



**Fondo de Inversión colectiva
Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor
Apartamentos Calle 92-En Liquidación.**

INFORME FINAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
Período del informe: 01 de enero, hasta 27 de junio de 2019

INTRODUCCIÓN

Alianza Fiduciaria S.A., Sociedad Administradora del Fondo Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor Apartamentos Calle 92, presenta el Informe final de rendición del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Inmuebles Fiducor-Compartimento apartamentos calle 92.

Adjunto encontrará un resumen general del de los activos del Fondo, las actividades del Fondo, su portafolio y desempeño.

Debido a la distribución de capital realizada el 24 de septiembre de 2018, el Fondo de Inversión Colectiva Inmuebles Fiducor Compartimento Calle 92 administrado por Alianza Fiduciaria S.A. (el "Fondo") entra en causal de liquidación de conformidad con el numeral 5 del artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555 de 2010, debido a que su patrimonio es inferior a 2.600 salarios mínimos legales vigentes. Teniendo en cuenta lo anterior, se inició el procedimiento de liquidación de fondos de inversión colectiva establecido en el artículo 3.1.2.2.2 del Decreto 2555 de 2010.

En la asamblea extraordinaria de inversionistas del 9 de octubre de 2019, se nombró a la sociedad administradora como encargada de adelantar el proceso de venta de los activos del Fondo, lo cual llevó a cabo a finales del mes de mayo de 2019.

De igual forma la sociedad administradora como encargada de la liquidación adelanto las actividades operativas necesarias para la liquidación final del Fondo.

Para mayor información relacionada con el fondo, por favor contactar a su asesor comercial en Alianza Fiduciaria o Alianza Valores.

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo Suplente, Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com - Teléfono: +57 (1) 6108161, +57 (1) 6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com.

ADVERTENCIA

1. Las obligaciones asumidas por Alianza Fiduciaria S.A., como administrador del Fondo Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor Apartamentos Calle 92 (el «Fondo»), relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los suscriptores al Fondo 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 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.
2. La información contenida en el presente informe es de carácter confidencial.
3. La confidencialidad de la información permanecerá hasta la vigencia del Fondo.
4. El Fondo Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor Apartamentos Calle 92 es un producto de riesgo.
5. Los valores emitidos por el Fondo de inversión colectiva, están inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores conforme a lo establecido en el Reglamento del Fondo. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo de Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor Apartamentos Calle 92 es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, para tomar su decisión de inversión, lea determinadamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

CONTENIDO

1. Resumen Ejecutivo
2. Información General
3. Indicadores de Desempeño y Rentabilidad.
4. Relación de Aportes y Distribuciones
5. Evolución del Valor del Fondo y Valor de la Unidad.
6. Estados Financieros

1. RESUMEN EJECUTIVO

Apreciado Inversionista:

Nos complace presentar el informe final de liquidación de la Sociedad Administradora para el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor Apartamentos Calle 92 («el Fondo»).

El Fondo inició operaciones el 29 de agosto de 2013 con un valor de COP 290 millones, 3 inversionistas y un valor de unidad de COP 10,000. Al corte de 26 de junio de 2019, el valor del fondo cerró en COP 1,663 millones, 71 inversionistas, 175.569.91 unidades en circulación y un valor de unidad de COP 9,471.47 .

Mediante acta N. 363 fechado del 17 junio de 2019, la junta directiva de Alianza Fiduciaria, autorizó el no cobro de comisión (3%) establecida en el reglamento por la liquidación del Fondo.

Actividades de gestión

Teniendo en cuenta sus deberes legales y de conformidad con el Reglamento del Fondo, a partir del acaecimiento de la causal de liquidación, es decir del 24 de septiembre de 2018, la sociedad administradora Alianza Fiduciaria S.A. ha desarrollado las siguientes actividades tendientes a la liquidación del mismo:

1. A partir de la fecha de acaecimiento de la causal se materializa la imposibilidad de constituir nuevas participaciones y/o atender redenciones, de conformidad con la establecido en el numeral 1 del artículo 3.1.2.2.2 del Decreto 2555 de 2010.

2. El día 25 de septiembre de 2018 se procede con la convocatoria de la reunión de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas para tratar el tema de liquidación, para este fin se hace el envío de comunicación escrita dirigida a cada uno de los inversionistas del Fondo así como aviso publicado en el diario “La República”. De igual forma se envía comunicación a los entes de control.

3. La reunión de primera convocatoria se establece para el 04 de octubre de 2018, sin embargo no se realiza por falta de quórum previsto para este efecto.

4. Se realiza la reunión de Asamblea de Inversionistas de segunda convocatoria el 09 de octubre de 2018 a las 9:30 am en las instalaciones de Alianza Fiduciaria S.A. ubicadas en la ciudad de Bogotá, Carrera 15 # 82-99. El quórum de esta reunión se cumplió de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 junto con establecido en el Reglamento del Fondo.

La apertura de esta reunión es realizada con una presentación corporativa, complementada por métricas del Fondo tales como evolución del valor de la unidad, portafolio de activos, gastos registrados al 30 de septiembre de 2018. Así mismo, la sociedad administradora pone de presente los Estados Financieros del Fondo.

Como punto final de esta reunión se realiza la postulación y designación de Alianza Fiduciaria S.A. como Liquidador del Fondo.

1. RESUMEN EJECUTIVO

Activos adquiridos

- El fondo adquirió tres apartamentos ubicados en la ciudad de Bogotá, en la Calle 92 N. 14-23 (Conjunto Residencial Massilia).
- Los apartamentos fueron adquiridos, en el proyecto Massilia y transferidos al Fondo en Junio de 2016.
- En octubre de 2017, se llevó a cabo la venta del primer apartamento (PH 1102), generando
 - una rentabilidad bruta del 10% sobre el valor de compra. Los recursos fueron distribuidos a los inversionistas el 7 de diciembre de 2017.
- En agosto de 2018, se llevó a cabo la venta del segundo apartamento (402), generando una rentabilidad bruta del 2% sobre el precio de compra. Los recursos recibidos, fueron distribuidos a los inversiones el 24 de septiembre de 2018.
- En mayo de 2019, se llevo a cabo la venta del último apartamento (1002), generando una rentabilidad bruta del 7% sobre el valor de compra. Los recursos fueron distribuidos el 27 de junio de 2019.

Informe Final de los Activos Líquidos

Durante el periodo objeto de la presente rendición final, los recursos estuvieron depositados en las cuentas corrientes y de ahorros a nombre del Fondo descritas a continuación:

1. Bancolombia-Cuenta corriente N. 17812770717: Cancelada 9/03/2016
2. Bancolombia-Cuenta de ahorros N. 171125126-08: Cancelada el día 11/02/2019
3. Bancolombia-Cuenta corriente N. 1782403087: Cancelada el 9/8/2017
4. Participación en el Fondo Abierto Alianza-Encargo N. 10030018617 Cancelado el 27 de junio de 2019

1. RESUMEN EJECUTIVO

Información de venta de activos

Apartamento 1102-PH	Fecha	Valor
Compra	17-oct-13	- 2,358
Escritura de Venta N. 2374		
		2,600
Comisión Broker (3% COP 92.8 IVA incluido)	29-sep-17	
TIR BRUTA		2.50%

Apartamento 402	Fecha	Valor
Compra	17-oct-13	- 1,214
Escritura de venta N. 1362		
Comisión de Broker (2.5% (COP 36,7 IVA incluido	28-may-18	1,235
TIR BRUTA		0.37%

Apartamento 1002	Fecha	Valor
Compra	17-oct-13	- 1,347
Escritura de venta N. 1089		
Comisión Broker (2.5% COP 36.25 IVA incluido)	may-19	1,450
TIR BRUTA		1.32%

Actividades operativas:

- Entre el 01 y 25 de junio de 2019, se realizaron los pagos de obligaciones pendientes del Fondo, por valor de COP 44
- El 27 de junio de 2019, se llevo a cabo la última distribución de recursos a los inversionistas por un valor total de COP 1,663
- El 28 de junio se cancelo el código de trasmisión de información a la Superintendencia Financiera de Colombia.
- El 9 de julio de 2019, se radicó solicitud de cancelación del código ante el Registro Nacional de Emisores y Valores (RNVE) .

Conclusión

El procedimiento de liquidación del Fondo ha sido realizado con cumplimiento de lo establecido por el Decreto 2555 de 2010 y con lo establecido en el Reglamento del Fondo.

2. INFORMACIÓN GENERAL

Política de Inversión	<p>Invertir los recursos conjuntamente con los de otros INVERSIONISTAS, en la adquisición de los derechos fiduciarios durante el desarrollo y posteriormente de los inmuebles para vivienda y los parqueaderos correspondientes, ubicados en la Calle 92 con carrera 14, en Bogotá.</p> <p>La estrategia de inversión será de valorización durante la etapa de construcción y posteriormente de renta .</p>
Comisión de Administración	<p>En el evento que el fondo tenga un ingreso por concepto de arrendamiento la comisión de administración será igual al 8% sobre el valor un porcentaje del valor del respectivo canon de arrendamiento mensual calculado con la siguiente formula: Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior * $\{(1 + 8\%)^{(1/365)} - 1\}$</p> <p>En todo caso durante toda la vigencia del FONDO la comisión de administración mensual no podrá ser inferior a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes y será descontado de los recursos administrados de manera mensual.</p>
Inicio de Operaciones	29 de agosto de 2013
Duración	20 años
No. de aperturas	71
No. de inversionistas	71 Inversionistas

3. INDICADORES DE DESEMPEÑO Y RENTABILIDAD

Resumen del Fondo

Inicio de Operaciones	29 /08/2013
Valor del Fondo (26 de junio de 2019)	COP 1,662.90
Valor de la unidad (pesos) (26 de junio de 2019)	COP 9,471.47
Unidades en circulación	175,569,91
Número de inversionistas	71
Total Aportes de Capital	COP 5,478
Capital Invertido en Inmuebles	COP 4,919
Total Distribuciones de Capital	COP 5,365

Rentabilidad y múltiplos de desempeño

TIR Aportes Brutos (1)	-0,43%
DPI (Distribución / Aportes) (2) (A)	0,98x

Cifras en COP millones al 26 de junio de 2019

[1] valor del aporte bruto incluida la comisión de entrada

(2) DPI: Residual Value To Paid-in Capital Calculado para el Fondo (Distribuciones / Valor de aportes

4. RELACIÓN DE APORES Y DISTRIBUCIONES

Aportes

El Fondo recibió de los inversionistas un total de aportes de capital por valor total de COP 5,478 millones, incluida la comisión de entrada por valor de COP 165 millones para unos aportes netos de COP 5,313 millones.

Fecha	Valor
Sept-13	COP 5,478
Aporte Neto	COP 5,478

El fondo realizó tres (3) distribuciones de capital a los inversionistas del Fondo, por valor de COP 5,365 millones y registró una pérdida neta frente al valor de los aportes de COP 113 millones.

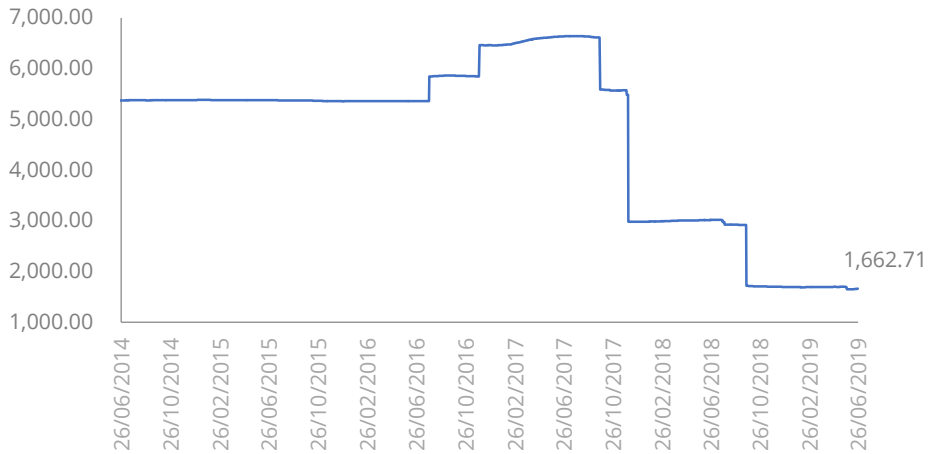
Redenciones

Fecha	Valor
dic-2017	2,502
sep-2018	1,200
Jun-2019	1,663
Total Redenciones de capital (3)	5,365

5. EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LA UNIDAD Y EL FONDO.

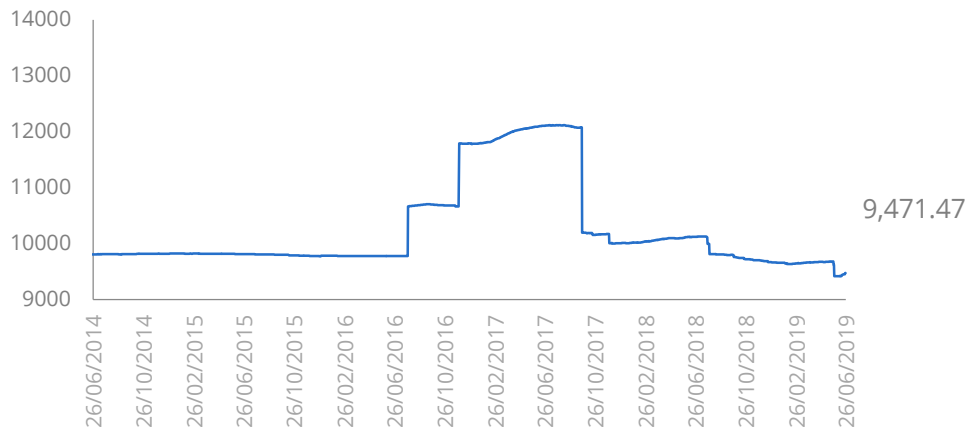
Evolución del valor del Fondo (COP MILLONES)

El valor del Fondo a corte del 27 de junio de 2019, llego a (COP 0) con lo cual se procede a adelantar las actividades necesarias para finalizar el proceso de liquidación del Fondo.



Evolución del valor de la unidad (EN PESOS)

El valor de unidad del Fondo a corte del 27 de junio de 2019, cerro en COP 9,471.47 presentando una variación negativa desde el inicio del Fondo del -6%, esto obedece a la baja en los precios de los activos en el sector inmobiliario, desde la adquisición del proyecto.



7. ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

Balance general

Activo	JUN 27 2019	Análisis Vertical	DIC 31 2018	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
PARTICIPACION CARTERAS COLECTIVAS	-	0.00%	279	16.38%	-279	-100%
ACTIVOS MATERIALES	-	0.00%	1,423	83.56%	-1,423	-100%
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	-	0.00%	1	0.06%	-1	-100%
Total Activo	-	0.00%	1,703	100.00%	-1,703	-100%
PASIVOS						
COMISION FIDUCIARIA	-	0.00%	3	0.18%	-3	-100%
OTROS PASIVOS	-	0.00%	3	0.18%	-3	-100%
Total Pasivo	-	0.00%	6	0.35%	-6	-100%
PATRIMONIO	-	0.00%	1,697	99.65%	-1,697	-100.00%
Total Pasivo y Patrimonio	-	0.00%	1,703	100.00%	-1,703	-100.00%

Estado de resultados

	JUN 27 2019	Análisis Vertical	DIC 31 2018	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Ingresos de operaciones	44	0.00%	108	6.34%	-64	-59.26%
Gastos de operaciones	78	0.00%	194	11.39%	-116	-59.79%
Resultado	-34	0.00%	-86	-5.05%	52	-60.47%

Evolución de gastos

	jun-19	Dic-31-2018	Análisis Vertical 2019	Análisis Vertical 2018	Participación / Pas + Patrim. 2019	Participación / Pas + Patrim. 2018
Comisión fiduciaria	19	46	24.36%	23.71%	0.00%	2.70%
Comisiones por venta	36	36	46.15%	18.56%	0.00%	2.11%
Gastos notariales	3	3	3.85%	1.55%	0.00%	0.18%
Perdida en venta de inmuebles	4	54	5.13%	27.84%	0.00%	3.17%
Honorarios	2	8	2.56%	4.12%	0.00%	0.47%
Avalúos	0	3	0.00%	1.55%	0.00%	0.18%
Impuestos y tasas (predial)	3	9	3.85%	4.64%	0.00%	0.53%
Contribuciones y afiliaciones	2	4	2.56%	2.06%	0.00%	0.23%
Seguros	1	3	1.28%	1.55%	0.00%	0.18%
Otros gastos operacionales	8	28	10.26%	14.43%	0.00%	1.64%
Total gastos	78	194	100.00%	100.00%	0.00%	11.39%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Activo

A corte de 30 de junio de 2019, los activos del Fondo ascienden a COP 0 millones, explicado de la siguiente manera: (i) el 27 de mayo de 2019, se formalizó la venta del último apartamento (1002), el 18 de junio de 2019 se recibió la totalidad de los recursos producto de la venta y; el 27 de junio se procedió con la devolución del los recursos disponibles luego de cancelar los pasivos de obligaciones con proveedores e impuestos.

Pasivo y Patrimonio

Pasivo

A corte del 30 de junio de 2019, el pasivo del Fondo asciende a COP 0 millones, la totalidad de los pasivos, fueron cancelados antes del giro de recursos a los inversionistas.

Patrimonio

Los acreedores fiduciarios como aportes de los adherentes llegaron a valor COP 0 luego del giro de recursos a los inversionistas por valor de COP 1,662.71, Las variaciones presentadas en el primer semestre corresponden a :

- Distribuciones de Capital a los inversionistas realizada el 27 de junio de 2019, por valor de COP 1,662.71 millones.
- Valoración diaria del Fondo con afectación al resultado del fondo, principalmente por los gastos necesarios para la operación del Fondo.

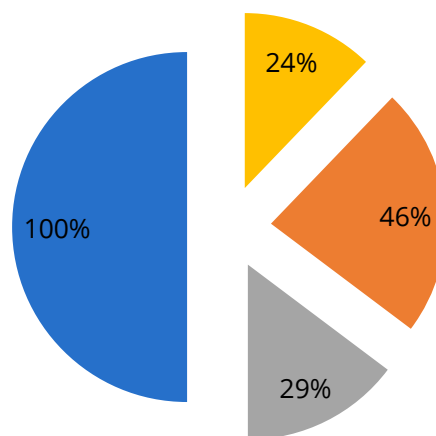
ESTADO DE RESULTADOS

Ingreso

A corte de 30 de junio de 2019, los ingresos del Fondo ascienden a COP 44 millones, la participación mas importante se encuentra en la valorización por re expresión diaria por UVR del valor de los inmuebles y los rendimientos generados de los recursos líquidos que se encuentran depositados en un encargo Fiduciario, del Fondo Abierto "Alianza".

Evolución de los Gastos

- Comisión de administración Fiduciaria
- Comisión Broker-venta activo
- Otros gastos operacionales
- Total Gastos



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

Los gastos al 30 de junio de 2019 ascienden a COP 78 millones: Los rubros más representativos de los gastos lo constituyen (i) la comisión por intermediación en venta de activos por valor de COP 36 millones equivalente al 46% (ii)seguido por la comisión fiduciaria por COP 19 millones equivalente al 24%; y (iii) otros gastos por COP 23 millones, equivalente al 29% en los que se incluye el valor de gastos de administración de la copropiedad, servicios públicos; contribución de RNVE y seguro todo riesgo.

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Revisor Fiscal

Natalia Andrea Valderrama T. PricewaterhouseCoopers Ltda.
Teléfono: (571) 6 340555
Natalia.valderrama@co.pwc.com

Defensor del Consumidor Financiero

Dr. Pablo Valencia Agudo Teléfono: 57 (1) 610 8161 - 57 (1) 610 8164
Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity
defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com

Adicionalmente, usted puede remitir sus peticiones, quejas y reclamos a la dirección de Alianza Fiduciaria: Carrera. 69C # 98^a -86, Bogotá D.C., o puede hacerlo a través del link de sugerencias que encuentra en la página www.alianza.com.co