



## INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS

Para el período comprendido entre el 01 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022

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

## 1. Aspectos Generales

El Fondo tiene perfil de riesgo alto y 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.

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 2022 y, de igual forma, dar cumplimiento a lo estipulado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### 1.1. Desempeño vehículos inmobiliarios

Pasando un 2021 que tuvo un cambio en metodología de valoración del vehículo más importante (PEI Patrimonio Estrategias Inmobiliarias) reflejando volatilidad en los extractos de los clientes; nos encontramos con la primera mitad del 2022 que mostró estabilidad en los primeros meses, aunque correcciones adicionales en precios en el segundo trimestre influenciados por la venta de los activos colombianos. A pesar de las perspectivas de mayor liquidez por la posible migración del PEI a la rueda de renta variable, aún se percibe flujo vendedor por parte de algunos actores del mercado.

## 2. Principios generales de revelación de información

En el primer semestre de 2022 la rentabilidad neta del Fondo Alianza Acciones Colombia fue -7,95% E.A. y, El Fondo entró en causal de liquidación a partir del día de 3 de enero de 2022, por 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 millones de activos bajo administración, mientras que el fondo inició el año 2022 con COP 2.492 millones de activos bajo administración.

Tras la celebración de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del Fondo que se llevó a cabo el pasado 13 de enero de 2022 y contó con la participación de 11 inversionistas, fueron presentados por parte de Alianza en su calidad de Sociedad Administradora del Fondo los antecedentes y efectos de la causal de liquidación 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, la composición de las inversiones a la fecha y la propuesta de liquidación del fondo de la siguiente manera:

### 2.1. Devolución de la liquidez disponible y venta de CDTs a precios de mercado:

El fondo tenía depósitos en cuentas bancarias por \$ 246.6 millones. De otra parte, en la fecha de la celebración de la Asamblea el portafolio tenía dos CDTs: Uno emitido por Bancolombia que vencía en enero 2022 y otro emitido por Banco Davivienda que vencía en septiembre de 2022 y fue vendido a precios de mercado como parte de la ejecución del plan de liquidación.

Con los depósitos en cuentas bancarias, el vencimiento del CDT Bancolombia y de la venta del CDT Davivienda, el fondo contaba con recursos líquidos por \$ 1,004 millones. De estos recursos, se requirió provisionar \$ 78 millones para atender los gastos recurrentes del fondo (custodia, gastos bancarios, comisión de administración, gasto de Revisoría Fiscal e impuestos).

Por lo anterior, se giró un valor de \$ 900 millones que fueron distribuidos el 31 de enero de 2022 a los 23 inversionistas del Fondo a prorrata de sus participaciones.

Respecto a la proyección de gastos, en la Junta Directiva de Alianza se presentó para aprobación una propuesta para la reducción de la comisión de administración en el periodo de liquidación del fondo que implicó que la comisión a partir el 1° de febrero bajara a 0,50% EA para todos los tipos de participación, ajuste que se contempló en la proyección de gastos.

## 2.2. Devolución trimestral de rendimientos de los títulos participativos inmobiliarios

Los títulos participativos en PEI e Inmoval realizan redenciones parciales trimestrales a finales de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre mientras que TIN realiza distribución al final de cada mes. De esta manera, se estimó que a máximo a inicio de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre el Fondo dispondrá de aproximadamente \$15 millones para distribuir a los inversionistas del fondo en cada uno de esos meses, siempre y cuando no se hayan vendido los títulos participativos dentro del plan de desmonte.

## 2.3. Liquidación de títulos participativos

Finalmente, se proyecta la venta de unidades de Inmoval, PEI y de TIN buscando la mejor oportunidad de venta en un periodo máximo de un año, con el objetivo de liquidar las posiciones antes del 31 de diciembre de 2022. Al momento de realizar la venta de estas posiciones de manera gradual o total se realizará la respectiva distribución a los inversionistas del fondo.

### Modificaciones al reglamento

1. En el mes de enero, se incluyó a lo largo del documento las palabras “en liquidación” en el nombre del fondo y se ajustó la comisión al 0,5% para todos los tipos de participación.

## 3. Información de Desempeño

### 3.1. Rentabilidad neta en el período presentado

Año	Período	Rentabilidad
2021	ene - jun	-10.95%
2021	jul - dic	-8.37%
2022	ene - jun	22.91%

\*Rentabilidad base real/real

La rentabilidad neta consolidada ofrecida a los inversionistas del Fondo Diversificación Inmobiliaria durante los primeros 6 meses del año fue del 22.91% E.A., superior en 3128 pbs a la observada durante el segundo semestre de 2021 y superior en 3385 pbs a la observada durante el mismo periodo de 2021.

### 3.2. Volatilidad en el período presentado

La volatilidad del fondo para los últimos 6 meses del año, se ubicó en 32.58%, este comportamiento se dio en un entorno de alta volatilidad a nivel local e internacional.

Año	Período	Volatilidad
2021	ene - jun	9.09%
2021	jul - dic	22.13%
2022	ene - jun	32.58%

### 3.3. Calificación al corte del período presentado

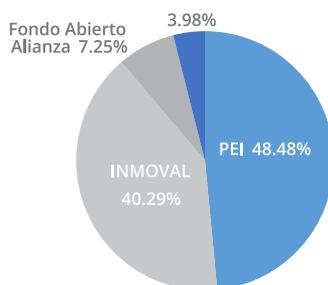
Fondo sin calificación

## 4. Composición del Portafolio

### 4.1 Composición por emisor

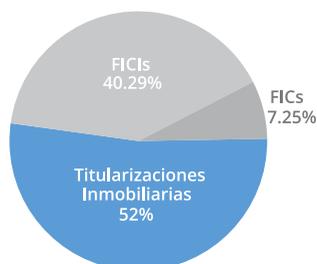
Al cierre del primer semestre de 2022, el portafolio contaba con una participación del 48.48% en PEI, un 40.29% en INMOVAL, un 7.25% en el Fondo Abierto Alianza, y un 3.98% en la Titularizadora Colombiana

#### Titularizadora Colombiana



### 4.2 Por Vehículo

Al cierre del primer semestre de 2022, el portafolio contaba con una participación del 52.46% en Titularizaciones Inmobiliarias, un 40.29% en FICIs, y un 7.25% en FICs



## 5. 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-22	Análisis Vertical	jun-21	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
<b>ACTIVO</b>						
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	0.00%	18	0.72%	-18	-100.00%
Inversiones a valor negociables con cambio en resultados instrumento representativos de deuda	-	0.00%	752	29.96%	-752	-100.00%
Inversiones a valor razonable con cambios en el resultado instrumento de patrimonio	1,781	99.89%	1,735	69.12%	46	2.65%
Cuentas por cobrar	2	0.11%	5	0.20%	-3	-60.00%
<b>Total Activo</b>	<b>1,783</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,510</b>	<b>100.00%</b>	<b>-727</b>	<b>-28.96%</b>
<b>PASIVO</b>						
Cuentas por pagar	14	0.79%	30	1.20%	-16	-53.33%
<b>Total Pasivo</b>	<b>14</b>	<b>0.79%</b>	<b>30</b>	<b>1.20%</b>	<b>-16</b>	<b>-53.33%</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>1,769</b>	<b>99.21%</b>	<b>2,480</b>	<b>98.80%</b>	<b>-711</b>	<b>-28.67%</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>1,783</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,510</b>	<b>100.00%</b>	<b>-727</b>	<b>-28.96%</b>
<b>Estado de Resultados</b>						
Ingresos operacionales	2,412	135.28%	328	13.07%	2,084	635.37%
Gastos operacionales	2,219	124.45%	470	18.73%	1,749	372.13%
Rendimientos abonados	193	10.82%	-142	-5.66%	335	-235.92%

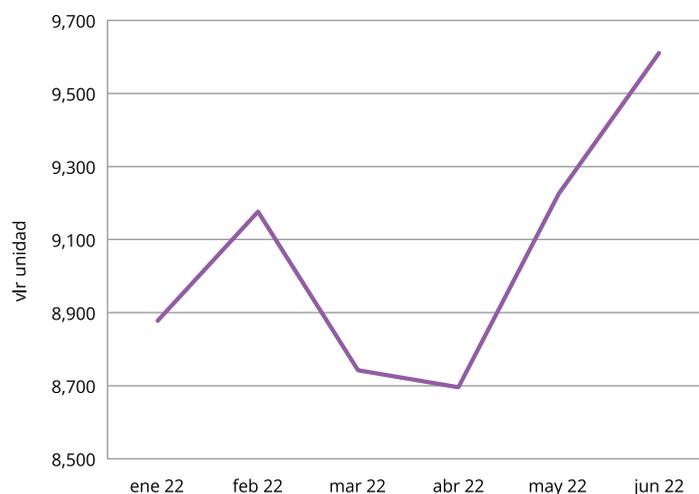
En el periodo comprendido entre junio de 2021 y 2022, los cambios más relevantes fueron:

El total del activo desciende a \$1,783 millones con una disminución del 28.96% con respecto al del periodo 2021, Los activos más representativos son las Inversiones a valor razonable con cambios en el resultado instrumento de patrimonio por valor de \$1,781 millones con una participación del 99.89%.

El patrimonio presenta una disminución del 28.67% al pasar de \$2.480 millones a \$1.769 millones al corte de junio de 2022.

Los rendimientos abonados al fondo a junio de 2022 fueron de \$193 millones frente a \$-142 millones en junio de 2021, registrando un aumento del 235.92%.

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



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	1,633.84	8,877.90	184,034.2
Febrero	1,688.92	9,176.16	184,055.5
Marzo	1,609.00	8,741.96	184,055.5
Abril	1,600.51	8,695.78	184,055.5
Mayo	1,697.99	9,225.45	184,055.5
Junio	1,768.89	9,610.66	184,055.5

El valor de la unidad al 31 de diciembre de 2021 fue de 8,676.28, y al 30 de junio de 2022 fue de 9,610.66 pesos, presentando una tendencia creciente durante el semestre.

### 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.

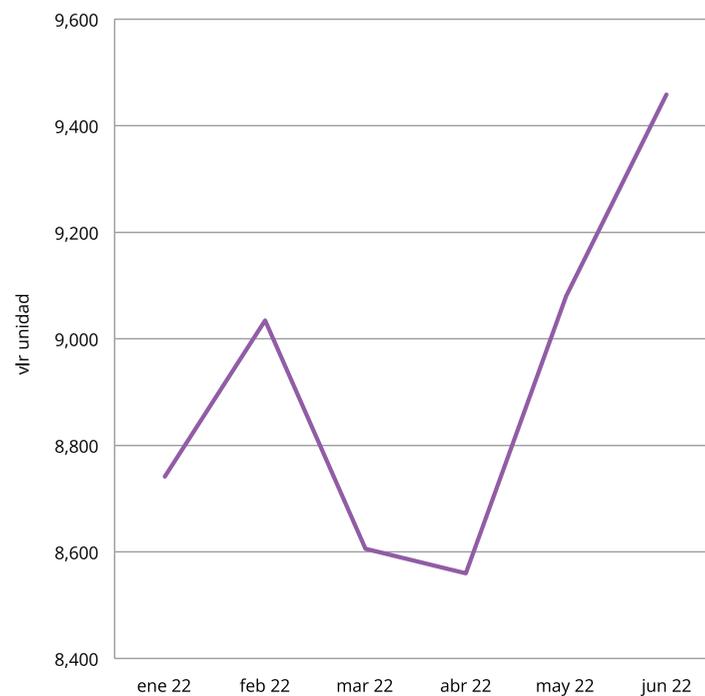
El saldo de la inversión del inversionista será trasladado dentro de los diferentes tipos de Unidades de Participación, en el evento que, el saldo final después de reconocer rendimientos e incluyendo las adiciones o redenciones registradas en la fecha de cierre, se ubique en los rangos establecidos en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

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.

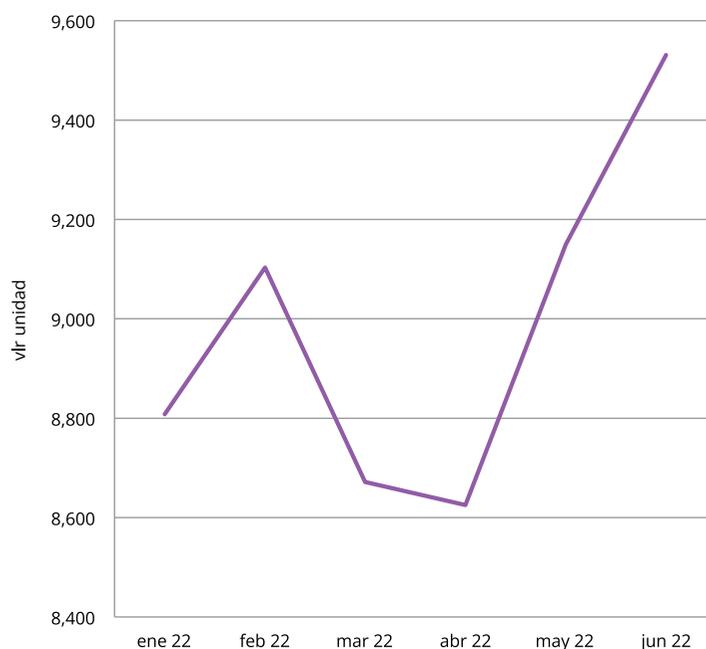
### 6.3. Evolución del valor de la Unidad y tipo de participación A



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	48.72	8,741.38	5,573.7
Febrero	170.62	9,034.30	18,885.8
Marzo	162.53	8,606.01	18,885.8
Abril	161.66	8,559.74	18,885.8
Mayo	121.38	9,080.28	13,367.2
Junio	126.43	9,458.58	13,367.2

Para el tipo de participación A el valor de la unidad al 31 de diciembre de 2021 fue de 8,548.23, y al 30 de junio de 2022 fue de 9,458.58 pesos, presentando una tendencia creciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 31 de diciembre de 2021, al 30 de junio de 2022 habría obtenido rendimientos netos por valor de 10,649,581.34.

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



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	310.91	8,808.28	35,297.4
Febrero	532.10	9,103.43	58,450.2
Marzo	506.87	8,671.87	58,450.2
Abril	504.15	8,625.25	58,450.2
Mayo	584.92	9,149.77	63,926.9
Junio	609.28	9,530.96	63,926.9

Para el tipo de participación B el valor de la unidad al 31 de diciembre de 2021 fue de 8,611.84, y al 30 de junio de 2022 fue de 9,530.96 pesos, presentando una tendencia creciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 31 de diciembre de 2021, al 30 de junio de 2022 habría obtenido rendimientos netos por valor de 10,672,744.02.

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

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.

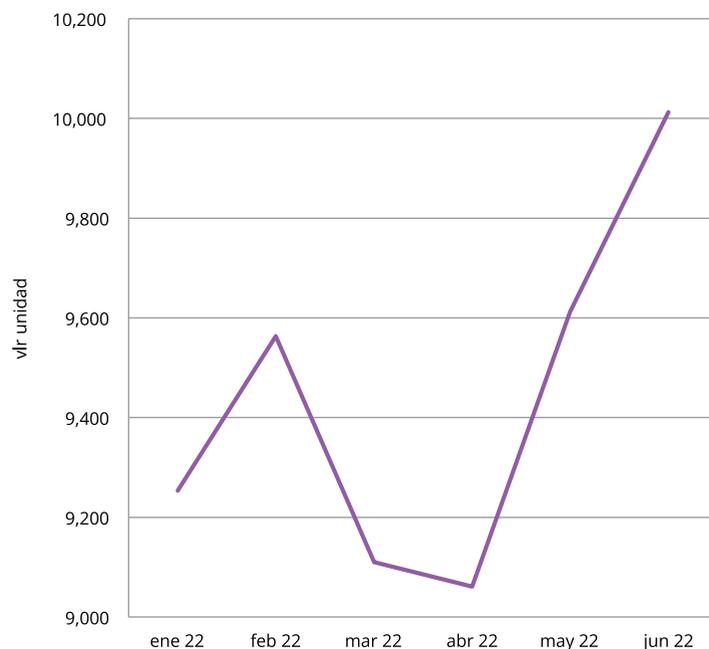
#### 6.6. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación D

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.

#### 6.7. 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.

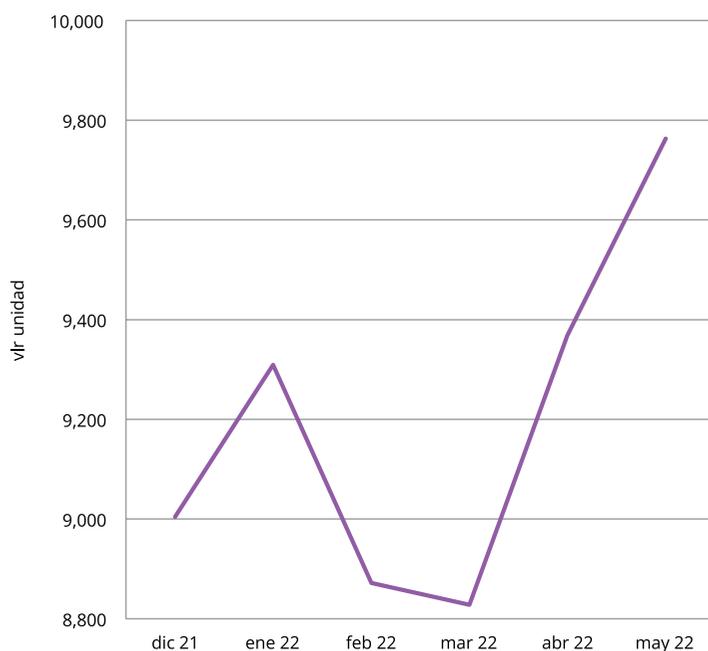
## 6.8. Evolución del valor de la unidad y tipo de participación Corporativo e Institucional



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	596.68	9,253.26	64,483.4
Febrero	616.68	9,563.32	64,483.4
Marzo	587.44	9,109.95	64,483.4
Abril	584.28	9,060.98	64,483.4
Mayo	619.81	9,612.00	64,483.4
Junio	645.64	10,012.45	64,483.4

Para el tipo de participación Corporativo e Institucional el valor de la unidad al 31 de diciembre de 2021 fue de 9,043.10, y al 30 de junio de 2022 fue de 10,012.45 pesos, presentando una tendencia creciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 31 de diciembre de 2021, al 30 de junio de 2022 habría obtenido rendimientos netos por valor de 10,719,256.21.

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



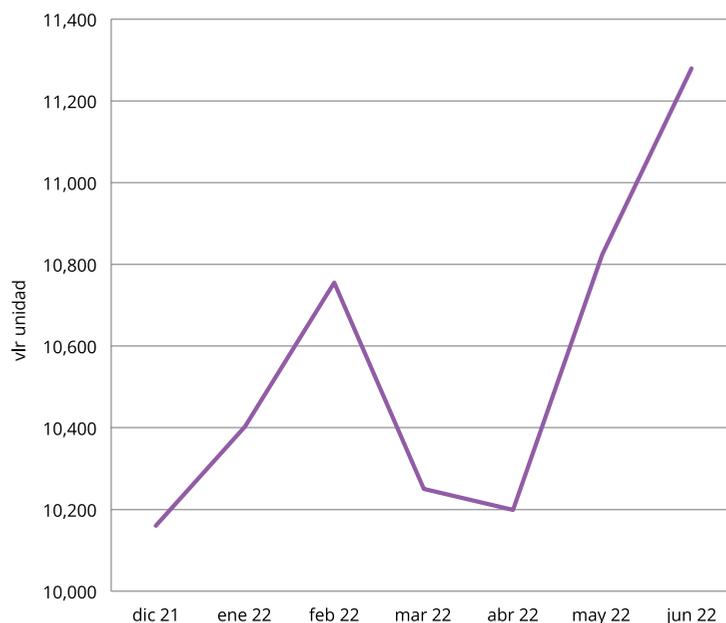
Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	290.32	9,004.13	32,243.1
Febrero	300.16	9,309.41	32,243.1
Marzo	286.06	8,871.84	32,243.1
Abril	284.64	8,828.01	32,243.1
Mayo	302.08	9,368.82	32,243.1
Junio	314.79	9,763.14	32,243.1

Para el tipo de participación Pensiones el valor de la unidad al 31 de diciembre de 2021 fue de 8,794.05, y al 30 de junio de 2022 fue de 9,763.14 pesos, presentando una tendencia creciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 31 de diciembre de 2021, al 30 de junio de 2022 habría obtenido rendimientos netos por valor de 11,019,876.48.

### 6.10. 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.

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



Mes	Valor Fondo (millones)	Valor Unidad	Unidades en Circulación
Enero	66.90	10,402.78	6,431.1
Febrero	69.36	10,755.48	6,449.3
Marzo	66.10	10,249.94	6,449.3
Abril	65.78	10,199.01	6,449.3
Mayo	69.81	10,823.82	6,449.3
Junio	72.74	11,279.37	6,449.3

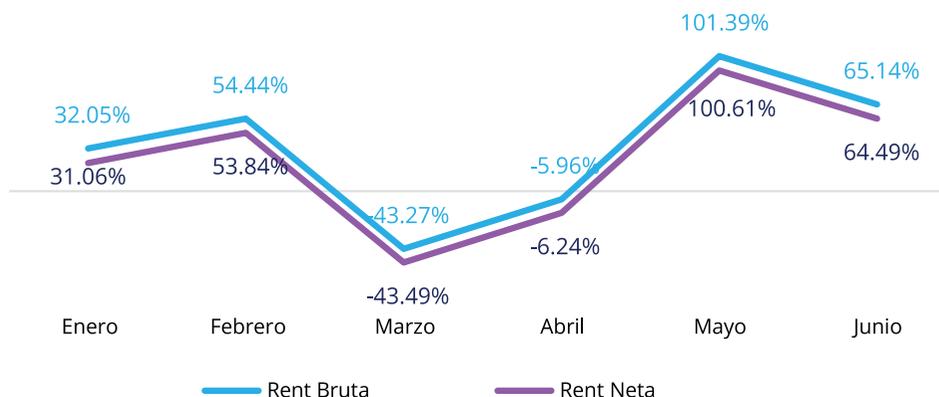
Para el tipo de participación FICs el valor de la unidad al 31 de diciembre de 2021 fue de 10,160.07, y al 30 de junio de 2022 fue de 11,279.37 pesos, presentando una tendencia creciente durante el semestre. De esta forma, un inversionista que hubiese invertido 100 millones de pesos el 31 de diciembre de 2021, al 30 de junio de 2022 habría obtenido rendimientos netos por valor de 11,016,728.13.

## 7. Gastos

### 7.1. Rentabilidad antes y después de comisión

Durante el primer semestre de 2022, la comisión de administración en promedio fue del 0.44% sobre capital, lo cual permitió al Fondo Diversificación Inmobiliaria de manera consolidada ofrecer una rentabilidad NETA que se ubicó entre el -43.49% E.A. y el 100.61% E.A.

#### Rentabilidad mensual antes y después de la comisión de administración



### 7.2. Composición del Gasto

FONDO ABIERTO ALIANZA CON PACTO DE PERMANENCIA MÍNIMA DIVERSIFICACIÓN INMOBILIARIA COLOMBIA (En millones de pesos colombianos)						
Composición del Gasto Total	junio de 2022	junio de 2021	Análisis Vertical 2022	Análisis Vertical 2021	Participación/ Pasivo + Patrimonio 2022	Participación/ Pasivo + Patrimonio 2021
Por disminución en el valor razonable -instrumentos de deuda	-	19	0.00%	4.04%	0.00%	0.76%
Por disminución en el valor razonable -instrumentos de patrimonio	2210	423	99.59%	90.00%	123.95%	16.85%
Servicios de administración e intermediación	2	12	0.09%	2.55%	0.11%	0.48%
Comisiones	4	10	0.18%	2.13%	0.22%	0.40%
Honorarios	3	3	0.14%	0.64%	0.17%	0.12%
Otros gastos	-	3	0.00%	0.64%	0.00%	0.12%
<b>Total Gastos</b>	<b>2,219</b>	<b>470</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>124.45%</b>	<b>18.73%</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 30 de junio de 2022 lo constituye el gasto por disminución en el valor razonable instrumentos de patrimonio con el 99,59 sobre el total de los gastos por valor de \$2,210 millones, el porcentaje de los gastos sobre el pasivo y patrimonio es del 124,45% y 18.73% a junio de 2022 y 2021 respectivamente.

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

### Revisor Fiscal

Giovanna Paola González Sánchez - EY Audit S.A.S.  
60 (1) 484 70 00  
giovanna.gonzalez@co.ey.com

### Defensor del consumidor financiero: Principal

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

### Suplente

Dr. 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.