



Fondo de Inversión colectiva Cerrado
Inmobiliario Inmuebles Fiducor
Apartamentos Calle 92

Informe de rendición de cuentas Primer Semestre de
2017

Bogotá D.C., 30 de junio de 2017

Introducción

Alianza Fiduciaria S.A., Sociedad Administradora El Fondo Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor Apartamentos Calle 92, presenta el Informe de rendición de cuentas para el período comprendido entre el 01 de enero y 30 de junio de 2017.

Adjunto encontrará un resumen general del mercado inmobiliario y las actividades del fondo, su portafolio y desempeño.

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

Peticiones, quejas o reclamos relacionados con la prestación del servicio, pueden ser dirigidas al Defensor del Consumidor Financiero, enviando una solicitud física o por correo electrónico a Peña González & Asociados Abogados SAS, defensoralianza@pgabogados.com siguiendo las instrucciones que se encuentran en nuestra página de internet www.alianza.com.co.



Advertencia

1. Las obligaciones asumidas por Alianza Fiduciaria S.A., como administrador El 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 depósitos 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."

Resumen Ejecutivo

Apreciado Inversionista:

Nos complace presentar la rendición de cuentas de la Sociedad Administradora para el Fondo Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor Apartamentos Calle 92 («el fondo») para el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2017.

Perspectivas del Fondo

Durante el primer semestre de 2017 se presentaron una serie de eventos relevantes que vale la pena mencionar.

En el mes de diciembre de 2016, el señor Federico Wartenberg Correa, Administrador de activos Inmobiliarios de Alianza Fiduciaria asumió, la gestión del Fondo, liderando los temas comerciales que resulten en la venta de los apartamentos. En Marzo de 2017 se canceló el contrato de comercialización en exclusiva que se tenía con la firma Inmobiliaria Corral Maldonado. En adelante se está trabajando con contratos sin exclusividad con las inmobiliarias Corral Maldonado, Fonnegra Gerlein, RV Inmobiliaria, Mbilia y Adreina Beheit soluciones Inmobiliarias entre otras. De otra parte los inmuebles se encuentran publicados, en los principales portales Web dedicados al mercado de Bienes Raíces. Es importante mencionar que los esfuerzos se están concentrando en buscar vender los inmuebles antes de finalizar el segundo semestre de 2017, sin embargo vale la pena resaltar que el mercado inmobiliario en Bogotá se encuentra en un momento de desaceleración ocasionado por la alta oferta de proyectos inmobiliarios, lo que genera que los compradores se vuelven mas conservadores en sus decisiones de compra. Es así como en el comité de inversiones que se llevo a cabo en junio 27 de 2017, se decidió contratar un nuevo avalúo comercial con una firma de conocida trayectoria, buscando así entender si los precios a los que se están ofreciendo los apartamentos son los correctos.

De otro lado durante el primer semestre de 2017 el fondo cumplió con los pagos, de administración fiduciaria y demás obligaciones propias de la operación del Fondo y se asistió a la asamblea general ordinaria de copropietarios del conjunto residencial Masilia.

Portafolio de Inversiones

El fondo inició operaciones el 29 de agosto de 2013 con un valor de \$290 millones, 3 inversionistas y un valor de unidad de \$10,000. Al corte del 30 de junio de 2017, el valor del fondo cerró en \$6,638 millones, con 56 inversionistas, 548,0695 unidades en circulación y un valor de unidad de \$12,111 pesos.

El portafolio está conformado por 3 apartamentos construidos, ubicados en la ciudad de Bogotá, en la Calle 92 con 14 en el Conjunto Residencial Masilia. Al cierre de junio de 2017, la valorización contable frente al valor de compra ha sido del orden de \$1,277 millones pesos (26%)

Información de Desempeño.

Durante el primer semestre de 2017 el Fondo, obtuvo una rentabilidad de 5,712% E.A., generada por la actualización del valor de los inmuebles al valor de UVR.

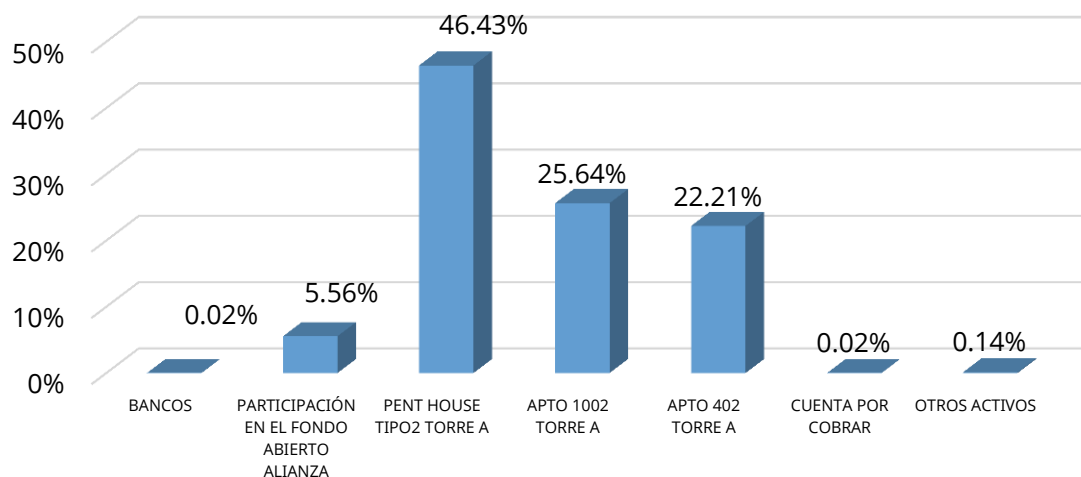
A continuación se muestra el resumen de las rentabilidades y volatilidades al 30 de junio de 2017.

Rentabilidad Neta del Fondo de Inversión Colectiva

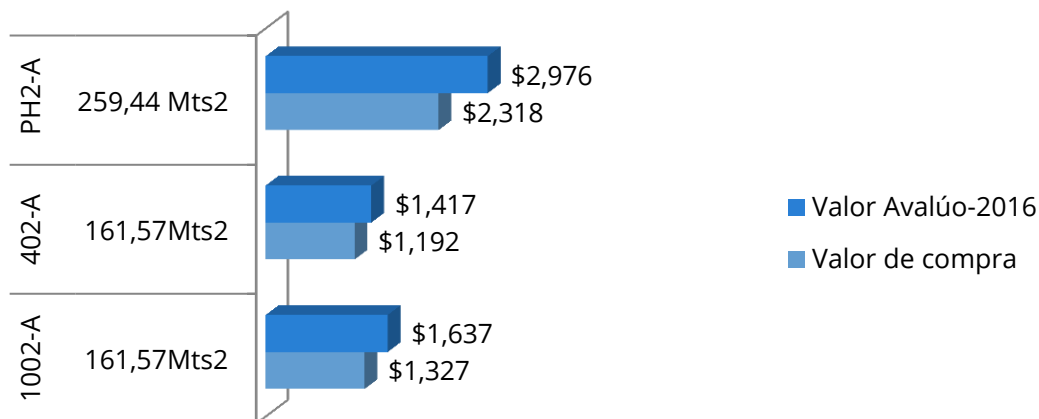
	últimos			Año corrido	Anual		
	Mensual	Semestral	Anual		2016	2015	2014
Rentabilidad efectiva	2.78%	5,712	23.90%	5.71%	20.44%	-0.38%	0.52%
Volatilidad	0.42%	11.49%	7.67%	11.46%	6.72%	0.29%	

Composición del portafolio

Al 30 de junio de 2017, la mayor participación del portafolio 46.43% pertenece al apartamento Pent House seguido por el apartamento 1002 y 402 con participaciones del 25.64% y 22.21% respectivamente. El restante 5.72% corresponde a recursos líquidos depositados en el FIC administrado por Alianza Fiduciaria S.A y gastos pagados por anticipado pendientes de amortizar en el segundo semestre de 2017 (Impuesto predial de los apartamentos vigencia 2017):



Distribución por Apto.



Información general del fondo

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 * $\{[(1 + 8\%) ^ (1/365)] - 1\}$ En todo caso durante toda la vigencia del FONDO la comisión de administración mensual no podrá ser inferior a cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes y será descontado de los recursos administrados de manera mensual.</p>
Comisión por liquidación del FONDO	3% Sobre el saldo del inversionista el día de la liquidación.
Comisión por cesión de derechos de participación realizada directamente por los Inversionistas	0,5% Sobre el saldo del inversionista al día de la cesión.
Comisión por cesión de derechos de participación realizada por parte de la Fiduciaria.	1% Sobre el saldo del inversionista el día de la cesión
Redención parcial, anticipada o total de derechos.	El día que se cumpla su duración, cuando se realice una liquidación total, cuando la Fiduciaria reparta recursos provenientes de rendimientos, entendidos como arrendamientos, rentas derivadas de la explotación económica o de rendimientos financieros.
Inicio de Operaciones	29 de agosto de 2013
Duración	20 años
No. de aperturas	56
No. de inversionistas	56 Inversionistas

Estados Financieros al 30 de junio 2017 - 2016

(Cifras en Millones \$)

Estado de Situación financiera	Junio 30-2017	Análisis vertical a Junio 30-2017	Junio 30-2016	Análisis vertical a Junio 30-2016	Variación en pesos	Variación Porcentual
	Acumulado		Acumulado			
ACTIVO						
Efectivo	-	0.0%	-	0.0%	-	0%
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva	369	5.6%	478	8.9%	109.00	23%
Cuentas por cobrar	-	0.0%	4,886	91.2%	4,886.00	100%
Propiedades de Inversión	6,263	94.4%	-	0.0%	6,263.00	NA
Otros Activos	9	0.14%	5	0.1%	4.00	80%
Total	6,641	100%	5,369	100%	1,272.00	24%
Pasivo						
Cuentas por pagar	3	0.0%	11	0.21%	-8	-73%
Total pasivo	3	0.0%	11	0.21%	-8	-73%
Patrimonio	6,638	100%	5,358	100%	1,280	23.89%
Total Pasivo y Patrimonio	6,641	100%	5,369	100%	1,272	23.69%

Estado de Resultados

Ingresos de Operación	234	4%	18		216	1200%
Gastos	-54	-1%	-22		-32	145.45%
Resultado (Utilidad o pérdida)	180	3%	-4		184	-4600%

Composición del Gasto Total (En millones \$)

	del 01 de junio al 30 de junio de 2017	Análisis vertical al 30 de junio de 2017	01 de enero al 30 de junio de 2016	Análisis vertical al 30 de junio de 2016	Participación / Patrimonio Jun-2017	Participación / Patrimonio Jun-2016
GASTOS OPERACIONALES						
Comisiones	22	40.74%	21	95%	0.33%	0.39%
Impuestos	8	14.81%	1	5%	0.12%	0.02%
Gastos de Administración	24	44.44%	-	0%	0.36%	0.00%
Total gastos	54	100%	22	100%	0.81%	0.41%

Notas a los Estados Financieros.

Activo

El Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza posee activos a 30 de junio de 2017 por valor de \$6,641 millones de pesos. \$6,263 representado en los activos inmobiliarios, 3 apartamentos, con el 94% de participación y \$378 millones de pesos, representado en recursos líquidos del Fondo y, el saldo de impuesto predial vigencia 2017 pendiente por amortizar en el segundo periodo de 2017. La variación presentada en el rubro de cuentas por cobrar presentada entre junio de 2017 y 2016, obedece a que en junio de 2016, fueron escriturados los 3 apartamentos al fondo, y registrados como propiedades de inversión.

Pasivo

Al 30 de junio de 2017 el valor de los pasivos del Fondo, estaban representados, en la comisión por cancelar a la sociedad Fiduciaria.

Patrimonio

Los acreedores fiduciarios como aportes de los adherentes presentaron un incremento del 23.89% al pasar de \$5,358 millones a \$6,638 millones al corte de junio de 2016 y 2017 respectivamente producto de:

- (i) El avalúo realizado a los 3 apartamentos en el segundo semestre de 2016, y la actualización al valor de UVR, durante el primer semestre de 2017.

Estado de Resultados

Ingresos

En el primer semestre de 2017 los ingresos operacionales del Fondo, fue de \$234 millones generados principalmente por el rubro de la cuenta de ingresos, por actualización al valor de UVR de los activos inmuebles (tres apartamentos). Este rubro muestra un incremento importante, esto es por que en el primer semestre de 2016, los apartamentos se encontraba en etapa de construcción, registrados en la cuenta de prometedientes vendedores, y no era objeto de valoración.



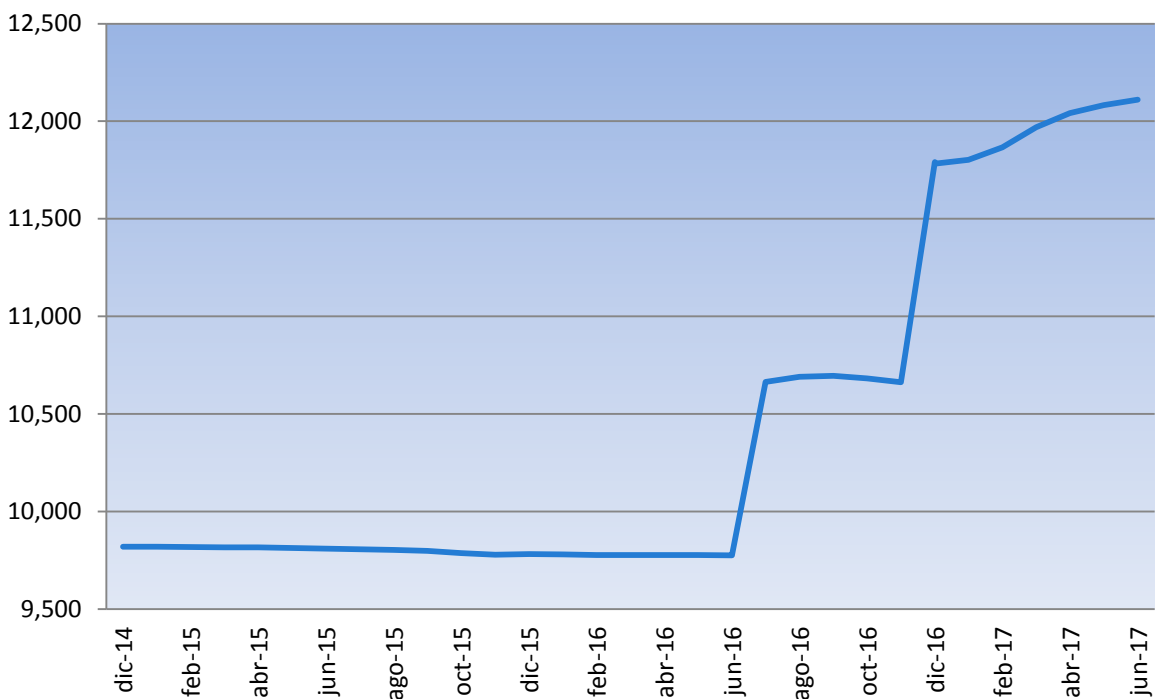
Gastos

Los gastos del Fondo durante el primer semestre de 2017, fueron de \$54 millones, se destaca principalmente, la comisión de administración fiduciaria \$22 millones, con una participación del 41%, administración de los inmuebles, \$24 millones con participación del 44%. Los demás gastos corresponden a impuesto predial vigencia 2017, de los tres apartamentos, y servicios públicos.

Los valores registrados en las cuentas de gastos están acorde con lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010 y en concordancia con el reglamento del fondo

Evolución del Valor de la Unidad

El valor de la unidad presenta dos movimientos alcistas importantes durante el año, el primero en el mes de julio del año 2016, cuando se reciben los dos (2) primeros apartamentos y se realiza su respectivo avalúo, el segundo movimiento se evidencia en el mes de diciembre del mismo año debido a la recepción del tercer apartamento y su avalúo. Durante el primer semestre de 2017, el comportamiento del valor de unidad se mantiene estable, con variaciones positivas. (Ver gráfico)



Barranquilla:
Calle 77B No 57-103 Local 2 Edificio Green Towers
Tel: (5) 3 852 525

Bogotá:
Avenida 15 No. 100 - 43 Pisos 3 y 4
Tel: (1) 6 447 700
Carrera 7 No. 71 - 52 Torre B piso 14 - Edificio Los Venados
Tel: (1) 7 439 501 - 3 139 900

Bucaramanga:
Carrera 33 No. 45 - 52 Local 101 C.E. Metropolitan Business Park
Tel: (7) 6 576 458 - Fax: (7) 6 575 551

Cali:
Carrera 2 No. 7 Oeste - 130 Barrio Santa Teresita
Tel: (2) 5 240 659 - Fax: (2) 8 937 176

Cartagena:
Carrera 3 No. 6A - 100 Local 5 Torre Empresarial Protección
Tel: (5) 6 431 096

Manizales:
Carrera 23 No. 64B - 33 Local 7 Edificio Centro de Negocios Siglo XXI
Tel: (6) 8 850 438

Medellín:
Calle 8 No. 43A - 115
Tel: (4) 3 190 800 - Fax: (4) 2 667 646

Pereira:
Calle 14 No. 23 - 26 Local 205 Álamos Plaza
Tel: (5) 3 160 320