

FIDUPAIS S.A.
INFORME DE GESTION Y RENDICION DE CUENTAS
CARTERA COLECTIVA CERRADA
FIDUPAIS - INMOBILIARIA
Información a corte del 30 de Junio de 2012

1. ASPECTOS GENERALES:

CCC Fidupaís - Inmobiliaria, inició sus operaciones el 02 de Febrero 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.

Activos aceptables para invertir

Los recursos de la Cartera Colectiva se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Bienes inmuebles, ubicados en Colombia. .
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles en Colombia.
4. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

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 Fidupaís – Inmobiliaria.

2.1. ESTRATEGIA DE LA CARTERA:

Se formularon las directrices para fijar 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 especial luego de la crisis en USA y EUROPA, que ha hecho pensar a los inversionistas en tomar posiciones a menores plazos.

En este sentido y como el decreto marco (2555 de 2010) y el reglamento de la cartera FIDUPAIS INMOBILIARIA, 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 mas 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 Colpatría

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

Derechos fiduciarios, sobre un lote de 2.360 m2, ubicado en la ciudad de 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)

Esta operación fue aprobada por el comité de inversiones en desarrollo de la estrategia y adicionalmente, se tienen operaciones para la adquisición de derechos fiduciarios sobre un apartamento en el edificio Peñas Blancas, ubicado en la ciudad de Bogotá, como también en el proyecto INFINITI (Edificio de Apartamentos) ubicado en la ciudad Bogotá.

PERSPECTIVAS TERCER TRIMESTRE:

El mercado inmobiliario en Colombia presenta un comportamiento sano y estable, con tasas de crecimiento adecuadas y bajos niveles de riesgo.

La política de la cartera debe apuntar a mantener la estrategia diseñada.

2.2 Entorno Económico Externo e Interno

Global: Durante el primer semestre de 2012 la crisis y la incertidumbre continuaron en el entorno internacional. Esto debido principalmente a tres aspectos: En primer lugar a la encrucijada del ajuste fiscal de Europa, al fracaso de los programas de austeridad mezclado con altas tasas de desempleo alcanzando niveles máximos, al bajo crecimiento del PIB de la Zona Euro reveladas por Bloomberg y a las dudas sobre la solvencia de algunos Bancos Centrales afectando la confianza del mercado, de los hogares y de los empresarios. En segundo lugar a Grecia, la cual se ha vuelto una amenaza para la recuperación europea, después de la disminución de la calificación de tres escalones, a un paso del 'default' por parte de la calificadora Fitch Ratings, a la incertidumbre sobre la permanencia de ésta en la zona euro (por el no cumplimiento de las condiciones impuestas para su rescate) Hecho que elevó las primas de riesgo internacionales, afectando negativamente los mercados de valores y debilitando las monedas de las economías emergentes. Adicionalmente los números españoles no favorecen el panorama para España la cual se encuentra a un paso de necesitar un rescate de toda su economía por presión de los mercados como sucedió con Irlanda, Portugal y Grecia. En tercer lugar, el no mejoramiento de la economía de una de las grandes "potencias" del mundo, Estados Unidos, la cual a pesar de registrar un crecimiento del PIB mayor al proyectado, también registró un incremento en su cifra de desempleo, sin mencionar la amenaza de la calificadora Fitch Ratings de bajar la calificación de la deuda soberana si no logra lidiar con su déficit y generar un plan fiscal "creíble". De ahí que se haya vuelto a considerar que la recuperación no se esté dando a buen ritmo.

Colombia: En general, el crecimiento económico colombiano en el primer semestre de 2012 ha sido inferior al esperado. El dato del crecimiento del PIB del primer trimestre se situó cerca del límite inferior del rango de pronóstico realizado por el equipo técnico del Banco para ese periodo, sin embargo, Colombia se proyectó como una de las principales economías crecientes en el hemisferio a pesar del entorno económico internacional. Este buen desempeño se debe principalmente: En primer lugar al crecimiento sostenible de los tres últimos períodos del PIB alcanzando cifras del 7.7%, a las proyecciones positivas de crecimiento superiores al 5,5% y a el crecimiento de de la Inversión Extranjera Directa (IED), siendo la cifra esperada por el gobierno cercana a los US 16.000 millones de dólares. En segundo lugar se debe al crecimiento de las exportaciones de materias primas en un 43.1%, especialmente las tradicionales las cuales avanzaron en un 54.5%, al incremento de la demanda interna en 9,4%, a las cifras de IPC por debajo de las estimaciones y finalmente al éxito de las relaciones bilaterales, como la entrada en vigencia del TLC el 15 de mayo de 2012 con EE.UU. y el acuerdo comercial entre Colombia y Venezuela el cual permitirá que el 91% de estos productos quede con arancel cero, beneficiando principalmente a los sectores agropecuario e industrial.

Por otra parte la junta directiva del Banco de la República incrementó la tasa de interés de intervención en 0,25 por ciento, únicamente en el mes de Febrero pasando de 5.0% a 5.25%, desde entonces hasta el mes de junio la tasa de interés se ha mantenido inalterada. Esto con el fin de garantizar que la meta de inflación se ubique en el rango del 2.0% y 4.0% y a causa de el contexto externo de inestabilidad de la eurozona y los efectos de debilitamiento de la economía mundial.

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

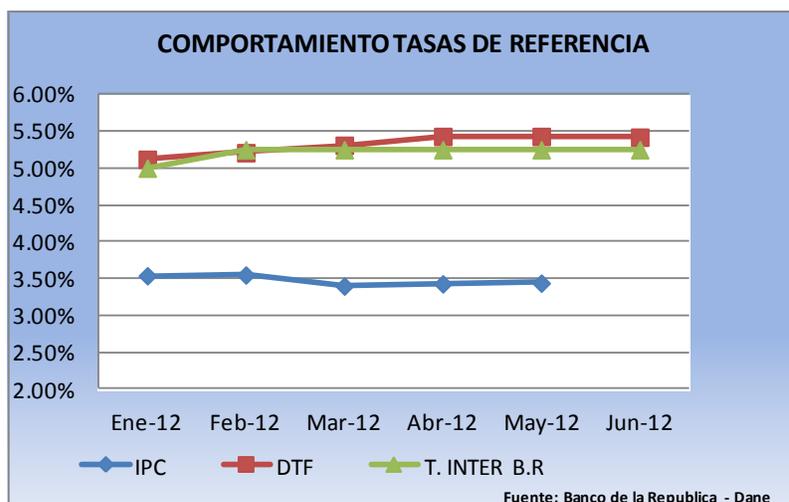
2.2 Principales Variables Macroeconómicas

Inflación: El comportamiento de los precios al consumidor corrido doce meses se ubica en 3.20%, 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 modificado su postura en cuanto a política monetaria, tomando una posición de corte contraccionista, esto en aras de anclar las expectativas de inflación de mediano y largo plazo.

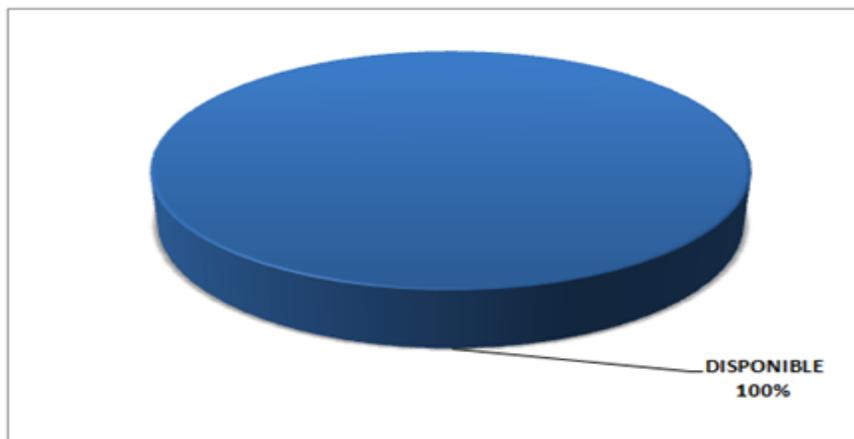
A lo largo de este primer semestre de 2012 la tasa repo ha sido alterada alcanzando su máximo nivel del 5.25%, debido a la desaceleración mundial, la menor demanda interna y los precios más bajos de nuestras exportaciones.

La DTF en términos efectivos anuales a 90 días a Junio de 2012 se situó en 5.42%.

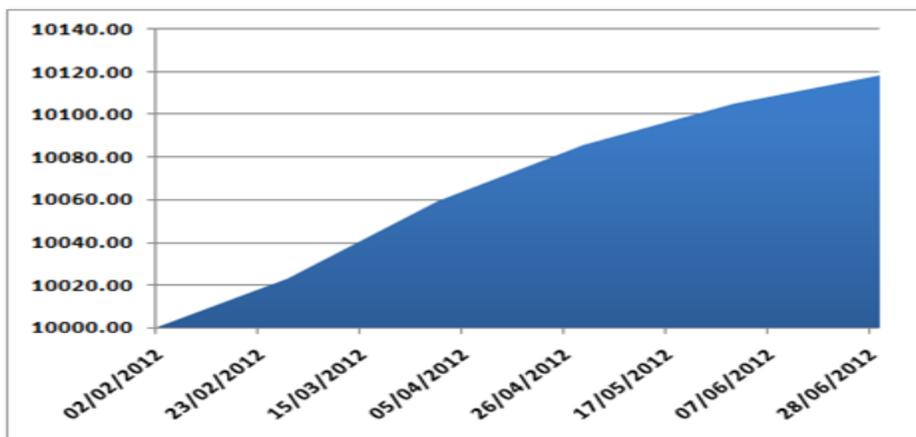


(i) **Composición del Activo**

CCC Fidupaís Inmobiliaria



(ii) **Evolución del valor de la Unidad:**



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

CCC FIDUPAIS INMOBILIARIA

Primer Semestre Año 2012	VALOR PROMEDIO CARTERA COLECTIVA CERRADA FIDUPAIS INMOBILIARIA (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 Junio 2012)
JUNIO	\$ 1,092,456,945.37	10,118.231173	1.60%	5.34%	3.20%

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

RENDICION DE CUENTAS INMOBILIARIA JUNIO 2012

BALANCES GENERALES A 30 DE JUNIO POR LOS AÑOS 2012-2011			ANALISIS	
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)	jun-12	jun-11	VERTICAL(*)	HORIZONTAL
DISPONIBLE	4,566,916	0	93.76%	N/A
PACTOS DE REVENTA	0	0	0.00%	N/A
INVERSIONES	0	0	0.00%	N/A
CUENTAS POR COBRAR	286,309	0	5.88%	N/A
OTROS ACTIVOS	26,181	0	0.54%	N/A
TOTAL ACTIVOS	4,879,406	0	100.17%	N/A
PASIVOS	8,428	0	0.17%	N/A
TOTAL PASIVOS	8,428	0	0.17%	N/A
BIENES FIDEICOMITIDOS	4,870,978	0	100.00%	N/A
TOTAL PATRIMONIO	4,870,978	0	100.00%	N/A
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4,879,406	0		

ESTADO RESULTADOS A 30 DE JUNIO AÑOS 2012-2011			ANALISIS	
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)	jun-12	jun-11	VERTICAL(*)	HORIZONTAL
INGRESOS OPERACIONALES:	18,172	0	0.37%	N/A
GASTOS OPERACIONALES	11,008	0	0.23%	N/A
Rendimientos abonados a fideicomitentes	7,164	0	0.15%	N/A
Resultado operacional neto	0	0	0.00%	N/A

(*) Analisis Vertical realizado sobre el patrimonio total a Junio de 2012 en Miles de Pesos (\$ 4.870.978)

ANALISIS DE LA EVOLUCION DE LOS GASTOS				
Composicion de los Gastos	Comision Fiduciara	Perd.Vta Invers	Otros Gastos	Total Gastos
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)				
31-ene-12	0	0	0	0
29-feb-12	44	0	0	44
31-mar-12	51	0	0	51
30-abr-12	238	0	26	264
31-may-12	1671	0	402	2,073
30-jun-12	5,613	0	2,963	8,576
TOTALES	7,617	0	3,391	11,008

Analisis Gastos:

El Gasto mas representativo en la cartera colectiva es la comision fiduciaria con una participaci3n de 69.19% respecto al total de los Gastos Operacionales, otros gastos con una proporci3n del 30.81%. Frente al valor total de la cartera los gastos a Junio de 2012 tuvieron una participaci3n de 0.23%.

4. DATOS TECNICOS:

FIDUPAIS S.A	
CCC FIDUPAIS - FIDUPAIS INMOBILIARIA -	
CONCEPTO	Jun-12
VALOR CARTERA AL CIERRE (30-06-11)	4,870,978,159.75
VALOR DE LA UNIDAD	10,118.231173
NÚMERO DE UNIDADES EN CIRCULACIÓN	481,406.095224
NUMERO DE SUSCRIPTORES	23
RENTABILIDAD ÚLTIMOS 7 DIAS	1.86%
RENTABILIDAD HIST A 30 DIAS	1.60%
RENTABILIDAD HIST A 180 DIAS	0.00%