

Bogotá D.C., 9 de enero de 2024

## **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS FONDO INMOBILIARIO FIDUPAÍS COMPARTIMENTO 1 y 2 DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES**

Estimado inversionista,

Con el fin de mantenerlos informados y por solicitud de la Superintendencia Financiera de Colombia, les remitimos a ustedes el estado actual de este fondo a corte del **31 de diciembre de 2023**.

### **1. COMPARTIMENTO 1 DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES**

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.

Este proyecto 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 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula r: 300 910 9010

#### **Medellín**

Calle 7 sur # 42 – 70Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula r: 300 910 9010

#### **Cali**

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula r: 300 910 9010

#### **Popayán**

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula r: 300 910 9010

## 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, el 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 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 Fidupaís 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 miró 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 a que si el lote hace parte del proyecto Stock Center. Cuando Fidupaís 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.

### Bogotá

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula r: 300 910 9010

### Medellín

Calle 7 sur # 42 – 70.Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula r: 300 910 9010

### Cali

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula r: 300 910 9010

### Popayán

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula r: 300 910 9010

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 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 que no era posible dar aplicación como tal a la figura de reactivación de una sociedad comercial según lo establece 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.

**Bogotá**

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula r: 300 910 9010

**Medellín**

Calle 7 sur # 42 – 70.Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula r: 300 910 9010

**Cali**

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula r: 300 910 9010

**Popayán**

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula r: 300 910 9010

El 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 la siguientes alternativas de liquidación:

1. Desarrollar el inmueble dado en garantía, sugerencia planteada por el deudor.
2. Continuar con la gestión de negociación sobre un lote alternativo 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 Villegas les volvió a expresar que el solo estaba interesado en desarrollar el lote de Stock Center y no estaba dispuesto a negociar Almería. En esta reunión, también expresó que los inversionistas si querían desarrollar el lote de Stock Center debían parquear el lote y adicionalmente entregar unos recursos para el desarrollo de este.

Una semana después, GSC convocó al comité veedor para discutir la propuesta del señor Villegas y se tomó la decisión de no hacer parte del desarrollo del lote de Stock Center y buscar la opción de vender este lote, por intermedio de inmobiliarias. Así mismo GSC coordinó para que frecuentemente se hiciera un comité veedor y mirar las alternativas de liquidación de este fondo.

**Bogotá**

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula: 300 910 9010

**Medellín**

Calle 7 sur # 42 – 70.Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula: 300 910 9010

**Cali**

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula: 300 910 9010

**Popayán**

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula: 300 910 9010

Hasta el momento se está trabajando con varias inmobiliarias, empresas desarrolladoras de proyectos y personas conocedoras de la zona para vender este lote. El lote ya cuenta con una valla de venta por parte de la inmobiliaria Alberto Alvarez.

Se trabajó con catastro, los tramites de loteo, descarga del reglamento de propiedad horizontal y cambio de propietario del lote.

Con planeación, se adelantó adelantando los tramites de licencia de urbanismo, ya que esta no está vigente.

Con una constructora interesada se realizó la topografía del lote y se realizó el estudio de suelos para ver la viabilidad de un proyecto en el lote. Fueron analizados y se concluyó que se deben realizar unos muros de contención costosos, y dado esto, la constructora no vio viabilidad de un proyecto rentable en este lote.

En febrero de 2022 se encontró un interesado en la compra del lote, el cual mando una propuesta que fue presentada al comité veedor. La propuesta fue aceptada pero el comprador pidió un poco de tiempo por el tema electoral y las consecuencias de un nuevo gobierno. Hasta la realización de este informe, el posible cliente no ha tomado una decisión.

En mayo de 2023, se encontró una empresa interesada en alquilar el lote. La propuesta fue alquilarlo por 25 millones por 5 años. GSC se reunió en dos ocasiones mirando la posibilidad de que compren el lote con un pago a plazos. A la fecha no se ha tenido respuesta a la oferta realizada.

En diciembre 2023, por intermedio a la firma Serficomex, GSC encontró un comprador interesado. Después de varias reuniones y negociaciones se presentó la propuesta al comité veedor, quienes después de algunas solicitudes aceptaron la propuesta del comprador. La compra del lote es por un valor de \$2.500.000.000 (dos mil quinientos millones de pesos colombianos), pagaderos de la siguientes forma:

- Un anticipo de \$350.000.000 (treientos cincuenta millones de pesos colombianos)
- El restante de \$2.150.000.000 (dos mil ciento cincuenta millones de pesos colombianos) a un plazo de 5 años.

En este momento se está finiquitando detalles para firmar la promesa de compraventa.

**Bogotá**

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula r: 300 910 9010

**Medellín**

Calle 7 sur # 42 – 70.Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula r: 300 910 9010

**Cali**

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula r: 300 910 9010

**Popayán**

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula r: 300 910 9010

## Estado del proceso jurídico

Dentro de las actividades relevantes dentro del proceso durante este primer trimestre, debo señalar que el Juzgado resolvió la solicitud del Curador ad-litem respecto de uno de los bienes embargados al sr Villegas, y determino que dicho inmueble se encuentra encartado dentro de otro proceso en la ciudad de Medellín por cuanto no se tendrá en cuenta dentro de esta actuación. Adicionalmente se fijó fecha para la práctica de Audiencia virtual el día 28 de Marzo a las 9 am, diligencia a la cual asistimos en compañía del representante legal de Global Securities S.A.

La mencionada audiencia se suspendió a fin de presentar algunos documentos aclaratorios respecto de la Cesión que en su momento realizo Fidupais S.A., respecto a los Fondos Inmobiliarios 1 y 2 y en particular respecto a la cesión del litigio en contra de los demandados. Al término de la entrega de estos documentos el Juez de la causa determinara la nueva fecha para continuar con la Audiencia.

En el tercer trimestre del 2023, se debe señalar que el juzgado de conocimiento del proceso ya resolvió de fondo la admisión del proceso acumulado presentado por el banco Davivienda, no obstante se presentó una solicitud de adición por parte del accionante de esta acumulación con fecha 8 de junio, sobre el auto admisorio que libro mandamiento de pago con fecha 26 de mayo del año en curso. Respecto a los documentos aclaratorios sobre la Cesión que en su momento realizo Fidupais S.A., en relación a los Fondos Inmobiliarios 1 y 2, conforme el despacho judicial se pronunció el día 18 de enero de 2023, señalando que una vez notificada la admisión de la demanda acumulada, debemos atender que sea realizada por el representante del banco Davivienda o quien represente estos derechos y una vez notificada le corresponderá al despacho fijar la fecha para reanudar la audiencia, con el interés principal de parte de Global, cual es la sentencia o fallo del proceso.

Dentro de las actividades relevantes dentro del proceso durante este pasado trimestre, el proceso ingreso al despacho del Juez el día 6 de septiembre y se han presentado al despacho del señor juez varios requerimientos de impulso procesal. hasta la fecha del cierre por la vacancia judicial, conforme a una visita presencial se indago con la secretaria y se me informo que el proceso se encontraba en revisión del juez para resolver las solicitudes.

### Bogotá

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula r: 300 910 9010

### Medellín

Calle 7 sur # 42 – 70.Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula r: 300 910 9010

### Cali

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula r: 300 910 9010

### Popayán

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula r: 300 910 9010

### Balance al 30 de septiembre de 2023

Activo	\$	1.614.283.285
Disponible	\$	767.410
Inversiones	\$	1.613.515.875
Pasivo	\$	316.663.573
Cuentas Por Pagar	\$	316.663.573
Patrimonio	\$	1.297.619.711

\*Saldos en pesos colombianos

### Balance al 31 de diciembre de 2023

Activo	\$	1.596.876.570
Disponible	\$	767.601
Inversiones	\$	1.596.108.969
Pasivo	\$	325.848.127
Cuentas Por Pagar	\$	325.848.127
Patrimonio	\$	1.271.028.443

\*Saldos en pesos colombianos

Cifras preliminares ya que los estados financieros se cierran el 30 de enero de 2024. La diferencia en la inversión ha sido el ajuste al valor del lote en el fideicomiso.

La asamblea se realizó el pasado 28 de junio, la cual aprobó de manera unánime la ampliación del plazo de liquidación por parte de Global Securities por 6 meses más.

## 2. 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

#### Bogotá

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula: 300 910 9010

#### Medellín

Calle 7 sur # 42 – 70Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula: 300 910 9010

#### Cali

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula: 300 910 9010

#### Popayán

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula: 300 910 9010

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 Inversorista 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.

### 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.

La asamblea se realizó el pasado 28 de junio, la cual aprobó de manera unánime la ampliación del plazo de liquidación por parte de Global Securities por 6 meses más.

### Balance al 30 de septiembre de 2023

Activo	\$	1.972.204.591
Disponible	\$	474.233
Inversiones	\$	1.971.730.358
Pasivo	\$	224.138.479
Cuentas Por Pagar	\$	224.138.479
Patrimonio	\$	1.748.066.112

#### Bogotá

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula r: 300 910 9010

#### Medellín

Calle 7 sur # 42 – 70.Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula r: 300 910 9010

#### Cali

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula r: 300 910 9010

#### Popayán

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula r: 300 910 9010

**Balance al 31 de diciembre de 2023:**

<b>Activo</b>	\$	1.951.274.205
Disponible	\$	474.351
Inversiones	\$	1.950.799.854
<b>Pasivo</b>	\$	236.498.838
Cuentas Por Pagar	\$	236.498.838
<b>Patrimonio</b>	\$	1.714.775.367

\*Saldos en pesos colombianos

Cifras preliminares ya que los estados financieros se cierran el 30 de enero de 2024. La diferencia en la inversión ha sido el ajuste al valor del lote en el fideicomiso.

**3. Cronograma estimado de liquidación:**

**COMPARTIMENTO 1 DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES**

La cartera colectiva cerrada por compartimentos fondo inmobiliario Fidupaís compartimento 1 derechos fiduciarios sobre inmuebles, se espera poder finiquitar la venta del lote y entregar los recursos en estas siguientes opciones:

Opción 1:

- Negocio a 5 años
- Sigue el Fondo y se entrega el pago de contado a los inversionistas descontando los costos que se deben.
- Siguen las Comisiones de Administración
- Las Comisiones de Fiduciaria quedan a cargo del fondo
- El Predial queda a cargo del Comprador

**Bogotá**

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula r: 300 910 9010

**Medellín**

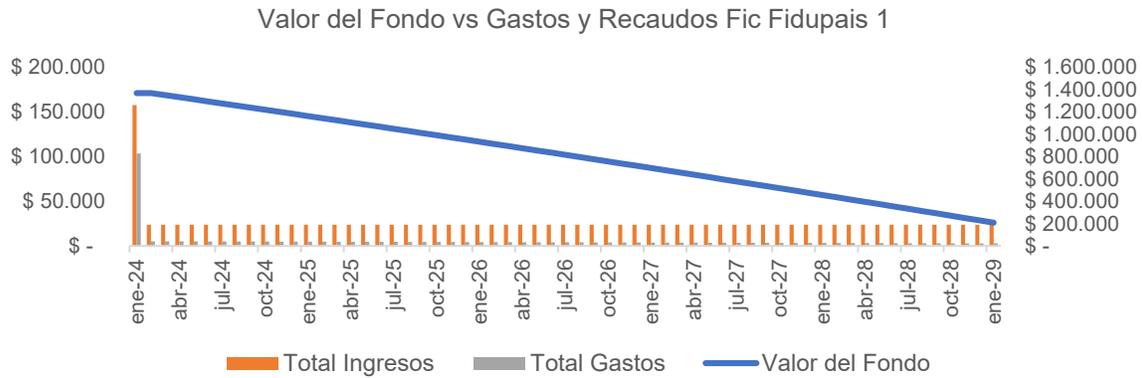
Calle 7 sur # 42 – 70.Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula r: 300 910 9010

**Cali**

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula r: 300 910 9010

**Popayán**

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula r: 300 910 9010



**Opción 2:**

- Descuento Pagaré
- Se liquida el Fondo y se entrega los recursos a los inversionistas
- No siguen las Comisiones de Administración
- Se liquida el fideicomiso
- El Predial queda a cargo del Comprador



**Bogotá**

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula: 300 910 9010

**Medellín**

Calle 7 sur # 42 – 70Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula: 300 910 9010

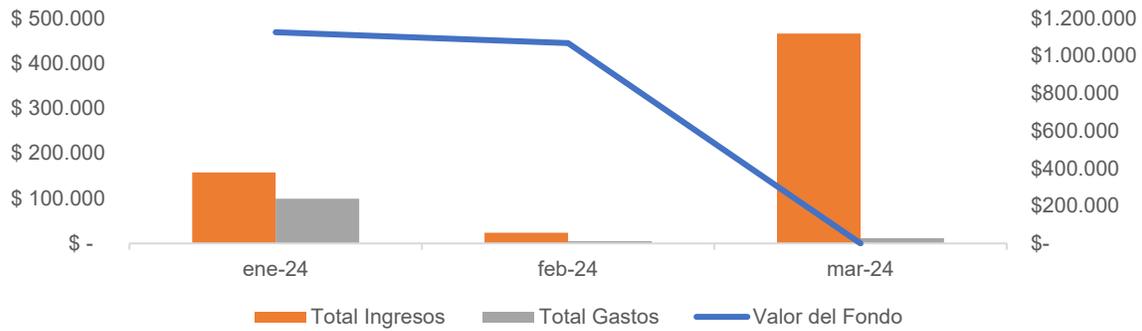
**Cali**

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula: 300 910 9010

**Popayán**

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula: 300 910 9010

Valor del Fondo vs Gastos y Recaudos Fic Fidupaís 1



## 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.

### Opción 1:

- Negocio a 5 años
- Sigue el Fondo y se entrega el pago de contado a los inversionistas descontando los costos que se deben.
- Siguen las Comisiones de Administración
- Las Comisiones de Fiduciaria quedan a cargo del fondo
- El Predial queda a cargo del Comprador

#### Bogotá

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula: 300 910 9010

#### Medellín

Calle 7 sur # 42 – 70.Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula: 300 910 9010

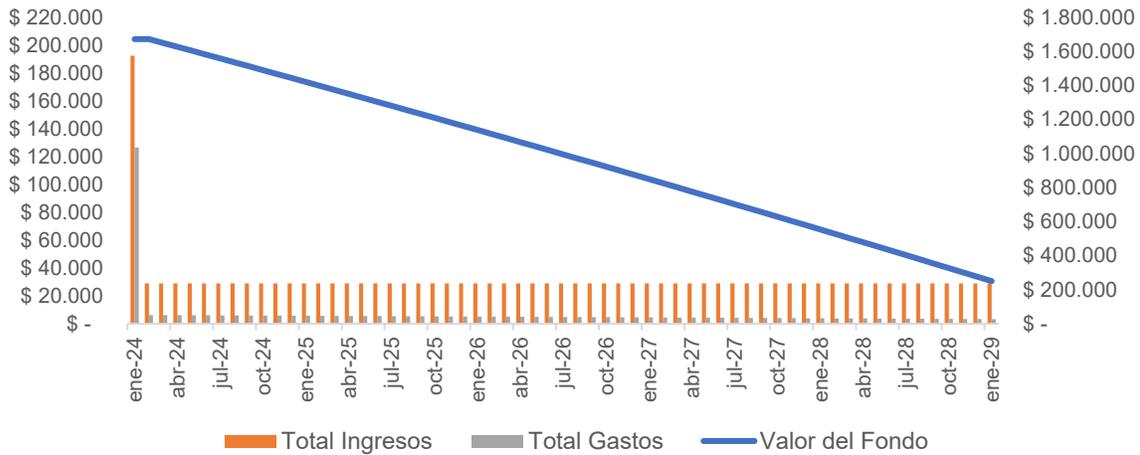
#### Cali

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula: 300 910 9010

#### Popayán

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula: 300 910 9010

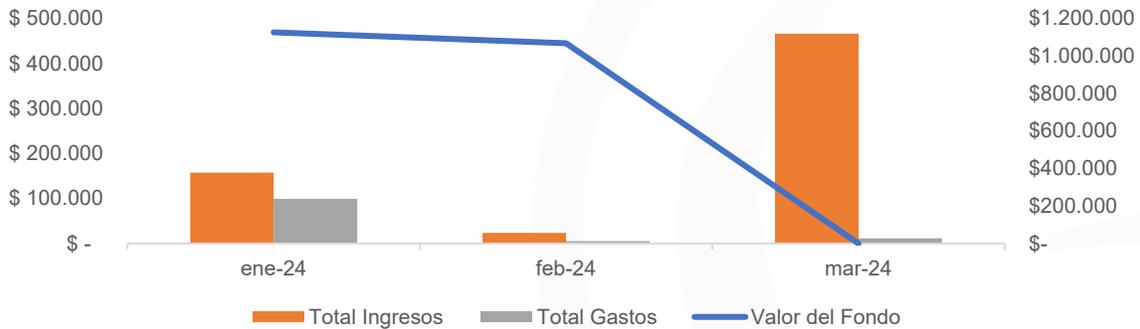
Valor del Fondo vs Gastos y Recaudos Fic Fidupais 2



**Opción 2:**

- Descuento Pagaré
- Se liquida el Fondo y se entrega los recursos a los inversionistas
- No siguen las Comisiones de Administración
- Se liquida el fideicomiso
- El Predial queda a cargo del Comprador

Valor del Fondo vs Gastos y Recaudos Fic Fidupais 2



**Bogotá**

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula r: 300 910 9010

**Medellín**

Calle 7 sur # 42 – 70.Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula r: 300 910 9010

**Cali**

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula r: 300 910 9010

**Popayán**

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula r: 300 910 9010

Estas opciones se presentarán en la siguiente asamblea para que los inversionistas tomen la decisión y así desarrollar el cronograma según opción de liquidación tomada.

#### 4. Informe de costos y gastos:

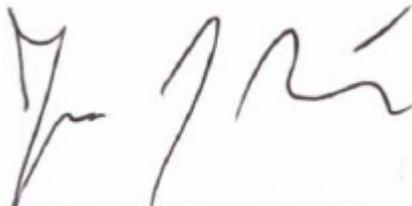
##### Gastos Fondo

##### Administración Fondo

	VALOR	% sobre Gastos Totales	Periodo
GSC	\$ 19.050.365	89,21%	Oct - Dic/2023
Revisoria Fiscal	\$ 2.303.600	10,79%	Oct - Dic/2023

	VALOR	% sobre Gastos Totales	Periodo
<b>Totales Gastos</b>	\$ 21.353.965,13	100,00%	Oct - Dic/2023

Cordialmente,



#### JUAN GUILLERMO CÁCERES ORDUZ

Representante Legal Fondos de Inversión Colectiva Tradicionales.

Anexos: No.

Responsable: Juan Guillermo Cáceres

Elaboró: Juan Guillermo Cáceres

Revisó: Alejandro Hurtado, Camilo Lopez

##### Bogotá

Carrera 7 # 71-21.Torre A. Piso 6  
Teléfono: (601) 3905591  
Cédula r: 300 910 9010

##### Medellín

Calle 7 sur # 42 – 70.Torre 2. Edificio Forum  
Teléfono: (604) 6040705  
Cédula r: 300 910 9010

##### Cali

Calle 22N # 6AN – 24 Oficina 204  
Teléfono: (602) 4850706  
Cédula r: 300 910 9010

##### Popayán

Calle 4 # 8-16 centro -Edificio Modesto castillo oficina 208  
Teléfono: (602) 8375055  
Cédula r: 300 910 9010