

INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA

Periodo comprendido entre el 01 de enero y el 30 de junio de 2021

1. Información de Desempeño

Estimado cliente: 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 2021 y, de igual forma, dar cumplimiento a lo estipulado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

A través del FIC Diversificación Inmobiliaria Colombia (en adelante El Fondo) nuestros clientes tienen acceso a un portafolio que invierte principalmente en vehículos de inversión inmobiliarios locales, donde la exposición del portafolio (COP 2.480 MM) al cierre del mes de junio se encontraba distribuida de la siguiente manera: títulos del PEI gestionado por PEI Asset Management (28,8%), FICI Inmoval administrado por Credicorp Capital (21,5%) y títulos TINs administrados por la Titularizadora Colombiana (2,4%).

Mediante de la Circular Externa 006 de 2021, publicada por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), se modificaron los procesos de valoración de títulos de participación emitidos por fondos de inversión colectiva cerrados, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, o en procesos de titularización, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE). La exposición actual del Fondo a estos activos, susceptibles a la modificación normativa, se tiene a través de títulos del PEI, unidades del FICI Inmoval y títulos TINs administrados por la Titularizadora Colombiana (el 53% del portafolio).

Con dicha modificación, a partir del 1 de junio del presente año la valoración de los activos en los que invierte El Fondo adoptó un ajuste en su metodología, mediante el cual las entidades vigiladas por la SFC toman como precio de valoración el calculado por su respectivo proveedor de precios (actualmente los portafolios de Alianza valoran con Precia); este precio es el promedio ponderado por monto, calculado a partir de los registros de operaciones en el mercado.

En línea con lo anterior, esta nueva metodología de valoración conllevó a que durante el mes de junio se registrara un ajuste a la baja en el precio de valoración de vehículos inmobiliarios locales, debido a que en el mercado secundario los títulos del PEI se negociaron a un precio promedio ponderado del 83%, las unidades del FICI Inmoval al 84% y los títulos TINs administrados por la Titularizadora Colombiana al 97% de su valor patrimonial, y con la metodología vigente hasta el 31 de mayo del presente año estos títulos valoraban al 100% de su valor patrimonial.

Para Alianza las condiciones del sector inmobiliario continuarán su senda de recuperación debido a la reapertura de la economía y al boom de commodities que beneficia a Colombia al ser exportador de petróleo, contrarrestando así posibles efectos generados en el portafolio por el ajuste normativo a la valoración de los activos que lo componen.

Por otro lado, durante el mes de febrero el Comité de Inversiones aprobó la inversión por parte de ALIANZA FIDUCIARIA como sociedad, en el FIC Diversificación Inmobiliaria Colombia (\$1.000 millones). Lo anterior teniendo en cuenta que el límite inferior normativo de activos bajo administración se ubica en 2.600 SMMLV (\$2.283 MM) y al cierre de enero el Fondo administraba \$1.659 MM. De acuerdo con el decreto 2555 la inversión de la sociedad administradora permanecerá por lo menos 1 año.

Modificaciones al Reglamento

Enero 2021

1. Cláusula 4.5. Redención de participaciones: Se modifica el pacto de permanencia renovable de 6 a 12 meses.
2. Parágrafo 2: Se ajusta el término de días para la penalidad por retiro anticipado de 180 a 365 días.

1.1. Rentabilidad en el período presentado

Año	Periodo	Rentabilidad
2021	ene - jun	-10.95%

* Rentabilidad base real/real

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

1.2. Volatilidad en el período presentado

Año	Periodo	Volatilidad
2021	ene - jun	9.16%

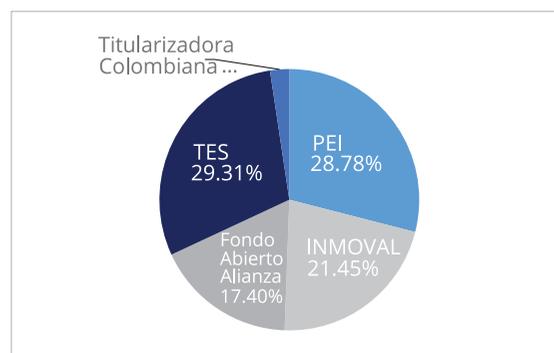
La volatilidad del fondo para los últimos 6 meses del año, se ubicó en 9.16%.

1.3. Calificación al corte del período presentado

Fondo sin calificación

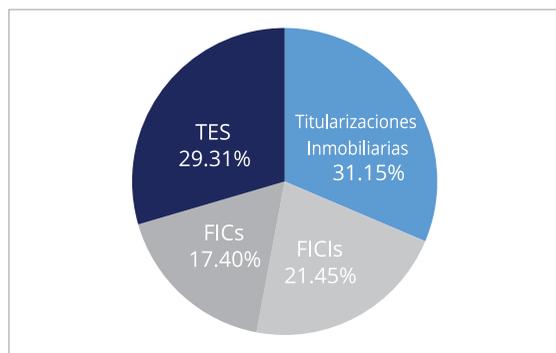
2. Composición del Portafolio 2.1 Por Emisor

Al cierre del primer semestre de 2021, el portafolio contaba con una participación del 28.78% en Títulos PEI, un 21.45% en participaciones en el FICI INMOVAL, un 17.40% en el Fondo Abierto Alianza, un 29.31% en TES y un 2.37% en títulos de la Titularizadora Colombiana



2.2 Por Vehículo

Al cierre del primer semestre de 2021, el portafolio contaba con una participación del 31.15% en Titularizaciones Inmobiliarias, un 21.45% en FICIs, un 17.40% en FICs y un 29.31% 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)	jun-21	Análisis Vertical	jun-20	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
ACTIVO						
Efectivo y equivalentes de efectivo	18	0.72%	86	4.55%	-68	-79.07%
Inversiones a valor negociables con cambio en resultados instrumento representativos de deuda	752	29.96%	-	0.00%	752	0.00%
Inversiones a valor razonable con cambios en el resultado instrumento de patrimonio	1,735	69.12%	1,804	95.45%	-69	-3.82%
Cuentas por Cobrar	5	0.20%	-	0.00%	5	0.00%
Total Activo	2,510	100.00%	1,890	100.00%	620	32.80%
PASIVOS						
Cuentas por Pagar	30	1.20%	6	0.32%	24	400.00%
Total Pasivo	30	1.20%	6	0.32%	24	400.00%
PATRIMONIO	2,480	98.80%	1,884	99.68%	596	31.63%
Total Pasivo y Patrimonio	2,510	100.00%	1,890	100.00%	620	32.80%
Estado de Resultados						
Ingresos Operacionales	328	13.07%	60	3.17%	268	446.67%
Gastos Operacionales	470	18.73%	29	1.53%	441	1520.69%
Rendimientos Abonados	-142	-5.66%	31	1.64%	-173	-558.06%

En el periodo comprendido entre junio de 2020 y 2021, los cambios más relevantes fueron:

Activo

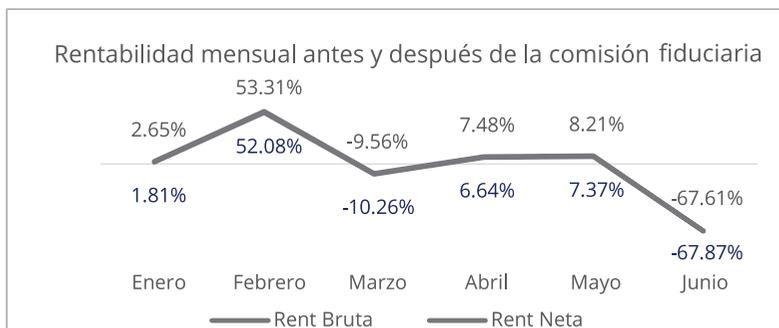
El total del activo asciende a \$2,510 millones con un incremento del 32.80% con respecto al del periodo 2020, Los activos más representativos son las Inversiones a valor negociables con cambio en resultados instrumento de patrimonio por valor de \$1.735 millones con una participación del 69.12%, las Inversiones a valor negociables con cambio en resultados instrumento representativos de deuda por valor de \$752 con un porcentaje del 29.96%.

El patrimonio presenta un incremento del 31.63% al pasar de \$1.884 millones a \$2.480 millones al corte de junio de 2021.

4. Análisis del gasto

4.1. Rentabilidad Antes y Después de Comisión Fiduciaria

Durante el primer semestre de 2021, la comisión fiduciaria en promedio fue del 0.79% sobre capital, lo cual permitió al Fondo Diversificación Inmobiliaria de manera consolidada ofrecer una rentabilidad NETA que se ubicó entre el -67.87% E.A. y el 52.08% E.A.



4.2. Composición del Gasto

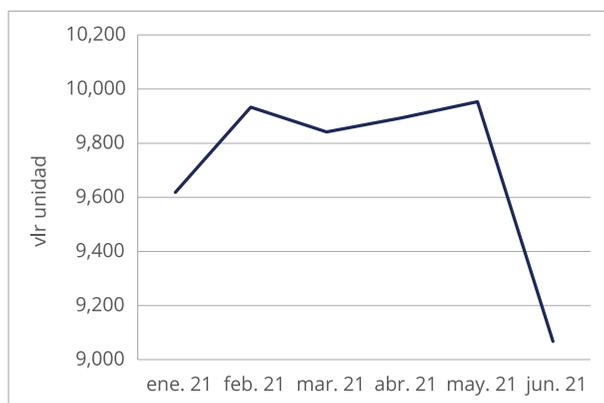
FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA

Composición del Gasto Total (En Millones)	jun-21	jun-20	Análisis Vertical 2021	Análisis Vertical 2020	Participación / Pas. + Patrim. 2021	Participación / Pas. + Patrim. 2020
Por disminución en el valor razonable-instrumentos de deuda	19	-	4.04%	0.00%	0.76%	0.00%
Por disminución en el valor razonable-instrumentos de patrimonio	423	21	90.00%	72.41%	16.85%	1.11%
Servicios de administración e intermediación	12	4	2.55%	13.79%	0.48%	0.21%
Comisiones	10	3	2.13%	10.34%	0.40%	0.16%
Servicios bancarios	-	1	0.00%	3.45%	0.00%	0.05%
Honorarios	3	-	0.64%	0.00%	0.12%	0.00%
Otros Gastos	3	-	0.64%	0.00%	0.12%	0.00%
Total Gastos	470	29	100.00%	100.00%	18.73%	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 2021 lo constituye el gasto por disminución en el valor razonable instrumentos de patrimonio con el 90,00% sobre el total de los gastos por valor de \$423 millones, seguido del gasto por disminución en el valor razonable – instrumentos de deuda con el 4,04% por valor de \$19 millones de pesos sobre el total de los gastos; el porcentaje de los gastos sobre el pasivo y patrimonio es del 18,73% y 1.53% a junio de 2021 y 2020 respectivamente.

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



El valor de la unidad al 31 de diciembre de 2020 fue de 9,603.69, y al 30 de junio de 2021 fue de 9,067.12 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	1,659.50	9,618.34	172,535.5
Febrero	2,702.29	9,932.71	272,059.2
Marzo	2,691.54	9,841.78	273,480.5
Abril	2,705.80	9,893.96	273,480.5
Mayo	2,722.20	9,953.90	273,480.5
Junio	2,479.68	9,067.12	273,480.5

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.

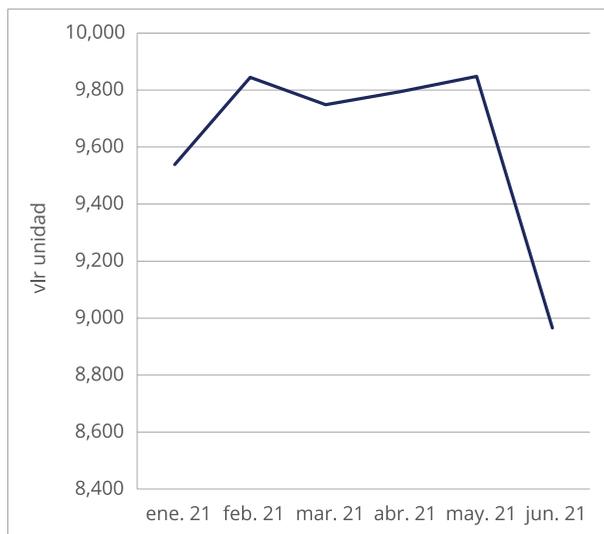
Adicionalmente, Alianza Fiduciaria trasladará entre los diferentes tipos de participaciones de forma diaria, de acuerdo al saldo de cada inversionista y lo establecido en la Cláusula 4.1.3. Clases de Participaciones de cada reglamento.

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.

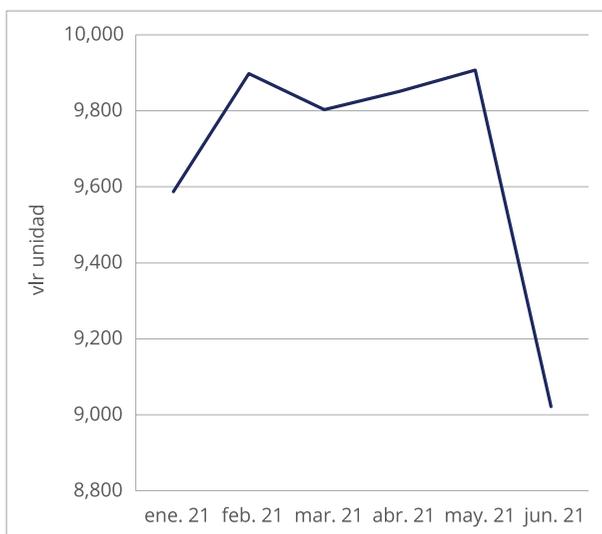
6.3. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación A



Para el tipo de participación A el valor de la unidad al 31 de diciembre de 2020 fue de 9,529.11, y al 30 de junio de 2021 fue de 8,965.77 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 31 de diciembre de 2020, al 30 de junio de 2021 habría obtenido rendimientos netos por valor de -5,911,770.27.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	114.19	9,538.20	11,972.0
Febrero	68.47	9,844.97	6,954.6
Marzo	81.78	9,748.97	8,388.9
Abril	82.17	9,794.96	8,388.9
Mayo	82.62	9,848.38	8,388.9
Junio	75.21	8,965.77	8,388.9

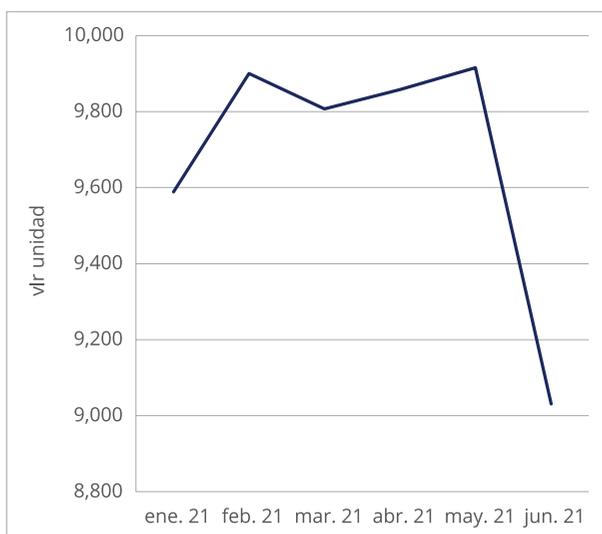
6.4. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación B



Para el tipo de participación B el valor de la unidad al 31 de diciembre de 2020 fue de 9,576.37, y al 30 de junio de 2021 fue de 9,021.27 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 31 de diciembre de 2020, al 30 de junio de 2021 habría obtenido rendimientos netos por valor de -5,796,593.58.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	524.82	9,587.52	54,740.4
Febrero	541.81	9,897.74	54,740.4
Marzo	536.64	9,803.28	54,740.4
Abril	539.28	9,851.52	54,740.4
Mayo	542.33	9,907.32	54,740.4
Junio	493.83	9,021.27	54,740.4

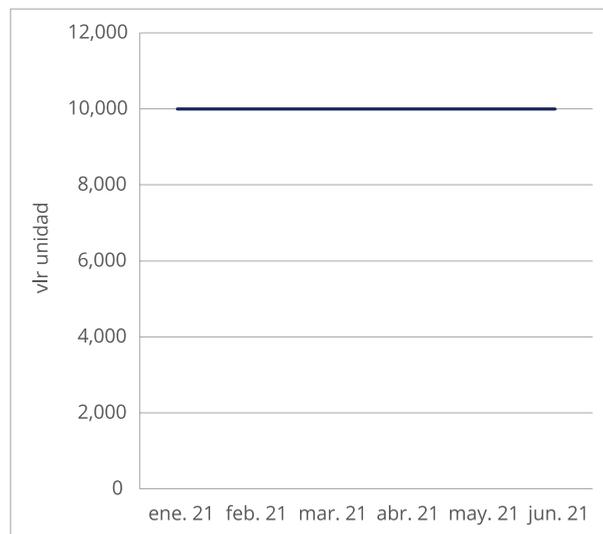
6.5. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación C



Para el tipo de participación C el valor de la unidad al 31 de diciembre de 2020 fue de 9,575.58, y al 30 de junio de 2021 fue de 9,030.74 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 31 de diciembre de 2020, al 30 de junio de 2021 habría obtenido rendimientos netos por valor de -5,689,927.25.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	536.54	9,588.74	55,955.0
Febrero	556.89	9,899.94	56,252.3
Marzo	551.70	9,807.52	56,252.3
Abril	554.52	9,857.79	56,252.3
Mayo	557.78	9,915.70	56,252.3
Junio	508.00	9,030.74	56,252.3

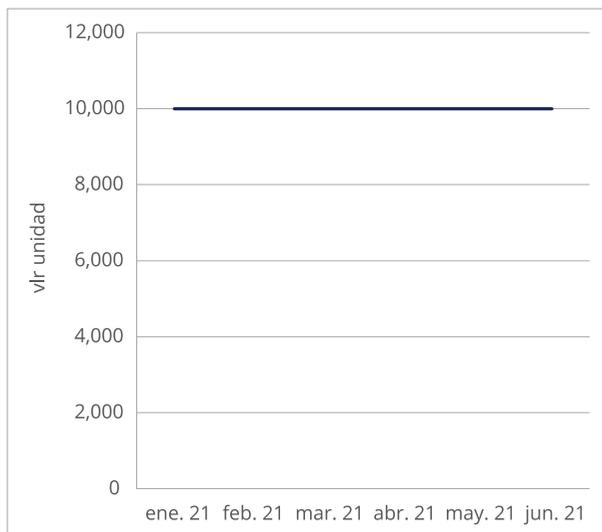
6.6. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación D



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.

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

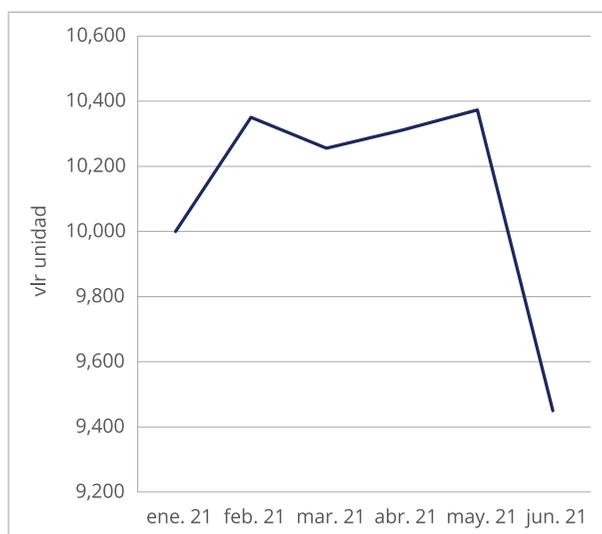
6.7. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación E



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.

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

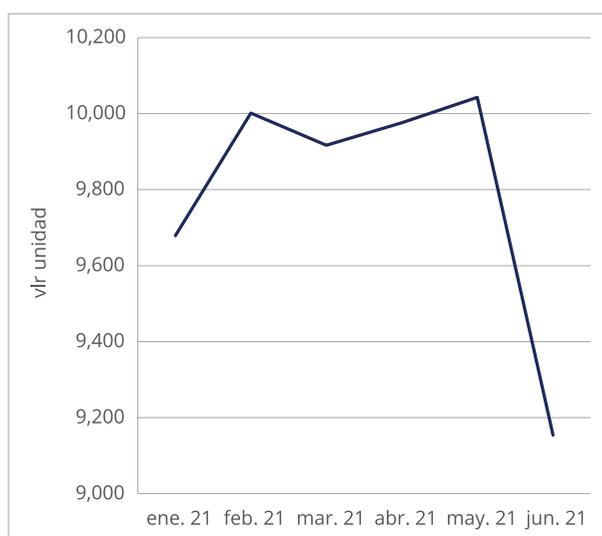
6.8. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación Corporativo e Institucional



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

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	-	10,000.00	-
Febrero	1,035.03	10,350.32	100,000.0
Marzo	1,025.59	10,255.85	100,000.0
Abril	1,031.05	10,310.51	100,000.0
Mayo	1,037.33	10,373.27	100,000.0
Junio	944.94	9,449.41	100,000.0

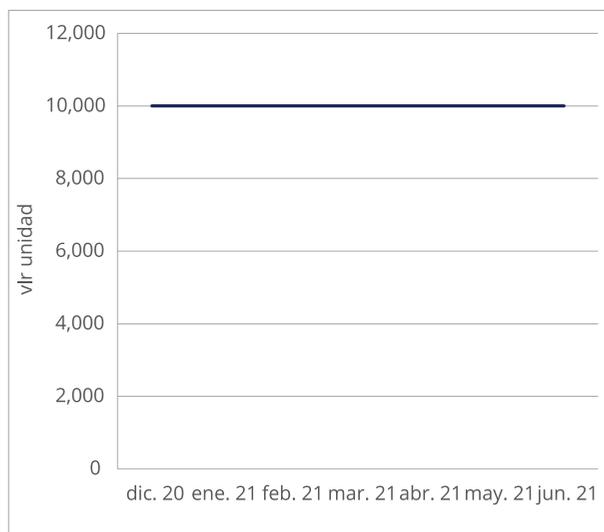
6.9. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación Pensiones



Para el tipo de participación Pensiones el valor de la unidad al 31 de diciembre de 2020 fue de 9,657.56, y al 30 de junio de 2021 fue de 9,153.98 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 31 de diciembre de 2020, al 30 de junio de 2021 habría obtenido rendimientos netos por valor de -5,214,290.47.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	483.95	9,679.00	50,000.0
Febrero	500.09	10,001.70	50,000.0
Marzo	495.84	9,916.71	50,000.0
Abril	498.78	9,975.69	50,000.0
Mayo	502.14	10,042.78	50,000.0
Junio	457.70	9,153.98	50,000.0

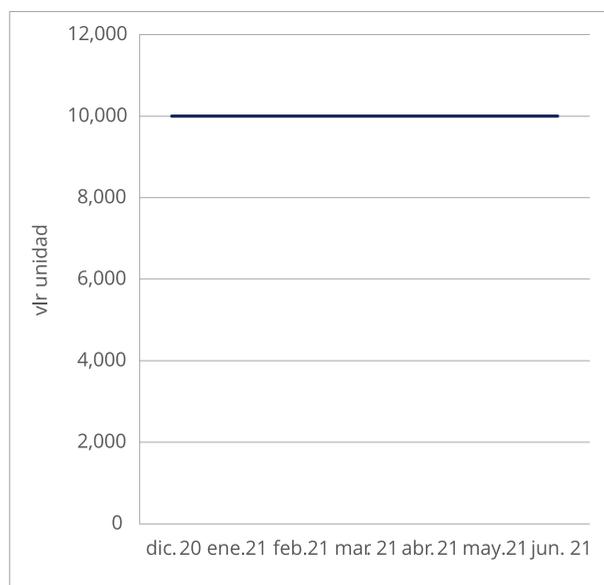
6.10. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación FICs



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.

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

6.11. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación cuentas Ómnibus



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.

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

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:

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

Suplente

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