

Bogotá D.C., 5 de marzo 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 marzo de 2024**.

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 – 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

Desempeño del fondo

En Marzo de 2024, se volvió a negociar con el interesado señalado en la rendición de cuentas anterior, tratando así de buscar un negocio, no a plazos, sino de contado. Después de varias reuniones y con la aprobación del comité veedor del fondo se logró cerrar la venta del lote garantía.

El negocio se cerró de la siguiente manera:

El precio de la venta prometida fue la suma de mil ochocientos cincuenta millones de pesos (\$1.850.000.000) moneda corriente, pagaderos de la siguiente manera:

Pago anticipado por la suma de quinientos millones de pesos (\$500.000.000) que se pagará de la siguiente forma. \$250.000.000 el día 22 de marzo de 2.024 y \$250.000.000 el día 1 de abril de 2.024.

\$500.000.000 el día 31 de mayo de 2024, fecha en la cual se suscribirá la escritura pública de transferencia del dominio y el saldo restante, \$850.000.000 el día 28 de junio de 2.024.

Estado del proceso jurídico

Dentro de las actividades relevantes dentro del proceso durante este pasado trimestre, el proceso presentó las siguientes novedades, todas con fecha del día 7 de marzo de 2024:

- REALIZA CONTROL DE LEGALIDAD. DEJAR SIN VALOR Y EFECTO EL AUTO DE 26 DE MAYO DE 2023. EN AUTOS DE ESTA MISMA FECHA SE PROCEDERÁ AL LIBRAR LOS MANDAMIENTOS EJECUTIVOS COMO CORRESPONDE.
- SE RECONOCE PERSONERÍA A LA ABOGADA IRENE VARGAS ALVAREZ.
- RESPECTO DE LOS PAGARÉ NO. 0570339390061290. 05703393900065556. 05903039202200868, se libró el respectivo mandamiento de pago.
- RESPECTO DEL PAGARÉ NO. 05703039200081781. SE DECRETA EL EMBARGO DEL (LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DE LA ACCIÓN. Esto corresponde a la actuación iniciada por el Banco Davivienda en contra del sr Iván Villegas.

Posteriormente se han registrado las siguientes solicitudes:

- El día 14 de marzo del 2024 se solicita al juzgado tener por notificado al demandado Iván Villegas

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 día 22 de marzo del 2024 se radica memorial con la contestación de la demanda por parte del demandado Iván Villegas.

Se espera el ingreso al despacho para que una vez trabada la Litis con la Demanda del banco Davivienda para se resuelvan las solicitudes y se de continuidad a la diligencia suspendida.

Balance

	31/12/2023	31/03/2024	Diferencia Pesos	%
Activo	1.596.876.570	1.596.876.701	131,00	0%
Disponible	767.601	767.732	131,00	0%
Inversiones	1.596.108.969	1.596.108.969	0,00	0%
Pasivo	325.848.127	335.151.713	9.303.586,00	3%
Cuentas Por Pagar	325.848.127	335.151.713	9.303.586,00	3%
Patrimonio	1.271.028.443	1.261.724.988	-9.303.455,00	1%

*Saldos en pesos colombianos

Cifras preliminares. La diferencia en el pasivo corresponde a los costos de administración del fondo.

La asamblea se realizó el pasado 31 de enero, 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 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 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.

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 31 de enero, la cual aprobó de manera unánime la ampliación del plazo de liquidación por parte de Global Securities por 6 meses más.

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

	31/12/2023	31/03/2024	Diferencia Pesos	%
Activo	1.951.274.205	1.951.274.286	80,63	0%
Disponible	474.351	474.432	80,63	0%
Inversiones	1.950.799.854	1.950.799.854	0,00	0%
Pasivo	236.498.838	248.817.536	12.318.697,84	5%
Cuentas Por Pagar	236.498.838	248.817.536	12.318.697,84	5%
Patrimonio	1.714.775.367	1.702.456.750	-12.318.617,21	1%

*Saldos en pesos colombianos

Cifras preliminares. La diferencia en el pasivo corresponde a los costos de administración del fondo.

3. Cronograma estimado de liquidación:

Con la venta del lote, se estaría vendiendo el único activo de los fondos. Se está evaluando la continuidad de los fondos dado que sigue el proceso legal activo.

4. Informe de costos y gastos:

Administración Fondo

	VALOR	% sobre Gastos Totales	Periodo
GSC	\$ 18.316.821	91,38%	Ene - Mar 2024
Revisoria Fiscal	\$ 1.727.700	8,62%	Ene - Mar 2024

	VALOR	% sobre Gastos Totales	Periodo
Totales Gastos	\$ 20.044.520,64	100,00%	Ene - Mar 2024

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

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: 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