



# Fondo de Inversión colectiva Cerrado Inmobiliario Inmuebles Fiducor Apartamentos Calle 92

## INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS

Período comprendido entre el 01 de enero y el 30 de junio 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 enero y 30 de junio 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. Informe Macroeconómico
2. Resumen Ejecutivo
3. Información General
4. Indicadores de Desempeño y Rentabilidad.
5. Relación de Aportes y Distribuciones
6. Evolución del Valor del Fondo y Valor de la Unidad.
7. Portafolio
8. Estados Financieros, Notas y Composición del Gasto

# 1. INFORME MACROECONÓMICO

---

La economía colombiana con datos a marzo de 2018 creció a una tasa anual del 2.8% por encima de lo esperado por Alianza (2.6%) y de la expectativa del mercado (2.2%). Con este resultado se empieza a ratificar la recuperación económica que se venía vaticinando desde un par de trimestres atrás, dada unas mejores condiciones macroeconómicas tanto al interno del país como en lo externo. La recuperación económica, desde el lado de la oferta, ha estado liderada por actividades financieras y seguros (8.4%), administración pública y defensa (7.0%) e información y comunicaciones (6.4%); sin embargo dicha recuperación no ha podido ser mucho más acelerada, debido a que sectores como el de explotación de minas y canteras y el sector construcción aún demuestran resultados negativos en su crecimiento. Desde el lado de la demanda, la recuperación ha sido encabezada por el consumo de los hogares (2.3%) que pesa cerca del 70% del PIB y un gasto del gobierno que se ha mostrado dinámico, a pesar de ser 2018 un año electoral, en el cual aplica la ley de garantías.

De esta manera, consideramos que la recuperación económica por la cual está atravesando el país continuará a lo largo del 2018, esperando así un crecimiento del 3.0% en el presente año, siendo esto casi el doble de crecimiento registrado en 2017 (1.8%).

En materia de inflación, con información a junio del presente año demuestra que la inflación ha logrado estar controlada y a su vez cumpliendo con estar dentro del rango objetivo del Banco de la República (2% - 4%). El último registro del año fue del 3.20%, en línea con las expectativas de Alianza y demostró que existe un panorama de riesgos, los cuales ya han sido contemplados por el mercado y el Banco de la República, que darían mayor probabilidad a que la inflación cerrará al 3.50%, como nosotros lo estamos previendo. Con esto en mente, el hacedor de política monetaria durante 2018, tan solo ha efectuado dos bajadas de 25 puntos básicos en su tasa de interés para ubicarla en 4.25%, nivel que consideramos como terminal de este ciclo de política expansiva.

Por otra parte, 2018 resultaba ser un año de elecciones presidenciales en Colombia, en las cuales la carrera presidencial estuvo marcada por una alta polarización política, donde los comicios mostraron dos grandes candidatos que señalaban lo dividido que podía estar el país. Así, el candidato y electo presidente, Iván Duque representando las ideas de derecha y el candidato, Gustavo Petro en representación del movimiento de izquierda. Sin embargo, esta decisión tomada por el país ya estaba descontada por el mercado, debido a que la mayor parte de las encuestas en el país predecían que el electo presidente sería el ganador de dicha contienda electoral.

En materia de tasas de interés y el crecimiento de la cartera en el país, y haciendo un énfasis en la cartera de consumo en lo corrido de 2018 (información a abril) dicha cartera presentó un crecimiento promedio del 9%, mostrando así una desaceleración cuando el año anterior para el mismo periodo el crecimiento promedio era del 13.5%. En cuanto a las tarjetas crédito para persona naturales con consumos entre 7 y 12 meses las tasas cayeron de un 31.66% EA en mayo de 2017 a 28.50% EA en mayo de 2018, para consumos entre 13 y 18 meses la reducción fue del 30.37% EA a 27.49% EA, respectivamente y finalmente para plazos superiores a 18 meses el descenso de las tasas fue del 30.36% EA a 27.62%, en su orden. Estas reducciones responden al efecto rezagado que aún tienen estas tasas frente a los movimientos de política monetaria del Banco de la República y el nuevo cálculo mensual de la tasa de usura.

Haciendo referencia a los distintos indicadores de captación del sistema financiero, lo que se ha podido apreciar en lo corrido a junio de 2018 fue un ajuste en la misma dirección y magnitud en que el Banco de la República ajustó su tasa de política Así, el DTF en Colombia se redujo en 68 puntos básicos pasando de 5.28% a 4.60%, la IBR cayó 48 puntos básicos de 4.74% a 4.26%.

Con respecto al dólar, acumula una revaluación corrido año (al cierre de junio) del 1.8% al pasar de COP 2.984 a COP 2.931, debido al alza que ha existido en el precio del petróleo que ha logrado niveles de USD 80 en la referencia Brent y un fortalecimiento del euro. Adicionalmente, los movimientos que ha realizado la FED a lo largo del año no han sido de mayor impacto, ya que generalmente los mercados descuentan con anterioridad dichos movimientos y los mercados se han mostrado en una posición más alcista en tasa que el hacedor de política monetaria de los Estados Unidos, el cual ha fijado su tasa en 1.75% - 2.00%.

Finalmente, en el sector inmobiliario en el país continuó presentando resultado negativos en el primer trimestre de 2018. Desde, el lado de la oferta, éste continúa estando muy golpeado, el PIB del sector de construcción de edificaciones arrastró una caída del 9.2%, que responde principalmente a un desplome en las licencias de construcción de vivienda diferentes de interés social (-23.2% ytd) y otros destinos (-14.8% ytd), que mostraron llevar el mayor deterioro de este sector en lo corrido del año; mientras las licencias de construcción de viviendas de interés social tratan de lanzarle un salvavidas al sector al demostrar un crecimiento del 35.9% anual. Este pesimismo que ha invadido al sector puede estar respondiendo a las altas tasas interés que aún están rezagadas al ajuste realizado por el Banco de la República y la incertidumbre que generaba un primer semestre sumergido en elecciones.

Por el lado de la demanda, según el índice de disposición a comprar vivienda de desarrollo, los hogares colombianos mostraron una mejora en su confianza sobre el sector en lo corrido del año (a mayo), mostrando un aumento en promedio desde -12.4% a 3.5%, lo cual demuestra que las perspectivas sobre este sector han mejorado, por lo cual es posible ver una recuperación del sector desde el lado de la demanda. Por último, los precios en el sector han mostrado un ligero aumento al cuarto mes del año, en materia de vivienda nueva al mostrar en promedio una variación de 1.3%, mientras que para vivienda usada se han mostrado aumentos desde 3.2% en el tercer trimestre de 2017 a 3.9% en el cuarto trimestre.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

---

### Apreciado Inversionista:

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 enero y 30 de junio de 2018

El Fondo inició operaciones el 29 de agosto de 2013 con un valor de COP290 millones, 3 inversionistas y un valor de unidad de COP10,000. Al corte de 30 de junio de 2018, el valor del fondo cerró en COP3,017 millones, 72 inversionistas, 298,046 unidades en circulación y un valor de unidad de COP10,122.

### 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 y en mayo de 2018 se firmó una promesa de venta para el APTO 402.

A corte de 30 de junio de 2018, el Fondo tiene en el portafolio dos apartamentos (APTO 402 y 1002), uno de ellos comprometido en venta.

### Perspectivas del Fondo

Durante el primer semestre del 2018, Alianza Fiduciaria como Sociedad Administradora del Fondo a través de personal directo y diferentes inmobiliarias continuó con la comercialización de los activos que componen el portafolio del Fondo, a fin de cumplir con el objetivo de venta de los inmuebles.

Es así como el 28 de mayo de 2018, se logró cerrar la venta del APTO 402 por valor de COP1,235 millones con las siguientes condiciones: (i) un pago de COP 515 millones con la firma del contrato de promesa de venta; y (ii) el saldo de COP 760 millones el 17 de julio de 2018, fecha en la cual se tiene programada la firma de la escritura. El valor de venta fue aprobado por el Comité de Inversiones de la Sociedad Administradora mediante acta N. 223 del mes de mayo de 2018.



## 2. RESUMEN EJECUTIVO

---

Para el segundo semestre de 2018, se espera continuar con el proceso de comercialización del apartamento 1002.

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

De igual forma asistió a la asamblea general ordinaria de copropietarios del conjunto residencial Masilia.

Cordialmente,

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
**SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

### 3. INFORMACIÓN GENERAL

<b>Política de Inversión</b>	<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>
<b>Comisión de Administración</b>	<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 * <math>\{[(1 + 8\%) ^ (1/365)] - 1\}</math></p> <p>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>
<b>Comisión por liquidación del FONDO</b>	3% Sobre el saldo del inversionista el día de la liquidación.
<b>Comisión por cesión de derechos de participación realizada directamente por los Inversionistas</b>	0,5% Sobre el saldo del inversionista al día de la cesión.
<b>Comisión por cesión de derechos de participación realizada por parte de la Fiduciaria.</b>	1% Sobre el saldo del inversionista el día de la cesión
<b>Redención parcial, anticipada o total de derechos.</b>	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.
<b>Inicio de Operaciones</b>	29 de agosto de 2013
<b>Duración</b>	20 años
<b>No. de aperturas</b>	71
<b>No. de inversionistas</b>	72 Inversionistas

## 4. INDICADORES DE DESEMPEÑO Y RENTABILIDAD

### Resumen del Fondo

Inicio de Operaciones	29 /08/2013
Valor del Fondo ( Junio 30-2018)	COP3,017
Valor de la unidad (pesos)	COP10,121,70
Unidades en circulación	298,045,94
Número de inversionistas	72
Total Aportes de Capital	COP5,313
Capital Invertido en Inmuebles	COP4,919
Total Distribuciones de Capital (1)	COP2,502

### Rentabilidad y múltiplos de desempeño

TIR Aportes Brutos (1)	0,16%
TIR Aportes netos (2)	0,84%
DPI (Distribución / Aportes) (3) (A)	0,47x
RVPI (Valor Fondo / Aportes) (3) (B)	0,57x
TVPI (Valor Total / Aportes) (4)	0,57x
Rentabilidad Enero a Junio -2018	2.300%

Cifras en COP millones al 30 de junio 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]

## 5. 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 7 de diciembre de 2017, el fondo llevó a cabo la primera distribución de capital, a los inversionistas producto de la venta del Apto PH 1102 por valor de COP2,502 millones.

### Redenciones

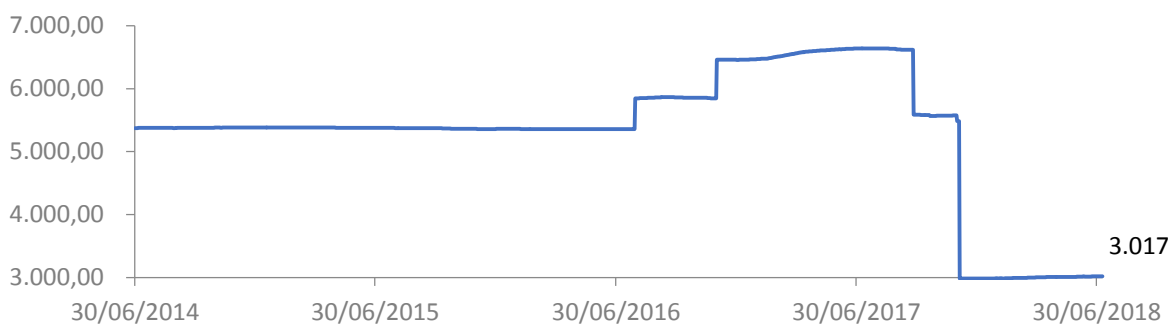
Fecha	Valor
Dic-2017	2,502
<b>Total Redenciones de capital (1)</b>	<b>2,502</b>

Cifras en COP millones al 30 de junio de 2018

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

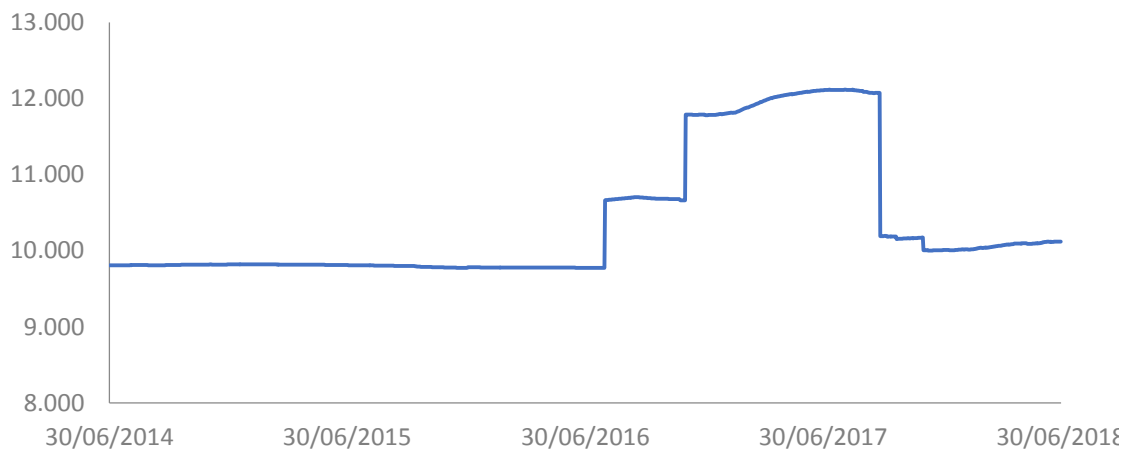
### Evolución del valor del Fondo.

Las siguientes gráficas muestran la variación del valor Fondo y su valor de unidad. El valor del fondo al 30 de junio de 2018 fue de COP3,017 millones, presentó una disminución frente al primer semestre del año 2017, COP6,638 explicada por la redención de capital realizada en el mes de diciembre de 2017 por COP2,100 millones, y la afectación por valoración del fondo.



### Evolución del valor de la unidad

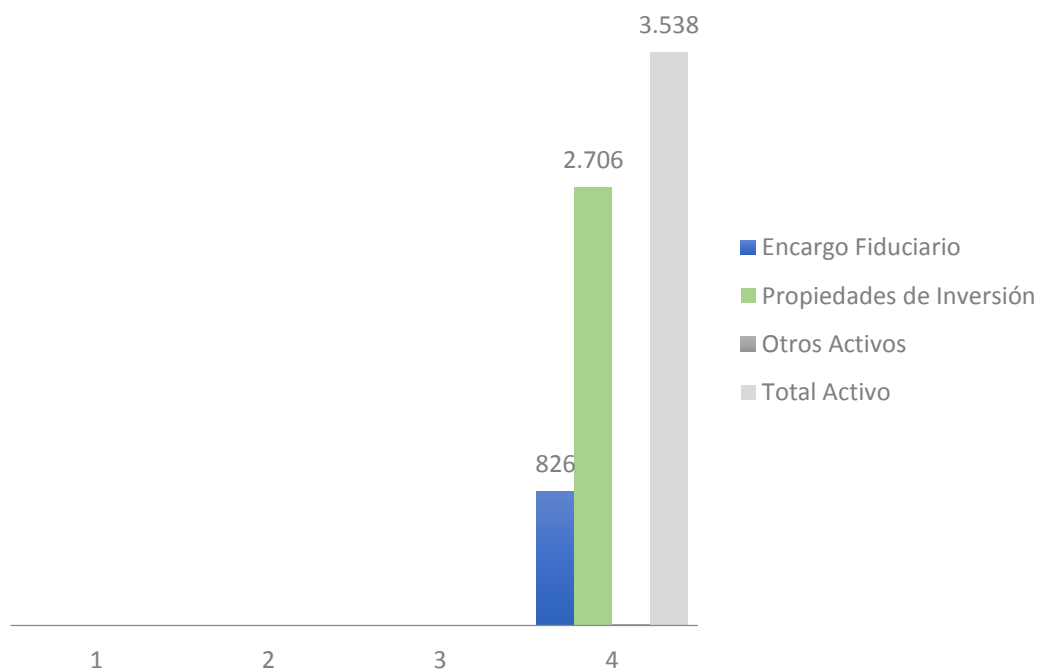
Durante el primer semestre del año 2018, el valor de la unidad del Fondo presentó una variación positiva de 1,13% respecto al semestre anterior, al pasar a COP 10,121,70 de COP 10,008,46.



## 7. PORTAFOLIO DE ACTIVOS.

### Valor de los Activos

Al 30 de junio de 2018, los activos del portafolio del Fondo sumaban COP 3,538 millones, donde el 76% corresponde a la inversión en inmuebles, y el 23% restante corresponde a recursos líquidos depositados en un encargo Fiduciario, del Fondo Abierto "Alianza".



## Valoración de Activos

El valor de los inmuebles corresponde al último avalúo realizado, este corresponde al mes de agosto de 2017, para el segundo semestre de 2018, se tiene programado el avalúo para el apartamento 1002 último activo pendiente de venta en el portafolio del Fondo.

Inmueble	Dirección del Inmueble	Fecha	Avalúo 2017
Apartamento 402	Avenida Calle 92 # 14-23	31/07/2017	1,250.00
Apartamento 1002	Avenida Calle 92 # 14-23	31/07/2017	1,380.00

## Riesgos asociados a los Activos

Los inmuebles del Fondo, representan el 74% del total del activos del Fondo.

A continuación relacionamos los riesgos asociados al portafolio.

**Riesgo de operación:** El impacto de este riesgo es medio.

Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora cuenta con los procedimientos para supervisar el desempeño operativo de los activos.

**Riesgo de Liquidez:** El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado.

La liquidez del fondo es monitoreada diariamente a fin de mantener una caja liquida, que permita garantizar el cumplimiento de las operaciones del fondo.

**Desvalorización de los inmuebles:** Este es un riesgo que depende principalmente de factores de riesgo externos como son los ciclos de la construcción.

## 8. ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

### Balance general

ACTIVO	jun-18	Análisis Vertical	jun-17	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Efectivo Y Equivalentes al Efectivo	5	0.14%	-	0.00%	5	N/A
Inversiones y Operaciones con Derivados	821	23.21%	369	5.56%	452	122.49%
Activos Materiales	2,706	76.48%	6,263	94.31%	-3,557	-56.79%
Otros Activos	6	0.17%	9	0.14%	-3	-33.33%
<b>Total Activo</b>	<b>3,538</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,641</b>	<b>100.00%</b>	<b>-3,103</b>	<b>-46.72%</b>
<b>PASIVOS</b>						
Cuentas por Pagar	4	0.11%	3	0.05%	1	33.33%
Otros Pasivos	515	14.56%	-	0.00%	515	N/A
Provisiones	2	0.06%	-	0.00%	2	N/A
<b>Total Pasivo</b>	<b>521</b>	<b>14.73%</b>	<b>3</b>	<b>0.05%</b>	<b>518</b>	<b>17266.67%</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>3,017</b>	<b>85.27%</b>	<b>6,638</b>	<b>99.95%</b>	<b>-3,621</b>	<b>-54.55%</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3,538</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,641</b>	<b>100.00%</b>	<b>-3,103</b>	<b>-46.72%</b>

### Estado de resultados

	jun-18	Análisis Vertical	jun-17	Análisis Vertical	Análisis Horizontal	
					Var. Absoluta	Var. Relativa
Ingresos Operacionales	81	2.29%	234	3.52%	-153	-65.38%
Gastos Operacionales	47	1.33%	54	0.81%	-7	-12.96%
<b>Rendimientos Abonados</b>	<b>34</b>	<b>0.96%</b>	<b>180</b>	<b>2.71%</b>	<b>-146</b>	<b>-81.11%</b>

Cifras en COP Millones



## Evolución de gastos

	jun-18	jun-17	Análisis Vertical 2018	Análisis Vertical 2017	Participación / Pas + Patrim. 2018	Participación / Pas + Patrim. 2017
Comisión Fiduciaria	23	22	48.94%	40.74%	0.65%	0.33%
Honorarios	2	0	4.3%	0.00%	0.06%	0.00%
Impuestos- (Predial)	5	9	10.64%	16.67%	0.14%	0.14%
Contribuciones	2	0	4.26%	0.00%	0.06%	0.00%
Seguros	2	0	4.26%	0.00%	0.06%	0.00%
Otros gastos operacionales	13	23	27.66%	42.59%	0.37%	0.00%
<b>Total Gastos</b>	<b>47</b>	<b>54</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>1.33%</b>	<b>0.47%</b>

Cifras en COP Millones

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### Activo

A corte de 30 de junio de 2018, los activos del Fondo ascienden a COP 3,538 millones, representados principalmente por: (i) Inversiones en Inmuebles COP 2,706 millones; (ii) recursos líquidos depositados en un encargo del Fondo Abierto Alianza, y cuenta de ahorros de Bancolombia por COP 826 millones; y (iii) Otros activos por COP 6 millones que corresponden gastos pagados por anticipado pendientes por amortizar.

### Pasivo y Patrimonio

#### PASIVO

A corte del 30 de junio de 2018, los pasivos del Fondo ascienden a COP 521 millones, representados principalmente por el primer pago recibido de acuerdo a contrato promesa de venta del apartamento 402 y comisión de administración Fiduciaria, del mes de junio de 2018.

#### PATRIMONIO

Los acreedores fiduciarios como aportes de los adherentes presentaron una disminución del 46,72%, al pasar a COP 3,017 millones de COP 6,638 millones al corte de junio 30 de 2018 y 2017 respectivamente producto de:

Distribuciones de Capital realizadas el 6 de diciembre de 2017, por valor de COP 2,502 millones y afectación al resultado del Fondo, producto de la inclusión del nuevo valor de avalúo de los inmuebles del Fondo, en el mes de septiembre de 2017.

## ESTADO DE RESULTADOS

---

### Ingreso

A corte de 30 de junio de 2018, los ingresos del Fondo ascienden a COP 81 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

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 operacionales al 30 de junio de 2018 ascendieron a COP 47 millones. Los rubros más representativos de los gastos lo constituyen (i) la comisión de administración por valor de COP 23 millones que equivalen a un 48,94% sobre el total de gastos del fondo; (ii) seguido por otros gastos por COP 13 millones equivalente al 27,66 %, en los que se incluye el valor de gastos de administración, servicios públicos, (ii) honorarios de revisoría fiscal, contribuciones y seguros por COP11 millones equivalente al 23,40% sobre el total del gasto.

# 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: 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)