



Núm. Radicado: CE-2020-2849
Fecha Radicado: 31/8/2020 17:17:31
Remitente: Jcaceres - Juan Guillermo Caceres Orduz
Destinatario(s): 890999057 - SUPERINTENDENCIA
FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá D.C., 28 de Agosto de 2020

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO No. 1 EN DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES (EN LIQUIDACIÓN) – FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO No. 2 EN DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES (EN LIQUIDACIÓN)

Estimado inversionista,

Es nuestra intención mantenerle informado acerca del proceso de liquidación de los Fondos de Inversión Colectiva relacionados en el asunto de la referencia, para efecto de lo cual, hemos preparado el siguiente informe que contiene información del estado actual de los mismos con base en las gestiones desarrolladas en el periodo de tiempo comprendido entre el mes de abril a junio del presente año.

COMPARTIMENTO 1 - DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES

Condiciones Iniciales.

La cartera colectiva cerrada por compartimentos fondo inmobiliario Fidupaís compartimento 1 derechos fiduciarios sobre inmuebles, consta de un proyecto inmobiliario, el cual adquirió derechos fiduciarios del proyecto con pacto de recompra a un plazo de 24 meses.

Esta iniciativa es Stock Center, proyecto de bodegas en las afueras de la ciudad de Medellín, el cual adquirió para los compartimentos número 1 y 2, en septiembre de 2014, el 42.618% de los derechos fiduciarios y beneficios sobre el fideicomiso de parqueo del proyecto inmobiliario denominado Proyecto Stock Center Bodegas que detenta la propiedad sobre el lote.

De estos derechos fiduciarios, el 45% le corresponden al Fondo Inmobiliario Fidupaís # 1 y el 55% le corresponden al Fondo Inmobiliario Fidupaís # 2.

La propuesta de Negocio tenía el compromiso de recompra de los Derechos Fiduciarios en 24 meses después de la firma del contrato a una Tasa del 20% EA.

El 13 de julio de 2016, la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas de los Fondos de Inversión Colectiva Cerrado Fidupaís Fondo inmobiliario 1 Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles, decidió que a partir del 12 de diciembre de 2016 la Sociedad Comisionista de Bolsa Global Securities asumiría la administración del Fondo en mención.

Bogotá

Carrera 7 No. 71-21 Torre A Piso 6
Teléfono: (571) 313 8200
Fax: (571) 317 3326

Medellín

Calle 7 sur No. 42-70 Torre 2
Edificio Forum
Teléfono: (574) 444 7010
Fax: (574) 314 1041

Cali

Calle 22N No. 6AN-24 Oficina 204
Teléfono: (572) 486 5560
Fax: (572) 682 1316

Popayán

Calle 4 No. 8-16 Oficina 208
Edificio Modesto Castillo
Teléfono: (572) 824 0069
Fax: (572) 824 1841

Desempeño del fondo

La Promotora Stock Center S.A.S incumplió la readquisición de los derechos fiduciarios, los cuales estaban previstos para realizarse el día 30 de junio de 2016. Debido a ello, la administración pasada decidió iniciar las acciones de restitución del bien inmueble y las acciones judiciales. El 13 de diciembre de 2016 se radicó demanda ejecutiva en contra de la promotora y contra sus avalistas o deudores solidarios.

GSC y su abogado se han reunido oportunamente con el representante legal del deudor, señor Iván Alberto Villegas Bermúdez, buscando un acercamiento sobre las condiciones en que se encuentra la deuda, haciéndole saber del incumplimiento y la consecuencia de ello respecto al fondo. Se han buscado las alternativas para el manejo y desarrollo del proceso ejecutivo con miras a buscar un arreglo que permita garantizar a los inversionistas del fondo recuperar su inversión, sin dejar de lado las garantías judiciales y procesales.

Se solicitaron las medidas cautelares iniciales de embargo de las cuentas corrientes y de ahorros de los deudores, así como el embargo del establecimiento de comercio propiedad de la sociedad Stock Center S.A.S, con miras a obtener en forma inmediata mecanismos que permitan garantizar, más allá del bien inmueble que se tiene como garantía para el fondo, bienes adicionales a este.

Adicionalmente, GSC con el objetivo de asegurar que el bien que en este momento se tiene como garantía del fondo, sea lo suficientemente sólido y representativo a efecto de que por sí mismo garantice el pago de las obligaciones, determinó la práctica de un avalúo por parte de la empresa Francisco Ochoa. El avalúo dio como resultado un valor de \$1.608.516.655, dato inferior al resultado del anterior evaluador en Fidupais y con el cual se estructuró el contrato que era de \$5.138.576.800. Al ver estas diferencias GSC se reunió, en varias ocasiones, con la firma de avaladores Francisco Ochoa. En estas se evidenciaron las diferencias de valores de los avalúos y nos solicitaron hacer la consulta al municipio de La Estrella, Antioquia, sobre la norma actual del predio de Stock Center. Con la respuesta del municipio se concluyó que si el lote está fuera del proyecto tiene un valor diferente del que tendría si el lote hiciera parte del proyecto Stock Center. Cuando Fidupais negoció este lote como garantía de los contratos con el compromiso de compra, hacía parte del proyecto Stock Center, por lo tanto, el porcentaje de cesión estaba incluido en todo el proyecto. Una vez el lote se divide del proyecto pierde valor porque colinda con la carretera, por tal motivo debe ceder el 30%.

Ante esta premisa, GSC se reunió con el Señor Iván Villegas y se analizó la opción de desarrollar el lote en garantía y con ello pagar la deuda de su obligación de compra de los derechos fiduciarios. Adicionalmente, se negoció una sobregarantía para hacer este proyecto.

A su vez, GSC consultó a la Superintendencia Financiera para solicitarle la aprobación para desarrollar un inmueble en un fondo en liquidación. Se expuso que, ante la imposibilidad de

Bogotá

Carrera 7 No. 71-21 Torre A Piso 6
Teléfono: (571) 313 8200
Fax: (571) 317 3326

Medellín

Calle 7 sur No. 42-70 Torre 2
Edificio Forum
Teléfono: (574) 444 7010
Fax: (574) 314 1041

Cali

Calle 22N No. 6AN-24 Oficina 204
Teléfono: (572) 486 5560
Fax: (572) 682 1316

Popayán

Calle 4 No. 8-16 Oficina 208
Edificio Modesto Castillo
Teléfono: (572) 824 0069
Fax: (572) 824 1841

liquidez del deudor, el lote en garantía se aportará para un proyecto. La aprobación de esta entidad fue negada, ya que cambiaría el enfoque de la liquidación.

GSC en respuesta a esta entidad, solicitó que se estudiara la posibilidad de volver a activar estos fondos con la aprobación de la asamblea de accionistas. La respuesta de esta entidad fue la imposibilidad de dar aplicación a la figura de reactivación de una sociedad comercial según lo establecido el artículo 29 de la Ley 1429 de 2010. Ahora bien, la Superintendencia Financiera abrió la posibilidad que aún dentro del proceso de liquidación del Fondo de Inversión, se presenten a la asamblea de inversionistas, mecanismos alternativos para el pago de sus inversiones que incluye la constitución de un nuevo vehículo de inversión que no necesariamente se origine de una reactivación o reconstitución del fondo de inversión.

Los días 12 y 25 de febrero de 2019 se llevaron a cabo las asambleas de los Fondos Inmobiliarios de Fidupaís. En estas se expuso la posibilidad de la negociación adelantada con Ivan Villegas, en la cual se haría un acuerdo con una dación en pago de un porcentaje de un lote en Medellín. Este sería en un lote llamado Almería, del cual Villegas tiene control del 20.47%. GSC ha averiguado con varias constructoras y el lote tiene un mayor apetito que el que en este momento tiene en garantía con el proyecto de bodegas Stock Center.

Los inversionistas estuvieron de acuerdo con esta negociación. GSC una vez ajustó los contratos con el señor Villegas para la entrega del nuevo lote, los presentó ante el comité veedor. En el comité se expusieron varios puntos de vista y ante esta situación GSC resolvió que era más conveniente citar una asamblea extraordinaria. Esta se realizó el pasado 23 de julio, y se determinó de forma unánime seguir con el lote de Stock Center y continuar con el proceso ejecutivo. Para tener más elementos de juicio, para tomar una decisión más acertada, se decidió contratar a la empresa MA Consulting para la evaluación integral del predio Stock Center y así realizar el análisis normativo, comercial y financiero. Este informe dio como resultado un valor de \$1.373.988.871 del lote, precio inferior a la deuda del señor Villegas a los fondos, dado que las condiciones geométricas y topográficas impactarían directamente los costos de un posible proyecto. Adicionalmente, se debe realizar lo que en su momento se propuso en la licencia de urbanismo.

Al ver las condiciones de este predio GSC convocó, el 22 de octubre, a todos los inversionistas de ambos fondos a un comité veedor. En este, se determinó de manera unánime seguir con el proceso legal contra el señor Villegas y realizar un nuevo análisis al lote Almería por intermedio de MA Consulting y esperar que se determine por parte de la gobernación el uso del suelo del lote de Almería.

El pasado 28 de febrero de 2020 se realizaron las Asambleas de Inversionistas del fondo, el cual tuvo el quorum suficiente requerido para deliberar y decidir válidamente. Durante la reunión se ilustro a los inversionistas de las siguientes alternativas de liquidación:

Bogotá

Carrera 7 No. 71-21 Torre A Piso 6
Teléfono: (571) 313 8200
Fax: (571) 317 3326

Medellín

Calle 7 sur No. 42-70 Torre 2
Edificio Forum
Teléfono: (574) 444 7010
Fax: (574) 314 1041

Cali

Calle 22N No. 6AN-24 Oficina 204
Teléfono: (572) 486 5560
Fax: (572) 682 1316

Popayán

Calle 4 No. 8-16 Oficina 208
Edificio Modesto Castillo
Teléfono: (572) 824 0069
Fax: (572) 824 1841

1. Desarrollar el inmueble dado en garantía, sugerencia planteada por el deudor.
2. Continuar con la gestión de negociación sobre un lote alterno para dación en pago (Almería)

Una vez analizadas y discutidas las mencionadas alternativas, los inversionistas de manera unánime decidieron no aceptar la opción número 1 sugerida por el deudor e impartió órdenes para que GSC continuara con la gestión de negociación sobre el Lote Almería y, en consecuencia, la liquidación de este fondo está supeditada a la negociación que se llegue con el señor Villegas sobre el predio de Almería.

GSC el mes de mayo de 2020 realizó la asamblea del fondo # 2, la cual tuvo que ser cancelada por el comienzo de la cuarentena. En esta asamblea se discutieron las alternativas y al igual que el fondo # 1, decidieron no aceptar la opción propuesta por el deudor.

Al tener ambos fondos alineados, GSC se reunió con el señor Villegas, para informarle la decisión. Al comentarle que los inversionistas estaban interesados en Almería, este le comentó a GSC que ya no podía dar la misma propuesta de febrero de 2019, ya que no creía que en un año podrían vender este lote por la situación actual y por tal razón no podía dar una sobre garantía.

Después de varias reuniones se decidió realizar una reunión entre el comité veedor, GSC y el deudor, la cual será en la primera semana de Julio.

Estados Financieros

Activo	\$ 2.275.189.577,08
Disponible	\$ 764.918,93
Cuentas por cobrar	\$ 5.657.523,15
Inversiones	\$ 2.268.767.135,00
Pasivo	\$ 186.306.587,65
Cuentas Por Pagar	\$ 186.306.587,65
Patrimonio	\$ 2.088.882.989,43

Propuesta de liquidación:

Como fuera mencionado anteriormente, Global Securities presentó dos opciones: la negociación de un porcentaje de un lote del señor Iván Villegas llamado Almería, el cual lo entregaría como una dación en pago o la segunda opción desarrollar el lote garantía de Stock Center. Ante la

Bogotá

Carrera 7 No. 71-21 Torre A Piso 6
 Teléfono: (571) 313 8200
 Fax: (571) 317 3326

Medellín

Calle 7 sur No. 42-70 Torre 2
 Edificio Forum
 Teléfono: (574) 444 7010
 Fax: (574) 314 1041

Cali

Calle 22N No. 6AN-24 Oficina 204
 Teléfono: (572) 486 5560
 Fax: (572) 682 1316

Popayán

Calle 4 No. 8-16 Oficina 208
 Edificio Modesto Castillo
 Teléfono: (572) 824 0069
 Fax: (572) 824 1841

decisión de las últimas asambleas de ambos fondos, se están negociando con el deudor cual sería la opción en la cual la liquidación sea la más rápida.

Adicionalmente, y dentro de la misma reunión los señores inversionistas votaron de manera unánime para prorrogar por el término de un año la gestión de liquidación desarrollada por la comisionista.

COMPARTIMENTO 2 DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES

La cartera colectiva cerrada por compartimentos fondo inmobiliario Fidupaís compartimento 2 derechos fiduciarios sobre inmuebles, constaba de dos proyectos inmobiliarios de los cuales adquirió derechos fiduciarios del proyecto con pacto de recompra a un plazo futuro.

Estos proyectos eran:

- Stock Center - Proyecto de bodegas en las afueras de la ciudad de Medellín
- 33 DC – Proyecto de Residencias Estudiantiles y Aparta estudios en Bogotá

El Proyecto de Stock Center, como se expuso anteriormente, cuenta con el 42,6% de los derechos fiduciarios, de los cuales corresponden, el 45% al Fondo Inmobiliario Fidupaís # 1 y el 55% le corresponden al Fondo Inmobiliario Fidupaís # 2.

Así mismo, el Fondo de Inversión Colectiva Fidupaís # 2 adquirió en marzo de 2015 el 28.98% de los derechos fiduciarios y beneficios sobre el fideicomiso de parqueo del proyecto inmobiliario denominado Fideicomiso Predios 33 DC que detenta la propiedad sobre los lotes.

La propuesta de Negocio tenía el compromiso de recompra de los Derechos Fiduciarios en 28 meses después de la firma del contrato a una Tasa del 21.06% EA.

El 13 de julio de 2016, la Asamblea Extraordinaria de Inversionista de los Fondos de Inversión Colectiva Cerrado Fidupaís Fondo Inmobiliario 2 Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles, decidió que a partir del 12 de diciembre de 2016 la Sociedad Comisionista de Bolsa Global Securities asumiría la administración del Fondo en mención.

Por otra parte, Global Securities recuperó lo del proyecto 33 DC, con el pago un mes después de su vencimiento, por un valor de \$1.793.290.362.43. Estos recursos se giraron a cada inversionista el 22 de agosto de 2017.

Bogotá

Carrera 7 No. 71-21 Torre A Piso 6
Teléfono: (571) 313 8200
Fax: (571) 317 3326

Medellín

Calle 7 sur No. 42-70 Torre 2
Edificio Forum
Teléfono: (574) 444 7010
Fax: (574) 314 1041

Cali

Calle 22N No. 6AN-24 Oficina 204
Teléfono: (572) 486 5560
Fax: (572) 682 1316

Popayán

Calle 4 No. 8-16 Oficina 208
Edificio Modesto Castillo
Teléfono: (572) 824 0069
Fax: (572) 824 1841

Desempeño del fondo

Dado que este fondo consta del mismo activo del Fondo de Inversión Colectiva Fidupaís #1, Stock Center S.A.S, el proceso y la negociación se está unificando y trabajando como se mencionó anteriormente.

En relación con la Asamblea de inversionistas correspondiente al fondo número 2, informamos que la misma se tenía prevista para el día 20 de marzo de 2020, pero dada la medida de aislamiento decretada por la Alcaldía de Bogotá la misma debió ser reprogramada. El 15 de mayo, se realizó la asamblea virtual de la cual expusimos los resultados en el punto anterior.

Estados Financieros con al 30 de junio de 2020:

Activo	\$ 2.086.350.630,15
Disponible	\$ 488.648,15
Inversiones	\$ 2.085.861.982,00
Pasivo	\$ 56.632.933,69
Cuentas Por Pagar	\$ 56.632.933,69
Patrimonio	\$ 2.029.717.696,46

Propuesta de liquidación

Al tener el mismo activo que el Fondo de Inversión Colectiva Fidupaís # 1, la propuesta para los inversionistas será la misma anteriormente mencionada.

Finalmente, y en relación con aquellos activos que se encuentran asociados a procesos jurídicos manifestamos que las gestiones de seguimiento en conjunto con los abogados que ejercen la representación en los mismos se han mantenido, no obstante, para el último trimestre no se presentaron mayores avances dados los diversos Acuerdos emitidos por el Consejo Superior de la Judicatura de suspensión de términos con ocasión a la declaratoria de Estado de Emergencia por parte del Gobierno Nacional. Teniendo en cuenta que a la fecha la suspensión ha sido levantada se continuara con el impulso de los procesos jurídicos.

Bogotá

Carrera 7 No. 71-21 Torre A Piso 6
Teléfono: (571) 313 8200
Fax: (571) 317 3326

Medellín

Calle 7 sur No. 42-70 Torre 2
Edificio Forum
Teléfono: (574) 444 7010
Fax: (574) 314 1041

Cali

Calle 22N No. 6AN-24 Oficina 204
Teléfono: (572) 486 5560
Fax: (572) 682 1316

Popayán

Calle 4 No. 8-16 Oficina 208
Edificio Modesto Castillo
Teléfono: (572) 824 0069
Fax: (572) 824 1841

Cronograma estimado de liquidación:

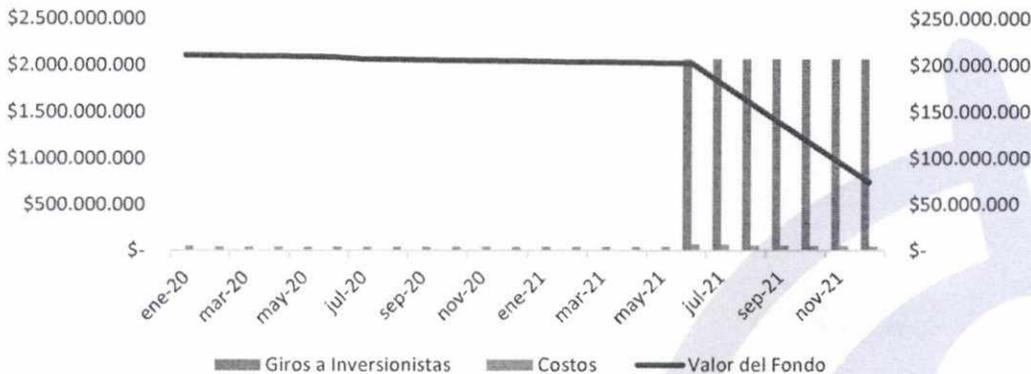
Este cronograma fue enviado a la Superintendencia financiera de Colombia el 3 de febrero de 2020.

A continuación, exponemos el plan enviado:

COMPARTIMENTO 1 DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES

La cartera colectiva cerrada por compartimentos fondo inmobiliario Fidupais compartimento 1 derechos fiduciarios sobre inmuebles, se espera poder llegar a un acuerdo con el deudor de las Bodegas de Stock Center y buscar la forma de desarrollar el inmueble en garantía. Para esto estimamos estar cerrando el acuerdo en el segundo trimestre de 2020.

Valor del Fondo vs Gastos y Recaudos
 FIC Fidupais 1



Como ha sido mencionado en las asambleas y comités de seguimiento del fondo este fondo cuenta con un activo cuyo valor actual es muy inferior al valor inicialmente invertido por lo que ha requerido buscar alternativas adicionales para lograr subir el porcentaje de recuperación

Estimamos recibir el valor del lote vía las ventas del proyecto en el segundo semestre de 2021, valor que sería pagado mensualmente. Para el cierre del 2021 estimamos haber recuperado \$1.300 Millones los cuales sería devueltos mes a mes a los inversionistas.

Bogotá

Carrera 7 No. 71-21 Torre A Piso 6
 Teléfono: (571) 313 8200
 Fax: (571) 317 3326

Medellín

Calle 7 sur No. 42-70 Torre 2
 Edificio Forum
 Teléfono: (574) 444 7010
 Fax: (574) 314 1041

Cali

Calle 22N No. 6AN-24 Oficina 204
 Teléfono: (572) 486 5560
 Fax: (572) 682 1316

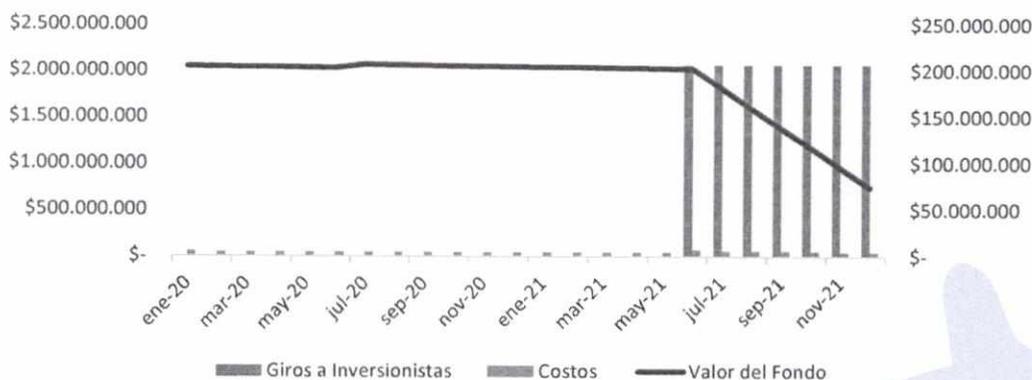
Popayán

Calle 4 No. 8-16 Oficina 208
 Edificio Modesto Castillo
 Teléfono: (572) 824 0069
 Fax: (572) 824 1841

COMPARTIMENTO 2 DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES

La cartera colectiva cerrada por compartimentos fondo inmobiliario Fidupaís compartimento 2 derechos fiduciarios sobre inmuebles, al tener el mismo activo del compartimento 1, proyectamos el mismo análisis.

Valor del Fondo vs Gastos y Recaudos
 FIC Fidupais 2



Para el cierre del 2021 estimamos haber recuperado \$1.300 Millones los cuales sería devueltos mes a mes a los inversionistas.

Dado que las estimaciones es poder devolver recursos a los inversionistas en el mes de junio de 2021, el nivel de cumplimiento de este plan ha sido del 100%.

Bogotá

Carrera 7 No. 71-21 Torre A Piso 6
 Teléfono: (571) 313 8200
 Fax: (571) 317 3326

Medellín

Calle 7 sur No. 42-70 Torre 2
 Edificio Forum
 Teléfono: (574) 444 7010
 Fax: (574) 314 1041

Cali

Calle 22N No. 6AN-24 Oficina 204
 Teléfono: (572) 486 5560
 Fax: (572) 682 1316

Popayán

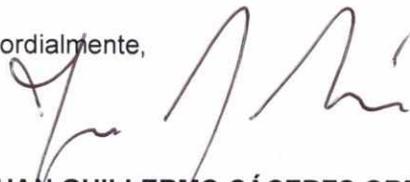
Calle 4 No. 8-16 Oficina 208
 Edificio Modesto Castillo
 Teléfono: (572) 824 0069
 Fax: (572) 824 1841

Informe de costos y gastos:
Gastos Fondo
Administración Fondo

	VALOR	% sobre Gastos Totales	Periodo
GSC	\$ 25.442.382	92,40%	abr - jun/2020
Revisoria Fiscal	\$ 2.093.550	7,60%	abr - jun/2020

	VALOR	% sobre Gastos Totales	Periodo
Totales Gastos	\$ 27.535.932,40	100,00%	abr - jun/2020

Cordialmente,


JUAN GUILLERMO CÁCERES ORDUZ

Representante Legal Fondos de Inversión Colectiva Tradicionales.

Anexos: No.

 Responsable: Juan Guillermo Cáceres
 Elaboró: Juan Guillermo Cáceres
 Revisó: Daniela Zambrano C.

Bogotá

 Carrera 7 No. 71-21 Torre A Piso 6
 Teléfono: (571) 313 8200
 Fax: (571) 317 3326

Medellín

 Calle 7 sur No. 42-70 Torre 2
 Edificio Forum
 Teléfono: (574) 444 7010
 Fax: (574) 314 1041

Cali

 Calle 22N No. 6AN-24 Oficina 204
 Teléfono: (572) 486 5560
 Fax: (572) 682 1316

Popayán

 Calle 4 No. 8-16 Oficina 208
 Edificio Modesto Castillo
 Teléfono: (572) 824 0069
 Fax: (572) 824 1841