

INFORME DE RENDICION DE CUENTAS

FONDO ABIERTO ALIANZA

DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA

CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA

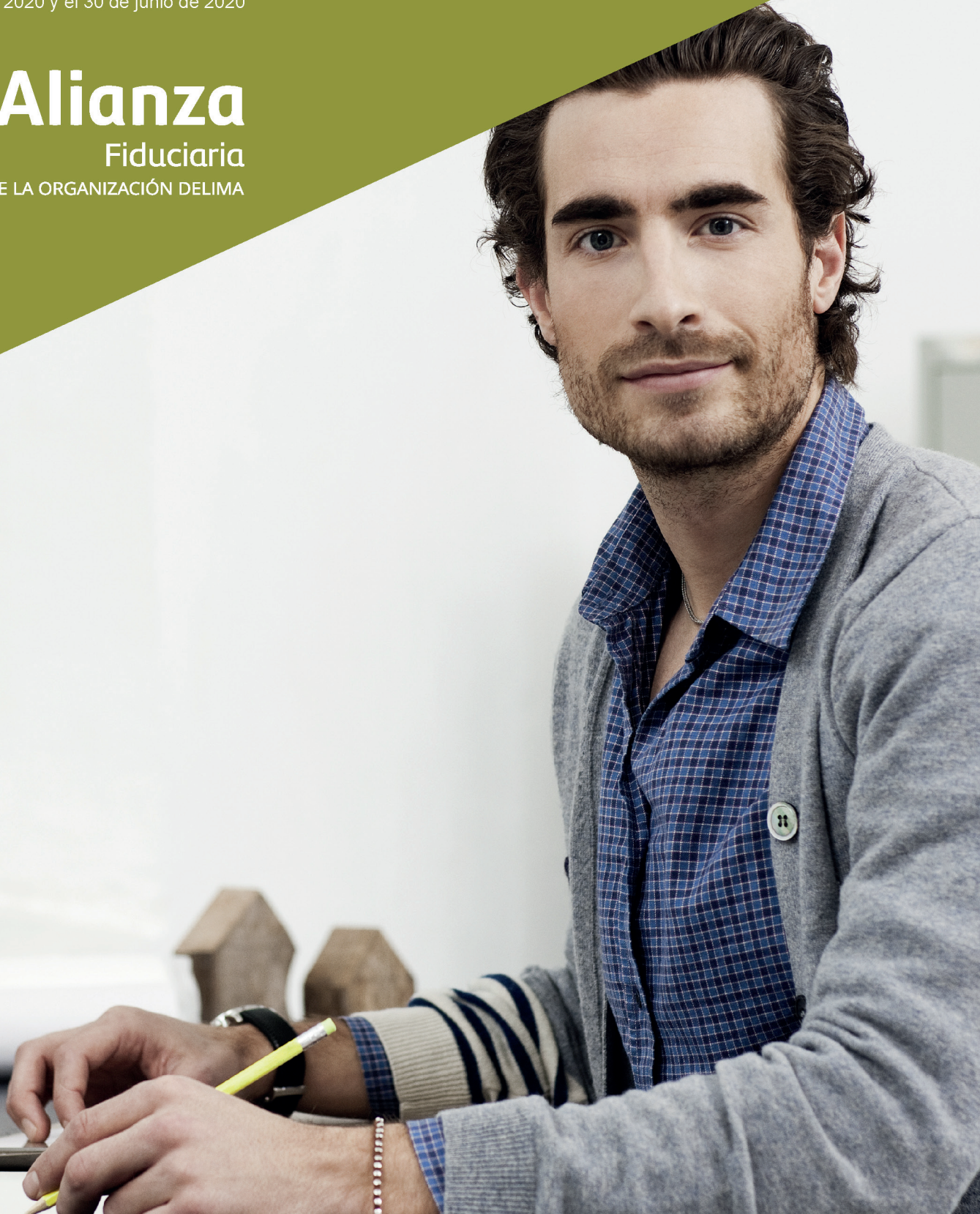
Para el periodo comprendido entre
el 01 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020



Alianza

Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA



VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

alianza.com.co

1. Información de Desempeño

Estimado inversionista,
A continuación Alianza Fiduciaria, pone a su disposición el Informe de rendición de cuentas semestral para el Fondo Alianza Diversificación Inmobiliaria Colombia, con el fin de dar claridad a todos los aspectos que, en materia de administración de recursos de terceros, la sociedad fiduciaria Alianza ha realizado durante el primer semestre de 2020 y, de igual forma, dar cumplimiento a lo estipulado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

Mes	Rentabilidad Neta E.A.
Marzo	12.77%
Abril	3.47%
Mayo	4.01%
Junio	-0.32%

* Rentabilidad base real/real

1.1. Rentabilidad en el período presentado

Dado que el inicio de operaciones del Fondo fue el 11 de febrero de 2020, la rentabilidad neta en pesos consolidada ofrecida a los partícipes del Fondo Alianza Diversificación Inmobiliaria Colombia durante los primeros 6 meses no se encuentra disponible, sin embargo, se muestra en la tabla el resultado con corte mensual.

1.2. Volatilidad en el período presentado

La volatilidad de la rentabilidad del fondo para los últimos 6 meses del año no se encuentra disponi-

ble dado que el Fondo entró en operación el día 11 de febrero de 2020, sin embargo, se muestra en la siguiente tabla el resultado mensual.

Mes	Volatilidad
Marzo	2.63%
Abril	0.60%
Mayo	0.43%
Junio	0.57%

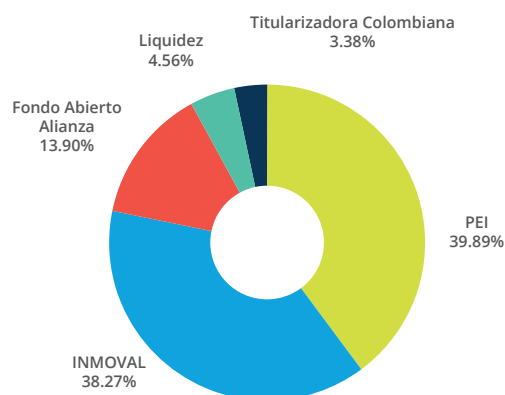
1.3. Calificación al corte del período presentado

Fondo sin calificación

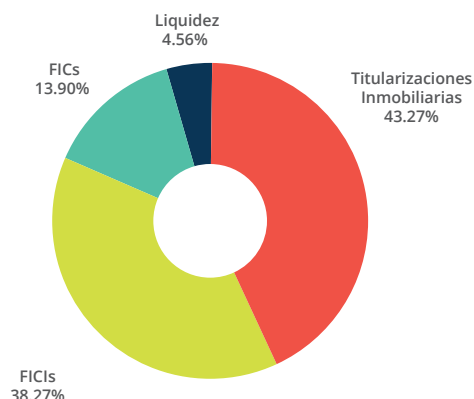
2. Composición del Portafolio

2.1 Por Emisor

Al cierre del primer semestre del año 2020, el portafolio contaba con una participación del 39.89% en PEI, un 38.27% en INMOVAL, un 13.90% en el Fondo Abierto Alianza, un 4.56% en Liquidez y un 3.38% en la Titularizadora Colombiana.



2.2 Por Vehículo



Al cierre del primer semestre del año 2020 el Fondo contaba con una participación del 43.27% en titularizaciones inmobiliarias, un 28.27% en FICs Inmobilia-

rios, un 13.90% en Fondos de Inversión Colectiva Abiertos del mercado monetario y un 4.56% disponible en recursos líquidos.

3. Estados financieros y sus notas

FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(En millones de pesos colombianos)

	jun-20	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
			Var. Absoluta	Var. Relativa
Efectivo y equivalentes al efectivo	86	4.55%	-	0.00%
Activos financieros medidos a valor razonable	1,804	95.45%	-	0.00%
Total Activo	1,890	100%	-	0.00%
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	6	0.32%	-	0.00%
Total Pasivo	6	0.32%	-	0.00%
Patrimonio	1,884	99.68%	-	0.00%
Total Pasivo y Patrimonio	1,890	100%	-	0.00%

ESTADO DE RESULTADOS

Ingresos de actividades ordinarias	60	3.17%	-	0.00%
Gastos	29	1.53%	-	0.00%
Resultado del período	31	1.64%	-	0.00%

Al cierre del primer semestre del 2020 los activos del fondo están representados principalmente por los “Activos financieros medidos a valor razonable” que representan el 95,45% con un valor de \$1,804 millones, seguidos del “Efectivo y equivalentes de efectivo” que representan el 4,55% del total del activo con un valor de \$86 millones.

El porcentaje de los rendimientos abonados al fondo con corte al 30 de Junio del 2020 representan el 1,64% sobre el patrimonio del fondo.

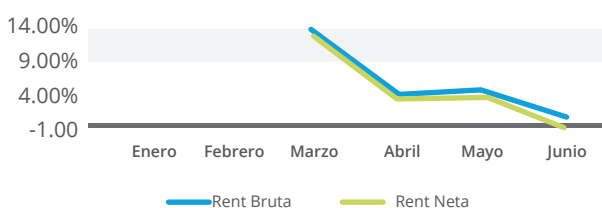
El detalle de los estados financieros y sus notas, se encuentran disponibles en la página de internet www.alianza.com.co, en el link denominado “Estados Financieros”.

4. Análisis del gasto

4.1. Rentabilidad Antes y Después de Comisión Fiduciaria

Desde la fecha de inicio de operaciones del Fondo, 11 de febrero de 2020, la comisión fiduciaria en promedio fue del 0.47% sobre capital, lo cual permitió al Fondo Alianza Diversificación Inmobiliaria Colombia de manera consolidada ofrecer una rentabilidad NETA mensual que se ubicó entre el - 0.32% E.A. y el 12.77% E.A.

Rentabilidad Mensual antes y después de la comisión fiduciaria



4.2. Composición del Gasto

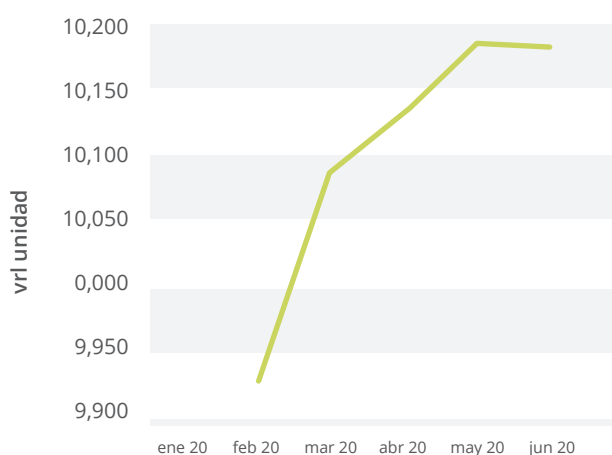
FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA

Composición del Gasto Total	jun-20	Analisis Vertical 2020	Participación / Pasivo y Patrimonio 2020
Por disminución en el valor razonable -instrumentos de patrimonio	21	72.41%	1.11%
Servicios de administración e intermediación	4	13.79%	0.21%
Servicios bancarios	1	3.45%	0.05%
Comisiones	3	10.34%	0.16%
Total	29	100.00%	1.53%

Los gastos de funcionamiento están acordes con lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010 y en concordancia con el reglamento del fondo.

El concepto más representativo para el período terminado al 30 de Junio de 2020 lo constituye el gasto por “disminución en el valor razonable – instrumentos de patrimonio” con el 72,41% sobre el total de los gastos por valor de \$21 millones, seguido del gasto por el “servicio de administración e intermediación” – Deceval, con el 13,79% por valor de \$4 millones de pesos sobre el total de los gastos; el porcentaje de los gastos sobre el pasivo y patrimonio es del 1,53% a junio de 2020.

5. Evolución del valor de la Unidad y Rentabilidad Portafolio Consolidado.



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	NA	NA	NA
Febrero	1,381.38	10,019.50	137,869.0
Marzo	1,862.36	10,122.28	183,986.5
Abril	1,875.90	10,150.68	184,805.0
Mayo	1,882.17	10,184.60	184,805.0
Junio	1,883.66	10,181.88	185,001.6

El valor de la unidad al 30 de junio de 2020 fue de 10,181.88, y al 31 de diciembre de 2019 no se encontraba el fondo en operación. De acuerdo con lo anterior, el cálculo de los retornos en pesos no está disponible para el periodo de análisis.

6. Tipos de Participación en el Fondo de Inversión Colectiva.

6.1. Definición

Los tipos de participación son grupos de inversionistas dentro del mismo Fondo de Inversión Colectiva, donde cada uno goza de condiciones diferentes que van desde las comisiones, reglas para realizar aportes y redimir participaciones, política de inversión, entre otros.

6.2. Funcionamiento

Los fondos tendrán diferentes tipos de participaciones creadas de conformidad con los tipos de inversionistas que se vinculen al respectivo fondo de inversión colectiva.

En todos los casos todas las participaciones tendrán los mismos derechos y obligaciones, salvo por lo establecido en la cláusula 6.2 del reglamento de cada fondo, sin perjuicio de que cada tipo de participación dará lugar a un valor de unidad independiente.

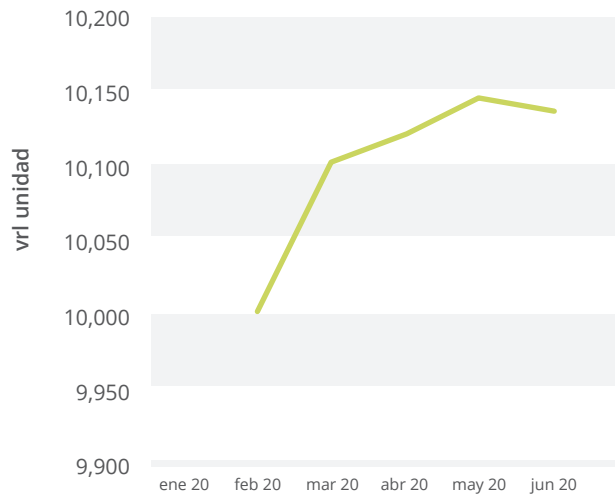
Adicionalmente, Alianza Fiduciaria trasladará entre los diferentes tipos de participaciones de forma diaria, de acuerdo al saldo de cada inversionista y lo establecido en la Cláusula 4.1.3. Clases de Participaciones de cada reglamento.

El saldo de la inversión del inversionista será trasladado dentro de los diferentes tipos de Unidades de Participación, en el evento que, el saldo final después de reconocer rendimientos e incluyendo las adiciones o reducciones registradas en la fecha de cierre, se ubique en los rangos establecidos en la tabla de tipos de Unidades de Participación descrita el numeral 4.1.2 del Reglamento del Fondo.

Este traslado se hará de forma automática, de la siguiente forma:

Se verifica el saldo final del encargo del inversionista, después de reconocer rendimientos, adiciones y retiros, se ubica en el tipo de participación que corresponde y se realizan los traslados entre las participaciones. El traslado se realizará al momento de efectuar el cierre diario del fondo después de haber realizado la distribución de rendimientos. El monto a trasladar será el correspondiente al saldo a favor del inversionista el día del traslado, monto que será convertido en unidades de acuerdo al valor de la unidad del tipo de participación al que ingresa.

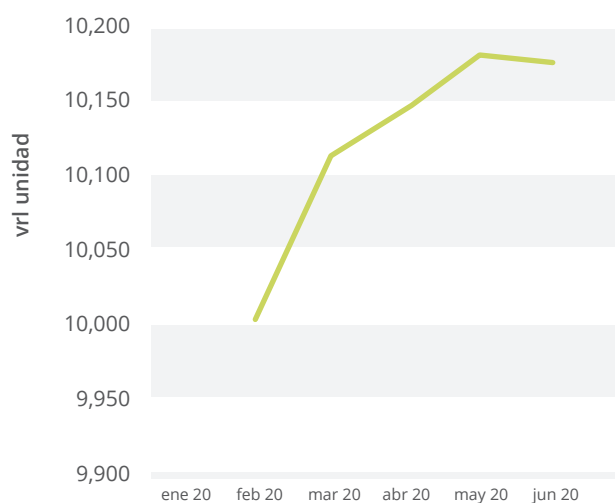
6.3. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación A



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	NA	NA	NA
Febrero	10.00	10,002.53	1,000.0
Marzo	24.33	10,101.95	2,408.3
Abril	32.68	10,120.61	3,228.8
Mayo	32.76	10,145.12	3,228.8
Junio	34.73	10,136.97	3,426.2

Para el tipo de participación A el valor de la unidad al 30 de junio de 2020 fue de 10,136.97, y al 31 de diciembre de 2019 aún no se encontraba el fondo en operación. De acuerdo con lo anterior, el cálculo de los retornos en pesos no está disponible para el periodo de análisis.

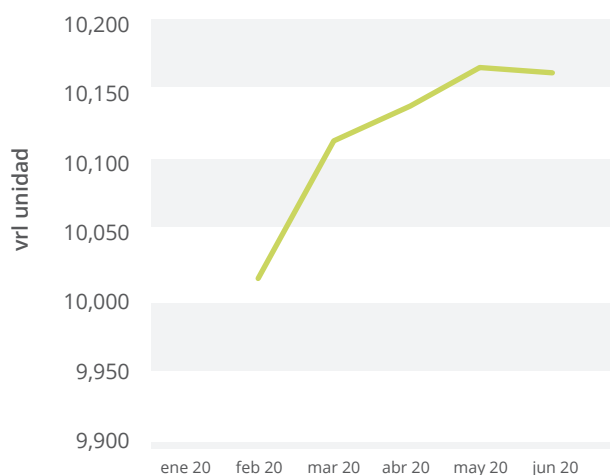
6.4. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación B



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	NA	NA	NA
Febrero	610.02	10,008.62	60,949.8
Marzo	765.94	10,113.89	75,731.5
Abril	768.29	10,144.97	75,731.5
Mayo	771.00	10,180.68	75,731.5
Junio	770.54	10,174.56	75,731.5

Para el tipo de participación B el valor de la unidad al 30 de junio de 2020 fue de 10,174.56, y al 31 de diciembre de 2019 aún no se encontraba el fondo en operación. De acuerdo con lo anterior, el cálculo de los retornos en pesos no está disponible para el periodo de análisis.

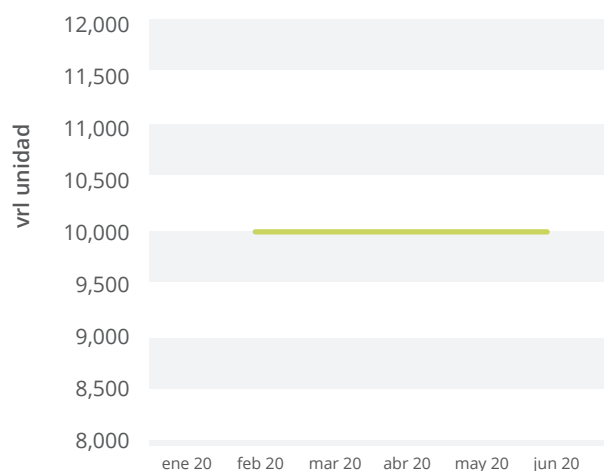
6.5. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación C



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	NA	NA	NA
Febrero	260.43	10,016.60	26,000.0
Marzo	565.90	10,113.49	55,955.0
Abril	567.18	10,136.28	55,955.0
Mayo	568.79	10,165.09	55,955.0
Junio	568.56	10,161.05	55,955.0

Para el tipo de participación C, no hubo inversionistas a lo largo de todo el periodo de análisis, por lo tanto, el resultado de rentabilidad semestral, no está disponible.

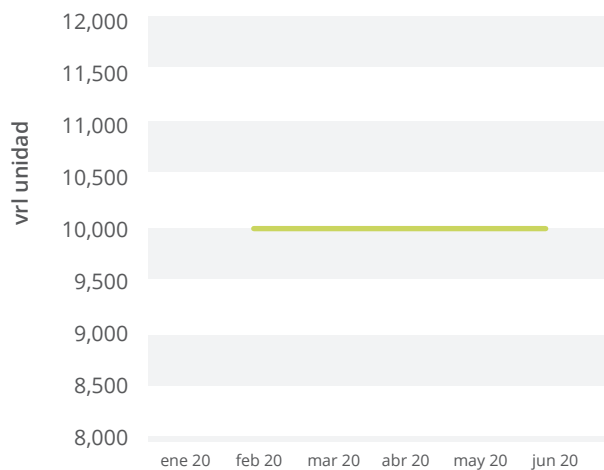
6.6. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación D



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	NA	NA	NA
Febrero	-	10,000.00	-
Marzo	-	10,000.00	-
Abril	-	10,000.00	-
Mayo	-	10,000.00	-
Junio	-	10,000.00	-

Para el tipo de participación D, no hubo inversionistas en el periodo de análisis, por tanto, el resultado de rentabilidad semestral, no está disponible.

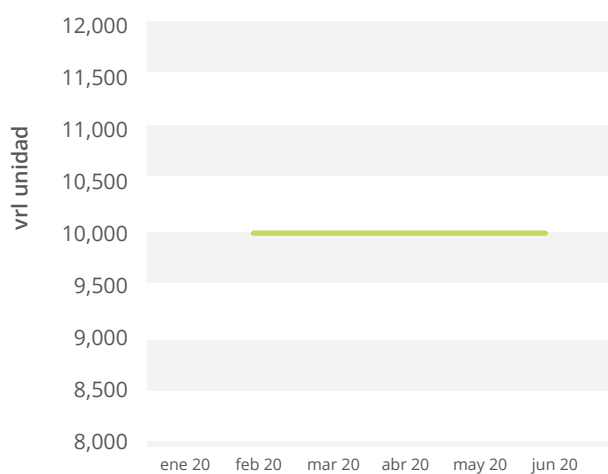
6.7. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación E



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	NA	NA	NA
Febrero	-	10,000.00	-
Marzo	-	10,000.00	-
Abril	-	10,000.00	-
Mayo	-	10,000.00	-
Junio	-	10,000.00	-

Para el periodo de análisis, este tipo de participación no tuvo inversionistas, por tanto, el resultado de rentabilidad semestral y valor de unidad, no está disponible.

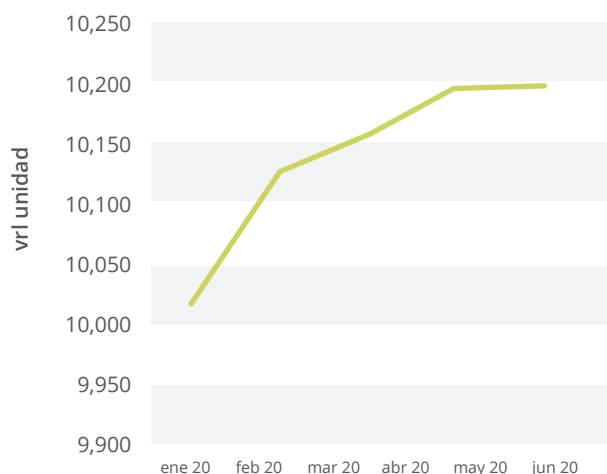
6.8. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación Corporativo e Institucional



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	NA	NA	NA
Febrero	-	10,000.00	-
Marzo	-	10,000.00	-
Abril	-	10,000.00	-
Mayo	-	10,000.00	-
Junio	-	10,000.00	-

Para el periodo de análisis, este tipo de participación no tuvo inversionistas, por tanto, el resultado de rentabilidad semestral y valor de unidad, no está disponible.

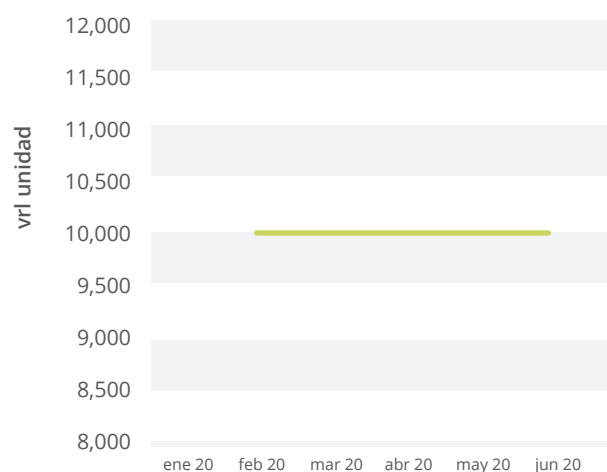
6.9. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación Pensiones



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	NA	NA	NA
Febrero	500.92	10,018.41	50,000.0
Marzo	506.19	10,123.87	50,000.0
Abril	507.75	10,154.98	50,000.0
Mayo	509.62	10,192.46	50,000.0
Junio	509.84	10,196.74	50,000.0

Para el tipo de participación Pensiones el valor de la unidad al 30 de junio de 2020 fue de 10,196.74, y al 31 de diciembre de 2019 aún no se encontraba el fondo en operación. De acuerdo con lo anterior, el cálculo de los retornos en pesos no está disponible para el periodo de análisis.

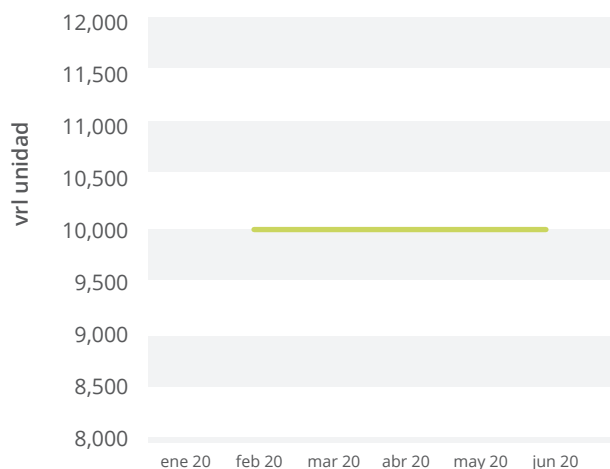
6.10. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación FICs



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	NA	NA	NA
Febrero	-	10,000.00	-
Marzo	-	10,000.00	-
Abril	-	10,000.00	-
Mayo	-	10,000.00	-
Junio	-	10,000.00	-

Para el periodo de análisis, este tipo de participación no tuvo inversionistas, por tanto, el resultado de rentabilidad semestral y valor de unidad, no está disponible.

6.11. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación cuentas ómnibus



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	NA	NA	NA
Febrero	-	10,000.00	-
Marzo	-	10,000.00	-
Abril	-	10,000.00	-
Mayo	-	10,000.00	-
Junio	-	10,000.00	-

Para el periodo de análisis, este tipo de participación no tuvo inversionistas, por tanto, el resultado de rentabilidad semestral y valor de unidad, no está disponible.



Información de Contacto Revisor Fiscal y Defensor del Consumidor Financiero

Revisor Fiscal:

Natalia Andrea Valderrama T.
PricewaterhouseCoopers Ltda.
57 (1) 634 05 55
natalia.valderrama@co.pwc.com

Defensor del consumidor financiero: Principal

Dra. Ana Maria Giraldo
57 (1) 610 81 61 - 57 (1) 610 81 64
defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com

Suplente

Pablo Valencia Agudo
57 (1) 610 81 61 - 57 (1) 610 81 64
defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com

Adicionalmente, usted puede remitir sus peticiones, quejas y reclamos a la dirección de Alianza Fiduciaria: Av Carrera.15 # 82 - 99 Piso 3, Bogotá D.C., o puede hacerlo a través del link de sugerencias que encuentra en la página www.alianza.com.co

Las obligaciones asumidas por Alianza Fiduciaria S.A., relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los suscriptores al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva 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.



Alianza
Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA