



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

---

Periodo comprendido entre el 01 de julio de 2021 y el 31 de diciembre de 2021

## 1. Aspectos Generales

Fondo de con perfil de riesgo alto. Su objetivo es invertir entre el 26% y el 50% de los 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.

## 2. 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 segundo semestre de 2021 y, de igual forma, dar cumplimiento a lo estipulado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva denominado FONDO ALIANZA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA (en adelante, el "Fondo") informa a todos sus inversionistas que Fondo entró en causal de liquidación a partir del día de 3 de enero de 2022, bajo la causal establecido en el numeral 5 de la Cláusula 12.1. del reglamento del Fondo.

### Antecedentes

El 2 de enero de 2020 el reglamento del Fondo obtuvo aprobación por parte de la Superintendencia Financiera, y con base en la facultad derivada de esta autorización, el 12 de febrero de 2020 el Fondo inició operaciones. Un mes después del lanzamiento del Fondo, fue declarada la emergencia sanitaria en Colombia producto de la pandemia COVID-19.

Derivado de este evento coyuntural, no fue posible llevar a cabo el plan de distribución de este Fondo por un menor apetito de vehículos de inversión de mayor riesgo; entre los que se incluyen los productos de inversión inmobiliarios locales en los cuales invierte este Fondo: titularización PEI, titularización TINs y FICI Inmoval; productos que han tenido una reducción en los precios en el mercado secundario y un menor nivel de liquidez.

De otra parte, con el incremento decretado del salario mínimo en Colombia y en concordancia con el monto mínimo de participaciones requerido en 2.600 salarios mínimos legales mensuales vigentes establecido en el Artículo 3.1.1.3.5 del Decreto 2555 de 2010, para el año 2022 se requiere un monto mínimo de COP 2.600 MM, mientras que el fondo inició el primero de enero de 2022 con COP 2.492 MM.

### Composición Del Portafolio

El Fondo cerró el año 2021 con un valor de COP 2.476 (con 23 inversionistas) el cual corresponde a un portafolio de inversión compuesto por PEI (COP 908 MM), FICI Inmoval (COP 525 MM) y TIN (COP 63 MM) que representa el 60% del valor del fondo. El 40% restante se encuentra en activos líquidos como depósitos en cuentas bancarias y títulos de renta fija local.

### 2.1. 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 -8.37% E.A., frente al -10.95% observado en el mismo periodo del año 2020

Año	Periodo	Rentabilidad
2020	jul - dic	-10.95%
2021	jul - dic	-8.37%

\* Rentabilidad base real/real

## 2.2. Volatilidad en el período presentado

La volatilidad del fondo para los últimos 6 meses del año, se ubicó en 22.07%, frente al 2.91% observado en el mismo periodo del año 2020. Lo anterior debido a la entrada en vigencia de la Circular Externa 006 de 2021, que estableció que las entidades vigiladas por la SFC deben tomar como precio de valoración el calculado por su respectivo proveedor de precios (promedio ponderado por monto, calculado a partir de los registros de operaciones en el mercado).

Año	Periodo	Rentabilidad
2020	jul - dic	2.91%
2021	jul - dic	22.07%

\* Rentabilidad base real/real

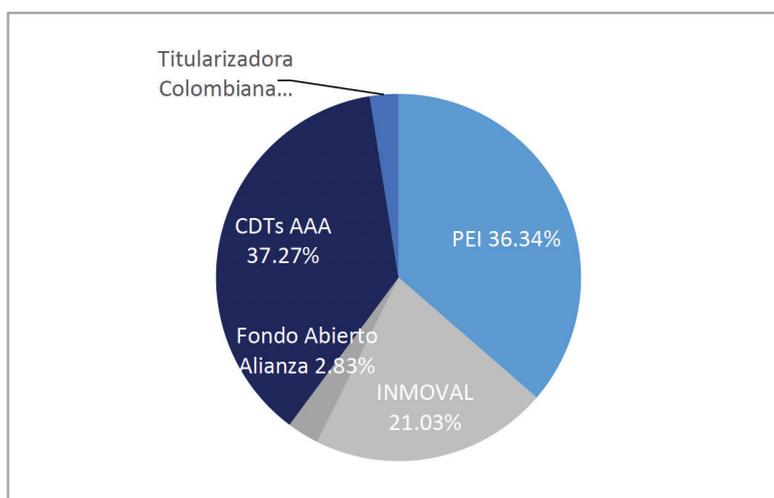
## 2.3. Calificación al corte del período presentado

Fondo sin calificación

## 3. Composición del Portafolio

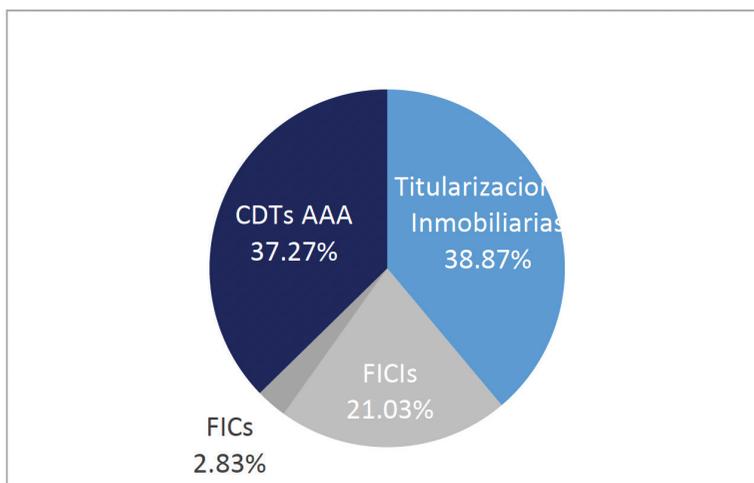
### 3.1 Por Emisor

Al cierre del segundo semestre de 2021, el portafolio contaba con una participación del 36.34% en PEI, un 21.03% en INMOVAL, un 2.83% en el Fondo Abierto Alianza, un 37.27% en CDTs AAA y un 2.53% en la Titularizadora Colombiana



### 3.2 Por Vehículo

Al cierre del segundo semestre de 2021, el portafolio contaba con una participación del 38.87% en Titularizaciones Inmobiliarias, un 21.03% en FICIs, un 2.83% en FICs y un 37.27% en CDTs AAA



### 4. Estados financieros y sus notas

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

(Millones \$) Estado de Situación Financiera	dic-21	Análisis Vertical	dic-20	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Efectivo y Equivalantes al Efectivo	247	9.88%	-	0.00%	247	0.00%
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	2,252	90.12%	1,682	100.00%	570	33.89%
<b>Total Activo</b>	<b>2,499</b>	<b>100%</b>	<b>1,682</b>	<b>100%</b>	<b>817</b>	<b>48.57%</b>
Cuentas por Pagar	22	0.88%	25	1.49%	(3)	-12.00%
<b>Total Pasivo</b>	<b>22</b>	<b>0.88%</b>	<b>25</b>	<b>1.49%</b>	<b>(3)</b>	<b>-12.00%</b>
Patrimonio	2,477	99.12%	1,657	98.51%	820	49.49%
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>2,499</b>	<b>100%</b>	<b>1,682</b>	<b>100%</b>	<b>817</b>	<b>48.57%</b>
<b>Estado de Resultados</b>						
Ingresos Operacionales	2,341	93.68%	101	6.00%	2,240	2217.82%
Gastos Operacionales	2,589	103.60%	171	10.17%	2,418	1414.04%
Rendimientos Abonados	<b>(248)</b>	<b>-9.92%</b>	<b>(70)</b>	<b>-4.16%</b>	<b>(178)</b>	<b>254.29%</b>

#### Activo

En el período comprendido entre diciembre de 2021 y 2020, los cambios más relevantes fueron:

El valor del activo del Fondo presentó un incremento del 48.57% pasando de \$ 1.682 millones al cierre de 2020 a \$ 2,499 millones al corte de 2021, en donde los activos más representativos son las Inversiones medidas a valor razonable por valor de \$2,252 millones equivalentes al 90.12% de participación, Efectivo y equivalentes al efectivo por valor de \$247 millones con una participación respecto del activo del 9.88%

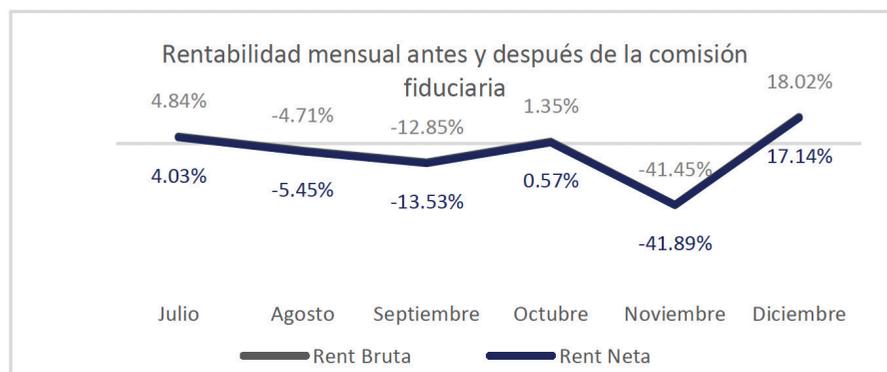
El patrimonio presenta un incremento del 49,49% al pasar de \$1,657 millones, cifra con la que cerró el 2020 a \$2,477 millones al corte de diciembre de 2021.

Los rendimientos abonados al fondo al 2021 fueron de \$ (248) millones, frente a \$ (70) millones en el cierre de 2020, registrando una disminución del 254.29% en el corte de 2021.

## 5. Análisis del gasto

### 5.1. Rentabilidad Antes y Después de Comisión Fiduciaria

Durante el segundo semestre de 2021, la comisión fiduciaria en promedio fue del 0.77% sobre capital, lo cual permitió al Fondo Diversificación Inmobiliaria de manera consolidada ofrecer una rentabilidad NETA que se ubicó entre el -41.89% E.A. y el 17.14% E.A.



### 5.2. Composición del Gasto

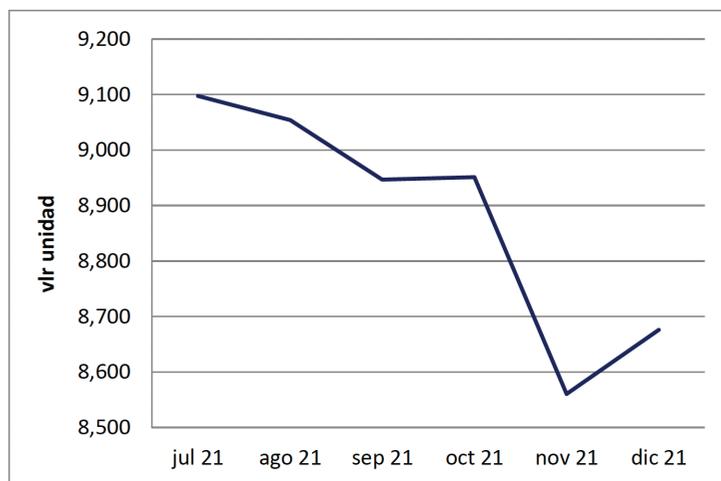
#### FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA

Composición del Gasto Total	31 de Diciembre de 2021	31 de Diciembre de 2020	Análisis Vertical 2021	Análisis Vertical 2020	Participación / Pasivo y Patrimonio 2021	Participación / Pasivo y Patrimonio 2020
Por disminución en el valor razonable -instrumentos de deuda	24	5	0.93%	2.92%	0.96%	0.30%
Por disminución en el valor razonable -instrumentos de patrimonio	2,504	141	96.72%	82.46%	100.20%	8.38%
Servicios de administración e intermediación	32	7	1.24%	4.09%	1.28%	0.42%
Servicios bancarios	-	1	0.00%	0.58%	0.00%	0.06%
Comisiones	19	10	0.73%	5.85%	0.76%	0.59%
Honorarios	7	7	0.27%	4.09%	0.28%	0.42%
Diversos	3	-	0.12%	0.00%	0.12%	0.00%
<b>Total</b>	<b>2,589</b>	<b>171</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>103.60%</b>	<b>10.17%</b>

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 2021, lo constituye el gasto por disminución en el valor razonable – instrumentos de patrimonio, con el 96.72% sobre el total de los gastos por valor de \$2,504 millones, seguido del gasto de servicios de administración con el 1.24% por valor de \$ 32 millones de pesos, continuando con el gasto de comisión por administración, con el 0.93% por valor de \$24 millones de pesos sobre el total de los gastos, el porcentaje de los gastos sobre el pasivo y patrimonio es del 103.60% y 10.17% al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente.

## 6. Evolución del valor de la Unidad y Rentabilidad Portafolio Consolidado.



El valor de la unidad al 30 de junio de 2021 fue de 9,067.12, y al 31 de diciembre de 2021 fue de 8,676.28 pesos, presentando una tendencia decreciente durante el semestre.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	2,487.25	9,097.57	273,396.7
Agosto	2,475.54	9,054.37	273,408.5
Septiembre	2,446.15	8,946.85	273,408.5
Octubre	2,447.32	8,951.14	273,408.5
Noviembre	2,444.61	8,560.50	285,569.0
Diciembre	2,476.47	8,676.28	285,430.4

## 7. Tipos de Participación en el Fondo de Inversión Colectiva.

### 7.1. 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.

### 7.2. 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.

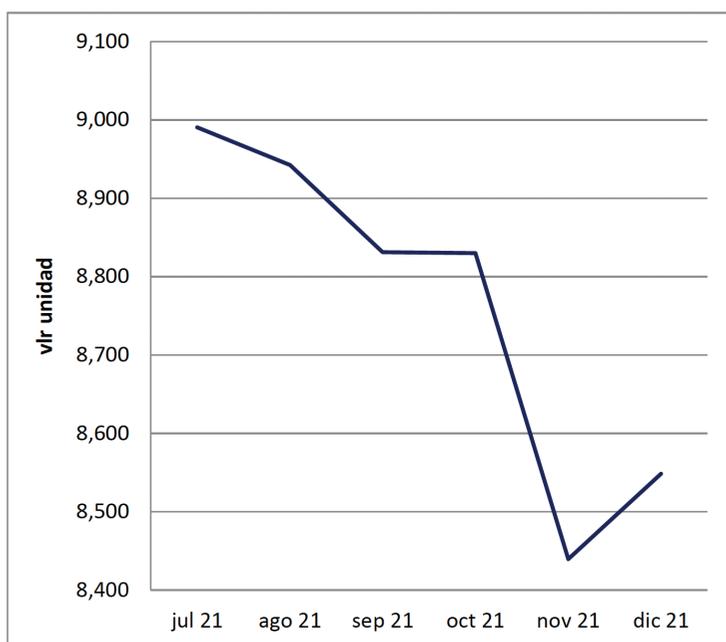
Adicionalmente, Alianza Fiduciaria trasladará entre los diferentes tipos de participaciones de forma diaria, de acuerdo al saldo de cada inversionista y lo establecido en la Cláusula 4.1.3. Traslados entre tipos de participación.

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.

La información referente al cambio o los cambios entre tipos de participación a que haya tenido lugar un cliente en un período de tiempo determinado, se reflejará como un retiro de la participación de donde sale y como una adición a la participación donde ingresa según corresponda. Todos los movimientos de traslado entre tipos de participación, se verán reflejados en el extracto mensual de cada inversionista.

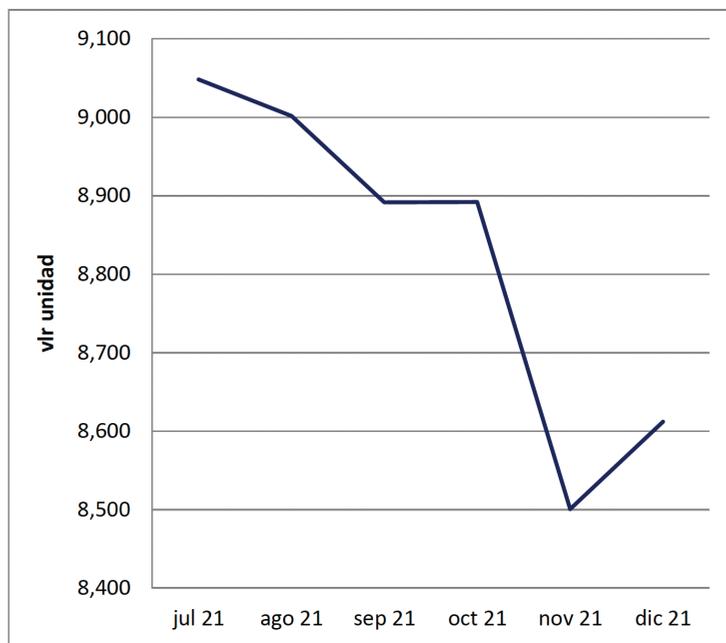
### 7.3. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación A



Para el tipo de participación A el valor de la unidad al 30 de junio de 2021 fue de 8,965.77, y al 31 de diciembre de 2021 fue de 8,548.23 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 2021, al 31 de diciembre de 2021 habría obtenido rendimientos netos por valor de -4,657,098.33.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	74.66	8,990.48	8,304.3
Agosto	74.37	8,942.40	8,316.2
Septiembre	73.44	8,831.07	8,316.2
Octubre	73.43	8,829.89	8,316.2
Noviembre	74.14	8,439.46	8,785.1
Diciembre	73.90	8,548.23	8,644.6

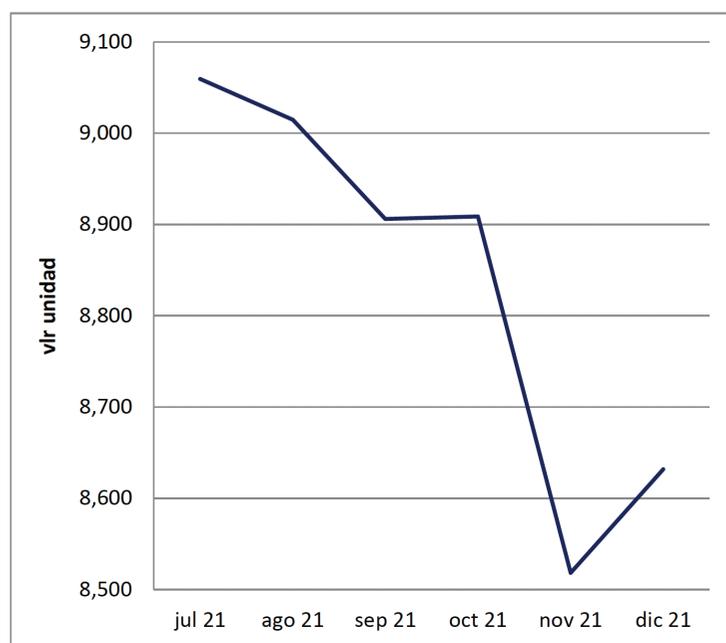
## 7.4. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación B



Para el tipo de participación B el valor de la unidad al 30 de junio de 2021 fue de 9,021.27, y al 31 de diciembre de 2021 fue de 8,611.84 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 2021, al 31 de diciembre de 2021 habría obtenido rendimientos netos por valor de -4,538,453.55.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	495.29	9,048.02	54,740.4
Agosto	492.75	9,001.52	54,740.4
Septiembre	486.71	8,891.25	54,740.4
Octubre	486.75	8,891.93	54,740.4
Noviembre	465.32	8,500.48	54,740.4
Diciembre	471.42	8,611.84	54,740.4

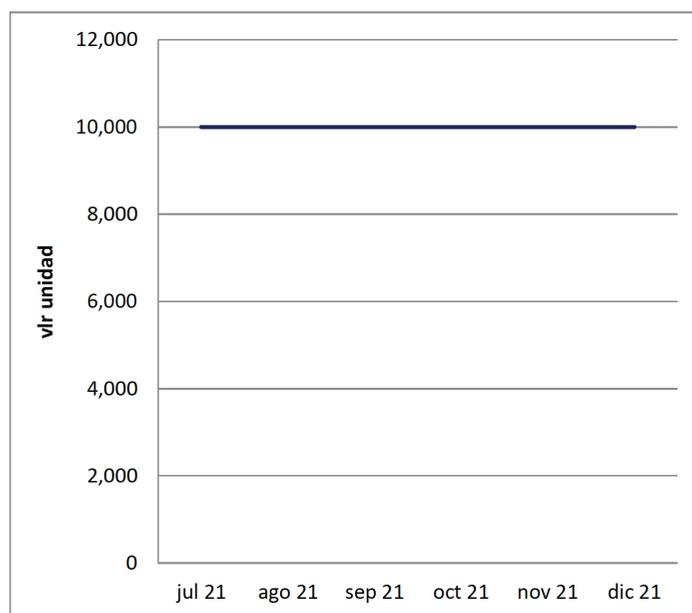
## 7.5. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación C



Para el tipo de participación C el valor de la unidad al 30 de junio de 2021 fue de 9,030.74, y al 31 de diciembre de 2021 fue de 8,631.64 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 2021, al 31 de diciembre de 2021 habría obtenido rendimientos netos por valor de -4,419,368.49.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	509.61	9,059.42	56,252.3
Agosto	507.10	9,014.76	56,252.3
Septiembre	500.99	8,906.14	56,252.3
Octubre	501.13	8,908.69	56,252.3
Noviembre	479.17	8,518.23	56,252.3
Diciembre	485.55	8,631.64	56,252.3

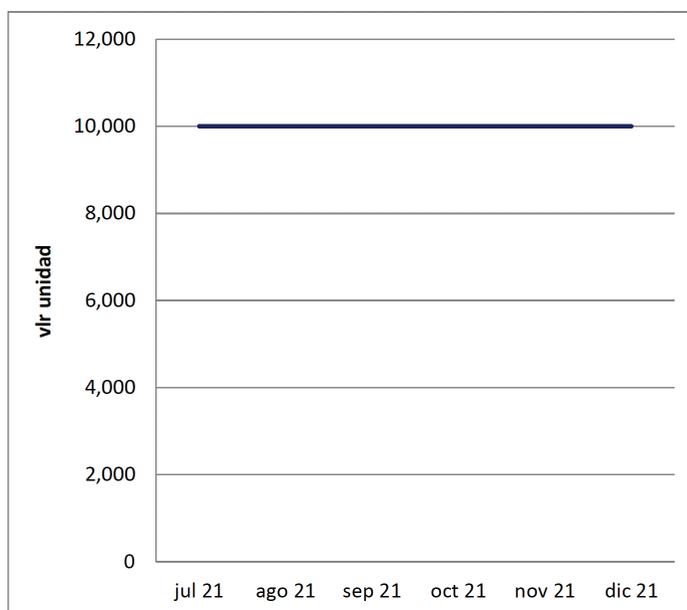
## 7.6. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación D



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
Julio	-	10,000.00	-
Agosto	-	10,000.00	-
Septiembre	-	10,000.00	-
Octubre	-	10,000.00	-
Noviembre	-	10,000.00	-
Diciembre	-	10,000.00	-

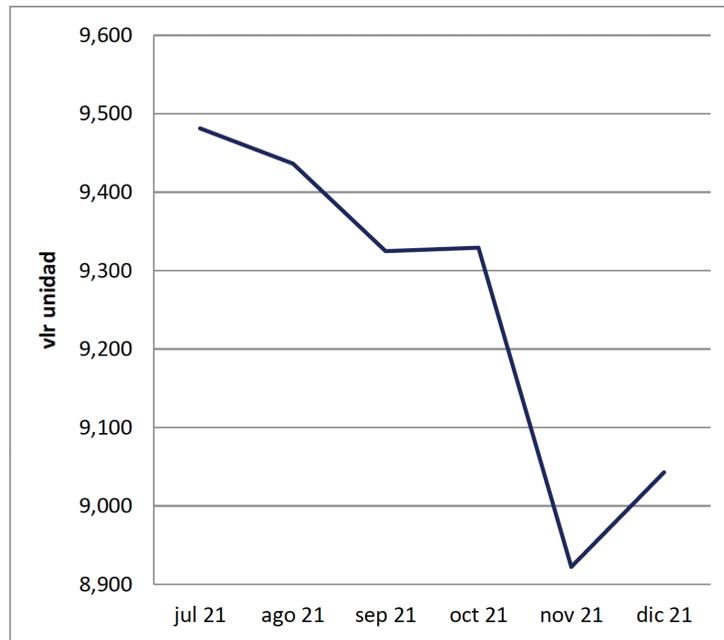
## 7.7. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación E



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
Julio	-	10,000.00	-
Agosto	-	10,000.00	-
Septiembre	-	10,000.00	-
Octubre	-	10,000.00	-
Noviembre	-	10,000.00	-
Diciembre	-	10,000.00	-

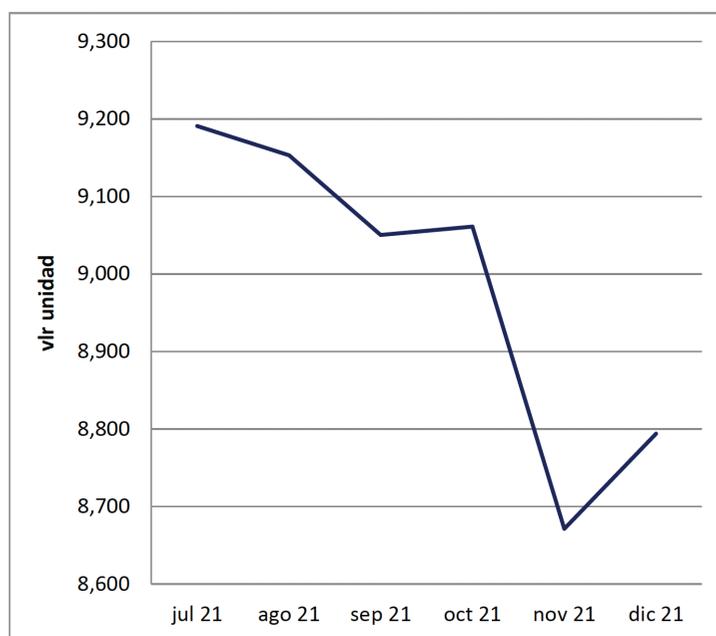
## 7.8. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación Corporativo e Institucional



Para el tipo de participación Corporativo e Institucional el valor de la unidad al 30 de junio de 2021 fue de 9,449.41, y al 31 de diciembre de 2021 fue de 9,043.10 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 2021, al 31 de diciembre de 2021 habría obtenido rendimientos netos por valor de -4,299,840.87.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	948.14	9,481.41	100,000.0
Agosto	943.67	9,436.65	100,000.0
Septiembre	932.49	9,324.85	100,000.0
Octubre	932.95	9,329.49	100,000.0
Noviembre	892.24	8,922.41	100,000.0
Diciembre	904.31	9,043.10	100,000.0

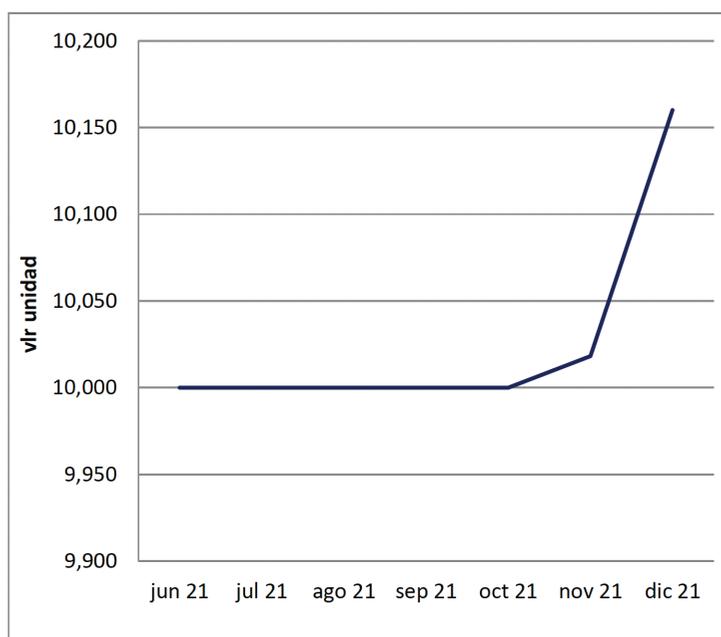
## 7.9. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación Pensiones



Para el tipo de participación Pensiones el valor de la unidad al 30 de junio de 2021 fue de 9,153.98, y al 31 de diciembre de 2021 fue de 8,794.05 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 2021, al 31 de diciembre de 2021 habría obtenido rendimientos netos por valor de -3,931,993.97.

Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Julio	459.54	9,190.82	50,000.0
Agosto	457.66	9,153.24	50,000.0
Septiembre	452.52	9,050.36	50,000.0
Octubre	453.06	9,061.10	50,000.0
Noviembre	433.56	8,671.18	50,000.0
Diciembre	439.70	8,794.05	50,000.0

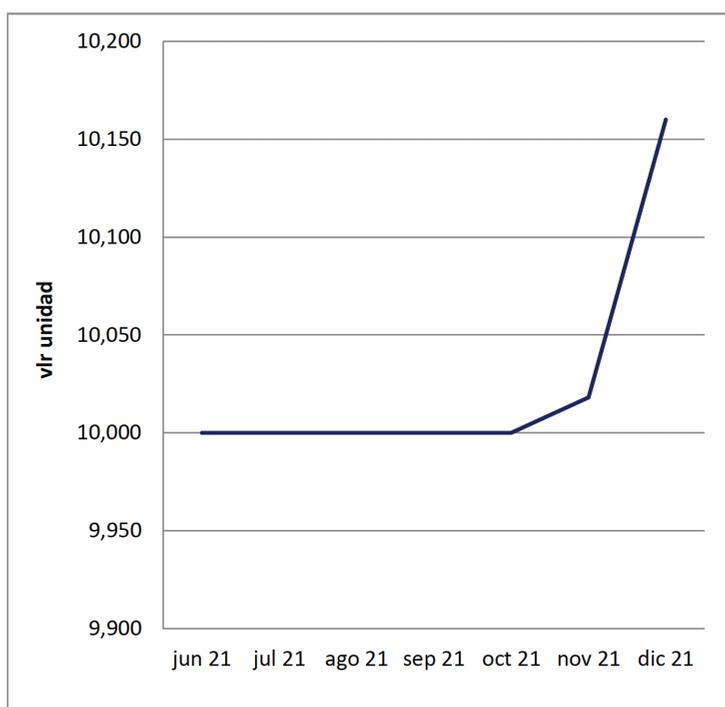
## 7.10. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación FICs



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
Julio	-	10,000.00	-
Agosto	-	10,000.00	-
Septiembre	-	10,000.00	-
Octubre	-	10,000.00	-
Noviembre	100.18	10,018.11	10,000.0
Diciembre	101.60	10,160.07	10,000.0

### 7.11. 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
Julio	-	10,000.00	-
Agosto	-	10,000.00	-
Septiembre	-	10,000.00	-
Octubre	-	10,000.00	-
Noviembre	-	10,000.00	-
Diciembre	-	10,000.00	-

## **Información de Contacto Revisor Fiscal y Defensor del Consumidor Financiero**

### **Revisor Fiscal:**

Natalia Andrea Valderrama T.  
PricewaterhouseCoopers Ltda.  
60 (1) 634 05 55  
natalia.valderrama@co.pwc.com

### **Defensor del consumidor financiero: Principal**

Dra. Ana María Giraldo  
60 (1) 610 81 61- 60 (1) 610 81 64  
defensoriaalianzafiduciaria@legalcrc.com

### **Suplente**

Pablo Valencia Agudo  
60 (1) 610 81 61 - 60 (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](http://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.