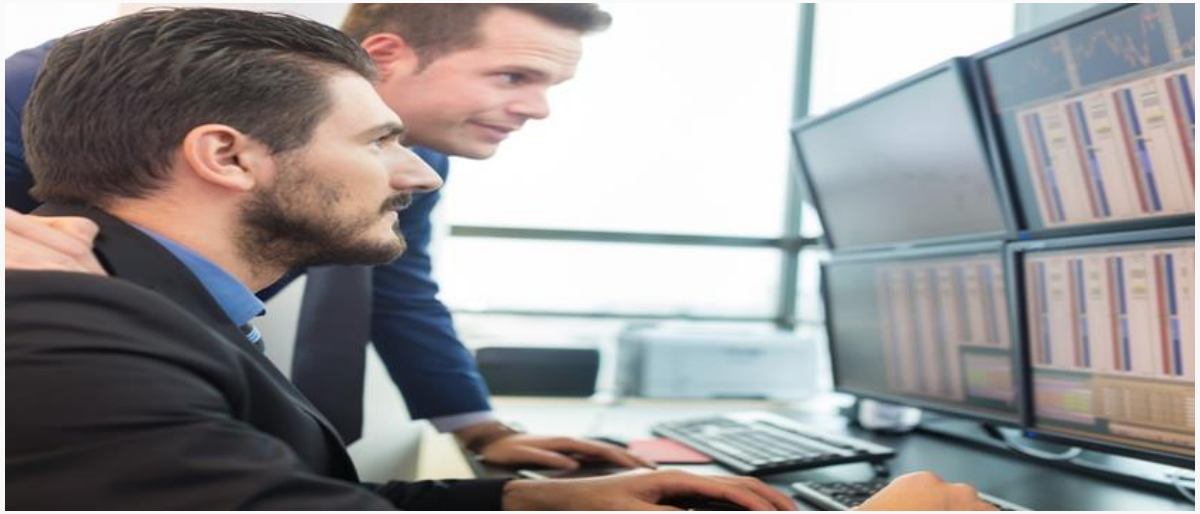
- Durante el segundo semestre del año 2023, el valor de la unidad del Fondo presentó una variación positiva del 4,24% al pasar a 10.643,57 de 10.211,06 al 31 de diciembre de 2022, atribuible principalmente a:
- Actualización del valor de los inmuebles, conforme al avalúo comercial y valoración diaria del fondo, por renta de inmuebles, gastos de operación y los rendimientos de la cuenta de ahorros.

Cifras en millones de pesos

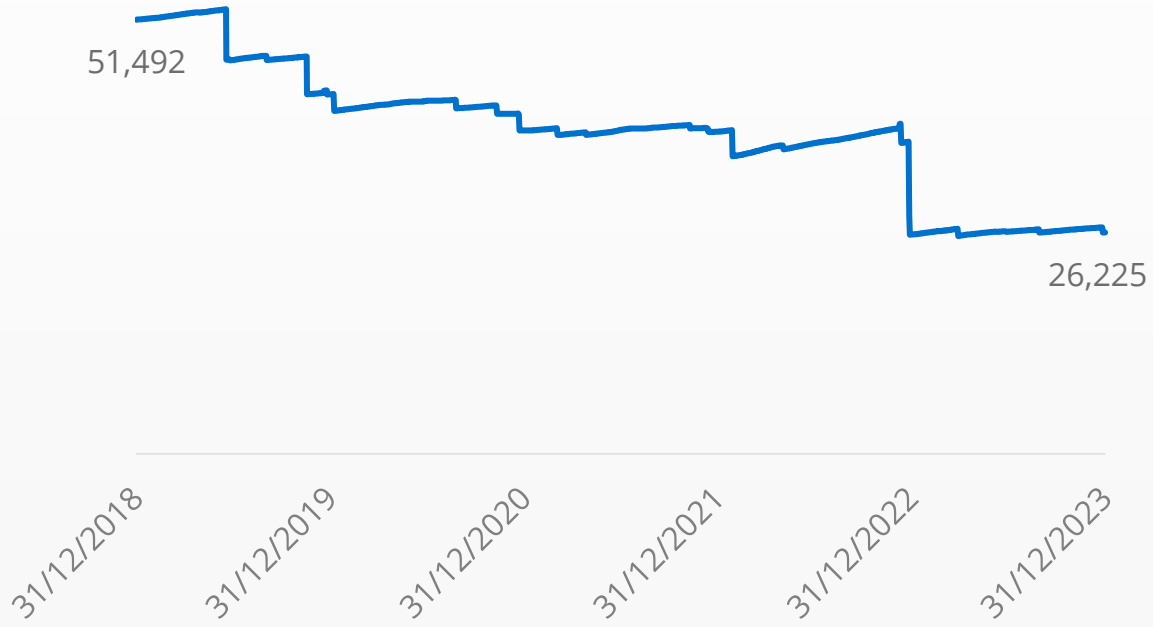
5. EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL FONDO Y VALOR DE LA UNIDAD

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

- La gráfica muestra la variación del valor Fondo, desde el 31 de diciembre de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2023. El valor del fondo al 31 de diciembre de 2023 presenta una variación positiva del 1% al pasar a COP 26.225 millones, de COP 25.989 al 31 de diciembre de 2022.
- La variación obedece principalmente, a la devolución de recursos a los inversionistas del Fondo, a títulos de capital y rendimientos, así como la actualización del valor de los inmuebles, y los ingresos y gastos de operación del Fondo



EVOLUCIÓN DEL VALOR DEL FONDO
EN MILLONES DE PESOS



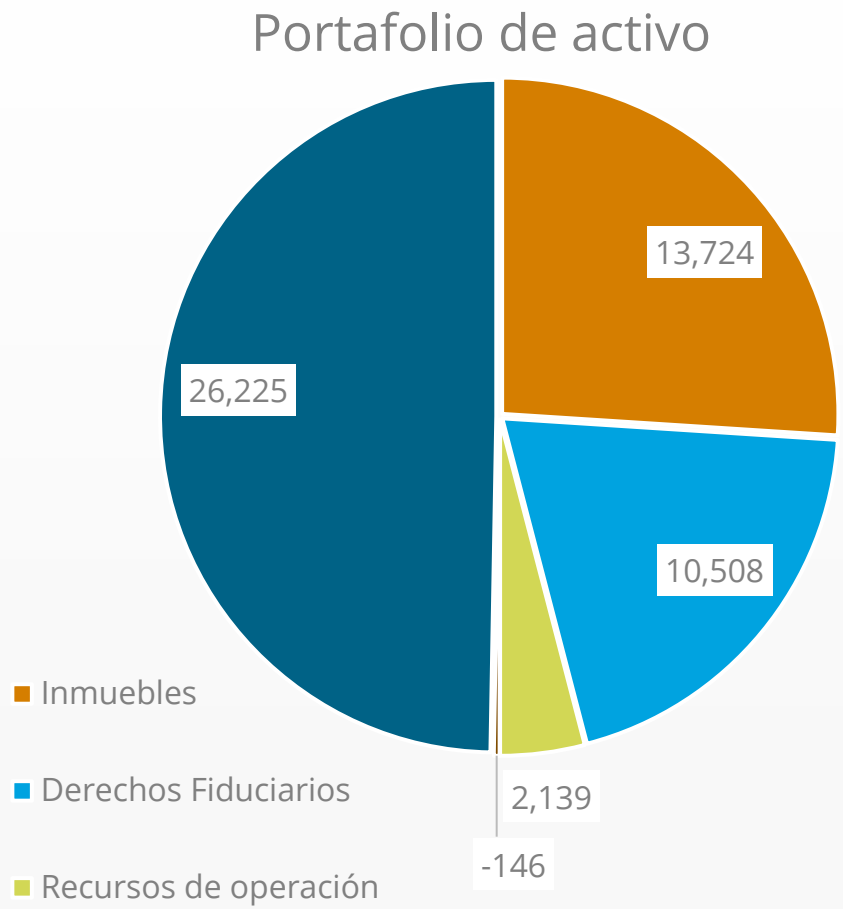
Cifras en millones de pesos

6. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO Y DESDEMPEÑO

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

- Al 31 de diciembre de 2023, el activo del Fondo suma COP 26.371millones. El 92% COP 24.232 millones, corresponde a la inversión en inmuebles incluido el valor de derechos Fiduciarios y el 8% restante distribuido de la siguiente manera: (i) Recursos líquidos depositados en cuentas de ahorro del Fondo: (i) (Caja operativa por rentas recibidas COP 2.020; gastos pagados por anticipado (seguro todo riesgo) y cuenta por cobrar por concepto de arrendamiento COP 119 millones de pesos.
- Durante el segundo semestre de 2023 la rentabilidad del fondo fue de -0.747% E.A.,
- A continuación, se muestra el resumen de las rentabilidades y volatilidades al 31 de diciembre de 2023, 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
-19.854%	-0.747%	4.236%	4.236%	0.634%	0.999%
Volatilidad histórica					
7.835%	3.864%	2.789%	2.789%	7.349%	6.075%



Cifras en millones de pesos

6. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO-RIESGOS

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

A continuación, relacionamos los riesgos asociados al portafolio de activos del Fondo

- Riesgo de Operación: El impacto de este riesgo es medio, para mitigar este riesgo la Sociedad Administradora cuenta con los procedimientos 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.
- Los inmuebles cuentan con una póliza de seguros todo riesgo, contratada con la aseguradora BBVA, vigencia febrero 23 de 2023 hasta Febrero 23 de 2024 (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 otra 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 la 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 el en el nivel de caja obtenido.

6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS - VALORACIÓN

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Inmueble	Ultimo Avaluado	Mes de avalúo	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	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	3.834	5%	23%	15%
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	3.882	6%	23%	15%
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	5.201	6%	23%	20
Estación Soacha	CBRE	Diciembre			9,597	9,874	10,060	8,636	8,339	8,500	8,660	8,640	8,870	8,900	8.736	-2%	-7%	33%
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	1.772	5%	-18%	8%
Locales Estación Cali	CBRE	Diciembre				1,350		1,446	1,539	840	775	690	647	785	796	3%	-9%	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 27 de diciembre de 2023, 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 de la actualización del valor de los inmuebles fue una valoración del 3% frente al avalúo del año 2022.

Valor de compra

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	Dic-2023	Análisis vertical	Dic-2022	Análisis vertical	Análisis horizontal	
					Var. absoluta	Var. relativa
Efectivo	2,019	7.66%	1,999	7.57%	20.20	1.01%
Inversiones	10,508	39.85%	10,583	40.08%	-75.00	-0.71%
Cuentas por cobrar	117	0.44%	-	0.00%	117.31	0.00%
Activos materiales	13,724	52.04%	13,821	52.34%	-96.54	-0.70%
Otros activos	2	0.01%	3	0.01%	- 0.83	-27.54%
Total: Activo	**26,371**	**100.00%**	**26,406**	**100.00%**	**-34.85**	**-0.13%**

NOTAS AL ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

- A corte de 31 de diciembre de 2023, el activo del Fondo asciende a COP 26.371 millones, representados principalmente por: (i) Inversiones en Inmuebles COP 24.232 millones; propiedades de inversión y derechos Fiduciarios (ii) recursos líquidos en cuentas bancarias por COP 2.019 millones, (iii) cuenta por cobrar COP 117 millones y otros activos por COP 2 millones gastos pagados por anticipado, pendientes por amortizar (seguro todo riesgo).
- El activo del Fondo registra una disminución del (0.13%) del frente al 31 de diciembre del año 2022, explicada por la devolución de recursos a los inversionistas y la valoración diaria por operación normal del Fondo.

Cifras en millones de pesos

7. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y COMPOSICIÓN DEL GASTO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Pasivo	dic-23	Análisis Vertical	dic-22	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Cuenta por pagar	146	0.56%	417	1.60%	-271	-64,99%
Total: Pasivo	146	1.58%	417	1.60%	-271	-64,99%
Acreedores Fiduciarios	26,225	98.42%	25,989	99.72%	236	0,91%
Total: Patrimonio	26,225	98.42%	25,989	99.72%	236	0,91%
Total: Pasivo y Patrimonio	26,371	100.00%	26,406	100.00%	-35	-0,13%

Cifras en millones de pesos

NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2023 el pasivo del fondo suma COP 146 millones, disminución del 64,99% al pasar a COP 146 millones de COP 417 millones a 31 de diciembre del año 2022. La variación obedece a la cancelación del anticipo que se tenía por la venta del local Ofix 33 a diciembre 31 del año 2022.

Acreedores fiduciarios (Patrimonio) por valor de COP 26.225 millones, incremento del 0,91% respecto del año 2022.

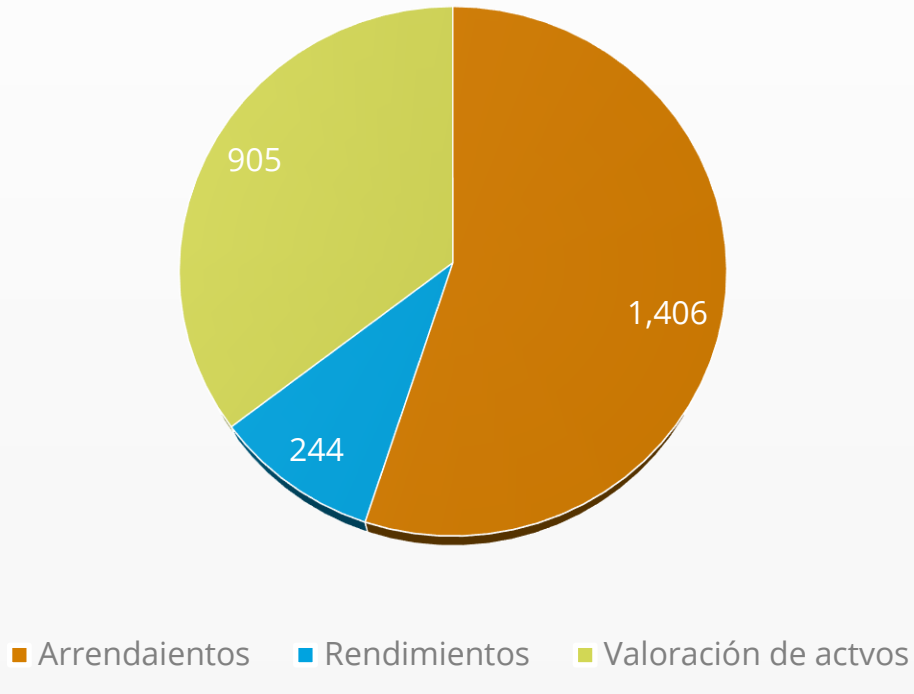
7. ESTADOS FINANCIEROS,NOTAS Y COMPOSICIÓN DEL GASTO

Alianza
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ESTADO DE RESULTADOS

Estado de resultados	dic-23	Análisis Vertical	dic-22	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Ingresos de operaciones	2,555	9.74%	5,817	22.03%	-3,262	-56.08%
Gastos de operaciones	1,467	5.59%	6,109	23.14%	-4,642	-75.99%
Resultado del ejercicio	1,088	4.15%	-292	-1.11%	1.380	-372.60%

NOTAS AL ESTADO DE RESULTADOS



Cifras en millones de pesos

EVOLUCIÓN DEL GASTOS

Composición del Gasto Total	dic-23	Análisis Vertical 2023	Dic. de 2022	Análisis Vertical 2022	Participación / Pas+Patrim 2023	Participación / Pas+Patrim 2022
Comisiones	371	25.28%	575	9.41%	1.41%	2.18%
Honorarios	80	5.44%	120	1.96%	0.30%	0.45%
Impuestos	148	10.08%	177	2.90%	0.56%	0.67%
Seguro	11	0.72%	19	0.31%	0.04%	0.07%
Mantenimientos	192	13.08%	109	1.78%	0.73%	0.41%
Gastos diversos	75	5.11%	110	1.80%	0.28%	0.42%
Venta de inversiones	27	1.84%	2,297	37.60%	0.10%	8.70%
Valoración de inversiones	164	11.18%	-	-	0.62%	-
Pago rendimientos	400	27.26%	2,702	44.23%	1.52%	10.23%
Total	1,467	100.00%	6,109	100.00%	23.14%	5.38%

Cifras en millones de pesos

NOTAS

- 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 1.467 millones: Los rubros más representativos de los gastos de operación lo constituyen: (i) Comisión de administración Fiduciaria, venta y arrendamiento de inmuebles por valor de COP 371 millones equivalente al 25,28% sobre el total de gastos del fondo (ii) Mantenimientos por valor de COP 192 millones equivalente al 13,08% sobre el total de los gastos del fondo (iii) Impuestos prediales por valor de COP 148 millones equivalente al 10,08% sobre el total de los gastos del Fondo; (iv) honorarios de revisoría fiscal, avalúos y legales COP 80 millones equivalente al 5,44% sobre el total de gastos del fondo y; (v) gastos diversos por valor de COP 75 millones equivalente al 5,11% del valor total de los gastos del Fondo. El 40,28% restante corresponde valoración de inversiones; 13,02% y pago de rendimientos a los inversionistas 27,26%.

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 Fiduciaria: Carrera 15 No. 82 – 99, Bogotá D.C. o puede hacerlo a través de la página www.alianza.com.co

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA