



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

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS**

Período comprendido entre el 01 de julio y  
el 31 de diciembre de 2018

# INTRODUCCIÓN

---

Alianza Fiduciaria S.A., Sociedad Administradora del Fondo Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor Apartamentos Calle 92, presenta el Informe de rendición de cuentas para el período comprendido entre el 01 de julio y 31 de diciembre de 2018.

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.

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](mailto: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](http://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. Portafolio de activos
7. Estados Financieros y notas

# 1. RESUMEN EJECUTIVO

---

## Apreciado Inversorista:

Nos complace presentar la rendición de cuentas de la Sociedad Administradora para el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor Apartamentos Calle 92 («el Fondo») para el período comprendido entre el 1 de julio al 31 de diciembre 2018.

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 31 de diciembre de 2018, el valor del fondo cerró en COP 1,697 millones, 71 inversionistas, 175.569.91 unidades en circulación y un valor de unidad de COP 9,664.44 actualmente se encuentra en proceso de liquidación.

## Portafolio de Inversiones

El Fondo adquirió desde el inicio del proyecto 3 apartamentos ubicados en Bogotá en la Calle 92 N. 14-23 (Conjunto Residencial Massilia). Además de realizar las labores operativas y administrativas propias de La Sociedad Administradora, ésta ha gestionado la venta de 2 de los 3 apartamentos (PH1102 y APTO 402); (i) en el año 2017, se llevó a cabo la venta del PH 1102 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 inversionistas el 24 de septiembre de 2018, previa autorización del comité de inversiones.

En reunión extraordinaria, se informó a la Asamblea de Inversoristas que de conformidad con el Artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555 de 2010, se decretó la liquidación del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmuebles Fiducor-Compartimento Apartamentos Calle 92, dada la causal del numeral N. 5 del Artículo 3.2.2.2.1 descrito a continuación. "Que el patrimonio del fondo se encuentre por debajo de dos mil seiscientos (2600) SMMLV (COP 2,031 millones) "Artículo 3.1.1.3.5 Decreto 2555 de 2010 "

Como liquidador del Fondo fue designada la sociedad administradora "Alianza Fiduciaria"

A corte de 31 de diciembre de 2018, el Fondo tiene en el portafolio un apartamento ( 1002).

## Perspectivas del Fondo

Alianza Fiduciaria como Sociedad Administradora del Fondo, a través de personal directo y diferentes inmobiliarias continua con la comercialización del activo, a fin de cumplir con el objetivo propuesto en el mes de octubre de 2018, de llevar a cabo la liquidación definitiva del fondo, antes de octubre de 2019.

Durante los últimos meses, hemos tenido visitas de interesados en la compra del inmueble, sin embargo a la fecha no se ha logrado concretar una oferta formal.

Al 31 de diciembre de 2018, la rentabilidad neta desde el inicio fue de -0.31% E.A. Los recursos desembolsados a los inversionistas desde el inicio de operaciones hasta el cierre de diciembre de 2018, ha sido de COP 3,702 millones lo que representa una devolución del 68% del valor de los aportes.

De otro lado durante el segundo semestre de 2018, el Fondo cumplió con los pagos de administración fiduciaria, y gastos de administración, servicios públicos y demás obligaciones propias de la operación del Fondo.

Producto de la asamblea adelantada en el mes de octubre de 2018, la junta directiva de Alianza Fiduciaria aprobó una reducción de la comisión de administración, pasando a cuatro salarios mínimos legales vigentes de cinco salarios mínimos legales vigentes. Dicho cambio se aplicó desde el mes de noviembre de 2018.

Para el primer semestre de 2019, se espera continuar con el proceso de comercialización del apartamento 1002 que conlleve a la venta del apartamento.

Cordialmente,

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.  
SOCIEDAD ADMINISTRADORA

## 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:  <math display="block">\text{Valor Comisión Diaria} = \text{Valor de cierre del día anterior} * \{[(1 + 8\%) ^ (1/365)] - 1\}</math> <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> </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	71
No. de inversionistas	71 Inversionistas

## 3. INDICADORES DE DESEMPEÑO Y RENTABILIDAD

### Resumen del Fondo

Inicio de Operaciones	29 /08/2013
Valor del Fondo ( 31 de diciembre de 2018)	COP 1,696,78
Valor de la unidad (pesos)	COP 9,664.44
Unidades en circulación	175,569,91
Número de inversionistas	71
Total Aportes de Capital	COP 5,313
Capital Invertido en Inmuebles	COP 4,919
Total Distribuciones de Capital (2)	COP 3,702

### Rentabilidad y múltiplos de desempeño

TIR Aportes Brutos (1)	-0,31%
TIR Aportes netos (2)	0,34%
DPI (Distribución / Aportes) (3) (A)	0,68x
RVPI (Valor Fondo / Aportes) (3) (B)	0,31x
TVPI (Valor Total / Aportes) (4)	0,99x
Rentabilidad julio a diciembre de 2018	-8,72%

Cifras en COP millones al 31 de diciembre de 2018

[1] valor del aporte Incluida la comisión de entrada

[2] TIR Valor del aporte bruto descontando la comisión de entrada y redenciones realizadas durante la vida del Fondo.

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

(4) RVPI: Total Value To Paid-in Multiple (Valor del Fondo/Aportes)

(5) TVPI (Valor Total / Aportes) [A+B]



## 4. RELACIÓN DE APORES Y DISTRIBUCIONES

### Aportes

El Fondo recibió de los inversionistas un total de aportes de capital por valor total de COP5,478 millones, incluida la comisión de entrada por valor de COP165 millones para unos aportes netos de COP5,313 millones.

Fecha	Valor
Sept-13	COP5,313
<b>Aporte Neto</b>	<b>COP5,313</b>

El fondo ha realizado dos (2) distribuciones de capital a los inversionistas del Fondo.

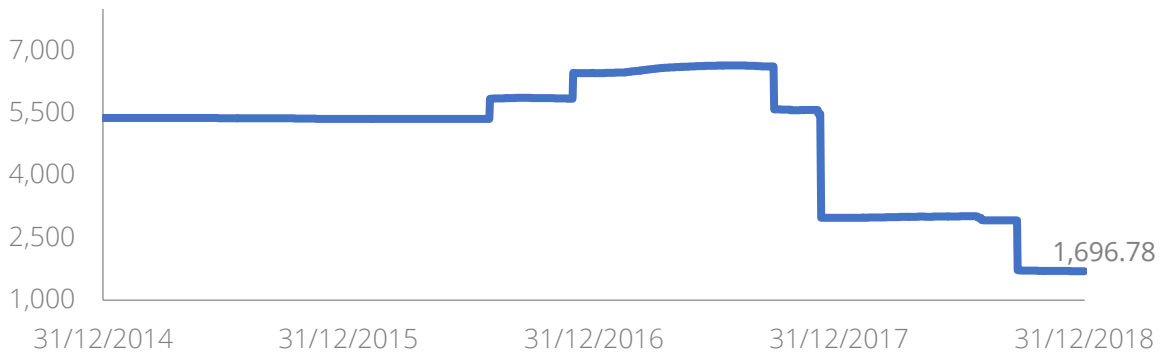
### Redenciones

Fecha	Valor
Dic-2017	2,502
Sep-2018	1,200
<b>Total Redenciones de capital (2)</b>	<b>3,702</b>

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

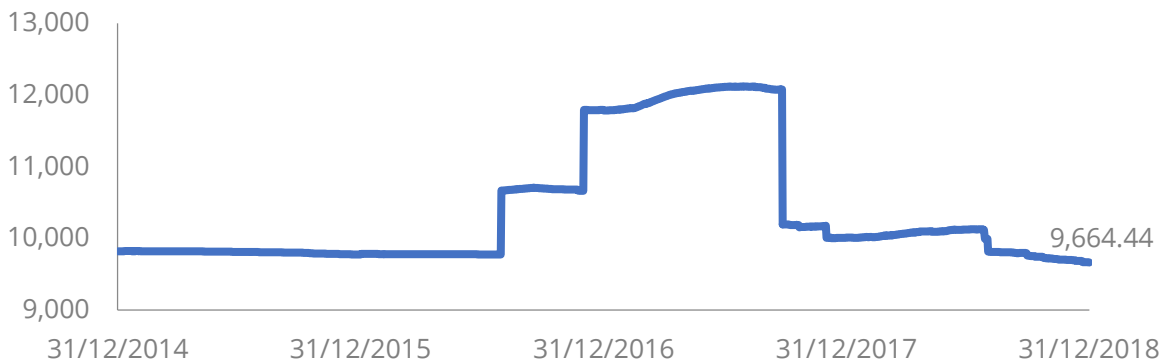
### Evolución del valor del Fondo (COP MILLONES)

Las siguientes gráficas muestran la variación del valor Fondo y su valor de unidad. El valor del fondo al 31 de diciembre de 2018 fue de COP1,696,78 millones, presentó una disminución frente al 31 de diciembre de 2017, explicada por la redención de capital realizada en el mes de septiembre de 2018 por COP 1,200 millones, y la afectación por valoración del fondo.



### Evolución del valor de la unidad (EN PESOS)

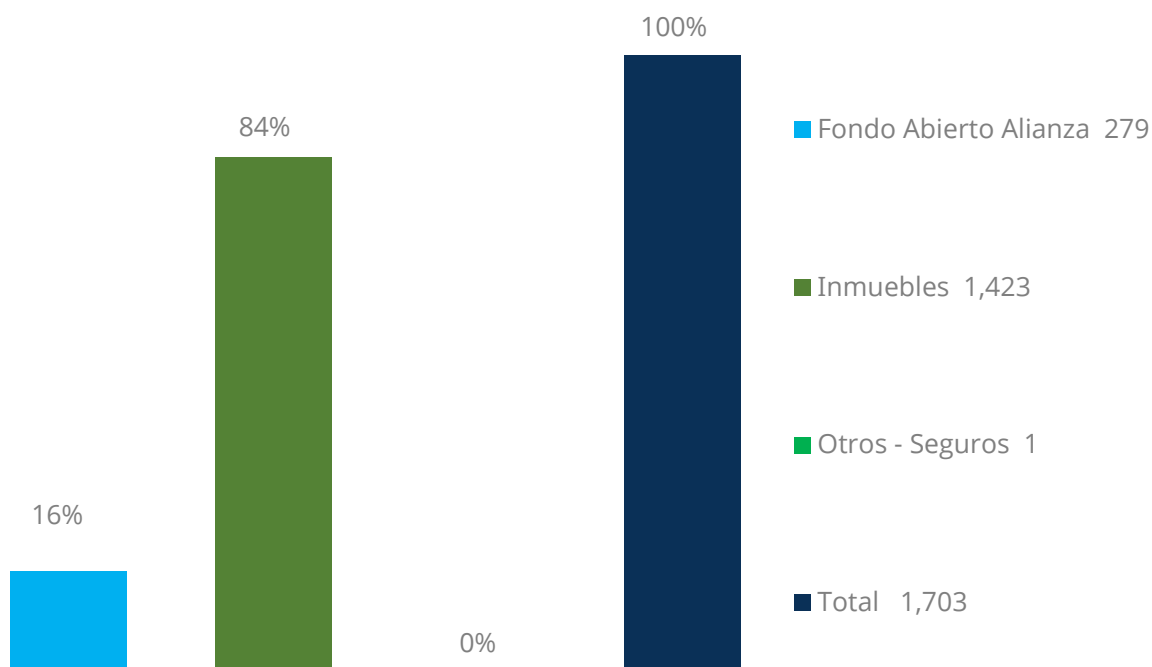
Durante el segundo semestre del año 2018, el valor de la unidad del Fondo presentó una variación negativa del (-5%) respecto al semestre anterior, al pasar a COP 9,664,44 de COP 10,122,25



## 6. PORTAFOLIO DE ACTIVOS.

### Valor de los Activos

Al 31 de diciembre de 2018, el activo del portafolio del Fondo sumaba COP 1,703 millones, donde el 84% corresponde a la inversión en inmuebles, y el 16% restante corresponde a recursos líquidos depositados en un encargo Fiduciario, del Fondo Abierto "Alianza".



Valores en COP millones al 31 de diciembre de 2018

## Valoración de Activos

El valor de los inmuebles corresponde al último avalúo realizado, en el mes de septiembre de 2018, por la firma CBRE S.A.S.

La firma CBRE utiliza las tres metodologías de valuación para estimar el valor razonable de cada uno de los inmuebles: i) enfoque comparativo del mercado ii) enfoque de ingresos, iii) enfoque de costos.

El valor estimado de mercado de cada inmueble considera un tiempo de exposición de los inmuebles al mercado abierto de doce meses.

Inmuebles	Avaluator	Fecha del último avalúo	Valor de compra	Avalúo 2016	Avalúo 2017	Avalúo 2018	Variación
Apto 1002	CBRE	sep-18	1,347	1,469	1,380	1,417	3%

## 7. ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

### Balance general

	31-dic-18	Análisis Vertical	31-dic-17	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
<b>ACTIVO</b>						
Efectivo-Bancos	-	0.00%	5	0.17%	-5	-100.00%
Inversiones	279	16.38%	367	12.19%	-88	-23.98%
Activos materiales	1,423	83.56%	2,637	87.58%	-1,214	-46.04%
Otros Activo	1	0.06%	2	0.07%	-1	-50.00%
<b>Total Activo</b>	<b>1,703</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,011</b>	<b>100.00%</b>	<b>-1,308</b>	<b>-43.44%</b>
<b>PASIVO</b>						
Comision fiduciaria	3	0.18%	4	0.13%	-1	-25.00%
Otros pasivos	3	0.18%	24	0.80%	-21	-87.50%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>1,697</b>	<b>99.65%</b>	<b>2,983</b>	<b>99.07%</b>	<b>-1,286</b>	<b>-43.11%</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>1,703</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,011</b>	<b>100.00%</b>	<b>-1,308</b>	<b>-43.44%</b>

### Estado de resultados

	31-dic-18	Análisis Vertical	31-dic-17	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Ingresos	108	6.34%	297	9.86%	-189	-63.64%
Gastos	194	11.39%	1,270	42.18%	-1,076	-84.72%
Resultado	-86	-5.05%	-973	-32.31%	-887	-91.16%

## Evolución de gastos

Composición del Gasto Total	31-DIC DE 2018	Dic-31-2017	Análisis Vertical 2018	Análisis Vertical 2017	Participación / Pas + Patrim. 2018	Participación / Pas + Patrim. 2017
Comisión fiduciaria	45	44	23.20%	3.46%	2.64%	1.46%
Comisiones por venta	37	93	19.07%	7.32%	2.17%	3.09%
Gastos notariales	3	5	1.55%	0.39%	0.18%	0.17%
Perdida en venta de inmuebles	54	17	27.84%	1.34%	3.17%	0.56%
Honorarios	11	14	5.67%	1.10%	0.65%	0.46%
Impuestos y tasas	9	15	4.64%	1.18%	0.53%	0.50%
Contribuciones y afiliaciones	4	4	2.06%	0.31%	0.23%	0.13%
Seguros	3	2	1.55%	0.16%	0.18%	0.07%
Otros gastos operacionales	28	1,076	14.43%	84.72%	1.64%	35.74%
Total Gastos	194	1,270	100.00%	100.00%	11.39%	42.18%

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

### Activo

A corte de 31 de diciembre de 2018, el activo del Fondo asciende a COP 1,703 millones, representados principalmente por: (i) Inversiones en Inmuebles COP 1,423 millones; "activos materiales" (ii) recursos líquidos en un encargo del Fondo Abierto Alianza por valor de COP 279 millones; y (iii) otros activos por COP 1 millones gastos pagados por anticipado pendientes por amortizar. El activo del Fondo registra una disminución del (43,44%) frente al 31 de diciembre de 2017, explicada por la redención de capital realizada a los inversionistas del fondo por valor de COP 1.200 millones el día 24 de septiembre de 2018 así como la valorización diaria del Fondo.

### Pasivo y Patrimonio

#### Pasivo

A corte del 31 de diciembre de 2018, el pasivo del Fondo asciende a COP 6 millones, representados principalmente la comisión de administración Fiduciaria, del mes diciembre y pago pendiente de reintegrar a la sociedad administradora por concepto de gastos de asamblea.

#### Patrimonio

Los acreedores fiduciarios como aportes de los adherentes presentaron una disminución del (43.11%) al pasar a COP 1,697 millones de COP 3,011 millones al corte de diciembre 31 de 2018 y 2017 respectivamente producto de:

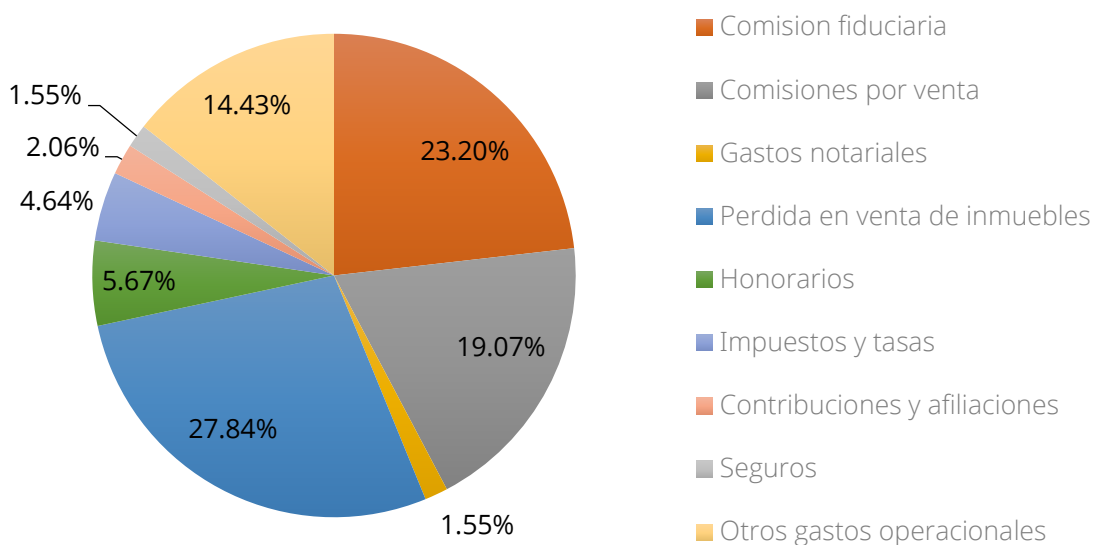
- Distribuciones de Capital a los inversionistas realizada el 24 de septiembre de 2018, por valor de COP 1,200 millones.
- Afectación al resultado del fondo, principalmente producto de la inclusión del nuevo valor de avalúo de los inmuebles del Fondo, en el mes de septiembre de 2018.

# ESTADO DE RESULTADOS

## Ingreso

A corte de 31 de diciembre de 2018, los ingresos del Fondo ascienden a COP 108 millones, la participación más 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



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 31 de diciembre de 2018 ascienden a COP 194 millones: Los rubros más representativos de los gastos lo constituyen (i) la pérdida por la venta del Apartamento 402 por valor de COP 54 millones equivalente al 27,84% sobre el total de gastos del fondo; (ii) seguido por la comisión fiduciaria por COP 45 millones equivalente al 23,20; (iii) la comisión por intermediación en venta de activos por valor de COP 37 millones equivalente al 19,07% y (iv) otros gastos por COP 28 millones, equivalente al 14,43% en los que se incluye el valor de gastos de administración, servicios públicos.



# 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 # 98ª -86, 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)