

INFORME DE
RENDICIÓN DE CUENTAS

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

Para el periodo comprendido entre el 01 de
julio de 2020 y el 31 de diciembre de 2020



Alianza

Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DE LIMA



alianza.com.co

El pasado 12 de febrero de 2020 el Fondo Alianza Diversificación Inmobiliaria inició operaciones. Sin embargo, un mes después de su lanzamiento fue declarado el estado de emergencia sanitaria en Colombia producto de la pandemia COVID-19.

Por lo anterior, durante los primeros 6 meses de funcionamiento del Fondo se dificultó la ejecución del plan de distribución debido a un menor apetito por vehículos de inversión de mayor riesgo, particularmente aquellos con exposición a productos inmobiliarios locales en los cuales invierte este Fondo: titularización PEI, titularización TINs y FICI Inmoval; productos en los cuales se ha observado una reducción en los precios en el mercado secundario, al igual que un menor nivel de liquidez.

Alianza Fiduciaria, como sociedad administradora y como gestor prudente y diligente, proyectando que estas condiciones poco favorables para la comercialización del Fondo eran temporales, no solo por los avances científicos en el hallazgo de una vacuna contra el Coronavirus, sino también por el exceso de liquidez del mercado, solicitó a la Superintendencia Financiera de Colombia una prórroga de 6 meses para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 3.1.1.3.5 y 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010, respecto al valor mínimo que debe alcanzar el Fondo durante los primeros 6 meses de funcionamiento (se debe ubicar por encima de los 2.600 SMLMV) y respecto al límite de participación por inversionista, el cual no puede exceder el 10% del valor patrimonial del Fondo.

La prórroga solicitada al órgano de control fue aprobada y adicionalmente se realizaron los siguientes cambios al reglamento del Fondo, que empezaron a regir a partir del 30 de septiembre de 2020.

1. Cláusula 2.3.1. Límites del portafolio. Numeral 1. Límites relacionados con los activos de renta fija aceptables para invertir. Sección (a) Límite por clase de inversión, moneda, emisor, clase de título e inscripción: Se ajustó la participación mínima en títulos no del RNVE a 0%, la participación mínima en títulos de la clase renta fija a 0% y se cambió el límite máximo en Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva a 100%, aclarando que: “* Sin perjuicio de la participación máxima en el límite de inversión establecida en la clase Fondos de Inversión Colectiva en el presente numeral, la ponderación no podrá exceder el límite establecido en el numeral 2.4.1 de este reglamento.”

2. Cláusula 2.3.1. Límites del portafolio. Numeral 2. Límites relacionados con los activos inmobiliarios aceptables para invertir Sección (a) Límites Por Tipo De Activo y Moneda: Se ajustó la participación mínima en títulos emitidos en procesos de titularización inmobiliaria a 0%.

3. Cláusula 2.3.1. Límites del portafolio. Numeral 2. Límites relacionados con los activos inmobiliarios aceptables para invertir Sección (b) Límites Por Emisor: Se ajustó la participación máxima en Fondos de inversión colectiva inmobiliarios a 60%.

4. Cláusula 4.3. Límites a la participación: Se ajustó la participación máxima por adherente a 40% del patrimonio del fondo.

Finalmente, queremos reiterar que el deterioro transitorio de los precios en los instrumentos emitidos por los vehículos inmobiliarios locales, en el mercado secundario, es causado por la coyuntura generada por el Covid-19 y su impacto económico, principalmente sobre inmuebles del sector comercial y en menor medida en el sector de oficinas (hemos comprobado que el impacto ha sido menor en el sector logístico). Como administradores prudentes y diligentes nos hemos reunido con los gestores (PEI e Inmoval) desde que inició esta coyuntura.

ra y dadas las estrategias que vienen implementando (alivios, re-negociación de contratos, etc.) estimamos que el precio actual de los instrumentos en el mercado secundario, a raíz de la coyuntura mencionada, está sobredimensionando el impacto en el valor de los portafolios de inmuebles gestionados por estos terceros.

Es un hecho que a nivel global y local se han dado las inyecciones de liquidez más grandes de la historia (más de USD\$ 3 trillones a nivel global y de \$30 BN a nivel local) y que lo anterior, unido al descubrimiento de la vacuna, implica un importante aliciente para la reactivación económica. Esto llevaría a una recuperación de los precios en el mercado secundario, de los instrumentos emitidos por vehículos inmobiliarios locales en los cuales invierte nuestro Fondo. Cabe resaltar que durante el año 2020 la rentabilidad observada del PEI, incluyendo distribuciones de rendimientos, se ubicó en 5,83% E.A. e Inmoval rentó el -2.88% E.A.

1.1. Rentabilidad en el período presentado

La rentabilidad neta consolidada ofrecida a los partícipes del Fondo Alianza Diversificación Inmobiliaria durante los últimos 6 meses del año fue del -10.95% E.A.

Año	Periodo	Volatilidad
2018	jul - dic	2.91%

1.3. Calificación al corte del período presentado

Fondo sin calificación

Año	Periodo	Rentabilidad
2018	jul - dic	-10.95%

* Rentabilidad base real/real

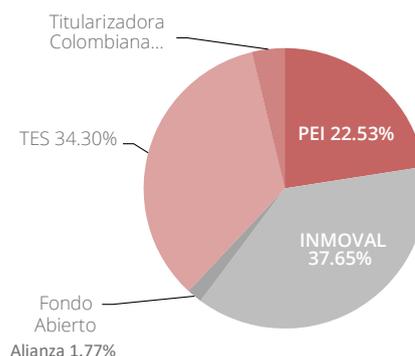
1.2. Volatilidad en el período presentado

La volatilidad del fondo para los últimos 6 meses del año, se ubicó en 2.91%.

2. Composición del Portafolio

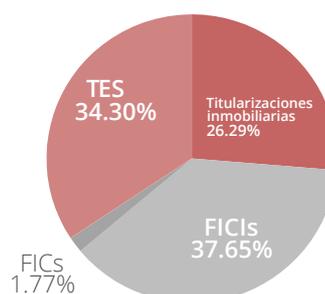
2.1 Por Emisor

Al cierre del segundo semestre de 2020, el portafolio contaba con una participación del 22.53% en PEI, un 37.65% en INMOVAL, un 1.77% en el Fondo Abierto Alianza, un 34.30% en TES y un 3.76% en la Titularizadora Colombiana.



2.2 Por Vehículo

Al cierre del segundo semestre de 2020, el portafolio contaba con una participación del 26.29% en titularizaciones inmobiliarias, un 37.65% en FICIs, un 1.77% en FICs y un 34.30% en TES.



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)

	dic-20	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
			Var. Absoluta	Var. Relativa
Activos financieros medidos a valor razonable	1,682	100.00%	-	0.00%
Total Activo	1,682	100%	-	0.00%
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	25	1.49%	-	0.00%
Total Pasivo	25	1.49%	-	0.00%
Patrimonio	1,657	98.51%	-	0.00%
Total Pasivo y Patrimonio	1,682	100%	-	0.00%
ESTADO DE RESULTADOS				
Ingresos de actividades ordinarias	101	6.00%	-	0.00%
Gastos	171	10.17%	-	0.00%
Resultado del periodo	(70)	-4.16%	-	0.00%

En el periodo comprendido a diciembre 2020, los cambios más relevantes fueron:

Activo

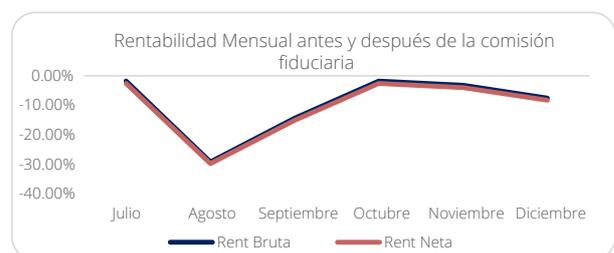
Al cierre del periodo 2020 los activos del fondo están representados principalmente por los Activos financieros medidos a valor razonable que representan el 100% con un valor de \$1,682 millones.

El porcentaje de los rendimientos abonados al fondo con corte al 31 de diciembre del 2020 representan el -4.16% sobre el patrimonio del fondo

4. Análisis del gasto

4.1. Rentabilidad Antes y Después de Comisión Fiduciaria

Durante el segundo semestre de 2020, la comisión fiduciaria en promedio fue del 0.82% sobre capital, lo cual permitió al Fondo Diversificación Inmobiliaria de manera consolidada ofrecer una rentabilidad NETA que se ubicó entre el -29.69% E.A. y el -2.57% E.A.



4.2. Composición del Gasto

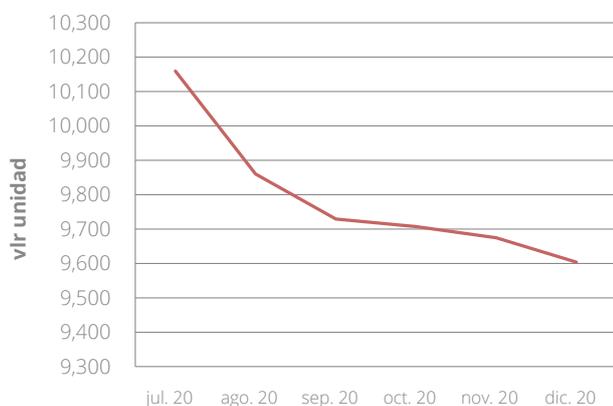
FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA

Composición del Gasto Total	dic-20	Análisis Vertical 2020	Participación / Pasivo y Patrimonio 2020
Por disminución en el valor razonable -instrumentos de deuda	5	2.92%	0.30%
Por disminución en el valor razonable -instrumentos de patrimonio	141	82.46%	8.38%
Servicios de administración e intermediación	7	4.09%	0.42%
Servicios bancarios	1	0.58%	0.06%
Comisiones	10	5.85%	0.59%
Honorarios	7	4.09%	0.42%
Total	171	100.00%	10.17%

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 31 de diciembre de 2020, lo constituye el gasto por disminución en el valor razonable – instrumentos de patrimonio, con el 82.46% sobre el total de los gastos por valor de \$141 millones, seguido del gasto de comisión por administración, con el 5.85% por valor de \$10 millones de pesos sobre el total de los gastos, el porcentaje de los gastos sobre el pasivo y patrimonio es del 10.17% al 31 de diciembre de 2020.

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



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	1,870.35	10,159.42	184,100.4
Agosto	1,706.74	9,860.03	173,097.0
Septiembre	1,674.35	9,728.79	172,102.8
Octubre	1,671.59	9,706.91	172,205.7
Noviembre	1,665.97	9,674.28	172,205.7
Diciembre	1,656.98	9,603.69	172,535.5

El valor de la unidad al 30 de junio de 2020 fue de 10,181.88, y al 31 de diciembre de 2020 fue de 9,603.69 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre.

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.

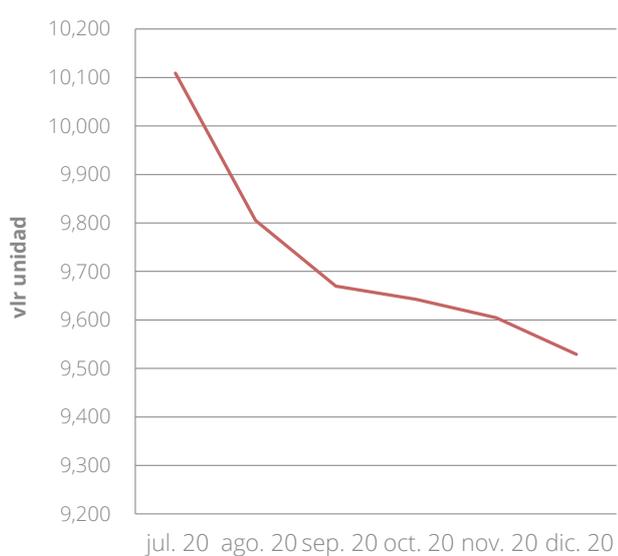
Adicionalmente, Alianza Fiduciaria trasladará entre los diferentes tipos de participaciones de forma diaria, de acuerdo al saldo de cada inversionista y lo establecido en la Cláusula 4.1.3. Clases de Participaciones de cada reglamento.

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 redenciones 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.

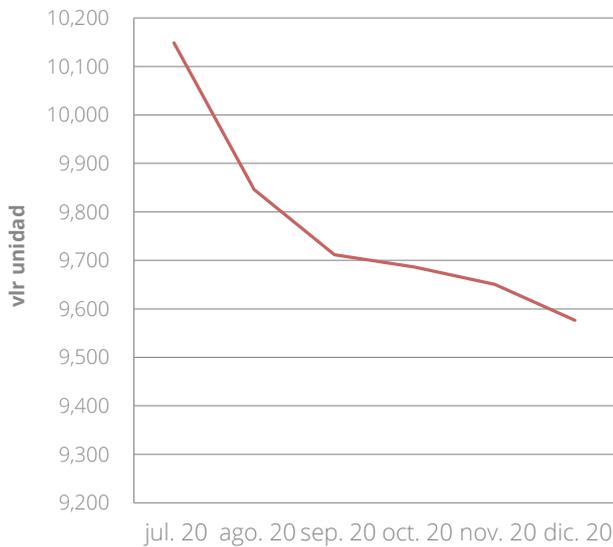
6.3. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación A



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	25.48	10,108.98	2,520.8
Agosto	122.92	9,805.49	12,536.0
Septiembre	111.55	9,669.64	11,536.2
Octubre	112.24	9,642.38	11,639.8
Noviembre	111.80	9,604.66	11,639.8
Diciembre	114.08	9,529.11	11,972.0

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 2020 fue de 9,529.11 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 30 de junio de 2020, al 31 de diciembre de 2020 habría obtenido rendimientos netos por valor de -5,996,417.54.

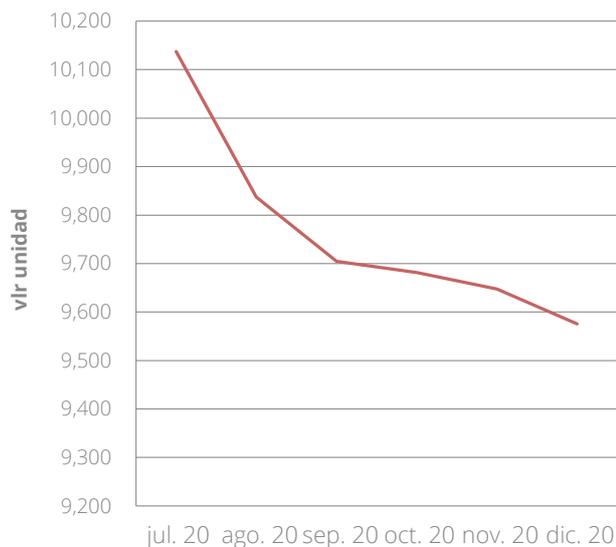
6.4. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación B



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	768.57	10,148.60	75,731.5
Agosto	538.97	9,845.98	54,740.4
Septiembre	531.61	9,711.54	54,740.4
Octubre	530.23	9,686.19	54,740.4
Noviembre	528.26	9,650.25	54,740.4
Diciembre	524.21	9,576.37	54,740.4

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 2020 fue de 9,576.37 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 30 de junio de 2020, al 31 de diciembre de 2020 habría obtenido rendimientos netos por valor de -5,879,261.72.

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



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	567.23	10,137.25	55,955.0
Agosto	550.43	9,837.04	55,955.0
Septiembre	543.03	9,704.69	55,955.0
Octubre	541.72	9,681.39	55,955.0
Noviembre	539.82	9,647.43	55,955.0
Diciembre	535.80	9,575.58	55,955.0

Para el tipo de participación C el valor de la unidad al 30 de junio de 2020 fue de 10,161.05, y al 31 de diciembre de 2020 fue de 9,575.58 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 30 de junio de 2020, al 31 de diciembre de 2020 habría obtenido rendimientos netos por valor de -5,761,847.78.

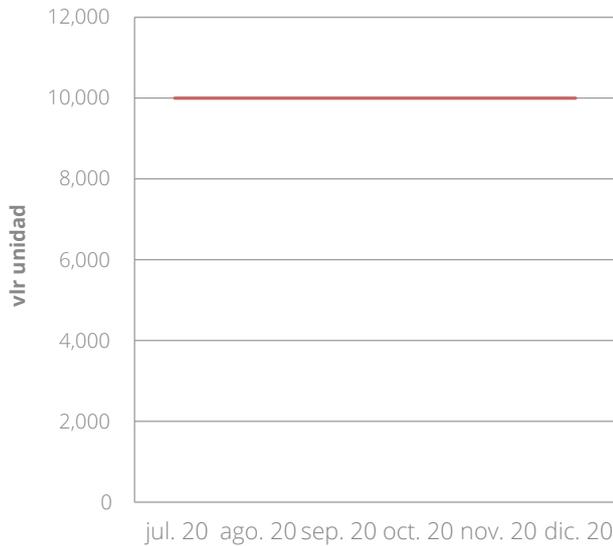
6.6. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación D



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	-	10,000.00	-
Agosto	-	10,000.00	-
Septiembre	-	10,000.00	-
Octubre	-	10,000.00	-
Noviembre	-	10,000.00	-
Diciembre	-	10,000.00	-

Para el periodo de análisis, este tipo de participación no tuvo inversionistas en algunos días, 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
Julio	-	10,000.00	-
Agosto	-	10,000.00	-
Septiembre	-	10,000.00	-
Octubre	-	10,000.00	-
Noviembre	-	10,000.00	-
Diciembre	-	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
Julio	-	10,000.00	-
Agosto	-	10,000.00	-
Septiembre	-	10,000.00	-
Octubre	-	10,000.00	-
Noviembre	-	10,000.00	-
Diciembre	-	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.

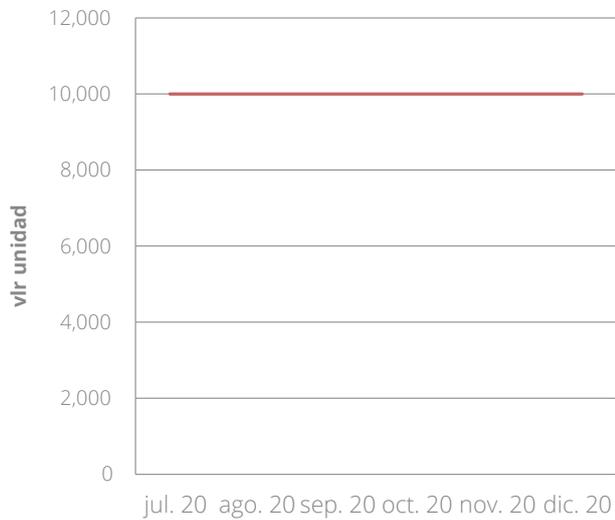
6.9. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación Pensiones



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	509.07	10,181.46	50,000.0
Agosto	494.41	9,888.30	50,000.0
Septiembre	488.16	9,763.24	50,000.0
Octubre	487.40	9,748.04	50,000.0
Noviembre	486.09	9,721.79	50,000.0
Diciembre	482.88	9,657.56	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 2020 fue de 9,657.56 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 30 de junio de 2020, al 31 de diciembre de 2020 habría obtenido rendimientos netos por valor de -5,287,800.03.

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



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	-	10,000.00	-
Agosto	-	10,000.00	-
Septiembre	-	10,000.00	-
Octubre	-	10,000.00	-
Noviembre	-	10,000.00	-
Diciembre	-	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
Julio	-	10,000.00	-
Agosto	-	10,000.00	-
Septiembre	-	10,000.00	-
Octubre	-	10,000.00	-
Noviembre	-	10,000.00	-
Diciembre	-	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:

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

Defensor del consumidor financiero:

Principal:

Nombre: Ana María Giraldo Rincón
Teléfono: 57 (1) 610 81 61 - 57 (1) 610 81 64
Dirección electrónica:
defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com

Suplente:

Nombre: Pablo Valencia Agudo
Teléfono: 57 (1) 610 81 61 - 57 (1) 610 81 64
Dirección electrónica:
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 DE LIMA

alianza.com.co