



## Informe del Revisor Fiscal sobre los estados financieros

A los señores Adherentes del  
FIC Con Pacto De Permanencia Mínima Diversificación Inmobiliaria Colombia administrado por Alianza Fiduciaria S. A.

### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del FIC Con Pacto De Permanencia Mínima Diversificación Inmobiliaria Colombia (en adelante el Fondo) administrado por Alianza Fiduciaria S. A. (en adelante la Sociedad Fiduciaria), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados y de otros resultados integrales, de cambios en los activos netos de los adherentes y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, fielmente tomados de los registros auxiliares del Fondo, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2021 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras. Dichos estados financieros a su vez reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesto el Fondo en desarrollo de su actividad, medidos de acuerdo con los sistemas de administración implementados por la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo.

### Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe.

Soy independiente del FIC Con Pacto De Permanencia Mínima Diversificación Inmobiliaria Colombia administrado por Alianza Fiduciaria S. A. , de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA – por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

PwC Contadores y Auditores S. A. S., Carrera 7 No. 156-80, Piso 17, Bogotá, Colombia.  
Tel: (60-1) 7431111, [www.pwc.com/co](http://www.pwc.com/co)



A los señores Adherentes del

FIC Con Pacto De Permanencia Mínima Diversificación Inmobiliaria Colombia administrado por Alianza Fiduciaria S. A.

### **Responsabilidades de la administración de la Sociedad Fiduciaria y de los encargados de la dirección del Fondo sobre los estados financieros**

La administración de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo es responsable por la adecuada preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras, y por las políticas de control interno y de administración de riesgos que la administración consideró necesarias para que la preparación de estos estados financieros esté libre de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el principio de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la dirección de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo son responsables por la supervisión del proceso de reporte de información financiera del Fondo.

### **Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y valoro los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.



**A los señores Adherentes del  
FIC Con Pacto De Permanencia Mínima Diversificación Inmobiliaria Colombia administrado por Alianza Fiduciaria S. A.**

- Evalúo lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de la dirección de la Sociedad Fiduciaria, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Natalia Valderrama Tapiero'.

Natalia Andrea Valderrama Tapiero  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 151456-T  
Designada por PwC Contadores y Auditores S. A. S.  
21 de febrero de 2022

***Alianza Fiduciaria S. A.***  
***91394-Fondo Abierto Alianza Con Pacto De Permanencia***  
***Mínima Diversificación Inmobiliaria Colombia.***

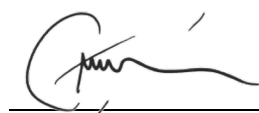
*Estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 e informe de Revisor Fiscal.*

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394-FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

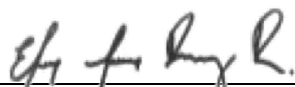
	<u>Nota</u>	<u>Diciembre 2021</u>	<u>Diciembre 2020</u>
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 246,601	\$ 73
Activos financieros medidos a valor razonable	6	2,251,985	1,681,705
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>\$ 2,498,586</b>	<b>\$ 1,681,778</b>
<b>PASIVOS</b>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	7	22,112	24,802
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>\$ 22,112</b>	<b>\$ 24,802</b>
<b>ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO (Ver Estado adjunto)</b>	8	<b>\$ 2,476,474</b>	<b>\$ 1,656,976</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.



Camilo Andrés Hernández Cuellar  
Representante Legal



Edgar Mauricio Ramírez Rueda  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 116437-T



Natalia Andrea Valderrama Tapiero  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 151456-T  
Designada por PwC Contadores y  
Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**91394-FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA**

**ESTADO DE RESULTADOS Y DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

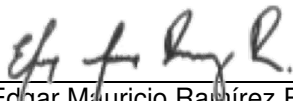
	NOTA	DICIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>9</b>		
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		\$ 223	\$ 5,925
Valoración de Inversiones medidas a valor razonable-Instrumentos de deuda		16,898	9,347
Diversos		49	1,265
<b>Total ingresos de actividades ordinarias</b>		<b>\$ 17,170</b>	<b>\$ 16,537</b>
<b>GASTOS</b>	<b>10</b>		
Valoración de Inversiones medidas a valor razonable - Instrumentos de patrimonio		(206,362)	(61,200)
Servicios de administración e intermediación		(31,839)	(7,170)
Servicios bancarios		(166)	(552)
Comisión de administración		(19,229)	(10,153)
Por Venta de Inversiones		(459)	-
Honorarios		(6,458)	(7,382)
Impuestos y Tasas		(326)	-
Rendimientos por anulaciones		(13)	-
Diversos		(72)	-
<b>Total gastos</b>		<b>\$ (264,924)</b>	<b>\$ (86,457)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ (247,754)</b>	<b>\$ (69,920)</b>
<b>Otro resultado integral</b>		<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
Otro resultado integral, neto de impuestos			
<b>TOTAL RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ (247,754)</b>	<b>\$ (69,920)</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.



Camilo Andrés Hernández Cuellar  
Representante Legal



Edgar Mauricio Ramírez Rueda  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 116437-

T



Natalia Andrea Valderrama Tapiero  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 151456-T

Designada por PwC Contadores y  
Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**91394-FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO**

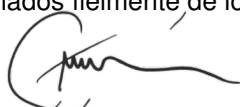
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

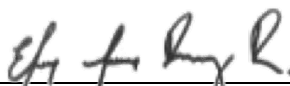
	NOTA	<u>APORTES DE LOS ADHERENTES</u>	<u>RETIROS DE LOS ADHERENTES</u>	<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>	<u>TOTAL, ACTIVOS NETOS</u>
<b>SALDO AL 2 DE ENERO DE 2020</b>		-	-	-	-
Aportes de los adherentes		\$ 1,857,316	\$ -	\$ -	\$ 1,857,316
Retiros de los adherentes		-	(130,420)	-	(130,420)
Resultados del ejercicio		-	-	(69,920)	(69,920)
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>8</b>	<b>\$ 1,857,316</b>	<b>\$ (130,420)</b>	<b>\$ (69,920)</b>	<b>\$ 1,656,976</b>
<b>SALDO AL 01 DE ENERO DE 2021</b>		<b>1,857,316</b>	<b>(130,420)</b>	<b>(69,920)</b>	<b>1,656,976</b>
Aportes de los adherentes		\$ 1,458,129	\$ -	\$ -	\$ 1,458,129
Retiros de los adherentes		-	(390,877)	-	(390,877)
Rendimientos abonados		(69,920)	-	69,920	-
Resultados del ejercicio		-	-	(247,754)	(247,754)
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>8</b>	<b>\$ 3,245,525</b>	<b>\$ (521,297)</b>	<b>\$ (247,754)</b>	<b>\$ 2,476,474</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.



Camilo Andrés Hernández Cuellar  
Representante Legal



Edgar Mauricio Ramírez Rueda  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 116437-T



Natalia Andrea Valderrama Tapiero  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 151456-T  
Designada por PwC Contadores y  
Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**91394-FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

	Nota	DICIEMBRE 2021	DICIEMBRE 2020
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>			
Resultado del ejercicio	8	\$ (247,754)	\$ (69,920)
<b>Más (menos) ingresos (gastos) que no afectaron el capital de trabajo:</b>			
Pérdida en valoración de activos financieros	6	189,464	51,853
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación</b>			
(Incremento) de activos financieros medidos a valor razonable	6	(759,744)	(1,733,558)
(Incremento) Disminución de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	(2,690)	24,802
<b>Flujos netos de efectivo (usados en) actividades de la operación</b>		<b>\$ (820,724)</b>	<b>\$ (1,726,823)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
Incremento por aportes/retiros de los adherentes del fondo	8	1,067,252	1,726,896
<b>Flujos de efectivo netos provistos por actividades de financiación</b>		<b>\$ 1,067,252</b>	<b>\$ 1,726,896</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	5	<b>\$ 246,528</b>	<b>\$ 73</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio		73	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		<b>\$ 246,601</b>	<b>\$ 73</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.


Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que estos estados financieros han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.



Camilo Andrés Hernández Cuellar  
Representante Legal



Edgar Mauricio Ramírez Rueda  
Contador Público  
Tarjeta Profesional No. 116437-T



Natalia Andrea Valderrama Tapiero  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional No. 151456-T  
Designada por PwC Contadores y  
Auditores S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)



**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

---

**NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE**

La sociedad administradora es Alianza Fiduciaria S.A., entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10 del Círculo Notarial de Cali, identificada con el número de NIT 860.531.315- 3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. Esta sociedad tiene permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución 3357 del 16 de junio de 1986. En adelante “Sociedad Administradora” o “Alianza Fiduciaria”.

El fondo denominado Fondo Abierto Alianza Diversificación Inmobiliaria Colombia, constituido el dos (02) de enero de 2020, es un fondo de inversión colectiva, de naturaleza abierta, con pacto de permanencia mínima, conforme lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, por lo cual la Sociedad Administradora redimirá las participaciones de los adherentes de acuerdo con los plazos mínimos indicados más adelante, sin perjuicio de que puedan redimir sus derechos en cualquier momento pagando la sanción indicada en la cláusula 4.5. Cuando en el presente reglamento se emplee la expresión "Fondo", se entenderá que se hace referencia al Fondo Abierto Alianza Diversificación Inmobiliaria Colombia.

El Fondo tendrá una duración igual al de la Sociedad Administradora. Este término se podrá prorrogar, previa decisión de la Sociedad Administradora. En caso de prórroga del Fondo, la Sociedad Administradora así lo informará a los adherentes a través de su página web, indicando el nuevo término de duración. El término de duración de la sociedad administradora es hasta el 28 de diciembre de 2117.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 3.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y todas aquellas normas que lo sustituyan o modifiquen, los bienes del Fondo no hacen parte del patrimonio de Alianza Fiduciaria y, por consiguiente, constituirán un patrimonio independiente y separado de ésta, destinado exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en el presente reglamento y al pago de las obligaciones que se contraigan con respaldo y por cuenta del Fondo, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le asiste a la Sociedad Administradora por la gestión y el manejo de los recursos, responsabilidad que se enmarca en los principios de profesionalismo, mejor ejecución del encargo y preservación del buen funcionamiento del Fondo.

En consecuencia, los bienes del Fondo no constituyen prenda general de los acreedores de Alianza Fiduciaria y están excluidos de la masa de bienes que puedan conformarse, para efectos de cualquier procedimiento mercantil, o de otras acciones legales que puedan afectar a su administrador. Cada vez que Alianza Fiduciaria actúe por cuenta del Fondo, se considerará que compromete únicamente los bienes del mismo.

La Sociedad Administradora ha contratado una póliza de seguro que estará vigente durante toda la existencia del Fondo, cuyas coberturas, vigencia y sociedad aseguradora podrán ser consultadas por los suscriptores en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). Esta póliza amparará los riesgos señalados en el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010 y todas aquellas normas que lo sustituyan o modifiquen.

La Sociedad Administradora mantendrá informados a los adherentes sobre todos los aspectos inherentes al Fondo, por lo menos a través de los siguientes mecanismos: reglamento, prospecto, ficha técnica, extracto de cuenta e informe de rendición de cuentas.

Para todos los efectos legales el domicilio del Fondo será el mismo de la Fiduciaria.

**Tipo de fondo y objeto**

El Fondo es de naturaleza abierta con pacto de permanencia mínima, por lo que la redención de recursos podrá realizarse en cualquier momento durante su vigencia. El Fondo es un fondo de inversión colectiva con pacto de permanencia mínima. El objetivo del Fondo es invertir entre el 26% y el 50% de sus recursos en activos de renta fija (incluyendo los recursos que correspondan a recursos líquidos), y entre el 50% y 74% restante en fondos de inversión colectiva inmobiliarios, fondos de capital privado inmobiliarios, titularizaciones inmobiliarias y otros vehículos de

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

---

inversión inmobiliaria aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia que realicen inversiones en activos inmobiliarios en Colombia.

**Activos aceptables para invertir**

El portafolio del Fondo estará compuesto por títulos o activos de renta fija, por recursos líquidos y por títulos o valores emitidos por vehículos de inversión inmobiliarios. Dentro de la porción que será invertida en activos de renta fija y en recursos líquidos, el Fondo podrá tener los siguientes activos:

1. Valores inscritos en el RNVE.
2. Valores emitidos por bancos del exterior (No RNVE) denominados en pesos colombianos.
3. Bonos emitidos por organismos multilaterales de crédito y por entidades públicas (No RNVE) denominados en pesos colombianos.
4. Valores emitidos en el exterior por entidades locales (No RNVE) y por el gobierno colombiano (RNVE), denominados en dólares de Estados Unidos y pagaderos en dólares de Estados Unidos.
5. Valores emitidos en el exterior por entidades locales (No RNVE) y por el gobierno colombiano (RNVE), denominados en pesos colombianos y pagaderos en dólares de Estados Unidos.
6. Derivados con fines de cobertura.
7. Documentos representativos de participaciones en otros Fondos de Inversión Colectiva nacionales, incluso aquellas administradas por la sociedad administradora, denominados en pesos colombianos, que adquieran los activos listados en los numerales 1 a 6 de la presente cláusula.
8. Recursos líquidos según lo establecido en la cláusula 2.4 del reglamento.

Por su parte, el porcentaje del fondo destinado a títulos o valores emitidos por vehículos de inversión inmobiliaria será invertido en los siguientes activos:

1. Títulos emitidos en procesos de titularización inmobiliaria, cuyo propósito principal sea la inversión en activos inmobiliarios en Colombia.
2. Participación en fondos de inversión colectiva inmobiliarios, cuyo propósito principal sea la inversión en activos inmobiliarios en Colombia.
3. Participación en fondos de capital privado inmobiliarios, cuyo propósito principal sea la inversión en activos inmobiliarios en Colombia.
4. Acciones inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) de compañías cuyo objeto sea la inversión en activos inmobiliarios en Colombia.

Las inversiones aquí mencionadas deberán situarse dentro de los límites de inversión y estar acorde con la política de inversión del Fondo así como el perfil de riesgo establecido en el reglamento.

En todo caso, cuando la Sociedad Administradora decida realizar inversiones en otros fondos de inversión colectiva, dicha decisión debe estar debidamente soportada en análisis y estudios sobre la pertinencia y razonabilidad de realizar las inversiones a través de esos vehículos, los cuales deben estar a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia y del organismo de autorregulación al cual pertenezca la sociedad.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

---

### **Liquidez del Fondo**

La liquidez del Fondo será administrada por medio de depósitos en cuentas de ahorro y corrientes, en entidades nacionales, en fondos de inversión colectiva y en operaciones de reporto o repo, simultáneas y/o transferencia temporal de valores.

El total de la liquidez administrada no podrá superar el treinta por ciento (30%) del valor del Fondo. Este límite no aplicará durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo

### **Impacto Coronavirus - COVID-19**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud – OMS declaró como Pandemia el COVID-19, fundamentados principalmente en la velocidad que ha tenido su propagación y al considerar que existe una alta incertidumbre sobre la tasa de mortalidad que empezó a incrementarse de manera acelerada en la mayoría de los países del mundo. Esta situación ha instado a los Gobiernos a tomar acciones urgentes, en miras a la identificación, confirmación del virus y a mitigar su propagación a través del aislamiento social obligatorio.

Como consecuencia de estas medidas a partir de marzo de 2020, se produjo una desaceleración económica a nivel global, generado efectos negativos y de deterioro en los mercados de activos financieros, cierres de cadenas hoteleras, de producción y suministro, interrupción del comercio internacional, desempleo, entre otros.

A partir de agosto de 2020, el Gobierno Nacional ha venido adoptando una serie de regulaciones y medidas que han permitido la reactivación paulatina de economía en el país. Adicionalmente En febrero de 2021 el Gobierno nacional dio inicio al plan de vacunación, con el fin de reducir sustancialmente la probabilidad de muertes y de contagio del Covid 19. Actualmente el país se encuentra en la segunda fase de vacunación.

Por otro lado, es importante mencionar que esta situación ha producido efectos materiales adversos en los resultados de las operaciones, la situación financiera y la liquidez de las empresas, y que tanto el país como éstas, tardarán un buen tiempo en sobreponerse a esta situación.

El Fondo continúa evaluando de manera constante el impacto ocasionado por la pandemia para tomar las decisiones y todas las medidas oportunas que permitan minimizar los impactos negativos que se han derivado a causa de esta situación.

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

### **2.1. Bases de preparación**

El Fondo prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF) tal como han sido adoptadas en Colombia en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el decreto 2420 de 2015 modificado por los decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 del 5 de noviembre de 2020, así como el decreto 938 del 19 de agosto de 2021, por medio del cual se compilan y actualizan los marcos técnicos de las Normas de Información Financiera NIIF para el Grupo 1 y de las Normas de aseguramiento de Información, y se dictan otras disposiciones.

Estas normas corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), traducidas de manera oficial y autorizada por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2018 y otras normas en materia contable para instituciones vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Sociedad Fiduciaria el 16 de febrero de 2022.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

---

Los estados financieros de fin de período del Fondo fueron preparados de acuerdo con la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

El Fondo no consolida los elementos de los estados financieros en donde tiene participación, ya que se encuentra catalogado como una entidad de inversión, por lo tanto, aplica la excepción contenida en el párrafo 32 de la NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Sociedad Fiduciaria el XX de febrero de 2022. Los mismos pueden ser modificados y deben ser aprobados por los adherentes.

Los siguientes lineamientos que El Fondo aplica se encuentran incluidos en los decretos mencionados y constituyen excepciones a las NIIF como se emiten por el IASB:

- Título cuarto, Capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, que contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) para los estados financieros separados e individuales. Dichas excepciones se refieren al tratamiento contable de la clasificación y valoración de las inversiones, los cuales se seguirán midiendo de acuerdo con lo requerido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de 1995 de la SFC, y no en lo contenido en la NIIF 9 “Instrumentos financieros”.
- Circular Externa 036 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia: imparte instrucciones acerca del modo de contabilizar los ajustes del balance de apertura en compañías vigiladas, controlantes de entidades vigiladas y hace algunas recomendaciones relacionadas con estos ajustes en entidades controladas por dicha Superintendencia y la contabilización en los estados financieros consolidados de los ajustes provenientes de los modelos de deterioro de activos financieros. Asimismo, requiere que los preparadores de información financiera sujetos a la vigilancia de la Superintendencia provisionen los bienes recibidos en dación en pago o restituidos, independientemente de su clasificación contable, siguiendo las instrucciones establecidas en el Capítulo III de la Circular Básica Contable y Financiera. Bajo NIIF, estos activos se valoran de acuerdo con su clasificación siguiendo la NIC 16 o la NIIF 5, según corresponda.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas de manera consistente para los años presentados.

## **2.2. Presentación de los estados financieros**

- El estado de situación financiera que se acompaña, está presentado de acuerdo al orden de liquidez.
- El estado de resultados integrales y otros resultados integrales que se acompaña, está presentado de acuerdo con el objeto del Fondo el cual comienza presentando el resultado de los ingresos operacionales y discriminando los gastos reconocidos en el resultado basado en su naturaleza.
- El estado de flujo de efectivo está presentado usando el método indirecto el cual comienza presentando la ganancia o pérdida en términos netos, partida que cambia luego por los efectos de las transacciones no monetarias, por todo tipo de partidas de pago diferido y causaciones, así como las partidas de resultados asociadas con flujos de efectivo de operaciones clasificadas como de inversión o financiación.
- Un estado de cambios en los activos netos atribuibles a los adherentes del Fondo.

## **2.3. Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fondo se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional y de presentación del Fondo.

#### **2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo está compuesto por saldos en cuentas bancarias de ahorro y corrientes, que están sujetos a riesgo insignificante de cambios en su valor razonable y son usados por el fondo de pensiones, en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

#### **2.5. Activos financieros**

Los activos financieros correspondientes a las inversiones acatarán lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia (CE 100/95 modificada por la CE 034/2014), en lugar de la aplicación de la NIC 39 y NIIF 9 de Instrumentos Financieros.

#### **Clasificación**

El Fondo ha clasificado sus inversiones de acuerdo con el modelo de negocio definido de forma estratégica por el comité de inversiones del fondo donde se establece que las inversiones son clasificadas como negociables teniendo en cuenta que el objetivo principal de estas inversiones es la obtención de rentabilidad por las fluctuaciones del precio.

##### **a) Reconocimiento**

El Fondo reconoce una inversión como activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento. Los activos financieros que posee el Fondo corresponden a:

- Inversiones negociables en títulos participativos

Los títulos participativos corresponden a las acciones o cuotas de participación patrimonial, en entidades nacionales o extranjeras, también podrá tener recursos invertidos en Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado de acuerdo con el reglamento del fondo.

##### **b) Medición inicial**

Las inversiones negociables en títulos participativos y derechos fiduciarios se reconocen por el valor razonable.

Las inversiones en títulos de deuda se reconocen inicialmente al valor razonable, con base en el valor suministrado por un proveedor de precios para los instrumentos que aplique.

Las inversiones negociables en títulos participativos se reconocen inicialmente al valor razonable que corresponde al valor de unidad reportado por la sociedad administradora por tratarse de unidades de Fondos de Inversión Colectiva o de acuerdo al valor suministrado por un proveedor de precios, de lo contrario se reconocerán por el costo de adquisición.

Operaciones con instrumentos derivados se reconocerán inicialmente al valor pactado dentro del contrato cuya característica principal consiste en que su precio justo de intercambio depende de uno o más subyacentes.

##### **c) Medición posterior**

Con posterioridad al reconocimiento inicial las inversiones serán medidas según la categoría en las que se encuentren clasificadas.

Las inversiones negociables del Fondo, representadas en valores o títulos de deuda, se valoran con base en el precio determinado por el proveedor de precios de valoración

Los valores participativos inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) y listados en bolsas de valores en Colombia, se valoran de acuerdo con el precio determinado por los proveedores de precios de valoración autorizados por la Superintendencia.

Las participaciones en carteras colectivas y los valores emitidos en desarrollo de procesos de titularización, y derechos fiduciarios, se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora el día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración aun cuando se encuentren listados en bolsas de valores de Colombia

## **2.6. Cuentas por pagar de origen comercial**

Estos pasivos están conformados por las cuentas por pagar, impuestos por pagar, proveedores y otros pasivos por obligaciones generadas en la compra de bienes y servicios ya recibidos por el Fondo, los cuales son reconocidos cuando se contrae una obligación legal o implícita en el momento presente, y del cual se espera salida de recursos que llevan incorporados beneficios económicos futuros.

Se reconoce las cuentas por pagar por impuestos por el valor importe por pagar por impuestos de los cuales se tenga evidencia de un pago futuro. Los pasivos por impuesto corriente corresponden al impuesto por valor agregado (IVA), generado por la operación del Fondo.

Estos pasivos se reconocen inicial y posteriormente por el importe que se espera pagar a las autoridades tributarias, de acuerdo con las leyes fiscales del país.

Se deja de reconocer una cuenta por pagar cuando se extinga la obligación.

## **2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

El Fondo reconocerá una cuenta por pagar, por obligaciones generadas en la compra de bienes y adquisición de servicios ya recibidos por el Fondo los cuales son reconocidos cuando se genera una obligación, legal o implícita en el momento presente, y del cual se espera salida de recursos que llevan incorporados beneficios económicos futuros.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al precio de la transacción en la fecha en que se originan, los costos de transacción se registran en resultados cuando se incurra en ellos. Posteriormente, aquellas cuentas por pagar de corto plazo, se mantienen por su precio de transacción debido a que no se presenta un componente financiero significativo. Las cuentas por pagar con vencimiento superior a 12 meses o con un componente financiero se medirán aplicando el costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectivo.

La amortización del componente de financiación se reconoce como un mayor valor de la cuenta por pagar y simultáneamente como un gasto financiero.

### *Baja en cuentas*

Una entidad eliminará de su estado de situación financiera un pasivo financiero (o una parte de éste) cuando, y solo cuando, se haya extinguido esto es, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

## **2.8 Compensación de instrumentos financieros en el estado de situación financiera**

Los activos y pasivos financieros serán compensados por el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Fondo cuenta con un derecho legal acordado contractualmente para compensar los montos con el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

## **2.9 Activos netos atribuibles a los adherentes del Fondo**

### **Aportes efectuados por los adherentes del Fondo**

Los aportes de patrimonio del Fondo se reconocerán por el valor recibido o por recibir de los adherentes y no serán objeto de remedición posterior. En el Patrimonio también reconocen los resultados del periodo.

De conformidad con lo dispuesto por el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995, el valor de la unidad de participación vigente para las operaciones del día corresponderá al valor de pre-cierre del Fondo dividido entre el número total de unidades de participación que se encontraban en circulación al inicio del día. El valor de la unidad de participación vigente para el día t se calculará así:

$VUOt = PCFt / NUCt-1$

VUOt= Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del día t.

PCF = Pre-cierre del Fondo del día t.

NUCt-1= Número de Unidades de Participación del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.

### **2.10 Ingresos**

El Fondo reconoce los ingresos en el estado de resultados por la existencia de incrementos en los beneficios económicos futuros, relacionados con el incremento en los activos o con las disminuciones en los pasivos, siempre que ese ingreso pueda medirse de forma fiable.

Los ingresos que percibe el Fondo por la ejecución de su objeto social, se dividen en:

#### **Valoración activos financieros inversiones**

El Fondo reconocerá la valorización de sus inversiones y los rendimientos generados en operaciones simultáneas, inversiones negociables en títulos de deuda, inversiones en títulos participativos; como ganancia en el resultado del periodo.

Las ganancias por venta de inversiones, serán reconocidas como ingresos, toda vez que implican un aumento en el patrimonio neto, que no está relacionado con los aportes de los propietarios.

#### **Intereses**

Las inversiones para mantener hasta el vencimiento medidas y las cuentas por cobrar medidas al costo amortizado, reconocerán los intereses como ingresos calculados utilizando el método del interés efectivo. Este deberá calcularse aplicando la tasa de interés efectiva al importe en libros bruto de un activo financiero.

### **2.11 Gastos**

Los gastos se reconocen cuando se presentan disminuciones en los beneficios económicos futuros, relacionados con una reducción en los activos financieros o un aumento en los pasivos, generando disminuciones en el patrimonio.

El Fondo reconocerá la des-valorización de sus inversiones y los rendimientos generados en operaciones simultáneas, inversiones negociables en títulos de deuda, inversiones en títulos participativos; como pérdida en el resultado del periodo.

Los costos financieros están compuestos por gastos bancarios, comisiones, intereses.

### **2.12 Controles de ley**

El Fondo no sobrepasó los límites de concentración por emisor, ni por adherente establecidos en las normas y demás límites establecidos por el reglamento del mismo.

### **2.13. Cambios en las políticas contables**

El fondo ha aplicado consistentemente las políticas contables para todos los ejercicios presentados en estos estados Financieros y no realizó cambios en sus políticas contables.

### **2.14. Nueva normatividad incorporada al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2023**

El Decreto 938 de 2021 actualizó los marcos técnicos de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incorporando principalmente enmiendas a las normas que ya habían sido compiladas por los Decretos 2270 de 2019 y 1438 de 2020, que consideraban las reglamentaciones incorporadas por los Decretos 2420 y 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2019, 1432 de 2020.

Modificación a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

Las modificaciones emitidas en enero de 2020 aclaran los criterios de clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existan al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe. Los cambios también aclaran a que se refiere la "liquidación" de un pasivo en términos de la norma. El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Modificación a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo - Importes obtenidos con anterioridad al uso previsto

La enmienda publicada en mayo de 2020 prohíbe la deducción del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo de cualquier importe procedente de la venta de elementos producidos mientras se lleva ese activo al lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia. En su lugar, una entidad reconocería los importes de esas ventas en el resultado del período. El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios – Referencia al Marco Conceptual

La enmienda publicada en mayo de 2020 abordó 3 modificaciones a la norma con el objeto de: actualizar las referencias al Marco Conceptual; agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes y la CINIIF 21 Gravámenes; y confirmar que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición. El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Modificación a la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes – Costo de cumplimiento de un contrato

El propósito de esta enmienda, que también fue publicada en mayo de 2020, es especificar los costos que una entidad incluye al determinar el "costo de cumplimiento" de un contrato con el propósito de evaluar si un contrato es oneroso; aclara que los costos directos de cumplimiento de un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir un contrato como una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento del contrato. Antes de reconocer una provisión separada por un contrato oneroso, para un contrato oneroso, la entidad debe reconocer las pérdidas por deterioro sobre los activos utilizados para cumplir el contrato. El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.

Reforma de la tasa de interés de referencia



**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

---

Después de la crisis financiera, la reforma y el reemplazo de las tasas de interés de referencia, como la LIBOR GBP y otras tasas interbancarias (IBOR) se ha convertido en una prioridad para los reguladores globales. Actualmente existe incertidumbre sobre el momento y la naturaleza precisa de estos cambios. Para hacer la transición de los contratos y acuerdos existentes que hacen referencia a la LIBOR, es posible que sea necesario aplicar ajustes de las diferencias de plazo y las diferencias de crédito para permitir que las dos tasas de referencia sean económicamente equivalentes en la transición.

Las modificaciones realizadas a la NIIF 9 Instrumentos financieros, la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y la NIIF 7 Instrumentos financieros: revelaciones brindan ciertas alternativas en relación con la reforma de la tasa de interés de referencia. Las alternativas se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen el efecto de que las reformas generalmente no deberían hacer que la contabilidad de coberturas termine. Sin embargo, cualquier ineffectividad de cobertura debe continuar registrándose en el estado de resultados. Dada la naturaleza generalizada de las coberturas que involucran contratos basados en tasas interbancarias (IBOR), las alternativas afectarán a las empresas en todas las industrias.

Las políticas contables relacionadas con la contabilidad de cobertura deberán actualizarse para reflejar las alternativas. Las revelaciones del valor razonable también pueden verse afectadas debido a las transferencias entre niveles de jerarquía del valor razonable a medida que los mercados se vuelven más o menos líquidos.

El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.  
Mejoras anuales a las Normas NIIF ciclo 2018–2020

Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2021:

- NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara cuales comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.
- NIIF 16 Arrendamientos: modifica el ejemplo ilustrativo 13 de la norma para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador relacionados con mejoras de bienes tomados en arriendo, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.
- NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos por el valor en libros registrado en la contabilidad de su matriz, medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjunto con algunas condiciones.
- NIC 41 Agricultura: elimina el requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos al medir el valor razonable bajo NIC 41.

El Fondo no espera impactos importantes por esta modificación, en todo caso se encuentra evaluando el impacto que las mismas podrían tener en los estados financieros.  
Marco Conceptual

El IASB ha emitido un Marco conceptual revisado que se utilizará en las decisiones para establecer normas con efecto inmediato. Los cambios clave incluyen:

- Aumentar la importancia de la administración en el objetivo de la información financiera;
- Restablecer la prudencia como componente de la neutralidad;
- Definir a una entidad que informa, que puede ser una entidad legal o una parte de una entidad;
- Revisar las definiciones de un activo y un pasivo;
- Eliminar el umbral de probabilidad para el reconocimiento y agregar guías sobre la baja de cuentas;
- Añadir guías sobre diferentes bases de medición, e
- Indicar que la utilidad o pérdida es el indicador principal de desempeño y que, en principio, los ingresos y gastos en otros ingresos integrales deben reciclarse cuando esto mejore la relevancia o la representación fiel de los estados financieros.

No se realizarán cambios a ninguna de las normas contables actuales. Sin embargo, las entidades que se basan en el Marco para determinar sus políticas contables para transacciones, eventos o condiciones que de otra manera no se tratan en las normas contables deberán aplicar el Marco revisado a partir del 1 de enero de 2021. Estas entidades deberán considerar si sus políticas contables siguen siendo apropiadas según el Marco revisado.

#### **2.14.1 Nueva normatividad emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que aún no ha sido incorporada al marco contable aceptado en Colombia**

##### **NIIF 17 Contratos de Seguros**

La NIIF 17 Contratos de Seguro establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenidos y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional. El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos para evaluar el efecto que los contratos dentro del alcance de la NIIF 17 tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

La NIIF 17 fue inicialmente aplicable a períodos anuales que comenzarán a partir del 1 de enero de 2021, sin embargo, la fecha de aplicación fue extendida para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, mediante modificación emitida por el IASB en junio de 2021. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 17 deroga la NIIF 4 Contratos de Seguro que era una norma provisional que permitió a las entidades usar una amplia variedad de prácticas contables para los contratos de seguro, reflejando los requerimientos de contabilidad nacionales y variaciones de esos requerimientos. Algunas prácticas anteriores de contabilización de seguros permitidas según la NIIF 4 no reflejaban adecuadamente las situaciones financieras subyacentes verdaderas o el rendimiento financiero de los contratos de seguro.

La NIIF 17 requiere un modelo de medición actual donde las estimaciones se vuelven a medir en cada período de reporte. Los contratos se miden utilizando los componentes de:

- Flujos de efectivo ponderados de probabilidad descontados;
- Un ajuste explícito de riesgo, y
- Un margen de servicio contractual (CSM por sus siglas en inglés) que representa la utilidad no ganada del contrato la cual se reconoce como ingreso durante el período de cobertura.

La norma permite elegir entre reconocer los cambios en las tasas de descuento en el estado de resultados o directamente en otros resultados integrales. Es probable que la elección refleje cómo las aseguradoras registran sus activos financieros según la NIIF 9.

Se permite un enfoque opcional de asignación de primas simplificado para el pasivo de la cobertura restante para contratos de corta duración, que frecuentemente son ofrecidos por aseguradoras que no otorgan seguros de vida.

Existe una modificación al modelo general de medición denominado “método de comisiones variables” para ciertos contratos de aseguradoras con seguros de vida en los que los asegurados comparten los rendimientos de los elementos subyacentes. Al aplicar el método de comisiones variables, la participación de la entidad en las variaciones del valor razonable de las partidas subyacentes se incluye en el margen de servicio contractual. Por lo tanto, es probable que los resultados de las aseguradoras que utilizan este modelo sean menos volátiles que en el modelo general.

Las nuevas normas afectarán los estados financieros y los indicadores clave de rendimiento de todas las entidades que emiten contratos de seguros o contratos de inversiones con características de participación discrecional.

El Fondo no espera impactos por esta norma, teniendo en cuenta que no ha identificado que desarrolle contratos de seguro, en todo caso se están efectuando análisis detallados.

### **NOTA 3. JUICIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los Estados Financieros de conformidad con las NCIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reconocidos en los estados financieros individuales y el valor en libros de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones dentro del siguiente año. Los juicios y estimados son continuamente evaluados y son basados en la experiencia de la gerencia y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables en las circunstancias. La gerencia también hace ciertos juicios aparte de aquellos que involucran estimaciones en el proceso de aplicar las políticas contables. Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros individuales y los estimados que pueden causar un ajuste importante en el valor en libros de los activos y pasivos en el siguiente año.

A continuación, se evidencian los principales estimados contables y juicios hechos por el Fondo en la preparación de los estados financieros:

#### **3.1. Negocio en marcha**

La pandemia del Coronavirus 2019 (COVID-19) está afectando la economía global y los mercados financieros; lo cual ha conllevado a que la mayoría de las industrias enfrenten retos asociados a dificultades de liquidez y problemas de rentabilidad. En ese orden de ideas, el fondo ha evaluado los impactos financieros y ha determinado que cuenta con la capacidad para continuar como una empresa en marcha y que cuenta con los recursos suficientes para continuar con el negocio en un futuro previsible.

Adicionalmente, en la realización de este juicio el fondo considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras de la Fiduciaria.

Teniendo en cuenta lo anterior la gerencia de la Fiduciaria prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha.

#### **3.2. Estimaciones a valor razonable**

El propósito de esta política es indicar los criterios para la aplicación de las mediciones a valor razonable que son requeridas o permitidas en las normas técnicas.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre adherentes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la entidad tenga acceso en el momento.

Cuando es aplicable, el Fondo mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Se considera un mercado como activo, si las transacciones de estos activos, tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el fondo utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los adherentes de mercados tendrían en cuenta en fijar el precio de una transacción.

Si un activo o pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el fondo mide las posiciones de activo a precio de comprador y las posiciones pasivas a precio de vendedor.

El Fondo revela las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

- **Jerarquía del valor razonable**

El fondo mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan el significado de los datos de entradas utilizados al hacer las mediciones:

**Nivel 1:** precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para instrumentos idénticos.

**Nivel 2:** Esta categoría incluye los instrumentos valuados utilizando, precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valuación donde los datos de entradas significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

**Nivel 3:** Esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valuación incluyen datos de entradas no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

#### **Valor razonable de instrumentos financieros**

Para los activos financieros inversiones, el valor razonable es determinado por el proveedor de precios designado, en los casos en que no se cuente con un proveedor de precios, se aplicarán los criterios de medición descritos en la política contable.

#### **NOTA 4. RIESGOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS.**

##### **4.1 Riesgos Financieros**

En atención a las disposiciones regulatorias impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en materia de administración de riesgos, Alianza Fiduciaria diseñó e implementó sistemas integrales para la gestión de los riesgos a los que se encuentra expuesta en el desarrollo de su objeto social. La permanente participación de la firma en el mercado de valores, bien sea con recursos propios o administrados, representa una inminente exposición a los riesgos de mercado, liquidez, crédito y contraparte.

Es deber de Alianza Fiduciaria, en su calidad de administradora de recursos, garantizar que los niveles de exposición a los riesgos en mención estén alineados con el perfil de riesgo establecido para cada uno de los vehículos de inversión administrados, así como asegurar que la composición de cada portafolio esté estrictamente enmarcada en la política de inversiones prevista en el reglamento correspondiente.

Es preciso señalar que el Fondo de Inversión Colectiva Alianza Diversificación Inmobiliaria Colombia, en adelante el Fondo, cuenta con un reglamento de conocimiento público que establece el listado de activos admisibles, los lineamientos de inversión, el perfil de riesgo y los mecanismos de mitigación para cada uno de los riesgos a los que se encuentra expuesto.

A continuación se describen las metodologías de cuantificación de cada uno de los riesgos, los mecanismos de mitigación y los niveles de exposición observados al 31 de diciembre de 2021.

##### **4.1.1 Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado representa la posibilidad de que el Fondo incurra en pérdidas originadas en la desvalorización de los activos financieros admisibles en su política de inversión. Está directamente relacionado con el cambio en el precio de los instrumentos financieros en los que el gestor mantiene posiciones, bien sea en títulos de deuda, títulos de carácter participativo, inversiones en otros fondos de inversión colectiva, o en cualquier otro instrumento contemplado en el listado de activos admisibles.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

Con el propósito de identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo, Alianza Fiduciaria implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) diseñado en función de las disposiciones regulatorias emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). Dicho sistema contempla un conjunto de etapas y elementos que al ser aplicados permiten cuantificar y administrar eficientemente el riesgo de mercado, así como mantener niveles de exposición adecuados según el perfil de riesgo.

Los componentes del sistema están descritos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, y la metodología de cuantificación, que enseguida será expuesta, reposa en el anexo 2 del mencionado Capítulo.

El modelo estándar para medición de riesgo de mercado, diseñado por la SFC, clasifica la exposición en cuatro tipos de riesgo: i) riesgo de tasa de interés, ii) riesgo de tasa de cambio, iii) riesgo de precio de acciones y iv) riesgo de participaciones en otros fondos de inversión colectiva. Estas categorías, a su vez, contemplan factores de riesgo que se cuantifican de manera independiente, pero que se agregan en función de la correlación que existe entre ellos. La agregación consiste en sumar los Valores en Riesgo de cada factor, atendiendo los coeficientes de correlación identificados. Es de anotar que los choques utilizados para el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) de cada factor, así como las correlaciones entre factores, son insumos que provee periódicamente la SFC.

	Tipo de riesgo	Factor	
1	Tasa de interés	Curva Cero Cupón Pesos	Componente principal 1
			Componente principal 2
			Componente principal 3
		Curva Cero Cupón UVR	Componente principal 1
			Componente principal 2
			Componente principal 3
		Curva Cero Cupón Tesoros	Componente principal 1
			Componente principal 2
			Componente principal 3
		DTF	Corto plazo
			Largo plazo
		IPC	IPC
		2	Tasa de cambio
Euro / Pesos	Euro / Pesos		
3	Acciones	IGBC	IGBC
		World Index	World Index
4	FIC's	FICs	FICs

En cuanto a los tres componentes principales señalados en las categorías de tasa de interés en pesos, UVR y moneda extranjera (tesoros), es preciso mencionar que hacen referencia a los tres tipos de choques a los que está expuesta una curva de rendimientos: i) movimiento en paralelo, ii) cambio de pendiente y iii) cambio de convexidad.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

Una vez calculados los Valores en Riesgo de cada factor, que como ya se explicó obedecen a los choques individuales suministrados por la SFC, se calcula el VaR del portafolio de inversiones, mediante la siguiente metodología de agregación:

$$VaR = \sqrt{VaR_{individual} * \rho * VaR'_{individual}}$$

Donde:

- ✓ VaR = Valor en Riesgo del portafolio de inversiones
- ✓ VaR individual = Vector de valores en riesgo por cada factor
- ✓  $\rho$  = Matriz de correlaciones entre factores
- ✓ VaR' individual = Vector transpuesto de valores en riesgo por cada factor

A continuación se presenta la exposición del Fondo a cada uno de los factores de riesgo señalados, y el Valor en Riesgo correlacionado del portafolio al cierre del 31 de diciembre de 2021:

Tipo de Riesgo		Factores de Riesgo	
Tasa de interés	CEC Pesos	Componente Principal 1	\$ 20.31
		Componente Principal 2	\$ 12.24
		Componente Principal 3	\$ 9.15
	CEC UVR	Componente Principal 1	\$ 0.00
		Componente Principal 2	\$ 0.00
		Componente Principal 3	\$ 0.00
	CEC Tesoros	Componente Principal 1	\$ 0.00
		Componente Principal 2	\$ 0.00
		Componente Principal 3	\$ 0.00
	DTF	Corto Plazo	\$ 0.00
Largo Plazo		\$ 0.00	
IPC	IPC	\$ 5,260.53	
Tasa de cambio	TRM	TRM	\$ 0.00
	Euro	Euro	\$ 0.00
Precio de acciones	MSCI COLCAP	MSCI COLCAP	\$ 0.00
	MSCI World	MSCI World	\$ 0.00
Participaciones en FIC's	FIC's	FIC's	\$ 1,484.91

El Valor en Riesgo del Fondo se ubicó en \$5,366.14, cifra que representa el 0.238% del valor del portafolio de inversiones (\$2,251,985).

Ahora bien, además de la metodología regulatoria, Alianza Fiduciaria cuenta con una metodología interna que le permite robustecer la estimación del Valor en Riesgo, fortalecer los controles y apoyar la toma de decisiones de inversión del Fondo. Dicha metodología está fundamentada en el modelo EWMA (Exponentially Weighed Moving Average), cuya ejecución pretende determinar la máxima pérdida esperada del portafolio utilizando como insumo el comportamiento histórico del precio de los activos financieros que lo componen, con la particularidad de que las observaciones más recientes son más representativas en la estimación, y los datos pierden relevancia exponencialmente a medida que se alejan de la fecha de ejecución del modelo. El VaR obtenido mediante la ejecución del modelo interno es utilizado para el control y monitoreo de la exposición al riesgo durante las jornadas de negociación.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

Los lineamientos generales de la administración de riesgo de mercado, aprobados por el Comité de Riesgos y ratificados por la Junta Directiva, están documentados en el manual para la administración de riesgo de mercado de Alianza Fiduciaria. En dicho documento también están descritos los mecanismos de identificación, medición, control y monitoreo que ha dispuesto la Sociedad para garantizar niveles adecuados de exposición el riesgo.

Por otro lado, y como parte fundamental de la administración de riesgo de mercado, la Gerencia de Riesgos de Mercado y Liquidez remite reportes periódicos a los gestores del portafolio, la Administración, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva de la Sociedad, entre otras instancias. El contenido de los reportes revela la exposición al riesgo de mercado, así como la composición del portafolio de inversiones y el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias aplicables al Fondo.

#### **4.1.2 Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez representa la contingencia de no poder atender eficiente y oportunamente las obligaciones de pago como consecuencia de insuficiencia de recursos líquidos. La materialización de este tipo de riesgo se traduce en la necesidad de obtener liquidez, bien sea mediante la celebración de fondeos, hecho que genera costos adicionales, o a través del cierre de posiciones, lo que podría provocar pérdidas en la liquidación de activos. Por otro lado, el riesgo de liquidez se presenta ante la imposibilidad de deshacer posiciones a precios razonables por la inexistencia de profundidad en los mercados financieros.

El principal factor de riesgo de liquidez que asume el Fondo es la redención de aportes por parte de los inversionistas, ya que es deber imperativo de la Sociedad Administradora garantizar que el vehículo de inversión cuente con los recursos líquidos suficientes para atender oportunamente la redención de aportes de los adherentes.

Con el propósito de identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo, Alianza Fiduciaria implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL) diseñado en función de las disposiciones normativas emitidas por la SFC, específicamente en el Capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera.

Para la cuantificación de la exposición a este tipo de riesgo se utiliza el Indicador de Riesgo de Liquidez (IRL), entendido como la relación (absoluta o relativa) entre el valor de los requerimientos de liquidez y el monto de recursos líquidos disponible para atenderlos.

Como parte fundamental de la administración de riesgo de liquidez, el equipo de administración de Riesgos de Mercado y Liquidez remite reportes periódicos a los gestores del portafolio, la Administración, el Comité de Riesgos y la Junta Directiva de la Sociedad, entre otras instancias. El contenido de los reportes revela los indicadores de riesgo de liquidez y el cumplimiento de los lineamientos regulatorios e internos que resulten aplicables.

#### **NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.**

El detalle de efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	<u>31-dic-2021</u>		<u>31-dic-2020</u>
Cuentas de ahorro - Bancolombia	\$ 246,601	\$	73
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 246,601</b>	<b>\$</b>	<b>73</b>

#### **Calidad crediticia.**

La siguiente es la calidad crediticia de las entidades financieras y las tasas de interés aplicadas a las cuentas de ahorros del Fondo al 31 de diciembre de 2021:

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

<b>Entidad</b>	<b>Fecha de Vigencia</b>	<b>Calificación</b>	<b>Entidad calificadora</b>	<b>Tasa</b>
Bancolombia	24/06/2021	BRC 1+	BRC Investor Services S.A Soc. Calific. de Valores	1.25%

Al 31 de diciembre de 2021, no existen restricciones sobre el efectivo y equivalentes de efectivo. Adicionalmente, no se tienen partidas conciliatorias de los rubros de efectivo.

**NOTA 6. ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE.**

Los activos financieros medidos a valor razonable comprenden lo siguiente:

	<b>31-dic-2021</b>	<b>31-dic-2020</b>
Activos financieros inversiones - instrumentos de deuda	\$ 684,719	\$ 576,821
Activos financieros inversiones - instrumentos de patrimonio	1,567,266	1,104,884
<b>Total activos financieros medidos al valor razonable</b>	<b>\$ 2,251,985</b>	<b>\$ 1,681,705</b>

(1) Las inversiones por instrumentos financieros-títulos participativos se detallan así:

	<b>Tasa de Intereses Efectiva</b>	<b>Maduración días</b>	<b>Calificación de la Fiduciaria</b>	<b>Calificación al Emisor</b>	<b>31-dic-2021</b>	<b>31-dic-2020</b>
<b>Inv. Instrumentos de deuda</b>						
Otros títulos emitidos por el gobierno Nacional	2.377	399	AAA	Nación	-	576,821
Otros emisores nacionales vigilados por la SFC	4.264	121			684,719	-
<b>Subtotal instrumentos de deuda</b>					<b>\$ 684,719</b>	<b>\$ 576,821</b>
<b>Inv. Instrumentos de patrimonio</b>						
Fondo Abierto Alianza - Sin Pacto de Permanencia Mínima (Fco) (a)					70,688	29,816
Patrimonios Autónomos Fiduciaria Corficolombiana S.A. (b)					907,974	378,829
Titularizadora Colombiana S.A. Fondo De Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval (c)					63,127	63,087
					525,477	633,152
<b>Subtotal instrumentos de patrimonio</b>					<b>\$ 1,567,266</b>	<b>\$ 1,104,884</b>
<b>Total activos financieros</b>					<b>\$ 2,251,985</b>	<b>\$ 1,681,705</b>

El siguiente detalle comprende el saldo de las inversiones:



**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

Emisor	31-dic-2021			31-dic-2020		
	Tasa Interés	Valor	Nivel de Jerarquía	Tasa Interés	Valor	Nivel de Jerarquía
Banco Davivienda S.A.	6.03	\$ 301,680	1	-	\$ -	-
Bancolombia S.A	2.87	383,039	1	-	-	-
		<b>684,719</b>		-	-	-

(a) El Fondo Abierto Alianza es un Fondo de Inversión Colectiva que invierte de manera temporal sus excedentes de liquidez en un portafolio a la vista de bajo riesgo y perfil conservador. Los recursos del fondo son invertidos principalmente en títulos de renta fija de corta y mediana duración, con un componente importante de liquidez, cuyo objetivo principal es la preservación de capital.

(b) El Fondo de inversión colectiva Patrimonios Autónomos Corficolombiana, proporciona a sus adherentes un instrumento de inversión para el manejo de liquidez a corto plazo, riesgo bajo y volatilidad moderada, a partir de la disponibilidad de caja adecuada e inmediata para atender de la mejor forma los movimientos de recursos de sus suscriptores. En consecuencia, se trata de un fondo balanceado, es decir, abierto sin pacto de permanencia que no presenta una exposición significativa a la renta variable y cuya naturaleza no es monetaria.

(c) El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Inmoval, es un Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado, de largo plazo y riesgo medio. Su objetivo es la obtención de ganancias de capital a largo plazo para los adherentes, a través de la celebración de cualquier tipo de contrato que verse sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles. Calificado Excelente (col) en Eficacia en la Gestión de Portafolios por Fitch Ratings (en revisión periódica).

A continuación, se revela el movimiento de estas inversiones:

	<b>31-dic-2021</b>
<b>Saldo inicial</b>	\$ 1,681,705
Utilidad por valoración de activos financieros	(189,464)
Neto compras/ventas	759,744
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 2,251,985</b>

Los activos financieros del Fondo se miden al valor razonable de forma recurrente y se clasifican bajo el siguiente nivel de jerarquía.

**Diciembre 2021:**

	VALOR RAZONABLE		
	31-dic-2021	Jerarquía Nivel 1	Jerarquía Nivel 2
<b>Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – instrumentos representativos de patrimonio</b>			
Fondo Abierto Alianza	70,688	70,688	-
Titularizadora Colombiana S. A.	63,127	-	63,127
Otros Fondos de Inversión Colectiva	1,433,451	-	1,433,451
<b>Total, activos financieros instrumentos de patrimonio</b>	<b>\$ 1,567,266</b>	<b>\$ 70,688</b>	<b>\$ 1,496,578</b>

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

La maduración del portafolio existente:

	Participación	
	31-dic-2021	31-dic-2020
1 a 180 días	55.94%	0.00%
181 a 365 días	44.06%	0.00%
1 a 3 años	0.00%	0.00%
Más de 5 años	0.00%	0.00%

No existen restricciones sobre las inversiones.

**NOTA 7. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.**

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:

	31-dic-2021	31-dic-2020
Comisiones y honorarios (1)	\$ 7,811	\$ 16,853
Costos y gastos por pagar	13,521	7,170
Retención en la fuente (2)	780	779
<b>Total, cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar</b>	<b>\$ 22,112</b>	<b>\$ 24,802</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde a la comisión de administración a favor de Alianza Fiduciaria y a honorarios a favor de Pwc Contadores y Auditores.

(2) El saldo corresponde a la retención en la fuente sobre rendimientos financieros y honorarios de revisoría fiscal.

Las cuentas por pagar no devengan intereses y su plazo promedio de cancelación generalmente oscila entre los 30 y los 60 días. El efecto de los valores descontados a las respectivas fechas de cierre de los períodos sobre los que se informa se estima poco significativo.

**NOTA 8. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS ADHERENTES DEL FONDO.**

El siguiente es el detalle de los activos netos atribuibles a los adherentes del fondo:

	31-dic-2021	31-dic-2020
Saldo Inicial	\$ 1,656,976	\$ -
Aportes de los adherentes	\$ 1,458,129	\$ 1,857,316
Redenciones de los adherentes	(390,877)	(130,420)
Resultados del ejercicio	(247,754)	(69,920)
<b>Total activos netos atribuibles a los adherentes del Fondo</b>	<b>\$ 2,476,474</b>	<b>\$ 1,656,976</b>

Las unidades del Fondo se detallan así:

	31-dic-2021	31-dic-2020
Cantidad de unidades	285,430.426352	172,535.454759
Valor unidad en pesos	\$ 8,676.278670	\$ 9,603.68708

Para mayor claridad en la revelación de la información, el valor de la unidad se presenta en pesos de acuerdo a la información reportada a la Superintendencia Financiera de Colombia.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**91394 - FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN**  
**INMOBILIARIA COLOMBIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos, a menos que se indique de otro modo.)**

---

**NOTA 9. INGRESOS**

El siguiente es el detalle de los ingresos para los años terminados en:

	<u>31-dic-2021</u>	<u>31-dic-2020</u>
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses	\$ 223	\$ 5,925
Valoración de Inversiones medidas a valor razonable - Instrumentos de deuda	16,898	9,347
Diversos (1)	49	1,265
<b>Total, Ingresos de Actividades Ordinarias</b>	<b>\$ <u>17,170</u></b>	<b>\$ <u>16,537</u></b>

**NOTA 10. GASTOS**

El siguiente es el detalle de los gastos para los años terminados en:

	<u>31-dic-2021</u>	<u>31-dic-2020</u>
Valoración de Inversiones medidas a valor razonable - Instrumentos de patrimonio	\$ 206,362	\$ 61,200
Servicios de administración e intermediación	31,839	7,170
Servicios bancarios	166	552
Comisión de administración	19,229	10,153
Venta de inversiones	459	-
Honorarios	6,458	7,382
Impuestos y tasas	326	-
Rendimientos por anulaciones	13	-
Diversos	72	-
<b>Total Gastos</b>	<b>\$ <u>264,924</u></b>	<b>\$ <u>86,457</u></b>

**NOTA 11. CONTINGENCIAS**

El Fondo a 31 de diciembre de 2021, no presenta contingencias que la administración conozca en materia fiscal, administrativa, civil, comercial y penal, provenientes de terceros, a favor o en contra del Fondo.

**NOTA 12. EVENTOS SUBSECUENTES**

No se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha del informe del Revisor Fiscal.