

## FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +

### REGLAMENTO

Por medio del presente reglamento (el “Reglamento”), requisito obligatorio para la vinculación de inversionistas al FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA + (el “Fondo”), se establecen los principios y normas bajo los cuales se regirá la relación entre la Sociedad Administradora, el Gestor Externo y los Inversionistas, así como sus derechos y obligaciones en el Fondo.

En todo caso, frente a aquellos asuntos no regulados expresamente en el Reglamento, el Fondo se regirá por lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que lo modifiquen, complementen, sustituyan o adicione.

Sociedad Administradora



Gestor Externo



## **ADVERTENCIA**

ESTE REGLAMENTO CONTIENE INFORMACIÓN PARA QUE EL INVERSIONISTA RAZONABLEMENTE PUEDA TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN A PARTIR DE LA EVALUACIÓN DEL MISMO. LOS RESULTADOS ECONÓMICOS DE LA INVERSIÓN EN ESTE FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA OBECEDEEN A LA EVOLUCIÓN DE SUS ACTIVOS Y A CIRCUNSTANCIAS DEL MERCADO SOBRE LAS CUALES LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA REALIZA SU ADMINISTRACIÓN Y EL GESTOR EXTERNO LA GESTION, POR LO QUE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA NO GARANTIZA O AVALA RENDIMIENTOS O UTILIDADES

LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL GESTOR EXTERNO RELACIONADAS CON LA GESTIÓN DEL PORTAFOLIO SON DE MEDIO Y NO DE RESULTADO. LOS DINEROS ENTREGADOS POR LOS INVERSIONISTAS A LOS FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA NO SON DEPÓSITOS, NI GENERAN PARA LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA LAS OBLIGACIONES PROPIAS DE UNA INSTITUCIÓN DE DEPÓSITO Y NO ESTÁN AMPARADOS POR EL SEGURO DE DEPÓSITO DEL FONDO DE INVERSIÓN DE GARANTÍAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS - FOGAFIN, NI POR NINGUNO OTRO ESQUEMA DE DICHA NATURALEZA. LA INVERSIÓN EN EL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ESTÁ SUJETA A LOS RIESGOS DE INVERSIÓN, DERIVADOS DE LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS ACTIVOS QUE COMPONEN EL PORTAFOLIO DEL RESPECTIVO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

## REGLAMENTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +

### Capítulo I. Definiciones

#### *Cláusula 1.1*            **Definiciones**

Para todos los efectos de este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado asignado a continuación:

“Aportes” son las sumas de dinero o en especie que los inversionistas entregan a favor del Fondo de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Reglamento

“Activos Inmobiliarios” Son los bienes, derechos y/o contratos que se describen en la cláusula 3.2. del presente Reglamento.

“Circular Básica Jurídica” Se refiere a la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la SFC.

“Circular Básica Contable y Financiera” Se refiere a la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la SFC.

“Comité de Inversiones” Es el órgano colegiado nombrado por el Gestor Externo al que le corresponderá el análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, teniendo en cuenta la política de inversión del Fondo y lo previsto en el presente Reglamento.

“Decreto 2555” Se refiere a la Parte III del Decreto 2555 de 2010, la cual regula los fondos de inversión colectiva, y aquellas otras disposiciones contenidas en dicho Decreto 2555 de 2010 que resulten aplicables.

“Documento Representativo de la Inversión” Es el documento en el cual se deja constancia de los derechos derivados de la inversión realizada con la indicación del número de unidades correspondientes a su participación en el Fondo.

“Fondo” Es el FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +

“Gerente” Es la persona designada por el Gestor Externo dedicada a la ejecución de la gestión del portafolio del Fondo.

“Reglamento” Es el presente documento mediante el cual se consagran las reglas y estipulaciones que regirán los derechos, obligaciones y las relaciones entre los inversionistas, el Fondo, el Gestor Externo y la Sociedad Administradora.

“Sociedad Administradora” Es la sociedad Fiduciaria de Occidente S.A.

“SFC” Es la Superintendencia Financiera de Colombia, o la entidad que en el futuro haga sus veces.

“Gestor Externo” Es la sociedad Nexus Capital Partners S.A.S. quien ha sido seleccionado y contratado por la Sociedad Administradora en los términos establecidos en el presente Reglamento.

“Oferta de Adquisición”: Es la oferta que realiza un inversionista, actual o potencial, para participar en una Reapertura del Fondo con el objetivo de acceder a nuevas Unidades de Participación.

“Reapertura” Son los períodos durante los cuales el Fondo emitirá nuevas Unidades de Participación a partir de la recepción de nuevos Aportes. Los períodos de Reapertura podrán ser decretadas por la Sociedad Administradora previo acuerdo con el Gestor Externo, en cualquier momento a partir del vencimiento del periodo para la recepción de Aportes previsto en el primer párrafo de la cláusula 2.1.

“Unidades de Participación” es cada una de las unidades mediante las cuales están expresados los derechos de participación de los Inversionistas en el Fondo. Los valores representativos de los derechos de participación tienen el carácter y prerrogativas propias de los valores de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 964 de 2005.

## **Capítulo II. Aspectos generales**

### ***Cláusula 2.1 Sociedad Administradora***

La sociedad administradora es FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría 13 del Círculo Notarial de Bogotá, con registro mercantil 473098 y NIT. 800.143.157-3 (la “Sociedad Administradora”). La Sociedad Administradora tiene permiso de funcionamiento otorgado por la entonces Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante “SFC”) mediante Resolución 3614 del 4 de octubre de 1991.

Cuando en el presente Reglamento se emplee la expresión “Sociedad Administradora” se entenderá que se hace referencia a la sociedad aquí mencionada.

### ***Cláusula 2.2 Nombre del Fondo***

El fondo de inversión colectiva cerrado que se regula por este Reglamento se denominará FONDO DE INVERSION COLECTIVA INMOBILIARIO RENTA +.

Cuando en el presente Reglamento se emplee la expresión “Fondo de Inversión Colectiva Cerrado” o “Fondo de Inversión Colectiva” o “Fondo Inmobiliario” o “Fondo”, se entenderá que se hace referencia al Fondo de Inversión Colectiva que aquí se reglamenta.

### ***Cláusula 2.3 Duración***

El Fondo tendrá una duración de noventa y nueve (99) años y en todo caso hasta el año 2119. Este término se podrá prorrogar, previa decisión de la junta directiva de la Sociedad Administradora y la aceptación del Gestor Externo.

### ***Cláusula 2.4 Gestor Externo no Vigilado***

El Gestor Externo del Fondo es NEXUS CAPITAL PARTNERS S.A.S, sociedad comercial constituida por medio de escritura pública número No. 1764 de la Notaria 71 de Bogotá, otorgada el 29 de febrero de 2008, inscrita el 10 de marzo de 2008 bajo el número 01197375 del Libro IX, la cual se identifica con el NIT número 900212828-6, cuyo objeto social principal prevé la prestación de servicios profesionales para la gestión de fondos y de toda clase de portafolios de inversión.

El Gestor Externo adquiere las obligaciones de gestión del Fondo previstas en el Decreto 2555 de 2010 y en las normas que lo complementen o modifiquen, así como en las demás normas que le sean aplicables, en el presente Reglamento y en el contrato de prestación de servicios que suscriba con la Sociedad Administradora. Las obligaciones del Gestor Externo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado.

La vinculación del Gestor Externo se realizará a través de la celebración de un contrato de prestación de servicios suscrito por la Sociedad Administradora y el Gestor Externo, el cual respetará los términos establecidos en este Reglamento.

La responsabilidad por las decisiones de inversión será asumida por el Gestor Externo, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.5.1.1.8 del Decreto 2555 de 2010.

Cuando en el presente Reglamento se emplee la expresión “Gestor Externo” se entenderá que se hace referencia a la sociedad mencionada en la presente cláusula.

### ***Cláusula 2.5 Sede***

El Fondo tendrá como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Administradora, que en la actualidad se encuentran en la Carrera 13 No. 26 A – 47, Piso 9 de la ciudad de Bogotá. En dicha dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo; además en este lugar se recibirán y entregarán los recursos, de conformidad con las reglas establecidas en la Cláusula 5.1 del presente Reglamento. No obstante, se podrán recibir y entregar recursos para el Fondo en las agencias o sucursales de la Sociedad Administradora o en las oficinas de las entidades con las que la Sociedad Administradora haya suscrito contratos de uso de red, casos

en los cuales la responsabilidad será exclusiva de la Sociedad Administradora. La Sociedad Administradora revelará a través de su sitio web [www.fiduoccidente.com](http://www.fiduoccidente.com) los contratos de uso de red, así como su duración y las sucursales y agencias en las que se prestará atención al público, si las hubiere.

#### ***Cláusula 2.6 Duración de la inversión***

El Fondo, por ser de naturaleza cerrada, sólo permite que los Inversionistas rediman su participación al vencimiento del término de duración del Fondo o por la liquidación del mismo, de conformidad con las reglas establecidas en el presente Reglamento. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de que se decrete una redención anticipada de Unidades de Participación o una distribución del mayor valor de la Unidad de Participación, en los términos y condiciones establecidos en el presente Reglamento.

**Parágrafo:** No obstante, los Inversionistas podrán negociar sus Unidades de Participación en el mercado secundario, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente Reglamento o a través de la Bolsa de Valores de Colombia a partir del momento en que las mismas sean inscritas, si así se determina.

Mientras las Unidades de Participación no se hayan inscrito en la Bolsa de Valores de Colombia, los Inversionistas podrán ceder sus participaciones, siempre y cuando se cuente con la autorización expresa de la Sociedad Administradora, de acuerdo con los criterios establecidos en el presente Reglamento. Los Aportes de cada Inversionista, así como los derechos y las obligaciones derivadas del Reglamento, seguirán vigentes frente a los inversionistas cedentes hasta que se cuente con dicha autorización.

#### ***Cláusula 2.7 Segregación patrimonial***

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 3.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y todas aquellas normas que lo sustituyan o modifiquen, los bienes del Fondo no hacen parte del patrimonio de la Sociedad Administradora y por consiguiente constituirán un patrimonio independiente y separado de los activos propios de ésta y de aquellos que ella administre en virtud de otros negocios, destinado exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en el presente Reglamento y al pago de las obligaciones que se contraigan con respaldo y por cuenta del Fondo, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le asiste a la Sociedad Administradora y al Gestor Externo, cada uno dentro del ámbito de sus competencia, por la gestión y el manejo de los recursos en los términos señalados en el artículo 3.1.3.1.2 del Decreto 2555.

En consecuencia, los activos del Fondo (i) no constituyen prenda general de los acreedores de la Sociedad Administradora y están excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la Sociedad Administradora, y (ii) constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los bienes que administre la Sociedad Administradora en virtud de otros negocios o en desarrollo de su objeto social. Cada vez que la Sociedad Administradora actúe por cuenta del Fondo, se considerará que compromete únicamente los recursos del mismo.

### ***Cláusula 2.8 Cobertura de riesgos***

La Sociedad Administradora tiene una póliza global bancaria cuyas coberturas, vigencia y sociedad aseguradora podrán ser consultadas por los inversionistas en el sitio web [www.fiduoccidente.com](http://www.fiduoccidente.com). Esta póliza ampara los riesgos señalados en el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555.

Por su parte, el Gestor Externo tiene contratada una póliza que ampara los riesgos previstos en el artículo 3.1.1.3.4. del Decreto 2555, la cual puede ser consultada en el sitio web [www.fiduoccidente.com](http://www.fiduoccidente.com) en la sección correspondiente al Fondo.

### ***Cláusula 2.9 Mecanismos de información***

La Sociedad Administradora tendrá mecanismos de información que proveerán información veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil a los potenciales inversionistas de este Fondo para la toma de la decisión de inversión en él mismo, los cuales se describen en el capítulo XI del presente reglamento.

La Sociedad Administradora tendrá a disposición de sus potenciales inversionistas del Fondo, diferentes mecanismos de información, incluyendo, pero sin limitarse a:

1. Página web
2. Agencias
3. Línea de atención al consumidor financiero
4. Comunicados enviados a través de los extractos.
5. Medios tecnológicos o digitales

### ***Cláusula 2.10 Monto mínimo de participaciones***

El Fondo deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a 39.500 Unidades de Valor Tributario. El Fondo deberá contar con este patrimonio mínimo durante toda su existencia, pero contará con un plazo de seis (6) meses para alcanzar dicho monto desde el inicio de sus operaciones.

### ***Cláusula 2.11 Monto máximo de recursos administrados***

El Fondo no tendrá límite máximo de recursos administrados.

### ***Cláusula 2.12 Periodo para la recepción de Aportes***

El Fondo permitirá el ingreso de Inversionistas únicamente durante los primeros seis (6) meses calendario contado a partir de la fecha del inicio de operaciones del Fondo. Vencido el término mencionado no se recibirán Aportes, salvo que la Sociedad Administradora decida ampliar este periodo, el cual en todo caso no podrá ser superior a seis (6) meses calendario.

Adicionalmente, la Sociedad Administradora, previa solicitud del Gestor Externo, puede establecer Periodos de Reapertura, durante los cuales se podrán recibir nuevos Aportes, de conformidad con lo previsto en la cláusula 5.4 de este Reglamento.

Los Aportes en especie se podrán recibir en cualquier momento durante la duración del Fondo.

Los nuevos Aportes se recibirán al valor que tenga la unidad en la fecha de recepción de los mismos.

Por su parte, la Sociedad Administradora comunicará a los Inversionistas, a través de su página WEB, los términos, límites y condiciones para la recepción de nuevos Aportes.

### **Capítulo III. Política de Inversión del Fondo**

#### **Cláusula 3.1           Objetivo del Fondo**

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario es un FIC cerrado. Se considera que el perfil general de riesgo del Fondo es moderado, conforme a los activos aceptables para invertir.

El objetivo del Fondo es obtener rentas periódicas derivadas de la explotación de los Activos Inmobiliarios, en un horizonte de inversión de largo plazo mediante la inversión de los recursos de los Inversionistas en los activos definidos en la cláusula 3.2

Este Fondo está dirigido a inversionistas profesionales y clientes inversionistas que están dispuestos a aceptar los riesgos y la volatilidad asociados con la inversión en Activos Inmobiliarios.

Los activos aceptables para invertir en el Fondo, son los que se encuentran relacionados en la cláusula 3.2 Activos Inmobiliarios, así como los contemplados en los numerales 2 y 3 de la Cláusula 3.4 Liquidez del Fondo<sup>1</sup>.

#### **Cláusula 3.2           Activos Inmobiliarios**

Para el desarrollo del objetivo de inversión del Fondo, se podrá invertir en cualquiera de los siguientes Activos Inmobiliarios:

1. Bienes Inmuebles para vivienda, bodegas, parques o centros logísticos, oficinas, locales comerciales, industria, instituciones educativas, entidades prestadoras de salud, hotelería y cualquier tipo de uso comercial o social, ubicados en Colombia.
2. Otros inmuebles, aun cuando no se tenga definida su destinación o uso,
3. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria,
4. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos que inviertan directa o indirectamente en bienes inmuebles

---

<sup>1</sup> Aprobación Oficio 2022068596-000-000 del 30-03-2022, Acta JD #399 del 22-02-2022



5. Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles, siempre y cuando el Fondo inversionista tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

**Parágrafo 1.** Para el desarrollo del objetivo de inversión del Fondo, los activos aceptables para invertir serán seleccionados conforme a los siguientes criterios:

1. Cobertura Geográfica: Los Activos Inmobiliarios únicamente podrán estar ubicados en Colombia. No obstante, la inversión puede realizarse a través de cualquier vehículo jurídico (SPV, sociedad u otro) ubicado en Colombia, Perú, Centroamérica o el Caribe.
2. La inversión podrá instrumentarse por medio de contratos de compraventa, permuta, arrendamiento, promesa de compraventa, opción de compra, opción de venta, leasing, arrendamiento operativo o cualquier otro que confiera al Fondo derechos de cualquier tipo sobre los Activos Inmobiliarios.

**Parágrafo 2.** Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles en el mercado hagan imposible el cumplimiento de la política de inversión del Fondo, ésta se podrá ajustar por parte del Gestor Externo, con la autorización de la Sociedad Administradora, de manera provisional, temporal y conforme a su buen juicio profesional. Los cambios efectuados deberán ser informados de manera efectiva e inmediata a los inversionistas, a la sociedad calificadoras, en el caso de que el Fondo haya sido calificado y a la SFC, detallando las medidas adoptadas y la justificación técnica de las mismas y su duración. La calificación de la imposibilidad deberá ser reconocida como un hecho generalizado en el mercado y que afecte directamente al Fondo.

### **Cláusula 3.3**            Límites a la inversión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.5.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, el Fondo deberá invertir al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor de sus activos en los Activos Inmobiliarios señalados en la cláusula 3.2 del presente Reglamento. Este límite no será exigible durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo.

Pasados veinticuatro (24) meses de operación de Fondo, se evaluará el cumplimiento de los siguientes límites:

1. Hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor total de los Activos Inmobiliarios del Fondo en un solo inmueble o en un solo arrendatario.
2. Hasta el setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de los Activos Inmobiliarios del Fondo en un mismo tipo de Activos Inmobiliarios.
3. El valor de los Activos Inmobiliarios que no estén siendo explotados económicamente al momento de realizar la inversión (activos vacantes) no podrá superar el veinticinco por ciento

(25%) del valor de los Activos Inmobiliarios del Fondo. Para esta medición no se tendrá en cuenta inmuebles con una ocupación superior al setenta y cinco por ciento (75%).

4. El valor promedio de los Activos Inmobiliarios por zona geográfica no podrá ser superior a ochenta y cinco por ciento (85%) para Bogotá, cincuenta por ciento (50%) para Medellín, cincuenta por ciento (50%) para Cali y treinta por ciento (30%) para otras zonas del país.

La Asamblea de Inversionistas del Fondo, previa recomendación escrita del Gestor Externo, en caso de ser conveniente para el mismo, podrá autorizar que los límites sean superados.

#### **Cláusula 3.4** Liquidez del Fondo

Sin perjuicio del límite mínimo de concentración establecido en la cláusula 3.3, la liquidez del Fondo deberá administrarse de conformidad con las instrucciones que imparta el Gestor Externo a la Sociedad Administradora de acuerdo con las necesidades del Fondo, siguiendo los lineamientos de las políticas de inversión del Fondo, así como lo dispuesto en el artículo 3.5.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

Las inversiones en activos líquidos, así como las operaciones de liquidez realizadas con los recursos de El Fondo, no podrán exceder el veinticinco por ciento (25%) de los activos totales del Fondo. Estos recursos podrán:

1. Depositarse en cuentas corrientes o de ahorros en establecimientos bancarios vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia. El Fondo podrá mantener hasta el diez por ciento (10%) del valor de sus activos, en depósitos en cuentas corrientes o de ahorro en la entidad matriz o subordinadas de la Sociedad Administradora. Esta prohibición no aplicará durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo, en cuyo caso el monto de los depósitos mencionados en el presente literal no podrá superar el treinta por ciento (30%) del valor de los activos del respectivo Fondo.
2. Invertirse en fondos de inversión colectiva del mercado monetario definidos en el Decreto 2555 de 2010. Las inversiones en este tipo de fondos deberán sujetarse a las siguientes características:
  - a. Deberán contar con una calificación de crédito igual o superior a doble "A" más (AA+).
  - b. Deberán ser administrados por sociedades administradoras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
  - c. Que su política de inversión esté acorde con el objetivo de servir de instrumento conservador de liquidez, en todo caso deberán ser a la vista y abiertos.
3. Invertirse en títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

#### **Cláusula 3.5** Endeudamiento del Fondo

El Fondo podrá, previa revisión y recomendación favorable del Comité de Inversiones, incurrir en endeudamiento con terceros, hasta por un monto equivalente al el 30% de sus activos, sin embargo, se propenderá porque este endeudamiento no supere el 25% del valor de los activos del Fondo, mediante contratos de compraventa a plazo, mutuo, apertura de crédito o leasing.

El término de cada operación de crédito dentro de los límites establecidos no podrá superar los treinta y seis (36) meses, por lo que se entienden que las operaciones de endeudamiento serán créditos “puente”, mientras se reciben nuevos Aportes provenientes de las Reaperturas.

De conformidad con lo que disponga el Comité de Inversiones, las operaciones de endeudamiento que suscriba el Fondo podrán ser garantizadas con los Activos Inmobiliarios adquiridos por el Fondo.

El endeudamiento podrá ser proporcionado por entidades locales o del exterior en condiciones de mercado, siempre conforme a las instrucciones impartidas por el Gestor Externo, previa revisión por parte del Comité de Inversiones.

Durante los primeros veinticuatro (24) meses de duración del Fondo, el endeudamiento se registrará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.5.1.1.4 de Decreto 2555 de 2010 y se podrá incurrir en endeudamiento con terceros, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio, mediante las operaciones autorizadas en el artículo 3.5.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010.

### **Cláusula 3.6** Proceso de inversión

Las decisiones de inversión y desinversión serán tomadas por el Gestor Externo, previo análisis y evaluación del Comité de Inversiones. Para estos efectos, antes de realizar cualquier inversión o desinversión en un Activo Inmobiliario, el Gestor Externo deberá realizar lo siguiente:

1. Un estudio de viabilidad financiera de la inversión que normalmente deberá elaborar el Gestor Externo y excepcionalmente podrá ser elaborado por una firma de reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, previa aprobación del Comité de Inversiones.
2. El estudio de títulos de los Activos Inmobiliarios, el cual servirá para verificar la consistencia de la tradición y las limitaciones o gravámenes que puedan afectar los derechos que se pretenden constituir o explotar. Entre otros, en el estudio de títulos se deberán resaltar los siguientes aspectos:
  - Descripción del inmueble (i.e. tipo y ubicación)
  - Titularidad del inmueble (Titulo de adquisición - Escritura Pública)
  - Gravámenes, limitaciones al dominio y condiciones resolutorias
  - Afectación a vivienda familiar y/o patrimonio de familia inembargable
  - Régimen de vivienda de interés social
  - Consulta lista OFAC, ONU lista de la Unión Europea, lista del departamento de Estado de Estados Unidos

- Pago del impuesto predial y/o valorización de los últimos años
3. Estudio de lavado de activos (Sarlaft) realizado por la Sociedad Administradora, sobre los propietarios actuales e históricos de los Activos Inmobiliarios
  4. Estudio reputacional con el propósito de detectar aspectos negativos o alertas que hagan dudar al Gestor Externo si es conveniente adelantar la compra de un Activo Inmobiliario a una determinada persona jurídica y/o natural.

**Parágrafo 1.** Con los recursos que se obtengan por la enajenación de un Activo Inmobiliario se podrán realizar nuevas inversiones, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. La reinversión solo procederá con ocasión de la enajenación de un Activo Inmobiliario.
- b. El Gestor Externo podrá enajenar Activos Inmobiliarios, con el propósito de reinvertir los recursos que obtenga, cuando lo considere necesario y/o conveniente para el Fondo, siempre que cuente con el concepto previo del Comité de Inversiones.
- c. La reinversión de los recursos se hará efectiva dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha en la cual se acredite la recepción de la totalidad de los recursos obtenidos por la enajenación del Activo Inmobiliario. Si durante el plazo mencionado no se ha realizado la reinversión, los recursos recibidos por la enajenación del activo se distribuirán entre los inversionistas de conformidad con lo previsto en la cláusula 5,8 del presente reglamento.
- d. Los recursos obtenidos por la enajenación de un Activo Inmobiliario se deberán invertir de conformidad con las políticas definidas para el manejo de la liquidez del Fondo hasta tanto se ejecute la reinversión en el activo que lo sustituya.

**Parágrafo 2.** Para la inversión, desinversión y gestión de los Activos Inmobiliarios se aplicará el Manual SARLAFT de la Sociedad Administradora, de conformidad con el cual se analizará la viabilidad de las operaciones teniendo en cuenta factores objetivos y razonables que puedan generar una exposición al riesgo de LA/FT

#### **Cláusula 3.7** Presentación al Comité de Inversiones por parte del Gestor Externo

El Gestor Externo, presentará de manera previa a la toma de decisión final o definitiva, alternativas de inversión al Comité de Inversiones para que éste le recomiende adelantar las gestiones tendientes a avanzar en estudios y análisis de la oportunidad de inversión.

#### **Cláusula 3.8** Recomendación por parte del Comité de Inversiones

En esta etapa el Comité de Inversiones deberá:

1. Revisar los documentos y estudios presentados por el Gestor Externo en los cuales se indicará destino de inversión y todos los demás documentos relacionados con la decisión propuesta.
2. Recomendar o no la realización de la inversión y desinversión.

3. Evaluar y dar su recomendación favorable para el endeudamiento del Fondo y las condiciones del mismo siempre protegiendo los intereses de los Inversionistas.

#### **Cláusula 3.9** Ejecución de la Inversión y Desinversión

El Gestor Externo del Fondo deberá ejecutar la inversión y desinversión frente a los Activos Inmobiliarios.

#### **Cláusula 3.10** Desarrollo y Desinversión

En esta etapa, el Gestor Externo deberá:

1. Ejercer los derechos derivados de las inversiones que realice el Fondo.
2. Realizar el seguimiento, control, auditoría y/o manejo de las inversiones que realice el Fondo, además de supervisar el desempeño y gestión de las inversiones, interviniendo y aportando activamente en su administración, seguimiento y control, conforme a su experiencia, mediante su participación en los organos de gobierno que corresponda, con el fin de mantener las condiciones iniciales o mejorar las condiciones de la misma, bien sea directamente o indirectamente.
3. Supervisar el comportamiento de las inversiones, de acuerdo al presupuesto inicial, a los flujos de caja proyectados, así como los informes que contemplen la variación del presupuesto, las correcciones.
4. Gestionar el proceso de desinversión, presentando al Comité de Inversiones, las razones y estudios que sustentan realizar la desinversión y bajo qué condiciones debe operar la misma, para que el Comité de Inversiones la estudie y de considerarlo procedente, recomiende la correspondiente desinversión.
5. En caso que por razones técnicas justificadas considere que no es posible la realización de la desinversión recomendada por el Comité de Inversiones, se podrá abstener de realizarla y deberá informar por escrito a éste último tal circunstancia, así como las razones para no ejecutarla.

#### **Cláusula 3.11** Operaciones Autorizadas

El Fondo, en los términos del artículo 3.5.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, podrá suscribir todos los negocios jurídicos y demás actos que a juicio de la Sociedad Administradora y/o del Gestor Externo, dentro del ámbito de sus competencias sean requeridos para el desarrollo del objetivo del Fondo o la ejecución de los Activos Inmobiliarios, incluyendo, pero sin limitarse, a los siguientes:

1. Hacer y aceptar ofertas, y celebrar contratos de compraventa, permuta, usufructo, promesa de compraventa y opción, y los demás actos y negocios jurídicos que se autoricen en este Reglamento, con el fin de adquirir o enajenar bienes inmuebles u otros activos para el Fondo.

Los contratos de promesa de compraventa y opción se tendrán en cuenta a efectos de calcular el porcentaje de concentración mínima requerido en el artículo 3.5.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

2. Celebrar contratos para la explotación de los Activos Inmobiliarios de propiedad del Fondo, tales como contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento o de concesión, contratos de cesión de derechos de explotación económica sobre Inmuebles, subarriendo, opción, comodato, usufructo, fiducia mercantil, encargo fiduciario, administración inmobiliaria, gerencia de proyectos, desarrollo y/o cualquier tipo de contrato que esté orientado a la explotación comercial de los Activos Inmobiliarios.
3. Abrir las cuentas corrientes y de ahorros, que sean necesarias para el manejo de los dineros del Fondo.
4. Obtener para el Fondo, créditos en las condiciones previstas en la cláusula 3.5
5. Celebrar los contratos de seguro que se requieran para proteger los Activos Inmobiliarios del Fondo, así como contratos de seguro de arrendamiento para asegurar el pago de los cánones pactados en los contratos de arrendamiento celebrados sobre los Activos Inmobiliarios del Fondo y el pago de servicios públicos.
6. Contratar la prestación de los servicios que se requieran para el buen cuidado y manejo de los Activos Inmobiliarios del Fondo, tales como los de administración y vigilancia de los Activos Inmobiliarios en los cuales invierta el Fondo.

#### **Cláusula 3.12** Riesgos del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, por la naturaleza de sus inversiones en activos inmobiliarios envuelve un riesgo **MODERADO** dadas las características de este tipo de activos. Es por esto que este Fondo se configura como un vehículo de inversión en el cual el Inversionista debe tener conocimiento que las pérdidas por materialización del riesgo asociado a su inversión pueden consumir parcialmente o totalmente el capital invertido.

#### **Cláusula 3.13** Perfil de Riesgo del Inversionista

Este Fondo está estructurado para Inversionistas que deseen diversificar sus inversiones en el largo plazo, a través de la inversión en los Activos Inmobiliarios descritos en la cláusula 3.2.

De acuerdo con lo anterior, el Inversionista del Fondo manifiesta conocer, entender y aceptar las características y consecuencias legales, impositivas y contables, así como los riesgos inherentes al Fondo que envuelven la contingencia de pérdida de sus Aportes. La Sociedad Administradora y el Gestor Externo no pueden garantizar resultados a los Inversionistas.

#### **Cláusula 3.14** Factores de riesgo

Los principales factores de riesgo del Fondo que pueden representar pérdidas de capital para el Inversionista se enuncian a continuación.

1. Riesgos inherentes a las inversiones del Fondo según su objeto de inversión:

- a. Riesgo macroeconómico: Es la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte el Fondo debido al comportamiento de la economía colombiana y mundial como, por ejemplo, por el desempeño negativo de algunas variables como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, en general, el resto de variables económicas sobre las cuales ni la Sociedad Administradora ni el Gestor Externo, de ser el caso, tienen control. Este riesgo lo administra el Gestor Externo mediante el seguimiento periódico de las variables macroeconómicas que permitan evaluar estrategias a seguir y es mitigado al tener inversiones de largo plazo en inmuebles que permiten sortear más fácilmente movimientos macroeconómicos de corto plazo de la economía.
- b. Riesgo Jurídico: Es la posibilidad de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos que puedan afectar al Fondo o a los Activos Inmobiliarios en los cuales invierta, debido a problemas con la tradición de los inmuebles, contingencias, litigios, cambios regulatorios y demás eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones. Este riesgo lo mitiga el Gestor Externo utilizando la asesoría de expertos según la naturaleza de las inversiones que se realicen o vayan a realizar desde el Fondo. .
- c. Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de cumplir las obligaciones de corto plazo (entre otras las obligaciones relacionadas con la gestión de los Activos Inmobiliarios y el servicio de la deuda), incluyendo las redenciones totales, parciales o anticipadas o la necesidad de liquidar un activo, incurriendo en una pérdida, por insuficiencia de recursos disponibles en la caja del Fondo. Por la naturaleza de los Activos Inmobiliarios del Fondo, el mismo presenta un riesgo inherente medio, debido a la velocidad de venta de este tipo de activos.

El riesgo de liquidez del Fondo lo administrará el Gestor Externo teniendo en cuenta las políticas de inversión y desinversión definidas en este reglamento para el caso de Activos Inmobiliarios, la característica cerrada del Fondo y el porcentaje en inversiones líquidas que el Fondo tendrá permanentemente y las recomendaciones que realice el Comité de Inversiones.

## 2. Riesgos inherentes a los inmuebles

- a. Riesgo de Concentración: Dado que el Fondo se enfocará únicamente en los Activos Inmobiliarios definidos en este Reglamento, ubicados en zonas geográficas específicamente determinadas en el mismo, la variación negativa de alguna o algunas de sus inversiones tendrá un mayor impacto en el rendimiento total del portafolio o cartera de inversiones del Fondo frente al que tendría una variación negativa del comportamiento de un activo en un portafolio que no se restrinja únicamente a las inversiones previstas en este Reglamento y que, por lo tanto, tenga un mayor nivel de diversificación. Para mitigar el riesgo de concentración, el

Gestor Externo propenderá por la diversificación del portafolio de inversiones, dentro de los límites del presente Reglamento y atendiendo la política de inversión del mismo.

- b. Desvalorización de los inmuebles: Es la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo, que ocasiona pérdidas para el Inversionista por cuanto la inversión baja de precio. Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos del sector inmobiliario, la adecuada selección de los inmuebles por parte del Gestor Externo permite mitigarlo parcialmente.
- c. Menor Rentabilidad de los inmuebles: Es la disminución en el valor de los cánones percibidos por los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo, que ocasiona pérdidas o disminuciones de ingresos para el Inversionista. Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos del sector inmobiliario, la adecuada selección de los inmuebles por parte del Gestor Externo y la existencia de contratos de arrendamiento de largo plazo permite mitigarlo parcialmente.
- d. Lucro cesante: Son los ingresos dejados de percibir por falta de arriendo o venta del inmueble. Este riesgo depende, principalmente, del ciclo del sector inmobiliario; sin embargo, el Gestor Externo será el encargado de analizar la situación y ejecutar las acciones necesarias para minimizar las pérdidas. Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos del sector inmobiliario, la adecuada selección de los inmuebles, antecedida por un adecuado estudio de factibilidad y rentabilidad, permite mitigarlo parcialmente.
- e. Daños: Es el riesgo de pérdidas por hechos de fuerza mayor como terremotos, incendio, actos de terceros, entre otros, que pueden afectar negativamente los inmuebles que hacen parte del Fondo. Este riesgo lo mitiga el Gestor Externo con la obtención de pólizas y seguros que cubran los inmuebles del Fondo de acuerdo con las recomendaciones del Comité de Inversiones.
- f. Incumplimiento: Es el riesgo derivado del incumplimiento de los arrendatarios de los inmuebles o los adquirentes de los mismos, que pueden ocasionar pérdidas para el Fondo. Este riesgo se puede mitigar mediante la contratación de pólizas de seguro y un análisis adecuado de las contrapartes por parte del Gestor Externo.
- g. Riesgo Regulatorio: Los Activos Inmobiliarios en los cuales se concentrarán las inversiones del Fondo, se desarrollan en sectores que por la importancia que revisten han sido, y se prevé que seguirán siendo, objeto de intensa regulación y supervisión gubernamental. Las inversiones del Fondo son sensibles a dichos cambios, pudiendo los mismos constituir situaciones adversas que afecten negativamente el valor de las inversiones. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo, en la evaluación de la respectiva inversión, tendrá en consideración el marco normativo aplicable y los cambios potenciales.



3. Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:

- a. Riesgo de mercado: El riesgo de mercado se entiende como la contingencia de pérdida por la variación en el valor de los activos a causa de movimientos adversos en las tasas de interés. Este riesgo no es mitigable en su totalidad, debido a que se asocia a variables de mercado exógenas e inherentes al tipo de activo y su gestión estará a cargo del Gestor Externo.

Así, cuando el valor de un activo perteneciente al portafolio del Fondo decrece, por efecto de cualquiera de las variables mencionadas, el Fondo registrará una pérdida por efectos de riesgo de mercado. En caso contrario, cuando el valor del activo en el mercado se incremente, el Fondo registrará una utilidad.

- b. Riesgo de crédito y contraparte: Es el riesgo derivado del incumplimiento en el pago de las obligaciones por parte de un emisor o una contraparte. Este riesgo lo mitigará el Gestor Externo invirtiendo los recursos líquidos en fondos de inversión colectiva calificados triple 'A' (AAA), en emisores con calificación mínima de triple 'A' (AAA) y con las contrapartes aprobadas por la Sociedad Administradora para operar y en todo caso, según determine el Comité de Inversiones correspondiente.

4. Otros riesgos.

- a. Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo. Es la probabilidad de que el Fondo sea utilizado para el desarrollo de conductas delictivas relacionadas con el lavado de activos y la financiación del terrorismo. Este riesgo se mitiga a través de la aplicación por parte del Gestor Externo y de la Sociedad Administradora de las políticas establecidas en el Manual del Sistema para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, SARLAFT que para el efecto tiene la Sociedad Administradora.
- b. Riesgo Operativo: Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Se mitiga a través de la aplicación de los manuales del Sistema de Administración de Riesgo Operativo SARO, con los que cuenta la Sociedad Administradora.

**Cláusula 3.15** Sobre Gestión y Análisis de factores Ambiental, Social o de Gobernanza ("ASG").<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Autorizado mediante Junta Directiva del 11 de diciembre 2024 acta 437 y Radicado Superintendencia Financiera número **2025009679-000-000**

El Fondo no tiene una denominación relacionada con algún asunto Ambiental, Social o de Gobernanza (“ASG”), no realiza inversiones que tengan como objetivo generar un efecto positivo en algún aspecto ASG y, en ese sentido, no utilizará los asuntos ASG en su comercialización. De acuerdo con lo anterior, el Fondo no se entenderá como un producto “verde”, “sostenible” o similar.

No obstante lo anterior, es decir, el Fondo no tener objetivos específicos ASG, el Gestor Externo:

(a) Cumplirá con todas las leyes, reglamentos, políticas del Fondo y normas ambientales y sociales que sean aplicables a los Activos Inmobiliarios.

(b) Realizará un análisis de la ubicación de lo(s) Activo(s) Inmobiliario(s), procurando identificar posibles impactos ambientales y/o fortalezas u oportunidades de mejora de lo(s) mismo(s).

(c) Evaluará si el inmueble contempla un sistema de manejo o ahorro del agua, así como con una política de disposición de residuos y las instalaciones apropiadas para la disposición de los mismos y de no tenerlos, procurará que en aquellos Activos Inmobiliarios en los cuales el Fondo tenga la propiedad única, se adelanten frente a las zonas comunes, acciones tendientes a buscar las eficiencias energéticas y de agua, e igualmente procurará contar en sus Activos Inmobiliarios con lineamientos o políticas para el manejo de residuos y la apropiada disposición de los mismos.

(d) Procurará que los Activos Inmobiliarios, se encuentren certificados en LEED, EDGE u otro certificado similar.

### **Cláusula 3.16 Calificación del Fondo**

El Fondo podrá ser calificado cuando el Gestor Externo se lo solicite a la Sociedad Administradora. La calificación deberá hacerla una sociedad calificadora de riesgos debidamente autorizada, quien deberá atender a los criterios señalados en el artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 de 2010 y deberá expresar la calificación correspondiente en las escalas definidas en las normas vigentes.

## **Capítulo IV. Órganos de administración, gestión y control**

### **Cláusula 4.1 Órganos de administración**

El desarrollo de la actividad de administración del Fondo estará a cargo de la Sociedad Administradora y la gestión del portafolio de inversiones estará a cargo del Gestor Externo.

La Sociedad Administradora se encargará de la designación del Gestor Externo del Fondo de conformidad con las reglas establecidas en este Reglamento.

Para cumplir sus funciones, la Sociedad Administradora cuenta con una junta directiva y con el personal especializado, quienes serán los encargados de llevar a cabo la administración del Fondo. Para este fin, la junta directiva de la Sociedad Administradora fijará las directrices, de

acuerdo con las reglas señaladas en el presente Reglamento y en las normas vigentes, que deberán ser tenidas en cuenta por la Sociedad Administradora en el ejercicio de sus funciones.

#### **Cláusula 4.1.1 Funciones y obligaciones de la Sociedad Administradora**

La Sociedad Administradora deberá cumplir las siguientes obligaciones, además de las establecidas en los artículos 3.1.3.1.3, y 3.1.4.1.6 del Decreto 2555 y demás normas que lo modifiquen, amplíen o reformen:

1. Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los inversionistas;
2. Entregar en custodia los activos que integran el portafolio del Fondo, de conformidad con las normas vigentes, así como, suministrar al custodio la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia;
3. Realizar la salvaguarda y el ejercicio de derechos patrimoniales de los Activos Inmobiliarios diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo. Para el efecto deberá contar con los mecanismos idóneos que le permitan ejecutar de manera adecuada la presente obligación.
4. Identificar, medir, controlar, gestionar y administrar los riesgos asociados a la actividad de administración y distribución del Fondo.
5. Cobrar oportunamente los intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento de los activos del Fondo, y en general, ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando hubiere lugar a ello de conformidad con las instrucciones del Gestor Externo;
6. Efectuar la valoración del Fondo y sus participaciones, de conformidad con las normas vigentes;
7. Llevar la contabilidad del Fondo separada de la propia o la de otros negocios por ella administrados, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la SFC;
8. Establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información relativa al Fondo, conforme a los términos de las normas aplicables y las instrucciones impartidas por la SFC.
9. Verificar el envío oportuno de la información que la Sociedad Administradora debe remitir a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
10. Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con el Fondo, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia.
11. Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la administración y de las áreas de administración de fondos de inversión colectiva, para lo cual deberá contar con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo;

12. Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la Sociedad Administradora que participan en el funcionamiento y la distribución del Fondo.
13. Vigilar que el personal vinculado a la Sociedad Administradora cumpla con sus obligaciones de administración, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento.
14. Informar a la SFC los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo, el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador del mismo o cuando se den causales de liquidación del Fondo. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que la Sociedad Administradora tuvo o debió haber tenido conocimiento de los hechos. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la Sociedad Administradora;
15. Presentar a la asamblea de inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo; en todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de la participación, del valor del Fondo de inversión colectiva y de la participación de cada inversionista dentro del mismo.
16. Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con los mismos.
17. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de la normatividad aplicable.
18. Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los inversionistas del Fondo;
19. Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la junta directiva de la Sociedad Administradora para la actividad de administración del Fondo
20. Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en la actividad de administración de fondos de inversión colectiva, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la junta directiva de la Sociedad Administradora.
21. Entregar oportunamente a la Superintendencia Financiera de Colombia y al Autorregulador del Mercado de Valores la información que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la administración de fondos de inversión colectiva.
22. Abrir cuentas corrientes y/o de ahorros en entidades financieras a nombre del Fondo, con el objeto de manejar el flujo de caja en forma transitoria;
23. Ejercer la actividad de distribución del Fondo y vincular a los inversionistas al Fondo;

24. Establecer formatos o medios escritos o autorizar medios electrónicos idóneos a sus inversionistas para hacer constituciones, adiciones, retiros y/o cancelaciones de la inversión;
25. Rendir cuentas de su gestión de acuerdo con lo señalado en el presente Reglamento;
26. Informar al público inversionista a través de avisos de prensa, páginas de Internet o cualquier otro medio escrito u oral o audiovisual idóneo para ello, la rentabilidad neta, con la periodicidad establecida por la SFC, en las normas que para tal efecto expida. La publicidad se sujetará, si fuera el caso, a las disposiciones vigentes sobre la materia y a las respectivas autorizaciones por parte de la SFC de conformidad con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la SFC;
27. Establecer los horarios de atención al público para la realización de operaciones y transacciones;
28. Practicar la retención en la fuente a que hubiera lugar, sobre los rendimientos que perciban los inversionistas, de conformidad con las normas legales vigentes;
29. Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la administración del Fondo.
30. Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del Fondo;
31. Llevar a cabo el seguimiento del Gestor del Fondo y del cumplimiento de sus funciones;
32. Elegir y designar al custodio de valores del Fondo;
33. Las demás establecidas en las normas vigentes.

#### ***Cláusula 4.1.2*      Facultades y Derechos de la Sociedad Administradora**

La Sociedad Administradora tendrá las siguientes facultades:

1. Convocar a la asamblea de inversionistas;
2. Reservarse el derecho de admisión al Fondo;
3. Decidir si acepta o no un determinado inversionista y una cesión de inversionista y/o adiciones a una determinada inversión;
4. Solicitar la información que estime necesaria al inversionista;
5. Modificar el presente Reglamento de conformidad con las normas vigentes de común acuerdo con el Gestor Externo.
6. Terminar unilateralmente la relación jurídica existente con cualquier inversionista del Fondo, si a su juicio aquel está utilizando el Fondo, o pretende hacerlo, para la realización de cualquier actividad ilícita;
7. Celebrar contratos de uso de red, cuando así lo determine, conforme a lo dispuesto en el Libro 34 de la Parte 2 del Decreto 2555 o en las normas que modifiquen, adicionen o sustituyan;

8. Realizar el seguimiento, control y/o auditoria de las inversiones realizadas por el Fondo;
9. Proveer capacitación y apoyo a los miembros de la fuerza de ventas del distribuidor del Fondo y a los funcionarios de la entidad con la cual se haya celebrado contrato de uso de red, sin perjuicio de que se contrate un distribuidor especializado o se acuda a la fuerza de ventas de la Sociedad Administradora para las labores de promoción;
10. Elegir y designar al proveedor de precios del Fondo en las condiciones establecidas en el capítulo VI del presente reglamento.
11. Exigir el pago de la remuneración por administración del Fondo.
12. Remover al Gestor Externo en los casos previstos en este Reglamento; y
13. Las demás establecidas en el presente Reglamento y en la normatividad aplicable.

#### ***Cláusula 4.1.3* Junta Directiva de la Sociedad Administradora**

La junta directiva de la Sociedad Administradora tendrá las funciones y obligaciones descritas a continuación, sin perjuicio de aquellas funciones y obligaciones contenidas en el artículo 3.1.5.1.1 del Decreto 2555 y de las demás normas aplicables en virtud del ejercicio por parte de la Sociedad Administradora de la función de administración directamente:

1. Definir las políticas y procedimientos aplicables al desarrollo de la actividad de administración del Fondo, así como determinar los criterios o condiciones bajo los cuales la Sociedad Administradora desarrollará todas o algunas de las demás actividades relacionadas con el Fondo;
2. Designar a la entidad que prestará los servicios de custodia de valores y de las actividades complementarias que dicha entidad prestará;
3. Definir los criterios o estándares aplicables a la selección del Gestor Externo de conformidad con lo previsto en este reglamento;
4. Definir una adecuada estructura organizacional para garantizar el cumplimiento e independencia de las funciones propias de la actividad de administración del Fondo, así como del personal responsable de las mismas;
5. Fijar los procedimientos y políticas para la valoración de las participaciones del Fondo, sin incluir la valoración de las inversiones dado que dicha función corresponde al Gestor Externo;
6. Fijar medidas de control que permitan vigilar el cumplimiento de las reglas establecidas para la valoración del Fondo;
7. Determinar las políticas necesarias para adoptar medidas de control y reglas de conducta apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas;

8. Aprobar los manuales para el control y prevención del lavado de activos, de gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, de control interno, y los demás necesarios para el cumplimiento de las normas aplicables;
9. Establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y la correcta administración del Fondo;
10. Diseñar políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y de control interno, orientadas a administrar los riesgos que puedan afectar al Fondo;
11. Determinar políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información divulgada al público en general, a los inversionistas y a la SFC;
12. Establecer políticas y adoptar los mecanismos que sean necesarios para evitar el uso de información privilegiada o reservada y la manipulación de la rentabilidad o del valor de la unidad;
13. Diseñar y aprobar las políticas para la presentación a las asambleas de inversionistas de toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo, incluyendo como mínimo: los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio y la evolución del valor de la participación, del valor del Fondo y de la participación de cada inversionista dentro del mismo.
14. Definir las situaciones constitutivas de conflictos de interés, así como las políticas y los procedimientos para su prevención y administración cuando se trate de situaciones internas de la Sociedad Administradora, dado que la revisión de los potenciales conflictos de interés asociados a la operación del Fondo será de la competencia del Comité de Ética conforme se señala en la cláusula 4.5.1;
15. Establecer políticas, directrices y procedimientos para el ejercicio de los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, cuando dicha actividad no haya sido delegada voluntariamente en el custodio de dichos valores. Dichas políticas, directrices y procedimientos deberán definir expresamente los casos en que la Sociedad Administradora podrá abstenerse de participar en las deliberaciones y votaciones, en razón, entre otras, de la poca materialidad de la participación social o de los asuntos a ser decididos;
16. Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios encargados de las tareas relacionadas con la administración del Fondo;
17. Dictar las políticas y mecanismos para solucionar de manera efectiva y oportuna los problemas detectados y reportados por las áreas involucradas en la actividad de administración del Fondo, y por el revisor fiscal, sobre asuntos que puedan afectar el adecuado funcionamiento y administración del Fondo;
18. Determinar los mecanismos que eviten la aplicación de prácticas discriminatorias o inequitativas entre los inversionistas de un mismo Fondo; y
19. Las demás previstas en la normativa aplicable.

#### **Cláusula 4.1.4 Responsabilidad de la Sociedad Administradora**

La Sociedad Administradora, en la gestión de los recursos del Fondo, cuando le corresponda realizarla, adquiere obligaciones de medio y no de resultado y responderá hasta por culpa leve en el cumplimiento de sus funciones, como experto prudente y diligente. Por lo tanto, la Sociedad Administradora se abstendrá de garantizar, por cualquier medio, una tasa fija para las participaciones constituidas, así como de asegurar rendimientos por valorización de los activos que integran el Fondo.

En todo caso, responderá en su condición de sociedad administradora de fondos de inversión colectiva y dentro del marco de principios que regulan su gestión contenidos en el Título 1 del Libro 1 de la Parte 3 del Decreto 2555, a saber: profesionalidad, segregación, prevalencia de los intereses de los inversionistas, prevención y administración de conflictos de interés, trato equitativo entre los inversionistas con características similares, preservación del buen funcionamiento del Fondo, integridad del mercado en general y mejor ejecución de la gestión.

#### **Cláusula 4.2 Órganos de Gestión**

La actividad de gestión del Fondo, en los términos establecidos en los artículos 3.5.1.1.8. y 3.1.3.2.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010, será realizada por el Gestor Externo.

##### **Cláusula 4.2.1 Gestor Externo No Vigilado**

El Gestor Externo del Fondo es el encargado de ejecutar las decisiones de inversión y desinversión del Fondo, así como la identificación, medición, control y gestión de los riesgos inherentes al portafolio, de acuerdo con las reglas señaladas en el presente Reglamento y en las normas legales vigentes, y sus obligaciones serán las establecidas en los artículos 3.5.1.1.8. y 3.1.3.2.4 del Decreto 2555 de 2010 y sin perjuicio de las obligaciones propias de la Sociedad Administradora. Así mismo, la extensión de sus responsabilidades serán las establecidas en el artículo 3.1.3.2.5 del Decreto 2555 de 2010.

El Gestor Externo es el encargado de la designación de los miembros del Comité de Inversiones, de la adopción y ejecución de las decisiones de inversión y desinversión en Activos Inmobiliarios y, en general, de realizar la actividad de gestión del portafolio en los términos de los artículos 3.1.3.2.1, 3.1.3.2.2. y 3.1.3.2.4. del Decreto 2555 de 2010 y las normas que los modifiquen, sustituyan o complementen. El Gestor Externo debe desarrollar su labor de manera profesional y con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en la gestión de los Activos Inmobiliarios, observando la política de inversión del Fondo.

La información del Gestor Externo y un resumen de su perfil profesional se encontrará en el sitio web de la Sociedad Administradora.

**Parágrafo Primero:** No existirá solidaridad entre la Sociedad Administradora y el Gestor Externo. Por consiguiente, la responsabilidad de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo frente a los Inversionistas y terceros se circunscribirá a las funciones que le corresponda a cada uno de conformidad con las normas aplicables y este Reglamento.



**Parágrafo Segundo:** El Gestor Externo podrá suscribir cualquier tipo de acuerdos de colaboración o participación con personas naturales o jurídicas que tengan experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en la gestión de Activos Inmobiliarios o en la compra y venta de tales activos, quienes actuarán bajo la responsabilidad e instrucciones del Gestor Externo, el cual asume la total responsabilidad por las decisiones que se tomen. Lo anterior, no implica subcontratación de la toma de decisiones correspondientes a la actividad de gestión.

#### **Cláusula 4.2.2 Criterios de Selección**

Para ser Gestor Externo del Fondo se deberán cumplir con los siguientes criterios y perfil:

1. Ser una persona jurídica nacional, experta en el manejo e inversión de activos inmobiliarios en Colombia.
2. Tener reconocimiento y amplia experiencia en el ámbito nacional en transacciones de adquisición, administración, financiación, y venta de Activos Inmobiliarios, al igual que en estructuración, inversión, financiación y desinversión de proyectos inmobiliarios, ya sea directamente o a través de sus administradores, representantes legales o sus compañías vinculadas.
3. Los administradores, representantes legales o personal vinculado al Gestor Externo o sus compañías vinculadas gestionen o hayan gestionado en el pasado un portafolio de activos inmobiliarios que supere la suma de quinientos mil millones de pesos (Col\$ 500,000,000,000).
4. Los administradores, representantes legales o personal vinculado al Gestor Externo o sus compañías vinculadas tengan experiencia local o internacional en el manejo de recursos de terceros durante los últimos cinco (5) años.

El Gestor Externo fue designado por la junta directiva de la Sociedad Administradora en atención a que cumple con los criterios señalados en esta cláusula. En caso de que se proceda a la sustitución del Gestor Externo, el nuevo gestor deberá cumplir con el perfil previsto en esta cláusula.

La Sociedad Administradora deberá informar a la SFC, de manera inmediata, la contratación o remoción del Gestor Externo y su remplazo.

#### **Cláusula 4.2.3 Funciones**

El Gestor Externo será responsable de la planeación y análisis de las Inversiones, así como de la ejecución de la política de inversión. Igualmente, será el encargado de la adquisición de los Activos Inmobiliarios, incluyendo aquellas actividades de determinación del valor de adquisición negociación de los Activos Inmobiliarios, estableciendo los montos de cada Inversión, su forma de pago y demás condiciones del negocio, y administrará los activos objeto de compra del Fondo.

Además, realizará aquellas actividades de reporte requeridas por los Inversionistas. Podrá subcontratar la ejecución de algunas de sus funciones en terceros especializados en la gestión de dichas funciones, las cuales seguirán siendo responsabilidad del Gestor Externo. En consecuencia y

en desarrollo de sus actividades de gestión, el Gestor Externo tendrá a su cargo, además de las obligaciones establecidas en el Reglamento, especialmente las consagradas en el artículo 3.1.3.2.4 del Decreto 2555 de 2010, las siguientes:

#### **4.2.3.1. Funciones Relacionadas con el Proceso de Inversión**

1. Ejecutar la política de inversión del Fondo.
2. Buscar activamente, analizar y recomendar oportunidades de inversión al Comité de Inversiones, de acuerdo con la política de inversión del Fondo.
3. Negociar las oportunidades de inversión, definiendo el precio, forma de pago y demás condiciones de las adquisiciones de los activos para el Fondo.
4. Valorar a través de terceros evaluadores expertos o del Proveedor de Precios, en caso que aplique, los Activos Inmobiliarios del Fondo.
5. Realizar las desinversiones del Fondo, cuando sea conveniente para la ejecución de la política de inversión del mismo.
6. Presentar al Comité de Inversiones alternativas sobre redenciones anticipadas y la distribución del mayor valor de las Unidades de Participación del Fondo para obtener las recomendaciones de dicho órgano,
7. Realizar la coordinación de la debida diligencia de cada potencial inversión del Fondo.
8. Estructurar, negociar y suscribir en nombre del Fondo la deuda que se requiera para la adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios, con base en la política de endeudamiento definida en el Reglamento.
9. Perfeccionar las seguridades y garantías del endeudamiento que llegare a adquirir el Fondo. Las seguridades no podrán exceder los ingresos del Fondo provenientes de los ingresos de los arrendamientos de los inmuebles del mismo y las garantías no podrán exceder los activos del Fondo.
10. Tomar todas las decisiones administrativas y de negocio en relación con el manejo de las Inversiones del Fondo sobre los Activos Inmobiliarios.
11. Elegir los miembros del Comité de Inversiones.

#### **4.2.3.2. Funciones Relacionadas con la Gestión de las Inversiones**

1. Desarrollar e implementar mecanismos adecuados de seguimiento y supervisión de las Inversiones del Fondo.
2. Vigilar y procurar por el cobro oportuno de los arrendamientos, intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento, beneficio o ingreso de las Inversiones del Fondo, y en general, ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando hubiere lugar a ello.
3. Dar instrucciones de pagar por medio de instrucción impartida a la Sociedad Administradora, oportunamente con cargo al Fondo y controlar los costos y gastos del Fondo.

4. Manejar las relaciones con todos los terceros contratados por el Fondo, como los property managers, facility managers y demás contratistas, incluyendo su consecución, contratación, supervisión y su sustitución de ser el caso.
5. Representar, contando con el poder correspondiente, ante cualquier tercero (incluyendo cualquier copropiedad o autoridad) al Fondo, como propietario de los Activos Inmobiliarios o sus activos subyacentes, manejar las relaciones con los otros participantes de la propiedad horizontal, incluyendo a los administradores de cada una de ellas, asistiendo a las asambleas de copropietarios (directamente o a través de los terceros contratados para estos fines) y votando las decisiones que considere adecuadas, de acuerdo con los intereses de los Inversionistas y la política de inversión del Fondo.
6. Contratar, con cargo al Activo Inmobiliario, el mantenimiento necesario y adecuado a los Activos Inmobiliarios o sus activos subyacentes, cuando a ello hubiere lugar por la naturaleza del activo, y cumplir con todas las obligaciones que adquiera con ocasión de los contratos sobre los Activos Inmobiliarios o sus activos subyacentes.
7. Supervisar la contabilidad del Fondo y de las Inversiones.
8. Tomar las decisiones y dar las instrucciones sobre el manejo de la liquidez del Fondo, según los parámetros establecidos en el presente Reglamento.

#### **4.2.3.3. Funciones Adicionales**

1. Solicitar la información que estime necesaria para el estudio y conocimiento de los arrendatarios, así como evaluar y aprobar la documentación de los mismos.
2. Establecer procedimientos idóneos para el manejo y acceso de la información.
3. Establecer y realizar los procesos de conocimiento del cliente o contraparte, proveedor, entre otros y estudios reputacionales, así como la debida diligencia de los predios, desarrolladores, operadores y contratistas en general.
4. Cumplir con su Código de Buen Gobierno y mantenerlo a disposición de los Inversionistas.
5. Generar los reportes de información del Fondo para los inversionistas y para la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **Cláusula 4.2.4      Facultades**

Son facultades del Gestor Externo las siguientes:

1. Gestionar y decidir sobre las Inversiones del Fondo;
2. Nombrar y remover al Gerente del Fondo;
3. Designar a los miembros de Comité de Inversiones
4. Las demás que se establezcan en la ley, normativa aplicable y el presente Reglamento.

#### **Cláusula 4.2.5 Obligaciones**

El Gestor Externo tendrá a su cargo las obligaciones previstas en el artículo 3.1.3.2.4 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen o sustituyan y en especial las siguientes:

1. Tener capacidad administrativa e infraestructura tecnológica y operativa suficiente para ejercer la actividad de gestión del portafolio del Fondo, de acuerdo con la naturaleza de los activos subyacentes y de los riesgos inherentes a éstos.
2. Ejecutar la política de inversión del Fondo gestionado de conformidad con el Reglamento y buscando la mejor ejecución de las operaciones, para lo cual deberá implementar los mecanismos adecuados de seguimiento y supervisión. El Gestor Externo deberá además observar las instrucciones impartidas por el Comité de Inversiones.
3. Identificar, medir, gestionar, administrar y controlar los riesgos de la actividad de gestión del portafolio del Fondo, así como los riesgos inherentes al portafolio gestionado. Para estos efectos, el Gestor Externo deberá desarrollar y mantener sistemas adecuados de control interno y de identificación, medición, control y gestión de riesgos.
4. Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en el desarrollo de la actividad de gestión del portafolio del Fondo, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por el Gestor Externo y el Comité de Ética.
5. Efectuar la valoración del portafolio del Fondo en los términos previstos en el presente Reglamento, de conformidad con lo previsto en las normas aplicables y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia,
6. Contar con políticas y procedimientos que garanticen la ejecución objetiva y transparente respecto de los fondos de inversión colectiva que gestione, sin que pueda privilegiar a ningún fondo de los que administra.
7. Verificar y garantizar la existencia y validez del negocio jurídico que da origen a los Activos Inmobiliarios relacionados en la cláusula 3.2. que no cuenten con mercados organizados.
8. Entregar oportunamente a la Sociedad Administradora del Fondo, a la Superintendencia Financiera de Colombia, al Autorregulador del Mercado de Valores, toda la información que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la gestión realizada para el Fondo.
9. Escoger intermediarios para la realización de las operaciones del Fondo, basándose en criterios objetivos señalados en el Reglamento, cuando tales intermediarios sean necesarios.
10. Vigilar y supervisar permanentemente que el personal vinculado al Gestor Externo cumpla con sus obligaciones en la gestión del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, reglas de conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento interno del Gestor Externo.

11. Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el adecuado cumplimiento de sus funciones como Gestor Externo, o cuando se presente la causal de liquidación prevista en el numeral 4 del artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555 de 2010. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que el Gestor tuvo o debió haber tenido conocimiento del hecho.
12. Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.
13. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de las normas aplicables.
14. Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de gestión del portafolio del Fondo y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con los activos, las estrategias, negocios y operaciones del Fondo, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia.
15. Presentar a la Sociedad Administradora informes periódicos sobre la gestión realizada y sus resultados, por lo menos una vez al mes, poniendo a disposición toda la documentación e información de soporte, que podrá ser solicitada y examinada en cualquier tiempo por la Sociedad Administradora, la cual deberá establecer el contenido mínimo de tales informes de conformidad con los activos gestionados.
16. Acudir a la Sociedad Administradora en los eventos en que considere que se requiere de su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión del portafolio del Fondo.
17. Abstenerse de incurrir en abusos de mercado en el manejo del portafolio de inversión del Fondo.
18. Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos con los que cuente el Gestor Externo para el ejercicio de su actividad.
19. Nombrar y remover a los miembros del Comité de Inversiones.
20. Impartir las instrucciones que sean del caso a la Sociedad Administradora para que ejecute las inversiones o desinversiones del Fondo.
21. Cada vez que existan recursos líquidos, definir la forma, momento y cuantía de las distribuciones o eventuales redenciones de Unidades de Participación, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

22. Contratar a un evaluador para que lleve a cabo la valoración de los Activos Inmobiliarios previstos en la cláusula 3.2., acogiéndose a los términos generales señalados en la cláusula 6.5 del presente Reglamento.
23. Mantener pólizas de responsabilidad civil y de responsabilidad de directores para el Gestor Externo, sus directores, los miembros del Comité de Inversiones, y los directores y administradores de cada una de las compañías en las que el Fondo invierta que sean representantes o vinculados al Gestor Externo. Dichas pólizas estarán a cargo del Fondo y deberán cubrir un periodo de un (1) año, renovable por periodos iguales.
24. Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada gestión del portafolio del Fondo,
25. Las demás que se establezcan en el contrato de prestación de servicios celebrado para la gestión de portafolio del Fondo, el Reglamento y la normatividad aplicable.

Parágrafo. Los Inversionistas reconocen y aceptan que las obligaciones del Gestor Externo relacionadas con la gestión de los recursos del Fondo son de medio y no de resultado y, por lo tanto, la inversión efectuada en el Fondo conlleva el riesgo de pérdida de todo o parte del dinero invertido. El Gestor Externo responderá hasta por la culpa leve por el incumplimiento de sus obligaciones.

#### **Cláusula 4.2.6 Causales de Remoción del Gestor Externo**

El Gestor Externo podrá ser removido en los siguientes casos:

1. La imposibilidad o incapacidad sobreviniente y definitiva del Gestor Externo para continuar cumpliendo sus obligaciones o cualquier hecho que ponga al Gestor Externo en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social, siempre y cuando esta situación no haya sido remediada dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la notificación u ocurrencia del hecho respectivo, según sea el caso.
2. La falta permanente de la persona que asuma el rol de Gerente del Fondo. Para estos efectos, se entenderá que habrá tal falta permanente cuando, durante un período continuo superior a seis (6) meses contados a partir de la notificación a la Sociedad Administradora, no exista entre los administradores encargados de la dirección y representación legal del Gestor Externo alguno que cumpla con los requisitos previstos para ser el Gerente del Fondo. La Sociedad Administradora verificará que las personas designadas como reemplazo del Gerente cumplan con el perfil previsto en el reglamento para desempeñar dicha función.
3. Que un Tribunal de Arbitramento o cualquier otra instancia judicial, haya dictado sentencia en firme que declare que el Gestor Externo o sus representantes legales han incurrido en un incumplimiento sustancial de sus obligaciones legales y contractuales derivadas de este Reglamento, y que dicho incumplimiento haya sido por la culpa leve o dolo conforme al

estándar de responsabilidad aplicable a un experto administrador de fondos inversión colectiva inmobiliarios;

4. Cuando el Gestor Externo se encuentre en cualquier situación que pueda dar lugar a un conflicto de interés y, habiendo comunicado dicha situación al Comité de Ética, haya decidido no seguir las recomendaciones de dicho comité.
5. Que el Gestor Externo o sus representantes legales y/o el Gerente del Fondo sean condenados en última instancia por la comisión de algún delito, incluyendo, pero sin limitarse a ello, conductas fraudulentas y/o actividades relacionadas con Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo que afecten de forma material al Fondo.
6. Que el Gestor Externo o sus representantes legales incumplan con subsanar, dentro de un plazo de noventa (90) días calendario, luego de haber sido notificado, el incumplimiento grave de sus obligaciones derivadas de este Reglamento y que dicho incumplimiento se haya cometido con culpa grave o dolo.
7. Que el Gestor Externo entre en un proceso de insolvencia, liquidación o similares por el órgano competente.

Además de las anteriores causales, el Gestor Externo podrá ser removido por decisión de la Asamblea de Inversionistas, para lo cual se requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de las Unidades de Participación que se encuentren presentes en la reunión respectiva.

En el acta de la reunión de la Asamblea de Inversionistas en la que se formalice la decisión de remoción del Gestor Externo se deberá dejar constancia de (i) la causal de remoción invocada y (ii) las razones que fundamentan dicha causal.

**Parágrafo Primero:** En caso de remoción el Gestor Externo tendrá derecho a una comisión de gestión de conformidad con lo que se dispone en los siguientes numerales:

1. Sin Justa Causa

Si la remoción del Gestor Externo se da Sin Justa Causa tendrá derecho a percibir la comisión de gestión equivalente a un periodo de treinta y seis (36) meses siguientes a la fecha de su remoción y será pagada dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la remoción.

2. Con Justa Causa

Cuando la remoción proceda con justa causa tendrá derecho a percibir la comisión de gestión aún no pagada y causada hasta la fecha de remoción, salvo en los siguientes casos: (i) cuando se presenten las situaciones previstas en los numerales 3, 5 y 6, y (ii) cuando se presente la situación prevista en el numeral 1 y a) esta no sea el resultado de las causales 3 y 5 o (b) cuando esta no sea el resultado de causas imputables al Gestor Externo, siempre y cuando esta situación no haya sido remediada dentro de los ciento veinte días (120) calendario siguientes a la notificación u ocurrencia del hecho respectivo invocado, según sea el caso, el

Gestor Externo tendrá derecho a percibir la remuneración por concepto de gestión aún no pagados y causados hasta la fecha de remoción.

**Parágrafo Segundo:** En cualquiera de los eventos contemplados en esta cláusula hasta la fecha de designación de su reemplazo y/o efectiva remoción del cargo, el Gestor Externo continuará siendo responsable por el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de este Reglamento.

En todo caso se entenderá que, desde la fecha de decisión de la remoción del Gestor Externo y hasta la fecha en que el nuevo gestor que sea designado empiece a cumplir con sus funciones, el Gestor Externo adelantará únicamente sus funciones de gestión y administración de las inversiones del Fondo y, en consecuencia, durante dicho periodo no adelantará transacciones de adquisición de nuevas inversiones para el Fondo o venta de aquellas que éste posea.

#### **Cláusula 4.2.7 Procedimiento de Remoción y Sustitución del Gestor Externo**

Para efectuar la remoción y sustitución del Gestor Externo se surtirá el procedimiento que se describe a continuación:

1. Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha en que la Sociedad Administradora haya tenido conocimiento de la ocurrencia de una causal de remoción del Gestor Externo conforme a la cláusula 4.2.6, deberá notificar a la Asamblea de Inversionistas del Fondo y en esa misma notificación citará a una reunión extraordinaria de este órgano la cual se celebrará a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación.
2. En la reunión de la Asamblea de Inversionistas del Fondo se verificará que la causal de remoción haya tenido lugar y se dejará constancia detallada en el acta de dicha reunión sobre (i) la causal ocurrida; (ii) los hechos que dieron lugar a la misma; (iii) las razones y explicaciones del Gestor Externo respecto a la causal; y (iv) la decisión de la Asamblea de Inversionistas del Fondo respecto a la remoción o no del Gestor Externo.
3. En caso de que la Asamblea de Inversionistas del Fondo decida remover al Gestor Externo, deberá informar de su decisión a la Sociedad Administradora, quien deberá notificar por escrito al Gestor Externo sobre la decisión de removerlo del cargo. En la decisión de remoción podrán votar todos los Inversionistas sin ninguna restricción aun cuando tuvieren alguna relación o vinculación con el Gestor Externo. Si el Gestor Externo es inversionista, se abstendrá de votar esta decisión.
4. Una vez notificado el Gestor Externo sobre la decisión de remoción, la junta directiva de la Sociedad Administradora deberá proceder a designar su reemplazo, dando cumplimiento al perfil que para el cargo exige el presente Reglamento. La designación del mismo quedará en todo caso sometida a la condición de celebración de un contrato con el designado, todo lo anterior, previo visto bueno de la Asamblea de Inversionistas del Fondo.

Parágrafo. La vinculación por parte de la Sociedad Administradora del Fondo de un nuevo gestor externo solo podrá realizarse en condiciones de mercado y por tanto no podrá recibir una



remuneración que no corresponda a valores de mercado para fondos de inversión similares al presente Fondo, al momento en que tenga lugar la remoción.

En ningún caso el nuevo gestor externo podrá estar vinculado con los Inversionistas ni con la Sociedad Administradora, ni ser vinculado con ingresos inferiores a los del Gestor Externo según establece el presente Reglamento

#### **Cláusula 4.2.8 Gerente del Fondo**

El Gestor Externo designará un gerente para el Fondo, persona natural de dedicación exclusiva, (el “Gerente”), junto con su respectivo suplente.

El Gerente deberá tener estudios de pregrado o posgrado en economía, administración, ingeniería o finanzas y contar con experiencia de más de cinco (5) años en actividades de inversión, financiamiento, gestión o administración de activos inmobiliarios o en la estructuración, inversión o financiamiento de proyectos inmobiliarios.

Además de las obligaciones establecidas en los artículos 3.1.5.2.1, 3.1.5.2.2 y 3.1.5.2.3 del Decreto 2555 y demás normas que los modifiquen, amplíen o reformen, dentro del ámbito de sus competencias teniendo en cuenta que es contratado por el Gestor Externo, el Gerente deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar la política de inversión del Fondo gestionado de conformidad con el Reglamento y buscando la mejor ejecución de las operaciones
2. En la toma de decisiones de inversión deberá tener en cuenta las políticas diseñadas por el Gestor Externo para identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos;
3. Asegurarse que la Sociedad Administradora cumpla con su obligación de documentar con detalle y precisión los problemas detectados en los envíos de información de la Sociedad Administradora a la Superintendencia Financiera de Colombia, categorizados por fecha de ocurrencia, frecuencia e impacto. Así mismo, asegurarse que cumpla con su deber de documentar los mecanismos implementados para evitar la reincidencia de las fallas detectadas;
4. Asegurarse de que el Gestor Externo cuente con personal idóneo para el cumplimiento de las obligaciones de información.
5. Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tenga acceso en desarrollo de sus funciones;
6. Proponer a los órganos de administración del Gestor Externo y del Fondo, el desarrollo de programas, planes y estrategias orientadas al cumplimiento eficaz de las obligaciones de información a cargo del mismo;

7. Cumplir con las directrices, mecanismos y procedimientos señalados por el Gestor Externo, y vigilar su cumplimiento por las demás personas vinculadas contractualmente, cuyas funciones se encuentren relacionadas con la gestión propia;
8. Informar al Gestor Externo para que este a su vez le informe a la junta directiva de la Sociedad Administradora y esta última le informe a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos que imposibiliten o dificulten el cumplimiento de sus funciones;
9. Presentar la información a la Asamblea de Inversionistas, de conformidad con lo señalado en el numeral 15 del artículo 3.1.3.1.3 del Decreto 2555 de 2010;
10. Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por el Gestor Externo y el Comité de Ética;
11. Acudir a la junta directiva de la Sociedad Administradora del Fondo en los eventos en que considere que se requiere de su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión del Fondo;
12. Ejercer una supervisión permanente sobre el personal vinculado a la gestión del portafolio del Fondo; y
13. Las demás establecidas en las normas aplicables, en el presente Reglamento o las asignadas por el Gestor Externo.

**Parágrafo 1:** El suplente solamente actuará en caso de ausencias temporales o absolutas del principal.

**Parágrafo 2:** El Gerente y su suplente podrán ser removidos directamente por el Gestor Externo, por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, establecidos en el presente Reglamento y en la normatividad aplicable.

#### **Cláusula 4.3            Órgano de asesoría**

##### **Cláusula 4.3.1        Comité de inversiones**

El Gestor Externo designará un Comité de Inversiones responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, teniendo en cuenta la política de riesgos de la Sociedad Administradora, y del Fondo (el “Comité de Inversiones”). Los miembros de este Comité se considerarán administradores de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

#### **i. Constitución**

El Comité de Inversiones estará compuesto por cinco (5) miembros, que no tendrán suplentes, quienes son los responsables del análisis de las inversiones que el Gestor Externo someta a su consideración, en las condiciones previstas en el presente Reglamento, así como de las políticas de inversión y desinversión. En cualquier caso, la responsabilidad por las decisiones de inversión será

exclusivamente del Gestor Externo. Hasta tres (3) miembros serán independientes de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo. Para estos efectos, se tendrán como miembros independientes aquellos que no sean empleados, administradores o accionistas, directa o indirectamente, de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo.

Dichos miembros deberán ser ejecutivos con más de quince (15) años de experiencia en el sector financiero y/o inmobiliario con un alto grado de responsabilidad y autoridad.

El Comité será nombrado por el Gestor Externo quien revisará la experiencia y formación correspondiente. Los miembros del Comité de Inversiones serán designados por periodos de dos (2) años.

Los miembros del Comité de Inversiones deberán revelar cualquier situación que consideren puede potencialmente llegar a generar un conflicto de interés en relación con el desempeño de sus cargos, situación que será evaluada por el Gestor Externo y el Comité de Ética.

Cualquier decisión sobre cambios de la composición del Comité de Inversiones y remoción de alguno o algunos de sus miembros, deberá ser informado por el Gestor Externo a la Sociedad Administradora, para que esta informe a los Inversionistas a través de los medios que para tal fin se han dispuesto en el presente Reglamento.

La constitución del Comité de Inversiones no exonera a los administradores del Gestor Externo de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas legales y en la normatividad aplicable.

Parágrafo: Los miembros del Comités de Inversiones deberán firmar un Acuerdo de Confidencialidad con la Sociedad Administradora, en su calidad de representante del Fondo y así mismo con el Gestor Externo.

## **ii. Reuniones**

El Comité de Inversiones se reunirá ordinariamente una vez al mes en la sede principal del Gestor Externo; también podrá reunirse extraordinariamente cuando las circunstancias lo requieran, previa convocatoria efectuada por cualquiera de los miembros del Comité de Inversiones a través del Gerente.

La convocatoria para reuniones deberá hacerse, por lo menos, con cinco (5) días hábiles de anticipación por medio de correo electrónico o carta enviada a la dirección registrada de cada miembro. La convocatoria deberá ser suscrita por el Gestor Externo. En la comunicación se indicará el día, la hora, el objeto y el sitio de la reunión, que podrá ser la sede principal del Gestor Externo o cualquier otro lugar que se designe. El Comité de Inversiones podrá sesionar válidamente sin necesidad de convocatoria previa cuando estén reunidos la totalidad de sus miembros.

De las reuniones se levantarán actas de conformidad con las normas del Código de Comercio para las sociedades anónimas. Las actas serán firmadas por quien presida la respectiva reunión y el secretario de la misma. Las actas de las decisiones adoptadas mediante reuniones no presenciales o cualquier otro mecanismo para la toma de decisiones deberán elaborarse y asentarse en el libro respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquél en que concluyó el acuerdo. Para llevar a cabo las reuniones de los miembros del Comité de Inversiones, se podrá acudir a cualquiera de los mecanismos establecidos en el Código de Comercio y la Ley 222 de 1995 respecto la celebración de reuniones de órganos sociales.

A las reuniones del Comité de Inversiones podrán asistir invitados especiales con voz y sin voto, incluyendo a la Sociedad Administradora y así mismo con el Gestor Externo.

### **iii. Quórum y mayorías decisorias**

Habrá quórum en las reuniones del Comité de Inversiones para sesionar con la asistencia de por lo menos tres (3) de sus cinco (5) miembros. Las decisiones se adoptarán cuando haya por lo menos tres (3) votos a favor. Es decir que recomendaciones que tengan más de un voto en contra se entenderán negadas. Para la toma de decisiones se deberá contar con el voto favorable de por lo menos un (1) miembro independiente.

### **iv. Funciones**

Corresponde al Comité de Inversiones el estudio y evaluación de las inversiones y desinversiones del portafolio del Fondo, de conformidad con la Política de Inversión prevista en el Reglamento y, en todo caso, las siguientes funciones especiales:

1. Recomendar la realización de inversiones en Activos Inmobiliarios de acuerdo con la Política de Inversión prevista en el Reglamento. El Comité de Inversiones, una vez revisada la viabilidad económica y jurídica del negocio, podrá recomendar al Gestor Externo para que ejecute la inversión correspondiente. El Comité de Inversiones recomendará al Gestor Externo el activo que debe adquirirse, el valor del mismo, la forma de pago, si debería tomar mecanismos de financiación para adquirirlo y el valor y garantía de los mismos.
2. Recomendar la venta de Activos Inmobiliarios. El Comité de Inversiones, una vez revisada la viabilidad económica y jurídica del negocio, podrá recomendar al Gestor Externo la venta correspondiente. El Comité de Inversiones recomendará al Gestor Externo el activo que debe venderse, el valor de venta y la forma de pago.
3. Manejar de forma integral la liquidez con el fin de asegurar que se cuenta con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones derivadas de las operaciones del Fondo, para lo cual deberá fijar las políticas de adquisición y liquidación de Inversiones de Liquidez, incluyendo la asignación de cupos de inversión por emisor y por clase de inversión.

4. Establecer las características y condiciones bajo las cuales el Fondo asume obligaciones de endeudamiento con terceros, conforme a lo previsto en la cláusula 3.5.
5. Analizar expectativas de evolución de los negocios y de las variables del mercado.
6. Velar porque no se presenten conflictos de interés en los negocios y operaciones del Fondo. En el evento en que se presentare un conflicto de interés, este se resolverá de acuerdo con el presente Reglamento-
7. Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en desarrollo de sus funciones. Esta obligación es permanente y no cesará aún después de haber dejado de ser miembro de este órgano.
8. Recomendar la redención parcial y anticipada de las Unidades de Participación de los Inversionistas y la distribución del Mayor Valor de la Unidad de Participación, de conformidad con lo previsto en la cláusula 5.9 del presente Reglamento.
9. Recomendar la apertura de Fondo para recibir nuevos Aportes cuando lo proponga el Gestor Externo conforme a la cláusula 5.4 del presente Reglamento.
10. Elaborar un informe de su gestión para ser presentado tanto en el informe de rendición de cuentas, como en la Asamblea de Inversionistas del Fondo.
11. Todas las demás establecidas en el presente Reglamento.

#### **v. Remuneración de los miembros del Comité de Inversiones**

La remuneración de los miembros independientes del Comité de Inversiones se considerará como un Gasto del Fondo y será definida por el Gestor Externo.

#### **vi. Procedimiento para la Remoción de los miembros del Comité de Inversiones**

El Gestor Externo podrá remover en cualquier momento a los miembros del Comité de Inversiones que no cumplan con las obligaciones y funciones que les corresponde.

#### **vii. Indemnidad**

El Fondo se obliga a mantener indemne al Gestor Externo, a la Sociedad Administradora y a los miembros del Comité de Inversiones, sus empleados y sus administradores, ante cualquier daño o gasto incurridos por éstos con ocasión de una acción legal, condena o reclamación que tenga relación con sus actuaciones u omisiones en relación con el Fondo y que no pueda ser imputable al dolo, mala fe o negligencia grave del Gestor Externo, Sociedad Administradora o los miembros del Comité de

Inversiones, sus empleados y sus administradores, siempre y cuando hayan ejercido sus funciones en cumplimiento del estándar de responsabilidad aplicable.

#### **Cláusula 4.4      Órganos de control**

##### ***Cláusula 4.4.1*      Revisor fiscal**

La revisoría fiscal del Fondo será realizada por el revisor fiscal de la Sociedad Administradora. La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal serán dadas a conocer a través del prospecto de inversión y del sitio web de la Sociedad Administradora.

Los informes sobre el Fondo realizados por el revisor fiscal serán independientes de los de la Sociedad Administradora.

#### **Cláusula 4.5      Administración de Conflictos de Interés**

La Sociedad Administradora y el Gestor Externo deberán contar con políticas y procedimientos para la gestión de los conflictos de interés que puedan afectar el desarrollo de sus funciones de conformidad con el sistema de gobierno corporativo que tengan implementado.

Sin perjuicio del cumplimiento de la regulación interna de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo, las situaciones que puedan constituir un conflicto de interés y que tengan relación con el funcionamiento del Fondo serán revisadas por un Comité de Ética, en los términos que se establecen en el presente Reglamento.

##### **Cláusula 4.5.1. Comité de Ética**

Corresponde al Comité de Ética identificar, conocer y decidir sobre las situaciones que puedan dar origen a conflictos de interés, de acuerdo con las políticas y procedimientos previstos en las cláusulas de este Reglamento.

Es responsabilidad de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, poner en conocimiento del Comité de Ética los potenciales conflictos de interés, para que sean resueltos dando aplicación a los principios que se establecen en la cláusula 4.5.2 del Reglamento, con la finalidad de proteger adecuadamente los intereses de los inversionistas.

##### **i. Constitución**

El Comité de Ética estará integrado por tres (3) miembros, los cuales deberán tener y certificar la calidad de independientes, según este término se define en artículo 44 de la ley 964 de 2005 y las normas que lo modifiquen, complementen o desarrollen. La Sociedad Administradora designará un (1) miembro y el Gestor Externo los otros dos (2) miembros.

Los miembros del Comité de Ética serán elegidos para periodos de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos por periodos iguales y removidos libremente por quien realizó la designación.

Los miembros del Comité de Ética no tendrán la calidad de administradores de la Sociedad Administradora ni del Gestor Externo.

#### ii. Reuniones

El Comité de Ética se deberá reunir cuando las circunstancias lo requieran. De cada una de las reuniones se elaborarán actas escritas, con el lleno de los requisitos previstos en el Código de Comercio y demás normas aplicables para las actas de asamblea de accionistas o juntas directivas de las sociedades por acciones, las cuales deberán ser elaboradas por la Sociedad Administradora del Fondo.

La convocatoria deberá hacerse, por lo menos, con cinco (5) días hábiles de anticipación por medio de correo electrónico o carta enviada a la dirección registrada de cada miembro. La convocatoria deberá ser suscrita por la Sociedad Administradora. En la comunicación se indicará el día, la hora, el objeto y el sitio de la reunión, que podrá ser la sede del Fondo o cualquier otro lugar que se designe. Las reuniones también podrán ser convocadas por el Gestor Externo, por cualquier miembro del Comité de Ética, por cualquier miembro del Comité de Inversiones y por Inversionistas del Fondo que representen por lo menos el diez por ciento (10%) de las Unidades de Participación suscritas o por la Superintendencia Financiera de Colombia.

A las reuniones podrán asistir el Gerente del Fondo y los representantes que la Sociedad Administradora designe para dicho propósito, los cuales participarán con voz pero sin voto.

**Parágrafo Primero:** Las reuniones del Comité de Ética podrán realizarse de manera presencial o no presencial conforme a las reglas establecidas por el Código de Comercio para las sociedades anónimas.

**Parágrafo Segundo.** Cualquier asunto que se debata al interior del Comité de Ética será considerado confidencial. Esta obligación será de carácter permanente mientras se tenga la calidad de miembro del Comité de Ética y estará vigente incluso después de la desvinculación del respectivo miembro del Comité de Ética. Los invitados a las reuniones del Comité de Ética deberán firmar un acuerdo de confidencialidad, emitido por el Comité, antes del inicio de la respectiva reunión, lo anterior con el fin de garantizar la absoluta reserva de la información recibida en cualquier reunión a la que asista como invitado a la reunión de Comité.

#### iii. Quórum y mayorías decisorias

Habrá quórum en las reuniones del **Comité de Ética** con la asistencia de por lo menos dos (2) de sus miembros. Las decisiones se adoptarán con el voto favorable de por lo menos dos (2) de sus miembros.

#### iv. Funciones

El Comité de Ética tendrá las siguientes funciones:

- a) Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en desarrollo de sus funciones;
- b) Conocer, evaluar y decidir la forma de administrar aquellas situaciones que puedan dar lugar a eventuales conflictos de interés. Cuando se trate de un conflicto de interés relacionado con las Inversiones, la determinación de la forma de administrar el conflicto deberá hacerse antes de que el Fondo realice la inversión;
- c) Darse y aprobar su propio reglamento de funcionamiento y;
- d) Las demás establecidas en el presente Reglamento.

v. Remuneración de los miembros del Comité de Ética

Los miembros del Comité de Ética tendrán una remuneración fija por sesión a cargo del Fondo. La remuneración por sesión será de un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

#### **Cláusula 4.5.2. Principios de actuación para la prevención de conflictos de interés**

Cuando se presente una situación que pueda dar lugar a un potencial conflicto de interés, la Sociedad Administradora, el Gestor Externo, el Gerente del Fondo, los miembros del Comité de Inversiones, así como los funcionarios o personal vinculados con los mismos, deberán actuar privilegiando en todo caso los intereses de los Inversionistas.

Los administradores y empleados de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo se encuentran en una situación de conflicto de interés cuando no es posible la satisfacción simultánea de dos intereses afecten el funcionamiento del Fondo.

De otra parte, con el fin de prevenir, mitigar o evitar adecuadamente los potenciales conflictos de interés, los administradores y empleados de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo deberán adoptar las siguientes conductas:

1. Actuar con independencia, autonomía y diligencia y con base en información que según su leal saber y entender sea confiable y completa y, en consecuencia, en caso de que en su opinión no lo sea, exigir que se complete y/o corrija.
2. Abstenerse de aprovechar la información o las oportunidades de negocio que conozcan como miembro de algún órgano del Fondo en beneficio propio de manera directa o indirecta;
3. La Sociedad Administradora y el Gestor Externo, así como también sus respectivos administradores, empleados, y/o accionistas, involucrados con la administración y gestión del Fondo no podrán realizar inversión alguna en activos en los cuales el Fondo haya realizado Inversiones o estén evaluando la posibilidad de hacerlo, para su propio beneficio o de otras sociedades en las cuales participe. Sin embargo, deberá tenerse en cuenta que el Gestor Externo podrá invertir hasta el 15% del valor del Fondo y deberá mantener esta inversión por



lo menos 1 año<sup>3</sup>, de conformidad con el Numeral 2 del Artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010, y en tal calidad realizará inversiones indirectas a través del Fondo. Igualmente, los empleados, accionistas y/o administradores del Gestor Externo podrán realizar inversiones en el Fondo a través del Gestor Externo y/o a través de las alternativas de inversión creadas para estos fines en el mercado;

4. Abstenerse de aprovechar en beneficio propio, o de sus accionistas, los activos e Inversiones del Fondo.
5. Identificar las situaciones generadoras de conflictos de interés, según las reglas establecidas en el presente Reglamento, la normatividad aplicable y las directrices señaladas por el Comité de Ética;
6. El Comité de Inversiones deberá velar porque no existan conflictos de interés en los negocios y actuaciones del Fondo. No obstante la diligencia del Comité de Inversiones, si se llegaren a presentar conflictos de interés, atendiendo al deber de lealtad, de equidad y de justicia, el Comité de Inversiones deberá resolver estos conflictos en favor del Fondo.
7. Otorgar igual tratamiento a los inversionistas que se encuentren en las mismas condiciones objetivas;
8. Actuar evitando la ocurrencia de situaciones que pongan en riesgo la normal y adecuada continuidad de la operación del Fondo, o la integridad del mercado;
9. Consagrar su actividad de administración del Fondo exclusivamente a favor de los intereses de los inversionistas.
10. La Sociedad Administradora debe llevar por separado la contabilidad de cada Fondo que administre, de acuerdo con las reglas establecidas por la SFC;
11. Establecer un adecuado manejo de información relativa al Fondo para evitar conflictos de interés y uso indebido de información privilegiada, incluyendo la reserva o confidencialidad que sean necesarias;
12. La Sociedad Administradora debe limitar el acceso a la información relacionada con el Fondo.

**Parágrafo.** Las relaciones económicas del Fondo con la Sociedad Administradora, el Gestor Externo, el Gerente, los miembros del Comité de Inversiones, se llevarán a cabo dentro de las limitaciones y condiciones establecidas por las normas pertinentes, y las regulaciones sobre prevención, manejo y resolución de conflictos de interés.

#### **Cláusula 4.5.3. Potenciales situaciones de conflicto de interés**

Serán consideradas como situaciones de potencial conflicto de interés con respecto a la Sociedad Administradora o del Gestor Externo o del Gerente o a los miembros del Comité de Inversiones, las previstas en el artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010, así como las demás que se identifiquen en el desarrollo de las operaciones del Fondo.

---

<sup>3</sup> Modificación aprobada con acta de JD 385 del 26-01-2021 y oficio de SFC No. 2021024549 del 02-02-2021

Estas situaciones podrán ser gestionadas y administradas siguiendo las recomendaciones del Comité de Ética y por tanto el Gestor Externo podrá realizar las operaciones que den origen a la situación siempre que cumpla con las directrices de dicho comité.

#### **Cláusula 4.5.4. Procedimiento para la administración de conflictos interés**

Cuando se presente alguna situación que pueda constituir un eventual conflicto de interés se deberá proceder de la siguiente forma:

1. Los conflictos de interés deberán ser puestos en conocimiento del Comité de Ética por parte de la Sociedad Administradora, el Gestor Externo, el Gerente del Fondo, el Comité de Inversiones y sus miembros y en general, por parte de cualquier órgano del Fondo y personas naturales o jurídicas vinculadas al mismo.
2. El Comité de Ética analizará la situación y podrá tomar algunas de las siguientes decisiones: (i) que no existe conflicto de interés, (ii) que el conflicto de interés se puede administrar y para el efecto determinar los mecanismos que permitan una adecuada gestión de la situación, y (iii) que no es posible llevar a cabo una operación o actuación.
3. Las decisiones del Comité de Ética serán comunicadas a la Sociedad Administradora, al Gestor Externo y a las personas que tengan interés en sus determinaciones para asegurar su debido cumplimiento.

### **Capítulo V. Constitución y redención de participaciones**

#### **Cláusula 5.1 Vinculación**

Para ingresar al Fondo, el inversionista deberá aceptar las condiciones establecidas en el presente Reglamento, el cual podrá consultar en la página web [www.fiduoccidente.com](http://www.fiduoccidente.com) junto con otra información relacionada con el Fondo, y hacer la entrega efectiva de sus Aportes, así como proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente, SARLAFT, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas, lavado de activos y financiación del terrorismo, los cuales le serán solicitados por la fuerza de ventas al momento de vincularse.

El Inversionista, a través de los documentos de vinculación al Fondo, podrá designar una o varias personas para que dispongan de los recursos invertidos en el Fondo. Si la designación se realiza bajo la conjunción “Y” la disposición de los recursos requerirá del consenso del Inversionista y todas las personas que haya designado.

Si la designación se realiza bajo la conjunción “O” el manejo y disposición de los recursos de la inversión podrá provenir del inversionista o cualquiera de las personas designadas. Para todos los efectos legales, las personas designadas no se encuentran vinculadas al Fondo ni son clientes o usuarios de la Sociedad Administradora. Todos los derechos y obligaciones aplicables derivados de la

inversión en el Fondo serán cumplidos por la Sociedad Administradora exclusivamente frente al Inversionista, sin perjuicio de la autorización otorgada a los designados de disponer o manejar los recursos invertidos.

A la dirección física o electrónica que registre se le enviará todas las comunicaciones que se produzcan en desarrollo del Reglamento, la cual permanecerá vigente mientras no sea modificada a través de documento escrito firmado por el inversionista y entregado en las oficinas de la Sociedad Administradora directamente, a la entidad con la cual se haya celebrado contrato de uso de red, o a los corresponsales contratados para la distribución del Fondo, o a la dirección de correo electrónica registrada en la fiduciaria.

Una vez el inversionista realice la entrega efectiva de recursos y se identifique plenamente la propiedad de los recursos correspondientes dicho valor será convertido en Unidades de Participación, al valor de la unidad vigente determinado de conformidad con la Cláusula 6.3 del presente Reglamento. La Sociedad Administradora deberá expedir una constancia por el recibo de los recursos, una vez éstos se encuentren disponibles.

La cantidad de Unidades de Participación que represente el aporte o la constitución se encontrará a disposición del inversionista por medio electrónico, o en la oficina donde efectuó la transacción, o la entidad con la cual la Sociedad Administradora suscriba contratos de uso de red, a partir de primer Día Hábil inmediatamente siguiente a la fecha efectiva de la operación en el Fondo, mediante la emisión de un documento representativo de la participación (el "Documento Representativo de la Participación").

**Parágrafo 1:** La expedición del Documento Representativo de la Inversión Participación podrá solicitarse en cualquier oficina de atención al público o por los medios electrónicos de la Sociedad Administradora o de la entidad con la cual la Sociedad Administradora suscriba contratos bancarios de utilización de red y dentro del horario establecido. Un inversionista podrá tener una o varias inversiones en el Fondo, las cuales quedarán en firme a partir de que la Sociedad Administradora las acepte y reciba el dinero para cada una de ellas.

**Parágrafo 2:** Los Aportes podrán efectuarse en dinero, cheque, transferencia de recursos, o cualquier otro medio idóneo acordado con la Sociedad Administradora, Aportes los cuales se podrán efectuar en las oficinas de la Sociedad Administradora, sus agencias o sucursales, o en las oficinas de las entidades con las que haya celebrado contratos de uso de red. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web [www.fiduoccidente.com](http://www.fiduoccidente.com) las oficinas que estarán facultadas para recibir Aportes. Las cuentas bancarias a través de las cuales se podrán efectuar transferencia de recursos serán informadas al momento de la vinculación del inversionista.

No se admitirán cheques de plazas distintas a aquellas en la cual se hace el aporte o constitución. Para todos los efectos, los Aportes que se constituyan con cheque, así como las adiciones a éstos, estarán condicionados a que el instrumento haya sido pagado y los recursos se encuentren disponibles en el Fondo. Por ende, si el cheque con el que se efectúa el aporte no resultare pagado, se considerará que el aporte nunca existió, se procederá a efectuar las anotaciones contables pertinentes a anular la operación y a devolver el título valor no pagado, sin perjuicio de que la

Sociedad Administradora pueda exigir, a título la sanción prevista en el artículo 731 del Código de Comercio.

Si la entrega de recursos se efectúa por medio de transferencia bancaria o consignación en las cuentas exclusivas del Fondo, el inversionista deberá informar de manera inmediata de esta situación por medio electrónico y su transacción se considerará en firme, una vez la entidad financiera haya confirmado el pago de dicha transferencia. En el caso que los inversionistas no informen a la sociedad sobre la entrega de recursos, la Sociedad Administradora contabilizará estos recursos en la cuenta "Aportes por identificar", y una vez se identifique el inversionista y éste suministre por los canales establecidos a la Fiduciaria los soportes que comprueben su legítima propiedad, se procederá a efectuar el ajuste respectivo por el capital más los rendimientos.

**Parágrafo 3:** Para la recepción de los Aportes y constituciones en el Fondo de los inversionistas se aplicará el horario publicado en la página web de la Sociedad Administradora el cual se encuentra a disposición del inversionista en la dirección [www.fiduoccidente.com](http://www.fiduoccidente.com). Cuando los recursos sean depositados o informados después del horario establecido se entenderá como realizado el Día Hábil siguiente.

**Parágrafo 4:** La Sociedad Administradora se reserva el derecho de admisión de inversionistas al Fondo, así como la recepción de Aportes posteriores a la misma.

**Parágrafo 5:** en el caso de Reapertura del Fondo los inversionistas podrán realizar Aportes adicionales al Fondo, para lo cual serán aplicables las reglas establecidas en la presente cláusula en cuanto a la constitución de Unidades de Participación y se contabilizarán como un mayor valor de la inversión inicial. Se podrán realizar inversiones adicionales en los periodos de Reapertura del Fondo.

**Parágrafo 6:** Así mismo, para la vinculación al Fondo se deberá dar cumplimiento a las disposiciones sobre lavado de activos contenidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, así como todas aquellas normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Parágrafo 7:** Los inversionistas podrán realizar Aportes en especie siempre que así se haya autorizado por el Gestor Externo, previa aprobación por parte del Comité de Inversiones, de conformidad con lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 3.1.1.6.1 del Decreto 2555 y en todo caso se deberán observar las reglas establecidas el artículo 3.5.1.1.5 del mismo decreto.

Cuando se trate de Aportes en especie, los mismos deberán ser Activos Inmobiliarios que se ajusten al objetivo de inversión del Fondo.

Los Aportes en especie consistentes en inmuebles deberán cumplir con los mismos requisitos que tiene el Fondo para cuando va a invertir en este tipo de activos, de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento.

## Cláusula 5.2                      Número mínimo de inversionistas y límites a la participación

El Fondo deberá tener como mínimo dos (2) inversionistas. Ningún inversionista podrá poseer directa o indirectamente una participación que exceda del sesenta (60%) por ciento del valor del patrimonio del Fondo, en los términos establecido en el artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010.

La Sociedad Administradora tendrá un plazo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de inicio de operaciones para reunir el monto mínimo de participaciones al que se refiere el artículo 3.1.1.3.5 del Decreto 2555 de 2010. En caso de no alcanzarse dicho número de Inversionistas o monto mínimo de participaciones, la Sociedad Administradora procederá a la liquidación del Fondo conforme a lo dispuesto en el Capítulo XIII del presente Reglamento.

Cuando por circunstancias no imputables a la Sociedad Administradora, como situaciones extraordinarias, imprevistas o imprevisibles en el mercado, uno o varios inversionistas llegare(n) a tener una participación superior al límite aquí establecido, la Sociedad Administradora podrá adelantar con el(os) respectivo(s) inversionista(s), un plan de desmonte de la participación en exceso hasta alcanzar el límite permitido de participación. El inversionista no podrá superar un término de hasta dos (2) meses con una participación superior al límite establecido, para lo cual se podrán efectuar redenciones parciales.

Se pondrá a disposición del inversionista(s) los recursos resultantes de conformidad con lo señalado por éste(os). En ausencia de instrucciones, la Sociedad Administradora procederá a liquidar la parte excedente de la participación y a ponerla a disposición del inversionista o a consignarla en la cuenta bancaria señalada por el inversionista al momento de su vinculación. El cumplimiento de esta disposición no dará lugar al reconocimiento de rendimientos de parte del Fondo y/o de la Sociedad Administradora en caso que el exceso deba ponerse a disposición del inversionista a través de la expedición de un cheque por no existir o no tener información sobre alguna cuenta bancaria abierta a nombre del Inversionista. En el evento en que un inversionista traslade recursos con el fin de realizar nuevos Aportes al Fondo que excedan en límite de participación aquí establecido, la Sociedad Administradora podrá abstenerse de realizar el incremento o de hacerlo parcialmente y procederá a devolver los recursos no invertidos en el Fondo, después de deducir los gastos correspondientes.

La Sociedad Administradora podrá invertir en el Fondo, caso en el cual el porcentaje máximo de su participación no podrá superar el quince por ciento (15%) del valor de la respectivo Fondo al momento de hacer la inversión y deberá conservar su participación durante un plazo mínimo de un (1) año.

### **Cláusula 5.3 Tipos de Participación y Representación de las participaciones**

Los Aportes de los inversionistas en el Fondo estarán representados en derechos de participación.

Las Unidades de Participación en el Fondo se constituirán a medida que el Inversionista realice el desembolso o transfiera sus Aportes. El Fondo tendrá cuatro (4) tipos de Unidades de Participación las cuales describen se la siguiente forma:

1. Tipo A: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo igual o inferior a cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (5.000 smmlv).
2. Tipo B: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo igual o inferior a treinta mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (30.000 smmlv) pero superior a cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (5.000 smmlv).
3. Tipo C: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo igual o inferior a ochenta y cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (85.000 smmlv) pero superior a treinta mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (30.000 smmlv).
4. Tipo D: Este tipo de participación corresponderá a los inversionistas que mantengan un saldo en el Fondo superior a ochenta y cinco mil salarios mínimos mensuales legales vigentes (85.000 smmlv).

Los Tipos de Participación tienen los mismos derechos establecidos en el presente Reglamento y en la normatividad aplicable. La diferencia entre las participaciones tiene como único efecto el valor de las comisiones aplicables a las mismas como se establece en las cláusulas 7.2 y 7.3.

El movimiento de un Inversionista entre un Tipo de Unidades de Participación y otro, se dará únicamente con ocasión de la realización de nuevos Aportes o la redención de Unidades de Participación en el Fondo, lo cual dará lugar a que un Inversionista se ubique entre los límites establecidos para cada Tipo de Unidades de Participación. No habrá movimientos entre Tipo de Unidades de Participación como resultado de la valorización o desvalorización de Unidades de Participación.

Los derechos de los Inversionistas estarán representados en valores en los términos del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y en las normas que la reglamenten, modifiquen, sustituyan o deroguen los cuales tendrán el carácter y las prerrogativas propias de los títulos valores, a excepción de la acción cambiaria de regreso y serán negociables

La Sociedad Administradora deberá expedir y poner a disposición del Inversionista, tan pronto tenga la disponibilidad de los recursos desembolsados, el comprobante de su inversión en el Fondo y, a más tardar el día hábil siguiente a la fecha de desembolso, pondrá a disposición del Inversionista la constancia de los Aportes, que incorpore su participación en el Fondo, identificando el número de Unidades de Participación que le correspondan, todo de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.1.6.1. del Decreto 2555 de 2010.

El Documento Representativo de la participación contendrá la siguiente información: fecha de expedición, nombre del Fondo, denominación de la Sociedad Administradora, nombre e identificación del inversionista, valor nominal de la inversión, valor de la unidad a la fecha en que se realiza la inversión, número de unidades que representa la inversión, entidades con las que se haya suscrito convenio de uso de red y las siguientes advertencias:

“El presente documento no constituye título valor, tampoco constituye un valor, ni será negociable; tan sólo establece el monto de las participaciones en el momento en que se realiza el aporte por parte del inversionista. El valor de las participaciones depende de la valoración diaria del portafolio a precios de mercado.”

“Las obligaciones de la Sociedad Administradora relacionadas con la administración del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos de inversión colectiva no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Inversión de Garantías de Instituciones Financieras-FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo de inversión colectiva.”

**Parágrafo 1:** El inversionista podrá negociar sus Unidades de Participación dentro del Fondo de acuerdo con el siguiente procedimiento: los Documentos Representativos de la participación dentro del Fondo del inversionista serán cedibles a través de la cesión de posición contractual, caso en el cual la Sociedad Administradora se reserva el derecho de consentir en la cesión propuesta, para lo cual el inversionista notificará a la Sociedad Administradora en los términos del artículo 887 y siguientes del Código de Comercio, para lo cual el cesionario deberá allegar la información señalada en la Cláusula 5.1 del presente Reglamento.

En todo caso, la Sociedad Administradora, se reserva el derecho de admisión de inversionistas al Fondo. Dichas cesiones estarán sujetas a la aplicación de las normas tributarias vigentes y estarán a cargo del inversionista cedente y será deducido del valor de la transacción.

**Parágrafo 2:** Cada aporte recibido se dividirá entre el valor de la unidad para ese día y el resultado será el número de unidades. La suma de unidades de cada inversionista representa su participación en el Fondo.

Parágrafo 3 las participaciones podrán estar inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE – y/o en cualquier sistema de negociación de valores cuando así lo decida la sociedad administradora

## **Cláusula 5.4            Periodos de Reapertura del Fondo**

Cuando el Gestor Externo lo solicite se podrán establecer periodos de Reapertura del Fondo, durante los cuales se habilitará la recepción de Aportes, hasta por el valor que autorice la Sociedad Administradora, con sujeción a las reglas previstas en las siguientes cláusulas.

### **5.4.1.    Notificación del Período de Reapertura del Fondo**

La Sociedad Administradora notificará la decisión de iniciar un Periodo de Reapertura del Fondo y las condiciones de su funcionamiento a los Inversionistas mediante correo

electrónico dirigido a la última dirección registrada y al público en general a través de comunicado divulgado en la página web de la Sociedad Administradora, de conformidad con los mecanismos de información establecidos en la cláusula 2.9 del presente Reglamento.

#### **5.4.2. Oferta de Adquisición de las nuevas Unidades de Participación**

Los interesados deben presentar su Oferta de Adquisición para comprar las Unidades de Participación ofrecidas en los plazos y condiciones fijados en la comunicación de inicio del Periodo de Reapertura. La Oferta de Adquisición podrá ser por cualquier valor y la asignación de Unidades de Participación se realizará de conformidad con las reglas establecidas en la cláusula siguiente. Los interesados entienden y aceptan que la asignación de Unidades de Participación podrá ser por un número inferior al ofertado en caso de que la demanda exceda la disponibilidad de Unidades de Participación.

#### **5.4.3. Asignación de las Unidades de Participación**

Vencido el plazo para la recepción de las ofertas la Sociedad Administradora procederá a la asignación de las Unidades de Participación disponibles en el respectivo Período de Reapertura del Fondo de conformidad con las siguientes reglas:

- a. Las Unidades de Participación ofrecidas se adjudicarán primero entre los Inversionistas que presentaron Ofertas de Adquisición conforme al Derecho de Preferencia.

En caso de que el número de Unidades de Participación demandadas a través de las Ofertas de Adquisición sean superior al número disponible de Unidades de Participación se adjudicará teniendo en cuenta los porcentajes de participación que los Inversionistas tengan en el Fondo.

Se desestimarán las ofertas de adquisición de los Inversionistas que no puedan ser satisfechas conforme a la regla anterior y cuyo monto sea inferior al monto mínimo de vinculación establecido en la cláusula 5.10 de este Reglamento.

- b. Si después de aplicar lo previsto en el literal a) anterior llega a presentarse un remanente de nuevas Unidades de Participación a todas las personas que presentaron Ofertas de Adquisición se les adjudicará el monto mínimo de vinculación establecido en la cláusula 5.10 de este Reglamento.

Si aplicando la regla anterior todavía quedaren Unidades de Participación disponibles, las mismas se adjudicarán a prorrata teniendo en cuenta los porcentajes que las respectivas Ofertas de Adquisición no atendidas representan sobre el número total de Unidades de Participación remanente.

Se desestimarán las ofertas de adquisición de los Inversionistas que no puedan ser satisfechas conforme a la regla anterior y cuyo monto sea inferior al monto mínimo de vinculación establecido en la cláusula 5.10 de este Reglamento.



#### **5.4.4. Valor del aporte y forma de pago**

El valor del aporte que debe realizar el Inversionista, cuya Oferta de Adquisición fue aceptada, corresponderá al número de Unidades de Participación asignadas multiplicado por el valor de la Unidad de Participación.

El valor del aporte deberá ser pagado íntegramente en la fecha prevista para el efecto en las condiciones que rigen el respectivo Período de Reapertura y en caso de que no se entregue en el plazo indicado, la Sociedad Administradora queda facultada para reasignar las Unidades de Participación, adjudicadas y no pagadas, de conformidad con las reglas establecidas en la cláusula 5.4.3 del presente Reglamento.

Los Aportes en especie se realizarán en las condiciones que negocie el Gestor Externo con el inversionista de acuerdo con las políticas de inversión establecidas en el presente Reglamento.

#### **5.4.5. Derecho de Preferencia**

Los Inversionistas del Fondo tendrán el derecho preferente, pero no la obligación de adquirir nuevas Unidades de Participación, en cada Período de Reapertura. En caso de que no se pueda atender en su totalidad las Ofertas de Adquisición, las Unidades de Participación disponibles se asignarán teniendo consideración el porcentaje de participación que los Inversionistas tengan en el Fondo para la fecha en la cual se tome la decisión de iniciar el Período de Reapertura del Fondo.

El Derecho de Preferencia que tiene cada Inversionista a suscribir Unidades de Participación no es negociable.

Si el Inversionista con Derecho de Preferencia no entrega la Oferta para Adquirir Unidades de Participación dentro del término establecido para el respectivo Período de Reapertura, se considerará que el Inversionista ha renunciado irrevocablemente al ejercicio del mismo y, por lo tanto, la Sociedad Administradora podrá adjudicar a otros oferentes las Unidades de Participación restantes de conformidad con las reglas previstas en la cláusula 5.4.3.

### **Cláusula 5.5 Desmaterialización de los Aportes**

La emisión de tales valores se adelantará en forma desmaterializada, por lo que los Inversionistas renuncian a la posibilidad de materializarlos.

Los valores representativos de las participaciones de los Inversionistas del Fondo que han sido colocados en el mercado primario y en el mercado secundario están representados a su vez en un Título Global o Macro Título, el cual comprende la totalidad de los derechos de participación del Fondo, por lo tanto, se entiende que dichos valores son desmaterializados.

Dicho Macro Título hace las veces de Documento Representativo de Participación de qué trata el artículo 3.1.1.6.4 del Decreto 2555 de 2010.

Teniendo en cuenta que en virtud de la Ley 27 de 1990 y del Decreto Reglamentario 437 de 1992 se crearon y regularon las Sociedades Administradoras de Depósitos Centralizados de Valores, cuya función principal es recibir en depósito los valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores para su custodia y administración eliminando el riesgo de su manejo físico, la custodia, la distribución del mayor valor de la unidad y/o las redenciones totales o anticipadas serán realizadas por DECEVAL S.A., conforme a los términos del contrato de prestación de servicios para la custodia y pago desmaterializado de los valores emitidos por el Fondo que se ha suscrito entre la Sociedad Administradora y DECEVAL S.A.

#### **Cláusula 5.6 Reglas para la Transferencia y registro de Gravámenes**

Por ser desmaterializados, los valores representativos de los derechos de participación de los Inversionistas del Fondo se transferirán mediante anotación en cuenta en las subcuentas de depósito a nombre de cada uno de los Inversionistas en DECEVAL S.A.

La Sociedad Administradora del Fondo informará e indicará a éste el número de cuenta de cada Inversionista primario en la cual se deben realizar los abonos de las sumas respectivas como distribución del mayor valor de la unidad y/o al pago de redenciones, siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones de DECEVAL S.A.

Para las negociaciones que se lleven a cabo en el mercado secundario de estos valores representativos de la inversión, los Inversionistas y/o comisionistas deberán informar el número de cuenta en la cual se deben realizar los abonos de las sumas respectivas como distribución del mayor valor de la unidad y/o al pago de redenciones, de acuerdo con el procedimiento establecido en el reglamento de Operaciones de DECEVAL S.A.

La prenda de los valores representativos de los derechos de participación desmaterializados se considerará perfeccionada cuando sea registrada en la respectiva subcuenta de depósito a nombre del Inversionista que suscriba la prenda.

Para todo lo referente al embargo, secuestro, remate o cualquier otro trámite referente a la enajenación, transferencia o gravámenes de dichos valores, se dará aplicación a las reglas contenidas en el Reglamento de Operaciones de DECEVAL S.A., o en su defecto, a cualquier norma que lo sustituya, adicione o modifique

#### **Cláusula 5.7 Indivisibilidad de los Aportes**

Los valores representativos de los derechos de participación del Fondos son indivisibles y, en consecuencia, cuando por cualquier causa legal o convencional uno de estos valores pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común y único que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de Inversionista legítimo del mismo y deberá comunicarlo así a la Sociedad Administradora. En el evento de no ser realizada y comunicada tal designación, la Sociedad

Administradora podrá aceptar como representante, para todos los efectos, a cualquiera de los Inversionistas anotados en la respectiva subcuenta del correspondiente valor.

Lo anterior sin perjuicio de que los Inversionistas puedan englobar y/o fraccionar sus valores representativos de los derechos de participación en el Fondo, previa solicitud que en tal sentido hicieran a DECEVAL, previa información a la Sociedad Administradora.

#### **Cláusula 5.8 Redención de participaciones**

Es la devolución total de los Aportes realizados por los Inversionistas una vez se cumpla el término de duración del Fondo. No obstante, podrá haber redenciones parciales y anticipadas y distribución del mayor valor de la participación en los términos del presente Reglamento y de los artículos 3.1.1.7.4 y 3.1.1.7.5 del Decreto 2555 de 2010.

El procedimiento de redención o distribución del mayor valor de participaciones será efectuado directamente por DECEVAL S.A. a cada uno de los Inversionistas del Fondo, en razón a que la emisión de valores representativos de los derechos de participación del Fondo será, en todos los casos, desmaterializada.

Al vencimiento del término de duración del Fondo, la redención de participaciones se realizará conforme al procedimiento de liquidación establecido en el Reglamento y en lo previsto en el Decreto 2555 de 2010.

Los impuestos que se generen por la redención o distribución del mayor valor de participaciones estarán a cargo del Inversionista.

#### **Cláusula 5.9 Redenciones parciales y anticipadas**

El Fondo, por recomendación del Gestor Externo, podrán redimir parcial y anticipadamente las participaciones, en los siguientes eventos:

1. Por ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos;
2. De manera periódica, el mayor valor de los Aportes de los inversionistas de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del Fondo; y
3. Cuando se trate de ingresos esporádicos del Fondo, tales como, pero sin limitarse a ingresos por pago de multas a favor del Fondo, comisiones, premios, devoluciones, reembolsos o descuentos, y en general, cualquier otro ingreso que reciba el Fondo.

En estos casos, la redención se realizará a prorrata de las participaciones de los inversionistas en el Fondo y la misma tendrá como límite el valor inicial de la unidad de conformidad con el artículo 3.1.1.7.4. del Decreto 2555 de 2010.

El pago efectivo implicará una reducción en el número de Unidades de Participación en circulación y deberá hacerse a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha indicada por el Gestor Externo para la redención anticipada.

La redención parcial de las Unidades de Participación será obligatoria para todos los Inversionistas quienes no podrán solicitar que se reinviertan los recursos a redimir.

En el extracto se le informará al inversionista (i) el número de unidades redimidas;(ii) el valor en pesos al cual fueron redimidas dichas unidades; y (iii) la Retención en la Fuente efectuada si hubiere lugar.

El valor de las unidades de participación que se rediman será cancelado de acuerdo con las instrucciones precisas señaladas por el inversionista.

El inversionista podrá hacer uso de los medios electrónicos registrados al momento de la vinculación para realizar cualquier movimiento de adición o retiro sobre su inversión.

**Parágrafo 1:** La totalidad de los impuestos que se generen por la redención de participaciones estarán a cargo del inversionista y se considerará como un mayor valor de retiro. Ello de conformidad con las normas que lo regulen.

#### **Cláusula 5.10      Monto Mínimo de Vinculación**

El monto mínimo de vinculación será de 6 SMMLV (Salario Mínimo Legal Mensual Vigente) y el monto mínimo de permanencia será de 3 SMMLV (Salario Mínimo Legal Mensual Vigente).

Cuando algún inversionista llegare a tener un monto inferior al límite aquí establecido, la Sociedad Administradora deberá de forma inmediata informarle tal situación vía telefónica y/o por escrito al inversionista y procederá a girar y/o consignar en la cuenta bancaria señalada por el inversionista al momento de su vinculación, los recursos entregados por el inversionista y procederá a desvincularlo del Fondo. El cumplimiento de esta disposición no dará lugar al reconocimiento de rendimientos de parte del Fondo y/o de la Sociedad Administradora en caso que el defecto deba ponerse a disposición del inversionista a través de la expedición de un cheque por no existir o no tener información alguna sobre alguna cuenta bancaria abierta a nombre del Inversionista.

La Sociedad Administradora cuenta con mecanismos de control operativos suficientes para evitar que el monto mínimo de permanencia se incumpla por efectos de retiros.

### **Capítulo VI. Valoración del Fondo y de las participaciones**

De conformidad con lo dispuesto por el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, la valoración del Fondo y sus respectivas Unidades de Participación se determinarán aplicando los mecanismos de valoración allí previstos, o cualquier norma que la modifique o sustituya, el valor

del Fondo será calculado diariamente, con base en la diferencia entre el valor de sus activos y el valor de sus pasivos.

#### **Cláusula 6.1 Valor Inicial de la unidad**

El valor inicial de la unidad con que inició operaciones este Fondo es de \$10.000 pesos.

#### **Cláusula 6.2 Valor del Fondo**

De conformidad con lo dispuesto por el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera, el valor del Fondo al cierre del periodo de valoración será el resultante de restar a las partidas activos del mismo, las partidas pasivas así:

$$VFC_t = VFC_{t-1} + \text{Partidas activas del día } t - \text{Partidas pasivas del día } t$$

Donde:

$VFC_t$  = Valor del Fondo al cierre del día t.

$VFC_{t-1}$  = Valor de cierre del Fondo del día t-1

A su vez, la determinación del valor de pre-cierre de Fondo se hará así:

$$PCF_t = VFC_{t-1} + RD_t$$

Donde:

$PCF_t$  = Valor de Precierre del Fondo del período t.

$VFC_{t-1}$  = Valor del Fondo al cierre de operaciones del período t-1.

$RD_t$  = Resultados del período t (Ingresos menos Gastos del día t).

**Parágrafo 1:** El valor neto del Fondo será expresado en moneda y en unidades al valor de la unidad que rige para las operaciones del día.

#### **Cláusula 6.3 Valor de la unidad**

El valor de la unidad del Fondo vigente para el día y aplicable a las operaciones realizadas en determinada fecha, estará dado por el valor de pre-cierre del día del Fondo dividido entre el número total de unidades al cierre de operaciones del día.

El valor de la unidad de participación vigente para el período t se calculará así:

$$VUO_t = PCF_t / NUC_{t-1}$$

Donde:  $VUO_t$ = Valor de la unidad de participación para las operaciones del día t.

$PCF_t$ = Precierre del Fondo para el día t.

$NUC_{t-1}$ = Número de Unidades de Participación del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.

#### **Cláusula 6.4 Periodicidad de la valoración**

La valoración del Fondo se hará diariamente, por lo que los rendimientos de ésta se liquidarán y abonarán con la misma periodicidad.

#### **Cláusula 6.5 Valoración de los activos aceptables para invertir**

##### **6.5.1. Valoración de los Activos Inmobiliarios.**

De conformidad con lo previsto en el numeral 3.2 del Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera, el proveedor de precios designado como oficial por la Sociedad Administradora no cuenta con la experiencia idónea para determinar el valor razonable de los Activos Inmobiliarios.

Se entenderá como experiencia idónea para realizar la valoración de los Activos Inmobiliarios, a aquel tercero que: (i) Este registrado en el Registro Nacional de Avaluadores (RNA), (ii) Este registrado en el registro Abierto de Avaluadores (RAA), (iii) Cuento con la membresía del “Appraisal Institute” o del “Royal Institute of Chartered Surveyors”, y (iv) pueda demostrar una experiencia específica relevante en los doce (12) meses anteriores a la realización de la valoración.

Con base en lo anterior, se designarán terceros independientes para que en calidad de valoradores provean el valor de los Activos Inmobiliarios y desarrollen aquellas metodologías que cumplan con el objetivo y atiendan los criterios generales para la valoración de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

Adicionalmente, con una periodicidad máxima de tres (3) años, se contratará la realización de avalúos por parte de un tercero diferente al valorador designado para el período. Dicha actividad se realizará sobre una muestra de los Activos Inmobiliarios.

De acuerdo con el numeral 3.2 del Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera a continuación se describe la metodología de valoración y la periodicidad de la misma:

- a. Se requerirá de un avalúo comercial efectuado máximo dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra, el cual deberá actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice

para obtener los nuevos valores. Teniendo en cuenta lo anterior, se obtendrá el valor o precio de mercado del inmueble.

- b. El valor de la inversión de los inmuebles será ajustado con una periodicidad de cada doce (12) meses o con mayor frecuencia si así lo define el Gestor Externo, de acuerdo con lo instruido por el Gestor Externo, a través de un avalúo comercial que deberá ser registrado en los estados financieros.

El avalúo deberá elaborarse siguiendo los métodos de valoración reconocidos: (i) comparables, (ii) reposición a nuevo, y (iii) flujos de caja. El avalúo deberá considerar la aplicación de todas las metodologías anteriores, con base en la ponderación que defina el valorador independiente quien deberá pertenecer al registro abierto de evaluadores.

El mencionado valor corresponderá al valor de mercado del inmueble y será expresado en pesos colombianos.

El Comité de Inversiones y/o la Superintendencia Financiera, en eventos extraordinarios, podrá ordenar un nuevo avalúo de los inmuebles en un periodo diferente al anteriormente previsto, cuando lo considere necesario.

La información que reciba el valorador independiente para el cumplimiento de sus funciones será considerada como confidencial. Esta obligación será de carácter permanente mientras se tenga la calidad de valorador independiente y estará vigente durante la Duración del Fondo.

Adicionalmente, el valorador independiente deberá cumplir con los requisitos previstos en el Numeral 3.2.1 del Capítulo XI de la Circula Básica Contable y Financiera, los cuales están debidamente acreditados ante el Gestor Externo. Como mínimo el valorador independiente deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a. El valorador independiente deberá ser un agente especializado en esta materia, que cuenten con la experiencia e idoneidad para ello, quienes deberán estar afiliados a la lonja de propiedad raíz que corresponda o a la agremiación que haga sus veces o en el registro nacional de evaluadores. Los agentes especializados y sus funcionarios no podrán tener directa o indirectamente, interés en el resultado de los avalúos o en sus posibles utilidades, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses, siendo el Gestor Externo quien vele por prevenir estos eventos o ponerlos en conocimiento del Comité de Ética en caso de presentarse algún evento de conflicto de interés o potencial conflicto de interés, para que se resuelva su gestión y manejo.
- b. Contar con más de tres (3) años de experiencia en la valoración de los Activos Inmobiliarios.
- c. Contar con la infraestructura tecnológica y operativa adecuada para garantizar que el procesamiento y generación de información cumple con criterios mínimos de seguridad y calidad.

- d. Ser una persona jurídica que no tiene vinculación directa o indirecta con la matriz, las subordinadas de esta o las subordinadas de la Sociedad Administradora ni del Gestor Externo y a cualquiera de sus empleados o socios.

Parágrafo primero. Las metodologías que desarrollará el tercero independiente en este tipo de inversiones deben cumplir además los estándares de valoración aplicables para calcular el valor razonable bajo los principios y lineamientos establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, de conformidad con el numeral 3.2.3.1 del Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera. Las características de la metodología, de acuerdo con lo establecido en el Numeral 3.2.2 del Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera, se encuentran descritas en los documentos provistos por el valorador independiente al Gestor Externo.

Parágrafo segundo. La Sociedad Administradora con el insumo y apoyo del Gestor Externo verificará el cumplimiento por parte del valorador Independiente de los requisitos mencionados en la presente Sección. Dicha verificación se informará a la Junta Directiva y se mantendrá a disposición de la Superintendencia Financiera Colombia. De igual manera, la Sociedad Administradora debe comunicar a esta Superintendencia Financiera de Colombia y a los Inversionistas del Fondo, la contratación o remoción del tercero independiente como valorador de los activos de que trata el presente numeral.

#### **6.5.2. Valoración de los demás activos del Fondo.**

Los activos financieros, derechos fiduciarios y demás activos e inversiones del Fondo se valorarán de acuerdo con las disposiciones que para este tipo de activos se incluyen en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera o aquellas normas que la modifiquen, complementen, sustituyan o deroguen, para los distintos activos e Inversiones hechas por el Fondo.

En particular:

- i. La valoración de los derechos fiduciarios en patrimonios autónomos se hará de acuerdo con lo establecido en los numerales 6.2.2 o 6.2.5, según corresponda, del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera las demás normas que le modifiquen o le sustituyan.
- ii. La valoración de títulos o valores emitidos en procesos de titularización se hará de acuerdo con lo establecido en los numerales 6.2.2 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera o de las demás normas que lo modifiquen o lo sustituyan.
- iii. La valoración de otros derechos de participación en compañías receptoras se hará de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.2. del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera, según aplique.
- iv. La valoración de participación en otros fondos de inversión colectiva se realizará de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.2.2 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera.

### **Capítulo VII. Gastos a cargo del Fondo**

#### **Cláusula 7.1           Gastos**



Estarán a cargo del Fondo los siguientes gastos:

1. El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del fondo de inversión colectiva
2. Los gastos que afecten los bienes del Fondo ocasionadas por hurto, robo, desfalco o abuso de confianza, en cuanto no estuvieren amparados por seguros o no pudieren ser legalmente imputables a la Sociedad Administradora.
3. Los gastos bancarios causados por la administración del Fondo, tales como chequeras, sobregiros bancarios y comisiones por transferencia de fondos, así como los originados por las operaciones de crédito contraídas por el Fondo y las operaciones de compra y venta de valores.
4. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo, a prorrata de todos los demás fondos administradas por la Sociedad Administradora.
5. Los gastos que genere la liquidación del Fondo.
6. Todos aquellos gastos que se ocasionen como consecuencia de una disposición legal o reglamentaria que así lo exija.
7. Las comisiones que se causen en favor de los comisionistas de bolsa y/o de terceros en la compra o venta de las inversiones que de conformidad con este Reglamento pueden ser realizadas para el Fondo.
8. El costo de la custodia y administración de los valores y títulos valores del Fondo por una entidad debidamente autorizada para esos efectos.
9. Los impuestos, tasas y contribuciones de orden Nacional o Distrital que se causen sobre los Activos Inmobiliarios del Fondo, así como aquellos que tengan origen en el desarrollo del presente Reglamento y en la ejecución de las actividades del Fondo.
10. Los gastos ocasionados por el suministro de información a los Inversionistas tales como extractos, publicaciones, impresos publicitarios, material promocional, formas de papelería para la operación del Fondo, correo directo, procesamiento y transmisión de la información.
11. Los gastos de avalúos de los inmuebles que sean realizados por un tercero.
12. Los gastos de seguros de los inmuebles y demás Activos Inmobiliarios del Fondo contra los diferentes riesgos y demás garantías que amparen los activos del Fondo.
13. Los gastos relacionados con la operación y mantenimiento de los activos del Fondo, incluyendo las cuotas de administración y expensas, ordinarias y extraordinarias, cuando los inmuebles estén sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como los gastos y costos

de vigilancia, y reparaciones, cualquiera sea su entidad, y siempre y cuando no deban ser asumidas por el arrendatario. Así mismo, se incluyen los gastos que se causen con ocasión de cualquier servicio que tenga por finalidad la conservación, administración y gestión de los activos.

14. Los gastos y honorarios en que incurra para la defensa y preservación de los intereses, bienes y derechos del Fondo, incluyendo las primas de los seguros que amparen los Activos Inmobiliarios en proporción a la participación en los mismos.
15. Las comisiones y gastos asociados con la inversión en fondos de inversión colectiva.
16. Los honorarios cobrados por terceros con ocasión de la realización de los estudios de viabilidad económica, jurídica o técnica para la inversión o desinversión en los Activos Inmobiliarios, así como los que se paguen por el asesoramiento y acompañamiento para estas operaciones.
17. Los honorarios y gastos de la Revisoría Fiscal del Fondo.
18. Honorarios y gastos por la auditoría externa nombrada por la Asamblea de Inversionistas, si fuere el caso.
19. Los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa de los intereses del Fondo, siempre y cuando las circunstancias así lo exijan.
20. Los gastos de escrituración, registro y otros que se causen en la legalización de compra y/o venta de los inmuebles.
21. Los gastos en que se incurra para la cesión de los derechos fiduciarios o las participaciones de los patrimonios autónomos en donde se invierta.
22. Honorarios y gastos de abogados, consultores, asesores y contadores que se incurran para el análisis (due diligence), estructuración legal, elaboración de documentación, avalúos, análisis sectoriales, negociaciones y evaluación de cualquier adquisición o enajenación de activos.
23. Gastos relacionados con la convocatoria, citación y celebración de las reuniones de la Asamblea de Inversionistas (tanto ordinaria como extraordinaria), del Comité de Ética y del Comité de Inversiones. Así mismo, incluye los gastos causados por las asesorías requeridas para el adecuado desarrollo, documentación y registro de las reuniones de la Asamblea de Inversionistas (tanto ordinaria como extraordinaria), del Comité de Ética y del Comité de Inversiones.
24. Los gastos en que se incurra para la valoración de la totalidad de los activos del Fondo, según lo establecido en la normatividad vigente

25. Los honorarios de los miembros externos del Comité de Inversiones y del Comité de Ética. Los miembros internos del Comité de Inversiones no recibirán honorarios por su participación en el Comité.
26. Gastos de pólizas de seguros para cubrir los perjuicios causados al Fondo por los administradores, directores y empleados de la Sociedad Administradora.
27. Gastos de pólizas de seguros para cubrir al Gestor Externo, el Comité de Ética y del Comité de Inversiones.
28. Gastos de representación relacionados con el mantenimiento de las inversiones del Fondo.
29. Gastos de publicaciones, informes y documentos que deban realizarse para cumplir con los requisitos que exige la Ley y el presente Reglamento.
30. Gastos correspondientes al Comité de Ética para que pueda cumplir con sus funciones adecuadamente, esto incluye los servicios que deba contratar para el cumplimiento de sus funciones.
31. Gastos asociados a la liquidación del Fondo, los cuales incluyen, entre otros, los abogados, consultores, contadores, auditores y los honorarios del liquidador debidamente designado cuando la liquidación no sea adelantada por La Sociedad Administradora.
32. Los gastos en que se incurra por las consultas a las centrales de riesgo y listas restrictivas.
33. Las comisiones a las cuales tiene derecho la Sociedad Administradora como remuneración por su actividad de administración.
34. Las comisiones a las cuales tiene derecho el Gestor Externo como remuneración por su actividad de gestión.
35. Todos aquellos gastos que se ocasionen como consecuencia de una disposición legal o reglamentaria que así lo exija.
36. El costo de la inscripción y de la contribución periódica que debe efectuarse sobre los valores representativos de derechos de participación del Fondo en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE – y/o en cualquier sistema de negociación de valores, si hay lugar a ello.
37. Los gastos que se generen como contraprestación con el Autorregulador del Mercado de Valores (AMV), a prorrata de todos los demás fondos de inversión colectiva administrados por la Sociedad Administradora.
38. Los gastos generados por registros y transacciones electrónicas relacionados directamente con la operación del Fondo.
39. El costo del archivo físico y magnético relacionado con el Fondo.

40. Los gastos de escrituración y otros que se causen en la legalización de compra y venta de los inmuebles.
41. Los correspondientes al pago de comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de Activos Inmobiliarios y la realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación si hubiere lugar a ello. Así mismo, incluye los honorarios, comisiones y demás emolumentos que causen a favor de terceros con ocasión de los servicios orientados a la comercialización del uso de los activos, cualquiera sea el tipo de figura jurídica que se utilice para dicho propósito.
42. Los gastos y costos derivados de los derechos fiduciarios en los que invierta el Fondo, si hubiere lugar a ello.
43. Los derivados de la calificación del Fondo, en caso de que aplique.
44. Los gastos asociados al proveedor de precios o al valorador independiente, en caso de que se requiera.
45. Los gastos de soporte tecnológico y comunicaciones relacionados con el Fondo.
46. Los gastos en que se incurra para la custodia de las unidades del Fondo.
47. Los gastos asociados a otros servicios prestados por proveedores de infraestructura.

## **Cláusula 7.2          Comisión de Entrada**

Los inversionistas deberán pagar a favor de El Gestor Externo y la Sociedad Administradora una comisión de entrada calculada individualmente para cada uno de ellos sobre el valor de los Aportes que realicen de conformidad con los porcentajes previstos en la siguiente tabla:

<b>Tipo de Participación</b>	<b>Porcentajes de Comisión<sup>4</sup></b>
Tipo A	1% sobre los Aportes
Tipo B	0,75% sobre los Aportes
Tipo C	0,5% sobre los Aportes
Tipo D	0,25% sobre los Aportes

Esta comisión será cobrada al inversionista una única vez por cada Aporte que realice al Fondo; para el cálculo de la comisión de entrada se tomará como base el saldo total del inversionista en el Fondo a la fecha de realización del nuevo Aporte.

Parágrafo: la comisión de que trata esta cláusula corresponderá en un 50% al Gestor Externo y un 50% a la Sociedad Administradora.

---

<sup>4</sup> Modificación aprobada con acta de JD 383 del 24-11-2020 y oficio de SFC No. 2020297814 del 11-12-2020

### **Cláusula 7.3**

### **Comisión de administración y gestión**

La Sociedad Administradora y el Gestor Externo cobrarán una comisión de administración y de gestión mensual que se establecerá en función de las rentas<sup>5</sup> provenientes de la explotación comercial de los Activos Inmobiliarios, que se determinará de conformidad con lo previsto en el siguiente cuadro:

<b>Tipo de Participación</b>	<b>Porcentajes de Comisión Mensual</b>
Tipo A	20% sobre las rentas
Tipo B	17% sobre las rentas
Tipo C	13,5% sobre las rentas
Tipo D	10,5% sobre las rentas

En todo caso la comisión mínima anual por administración y gestión no podrá ser inferior al 0,5% sobre el valor de los activos y no podrá ser superior a los porcentajes relacionados en el siguiente cuadro:

<b>Tipo de Participación</b>	<b>Porcentajes de Comisión Anual</b>
Tipo A	1,9% sobre el valor de los activos
Tipo B	1,6% sobre el valor de los activos
Tipo C	1,3% sobre el valor de los activos
Tipo D	1% sobre el valor de los activos

Parágrafo: la comisión de que trata esta cláusula corresponderá en un 50% al Gestor Externo y un 50% a la Sociedad Administradora.

### **Capítulo VIII. Del custodio de valores**

El Custodio de Valores del Fondo será CITITRUST COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA quien sólo prestará los servicios obligatorios sobre los valores de la misma, de conformidad con la normativa aplicable y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

El custodio deberá cumplir con las obligaciones que establece el Decreto 2555 de 2010 respecto de la actividad de custodia de valores en lo concerniente únicamente a los servicios obligatorios, así como las obligaciones que señala el artículo 2.37.2.1.4 del mismo decreto.

---

<sup>5</sup> Modificación aprobada con acta de JD 383 del 24-11-2020 y oficio de SFC No. 2020297814 del 11-12-2020

### **Cláusula 8.1      Funciones y Obligaciones**

1. Implementar el registro de las instrucciones impartidas por el Fondo, incluyendo de manera individual la discriminación de las instrucciones sobre valores correspondientes a otros vehículos frente a los cuales se desarrolla la actividad de custodia de valores. El registro deberá incluir como mínimo toda aquella información que le permita al Fondo realizar los procesos de validación de las operaciones que se realizan sobre los valores custodiados de manera eficiente, oportuna y segura, con el fin de garantizar el cumplimiento oportuno, de acuerdo con la reglamentación aplicable a la negociación o registro y a la compensación y liquidación de las operaciones sobre los valores custodiados;
2. Constatar, con una periodicidad diaria, la información sobre la correspondencia entre los valores objeto de custodia y los que se encuentran en el(los) depósito(s) central(es) de valores a nombre del Fondo, así como realizar la conciliación de las cuentas en las cuales el custodio maneje el dinero asociado al cumplimiento de las operaciones sobre los valores;
3. Establecer los procedimientos y mecanismos que le permitan asegurar que los dineros que maneje para el cumplimiento de operaciones sobre los valores objeto de custodia se utilicen únicamente para dicho propósito y que los dineros recibidos en virtud del cumplimiento de operaciones en favor del Fondo serán debidamente abonados o utilizados a favor de éste, de acuerdo con las instrucciones del custodio;
4. Informar al Fondo sobre los derechos patrimoniales que se deriven de los valores objeto de la custodia de valores, en el momento en que tal información esté disponible;
5. Asegurar la trazabilidad de la comunicación que se establezca para el intercambio de información entre el custodiado y el custodio, con el fin de garantizar que todas las instrucciones y cualquier modificación de las mismas puedan ser reconstruidas y auditadas; y
6. Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, para evitar que los valores recibidos en custodia puedan ser utilizados como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.
7. Identificar, medir, controlar y gestionar los riesgos propios de la actividad de custodia de valores, para lo cual deberá desarrollar y mantener sistemas adecuados de control interno y de identificación, medición, control y gestión de riesgos.
8. Todas las demás que establezca el marco regulatorio vigente para el cumplimiento de los servicios obligatorios de Custodia sobre valores.

Para los activos en mercados diferentes al colombiano se tendrá que contratar la custodia con una empresa reconocida y autorizada para tal fin que preste estos servicios bajo los estándares internacionales.

### **Cláusula 8.2 Facultades y Derechos**

1. Recibir de parte del Fondo y en los horarios establecidos la información necesaria para verificar el cumplimiento de políticas de inversión y límites establecidos tanto a nivel regulatorio como en el presente Reglamento.
2. Informar a los entes de control sobre cualquier incumplimiento de políticas evidenciado en las operaciones realizadas por el Fondo.
3. Recibir la remuneración pactada según la metodología para el cálculo de la misma y su forma de pago, definida en el presente Reglamento.

### **Cláusula 8.3 Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago**

1. Metodología de cálculo: el valor del servicio de custodia local se calculará mes vencido teniendo en cuenta los siguientes tres rubros:
  - a) Servicio de Custodia: Se calcula multiplicando el valor de los activos bajo custodia al último día del mes por los puntos básicos acordes al monto indicado en el tarifario. Este valor se divide por 12 para obtener el rubro mensual.
  - b) Transacción: Cada transacción de valores o cobro de rendimientos que se haya tenido durante el mes, tendrá un valor de acuerdo al tarifario establecido en el contrato.
  - c) Mantenimiento: Se establecerá un valor de mantenimiento por el Fondo en salarios mínimos mensuales legales vigentes.
2. Forma de pago: transferencia electrónica sobre valor facturado.

## **Capítulo IX. De la distribución**

### **Cláusula 9.1 <sup>6</sup>Políticas generales de distribución**

Los medios a través de los cuales es posible realizar la distribución del Fondo serán los previstos en el artículo 3.1.4.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y cualquier otra norma posterior que lo sustituya, modifique o adicione, así como los demás que autoricen la normativa aplicable, entre ellos, los relativos a ecosistemas digitales de los que habla el Título 9 del Libro 35 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010.

---

<sup>6</sup> Aprobación Jd Acta #433 de 28 de agosto del 2024 y aprobación SFC **2024137444-000-000**

Quien ejerza la actividad de distribución del Fondo, deberá cumplir con las obligaciones contempladas en el artículo 3.1.4.1.6 del Decreto 2555 de 2010 y las demás que se prevean sobre la materia en la normativa aplicable.

La distribución del Fondo podrá realizarse de manera especializada, a través de cuentas ómnibus administradas por otras sociedades administradora de fondos de inversión colectiva o por parte de los establecimientos de crédito. El distribuidor especializado, es quien se relaciona directamente con los inversionistas registrados en la cuenta ómnibus, y en consecuencia es el responsable de cumplir, entre otros, con los deberes de conocimiento del cliente, segregación de los recursos de los inversionistas, suministro de información a éstos sobre la cuenta ómnibus y las inversiones realizadas a través de estas, así como la atención y servicio al cliente. Los distribuidores especializados deberán cumplir las normas y obligaciones previstas para el desarrollo de dicha actividad, entre ellas, las contenidas en el artículo 3.1.4.2.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

La Sociedad Administradora podrá promocionar y vincular inversionistas al Fondo haciendo uso de medios físicos y/o electrónicos que incorporen el uso de mecanismos tecnológicos, automatizados o estandarizados, los cuales garanticen el acceso a toda la información que obligatoriamente debe entregarse al inversionista.

## **Cláusula 9.2            Requerimientos especiales de la fuerza de ventas**

En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 3.1.4.3.3 del Decreto 2555 de 2010, y sin perjuicio de las obligaciones consagradas en el artículo 3.1.4.3.2 del mismo Decreto, y en otras normas, los sujetos promotores que componen la fuerza de ventas deberán cumplir los siguientes requerimientos especiales:

1. Entregar inmediatamente a la Sociedad Administradora o al distribuidor especializado, según sea el caso, toda la documentación que el sujeto promotor reciba de los potenciales inversionistas que atiende, en las etapas de promoción y vinculación, así como en la actualización de información de inversionistas y en la renovación de inversiones.
2. Informar inmediatamente a la Sociedad Administradora o al distribuidor especializado, según sea el caso, cualquier circunstancia que el sujeto promotor conozca sobre los potenciales inversionistas que atiende, que sea relevante para que aquella tome la decisión de vinculación o no vinculación del potencial inversionista, o de mantenimiento o terminación de la vinculación del inversionista.
3. Obrar como experto prudente y diligente en el cumplimiento de sus funciones y obligaciones como sujeto promotor del Fondo.
4. Podrán crearse cuentas ómnibus.
5. Antes de efectuar cualquier inversión en el Fondo, se debe tener un adecuado conocimiento del cliente, en cumplimiento de las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y las políticas internas definidas por la Sociedad Administradora en su Manual Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo "Sarlaft".



6. La fuerza comercial tiene prohibido recibir dinero en efectivo cheques o títulos valores de los clientes o prospectos.

7. Los extractos de los clientes solo serán entregados a su correo electrónico o personalmente al titular de la inversión o persona autorizada mediante solicitud escrita y por ningún motivo se podrán registrar las direcciones de la Sociedad Administradora como sitio de recepción de correspondencia de los clientes.

### **Cláusula 9.3 Asesoría**

Conforme al perfilamiento del Fondo como un producto complejo, la Sociedad Administradora o el distribuidor especializado, en caso de que aplique, requieren llevar<sup>7</sup> a cabo el perfilamiento del Inversionista, el análisis de conveniencia y suministrar una recomendación profesional para la distribución o vinculación al Fondo.

Al Inversionista se le suministrarán recomendaciones profesionales, en los términos y condiciones definidos en las políticas de la Sociedad Administradora, mientras se encuentre vinculado al Fondo de manera oficiosa o a solicitud expresa del Inversionista. En todo caso, la Sociedad Administradora o el distribuidor especializado, según corresponda, deberán suministrar recomendaciones profesionales cuando el Inversionista clasificado como “cliente inversionista” lo solicite o cuando sobrevenga una circunstancia que afecte de manera sustancial la inversión.

Para el cumplimiento de cualquiera de las etapas de la actividad de asesoría, la Sociedad Administradora o el distribuidor especializado, en caso de que aplique, podrán usar herramientas tecnológicas, de acuerdo con las políticas definidas por la Sociedad Administradora y lo dispuesto en la Ley. Los horarios de atención se encontrarán disponibles para consulta de los Inversionistas en el sitio web de la Sociedad Administradora [www.fiduoccidente.com.co](http://www.fiduoccidente.com.co).

En los casos en los que se distribuya el Fondo a través de la suscripción de contratos de uso de red, el prestador de la red no realizará ninguna gestión relacionada con la actividad de asesoría, en particular, la emisión de recomendaciones profesionales, actividad que recaerá sobre la Sociedad Administradora y el distribuidor especializado en caso de que aplique.

### **Cláusula 9.4 Obligaciones de la Sociedad Administradora**

Frente a la distribución del Fondo, la Sociedad Administradora tendrá las siguientes obligaciones:

1. Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la entidad que participan en la distribución del Fondo de modo tal que la fuerza de ventas conozca y comprenda las normas y los procedimientos aplicables en el cumplimiento de sus funciones, y se mantenga al día con los cambios de la regulación y las prácticas de la industria. La Sociedad Administradora llevará un registro de los

---

<sup>7</sup> Modificación aprobada acta 408 del 28 de septiembre de 2022 y SFC mediante oficio 2022181341-000-000 del 04 de noviembre de 2022.

programas anuales de capacitación del personal y de las actividades cumplidas en desarrollo de los mismos;

2. Mantener una relación actualizada de los sujetos promotores vinculados;
3. Dotar a los sujetos promotores de toda la información necesaria para la distribución del Fondo;
4. Contratar sujetos promotores calificados e idóneos, asegurar que los materiales y la información empleados para promover la constitución de participaciones reflejan la realidad económica y jurídica del Fondo, y evitar mensajes equívocos, inexactos o engañosos o falsas ponderaciones. Para estos efectos, deberá implementar programas de capacitación y actualización permanente;
5. Implementar mecanismos para prevenir que la información recibida de los consumidores financieros pueda ser utilizada para propósitos distintos a la distribución del Fondo, así como, prevenir que sea compartida con terceros, salvo autorización expresa y por escrito del titular de la información;
6. Implementar políticas y mecanismos para dar cumplimiento al deber de asesoría especial; y
7. Asegurar que el personal de la fuerza de ventas cumpla con los demás requerimientos que para el mismo determine la SFC.

#### **Cláusula 9.5 Canales de distribución**

El Fondo se distribuirá mediante los canales propios físicos y virtuales que determine la Sociedad Administradora y que publicará en su página web. Estas incluirán, pero no se tendrán que limitar a la propia fuerza de ventas de la Sociedad Administradora y contratos de uso de red celebrados entre la Sociedad Administradora y una entidad legalmente autorizada para el efecto compuesta por varios promotores quienes contactarán a los potenciales inversionistas vía telefónica, escrita o presencial, sin perjuicio de que en un futuro puedan existir distribuidores especializados de acuerdo al artículo 3.1.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010.

### **Capítulo X. De los inversionistas**

#### **Cláusula 10.1 Obligaciones**

1. Aceptar y cumplir el contenido del presente Reglamento una vez puesto a su disposición en el sitio web de la Sociedad Administradora o en sus agencias u oficinas de atención al público;
2. Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora, en especial la establecida por la ley y por la SFC para prevenir el lavado de activos

provenientes de actividades delictivas. Igualmente es obligación del suscriptor actualizar la información y documentación por lo menos una vez al año y cada vez que se presenten modificaciones a la misma;

3. Efectuar la redención de las Unidades de Participación, de conformidad con el procedimiento establecido en las cláusulas 5.8. y 5.9 del presente Reglamento.
4. Informar a la Sociedad Administradora la cuenta bancaria que será utilizada para los pagos que deba realizar el Fondo, redimir los derechos, para consignar los recursos que sobrepasen los límites de concentración por inversionista o para el desarrollo del proceso de liquidación, y cualquier otro procedimiento operativo que lo requiera;
5. Asumir los gastos y costos derivados de la redención de sus Unidades de Participación en el Fondo;
6. Para los fines previstos en el Título IV del Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica expedida por la SFC, el inversionista se obliga especialmente a entregar completa y oportunamente, información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la Sociedad Administradora al momento de la vinculación y cada vez que se presente modificaciones a la misma. La Sociedad Administradora queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente la presente inversión en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para la Sociedad Administradora. El Inversionista manifiesta que no tiene ni ha tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc, con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. El Inversionista en todo caso autoriza a la Sociedad Administradora para que pueda dar por terminado unilateralmente la presente inversión en el evento que de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, el Inversionista, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos, así mismo, el Inversionista autoriza a la Sociedad Administradora para que pueda dar por terminado unilateralmente la presente inversión cuando las operaciones que realice en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente, si a ello hubiere lugar. Igualmente, el Inversionista autoriza a la Sociedad Administradora para que pueda dar por terminado unilateralmente la presente inversión, cuando el Inversionista, sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Título IV del Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica expedida por la SFC;
7. Las demás establecidas por las normas vigentes.

## **Cláusula 10.2      Facultades y derechos**

Además de los expresamente pactados en el presente Reglamento y de aquellos asignados por normas especiales como las relacionadas con la protección al Consumidor Financiero, los inversionistas, tendrán los siguientes derechos:

1. Participar en los resultados económicos generados del giro ordinario de las operaciones del Fondo;
2. Examinar los documentos relacionados con el Fondo, a excepción de aquellos que se encuentren sujetos a reserva o que se refieran a los demás inversionistas los cuales nunca podrán ser consultados por inversionistas diferentes del propio interesado. Para este fin, el inversionista deberá informar a la Sociedad Administradora sobre su intención de consultar los documentos por lo menos con quince (15) Días Hábiles de anticipación. Una vez recibida la solicitud por el administrador le designará un día y una hora en la cual podrá acceder a la información. La inspección podrá realizarse cuando menos dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada semestre calendario. Para este efecto, la Sociedad Administradora tendrá a disposición de los que ejerzan el derecho aquí consagrado, los documentos relacionados con el Fondo, los cuales estarán a disposición en la ciudad de Bogotá, en el domicilio social de la Sociedad Administradora ubicado en la Carrera 13 No. 26 A-47 Piso 9, en el horario de 10:00 a.m. a 12:00 m. y de 2:30 p.m. a 4:30 p.m., excluyendo fines de semana, feriados y cierres bancarios;
3. Negociar las Unidades de Participación del Fondo, de conformidad con las reglas señaladas en el presente Reglamento;
4. Solicitar la redención de las Unidades de Participación que les correspondan de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.
5. Ejercer los derechos políticos derivados de las Unidades de Participación, a través de la asamblea de inversionistas;
6. Convocar la asamblea de inversionistas de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.4 del presente Reglamento; y
7. Recibir un trato igualitario cuando se encuentre en igualdad de circunstancias objetivas con otros inversionistas del mismo Fondo.

## **Cláusula 10.3      Asamblea de Inversionistas**

La asamblea de inversionistas del Fondo la constituyen los respectivos inversionistas, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el presente Reglamento. En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Código de Comercio previstas para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza.

## **Cláusula 10.4      Convocatoria**

La asamblea de inversionistas podrá ser convocada por: la Sociedad Administradora, el revisor fiscal del Fondo, por los inversionistas que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) de las

participaciones o por la SFC. La citación a la asamblea de inversionistas la realizará la Sociedad Administradora mediante convocatoria, que contendrá la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día y la persona que convocó. <sup>8</sup>La convocatoria deberá informarse a los inversionistas por cualquier medio electrónico idóneo para ello y se publicará en el sitio web de la Sociedad Administradora.

En todos los casos, la asamblea de inversionistas se podrá reunir de forma presencial o no presencial, siendo aplicables para el efecto, en uno y otro caso, las normas contenidas en la legislación mercantil para las sociedades anónimas. La asamblea de inversionistas podrá deliberar con la presencia de un número plural de suscriptores que representen como mínimo el cincuenta y uno por ciento (51%) de las participaciones del Fondo.

Las decisiones de la asamblea de inversionistas se tomarán mediante el voto favorable de la mitad más una de las unidades presentes en la respectiva reunión. Cada unidad de participación otorga un voto. No obstante lo anterior, la decisión de remover al Gestor Externo requerirá del voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de las Unidades de Participación presentes en la respectiva reunión.

Si convocada una asamblea, ésta no se realizare por falta del quórum previsto para el efecto, se citará nuevamente, atendiendo a las normas del Código de Comercio para reuniones de segunda convocatoria, a una reunión que tendrá lugar a los quince (15) días calendario siguientes. En esa segunda asamblea se podrá deliberar con el número plural de inversionistas asistentes o representados y para decidir deberá contarse con los quórums previstos en la presente cláusula.

Cuando quiera que se opte por el sistema del voto por escrito para las reuniones adelantadas de conformidad con el artículo 20 de la Ley 222 de 1995 o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue, los documentos que se envíen a los inversionistas deben contener la información necesaria, a fin de que éstos dispongan de elementos de juicio suficientes y adecuados para tomar la respectiva decisión.

La participación de la Sociedad Administradora, en caso de ser inversionista del respectivo Fondo, no se tendrá en cuenta para determinar el quórum deliberatorio ni les dará derecho a votar.

#### **Cláusula 10.5      Funciones de la asamblea de inversionistas**

Son funciones de la asamblea de inversionistas las siguientes:

1. Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo;
2. Disponer que la administración del Fondo se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto;
3. Aprobar o improbar el proyecto de fusión del Fondo;

---

<sup>8</sup> Aprobación Jd Acta #433 de 28 de agosto del 2024 y SFC **2024137444-000-000**

4. Remover al Gestor Externo de conformidad con lo señalado en la Cláusula 4.2.6. del presente Reglamento;
5. Decretar la liquidación del Fondo, y cuando sea el caso, designar el liquidador;

#### **Cláusula 10.6      Consulta universal**

La Sociedad Administradora podrá realizar una consulta escrita a todos los inversionistas del Fondo como alternativa para la realización de la asamblea de inversionistas, de conformidad con el siguiente procedimiento:

1. La decisión de adelantar la consulta será informada a la SFC, quien podrá presentar observaciones a la misma;
2. Se elaborará una consulta, en la cual se debe detallar los temas que serán objeto de votación, incluyendo la información necesaria para adoptar una decisión consciente e informada;
3. La Sociedad Administradora deberá enviar el documento contentivo de la consulta <sup>9</sup>al correo electrónico registrado por cada uno de los inversionistas;
4. Una vez remitida la consulta, los inversionistas podrán solicitar a la Sociedad Administradora, en un plazo que no exceda de quince (15) días, toda la información que consideren conveniente en relación con el Fondo. Esta información deberá ser puesta a su disposición a través de los medios más idóneos para tal fin;
5. Los inversionistas deberán responder a la consulta dirigiendo una comunicación a la dirección de la Sociedad Administradora o al correo electrónico que la Sociedad Administradora destine para este fin, dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción del documento contentivo de la consulta;
6. Para que la consulta sea válida se requiere que responda al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las participaciones del Fondo, sin tener en cuenta la participación de la Sociedad Administradora, si la hubiere;
7. Las decisiones se tomarán de acuerdo con las mayorías establecidas en el artículo 3.1.5.6.2 del Decreto 2555;
8. Para el conteo de votos, la Sociedad Administradora deberá documentar el número de comunicaciones recibidas, así como los votos a favor y en contra de la consulta;

---

<sup>9</sup> Aprobación Jd Acta #433 de 28 de agosto del 2024 y SFC **2024137444-000-000**

9. La Sociedad Administradora deberá informar a la SFC los resultados de la consulta, allegando para tal fin un escrito detallado de la misma y las decisiones adoptadas, el cual deberá ser suscrito por el Gerente del Fondo y el revisor fiscal; y
10. La decisión adoptada por el mecanismo de la consulta deberá ser informada a los inversionistas a través de la página web de la Sociedad Administradora.

## **Capítulo XI. Mecanismos de revelación de información**

La Sociedad Administradora del Fondo pondrá a disposición de los inversionistas a través de los mecanismos indicados en la cláusula 2.8 del presente reglamento la siguiente información para el adecuado entendimiento de su inversión en el Fondo.

### **Cláusula 11.1 Extracto de cuentas**

La Sociedad Administradora pondrá a disposición de los inversionistas un extracto de cuenta en donde se reflejen los Aportes y/o retiros realizados durante el período, expresados en pesos y en unidades y en el cual se informará: identificación del inversionista, valor de la unidad, saldo inicial y final del periodo revelado, el valor y la fecha de recepción de las inversiones iniciales o adicionales, los rendimientos abonados durante el periodo y las retenciones practicadas, la rentabilidad histórica del Fondo, la remuneración de la Sociedad Administradora, información de la página web de la Sociedad Administradora, así como cualquier otra información mínima contenida en la reglamentación expedida por la SFC y/o en sus normas que los adicionen, modifiquen o reformen.

Este informe deberá presentarse mensualmente y remitirse a cada inversionista <sup>10</sup>por correo electrónico o puesto a disposición en la página web de la Sociedad Administradora, dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte.

### **Cláusula 11.2 Rendición de cuentas**

La Sociedad Administradora rendirá un informe detallado y pormenorizado de la gestión realizada con los recursos captados por el Fondo, el cual contendrá la información mínima contenida en la reglamentación expedida por la SFC que instruye este tipo de productos financieros, y/o en sus normas que los adicionen, modifiquen o reformen.

Este informe deberá presentarse cada seis (6) meses, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre, y remitirse a cada inversionista a través de medios virtuales o de sitio Web a la dirección electrónica registrada por estos, para la recepción de correspondencia, o puesto a disposición según las instrucciones expresas entregadas por cada inversionista, o a través de medios virtuales o sitio web, en un plazo máximo de quince (15) días comunes contados desde la fecha del respectivo corte.

El informe de rendición de cuentas deberá contener por lo menos la siguiente información:

---

<sup>10</sup> Aprobación Jd Acta #433 de 28 de agosto del 2024 y SFC **2024137444-000-000**

1. Explicación de las particularidades del portafolio de inversiones del Fondo, los riesgos asociados con éste y el desempeño de sus activos.
2. Información cuantitativa y cualitativa acerca de los cambios materiales en el desempeño financiero de los principales activos del portafolio y de la rentabilidad del Fondo.
3. Explicación de la composición del portafolio de inversiones del Fondo.
4. Análisis vertical y horizontal de los cambios materiales del estado de situación financiera y del estado de resultados integral del Fondo, para lo cual La Sociedad Administradora deberá hacer entrega de los estados financieros del Fondo con sus respectivas notas.
5. Links al sitio web [www.fiduoccidente.com](http://www.fiduoccidente.com) donde se podrán consultar el balance y estado de resultados utilizados en el análisis.
6. Análisis de la evolución del valor de la unidad de participación del Fondo.

### **Cláusula 11.3      Ficha técnica**

La Sociedad Administradora publicará en el sitio web [www.fiduoccidente.com](http://www.fiduoccidente.com) la ficha técnica del Fondo, de conformidad con las normas vigentes, con una periodicidad mensual y dentro de los primeros cinco (5) días hábiles siguientes al último día calendario del mes

Se podrá consultar de manera actualizada la ficha técnica del Fondo en el sitio web de la Sociedad Administradora, en sus dependencias u oficinas de servicio al público, así como en las entidades con las cuales hubiere celebrado contratos de uso de red de oficina o corresponsalía y en las oficinas de los distribuidores especializados que realicen la actividad de distribución del Fondo, cuando aplique.

### **Cláusula 11.4      Prospecto**

Para la comercialización del Fondo, la Sociedad Administradora ha elaborado un prospecto que contiene lo establecido en el Anexo No 5 “Contenido Mínimo de los Prospectos” del Título VI de la Parte 3 Circular Básica Jurídica de la SFC, el cual guarda concordancia con la información del Reglamento y será dado a conocer previamente a la vinculación de los inversionistas.

La Sociedad Administradora dejará constancia de que el inversionista ha recibido la copia escrita de este y sobre la aceptación y entendimiento de la información allí consignada, mediante una manifestación expresa.

No obstante lo anterior, la Sociedad Administradora, a solicitud del inversionista, entregará el Reglamento del Fondo, previamente a la vinculación de los inversionistas.

Se podrá consultar de manera actualizada el prospecto del Fondo en el sitio web de la Sociedad Administradora en sus dependencias u oficinas de servicio al público, así como en las entidades con las cuales hubiere celebrado contratos de uso de red de oficina o corresponsalía y en las oficinas de los distribuidores especializados que realicen la actividad de distribución del Fondo, cuando aplique.



#### **Cláusula 11.5 Sitio de internet de la Sociedad Administradora**

La Sociedad Administradora cuenta con el sitio web [www.fiduoccidente.com](http://www.fiduoccidente.com), en el que se podrá consultar de manera permanente y actualizada la siguiente información:

1. Reglamento y sus reformas, prospecto y ficha técnica del Fondo, debidamente actualizados;
2. Rentabilidad después de comisión de cada tipo de participación del Fondo de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable;
3. Oficinas y horarios de atención al público y contratos de uso de red, si los hubiere;
4. Entidad aseguradora, amparos y la vigencia de la póliza de que trata la Cláusula 2.8 del presente Reglamento;
5. La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal;
6. Las hojas de vida del Gerente, de su suplente, de los miembros del Comité de Inversiones y de los miembros del Comité de Ética;
7. Rendición de Cuentas; y
8. Estados Financieros y sus notas.

#### **Cláusula 11.6 Reglamento**

El presente Fondo tiene un Reglamento que contiene lo definido por la Ley y la SFC, escrito en idioma castellano y con un lenguaje claro y fácil de entender, sin cláusulas abusivas, ambiguas, confusas o ininteligibles.

Se podrá consultar de manera actualizada el reglamento del Fondo en el sitio web de la Sociedad Administradora en sus dependencias u oficinas de servicio al público, así como en las entidades con las cuales hubiere celebrado contratos de uso de red de oficina o corresponsalía, en las oficinas de los distribuidores especializados que realicen la actividad de distribución del Fondo, cuando aplique.

### **Capítulo XII. Liquidación**

#### **Cláusula 12.1 Causales**

Son causales de disolución y liquidación del Fondo:

1. El vencimiento del término de duración de la Sociedad Administradora;
2. La decisión de la asamblea de inversionistas de liquidar el Fondo;
3. La decisión, motivada técnica y económicamente, de la junta directiva de la Sociedad Administradora de liquidar el Fondo;

4. Cualquier hecho o situación que coloque a la Sociedad Administradora en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social;
5. Cuando el patrimonio del Fondo esté por debajo del monto mínimo señalado en el presente Reglamento después de pasados los seis (6) primeros meses de operación del Fondo;
6. La toma de posesión de la Sociedad Administradora;
7. La orden de desmonte de operaciones por parte de la SFC;
8. No contar con mínimo diez (10) inversionistas después de pasados los seis (6) primeros meses de operación.
9. No cumplir con el límite establecido en la Cláusula 5.2 del presente Reglamento después de pasados los seis (6) primeros meses de operación del Fondo. Esta causal podrá ser enervada durante un periodo máximo de dos (2) meses;
10. Las demás establecidas en las normas vigentes.

**Parágrafo.** Cuando se presente alguna de las causales de liquidación previstas anteriormente, la Sociedad Administradora deberá comunicarla inmediatamente a la <sup>11</sup>Superintendencia Financiera de Colombia. A los inversionistas se les comunicará el acaecimiento de la causal de liquidación del Fondo, a través de una comunicación electrónica dirigida a la dirección de contacto registrada al momento de su vinculación y/o a la que haya informado posteriormente en la actualización de datos.

#### **Cláusula 12.2      Procedimiento**

La liquidación del Fondo se ajustará al siguiente procedimiento:

1. A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de liquidación y mientras esta subsista, el Fondo no podrá constituir nuevas participaciones ni atender redenciones;
2. Cuando la causal de liquidación sea distinta de las consagradas en los numerales 1 y 2 de la Cláusula 12.1 del presente Reglamento, la Sociedad Administradora procederá a convocar a la asamblea de inversionistas que deberá celebrarse entre los cinco (5) y diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la comunicación de la noticia de liquidación;
3. En caso de que esta asamblea no se realice por falta de quórum previsto para el efecto, ésta se citará nuevamente para celebrarse entre los tres (3) y seis (6) días calendario siguientes a la asamblea fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum;

---

<sup>11</sup> Aprobación Jd Acta #433 de 28 de agosto del 2024 y SFC **2024137444-000-000**

4. En el evento de que la liquidación haya ocurrido con base en las causales previstas en los numerales 3 y 4 de la Cláusula 12.1 del presente Reglamento, la asamblea de inversionistas podrá decidir si entrega la administración del Fondo a otra sociedad legalmente habilitada para administrar fondos de inversión colectiva y que haya aceptado realizar esta labor, caso en el cual se considerará enervada la respectiva causal de liquidación. En este caso, la asamblea deberá establecer las fechas y condiciones en las que se realizará el traspaso del Fondo a la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva seleccionada;
5. Acaecida la causal de liquidación, si la misma no es enervada, la asamblea de inversionistas deberá decidir si la Sociedad Administradora desarrollará el proceso de liquidación o si se designará un liquidador especial. En caso de que la asamblea no designe un liquidador especial, se entenderá que la Sociedad Administradora adelantará la liquidación;
6. El liquidador procederá inmediatamente a determinar la participación porcentual de los inversionistas y a enajenar todas las inversiones que constituyan el portafolio del Fondo, en un plazo no superior a un (1) año.
7. Vencido el término para liquidar las inversiones, si existieren activos cuya realización no hubiere sido posible, la asamblea de inversionistas deberá reunirse en un lapso no mayor a cuatro (4) meses, con el fin de evaluar el informe detallado que deberá presentar el liquidador sobre las gestiones realizadas hasta la fecha y podrá realizar las gestiones descritas en el numeral 7 del Artículo 3.1.2.2.2. del Decreto 2555;
8. Una vez liquidadas todas las inversiones se procederá de inmediato a cancelar a los inversionistas las participaciones, en un término que no podrá exceder de quince (15) Días Hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en el numeral 6 de la presente cláusula;
9. No obstante lo anterior, se podrán efectuar pagos parciales a todos los inversionistas, a prorrata de sus alcúotas, con los dineros que se obtengan en el proceso liquidatorio y que excedan el doble del pasivo externo del Fondo, si lo hubiere, con corte al momento de hacerse la distribución;
10. Si vencido el período máximo de pago de las participaciones, existieren sumas pendientes de retiro, se seguirá el siguiente procedimiento:
  - a) La Sociedad Administradora abonará los recursos correspondientes a los inversionistas a las cuentas bancarias por ellos informadas;
  - b) De no ser posible la consignación a que hace referencia el literal anterior, y en caso de que el inversionista haya señalado e identificado, por medio escrito, un mandatario para el pago o un beneficiario, el liquidador realizará el pago de los Aportes pendientes de retiro a dicha persona; y
  - c) Ante la imposibilidad de realizar el pago de conformidad con alguno de los literales anteriores, se dará aplicación al artículo 249 del Código de Comercio.

11. El liquidador deberá enviar a la Superintendencia Financiera de Colombia y a los inversionistas del Fondo el informe de finalización de actividades a través de una comunicación electrónica dirigida a la dirección de contacto registrada al momento de su vinculación y/o a la que haya informado posteriormente en la actualización de datos.
12. La Sociedad Administradora y el revisor fiscal de la Sociedad Administradora podrán certificar que concluyó el proceso de liquidación y que los recursos fueron reintegrados adecuadamente a los inversionistas, en caso de requerimiento de autoridad judicial y/o administrativa.

### **Capítulo XIII. Fusión y Cesión del Fondo de Inversión Colectiva**

#### **Cláusula 13.1 Procedimiento para Fusión**

El Fondo podrá fusionarse, previo consentimiento del Gestor Externo, con otro u otros fondos de inversión colectiva, pertenecientes o no a una familia de fondos de inversión colectiva, para lo cual se deberá atender el siguiente procedimiento:

1. La Sociedad Administradora elaborará del proyecto de fusión el cual deberá contener siguiente información;
  - a. Los datos financieros y económicos de cada uno de los fondos de inversión colectiva objeto de la fusión, con sus respectivos soportes, y
  - b. Un anexo explicativo sobre los mecanismos que se utilizarán para nivelar el valor de la unidad de los fondos de inversión colectiva, incluyendo la relación de intercambio.
2. El proyecto de fusión deberá contar con la aprobación de las juntas directivas de cada una las sociedades administradoras de fondos de inversión colectiva involucradas en la fusión;
3. Una vez aprobado el compromiso se deberá realizar la publicación en un diario de amplia circulación nacional del resumen del compromiso de fusión;
4. La Sociedad Administradora convocará a los inversionistas a asamblea de inversionistas mediante comunicación por correo electrónica acompañada del compromiso de fusión. La asamblea de inversionistas deberá realizarse en la fecha indicada en la convocatoria, la cual en todo caso debe realizarse dentro de un período de quince (15) días a un mes, contado a partir del décimo quinto Día Hábil siguiente al envío de la comunicación a los inversionistas;
5. Los inversionistas que no estén de acuerdo con el compromiso de fusión o los que no asistan a la asamblea de inversionistas en la que se decida la fusión podrán ejercer el derecho de solicitar la redención de sus participaciones. En este caso, el término de un (1) mes se contará desde el día de la celebración de la asamblea de inversionistas; y
6. Una vez aprobado el compromiso de fusión por las respectivas asambleas de inversionistas, la sociedad administradora del nuevo fondo de inversión colectiva resultante o de la absorbente informará a la SFC de dicho compromiso, mediante comunicación escrita a la cual se deberá anexar el proyecto de fusión aprobado y las actas resultantes de las asambleas y reuniones de juntas directivas

### **Cláusula 13.2 Procedimiento para cesión**

La Sociedad Administradora podrá, previo consentimiento del Gestor Externo, ceder la administración del Fondo a otra sociedad administradora legalmente autorizada para administrar este tipo de vehículos de inversión, sin perjuicio de su naturaleza jurídica, por decisión de su junta directiva, para lo cual deberá aplicar el siguiente procedimiento:

1. La cesión deberá ser autorizada por la SFC;
2. El cesionario debe allegar con la solicitud de autorización la certificación expedida por el representante legal acerca de que la sociedad cumple con los requisitos establecido en el artículo 3.1.1.3.1 de Decreto 2555 y el perfil requerido para las personas que integrarán el Comité de Inversiones y el perfil del Gerente del Fondo;
3. Autorizada la cesión por la SFC, deberá informarse a los inversionistas participantes, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo de la Cláusula 14.1 (modificación al Reglamento);
4. Los inversionistas participantes deberán expresar su rechazo o aceptación dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la fecha de publicación del aviso de cesión. De no recibirse respuesta dentro del término fijado se entenderá aceptada la cesión. Los inversionistas que manifiesten su desacuerdo con la cesión podrán ejercer el derecho de solicitar la redención de su participación, sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo.

## **Capítulo XIV. Modificaciones al Reglamento**

### **Cláusula 14.1 <sup>12</sup>Derecho de retiro**

Las modificaciones que se introduzcan en el Reglamento deberán ser aprobadas previamente por el Gestor Externo, la Junta Directiva de la Sociedad Administradora y enviadas a la Superintendencia Financiera de Colombia, de forma previa a su entrada en vigencia, la cual podrá solicitar los ajustes que estime necesarios.

Las modificaciones al Reglamento que impliquen afectación negativa de los derechos económicos de los inversionistas deberán contar con una aprobación expresa de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, la cual deberá estar acompañada de un soporte técnico que respalde dicha aprobación. En este caso se deberá informar a los inversionistas a través del envío de una comunicación al correo electrónico registrado ante la Sociedad Administradora, indicando las modificaciones que serán realizadas. La misma información estará disponible en la página web de la Sociedad Administradora.

En la medida en que el Fondo es de naturaleza cerrada, en la comunicación que se indica en el párrafo anterior se deberá informar sobre la posibilidad que tienen los inversionistas de retirarse

---

<sup>12</sup> Aprobación Jd Acta #433 de 28 de agosto del 2024 y SFC **2024137444-000-000**

del Fondo. En la misma comunicación se deberá incluir el mecanismo a través del cual podrán ejercer su derecho de retiro y el plazo máximo que tiene el inversionista para pronunciarse, que deberá ser mínimo de un (1) mes contado a partir de la fecha del recibo efectivo de la comunicación.

Los inversionistas del Fondo que manifiesten formalmente a la Sociedad Administradora su desacuerdo con las modificaciones podrán solicitar la redención de sus participaciones sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo. Dicha redención podrá realizarse en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir del vencimiento del plazo máximo que tiene el inversionista para pronunciarse, el cual está establecido en el párrafo anterior.

Los cambios que impliquen afectación negativa de los derechos económicos de los inversionistas solo serán oponibles a los inversionistas una vez se venza el plazo establecido en el inciso anterior.