

**FIDUPAIS S.A.**  
**INFORME DE GESTION Y RENDICION DE CUENTAS**  
**CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS**  
**“FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”**  
Información a corte del 31 de Diciembre de 2012

**1. ASPECTOS GENERALES:**

**CCC por compartimentos “Fondo Inmobiliario Fidupaís”**, inició sus operaciones el 16 de Noviembre de 2012

**Objetivo de la Cartera**

La cartera colectiva buscará como objetivo la preservación del capital invertido de acuerdo al tipo de activos que componen el portafolio, con una rentabilidad acorde a este tipo de inversión y baja volatilidad.

De manera general, en el siguiente cuadro se presentan los activos que serán aceptables para invertir de acuerdo a la clase de compartimento.

|   | TIPO DE ACTIVO   | CLASE DE COMPARTIMENTO                 |                                     |                                   |
|---|--|--|-------------------------------------|-----------------------------------|
|   |  | 1.Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles | 2. Inmuebles en Renta mediano plazo | 3. Inmuebles en Renta Largo plazo |
| 1 | BIENES INMUEBLES UBICADOS EN COLOMBIA  |  | Activo Aceptable                    | Activo Aceptable                  |
| 2 | TITULOS EMITIDOS EN PROCESO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA E INMOBILIARIA       | Activo Aceptable                       | Activo Aceptable                    | Activo Aceptable                  |
| 3 | DERECHOS FIDUCIARIOS DE PATRIMONIOS AUTÓNOMOS CONFORMADOS POR BIENES INMUEBLES | Activo Aceptable                       | Activo Aceptable                    | Activo Aceptable                  |
| 4 | TITULOS DE CONTENIDO CREDITICIO INSCRITOS EN RNVE                              | Activo Aceptable                       | Activo Aceptable                    | Activo Aceptable                  |

**2. INFORMACION DE DESEMPEÑO, COMPOSICION DE PORTAFOLIO Y EVOLUCION DEL VALOR DE LA UNIDAD.**

FIDUCIARIA DEL PAIS S.A. como administradora de la cartera colectiva realiza de manera mensual un comité de inversiones, donde se analizan principalmente las inversiones, los emisores, así como la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de las mismas, en concordancia a lo establecido en el decreto único 2555 de 2010.

Con la finalidad de cumplir con el objetivo del comité, se observa y se evalúa el entorno económico, las diversas variables macroeconómicas (Tasas de Interés, Inflación, Tasa de Cambio) cuyos comportamientos aportan herramientas para el cumplimiento de la política de inversión, objetivo y estrategia establecida en el reglamento de la CCC por Compartimentos “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”.

**2.1. ESTRATEGIA DE LA CARTERA:**

La administración continúa en la formulación de directrices las directrices para determinar una política de inversión en activos de bajo riesgo, buena valorización y alta capacidad de negociabilidad, que nos permita ofrecer una adecuada rentabilidad a los inversionistas; sin la incertidumbre de un largo plazo que no es compatible con la situación del mercado mundial.

En este sentido y como el decreto marco (2555 de 2010) y el reglamento de la cartera por Compartimentos “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS” permiten la redención anticipada de participaciones cuando se vende un activo ilíquido, se implementó una estrategia para buscar activos en derechos fiduciarios en fideicomisos que tengan como subyacente bienes inmuebles como lotes de terreno asociados a un proyecto de construcción y otros bienes, con el propósito de lograr la rentabilidad objetivo señalada para la cartera y simultáneamente poder vender estos

derechos en un plazo estimado de 2 a 3 años, lo cual permitirá distribuir aquellos montos resultantes de las ventas de los derechos fiduciarios, una vez cubiertos los gastos asociados a las transacciones y operatividad de la cartera colectiva.

Con esta estrategia pretendemos:

1. Activos de alta seguridad (derechos Fiduciarios sobre inmuebles y sin participar en el proyecto de construcción como socio).
2. Alta valorización (los terrenos son el activo de más alta valorización en la cadena inmobiliaria).
3. Las inversiones se harán en fideicomisos cuyos activos correspondan a lotes de terreno o bienes inmuebles.

En desarrollo de la estrategia a la fecha se han adquirido, derechos fiduciarios en el siguiente Fideicomiso:

### **Fideicomiso Torre La Salle**

Patrimonio Autónomo Administrado por Fiduciaria Colpatria

Valor de la inversión en Derechos Fiduciarios: hasta por \$2.500.000.000

Derechos fiduciarios, sobre un lote de 2.360 m2, ubicado en la ciudad de Bogotá en el sector de Chapinero Alto en la calle 61 No 2 – 40 encaminado a la realización del proyecto Torre la Salle (78 Apartamentos)

### **Fideicomiso Mesa de Yeguas**

Patrimonio Autónomo Administrado por Acción Fiduciaria

Valor de la inversión en Derechos Fiduciarios: Hasta por \$550.000.000

Derechos Fiduciarios sobre una casa con avalúo de \$ 2.600.000.000 en Mesa de Yeguas Anapoima, como parte de la estrategia de inversiones de la cartera colectiva.

Estas operaciones fueron aprobadas por el comité de inversiones en desarrollo de la estrategia.

Finalmente, en el mes de septiembre del año 2012, la Superintendencia Financiera de Colombia aprobó las modificaciones realizadas al reglamento de la cartera colectiva, las cuales tienen como objetivo la segmentación por compartimentos, en concordancia a las características de los activos y del plazo de las inversiones.

## **2.2 Entorno Económico Externo e Interno**

**Global:** Durante el segundo semestre de 2012 la incertidumbre fue continúa en el entorno internacional, varios aspectos como el ajuste fiscal de Europa, evitar el “Fiscal Cliff” o abismo fiscal en Estados Unidos cuyo acuerdo con la bancada republicana llegó a un acuerdo, bajo crecimiento del PIB de la Zona Euro y en Estados Unidos, reveladas por Bloomberg, Las continuas dudas sobre la solvencia de algunos Bancos Centrales (Grecia, España e Italia). La entrada en operación de un único regulador bancario de la Unión Europea salió de una primera sesión de negociaciones donde Alemania y Francia establecen el campo de acción del BCE en calidad de regulador. En el caso japonés se confirmó una nueva recesión (la tercera en cuatro años) debido principalmente al debilitamiento de las demás economías internacionales.

**Colombia:** El crecimiento anual de la economía colombiana fue 2.1% en el tercer trimestre de 2012, valor inferior al esperado, el cual no es comparable con una tasa del 7.5% observada en el mismo período de 2011 y de 4.9% en el trimestre anterior, en donde el sector construcción mostro una sorpresiva baja dinámica, acompañado del sector minero - petrolero e industrial.

En virtud de los anterior, durante el segundo semestre de 2012, se observó una continua intervención por parte del Banco de la República en política monetaria, tanto así que la tasa de intervención del emisor paso al 4.25% a final del año respecto al 5.0% del inicio de año.

Fuente: DANE, Banco de la Republica, La República,

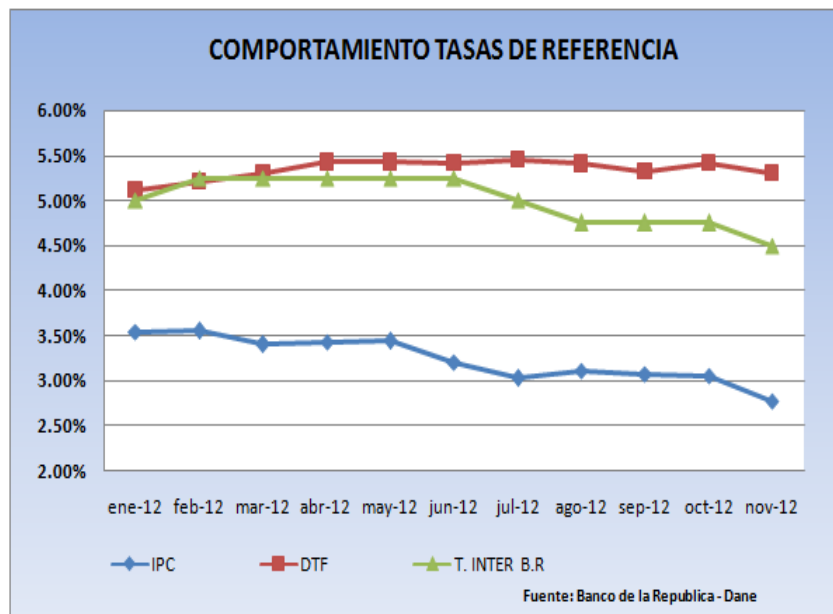
## 2.2 Principales Variables Macroeconómicas

**Inflación:** El comportamiento de los precios al consumidor corrido doce meses se ubica en 2.77%, cumpliendo con la meta de inflación establecida por el Banco de la República ubicándose dentro del rango del (2% - 4%).

**Tasas de Interés:** Nuestro Banco Central claramente ha iniciado una política de tipo expansionista, con el objeto de dar una mayor dinámica al crecimiento económico sin dejar de lado las expectativas de inflación de mediano y largo plazo.

A lo largo de este primer semestre de 2012 la tasa repo ha sido alterada alcanzando su máximo nivel del 5.25%, no obstante para diciembre de 2012 la tasa de intervención en virtud de los acontecimientos en las economías internacionales y la dinámica de la economía colombiana se redujo al 4.25%.

La DTF en términos efectivos anuales a 90 días a Diciembre de 2012 se sitúa en 5.27%.

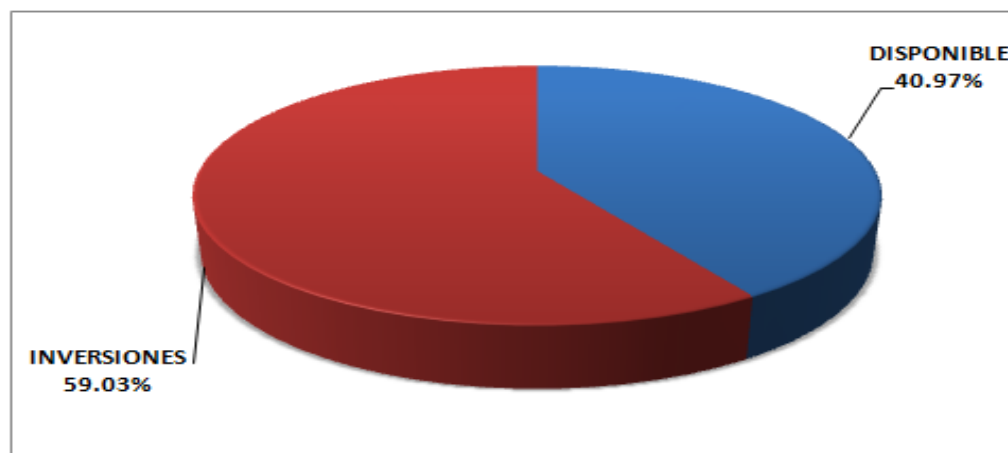


Fuente: DANE, Banco de la Republica, La República,

(i) **Composición del Activo**

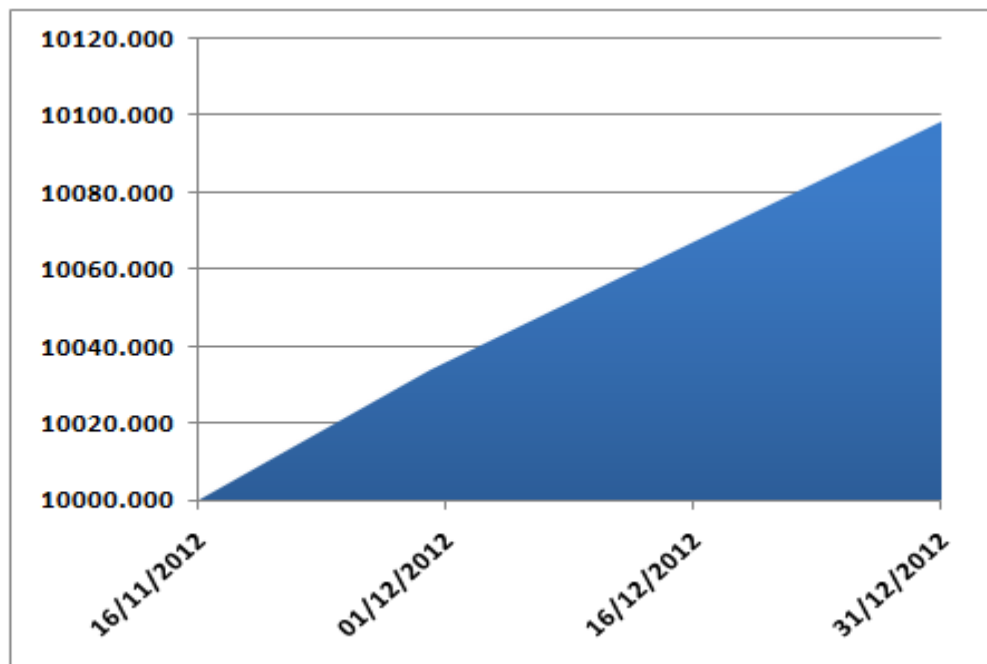
**CCC por Compartimentos “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”.**

**CARTERA COLECTIVA CERRADA FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS  
 COMPARTIMENTO 1 DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES**



**Evolución del valor de la Unidad:**

**CARTERA COLECTIVA CERRADA FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS  
 COMPARTIMENTO 1 DERECHOS FIDUCIARIOS SOBRE INMUEBLES**



(ii) **Datos Generales de la Cartera Colectiva:**

**CCC por Compartimentos “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”.**

| Segundo Semestre Año 2012 | VALOR PROMEDIO CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPART FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS (Ultimos 6 Meses) | VALOR DE LA UNIDAD AL CIERRA DEL MES | RENTABILIDAD 30 DIAS | DTF E.A PROMEDIO (Ultimos 6 Meses) | IPC 12 MESES (a Diciembre 2012) |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| DICIEMBRE                 | \$ 5,509,023,689.87  | 10,098.762515                        | 7.88%                | 5.34%                              | 3.20%                           |

**3. ESTADOS FINANCIEROS, SUS NOTAS Y RELACION DE GASTOS CARTERA CONSOLIDADA:**

**RENDICION DE CUENTAS INMOBILIARIA DICIEMBRE 2012**

| BALANCES GENERALES A 31 DE DICIEMBRE POR LOS AÑOS 2012-2011 |                  |          | ANALISIS VERTICAL(*) HORIZONTAL |            |
|---|------------------|----------|---------------------------------|------------|
| (CIFRAS EN MILES DE PESOS)                                  | dic-12           | dic-11   |                                 |            |
| DISPONIBLE  | 2,314,923        | 0        | 40.87%                          | N/A        |
| PACTOS DE REVENTA   | 0                | 0        | 0.00%                           | N/A        |
| INVERSIONES   | 3,334,843        | 0        | 58.88%                          | N/A        |
| CUENTAS POR COBRAR  | 1,016            | 0        | 0.02%                           | N/A        |
| OTROS ACTIVOS   | 33,502           | 0        | 0.59%                           | N/A        |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>  | <b>5,684,284</b> | <b>0</b> | <b>100.37%</b>                  | <b>N/A</b> |
| PASIVOS   | 20,731           | 0        | 0.37%                           | N/A        |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>  | <b>20,731</b>    | <b>0</b> | <b>0.37%</b>                    | <b>N/A</b> |
| BIENES FIDEICOMITIDOS                                       | 5,663,553        | 0        | 100.00%                         | N/A        |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                                     | <b>5,663,553</b> | <b>0</b> | <b>100.00%</b>                  | <b>N/A</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                            | <b>5,684,284</b> | <b>0</b> |                                 |            |

| ESTADO RESULTADOS A 31 DE DICIEMBRE AÑOS 2012-2011 |               |          | ANALISIS VERTICAL(*) HORIZONTAL |            |
|--|---------------|----------|---------------------------------|------------|
| (CIFRAS EN MILES DE PESOS)                         | dic-12        | dic-11   |                                 |            |
| <b>INGRESOS OPERACIONALES:</b>                     | <b>87,990</b> | <b>0</b> | <b>1.55%</b>                    | <b>N/A</b> |
| <b>GASTOS OPERACIONALES</b>                        | <b>34,292</b> | <b>0</b> | <b>0.61%</b>                    | <b>N/A</b> |
| Rendimientos abonados a fideicomitentes            | 53,698        | 0        | 0.95%                           | N/A        |
| <b>Resultado operacional neto</b>                  | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>0.00%</b>                    | <b>N/A</b> |

(\*)Análisis Vertical realizado sobre el patrimonio total a Diciembre de 2012 en Miles de Pesos (\$5.663.553)

| ANALISIS DE LA EVOLUCION DE LOS GASTOS |                     |                 |               |               |
|--|---------------------|-----------------|---------------|---------------|
| Composicion de los Gastos              | Comision Fiduciaria | Perd.Vta Invers | Otros Gastos  | Total Gastos  |
| (CIFRAS EN MILES DE PESOS)             |                     |                 |               |               |
| 31-jul-12                              | 0                   | 0               | 0             | 0             |
| 31-ago-12                              | 0                   | 0               | 0             | 0             |
| 30-sep-12                              | 0                   | 0               | 0             | 0             |
| 31-oct-12                              | 0                   | 0               | 0             | 0             |
| 30-nov-12                              | 7,130               | 0               | 3,488         | 10,618        |
| 31-dic-12                              | 16,546              | 0               | 7,128         | 23,674        |
| <b>TOTALES</b>                         | <b>23,676</b>       | <b>0</b>        | <b>10,617</b> | <b>34,292</b> |

**Análisis Gastos:**

El Gasto mas representativo en la cartera colectiva es la comision fiduciaria con una participaci3n de 69.04% respecto al total de los Gastos Operacionales, otros gastos con una proporci3n del 30.96%. Frente al valor total de la cartera los gastos a Diciembre de 2012 tuvieron una participaci3n de 0.61%.

**4. DATOS TECNICOS:**

| <b>FIDUPAIS S.A</b>  |                  |
|--|------------------|
| <b>CCC por Compartimentos "FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS".</b> |                  |
| <b>CONCEPTO</b>  | <b>dic-12</b>    |
| VALOR CARTERA AL CIERRE (30-12-12)                           | 5,663,553,330.02 |
| VALOR DE LA UNIDAD   | 10,098.762515    |
| NÚMERO DE UNIDADES EN CIRCULACIÓN                            | 560,816.567549   |
| NUMERO DE SUSCRIPTORES                                       | 25               |
| RENTABILIDAD ÚLTIMOS 7 DIAS                                  | 7.88%            |
| RENTABILIDAD HIST A 30 DIAS                                  | NA               |
| RENTABILIDAD HIST A 180 DIAS                                 | NA               |

**Nota:**

Dando cumplimiento a lo establecido en el código de buen gobierno de la Sociedad Administradora, título 7.2 (conflictos de interés en la administración de carteras colectivas), se revela en el presente informe de rendición de cuentas, la participación de familiares o vinculados económicos dentro de la Cartera Colectiva Cerrada Fondo Inmobiliario Fidupaís..