

REGLAMENTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO

SIRENTA

Este Reglamento regula la relación entre el Gestor Externo, la Sociedad Administradora y los Inversionistas, así como sus derechos y obligaciones en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SIRENTA. En lo no previsto expresamente por éste, el Fondo se regirá por lo dispuesto en los libros 1 y 5 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que lo modifiquen complementen o adicione.



Gestor Externo Sociedad Administradora SS Consultores SAS - Pienssa®

Acciones y Valores S.A.



Asesor Legal

Gómez-Pinzón Abogados

Las obligaciones de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo relacionadas con la administración y la gestión del portafolio respectivamente son de medio y no de resultado. Los Aportes entregados por los Inversionistas al FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO -SIRENTA no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora o el Gestor Externo las obligaciones propias de una institución de depósitos y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, ni por ninguno otro de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión derivados de la evolución de los precios de los activos, de las inversiones y de los activos mismos que componen el portafolio del Fondo.

ADVERTENCIA

Las obligaciones de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO - SIRENTA** relacionadas con la administración y la gestión del portafolio, respectivamente, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora o para el Gestor Externo las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, FOGAFÍN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión derivados de la evolución de los precios de las Inversiones y de los activos mismos que componen el portafolio del Fondo.

De acuerdo con lo que establece la ley, se advierte a los potenciales Inversionistas que el Fondo es un producto de riesgo por lo cual es necesario que, para tomar su decisión de inversión, lean detenidamente toda la información y se aseguren de su correcta, completa y adecuada comprensión.

TABLA DE CONTENIDO

- 1. Definiciones..... 6**
- 2. Aspectos Generales..... 10**
 - 2.1 Sociedad Administradora..... 10
 - 2.2 Tipo de Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario 10
 - 2.3 Duración del Fondo..... 10
 - 2.4 Sede 10
 - 2.5 Duración de la inversión en el Fondo..... 11
 - 2.6 Segregación patrimonial 11
 - 2.7 Coberturas de riesgos 11
 - 2.8 Mecanismos de información..... 11
 - 2.9 Monto máximo de recursos administrados 12
 - 2.10 Monto Mínimo de Participaciones..... 12
 - 2.11 Periodo para la recepción de Aportes..... 12
 - 2.12 Calificación del Fondo 12 **3.**
- Política de Inversión..... 12**
 - 3.1 Objetivo de inversión del Fondo 12
 - 3.2 Activos Admisibles para invertir..... 12
 - 3.3 Límites a las inversiones del Fondo..... 13
 - 3.4 Liquidez del Fondo 14
 - 3.5 Endeudamiento del Fondo..... 15
 - 3.6 Proceso de inversión..... 15
 - 3.7 Operaciones autorizadas..... 16

3.8 Riesgos del Fondo	17	4.
Organismos de Administración, Gestión y Control.....	22	
4.1 Órganos de administración y gestión.....	22	
4.2 Órganos de asesoría y apoyo	32	
4.3 Órganos de control	34	5.
Constitución y Redención de Participaciones.....	34	
5.1 Vinculación.....	34	
5.2 Número mínimo de Inversionistas y monto mínimo de Vinculación y permanencia en el fondo ...	37	
5.3 Límites de participación por Inversionista	38	
5.4 Representación de los Aportes	38	
5.5 Compromisos de Inversión.....	38	
5.6 Llamados de Capital	38	
5.7 Llamados de Capital Incumplidos.....	39	
5.8 Sanciones por Incumplimiento de Llamados de Capital.....	40	
5.9 Redención de las participaciones y/o distribución del mayor valor de los Aportes	40	
6. Valoración del Fondo		
41 6.1 Valor Inicial de la Unidad		
41 6.2 Valor del Fondo de Inversión Colectiva y de las participaciones.....		
41 6.3 Valor de las Unidades de Participación		
42 6.4 Periodicidad de la valoración		
42 6.5 Precierre del Fondo del día		
43 6.6 Valor del Fondo al cierre del día		
43 6.7 Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del día t.....		
43 6.8 Cálculo de la rentabilidad obtenida por el Fondo		
43 6.9 Contabilidad.....		
44 6.10 Valoración de la totalidad de los Activos Admisibles para invertir.....		
44 6.11 Valoración de Inmuebles del Fondo.....		
44 6.12 Valoración de los demás Activos del Fondo		
44 6.13 Proveedor de Precios.....		
45		
7. Gastos del Fondo		
46 7.1 Gastos del Fondo		

46	7.2 Remuneración de la Sociedad Administradora	
48	7.3 Remuneración del Gestor Externo	
48		
8.	De la Sociedad Administradora	
49	8.1 Funciones y obligaciones	
49	8.2 Facultades y derechos.....	
51	8.3 Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago.....	
51	8.4 Remoción o sustitución de la Sociedad Administradora	
51	8.5 Procedimiento para la cesión de la administración del Fondo.....	
52		
9.	Del Custodio de Valores.....	52
9.1	Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago.....	52
10.	Distribución.....	52
10.1	Políticas generales de distribución.....	52
10.2	Requerimientos especiales de la fuerza de ventas.....	53
10.3	Deber de asesoría especial.....	54
10.4	Mecanismos de acceso a la asesoría especial	54
11.	De los Inversionistas	55
11.1	Los Inversionistas.....	55
11.2	Obligaciones de los Inversionistas.....	56
11.3	Facultades y derechos de los Inversionistas.....	56
11.4	Asamblea de Inversionistas.....	57
12.	Mecanismo de Revelación de Información	
60	12.1 Extracto de Cuenta y medios previstos para su remisión.....	
60	12.2 Rendición de Cuentas.....	
61	12.3 Ficha Técnica.....	
61	12.4 Prospecto	
61	12.5 Reglamento.....	
61	12.6 Sitio Web de la Sociedad Administradora	
62		

13. Disolución, Liquidación o Fusión del Fondo	
62	13.1 Causales de disolución y liquidación
	62
	13.2 Fusión del Fondo.....
	64
14. Modificaciones al Reglamento	
64	14.1 Modificaciones generales
64	14.2 Modificaciones que afecten los derechos económicos de los Inversionistas.....
65	
15. Prohibiciones y Conflictos de Interés.....	65
15.1 Prohibiciones	65
15.2 Situaciones Generadoras de Conflictos de Interés.....	65
15.3 Criterios para prevenir, administrar, revelar y subsanar Conflictos de Interés.....	66
15.4 Procedimientos y manejo de Conflictos de Interés.....	66

1. Definiciones

A continuación, se definen algunos términos utilizados en el presente Reglamento, independientemente de que se mencionen en mayúsculas fijas o simplemente con mayúscula inicial, con o sin negrilla, en plural o singular:

1. **Activos Admisibles:** Tiene el significado en la Cláusula 3.2 de este Reglamento.
2. **Aportes:** Son las sumas de dinero o los aportes en especie de Activos Admisibles que los Inversionistas entregan a la Sociedad Administradora a favor del Fondo al momento de su vinculación, producto de un Llamado de Capital.
3. **Asamblea de Inversionistas:** Tiene el significado asignado en la Cláusula 11.4 de este Reglamento.
4. **Circular Básica Contable:** Es la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier norma que la modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo.
5. **Circular Básica Jurídica:** Es la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier norma que la modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo.
6. **Comité de Inversiones:** Es el órgano elegido por el Gestor Externo, encargado del análisis de las inversiones, así como de la política para la adquisición y liquidación de inversiones del Fondo, el cual tendrá las funciones y será elegido en los términos establecidos en la Cláusula 4.2.1 de este Reglamento.
7. **Compromiso de Inversión:** Es el documento en el formato del Anexo I de este Reglamento,

mediante el cual cada Inversionista se obliga en forma clara, expresa, incondicional e irrevocable a desembolsar una suma determinada de dinero, en los términos y condiciones establecidos en el presente Reglamento. Los Compromisos de Inversión solo se podrán recibir hasta la Fecha de Cierre del Fondo y estos mismos Compromisos de Inversión podrán ser convertidos en Aportes al Fondo durante su vigencia.

8. **Comisión de Administración:** Es la suma de dinero que recibirá la Sociedad Administradora como contraprestación por los servicios de administración prestados al Fondo. La Comisión por Administración será causada y pagada conforme se establece en la Cláusula 7.2.1 de este Reglamento.
9. **Comisión de Gestión:** Es la suma de dinero que el Gestor Externo recibirá como contraprestación por los servicios de gestión prestados al Fondo durante el término de vigencia de este. La Comisión de Gestión será causada y pagada conforme a lo estipulado en la Cláusula 7.3.1 de este Reglamento.
10. **Comisión de Estructuración del Gestor Externo:** Es la suma de dinero que el Gestor Externo recibirá como contraprestación por los servicios de estructuración de cada inversión que realice el Fondo en Activos Admisibles. La Comisión de Estructuración del Gestor Externo será causada y pagada conforme a lo estipulado en la Cláusula 7.3.2 de este Reglamento.
11. **Comisión por Gestión Comercial de la Sociedad Administradora:** Es la suma de dinero que la Sociedad Administradora recibirá como contraprestación por los servicios de distribución del Fondo. La Comisión de Gestión Comercial de la Sociedad Administradora será causada y pagada sobre los Aportes recibidos por el Fondo como consecuencia de las labores de distribución de la Sociedad Administradora, conforme a lo estipulado en la Cláusula 7.2.2 de este Reglamento.
12. **Decreto 2555 de 2010:** Es el Decreto 2555 emitido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de Colombia, tal como éste sea modificado complementado, adicionado, sustituido o derogado, de tiempo en tiempo.
13. **Distribuidor Especializado:** Será(n) la(s) persona(s) jurídica(s) contratada(s) por la Sociedad Administradora, según lo dispuesto en el artículo 3.1.4.1.2 del Decreto 2555 de 2010, quien(es) realizará(n) la promoción del Fondo con miras a la vinculación de Inversionistas al mismo.
14. **Fecha de Cierre:** Es la fecha en la que (i) los Compromisos de Inversión sumados a los Aportes hechos al Fondo, alcancen el monto máximo administrado por el Fondo señalado en la Cláusula 2.9 de este Reglamento, o (ii) la fecha que corresponda a sesenta (60) años contados desde la fecha de inicio de operaciones del Fondo, lo que ocurra primero.
15. **Fondo:** Se refiere al Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario SiRenta administrado por la Sociedad Administradora.
16. **Inmuebles:** Son bienes inmuebles ubicados en Colombia.
17. **Gerente:** Tiene el significado asignado en la Cláusula 4.1.4 de este Reglamento.
18. **Gestor Externo:** Tiene el significado asignado en la Cláusula 4.1.3.

19. **Inicio de Operaciones:** Es la fecha de inicio de operaciones del Fondo informada por la Sociedad Administradora, que deberá ser dentro de los seis (6) meses siguientes, o dentro del término contemplado de sus respectivas prórrogas, a la fecha de ejecutoria del acto administrativo emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia por medio del cual se autorice la constitución del Fondo.
20. **Inversionista:** Son las personas que hayan adquirido Unidades de Participación que sean creadas con el fin de invertir en el Fondo luego de haber surtido el proceso de vinculación al Fondo descrito en la Cláusula 5.1 de este Reglamento.
21. **Llamados de Capital:** Es la notificación que hace el Gestor Externo por conducto de la Sociedad Administradora a los Inversionistas que hayan suscrito Compromisos de Inversión, para que en una fecha cierta y en unos montos determinados, hagan entrega de los Aportes comprometidos de acuerdo con el respectivo Compromiso de Inversión.
22. **Listas Sancionatorias:** Significa; (a) la “Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas” (Specially Designated Nationals and Blocked Persons List) del Departamento de Tesoro de los Estados Unidos de América (U.S. Department of Treasury); (b) la “Lista Consolidada de Objetivos Financieros” (Consolidated List of Financial Stations Targets); (c) la “Lista de Inversión Prohibida” (Investment Ban List) del Ministerio de Hacienda del Reino Unido (Her Majesty’s Treasury); (d) la lista de la Oficina de Control de Activos Extranjeros – OFAC del Departamento de Tesoro de los Estados Unidos de América (U.S. Department of Treasury); (e) la “Lista de Empresas y Personas Sancionadas” (List of Sanctioned Firms and Individuals) del Comité de Sanciones del Grupo del Banco Interamericano de Desarrollo (Inter-American Development Bank Group’s Sanctions Committee); (f) la “Lista de Empresas e Individuos Inelegibles del Grupo del Banco Mundial” (World Bank Group’s Listing of Ineligible Firms and Individuals); (g) cualquier otra lista pública asociada a personas involucradas en el lavado de activos, la financiación del terrorismo, la corrupción o materias similares de la Organización de las Naciones Unidas o de la Unión Europea; y (h) cualquier otra lista de reconocimiento general que producen distintas autoridades nacionales, extranjeras o supranacionales, y cualquier otra lista de reconocimiento general que haya suscrito Colombia.
23. **Miembro Independiente:** Será aquel miembro que cumpla con los criterios de independencia establecidos en el Parágrafo 2° del Artículo 44 de la Ley 964 de 2005, tal y como éste sea modificado de tiempo en tiempo.
24. **Monto Mínimo de Participación:** Es la suma de dinero mínima por la cual cada Inversionista podrá vincularse al Fondo, la cual corresponde a un monto equivalente al valor del menor número de Unidades de Participación (sin fracciones), siempre y cuando dicho monto supere UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000.00).
25. **Periodo de Cura:** Tiene el significado asignado en la Cláusula 5.7 de este Reglamento.
26. **Proveedor de Precios:** Se refiere a la(s) entidad(es) autorizada(s) por la Superintendencia Financiera de Colombia para realizar actividades de cálculo, determinación y proveeduría o servicio de información para valoración de inversiones, el(los) cual(es) podrá(n) ser contratado(s) por el Fondo para la valoración de cualquier Activo Admisible que no pueda ser valorado por las metodologías señaladas en la Cláusula 6.10 y Cláusula 6.11 de este Reglamento (esto es aquellas

previstas en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable).

27. **Proyectos Inmobiliarios:** Son proyectos para la construcción de inmuebles como proyectos habitacionales, de oficinas, bodegas, centros comerciales, entre otros.
28. **Reglamento:** Es el presente documento, mediante el cual se reglamenta el Fondo, que el Inversionista acepta al momento de adherirse al Fondo.
29. **RNVE:** Es el Registro Nacional de Valores y Emisores.
30. **Unidad(es) de Participación:** Es la medida en la que se encuentran expresados los derechos de participación de los Inversionistas en el Fondo.
31. **Vinculado(a):** Significa respecto del Gestor Externo, la Sociedad Administradora, los representantes legales, administradores y accionistas del Gestor Externo y los Inversionistas, según aplique: (i) las entidades de un mismo grupo económico, subordinadas o filiales según estos términos han sido definidos en la Ley 222 de 1995 y el artículo 119 del estatuto orgánico del sistema financiero; (ii) cónyuge o compañero permanente respecto de una persona; (iii) personas naturales parientes que se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad respecto de una persona; (iv) personas naturales o jurídicas que sean beneficiarias de más de veinte por ciento (20%) del capital social de una respectiva persona jurídica; (v) los representantes legales de una respectiva persona jurídica o (vi) personas jurídicas en las que cualquiera de las personas que se identifican en los numerales (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores, tengan una participación igual o superior al 50% en su capital social, (vii) proyectos inmobiliarios en los que invierta el Fondo o patrimonios autónomos en los cuales sea fideicomitente el Fondo, sujeto en todo caso al cumplimiento con las políticas de vinculación establecidas en el presente Reglamento.

2. Aspectos Generales

2.1 Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora es ACCIONES Y VALORES S.A COMISIONISTA DE BOLSA, entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 1806 del 04 de octubre de 1979, otorgada en la Notaría 12 del Círculo Notarial de Bogotá, con registro mercantil 00126261 y NIT. 860.071.562-1. Esta sociedad tiene permiso de funcionamiento otorgado por la entonces Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución 023 del 11 de febrero de 1981 y está inscrita en el Registro Nacional de Agentes del Mercado.

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

2.2 Tipo de Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario

El Fondo se denomina Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario SiRenta y su denominación comercial será Fondo Inmobiliario SiRenta.

El Fondo es un fondo de inversión colectiva inmobiliario, cerrado, de largo plazo, de rentabilidad variable,

constituido de conformidad con lo establecido en la Parte 3 del Decreto 2555 y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan. El Fondo se regirá por lo dispuesto en el presente Reglamento y en lo no previsto en éste, por las normas que regulan la materia.

2.3 Duración del Fondo

El Fondo Inmobiliario tendrá una duración de sesenta (60) años contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del Fondo. Este término se podrá prorrogar, previa decisión de la Asamblea de Inversionistas, caso en el cual se aplicará lo establecido en cláusula 11.4 del presente Reglamento.

2.4 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 Calle 72 # 7-64 Piso 11 de la ciudad de Bogotá. En dicha dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo de Inversión Colectiva; 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 corresponsalía o uso de red de oficinas o equivalentes, casos en los cuales la responsabilidad será exclusiva de la Sociedad Administradora. La Sociedad Administradora revelará a través de su sitio web www.accivalores.com los contratos de corresponsalía o uso de red o equivalentes, así como las sucursales y agencias en las que se prestará atención al público.

2.5 Duración de la inversión en el Fondo

El Fondo, por ser de naturaleza cerrado, sólo permite que los Inversionistas rediman sus Unidades de 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.

2.6 Segregación patrimonial

Los Activos Admisibles y demás bienes que integren las Inversiones del Fondo, para todos los efectos a que haya lugar, constituyen un patrimonio independiente y separado de: (i) los bienes propios de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo; y (ii) los bienes que administren o gestionen la Sociedad Administradora o el Gestor Externo en virtud de otros negocios o en desarrollo de su objeto social. Los Activos Admisibles y demás bienes que formen parte del Fondo serán destinados exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en este Reglamento y al pago de las obligaciones que se contraigan por cuenta del Fondo.

En consecuencia, los Activos Admisibles y demás bienes del Fondo no forman parte del patrimonio de la Sociedad Administradora ni del Gestor Externo, ni constituyen prenda general de los acreedores de éstos o de los otros patrimonios o fondos de inversión colectiva que administren y/o gestionen y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción que pudiera afectarlos.

Teniendo en cuenta que la Sociedad Administradora actúa por cuenta y en nombre del Fondo, se

considera que las gestiones que adelante con ocasión de la administración de este, comprometen únicamente los recursos y activos del Fondo.

2.7 Coberturas de riesgos

La Sociedad Administradora ha contratado una póliza global bancaria la cual estará vigente durante toda la existencia del Fondo y amparará los riesgos señalados en el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555. Tratándose del Gestor Externo este ha contratado una póliza de manera independiente a la de la Sociedad Administradora.

2.8 Mecanismos de información

La Sociedad Administradora deberá obrar de manera transparente, asegurando el suministro de información de manera veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil.

Los mecanismos de revelación de información del Fondo para la toma de decisiones de inversión por parte del Inversionista y para el seguimiento de la misma, de acuerdo con lo previsto en el Capítulo 12 del presente Reglamento son los siguientes, los cuales serán publicados en la página web de la Sociedad Administradora, www.accivalores.com :

- a. El presente Reglamento;
- b. El Prospecto; y
- c. La Ficha Técnica.

Adicionalmente los siguientes documentos estarán a disposición de los Inversionistas vía correo electrónico, en caso tal que los inversionistas lo autoricen de forma expresa, y serán remitidos dando cumplimiento a los requisitos exigidos en la ley:

- a. Extracto de Cuenta, el cual será remitido mensualmente; y
- b. Informe de Rendición de Cuentas, el cual será remitido semestralmente de acuerdo con los tiempos establecidos en la normatividad vigente, con información a corte de 30 de junio y 31 de diciembre de cada año.

2.9 Monto máximo de recursos administrados

El monto máximo de recursos que podrán ser administrados en el Fondo será de cuatro millones de salarios mínimos mensuales legales vigentes (4.000.000 SMMLV), o su referente. Una vez se complete dicho monto máximo, no podrán recibirse ni aceptarse Compromisos de Inversión nuevos.

2.10 Monto Mínimo de Participaciones

El Fondo deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a dos mil seiscientos (2.600) salarios mínimos legales mensuales vigentes, monto que deberá alcanzarse en un plazo de seis (6) meses contados a partir del inicio de operaciones del Fondo. El Monto Mínimo de Participaciones podrá acreditarse a través de los Compromisos de Inversión que suscriban los Inversionistas. Este plazo podrá ser prorrogado por seis (6) meses más por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, por una sola vez, y previa solicitud de la Sociedad Administradora.

2.11 Período para la recepción de Aportes

El Fondo podrá recibir Aportes en cualquier momento durante su duración. Los Aportes se recibirán al valor que tenga la unidad en la fecha de recepción de los mismos y la Sociedad Administradora comunicará a los inversionistas los términos, límites y condiciones para la recepción de Aportes.

2.12 Calificación del Fondo

El Fondo no tendrá la obligación de calificarse; no obstante, en el evento en que la Sociedad Administradora decida calificar el Fondo, el mismo será calificado atendiendo los criterios establecidos en el artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 y las normas que lo sustituyan, modifiquen o deroguen. Los gastos que se originen por cuenta de la calificación corresponderán a gastos del Fondo en los términos del artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555.

3. Política de Inversión

3.1 Objetivo de inversión del Fondo

El objetivo del Fondo es conformar un portafolio diversificado de Activos Admisibles cuyos subyacentes son Inmuebles para obtener rentas estables y el crecimiento o valorización del capital, a largo plazo.

3.2 Activos Admisibles para invertir

Para el desarrollo del objetivo de inversión del Fondo, se podrá invertir en cualquiera de los siguientes activos (los “Activos Admisibles”):

1. Inmuebles ubicados en Colombia para obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización y/o de sus potenciales rentas futuras;
2. Proyectos Inmobiliarios con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización de los inmuebles en desarrollo, y/o de sus potenciales rentas futuras;
3. Acciones de sociedades, en Colombia o en el Exterior, ya sean ordinarias, preferenciales, y/o cuotas de interés social, que desarrollen actividades inmobiliarias en Colombia o de inversión en activos inmobiliarios en Colombia, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que esta 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;
4. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria sobre activos en Colombia; y
5. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos administrados por sociedades fiduciarias, cuyos subyacentes sean Inmuebles, o que tengan por objeto el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.

El Fondo también podrá invertir en aquellos bienes y activos en los que, de conformidad con el artículo 3.5.1.1.3 del Decreto 2555, los fondos de inversión colectiva inmobiliarios pueden invertir, para efectos del manejo de los excedentes de liquidez del Fondo.

3.3 Límites a las inversiones del Fondo

El Fondo contará con los siguientes límites de inversión:

Activos/Limites	Mínimo	Máximo	Calificación	
Seis (6) meses desde la entrada en operación del Fondo				
Por activo individual		60%		
Por contraparte en los contratos de explotación económica de Inmuebles		60%		
Un (1) año y seis (6) meses desde la entrada en operación del Fondo				
Por activo individual		50%		
Por contraparte en los contratos de explotación económica de Inmuebles		60%		
Tres (3) años desde la entrada en operación del Fondo				
Por activo individual		40%		
Por contraparte en los contratos de explotación económica de Inmuebles		60%		
Diez (10) años desde la entrada en operación del Fondo y en adelante				
Por activo individual		25%		
Por contraparte en los contratos de explotación económica de Inmuebles		60%		

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.5.1.1.1 del Decreto 2555, el Fondo deberá invertir al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor de sus activos en los Activos Admisibles señalados en la Cláusula 3.2 del presente Reglamento, activos permitidos por el artículo 3.5.1.1.2. del mencionado Decreto. Este límite y los demás establecidos previamente no serán exigibles durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo.

Ajustes temporales en la Política de Inversión por cambios en las condiciones de mercado Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles en el mercado hagan imposible el cumplimiento de la Política de Inversión del Fondo, la Sociedad Administradora por solicitud del Gestor Externo podrá ajustar, de manera provisional y conforme a su buen juicio profesional, dicha política. Los cambios efectuados serán informados de manera inmediata mediante comunicación escrita dirigida a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, detallando las medidas adoptadas, la justificación técnica de las mismas y su duración. La calificación de la imposibilidad deberá ser reconocida

como un hecho generalizado de mercado.

3.4 Liquidez del Fondo

Sin perjuicio del límite mínimo de concentración establecido en la Cláusula 3.3 de este Reglamento, la liquidez del Fondo deberá administrarse de conformidad con lo que determine el Comité de Inversiones de acuerdo a las necesidades y momentos de inversión del Fondo, siguiendo los lineamientos de las políticas de inversión de la Sociedad Administradora así como lo dispuesto en el artículo 3.5.1.1.3 del Decreto 2555.

Las inversiones en activos líquidos, así como las operaciones de liquidez realizadas con los recursos del 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 nacionales con calificación mínima de doble A más (AA+) 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.
2. Invertirse en fondos de inversión colectiva abiertos sin pactos de permanencia del mercado monetario que podrán ser administrados por la misma Sociedad Administradora. 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. El Fondo podrá invertir en los Fondos de Inversión colectiva administrados por la Sociedad Administradora;
 - c. Su política de inversión deberá estar acorde con el objetivo de servir de instrumento conservador de liquidez, en todo caso deberán ser abiertos sin pactos de permanencia; d. Esta inversión procederá de acuerdo con el principio de mejor ejecución del encargo, señalado en el artículo 3.1.1.1.8 del Decreto 2555 de 2010.
3. Invertirse en títulos de contenido crediticio inscritos en el RNVE. En caso de ser inversiones en títulos de renta fija, el plazo de vencimiento deberá ser de máximo un (1) año y con grado de inversión otorgado por una agencia calificadora de riesgo reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

3.5 Endeudamiento del Fondo

El Fondo podrá, por decisión del Gestor Externo previa revisión y recomendación favorable del Comité de Inversiones, incurrir en endeudamiento con terceros, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio, mediante operaciones de crédito o leasing. Para dicho fin, el Gestor Externo le presentará al Comité de Inversiones para su evaluación los términos y condiciones del endeudamiento, incluyendo, pero sin limitarse al monto del préstamo, tasa de interés, vencimiento y propósito del endeudamiento. El Fondo podrá incurrir en deuda en las siguientes maneras:

(a) Endeudamiento de corto plazo, los casos en los que requiera atender necesidades de liquidez del Fondo;

(b) Endeudamiento de corto, mediano o largo plazo para que el Fondo pueda realizar inversiones en Activos Admisibles.

De conformidad con lo que disponga el Comité de Inversiones, las operaciones de endeudamiento que suscriba el Fondo podrán ser garantizadas con los activos del 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 aprobación del Comité de Inversiones. Adicionalmente, el Comité de Inversiones podrá hacer seguimiento al estado del endeudamiento incurrido por el Fondo, de acuerdo con la información que le proporcione el Gestor Externo para dichos propósitos.

No constituyen operaciones de naturaleza apalancada:

1. Los créditos intradía y las operaciones pasivas de reporto, repo y simultáneas intradía que la sociedad administradora realice para cumplir operaciones en el mercado en nombre del fondo de inversión colectiva;
2. Los derivados con fines de cobertura;
3. Los derivados con fines de inversión definidos en el artículo 3.1.1.4.6 del Decreto 2555 de 2010.

Para efectos de los límites establecidos en el artículo 3.1.1.5.2 del Decreto 2555 de 2010, no se computarán las operaciones de reporto o repo pasivas y simultáneas pasivas realizadas para atender solicitudes de redención de participaciones o gastos del fondo, caso en el cual no podrán exceder del 30% del activo total del fondo de inversión colectiva y no se considerarán operaciones de naturaleza apalancada.

“Las operaciones apalancadas pueden ser operaciones de naturaleza especulativa, sujetas a riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, que pueden conllevar a la pérdida completa de los recursos aportados al Fondo. Los dineros entregados por el Fondo, ni generan para la sociedad autorizada las obligaciones propias de una institución de depósito.”

La Sociedad Administradora deberá informar de manera expresa dentro del proceso de vinculación a los Inversionistas, que el Fondo realiza este tipo de operaciones.

3.6 Proceso de inversión

El proceso de inversión de los recursos del Fondo, diferente de las Inversiones de Liquidez, tendrá las siguientes etapas:

3.6.1 Análisis de la alternativa de inversión

En esta etapa el Gestor Externo, deberá coordinar los siguientes procesos:

1. Llevar a cabo una debida diligencia preliminar de la inversión incluyendo, un análisis del mercado, un análisis comercial, y un análisis de riesgos y rentabilidad de la oportunidad de inversión; y 2. Analizar el impacto de la oportunidad de inversión sobre el portafolio del Fondo cuando se considere

pertinente.

3.6.2 Presentación al Comité de Inversiones por parte del Gestor Externo

El Gestor Externo, presentará ante el Comité de Inversiones, las alternativas de inversiones potenciales que estén en evaluación para que este recomiende o no la inversión. Para lo anterior, el Gestor Externo, deberá presentar al Comité de Inversiones los resultados de la debida diligencia preliminar y del análisis de la alternativa de inversión.-

En esta etapa el Comité de Inversiones deberá:

1. Revisar los documentos y estudios presentados por el Gestor Externo;
2. Recomendar o no la realización de la inversión o solicitar actividades adicionales previas a la decisión de inversión;
3. Generar un acta firmada por el presidente y secretario de la reunión.

3.6.3 Ejecución de la inversión

En caso de recomendación favorable de la inversión por parte del Comité de Inversiones, el Gestor Externo deberá:

1. Llevar a cabo el proceso de debida diligencia avanzado, incluyendo el estudio jurídico del activo y/o del Inmueble; y de ser necesario, un análisis de contraparte, y/o una inspección técnica de la propiedad, y/o una revisión de sanidad financiera y/o legal de los arrendatarios;
2. Velar por la correcta realización y ejecución de las inversiones, atendiendo los lineamientos y directrices impartidas por el Comité de Inversiones, velando por una adecuada suscripción y cumplimiento de los contratos y compromisos que conlleven a las transacciones; y
3. En caso de que el Gestor Externo considere que no es posible la realización de la inversión recomendada por el Comité de Inversiones, se abstendrá de realizarla y deberá informar a este último tal circunstancia, así como las razones para no haberla ejecutado.

3.6.4 Operación y Desinversión

En esta etapa, el Gestor Externo, deberá:

1. Supervisar el desempeño y gestión de las inversiones, interviniendo y aportando activamente en su administración, seguimiento y control, conforme a su experiencia, velando por los intereses de los inversionistas del Fondo;
2. Mantener al Comité de Inversiones informado sobre el desempeño de las inversiones del Fondo;
3. Gestionar el proceso de desinversiones cuándo lo considere, presentando al Comité de Inversiones las razones y estudios que sustentan realizar dicha desinversión y en qué condiciones se realizará la misma, para que el Comité de Inversiones la estudie y realice sus recomendaciones y/o aprobaciones; y
4. En caso de que considere que no es posible la realización de la desinversión recomendada por el Comité de Inversiones, se podrá abstener de realizarla y deberá informar a este último tal circunstancia, así como las razones para no ejecutarla.

3.7 Operaciones autorizadas

El Fondo, en los términos del artículo 3.5.1.1.4 del Decreto 2555, podrá suscribir todos los negocios

jurídicos y demás actos que a juicio de la Sociedad Administradora sean requeridos para el desarrollo del objetivo del Fondo, la inversión en los Activos Admisibles, y su operación incluyendo, pero sin limitarse a, los siguientes:

- A. Realizar y aceptar ofertas, celebrar contratos de promesa de compraventa, contratos de compraventa, permuta, usufructo, opciones, pactos de recompra, con el fin de adquirir o enajenar Inmuebles u otros activos admisibles para el Fondo incluso cuando sean Proyectos Inmobiliarios que se encuentre en proceso de construcción o desarrollo;
- B. Con el fin de explotar comercialmente los Activos Admisibles, celebrar contratos tales como contratos de arrendamiento, de promesa de arrendamiento o de concesión, contratos de cesión de derechos de explotación económica sobre Inmuebles, , opciones, comodato, usufructo, fiducia mercantil, encargo fiduciario, administración inmobiliaria, gerencia de proyectos, desarrollo y/o cualquier tipo de contrato que este orientado a explotación comercial de los Activo Admisibles;
- C. Abrir las cuentas corrientes y de ahorros, que sean necesarias para el manejo de los dineros del Fondo, en los términos de la Cláusula 3.4 de este Reglamento;
- D. Obtener para el Fondo, créditos hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor del patrimonio del Fondo, en los términos de la Cláusula 3.5 de este Reglamento;
- E. Celebrar los contratos de seguro que el Gestor Externo o el Comité de Inversiones considere oportunos para proteger los Activos Admisibles del Fondo y sus respectivas rentas; y
- F. Contratar la prestación de los servicios que se consideren oportunos para la operación, comercialización, administración, y mantenimiento de los Inmuebles, tales como los de administración y vigilancia, mantenimiento, diseño y construcción, entre otros.
- G. Emitir bonos en los términos del artículo 3.1.1.5.5. del Decreto 2555 de 2010, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor del patrimonio del Fondo.

3.8 Riesgos del Fondo

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, por la naturaleza de sus inversiones en activos inmobiliarios generadores o potencialmente generadores de renta a largo plazo, implica un riesgo moderado de pérdida de la inversión. El Fondo está diseñado para Inversionistas que tengan una expectativa de inversión de largo plazo y una propensión moderada al riesgo. El Fondo es propenso a riesgos moderados derivados de la evolución de los Activos Admisibles y de los precios de mercado de los activos que componen el portafolio del Fondo, al riesgo de vacancia, el riesgo de deterioro de los activos, a riesgos constructivos y otros riesgos propios de los Inmuebles y de los Proyectos Inmobiliarios en los que invierte este Fondo, según se describe a continuación.

3.8.1 Perfil del Riesgo del Fondo

Se considera que el perfil general de riesgo del Fondo es moderado debido a la naturaleza de los activos subyacentes. 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 de los riesgos asociados a su inversión pueden consumir parcialmente el capital aportado.

Por la naturaleza de las inversiones, no es posible garantizar que el Fondo logrará sus objetivos de inversión y, por ende, que los Inversionistas recibirán o recuperarán el total del capital y/o rendimiento estimado sobre el mismo. En estas condiciones, los Inversionistas deben estar en capacidad de soportar

la pérdida parcial de su inversión en el Fondo.

3.8.2 Factores de Riesgo

Esta sección no pretende ser en ningún caso exhaustiva de los múltiples riesgos que podrán afectar las inversiones del Fondo y/o su desempeño. Se evidencian los siguientes riesgos asociados a los Activos Admisibles del Fondo:

3.8.2.1 Riesgo Macroeconómico

Es el riesgo relacionado a la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos en los que invierte el Fondo debido al comportamiento de la economía colombiana, 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 Gerente, ni el Gestor Externo tienen control.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo propenderá por mantener un portafolio balanceado de Activos Admisibles con buenas expectativas de desempeño y valorización.

3.8.2.2 Riesgo de Mercado

Es el riesgo de pérdida potencial ante movimientos adversos de los precios o del valor de los arriendos en el mercado inmobiliario que afecten directamente los precios o los arriendos de los activos del Fondo, así como de las posibles variaciones del valor de la unidad de los fondos de inversión colectiva en los que el Fondo tenga participación.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo propenderá por que los activos adquiridos por el Fondo tengan atractivo comercial y potencial de valorización, para mitigar el impacto de situaciones de mercado adversas.

En relación con las inversiones en otros fondos de inversión colectiva, la constitución de derivados y en aquellas inversiones a las que les aplique la medición del riesgo de mercado bajo el anexo II del capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Sociedad Administradora cumple con los estándares mínimos exigidos por la regulación vigente y los implementa de acuerdo con las reglas señaladas en dicha circular.

3.8.2.3 Riesgos Operativos

Es el riesgo relacionado con situaciones adversas que se puedan generar en la operación del Fondo y de sus activos. Entre los factores de riesgo se incluye: el recurso humano, los procesos, la tecnología, y la infraestructura operativa. Se refiere, además, al riesgo de que el Gestor Externo o la Sociedad Administradora incurran en errores u omisiones con ocasión de fallas o deficiencias en (i) los sistemas de información, (ii) el control interno, y/o, (iii) el procesamiento de las operaciones que desarrollan el objeto del Fondo. El riesgo operativo incluye el riesgo reputacional definido como la posibilidad de pérdida en que incurre una entidad por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de la institución y sus prácticas de negocios, que cause pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo y la Sociedad Administradora propenderán por mantener el recurso humano necesario para la satisfactoria operación del Fondo, y contar con la infraestructura y procesos adecuados para la operación del Fondo.

3.8.2.4 Riesgo de Concentración

Es el riesgo relacionado a potenciales pérdidas por la concentración en pocos activos, por tener las inversiones en uno o pocos mercados, zonas o localidades, o por tener los activos arrendados a uno o pocos arrendatarios.

Este riesgo tiene un impacto de nivel alto sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo propenderá por mitigar este riesgo mediante una adecuada diversificación del portafolio de activos vía inversiones en diferentes tipos de activos, en diferentes mercados y con una adecuada variedad de arrendatarios.

3.8.2.5 Riesgo Comercial y de Vacancia

Es el riesgo relacionado con la imposibilidad temporal de que un Inmueble sea arrendado y por ende no genere en un lapso de tiempo ingresos derivados del canon de arrendamiento.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo propenderá por mitigar este riesgo mediante una adecuada gestión comercial de los inmuebles vacantes y mediante posibles mecanismos de protección en los contratos de arrendamiento.

3.8.2.6 Riesgo de Contraparte y de Crédito

Es el riesgo de incurrir en posibles pérdidas derivadas por el incumplimiento de contrapartes. Es un riesgo inherente a la relación que existe con las entidades con las cuales se realizan negociaciones y está directamente asociado a la capacidad y disposición de cumplimiento de las obligaciones que se desprenden de la operación. Se incluye en este riesgo, el incumplimiento de arrendatarios, adquirentes o vendedores de Inmuebles o cualquier otro tercero con quien se tenga relación para la construcción, operación, mantenimiento, administración y/o protección de los activos administrados.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para su mitigación, cuando el Gestor Externo lo considere oportuno, este realizará un estudio de las contrapartes con las cuales interactúa, determinará las entidades adecuadas para realizar operaciones con el Fondo y propenderá por establecer condiciones claras de cumplimiento en los contratos relacionados con el desarrollo, adquisición, operación, venta y arriendo de los Activos Admisibles.

3.8.2.7 Riesgo de Deterioro de los Activos

Es el riesgo de pérdida relacionada con hechos de fuerza mayor como terremotos, incendio, actos de terceros, terrorismo, entre otros, que pueden afectar negativamente el estado de los Inmuebles que hacen parte de los activos del Fondo, o a la posibilidad de que los Inmuebles del Fondo deban ser sometidos a reparaciones y adecuaciones como consecuencia de su uso normal, superiores a las originalmente estimadas. Dicho riesgo también incluye la posibilidad de incurrir en gastos por reparaciones consecuencia de eventos extraordinarios.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para la mitigación de este

riesgo el Gestor Externo podrá realizar evaluaciones periódicas del estado de los Inmuebles, y de los recursos requeridos para su mantenimiento y suscribirá pólizas de seguros cuando se estime necesario para la protección de los Activos Admisibles.

3.8.2.8 Riesgo de Construcción

Es el riesgo asociado a la imposibilidad de predecir los costos y los tiempos de construcción de los Proyectos Inmobiliarios. Adicionalmente incluye el riesgo de que las características de los Activos Inmobiliarios, luego de su proceso constructivo, no sean las inicialmente esperadas.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo propenderá porque los contratos con las contrapartes de los proyectos contengan garantías adecuadas sobre el cumplimiento de los tiempos y de las características de los Inmuebles.

3.8.2.9 Riesgo de Endeudamiento y de Tasas de Interés

En virtud de la posibilidad de endeudamiento del Fondo, es el riesgo relacionado a la posibilidad de incurrir en incumplimiento de obligaciones crediticias por problemas de liquidez o de incurrir en mayores costos a los presupuestados por incremento en las tasas de interés.

Este riesgo tiene un impacto de nivel bajo sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo y la Sociedad Administradora propenderán por llevar un control estricto de la liquidez del Fondo. Igualmente se establecerán límites al endeudamiento del Fondo.

3.8.2.10 Riesgo de Ilquidez

Es el riesgo de incurrir en costos y gastos por insuficiencia en los activos líquidos del Fondo necesarios para cumplir con las obligaciones de diversa índole originadas en la operación y administración de los activos y del Fondo, incluyendo entre otras obligaciones de tipo financiero, tributario, legal, contractual, entre otros.

Este riesgo tiene un impacto de bajo sobre el desempeño del Fondo. Para su mitigación, la Sociedad Administradora, a través de Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), adoptará los procedimientos que permitan verificar y administrar en todo momento los niveles de liquidez mantenidos por el Fondo.

3.8.2.11 Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

Es el riesgo de pérdida o daño que pueda sufrir el Fondo por ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para su mitigación, la Sociedad Administradora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) mediante el cual evaluará y administrará la exposición del Fondo de Inversión Colectiva al riesgo LA/FT y analizará a los Inversionistas al momento de su vinculación. El manual de SARLAFT deberá mantenerse actualizado durante la vigencia del Fondo.

3.8.2.12 Riesgo de Falta de Control

Es el riesgo derivado de que el Fondo realice inversiones en Activos Admisibles en los cuales no ostente el control sobre su propiedad o sobre la propiedad horizontal de la cual hace parte el Inmueble. En estas circunstancias el Fondo podrá no tener el control sobre decisiones que puedan afectar negativamente el valor o el desempeño del Inmueble.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo propenderá por mantener una participación activa y en pro de los intereses del Fondo en los órganos de decisión y administración de los Activos Inmobiliarios.

3.8.2.13 Riesgo Jurídico o Tributario

Es el riesgo de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos que puedan afectar al Fondo o sus activos debido a problemas con la tradición de los mismos, contingencias, litigios, cambios regulatorios o modificaciones en la interpretación de la regulación o decisiones judiciales vigentes por parte de entidades de control y vigilancia, o entes regulatorios gubernamentales y/o judiciales del país, problemas con autorizaciones, licencias y/o permisos requeridos para las remodelaciones y adecuaciones del cualquier activo o para el desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios “build to suit”, y demás eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para su mitigación el Gestor Externo y la Sociedad Administradora implementarán buenas prácticas de debida diligencia, contractuales, y de seguimiento sobre los activos del Fondo y se realizará una debida diligencia jurídica previo a la adquisición de los Activos que tendrá en cuenta las perspectivas de cambio de regulación locales y nacionales.

3.8.2.14 Riesgo Ambiental

Es el riesgo derivado del desarrollo de las actividades del Fondo, que puedan generar un impacto ambiental negativo por contaminación al medio ambiente, (incluyendo, pero sin limitarse al aire, suelo o aguas), y del incumplimiento de las normas sobre protección al medio ambiente, así como por la falta de aplicación de las medidas sanitarias sobre manejo, control, monitoreo, remoción y cuidado de materiales peligrosos.

Este riesgo tiene un impacto de nivel bajo sobre el desempeño del Fondo. Para mitigar este riesgo el Gestor Externo propenderá por establecer obligaciones a cargo de los usuarios o arrendatarios de los activos en los que participe el Fondo respecto del cumplimiento de las normas sobre protección al medio ambiente, y por la aplicación de las medidas sanitarias sobre manejo, control, monitoreo, remoción y cuidado de materiales peligrosos, cuando sea del caso.

3.8.2.15 Riesgos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo

Los riesgos ASG, corresponden a aquellos ambientales, sociales y de gobierno que representan riesgos y oportunidades que pueden afectar a las organizaciones y a los portafolios.

- Los riesgos ambientales se consideran riesgos por cambios climáticos, recursos naturales, contaminación y medio ambiente.
- Los riesgos sociales involucran riesgos asociados a la responsabilidad social, trabajo infantil, equidad de género y capital humano de los emisores que pueden afectar el desempeño de los

activos.

- Finalmente, los riesgos asociados al gobierno corporativo implican la carencia de reglas o políticas que definan las responsabilidades entre las áreas internas y externas de las compañías.

Con el propósito de administrar estos riesgos, Acciones & Valores ha implementado una política de inversión responsable que recoge los lineamientos para administrar estos riesgos para todos los vehículos de inversión ofrecidos a los inversionistas.

3.8.2.15 Riesgo de Desinversión

Es el riesgo asociado a la posibilidad que ante una recomendación de desinversión por parte del Comité de Inversiones del Fondo y acogida por decisión del Gestor Externo o ante la liquidación por el vencimiento de la Duración del Fondo no se puedan vender los activos del Fondo por situaciones de mercado en el tiempo esperado o al valor esperado.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo y el Comité de Inversiones tendrán en cuenta los factores de mercado y la situación de los activos en la estrategia de desinversión que se deberá ejecutar.

En general, es un riesgo del Fondo cualquier otra circunstancia negativa, temporal o permanente, que afecte, directa o indirectamente, a uno o más de los Activos Admisibles del Fondo, que tenga la posibilidad o probabilidad de causar un efecto significativo, adverso o no, en el rendimiento del Fondo.

4. Organismos de Administración, Gestión y Control

4.1 Órganos de administración y gestión

4.1.1 Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora es el principal órgano de gestión y administración del Fondo cuyas funciones serán las señaladas en el artículo 3.1.3.1.3, y 3.1.4.1.6 del Decreto 2555 y demás normas que la modifiquen y/o sustituyan.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora relacionadas con la administración, gestión y distribución del Fondo son de medio y no de resultado y así se evaluará su desempeño y se determinará su responsabilidad. 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 la Fondo.

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 Fondo, por lo cual los Inversionistas aceptan, con su vinculación, la utilidad o pérdida que se llegare a generar en desarrollo de la gestión del presente Fondo.

Los Aportes transferidos por los Inversionistas al Fondo 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 Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza.

La Sociedad Administradora responderá hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión, como

experto prudente y diligente conforme a lo dispuesto en el Artículo 1243 del Código de Comercio y el Artículo 3.1.3.1.2 del Decreto 2555 de 2019, sin perjuicio de la responsabilidad profesional de ésta por la gestión y el manejo de los Aportes administrados, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 68 de la Ley 964 de 2005. Siempre y cuando la Sociedad Administradora, sus empleados y sus administradores, hayan ejercido sus funciones en cumplimiento del estándar de responsabilidad aplicable a los administradores fiduciarios según las normas aplicables, 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 de la Sociedad Administradora, sus empleados y sus administradores, el Fondo y los Inversionistas mantendrán indemne a la Sociedad Administradora y a sus empleados y administradores.

La Sociedad Administradora no contrae ninguna obligación de asesoría fiscal o legal para con el Inversionista.

4.1.2 Junta Directiva de la Sociedad Administradora

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora es el órgano encargado de fijar las políticas, directrices y procedimientos del Fondo, de acuerdo con las reglas señaladas en el presente Reglamento y en las normas legales vigentes.

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora deberá cumplir con las obligaciones que establece para este órgano social el Decreto 2555, las cuales deberán ser tenidas en cuenta por la Sociedad Administradora, el Gerente, el Comité de Inversiones y el Gestor Externo. Las funciones serán las siguientes:

- A.** Definir las políticas y procedimientos aplicables al desarrollo de la actividad de administración del Fondo, y determinar los criterios o condiciones bajo los cuales la Sociedad Administradora desarrollará todas o algunas de las demás actividades relacionadas con la administración;
- B.** Definir una adecuada estructura organizacional para garantizar el adecuado cumplimiento e independencia de las funciones propias de la actividad de administración del Fondo, así como del personal responsable de las mismas;
- C.** Designar la entidad que prestará los servicios de custodia de valores;
- D.** Definir los criterios o estándares aplicables a la entidad encargada de la custodia del Fondo; e. 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 la misma;
- E.** Fijar los procedimientos y políticas para determinar el proceso de valoración de las Unidades de Participación del Fondo, el cual deberá ser cumplido por la Sociedad Administradora, de acuerdo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6 de este Reglamento;
- F.** Fijar las medidas de control que permitan vigilar el cumplimiento de las reglas establecidas para la valoración del Fondo;
- G.** Determinar las políticas necesarias para adoptar medidas de control y reglas de conducta apropiadas 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 y 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;

- H. Aprobar los manuales para el control y prevención de 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;
- I. Establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y la correcta gestión y administración del Fondo.
- J. Diseñar políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y del control interno, orientadas a administrar los riesgos que puedan afectar al Fondo;
- K. Determinar políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información divulgada al público en general, a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia;
- L. 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;
- n. 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 Definir las situaciones constitutivas de conflictos de interés, así como las políticas y los procedimientos para su prevención y administración;
- M. Establecer políticas, directrices y procedimientos para el ejercicio de los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente. 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;
- N. Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios encargados de las tareas relacionadas con la administración y distribución del Fondo;
- O. Definir los mecanismos que serán implementados para el seguimiento del cumplimiento de las funciones del personal vinculado contractualmente al Gestor Externo y a la distribución del Fondo;
- P. 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 y distribución del Fondo, y por el revisor fiscal, sobre asuntos que puedan afectar el adecuado funcionamiento, de dichas actividades del Fondo;
- Q. Determinar el contenido mínimo de los informes que presentara la Sociedad Administradora sobre de la gestión del Fondo;
- R. Determinar los mecanismos que eviten la aplicación de prácticas discriminatorias o inequitativas entre los inversionistas del Fondo;
- S. Definir las políticas y procedimientos aplicables al desarrollo de la actividad de distribución del Fondo;
- T. Establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y la correcta distribución del Fondos; y
- U. Las demás que determinen las normas vigentes y el presente Reglamento.

4.1.3 Gestor Externo

Dada la naturaleza de las inversiones del Fondo, éste contará con un Gestor Externo que tendrá a su cargo la gestión del portafolio del Fondo, lo cual comprende la toma de decisiones de inversión y desinversión de las operaciones del Fondo, así como la identificación, medición, control y gestión de los riesgos inherentes al portafolio del Fondo. La actividad de gestión del Fondo será desarrollada por la sociedad SS Consultores SAS, identificada con NIT 901.036.601-0 constituida bajo las leyes de la República de Colombia el 21 de diciembre de 2016 bajo el número 02168937 del libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá.

La responsabilidad por las decisiones de inversión será asumida por el Gestor Externo no vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

4.1.3.1 Requisitos del Gestor Externo

El Gestor Externo deberá ser una persona jurídica, que acredite de manera directa o a través de la experiencia de sus Accionistas, controlantes o Vinculadas de la sociedad Gestora, un mínimo de veinte (20) años de experiencia en banca de inversión, y mínimo seis (6) años de experiencia en gestión de Fondos de Inversión Colectivos Inmobiliarios o Fondos de Capital Privado Inmobiliarios, cuyo valor agregado supere doscientos mil millones de pesos (\$200,000,000,000) ajustados por inflación desde la fecha de inicio de operaciones del Fondo. El Gestor Externo no podrá haber sido sancionado o condenado en razón o con ocasión de la actividad de gestión de portafolios de inversión en los últimos cinco (5) años, ni podrá contar con sanciones de tipo penal en relación con delitos relacionados con el patrimonio económico de terceros, contra la administración y/o fe pública o que atenten contra el mercado de valores, así como no haber incurrido en actividades relacionadas con el lavado de activos y/o financiación del terrorismo. Igualmente, el Gestor Externo tampoco podrá haber sido sancionado con aquellas sanciones previstas en los literales c), d), e) y/o f) del artículo 53 de la Ley 964 de 2005, dentro de los 5 años inmediatamente anteriores a su elección.

El Gestor Externo también deberá cumplir con los demás requisitos establecidos en este Reglamento y la normatividad aplicable o aquellos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia. Los requisitos para poder ser Gestor Externo del Fondo deberán ser acreditados ante la Sociedad Administradora del Fondo. La Sociedad Administradora podrá solicitar la información que considere necesaria para confirmar que el Gestor Externo cumple con los requisitos mínimos establecidos en este Reglamento y en la normatividad aplicable.

El Gestor Externo deberá informar inmediatamente a la Sociedad Administradora sobre cualquier evento o circunstancia que modifique o afecte alguno de los requisitos mencionados en esta Cláusula. La Sociedad Administradora determinará la periodicidad con la cual el Gestor Externo deberá actualizar la información relacionada con los requisitos mínimos que éste debe cumplir para poder ser designado como Gestor Externo del Fondo.

4.1.3.2 Vinculación de Gestor Externo

El Gestor Externo se vinculará mediante un contrato que suscribirá con la Sociedad Administradora quien actuará en nombre del Fondo, en el cual se incluirán todas las obligaciones y responsabilidades que se prevén en el presente Reglamento.

4.1.3.3 Facultades del Gestor Externo

Son facultades del Gestor Externo las siguientes:

- A. Dentro de los parámetros establecidos por las normas aplicables al Fondo, determinar los valores e inversiones en Activos Admisibles que conformarán el portafolio de inversión, de acuerdo con lo establecido en las políticas de inversión y ponerlas a consideración del Comité de Inversiones;
- B. Ajustar de manera provisional y conforme a su buen juicio profesional la política de inversión del Fondo según lo establecido en el artículo 3.1.1.4.3 del Decreto 2555;
- C. De acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento, decidir si se aceptan Aportes en Activos Admisibles de potenciales Inversionistas;
- D. Efectuar, por conducto de la Sociedad Administradora, los Llamados de Capital a los Inversionistas que suscribieron Compromisos de Inversión en los plazos y condiciones previstas en este Reglamento;
- E. Solicitar a la Asamblea de Inversionistas la remoción de la Sociedad Administradora del Fondo;
- F. Proponer a la Asamblea de Inversionistas las modificaciones al presente Reglamento;
- G. Proponer al Comité de Inversiones, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento, todas las inversiones, desinversiones y alternativas de financiamiento del Fondo;
- H. Asistir como invitado a la Asamblea de Inversionistas del Fondo;
- I. Instruir a la Sociedad Administradora para que contrate a terceros en nombre del Fondo para que presten servicios al Fondo y/o a los Activos Admisibles;
- J. Contratar terceros para que realicen o apoyen actividades necesarias para la adecuada Gestión del Fondo;
- K. Las demás que se establezcan en la ley, y en el presente Reglamento.

El Gestor Externo podrá ser directamente Inversionista del Fondo, o indirectamente a través de sus accionistas o a través de compañías Vinculadas a sus accionistas.

4.1.3.4 Obligaciones del Gestor Externo

Son obligaciones del Gestor Externo:

- A. Contar con la capacidad administrativa, tecnológica y operativa adecuada para poder cumplir con el desarrollo de la actividad de gestión del Fondo;
- B. Mantener durante todo el tiempo de la administración del Fondo, las pólizas de seguros que amparen los riesgos establecidos en el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555;
- C. Abstenerse de realizar cualquiera de las actividades establecidas en el artículo 3.1.1.10.1 del Decreto 2555;
- D. Administrar y revelar las situaciones de conflictos de interés establecidas en el 3.1.1.10.2 del Decreto 2555;
- E. Desarrollar y mantener sistemas adecuados de control interno y de identificación, medición, control y gestión de riesgos;
- F. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo, incluyendo el código de conducta y con estándares o reglas para la administración y control de conflictos de interés; g. Presentar ante el Comité de Inversión las oportunidades de desinversión y propuestas de financiación de Activos Admisibles del Fondo;
- G. Suministrar la información que tenga en su poder o que pueda llegar a conocer, de las

inversiones del Fondo para que la Sociedad Administradora pueda efectuar la valoración de las Unidades de Participación del Fondo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento del Fondo, y atendiendo lo que disponga la Superintendencia Financiera de Colombia;

- H. Efectuar la valoración de los Activos Admisibles que componen el portafolio del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6 de este Reglamento;
- I. Suministrar a la Sociedad Administradora información pertinente que tenga en su poder o que pueda llegar a conocer, para que éstos elaboren y presenten los informes que le sean exigidos de acuerdo con el Reglamento del Fondo y sus obligaciones legales en representación del mismo a (i) la Asamblea de Inversionistas, (ii) el Revisor Fiscal, (iii) la Superintendencia Financiera de Colombia, (iv) uno o más Inversionistas, y (v) El Comité de Inversiones, (vi) A cualquier autoridad estatal en casos de requerimiento o solicitud;
- J. Guardar confidencialidad y la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tenga acceso debido a su cargo y suscribir los documentos que en virtud de dicha reserva le sean solicitados por parte la Sociedad Administradora cuando sea el caso;
- K. Presentar informes mensuales de su gestión a la Sociedad Administradora. Dichos informes podrán ser mediante la suscripción de un acta de reunión donde se traten los avances de las gestiones desempeñadas mensuales, o informe ejecutivo mensual. Deberá contener como mínimo: i) la descripción de las gestiones realizadas durante el periodo mensual así como las actividades a atender durante el siguiente, resumiendo los principales aspectos desde el punto de vista financiero, jurídico, comercial y técnico de las inversiones realizadas, y ii) La demás información que en virtud de su asesoría y acompañamiento la Sociedad Administradora le solicite con aras a cumplir con la obligación de información a los clientes Inversionistas en los respectivos informes, fichas técnicas y rendiciones de cuentas;
- L. Garantizar que los servicios a su cargo sean prestados por personal profesional idóneo, con las condiciones técnicas, de experiencia, solvencia moral y dedicación necesarias para el cumplimiento de las obligaciones previstas en este contrato;
- M. Guardar la debida reserva bancaria sobre la información relacionada con el Fondo frente a terceros;
- N. Todas las demás que se deriven del Reglamento del Fondo y que estén dentro del ámbito de sus funciones de apoyo a la Sociedad Administradora;
- O. Atender y seguir estrictamente los lineamientos establecidos en el Reglamento del Fondo con relación a las situaciones generadoras de conflictos de interés.

4.1.3.5 Remoción del Gestor Externo

Serán causales para la remoción con justa causa del Gestor Externo, las siguientes:

- A. El incumplimiento, debidamente comprobado por parte del Gestor Externo de sus obligaciones derivadas del presente Reglamento o del Decreto 2555, siempre y cuando haya mediado dolo o culpa leve en dicho incumplimiento;
- B. 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 subsanada dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes a: (i) la notificación realizada por el Gestor Externo a la Sociedad Administradora; o (ii) a la fecha en que la Sociedad

- Administradora tuvo conocimiento de tal hecho, lo que ocurra primero;
- C. Que el Gestor Externo, sus accionistas o sus administradores aparezcan reportados en las Listas Sancionatorias, o por actos que representen un riesgo reputacional de acuerdo a como este término se encuentra definido en el numeral 2.1.2 del Capítulo XXIII de la Circular Básica Contable o por causales establecidas en los manuales de cumplimiento de la Sociedad Administradora las cuales han sido informadas al Gestor Externo por parte de la Sociedad Administradora, o se encuentren vinculados a investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como la Superintendencia de Sociedades, por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo;
 - D. Que el Gestor Externo, sus accionistas, sus representantes legales, sean condenados judicialmente en sentencia de primera instancia por la comisión de algún delito relacionado con el patrimonio económico o la administración del patrimonio de terceros, delitos contra la administración y/o fe pública, o delitos que atenten contra el mercado público de valores, el orden económico o por lavado de activos y/o la financiación del terrorismo;
 - E. Que un tribunal de arbitramento, o cualquier otra instancia judicial, haya dictado sentencia de primera instancia 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 dolo o culpa leve conforme al estándar de responsabilidad aplicable a un experto prudente y diligente en la gestión de los Activos Admisibles. En todo caso, los Inversionistas podrán interponer la demanda arbitral ante un tribunal de arbitramento que se menciona en el presente numeral únicamente cuando la situación que dio origen a la disputa no haya sido remediada por el Gestor Externo dentro de los seis (6) meses calendario siguientes a la ocurrencia del hecho;
 - F. Que el Gestor Externo sea admitido en procesos de insolvencia, liquidación o similares por el órgano y en la jurisdicción competente; o
 - G. Que ante la presencia de una situación generadora de conflicto de intereses en la cual el Gestor Externo esté inmerso, el Gestor Externo no revele o informe sobre dicha situación a la Sociedad Administradora, no dé cumplimiento a las directrices dadas por la Sociedad Administradora frente a la gestión del conflicto de intereses en los términos señalados en Capítulo 15 del presente Reglamento.

4.1.3.5.1 Procedimiento para el remplazo del Gestor Externo

La toma de la decisión de remoción del Gestor Externo sin justa causa o mediante algunas de las justas causas señaladas en la Cláusula 4.1.3.5 de este Reglamento podrá ser tomada por los Inversionistas en Asamblea de Inversionistas con el voto favorable de éstos conforme a las reglas sobre quorum y mayorías especiales de la Asamblea de Inversionistas contenidas en la Cláusula 11.411.4.1 del presente Reglamento.

La decisión de remoción del Gestor Externo sin justa causa o por cualquiera de las causales de remoción con justa causa descritas en la Cláusula 4.1.3.5 de este Reglamento implica una suspensión inmediata de sus funciones como Gestor Externo respecto al Fondo, si su remoción se dio por parte de la Asamblea de Inversionistas. Hasta el momento en que el Gestor Externo nuevo haya suscrito un contrato con la Sociedad Administradora, la Sociedad Administradora continuará ejerciendo la labor de gestión del Fondo. De cualquier forma, durante el ejercicio de las labores de gestión por parte de la Sociedad

Administradora no se podrán hacer nuevas inversiones. Para el reemplazo del Gestor Externo será necesario llevar a cabo el siguiente procedimiento:

1. La Sociedad Administradora convocará a la Asamblea de Inversionistas dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que se tomó la decisión de remover al Gestor Externo, con el objetivo de nombrar un reemplazo. Para tal fin, los Inversionistas, por medio de la Sociedad Administradora, o directamente la Sociedad Administradora deberá proponer los candidatos para reemplazar al Gestor Externo, con al menos un plazo de quince (15) días calendario anteriores a la fecha en la cual se celebrará la reunión para escoger al nuevo Gestor Externo. Dichos candidatos deberán cumplir con los requisitos señalados en la Cláusula 4.1.3.1 de este Reglamento. En todos los casos de elección del Gestor Externo, la Sociedad Administradora deberá dar un concepto favorable para su designación;
2. En caso de que durante la reunión de la Asamblea de Inversionistas no haya acuerdo sobre el nombramiento del reemplazo del Gestor Externo, la reunión podrá suspenderse o terminarse y deberá llevarse a cabo una nueva reunión dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la suspensión o terminación, en la cual se elegirá como Gestor Externo el candidato que reciba más votos en dicha reunión. En ese caso, los Inversionistas por medio de la Sociedad Administradora deberán proponer nuevos candidatos dentro de los diez (10) días calendario siguientes al día en el que se suspendió o terminó la reunión; y
3. Tan pronto la Asamblea de Inversionistas o, o directamente la Sociedad Administradora nombre el reemplazo del Gestor Externo, se levantará la suspensión de la capacidad del Fondo de invertir en Activos Admisibles.

Adicional a lo anterior, el nuevo Gestor Externo elegido por la Asamblea de Inversionistas y aprobado por la Sociedad Administradora, para gestionar el Fondo deberá (i) suscribir un documento en el que acepta las condiciones aquí establecidas y (ii) hacer sus mejores esfuerzos para que las sumas a las que tiene derecho el Gestor Externo contenidas en la Cláusula 7.3 **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** de este Reglamento, le sean pagadas y (iii) cumplir con lo establecido en el la Cláusula 4.1.3.1 de este Reglamento.

4.1.3.5.2 Consecuencias de la Remoción del Gestor Externo con justa causa

Cuando la remoción del Gestor Externo sea con justa causa, esto es, cuando esté sustentada en la ocurrencia de las causales mencionadas en la Cláusula 4.1.3.5 de este Reglamento, el Gestor Externo no tendrá derecho a indemnización alguna, pero sí tendrá derecho al pago de la Comisión por Gestión establecida en la Cláusula 7.3 de este Reglamento, la cual se haya causado hasta la fecha de terminación del contrato suscrito entre la Sociedad Administradora y el Gestor Externo.

4.1.3.5.3 Consecuencias de la Remoción del Gestor Externo sin justa causa

En caso de que ocurra la remoción del Gestor Externo sin la ocurrencia de alguna de las causales descritas en la Cláusula 4.1.3.5 de este Reglamento, por decisión unilateral de la Asamblea de Inversionistas, el Gestor Externo tendrá derecho a percibir la Comisión por Gestión establecida en la Cláusula 7.3 de este Reglamento, causada hasta la terminación del contrato suscrito entre la Sociedad Administradora y el Gestor Externo más un monto equivalente al tres por ciento (3%) del valor del patrimonio del Fondo a la fecha de terminación del contrato, la cual será pagada dentro de los noventa

(90) días comunes siguientes a la terminación del contrato.

4.1.3.6 Renuncia del Gestor Externo

En el evento en que el Gestor Externo renuncie, la Asamblea de Inversionistas será convocada de inmediato por la Sociedad Administradora, para que ésta tome las medidas necesarias para seleccionar su reemplazo de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula 4.1.3.5.1 de este Reglamento y el Gestor Externo no tendrá derecho a indemnización alguna pero sí tendrá derecho al pago de las comisiones establecida en la Cláusula 7.3 de este Reglamento, la cual se haya causado hasta la fecha de terminación del contrato suscrito entre la Sociedad Administradora y el Gestor Externo.

La Sociedad Administradora deberá aprobar el Gestor Externo seleccionado por la Asamblea de Inversionistas, asegurándose que el Gestor Externo seleccionado cumpla con los requisitos establecidos en la Cláusula 4.1.3.1 de este Reglamento. En caso de que el Gestor Externo seleccionado por la Asamblea de Inversionistas no cumpla con dichos requisitos, la Sociedad Administradora se lo hará saber a la Asamblea de Inversionistas y ésta se deberá reunir para seleccionar a otro Gestor Externo que sí cumpla con los requisitos.

4.1.3.7 Indemnidad a favor del Gestor Externo

Los Inversionistas y el Fondo se obligan a mantener indemne al Gestor Externo, y en este último caso a sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, y Vinculadas que tengan o hayan tenido una relación con las actividades del Fondo o apoderados, así como a los miembros del Comité de Inversiones (únicamente en cuanto a las acciones u omisiones de los mismos en su calidad de Gestor Externo y/o miembros del Comité de Inversiones), por cualquier pérdida, daño, costo, gasto o responsabilidad (incluyendo los costos y honorarios legales) incurridos por ellos con ocasión de una demanda, investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación, cualquiera que sea su naturaleza, que tengan relación con sus actuaciones u omisiones en relación con el Fondo o con los Activos Admisibles para invertir, siempre y cuando el Gestor Externo, sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados o representantes, Vinculadas y los miembros del Comité de Inversiones, hayan actuado en desarrollo de sus funciones con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en la gestión de fondos de inversión colectiva.

4.1.4 Gerente

El Gerente del Fondo es el encargado de la ejecución de la gestión del portafolio del Fondo, por cuenta del Gestor Externo de acuerdo con las reglas señaladas en el presente Reglamento, las políticas de inversión del Fondo y en las normas legales vigentes, y sus funciones serán las establecidas en el artículo 3.1.5.2.3 del Decreto 2555.

El Gerente y su respectivo suplente se considerarán administradores del Gestor Externo. Tanto el Gerente como su suplente deberán cumplir con los requisitos establecidos por la regulación aplicable en cuanto a la inscripción en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores (RNPMV). El suplente del Gerente sólo actuará en caso de ausencias temporales o absolutas del Gerente principal.

Las decisiones de inversión deberán ser tomadas de manera profesional, con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en la gestión de fondos de inversión colectiva, observando la política de inversión y siguiendo las recomendaciones del Comité de Inversiones, el presente Reglamento y las

normas aplicables.

La información sobre la persona que desempeñará las funciones de Gerente y un resumen de su perfil profesional se encontrará en el sitio web de la Sociedad Administradora.

4.1.4.1 Perfil del Gerente

El Gerente del Fondo y su respectivo suplente, deberán acreditar experiencia profesional de mínimo 5 años en posiciones o cargos en entidades en donde se pueda haber obtenido experiencia en la toma de decisiones de inversión, en el sector inmobiliario, o en la gestión de portafolios de Inmuebles.

4.1.4.2 Funciones del Gerente

El Gerente y, en su ausencia, el respectivo suplente, deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- A.** En la toma de decisiones de inversión deberá tener en cuenta las políticas diseñadas por la Asamblea del Gestor Externo para identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos;
- B.** Asegurarse que la Sociedad Administradora documente con detalle y precisión los problemas detectados en los envíos de información a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, categorizados por fecha de ocurrencia, frecuencia e impacto. Así mismo, deberá documentar los mecanismos implementados para evitar la reincidencia de las fallas detectadas;
- C.** Asegurarse de que el Gestor Externo cuente con personal idóneo para el cumplimiento de las obligaciones de información;
- D.** Proponer a los órganos de administración el desarrollo de programas, planes y estrategias orientadas al cumplimiento eficaz de las obligaciones de información a cargo del Gestor Externo;
- E.** Cumplir con las directrices, mecanismos y procedimientos señalados por la Asamblea del Gestor Externo, y vigilar su cumplimiento por las demás personas vinculadas contractualmente cuyas funciones se encuentren relacionadas con la gestión propia;
- F.** Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos que imposibiliten o dificulten el cumplimiento de sus funciones, previa información a la Asamblea del Gestor Externo;
- G.** 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;
- H.** Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés, según las reglas establecidas en el Decreto 2555 y demás normas que lo complementen y adicionen, y las directrices señaladas por la Asamblea del Gestor Externo;
- I.** Acudir a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora en los eventos en que considere que se requiere de su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión del Fondo;
- J.** Ejercer una supervisión permanente sobre el personal vinculado a la gestión del Fondo administrado;
- K.** Las demás asignadas por la Asamblea del Gestor Externo, sin perjuicio de las responsabilidades asignadas a la misma.

4.1.5 Asamblea del Gestor Externo

La Asamblea del Gestor Externo es el órgano encargado de fijar las políticas, directrices y procedimientos para la gestión del Fondo, de acuerdo con las reglas señaladas en el presente Reglamento.

La Asamblea del Gestor Externo deberá cumplir con las siguientes funciones:

- A.** Definir las políticas y procedimientos aplicables al desarrollo de la actividad de gestión de portafolios del Fondo;
- B.** Elegir a los miembros del Comité de Inversiones, así como establecer los lineamientos para el ejercicio de las funciones de dicho comité y realizar un seguimiento al cumplimiento de los mismos;
- C.** Establecer los estándares que deberán ser aplicables para la selección de intermediarios para la realización de operaciones del Fondo gestionados por el Gestor Externo, para lo cual fijará criterios objetivos, cuando tales intermediarios sean necesarios;
- D.** Definir una adecuada estructura organizacional para garantizar el adecuado cumplimiento e independencia de las funciones propias de la actividad de gestión del Fondo, así como del personal responsable de las mismas;
- E.** Fijar los procedimientos y políticas para determinar el proceso de valoración de los Activos Admisibles que componen el portafolio del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6 de este Reglamento;
- F.** 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 delictivas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas;
- G.** 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;
- H.** Establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y la correcta gestión del Fondo;
- I.** Diseñar políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y de control interno, orientadas a administrar los riesgos que puedan afectar al Fondo;
- J.** Determinar políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información divulgada al público en general, a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia;
- K.** 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;
- L.** Definir las situaciones constitutivas de conflictos de interés, así como los procedimientos para su prevención y administración;
- M.** Diseñar los mecanismos indispensables para garantizar la independencia de actividades del Gestor Externo respecto de otros fondos de inversión colectiva gestionados por el mismo;
- N.** Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios encargados de las tareas relacionadas con la gestión del Fondo;
- O.** Definir los mecanismos que serán implementados para el seguimiento del cumplimiento de las funciones del personal vinculado contractualmente al Gestor Externo, en relación con la gestión del Fondo; y
- P.** Dictar las políticas y mecanismos para solucionar de manera efectiva y oportuna los problemas detectados y reportados por el Gestor Externo del Fondo, o por el revisor fiscal, sobre asuntos que puedan afectar el adecuado funcionamiento y gestión del Fondo.

La constitución del Comité de Inversiones y la designación del Gerente por parte del Gestor Externo no exoneran a la Asamblea 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 vigentes.

4.2 Órganos de asesoría y apoyo

4.2.1 Comité de Inversiones

El Fondo tendrá un Comité de Inversiones que actuará como órgano consultivo y asesor del Gestor Externo y será responsable del análisis de las inversiones y de las políticas de inversión y desinversión del Fondo.

4.2.1.1 Constitución

El Comité de Inversiones estará compuesto por tres (3) miembros, de los cuales mínimo uno (1) debe ser un Miembro Independiente, elegidos por el Gestor Externo, para periodos de dos (2) años renovables, pudiendo ser, pero sin limitarse a, empleados, funcionarios y/o directivos del Gestor Externo y la Sociedad Administradora, sus filiales, subsidiarias, matrices o controlantes. Los miembros tendrán suplentes en el Comité de Inversiones con el fin de reemplazar a los mismos cuando éstos no puedan concurrir a las reuniones. Una misma persona puede ser designada suplente de varios miembros principales del Comité de Inversiones. No obstante, un mismo miembro suplente no podrá reemplazar a dos miembros principales en una misma reunión del Comité de Inversiones. Los miembros del Comité de Inversiones deberán demostrar idoneidad profesional y solvencia moral para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros del Comité de Inversiones deberán tener conocimiento y experiencia comprobada de cuando menos diez (10) años en actividad profesional relacionada con actividades de inversión y/o inmobiliarias. Los miembros del Comité de Inversiones no deberán contar con sanciones de tipo penal en relación con delitos relacionados con el patrimonio económico de terceros, contra la administración y/o fe pública o que atenten contra el mercado de valores, así como no haber incurrido en actividades relacionadas con el lavado de activos y/o financiación del terrorismo. Igualmente, dichos miembros tampoco deben haber sido sancionados con aquellas sanciones previstas en los literales c), d), e) y/o f) del artículo 53 de la Ley 964 de 2005, dentro de los 5 años inmediatamente anteriores a su elección.

El Comité de Inversiones tendrá un presidente, y un secretario. El presidente será elegido por el Comité de Inversiones y el secretario será el Gerente.

4.2.1.2 Quórum deliberatorio y decisorio

En las reuniones del Comité de Inversiones el quórum deliberatorio estará dado por la asistencia de al menos tres (3) miembros del Comité de Inversiones y las mayorías decisorias serán con el voto favorable de la mayoría simple de los miembros del Comité de Inversiones presentes.

4.2.1.3 Reuniones

El Comité de Inversiones se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada seis meses y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando así lo solicite cualquiera de sus miembros, el Gestor Externo o la Sociedad Administradora, con una antelación de por lo menos tres (3) días comunes a la fecha prevista

para la reunión. La convocatoria será realizada por la Sociedad Administradora. El Comité de Inversiones también podrá reunirse sin previa citación y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros que actúen como principales.

En caso de sesiones no presenciales, el quórum decisorio será por mayoría simple de los miembros que hayan respondido la solicitud de aprobación en el lapso indicado en la respectiva comunicación o correo electrónico. El Comité de Inversiones también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito todos sus miembros principales expresen el sentido de su voto. Si los miembros del Comité de Inversiones hubieren expresado el sentido de su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término de tres (3) días hábiles contados a partir de la primera comunicación recibida.

El presidente del Comité de Inversiones informará a los miembros del comité el sentido de la decisión, dentro de los tres (3) días siguientes a la recepción de los documentos en los que se expresa el derecho de voto.

El Comité de Inversiones deliberará y decidirá válidamente con la presencia física, por teleconferencia o videoconferencia y los votos de todos los miembros presentes.

Todas las reuniones, deliberaciones y decisiones del Comité de Inversiones se harán constar en actas de la reunión. Las actas serán firmadas por quien presida la respectiva reunión y el secretario de la misma y deberán contener toda la información relevante de la reunión en los términos y con el contenido que se indica en los Artículos 189 y 431 del Código de Comercio. 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 aquel en que concluyó la reunión.

4.2.1.4 Funciones del Comité de Inversiones

Corresponde al Comité de Inversiones, además de las obligaciones y funciones establecidas en el presente Reglamento:

- A.** Analizar, evaluar y recomendar la realización de inversiones o desinversiones y de las contrapartes de acuerdo con la política de inversión del Fondo y teniendo en cuenta la política de riesgos de la Sociedad Administradora, del Gestor Externo y del Fondo;
- B.** El Comité de Inversiones, una vez revisada la viabilidad económica y jurídica del negocio con la asesoría del Gestor Externo, y con el voto favorable de las mayorías definidas en el presente Reglamento, decidirá sobre la conveniencia o no de la inversión o desinversión recomendando o no la misma, y las condiciones bajo las cuales sería recomendable efectuarlas;
- C.** Si se llegaren a presentar conflictos de interés, atendiendo al deber de lealtad, de equidad y de justicia, éste deberá informar la situación a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora o al Gestor Externo para que se establezcan los mecanismos tendientes a resolver la situación generadora de conflicto de interés;
- D.** Revisar y dar su recomendación sobre el endeudamiento del Fondo y las condiciones del mismo siempre protegiendo los intereses de los Inversionistas;
- E.** Realizar seguimientos y evaluaciones continuas sobre el beneficio y el cumplimiento de las directrices adoptadas; y

- F. Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en desarrollo de sus funciones, en los términos específicos que para el efecto sean plasmados en los acuerdos de confidencialidad que se suscriban por los miembros previamente a su designación. Estas obligaciones son permanentes y no cesarán aún después de haber dejado de ser miembro de este órgano.

4.2.1.5 Procedimiento para la remoción de los miembros del Comité de Inversiones

La Asamblea del Gestor Externo podrá remover a los miembros del Comité de Inversiones que no cumplan con las obligaciones y funciones que les corresponde de acuerdo con las normas internas del Gestor Externo.

4.3 Órganos de control

4.3.1 Revisor Fiscal

El Fondo tendrá un revisor fiscal que será el mismo de la Sociedad Administradora. La identificación y los datos de contacto de la Revisoría Fiscal y los cambios de la misma serán dados a conocer a los Inversionistas a través de la página web de la Sociedad Administradora.

El revisor fiscal de la Sociedad Administradora ejercerá las funciones propias de su cargo respecto del Fondo. Los reportes o informes relativos al Fondo se deben presentar de forma independiente a los de la Sociedad Administradora.

5. Constitución y Redención de Participaciones

5.1 Vinculación

Para vincularse al Fondo, el Inversionista deberá conocer, entender y aceptar la información contenida en el prospecto del Fondo, así como las condiciones establecidas en el presente Reglamento y (i) hacer la entrega y/o transferencia efectiva de sus Aportes, por lo menos, por el Monto Mínimo de Participación por Inversionista, o (ii) suscribir el respectivo Compromiso de Inversión, por lo menos, por el Monto Mínimo de Participación por Inversionista. En cualquier de los anteriores casos, el Inversionista deberá suscribir el formulario de Vinculación en el cual el Inversionista manifiesta que entiende, conoce y acepta el contenido de este Reglamento, el prospecto del Fondo y en especial los riesgos asociados a la inversión. De igual manera deberá proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente conforme a los procedimientos establecidos por la Sociedad Administradora, incluyendo, pero sin limitarse a ello, los datos sobre la dirección de contacto, dirección de correo electrónico, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas y lavado de activos, los cuales le serán solicitados por la fuerza de ventas al momento de su vinculación.

Los Inversionistas diligenciarán el formulario de Vinculación que para el efecto exija la Sociedad Administradora y deberán actualizar dicha información siempre que haya cambios en la dirección de notificación o en la actividad económica del Inversionista y, en todo caso cada año. La Sociedad Administradora verificará que el formulario de vinculación se diligencie completamente, procurando que la información allí contenida sea clara y precisa y confirmará toda la información suministrada, dejando evidencia escrita de tal confirmación. La Sociedad Administradora podrá pedir a los Inversionistas

información adicional sobre el origen de los Aportes y será obligación de aquellos entregarla, como requisito previo para vincularse al Fondo o de manera posterior a la vinculación como condición para recibir los Aportes, en caso de haberse suscrito Compromisos de Inversión.

A la dirección de correo electrónico que registre el Inversionista se le enviarán 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.

Una vez el Inversionista realice la entrega y/o transferencia efectiva y plena identificación de sus Aportes, el mismo será convertido en Unidades de Participación, al valor de la Unidad de Participación vigente para el día determinado de conformidad con el Capítulo 6 del presente Reglamento.

La Sociedad Administradora en el mismo acto de entrega y/o transferencia de Aportes, deberá expedir una Constancia de Recibo de los mismos a los Inversionistas. En esta constancia deberá señalarse de modo expreso que el Inversionista ha recibido copia del prospecto del Fondo y del presente Reglamento y que se adhiere al mismo.

La Sociedad Administradora se reserva el derecho de admisión de Inversionistas al Fondo, así como de recibir Aportes o aceptar Compromisos de Inversión adicionales.

Las Unidades de Participaciones en el Fondo se constituirán una vez el Inversionista realice la entrega efectiva y la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes.

La Sociedad Administradora deberá entregar en el mismo acto el recibo o la constancia documental de la entrega de los recursos y, a más tardar al día hábil siguiente, deberá poner a disposición del Inversionista el documento representativo de su inversión con la indicación del número de Unidades de Participación correspondientes a su participación en el respectivo Fondo, en los términos del artículo 3.1.1.6.1 del Decreto 2555.

Cuando el Inversionista no informe sobre la entrega de recursos, por los mecanismos indicados en este artículo, la Sociedad Administradora contabilizará estos recursos en la cuenta "Aportes por identificar", constituyendo para estos un mayor valor en Unidades de Participación del Fondo. Una vez se identifique el inversionista se procederá a efectuar el ajuste respectivo por el capital más los rendimientos.

La conciliación de los Aportes se debe realizar diariamente, solicitando a los bancos respectivos los soportes correspondientes a los Aportes sin identificar, con el fin de identificar oportunamente el Inversionista y el valor aportado. Una vez identificado el origen de los recursos se aplicarán todos los procedimientos establecidos en el manual de SARLAFT.

5.1.1 Aportes

Los Aportes de los Inversionistas pueden ser en dinero en efectivo o en especie. Los primeros son las sumas de dinero que entregan los Inversionistas al Fondo y los segundos Activos Admisibles conforme se regula en el presente Reglamento.

5.1.1.1 Aportes en especie

Cuando se trate de Aportes en especie, deberán observarse las siguientes reglas:

- A. Los mismos deberán ser aprobados previamente por el Comité de Inversiones y el Gestor Externo, y deberán ser considerados como Activos Admisibles;
- B. El valor de los Aportes de un mismo Inversionista no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor del patrimonio del Fondo excepto cuando se trate de Aportes realizados durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo;
- C. El valor del Aporte en especie será determinado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.5.1.1.5 del Decreto 2555 y la Parte III, Título VI, Capítulo VII Circular Básica Jurídica, o aquellas normas que la modifiquen o reglamenten;
- D. Tratándose de valores inscritos en el RNVE, el valor del Aporte no podrá exceder el precio de mercado de los respectivos valores, determinado con base en las reglas de valoración de esta clase de activos, para el día inmediatamente anterior a aquél en el cual se realice el Aporte;
- E. Tratándose de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes Inmuebles el criterio para establecer el valor del Aporte será el determinado de acuerdo con el artículo 3.5.1.1.5 del Decreto 2555 y la Parte III, Título VI, Capítulo VII Circular Básica Jurídica, o aquellas normas que la modifiquen o reglamenten;
- F. El aportante deberá tener una permanencia mínima de un (1) año como inversionista en El Fondo, contado a partir de la fecha en que se realice el aporte;

Tratándose de Aportes en especie consistentes en Inmuebles o en derechos fiduciarios, que esté conformado por Activos Admisibles de acuerdo con la política de inversión del Fondo, el valor del Aporte no podrá exceder el valor que arroje un avalúo comercial del bien raíz o de los derechos fiduciarios a aportar, según sea el caso, practicado con no más de un año (1) año de antelación con respecto a la fecha de realización del Aporte, por un perito evaluador de reconocida trayectoria en el mercado, escogido por la Sociedad Administradora con el apoyo del Gestor Externo si así lo determina. El perito evaluador debe cumplir con lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3 y 4 del Decreto 422 de 2000.

De conformidad con lo dispuesto en la cláusula 3.2 de este Reglamento, estarán permitidos los aportes en especie en Activos Admisibles hechos por: i) la matriz de la sociedad administradora del fondo, o las sociedades subordinadas de aquélla distintas de la sociedad administradora del fondo; ii) los accionistas de la sociedad administradora del fondo que no tengan la calidad de matriz de ésta; iii) el Gestor Externo del Fondo, sus matrices y subordinadas de acuerdo como lo autorice el Comité de Inversiones; iv) otras sociedades en las cuales las personas mencionadas en el numeral ii) precedente sean individual o conjuntamente, de manera directa o indirecta, beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%) o más del capital social, en cuyo caso, con el fin de mitigar posibles conflictos de interés, deberán contar con la aprobación del comité de inversiones, según lo dispuesto en el presente reglamento.

5.1.1.2 Aportes en dinero

Los Aportes podrán efectuarse en dinero, cheque local o transferencia de recursos, que 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 o corresponsalía local. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través de su sitio web las oficinas que estarán facultadas para recibir recursos. Las cuentas bancarias a través de las cuales se podrán efectuar transferencias 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 la inversión. Para todos los efectos, la inversión que se constituya con cheque, así como las adiciones a la misma, estarán condicionadas a que el instrumento haya sido pagado y los recursos se encuentren disponibles en la inversión.

Si la entrega de recursos se efectúa por medio de transferencia bancaria o consignación en las cuentas del Fondo, el Inversionista deberá informar de manera inmediata de esta situación por medio telefónico o vía correo 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 deberá dar aplicación a las reglas vigentes entre ellas, la Circular Externa N° 011 de mayo 12 de 2005 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que la sustituyan o reformen, y bajo ninguna circunstancia la Sociedad Administradora constituirá la Unidad de Participación correspondiente en el Fondo hasta tanto no se identifique plenamente el Inversionista. Para tales efectos, la Sociedad Administradora cuenta con un procedimiento de conciliación de saldos diarios, aplicable a la gestión de sus fondos que permite controlar la constitución de nuevas inversiones sin haber identificado previamente a su propietario.

El horario de recepción de los aportes de los suscriptores será informado en el sitio web de la Sociedad Administradora, sin perjuicio de las restricciones o modificaciones de horarios que establezca la misma Sociedad Administradora. En caso de que se reciban recursos después del horario establecido, se entenderán como recibidos el día hábil siguiente, incluyendo aquellas transacciones a través de medios electrónicos.

La Sociedad Administradora y el personal vinculado a la misma podrán realizar aportes en dinero al Fondo de Inversión Colectiva, de conformidad con los límites establecidos en el presente reglamento y con lo dispuesto en el Código de Buen Gobierno Corporativo y en el Código de Conducta y Ética de la Sociedad.

El Gestor Externo, sus matrices y subsidiarias podrán realizar aportes en dinero al Fondo de Inversión Colectiva, de conformidad con los límites establecidos en el presente reglamento.

5.2 Número mínimo de Inversionistas y monto mínimo de Vinculación y permanencia en el fondo

El Fondo deberá tener como mínimo dos (2) inversionistas. 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. 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 13 del presente Reglamento.

El monto mínimo de vinculación en el Fondo por cada Inversionista será de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000.00).

5.3 Límites de participación por Inversionista

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1.1.6.2 y 3.5.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, ningún

inversionista podrá tener directa o indirectamente a través de una cuenta ómnibus, una participación que exceda del sesenta por ciento (60%) del patrimonio total del Fondo, excepto durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo.

5.4 Representación de los Aportes

La naturaleza de los derechos de los Inversionistas en el Fondo será de participación. Los derechos de los Inversionistas estarán representados en valores en los términos del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 los cuales tendrán el carácter y las prerrogativas propias de los títulos valores, a excepción de la acción cambiaria de regreso y serán negociables. Estos valores no estarán inscritos en el RNVE.

Los Inversionistas podrán ceder su posición contractual en dichas Unidades de Participación, siempre y cuando se cuente con la autorización expresa de la Sociedad Administradora

5.5 Compromisos de Inversión

El Fondo podrá recibir Compromisos de Inversión hasta la Fecha de Cierre. A discreción del Gestor Externo, el Fondo podrá recibir nuevos Compromisos de Inversión con posterioridad a la Fecha de Cierre, cuando, incumplido un Llamado de Capital, ninguno de los Inversionistas decida suscribir Compromisos de Inversión nuevos o hacer nuevos Aportes al Fondo de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, y hasta por el monto del Llamado de Capital originalmente incumplido.

El monto mínimo de Compromisos de Inversión por Inversionista para ingresar al Fondo será igual al Monto Mínimo de Participación, el cual podrá acreditarse suscribiendo Compromisos de Inversión.

La Sociedad Administradora podrá modificar dicha suma en el momento en que lo considere pertinente, a través de la reforma correspondiente al Reglamento. No obstante, la modificación será obligatoria únicamente para los Compromisos de Inversión nuevos, y en tal sentido no se podrá exigir a los Inversionistas existentes en ese momento la suscripción de Compromisos de Inversión o la entrega de Aportes adicionales para actualizar los montos mínimos, como tampoco excluirlos del Fondo por la no actualización de los mismos.

5.6 Llamados de Capital

El Gestor Externo, por conducto de la Sociedad Administradora, tendrá la facultad de formular Llamados de Capital a los Inversionistas, para atender los gastos y las inversiones recomendadas por el Comité de Inversiones.

El Gestor Externo del Fondo, por conducto de la Sociedad Administradora, remitirá una comunicación escrita o un correo electrónico a la persona registrada por el Inversionista como persona de contacto, solicitando el Aporte requerido de acuerdo con el formato establecido en el Anexo II de este Reglamento, con una antelación no inferior a diez (10) días hábiles antes de la fecha definida para el desembolso o la entrega del Aporte en especie.

La comunicación a remitir deberá contener el monto del Llamado de Capital requerido, la cuenta bancaria del Fondo a la cual se deberán girar o depositar los Aportes, y la fecha en que el Inversionista deberá transferir o entregar los Aportes.

Una vez se hayan recibido efectivamente los Aportes, en las condiciones y tiempos indicados en las

Cláusulas anteriores, se entenderá que se han constituido los Aportes respectivos en los términos de esta Sección 5 de este Reglamento.

5.7 Llamados de Capital Incumplidos.

En el evento de que uno o más Inversionistas incumplan un Llamado de Capital se aplicará la sanción y consecuencias que se indican en el presente Reglamento.

En estos eventos el Gestor Externo deberá proceder como se anota a continuación:

- A.** Informar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del Periodo de Cura, sobre lo siguiente:
 - 1.** El hecho de que uno o algunos de los Inversionistas incumplieron el Llamado de Capital y el monto total de los dineros que no fueron desembolsados.
 - 2.** El derecho que le asiste a los Inversionistas cumplidos a suscribir un Compromiso de Inversión adicional, mediante el cual prometan y se obliguen incondicional e irrevocablemente a desembolsar una suma de dinero equivalente como mínimo al monto proporcional al que representen sus Unidades de Participación dentro del Fondo y según sea el caso, calculada a la fecha de envío de la comunicación a que se refiere este numeral, respecto del monto total de los dineros que no fueron desembolsados, y como máximo hasta por el monto total de los dineros que no fueron desembolsados por el o los Inversionistas incumplidos.
 - 3.** El plazo dentro del cual deben expresar, en comunicación dirigida al Gestor Externo del Fondo, su interés en suscribir un Compromiso de Inversión adicional, así como el término dentro del cual deberán hacer el desembolso correspondiente a tal Compromiso de Inversión.
- B.** Vencido el plazo otorgado por el Gestor Externo del Fondo para responder a la comunicación a que hace referencia el literal a. anterior de esta Cláusula, el Gestor Externo procederá a determinar si los Inversionistas cumplidos aceptaron las condiciones en las cuales pueden suscribir Compromisos de Inversión adicionales, el monto total de tales Compromisos de Inversión y, de ser el caso, establecerá la proporcionalidad que corresponda de acuerdo con el procedimiento de prorratio.
- C.** Agotado el procedimiento de prorratio, el Gestor Externo, por conducto de la Sociedad Administradora, informará a los Inversionistas cumplidos acerca del monto final de su Compromiso de Inversión adicional.
- D.** Si, en desarrollo de lo previsto en los literales anteriores, los Inversionistas cumplidos no aceptaran suscribir Compromisos de Inversión que permitan cubrir la totalidad de los Llamados de Capital incumplidos, el Gestor Externo, por conducto de la Sociedad Administradora podrá ofrecer a terceros, que tengan las calidades previstas en la Cláusula 11.1 del Reglamento, la posibilidad de que se vinculen al Fondo, en una proporción equivalente a (A) el monto de los Llamados de Capital incumplidos ya sea dinero en efectivo o en especie, o (B) al monto faltante, luego de que los otros Inversionistas ejercieran su derecho de realizar Aportes adicionales de conformidad con éste literal.

5.8 Sanciones por Incumplimiento de Llamados de Capital

En el evento de que un Inversionista no atienda oportunamente los Llamados de Capital que se le formulen en forma ordinaria y transcurrido el Periodo de Cura, se aplicarán las siguientes sanciones a título de apremio:

- A. El Inversionista incumplido deberá pagar al Fondo una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del Llamado de Capital incumplido, la cual pasará a ser de propiedad del Fondo sin ser considerada como Aporte, por lo que el Inversionista incumplido no recibirá derechos económicos ni políticos respecto de dicho pago.
- B. El Inversionista incumplido no podrá pedir que se le reciba en forma extraordinaria el desembolso incumplido a título de Aporte.
- C. Las sumas que el Inversionista incumplido tuviera derecho a recibir u obtener por distribuciones y/o redenciones parciales y anticipadas de Unidades de Participación, se imputarán sin necesidad de requerimiento o notificación alguna a la suma contemplada en el numeral 1 de esta Sección, por entenderse que opera la compensación entre ellas.

El Inversionista tendrá un plazo de diez (10) días hábiles, contados desde la fecha del Llamado de Capital, para subsanar su incumplimiento so pena de que se le apliquen las sanciones descritas en esta Cláusula (el "Periodo de Cura"). Luego de transcurrido el Periodo de Cura sin que el Inversionista haya subsanado su incumplimiento, el Gestor Externo del Fondo informará al inversionista incumplido sobre las determinaciones aquí establecidas, cuando le sean aplicadas.

Adicionalmente a esta pena, de acuerdo con el artículo 1600 del Código Civil, el Inversionista que no haya atendido oportunamente el Llamado de Capital, en todo caso deberá responder integralmente por los perjuicios causados al Fondo, incluyendo el caso en que no sea posible perfeccionar una inversión por el incumplimiento en el pago de los Llamados de Capital.

5.9 Redención de las participaciones y/o distribución del mayor valor de los Aportes

La redención de participaciones es la devolución total de los Aportes realizados a 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.

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

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

5.9.1 Redenciones parciales y anticipadas

El Fondo podrá redimir parcial y anticipadamente las participaciones, en los siguientes eventos:

- 1. Por ventas anticipadas de los activos; y
- 2. De manera periódica, redimiendo el mayor valor de los Aportes o los rendimientos de los activos del Fondo.

En estos casos, la redención se realizará a prorrata de las participaciones de los inversionistas en el

Fondo. Cualquier retiro o reembolso por concepto de redención de las Unidades de Participación se hará con base al valor de las Unidades de Participación vigente para el día en que se realice el reembolso. Cualquier monto que se distribuya por encima del valor inicial de la Unidad de Participación se hará a título de rendimientos o utilidades en el Fondo.

5.9.2 Distribución del mayor valor de la unidad

El Fondo podrá distribuir el mayor valor de la Unidad de Participación a través de la reducción del valor de la misma, reducción que podrá ser parcial, y siempre que esta reducción no conlleve la reducción del valor inicial del derecho señalado en la Cláusula 6.1 del Reglamento. Dicha distribución sólo podrá realizarse siempre y cuando existan recursos líquidos en el Fondo, previa apropiación de los gastos del mismo para un periodo de cuando menos un (1) mes.

En este caso, el procedimiento para el pago de los Aportes se realizará en la cuenta del Inversionista en el fondo de inversión abierto sin pacto de permanencia del mercado monetario administrado por la Sociedad Administradora o en la cuenta bancaria que el Inversionista indique.

5.10. Readquisición de Participaciones

El Fondo podrá readquirir sus participaciones en condiciones de igualdad y garantizando transparencia en la operación, para lo cual deberá tener en cuenta las siguientes reglas:

1. El Comité de Inversiones del Fondo deberá autorizar la respectiva operación de readquisición de participaciones, para lo cual deberá tener en cuenta los efectos en el valor de la unidad y el impacto para los inversionistas que conserven su participación, así como para el desarrollo de la política de inversión del Fondo.
2. Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en el numeral 5.7 del artículo 5.2.4.3.1. del Decreto 2555 de 2010. En el caso de los fondos de inversión colectiva cerrados no listados, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el mencionado artículo a través de la página web de la Sociedad Administradora.
3. El Fondo sólo podrá readquirir sus participaciones con los recursos líquidos que al momento tenga a su disposición, y no podrá tomar endeudamiento para dichos propósitos.
4. Cuando el Fondo adquiera unidades de participación de propiedad de la Sociedad Administradora, se deberán cumplir las políticas y procedimientos para la administración y gestión de los conflictos de interés.
5. Las operaciones anuales de readquisición de unidades de participación no pueden ser superiores al diez por ciento (10%) del patrimonio del Fondo y una vez se ejecute la operación de adquisición, las unidades serán destruidas.
6. Deberán establecerse políticas de gestión de los riesgos asociados a la readquisición de títulos de participación, particularmente el riesgo de liquidez y de disponibilidad de los recursos para atender los pagos derivados de dicha readquisición, garantizando la participación en condiciones equitativas para todos los inversionistas interesados en procesos abiertos y transparentes.

Cuando se trate de fondos de inversión colectiva cerrados listados, el procedimiento para la realización de readquisición será el establecido por el Sistema de Negociación de Valores en el cual se encuentre listada la respectiva participación, y deberá realizarse en su totalidad mediante la construcción del libro de

ofertas en los términos del Título 2 del Libro 2 de la Parte 6 del presente decreto. Para el caso de los fondos de inversión colectiva cerrados no listados el precio no puede superar el menor valor entre el valor patrimonial, el valor de la última transacción realizada en el mercado secundario o el valor de mercado determinado según las metodologías de valoración establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

6. Valoración del Fondo

6.1 Valor Inicial de la Unidad

Para realizar la valoración del Fondo en el día en que se inicie la operación del mismo, se realizará un primer cierre donde el valor de la Unidad de Participación para el Fondo será de diez mil pesos moneda corriente (\$10.000), y luego se procederá a realizar el cálculo del valor de Unidad de Participación según lo dispuesto en el presente Reglamento.

6.2 Valor del Fondo de Inversión Colectiva y de las participaciones

El valor del Fondo será determinado diariamente y expresado en pesos y en Unidades de Participación, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y las normas que la modifiquen o aclaren. El resultado de la valoración determinará los rendimientos obtenidos para el Fondo y el consecuente valor de Unidad de Participación vigente para el día del cálculo.

En desarrollo de las operaciones activas de que trata el presente Reglamento, y no obstante la diligencia de la Sociedad Administradora en la ejecución de su gestión como administrador del Fondo podrían generarse pérdidas, inclusive de la totalidad de la inversión; en razón a que las obligaciones de la Sociedad Administradora son de medio y no de resultado, de cuyo cumplimiento responderá hasta la culpa leve; si se presentase esta situación, dichas pérdidas serán distribuidas entre todos los inversionistas que

estuviesen vinculados al momento de presentarse la pérdida y en proporción al valor de su participación dentro del total del Fondo.

6.3 Valor de las Unidades de Participación

Las Unidades de Participación miden el valor de los Aportes de los Inversionistas y representan cuotas partes del valor patrimonial del Fondo. El mayor valor de la Unidad de Participación representa los rendimientos que se han obtenido.

Los Aportes, retiros, redenciones y anulaciones se expresan en Unidades de Participación y tal conversión se efectúa al valor de la Unidad de Participación calculado para el día en que se efectúa el respectivo movimiento.

La cantidad de Unidades de Participación que representa cada Aporte se informará a los Inversionistas el día hábil inmediatamente siguiente al de la adhesión al Fondo, una vez se determine el valor de la Unidad de Participación vigente para el día de operaciones.

La Sociedad Administradora establecerá diariamente el valor de la Unidad de Participación de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y las normas que la modifiquen o aclaren. Con base en el número de Unidades de Participación que posea cada Inversionista

determinará la participación que tiene cada uno de los Inversionistas en relación con el valor total del Fondo determinado con base a la Cláusula 6.2, de acuerdo con la cual distribuirá los ingresos que pueda llegar a generar la ejecución de las operaciones del Fondo una vez que hayan sido descontados los gastos o pérdidas ocasionados en la operación, incluida la Comisión de Administración y la Comisión de Gestión, de conformidad con el presente Reglamento.

El Fondo emitirá documentos representativos de Unidades de Participación, los cuales serán los valores representativos de las participaciones o Unidades de Participación, que contendrán lo establecido en el Decreto 2555.

La Sociedad Administradora pondrá a disposición de los Inversionistas la constancia de entrega de recursos, a partir del día hábil siguiente a la entrega de los mismos, y su custodia será responsabilidad exclusiva de los Inversionistas desde ese momento.

6.4 Periodicidad de la valoración

La Sociedad Administradora establecerá diariamente el valor de la Unidad de Participación de cada Inversionista en relación con el valor total del Fondo, de acuerdo con el cual deberá distribuir los ingresos que pueda llegar a generar la ejecución de las operaciones activas del Fondo, una vez que han sido descontados los gastos ocasionados por la operación. Para tal efecto, al final de las operaciones diarias del Fondo, se procederá a efectuar la valoración con el procedimiento establecido en este Reglamento, así como en las normas expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, determinándose los ingresos a los cuales se descontarán todos los gastos que correspondan al Fondo, y se distribuirán conforme a la participación de cada Inversionista.

6.5 Precierre del Fondo del día

Teniendo en cuenta el valor del Fondo al cierre de operaciones del día t-1 (VF_{Ct-1}) se calcula el valor de la remuneración que cobra la Sociedad Administradora y el Gestor Externo. Una vez efectuado el cálculo, se debe proceder a realizar el precierre del Fondo para el día t (PCF_t), de la siguiente manera:

$$PCF_t = VF_{Ct-1} + RD_t$$

Donde:

PCF_t = Precierre del Fondo para el día t

VF_{Ct-1} = Valor del Fondo al cierre de operaciones del día t-1

RD_t = Resultados del día t (ingresos menos gastos del día t)

6.6 Valor del Fondo al cierre del día

El valor del Fondo resulta de restar a las partidas activas de la misma, el valor de las partidas pasivas según lo establezca el plan único de cuentas para entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia. La fórmula a aplicar es:

$$VF_{Ct} = VF_{Ct-1} + Partidas\ activas\ del\ día\ t - Partidas\ pasivas\ del\ día\ t$$

6.7 Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del día t

Una vez determinado el pre cierre del Fondo para el día t (PCFt) conforme a lo dispuesto en el numeral 1.1.1 del Capítulo XI de la Circular Básica Contable, se debe calcular el valor de la Unidad de Participación para las operaciones del día, de la siguiente manera:

$$VUOt = (PCFt/NUCt) - 1$$

Donde:

VUOt = Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del día t PCFt =

Precierre del Fondo de Inversión Colectiva para el día t

NUCt-1= Número de Unidades de Participación del Fondo al cierre de operaciones del día t-1 **6.8**

Cálculo de la rentabilidad obtenida por el Fondo

El cálculo de la rentabilidad efectiva anual (Rp) obtenida por el Fondo para un período determinado, debe calcularse conforme a la siguiente fórmula:

$$Rp(x,y) = (VUOy/VUOx)^{(365/N)} - 1$$

Donde:

Rp(x,y) = Rentabilidad efectiva anual para el período comprendido entre los días x e y VUOy = Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del último día del período de cálculo VUOx = Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del primer día del período de cálculo.

N = Número de días durante el lapso x e y

6.9 Contabilidad

En la contabilidad del Fondo se observará el Plan Único de Cuentas (PUC) establecido en la Circular Externa 002 de 2014, y las normas que la modifiquen o aclaren.

La contabilización de las operaciones de derivados y de cobertura se sujetará a lo establecido en la mencionada Circular y se aplicará en integridad el modelo estándar de valoración.

6.10 Valoración de la totalidad de los Activos Admisibles para invertir

La valoración de la totalidad de los Activos Admisibles del Fondo previstos en Cláusula 3.2 del Reglamento será dirigida por el Gestor Externo y se realizará según lo establecido en el Capítulo I-1 y Capítulo XI de la Circular Básica Contable o aquellas normas que la modifiquen, complementen, sustituyan o deroguen, debiendo utilizar para la valoración la información suministrada por los Proveedores de Precios únicamente para las inversiones que no tienen una metodología establecida.

6.11 Valoración de Inmuebles del Fondo

El avalúo de las inversiones en bienes inmuebles del Fondo lo realizará el Gestor Externo y se sujetará a lo establecido en el numeral 6.3 (Inversiones en bienes inmuebles) del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) expedida por la Superintendencia Financiera o

aquellas normas que la modifiquen, complementen, sustituyan o deroguen. En tal sentido, el proceso de valoración se ajustará a la siguiente metodología:

Se requerirá de un avalúo comercial efectuado máximo dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, 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.

El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NIIF, y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses, de acuerdo con lo instruido por el Gestor Externo. En todo caso, una vez actualizado el avalúo periódico, se deberá reconocer de forma inmediata, el mismo como valor razonable del inmueble.

En eventos extraordinarios, la SFC y/o el comité de inversiones podrá ordenar un nuevo avalúo de los inmuebles en un periodo diferente al estipulado, cuando lo considere necesario.

El avalúo deberá hacerse por agentes especializados 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.

6.12 Valoración de los demás Activos del Fondo

Los activos financieros, derivados 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 o aquellas normas que la modifiquen, complementen, sustituyan o deroguen, para los distintos activos e inversiones hechas por el Fondo. En particular:

1. 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 las demás normas que le modifiquen o le sustituyan;
2. 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 o de las demás normas que lo modifiquen o lo sustituyan;
3. 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, según aplique;
4. 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
5. Cuando el Fondo negocie o tenga posiciones en instrumentos financieros derivados, dará cumplimiento y valorará estas inversiones según lo estipulado en el Capítulo XVIII de la Circular Básica Contable, y en las demás normas que la modifiquen o la sustituyan. En todo caso, el Fondo no podrá realizar operaciones con instrumentos derivados por un valor superior al ciento por ciento (100%) de la posición que desea cubrir, es decir, no podrán existir operaciones de especulación con estos instrumentos.

6.13 Proveedor de Precios

La valoración de cualquier Activo Admisible que no pueda ser valorado por las metodologías anteriormente establecidas, se realizará de conformidad con las siguientes reglas:

- A.** Si los Activos Admisibles cuentan con una metodología de valoración establecida en el capítulo I 1 de la Circular Básica Contable, los Activos Admisibles deberán valorarse con las metodologías descritas en el mencionado capítulo.
- B.** En caso contrario, si los Activos Admisibles no cuentan con una metodología de valoración establecida en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable, se deberá contar con una metodología de valoración de inversiones suministrada por el Proveedor de Precios designado para la valoración oficial.
- C.** Sin embargo, cuando el Proveedor de Precios designado como oficial no cuente con una metodología de valoración para determinar el valor razonable de las Inversiones que trata el numeral 3.2 del capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cuando la existente no se ajuste técnicamente a las características del activo a valorar, la Sociedad Administradora deberá solicitar al Gestor Externo o a un tercero independiente el desarrollo e implementación de una metodología de valoración para estas Inversiones.
- D.** En consecuencia, si ocurre lo mencionado en el literal (c) de la presente cláusula, la Sociedad Administradora, deberá informar a la Superintendencia Financiera cuál será la metodología de valoración que el Gestor Externo o tercero independiente aplicará a los correspondiente Activos Admisibles. Si se requiere un Proveedor de Precios, deberá ser contratado por el Fondo, y los honorarios de este serán un gasto del Fondo.

7. Gastos del Fondo

7.1 Gastos del Fondo

Serán asumidos por el Fondo los siguientes gastos:

- A.** Los gastos, ingresos, honorarios y comisiones que se deban a terceras personas por la estructuración, preparación, y ejecución de investigaciones o estudio de la inversión, debida diligencia (jurídica, contables o técnicas) o la presentación de ofertas, conforme el procedimiento establecido en la Cláusula 3.6 del Reglamento incluyendo, pero sin limitarse, a honorarios por servicios legales o de banca de inversión y estudios de mercado o cualquier otra consultoría necesaria para realizar la inversión;
- B.** Los honorarios o comisiones de terceros para la estructuración de inversiones del Fondo;
- C.** Los honorarios o comisiones de terceros incurridos en el proceso de formalización de transacciones de activos del Fondo;
- D.** Los gastos de escrituración, registro, tasas, impuestos y otros que se causen en la legalización de compra y/o venta de Activos Admisibles;
- E.** Los gastos en que se incurra para la cesión de los derechos fiduciarios o las participaciones de los patrimonios autónomos en donde se invierta;
- F.** Los gastos que se deriven de la transferencia de las acciones ordinarias o de cualquier Activo

- Admisible enunciado en la Política de Inversión establecida en el Capítulo 3 de este Reglamento;
- G.** Comisiones de terceros de corretaje de Inmuebles en el momento de la compra o venta de Activos Admisibles;
 - H.** La Comisión de Estructuración del Gestor Externo de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula 7.3.2 del Reglamento;
 - I.** La Comisión por la Gestión Comercial de la Sociedad Administradora de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula 7.2.27.2.2 de este Reglamento;
 - J.** Los honorarios y gastos causados con ocasión de los contratos de uso de red o corresponsalía que se celebren con las diferentes entidades para la vinculación de clientes;
 - K.** La remuneración pagadera al Distribuidor Especializado en caso de ser contratado,;
 - L.** Los impuestos, tasas y contribuciones de orden Nacional, Departamental o Distrital o Municipal que se causen en desarrollo del presente Reglamento, incluyendo, pero sin limitar a ello, los impuestos, gravámenes o tributos que afecten las transacciones, gravámenes por movimientos financieros y servicios relacionados con las inversiones o desinversiones o aquellos que graven de forma directa o indirecta los Activos Admisibles, así como el impuesto predial que recae sobre los Inmuebles;
 - M.** Los timbres y demás impuestos, tasas, valorizaciones o contribuciones que graven directamente los activos y los ingresos del Fondo;
 - N.** El valor de los seguros y amparos de los activos del Fondo, distintos de las pólizas de seguros a las que se refiere el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555;
 - O.** El costo de la interventoría en caso de que el Comité de Inversiones recomiende contratarla;
 - P.** Los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa de los intereses del Fondo, siempre y cuando las circunstancias así lo exijan;
 - Q.** Los gastos ocasionados por el suministro de información a los Inversionistas tales como extractos, material promocional, formas de papelería para la operación del Fondo, correo directo, procesamiento y transmisión de la información;
 - R.** Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo, a prorrata de todos los demás fondos administradas por la Sociedad Administradora, y los honorarios y gastos causados por la auditoría externa;
 - S.** Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las Asambleas de Inversionistas, salvo que la citación esté motivada en hechos o situaciones ajenas a la gestión de administración del Fondo que pueden tener un efecto negativo en el mismo, imputables exclusivamente a la Sociedad Administradora, caso en el cual será ésta última quien asuma estos gastos;
 - T.** Los gastos en que se incurra para la citación, celebración y funcionamiento del Comité de Inversiones;
 - U.** Todos aquellos gastos que se ocasionen como consecuencia de una disposición legal o reglamentaria que así lo exija;
 - V.** La Comisión de Administración a la cual tiene derecho la Sociedad Administradora como remuneración por su gestión;
 - W.** La Comisión de Gestión a la cual tiene derecho el Gestor Externo como remuneración por su gestión;
 - X.** Los gastos generados por registros y transacciones electrónicas relacionados directamente con la operación del Fondo;

- Y.** Los gastos de depósito de los derechos de participación del Fondo en DECEVAL;
- Z.** El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo;
- AA.** Los costos y gastos relacionados con las inversiones de liquidez y la administración de los recursos disponibles;
- BB.** Los costos y gastos en que incurra el Gestor Externo para mitigar los factores de riesgo que se describen en la Cláusula 3.8 de este Reglamento;
- CC.** Los gastos, intereses y rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones en una bolsa de valores o a través de los sistemas centralizados de operaciones o de información para transacciones, o en operaciones de recompra o repo, simultáneas y transferencias temporales de valores, así como por las operaciones de cobertura cambiaria que deban efectuarse, en caso de aplicar;
- DD.** El costo del sistema de grabación de las llamadas y el costo del archivo físico y magnético; ee. Los costos y gastos que se generen con ocasión de los contratos de seguro que se requieran para proteger los Activos Admisibles;
- EE.** Los honorarios de un administrador inmobiliario externo para uno o algunos Activos Admisibles en caso de requerirse;
- FF.** Los servicios de vigilancia, expensas de propiedad horizontal (ordinarias y extraordinarias), gastos de administración (ordinarios y extraordinarios) servicios públicos, reparaciones, mantenimiento preventivo y correctivo, desarrollo de los proyectos, seguros, gastos legales y demás gastos relacionados con la tenencia y administración de los Inmuebles;
- GG.** Los gastos de mejoras realizadas a los Inmuebles;
- HH.** Los costos y gastos relacionados con la interposición de eventuales acciones legales en contra de los Inversionistas por el incumplimiento de cualquier obligación de los Inversionistas bajo el Reglamento;
- II.** Los gastos en que se incurra para la valoración de la totalidad de los Activos Admisibles del Fondo, según lo establecido en la normatividad vigente;
- JJ.** Los gastos por la contratación de un Proveedor de Precios;
- KK.** Los gastos bancarios que se originen en el depósito y retiros de los recursos del Fondo, así como los originados en las operaciones de compra y venta de valores. En caso de la redención parcial a través de cheque en la red, el Fondo asumirá el costo diario de la comisión por expedición del primer cheque. Pero si el Inversionista ese mismo día requiere más de un cheque, éste asumirá el costo de los cheques adicionales;
- LL.** Los costos legales en que incurra el Gestor Externo asociados a la remoción del Gestor Externo sin justa causa, los cuales se refieren a los gastos legales y aquellos necesarios para realizar la transición hasta el nombramiento del gestor externo que lo reemplace;
- MM.** La realización de operaciones, así como los costos transaccionales por la participación en sistemas de negociación si hubiere lugar a ello;
- NN.** Los gastos que genere la liquidación del Fondo, entre otros, las comisiones de los comisionistas y los honorarios de los abogados;

7.2 Remuneración de la Sociedad Administradora

7.2.1 Comisión de Administración

La Sociedad Administradora recibirá como beneficio por la administración del Fondo de Inversión

Colectiva, una comisión fija (efectiva anual), equivalente al cero punto dos por ciento (0.2%) del valor del Fondo de Inversión.

Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula:

Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior * $\{(1 + \text{Porcentaje de Comisión E.A.})^{(1/365)} - 1\}$

La Comisión de Administración se calculará diariamente y pagará a la Sociedad Administradora de manera mensual.

7.2.2 Comisión por Gestión Comercial

La Comisión por Gestión Comercial de la Sociedad Administradora será pagada cada vez que se obtengan nuevos Aportes de inversionistas y será equivalente al dos por ciento (2%) calculado sobre el valor de los Aportes en dinero realizados y que se reciban como consecuencia de las labores de distribución de la Sociedad Administradora. Se excluyen para el cálculo de la Comisión por Gestión Comercial, los Aportes en dinero que reciba el Fondo (i) producto de las labores de distribución del Distribuidor Especializado, o (ii) recibidos en virtud de contratos de uso de red o contratos de corresponsalía. Dicha comisión solo se pagará en dinero. En caso de que la inversión que realice el Fondo sea consecuencia de un Aporte en especie, no se causará esta comisión.

7.3 Remuneración del Gestor Externo

7.3.1 Comisión de Gestión

El Gestor Externo recibirá como beneficio por la gestión del Fondo de Inversión Colectiva, una comisión fija (efectiva anual), equivalente al cero punto ocho por ciento (0.8%) del valor del Fondo de Inversión.

Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula:

Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior * $\{(1 + \text{Porcentaje de Comisión E.A.})^{(1/365)} -$

$1\}$ La Comisión de Gestión se calculará diariamente y pagará de manera mensual.

7.3.2 Comisión de Estructuración

La Comisión de Estructuración del Gestor Profesional es la suma de dinero que el Gestor Externo recibirá como contraprestación por los servicios de estructuración de cada inversión que realice el Fondo en los Activos Admisibles. Será el equivalente al uno por ciento (1.0%) calculado sobre el valor de los Aportes en dinero realizados por los inversionistas. La comisión de estructuración del Gestor Externo se podrá pagar mediante Unidades de Participación del Fondo por solicitud del Gestor Externo.

En caso de que la inversión que realice el Fondo sea consecuencia de un Aporte en especie, la Comisión de Estructuración se calculará sobre el valor efectivamente recibido por el Fondo como Aporte y no sobre cualquier otro valor comercial o catastral del Activo Admisible entregado como Aporte en especie. En este caso, la comisión de estructuración del Gestor Externo se pagará mediante unidades de participación del fondo.

8. De la Sociedad Administradora

8.1 Funciones y obligaciones

Además de las obligaciones ya expresadas en el presente Reglamento y las contenidas en la Ley, especialmente en el Decreto 2555, la Sociedad Administradora se compromete especialmente a:

- 1.** Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los Inversionistas o de los beneficiarios designados por ellos;
- 2.** Entregar en custodia los valores que integran el portafolio del Fondo, de conformidad con las normas vigentes;
- 3.** Realizar la salvaguarda y el ejercicio de derechos patrimoniales de los activos diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo;
- 4.** Identificar, medir, controlar, gestionar y administrar el riesgo del Fondo;
- 5.** Ejercer oportunamente los derechos patrimoniales de los activos del Fondo, cuando éstos sean diferentes a valores entregados en custodia;
- 6.** Efectuar la valoración de las Unidades de Participación de conformidad con las normas vigentes, esto es, conforme a lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable;
- 7.** Llevar la contabilidad consolidada 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 Superintendencia Financiera de Colombia;
- 8.** 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 esta cumpla con las condiciones establecidas en el Decreto 2555 y la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 9.** Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca 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;
- 10.** Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de su ejecución y de las áreas de administración del Fondo;
- 11.** Vigilar que el personal vinculado a la Sociedad Administradora cumpla con sus obligaciones en la administración del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento;
- 12.** Atender los requerimientos de información que solicite el Gestor Externo, para que este pueda dar cabal cumplimiento de sus obligaciones;
- 13.** Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo y el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador del mismo o su liquidación. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que el administrador tuvo o debió haber tenido conocimiento de los hechos. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la Sociedad Administradora;
- 14.** Presentar a la Asamblea de Inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo;
- 15.** Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas del

Fondo;

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 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 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. Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las políticas que defina la Junta Directiva, excepto en los casos en que se haya delegado dicha obligación en el custodio de valores;
19. Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de fondos de inversión colectiva para la administración del Fondo;
20. Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en la administración del Fondo, 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 del Fondo;
22. Establecer las condiciones de los informes mensuales que deberá rendirle el Gestor Externo sobre la gestión realizada y sus resultados;
23. Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la administración del Fondo; x. Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del Fondo;
24. Efectuar, por instrucción del Gestor Externo, los Llamados de Capital a los Inversionistas que hayan suscrito Compromisos de Inversión; y
25. Las demás establecidas en las normas vigentes.

8.2 Facultades y derechos

Además de las consagradas en el presente Reglamento y en las normas vigentes, son facultades de la Sociedad Administradora:

- A. Convocar a la Asamblea de Inversionistas;
- B. Reservarse el derecho de admisión de Inversionistas al Fondo;
- C. Solicitar la información que estime necesaria al Inversionista;
- D. Modificar este Reglamento de conformidad con lo previsto en el Reglamento y en las normas vigentes; y
- E. Terminar unilateralmente en cualquier momento 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.

8.3 Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago

La remuneración de la Sociedad Administradora del Fondo será imputable al Fondo de conformidad con

el Capítulo 7 del presente Reglamento y el numeral 3 del artículo 3.1.1.8.1 del Decreto 2555 o la norma que lo modifique derogue o sustituya.

La metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago será la estipulada en la Cláusula 7.27.2 del presente Reglamento.

8.4 Remoción o sustitución de la Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora podrá ser sustituida cuando así lo decida la Asamblea de Inversionistas conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 3.1.5.6.3 del Decreto 2555.

8.4.1 Causales de remoción de la Sociedad Administradora

Serán causales para la remoción de la Sociedad Administradora las siguientes:

1. La imposibilidad o incapacidad sobreviniente y permanente de la Sociedad Administradora para continuar cumpliendo sus obligaciones y/o desarrollando su objeto social.
2. El dolo, culpa leve o negligencia en el desarrollo de las obligaciones contenidas en el presente Reglamento y en el Decreto 2555 de 2010 debidamente comprobados.
3. Por decisión de la Asamblea de Inversionistas con el voto favorable de éstos, conforme a las reglas sobre quórum y mayorías especiales de la Asamblea de Inversionistas contenidas en la Cláusula 11.411.4.1 del presente Reglamento.
4. Cuando la Sociedad Administradora sea objeto de la medida de toma de posesión para administrar de que trata el artículo 9.1.2.1.1. de la Parte 9 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. Para efectos de la presente causal de remoción se entenderá que existe toma de posesión para administrar cuando la Superintendencia Financiera de Colombia expida la resolución disponiendo la administración de la entidad. En dicho caso, la Asamblea de Inversionistas se deberá reunir inmediatamente para decidir el reemplazo de la Sociedad Administradora y así evitar la liquidación del Fondo establecida en el Capítulo 13 de este Reglamento.
5. Que un Tribunal de Arbitramento, o cualquier otra instancia judicial, haya dictado sentencia que declare que la Sociedad Administradora 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 hasta por la culpa grave o dolo conforme al estándar de responsabilidad de un experto administrador de fondos de inversión colectiva inmobiliarios.
6. Que alguno de los representantes legales de la Sociedad Administradora sea condenado judicialmente por la comisión de algún delito relacionado con el patrimonio económico o la administración del patrimonio de terceros, delitos contra la administración y/o fe pública, o delitos que atenten contra el mercado público de valores.
7. Que la Sociedad Administradora aparezca reportada por las Naciones Unidas, la Office of Foreign Assets Control (OFAC), o se encuentre vinculada a investigación penal con formulación de acusación, o reportada por organismos de vigilancia y control como la Superintendencia de Sociedades, por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora son de medio y no de resultado, y solamente responderá hasta por la culpa leve en el cumplimiento de sus funciones como experto prudente y diligente.

8.5 Procedimiento para la cesión de la administración del Fondo

Por decisión de la junta directiva de la Sociedad Administradora, se podrá ceder la administración del Fondo a otra sociedad administradora legalmente autorizada, con sujeción al procedimiento establecido en el artículo 3.1.2.1.2 del Decreto 2555.

9. Del Custodio de Valores

El Fondo tendrá como custodio de los valores a la sociedad fiduciaria CITITRUST COLOMBIA S.A SOCIEDAD FIDUCIARIA.

9.1 Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago

La remuneración al custodio hace parte de los gastos a cargo del fondo de inversión colectiva y se pagará de manera mensual teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- A.** Se cobrará una tarifa anual, calculada sobre el valor a precios de mercado del portafolio bajo custodia al cierre del respectivo mes.
- B.** Se cobrará un valor fijo por cada tipo de operación que el Fondo de Inversión Colectiva compense y liquide a través del custodio.
- C.** Adicionalmente, se podrá generar un cobro adicional por las modificaciones que se realicen sobre dichas operaciones.

A estas tarifas se aplicará el impuesto del IVA que corresponda.

10. Distribución

10.1 Políticas generales de distribución

La promoción de los Fondos con miras a la vinculación de inversionistas será desarrollada directamente a través de la fuerza de ventas de la Sociedad Administradora. La distribución también podrá ser realizada a través de un Distribuidor Especializado.

10.2 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, 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:

- A.** 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.
- B.** 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.

- C. Obrar como experto prudente y diligente en el cumplimiento de sus funciones y obligaciones como sujeto promotor de fondos de inversión colectiva.
- D. Podrán crearse cuentas ómnibus.
- E. Antes de efectuar cualquier inversión en los Fondos, 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".
- F. La fuerza comercial tiene prohibido recibir dinero en efectivo, cheques o títulos valores de los clientes o prospectos.
- G. Los extractos de los clientes sólo serán entregados a la dirección registrada por los mismos para tal fin, 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.

La fuerza de ventas se compone de los sujetos promotores vinculados a la sociedad administradora o al distribuidor especializado por cualquier medio, para desarrollar la distribución de los fondos de inversión colectiva distribuidos. Vinculación que podrá realizarse directamente con las personas naturales denominados sujetos promotores o indirectamente a través de personas jurídicas con las cuales se celebre un contrato con dicho objeto.

Distribuidor Especializado del Fondo

La distribución especializada del Fondo de Inversión Colectiva podrá realizarse a través de cuentas ómnibus administradas por parte de una Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Colectiva de que trata el artículo 3.1.1.1 del Decreto 2555 diferente de la Sociedad Administradora o por parte de establecimientos bancario. El Distribuidor Especializado en el ejercicio de la distribución especializada deberá aplicar el principio de la segregación de que trata el artículo 3.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010. El Distribuidor Especializado además de las obligaciones establecidas en el artículo 3.1.4.16 del Decreto 2555 de 2010, deberá cumplir con las obligaciones especiales establecidas en el artículo 3.1.4.2.3. del mismo decreto. Para efectos de lo anterior la Sociedad Administradora suscribirá los documentos que el Decreto 2555 de 2010 establezca para ello.

La sociedad administradora informará a través de su página web, los distribuidores especializados autorizados para la distribución del Fondo de Inversión colectiva.

El distribuidor especializado deberá entregar a los inversionistas que hacen parte de la cuenta ómnibus el informe de rendición de cuentas de que trata el artículo 3.3.4.1.4 del Decreto 2555 de 2010, de conformidad con lo acordado con la Sociedad Administradora del Fondo. Así mismo, el distribuidor especializado deberá entregar a los inversionistas que hacen parte de la cuenta ómnibus el extracto de cuenta del Fondo, de conformidad con lo acordado con la Sociedad Administradora del Fondo.

10.3 Deber de asesoría especial

El deber de asesoría especial que contempla el artículo 3.1.4.1.3 del Decreto 2555, se prestará en todo momento por parte de la Sociedad Administradora o el Distribuidor Especializado durante las etapas de promoción, vinculación, vigencia y redención de las participaciones en el Fondo de Inversión Colectiva, así como en cualquier momento que el cliente inversionista lo solicite de manera expresa, y cuando sobrevenga una circunstancia que afecte de manera sustancial la inversión.

En cumplimiento a este deber de asesoría la Sociedad Administradora o el Distribuidor Especializado en el momento de vinculación realizará el procedimiento de clasificación y perfilamiento de los inversionistas, el cual contempla el tipo y perfil de riesgo del inversionista y el tipo del Fondo ofrecido de acuerdo con el perfil.

La Sociedad Administradora o el Distribuidor Especializado tendrán en todo momento a disposición de los inversionistas un cuestionario de perfilamiento para que el inversionista identifique su perfil de riesgo y decida la inversión más acorde con su perfil de riesgo y horizonte de inversión.

El deber de asesoría especial se podrá prestar por parte de una entidad con las que la Sociedad Administradora haya suscrito contratos de uso de red de oficinas, cuando el contrato lo establezca.

La recomendación profesional que se suministra en cumplimiento del deber de asesoría de que trata el artículo 3.1.4.1.3 del Decreto 2555 de 2010 la realizarán los sujetos promotores de que trata dicho decreto, cuando existan. En todo caso la Sociedad Administradora o el distribuidor especializado serán los responsables del cumplimiento de este deber.

10.4 Mecanismos de acceso a la asesoría especial

La Sociedad Administradora, el Distribuidor Especializado o el prestador de los contratos de uso de red prestará el deber de asesoría a los inversionistas de los Fondos a través de la fuerza de ventas de la Sociedad Administradora, en horarios de oficina, de lunes a viernes. Los medios para acceder a esta fuerza comercial será la página web de la Sociedad Administradora www.accivalores.com, la línea de atención al consumidor financiero de la Sociedad Administradora, las agencias u oficinas de la Sociedad Administradora así como los comunicados de información enviados por la Sociedad Administradora a los inversionistas con los extractos del Fondo cuando las circunstancias del mercado lo ameriten, y medios equivalentes que se convengan en los contratos de uso de red de oficinas, y con el Distribuidor Especializado con el mismo fin, asesoría que se prestará a través de profesionales debidamente certificados por un organismo de autorregulación, en el área de fondos de inversión colectiva, e inscritos en el RNPMV.

10.4.1 Etapa de promoción

La fuerza de ventas de la Sociedad Administradora, el Distribuidor Especializado o el prestador de los contratos de uso de red deberá identificarse como promotor de la Sociedad Administradora, entregar y presentar a los potenciales inversionistas toda la información necesaria y suficiente para conocer las características y los riesgos del Fondo objeto de promoción, evitando hacer afirmaciones que puedan conducir a apreciaciones falsas, engañosas o inexactas sobre el Fondo, su objetivo de inversión, el riesgo asociado, gastos, o cualquier otro aspecto, así como verificar que el inversionista conozca, entienda y

acepte el prospecto del Fondo.

10.4.2 Etapa de vinculación

La fuerza de ventas de la Sociedad Administradora, el Distribuidor Especializado o el prestador de los contratos de uso de red deberá poner a disposición del inversionista el Reglamento del Fondo objeto de inversión, remitir las órdenes de constitución de participaciones, entregar al inversionista los documentos representativos de participación en el Fondo e indicar los diferentes mecanismos de información del mismo.

10.4.3 Durante la vigencia de la inversión en el Fondo

La Sociedad Administradora, el Distribuidor Especializado o el prestador de los contratos de uso de red atenderán en forma oportuna las consultas, solicitudes y quejas que sean presentadas por el inversionista.

10.4.4 Etapa de redención y/o distribución del mayor valor de la participación en el Fondo

La Sociedad Administradora, el Distribuidor Especializado o el prestador de los contratos de uso de red atenderán en forma oportuna las solicitudes de redención de participaciones, indicando la forma en que se realizó el cálculo para determinar el valor de los recursos a ser entregados al inversionista. Para el efecto, se deberá seguir el siguiente procedimiento para efectos de la 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 de los artículos 3.1.1.7.4 y 3.1.1.7.5 del Decreto 2555.

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

10.4.5 Otros medios para la distribución del Fondo

De igual manera la Sociedad Administradora podrá distribuir el Fondo a través de los siguientes medios:

1. Por medio de un contrato de uso de red en los términos en los que dichos contratos están regulados en el Decreto 2555 de 2010 y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia;
2. Por medio de contratos de corresponsalía, estos dos últimos en los términos en los que dichos contratos están regulados en el Decreto 2555 de 2010 y en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

La distribución a través de los mecanismos descritos en el numeral 1 de la presente cláusula y a través del Distribuidor Especializado, podrá contratarse incluso con la matriz de las Sociedad Administradora y con sociedades filiales o subsidiarias de aquella o de la Sociedad Administradora. La Sociedad Administradora podrá emplear uno a varios medios para la distribución del Fondo y así mismo, podrá suscribir contratos con diferentes entidades.

El pago de estos contratos será un gasto del fondo de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 7.1 de este Reglamento.

11. De los Inversionistas

11.1 Los Inversionistas

Son las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, con capacidad legal para contratar, patrimonios autónomos, fondos de inversión colectiva o fondos de capital privado que entregan Aportes a la Sociedad Administradora con la finalidad que los mismos sean destinados a formar parte del Fondo. Los Inversionistas que se vinculen a cada al Fondo se acogerán y aceptarán la totalidad de las disposiciones del presente Reglamento.

11.2 Obligaciones de los Inversionistas

Además de las obligaciones consagradas en la ley y en este Reglamento, los Inversionistas deberán:

1. Aceptar y cumplir el contenido del presente Reglamento;
2. En el evento en que se hayan suscrito Compromisos de Inversión, cumplir con los Llamados de Capital y entregar los Aportes de acuerdo con las condiciones y procedimientos establecidos por la Sociedad Administradora en el presente Reglamento;
3. Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora, en especial la establecida por la ley y la Superintendencia Financiera de Colombia 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;
4. Efectuar la redención de Aportes, de conformidad con el procedimiento establecido en el presente Reglamento;
5. Suscribir la Constancia de Inversión, el cual es el documento para su vinculación del inversionista al Fondo, en el que consta entre otros, que conoce, entiende y acepta integralmente el Reglamento, en especial, los riesgos asociados a su inversión;
6. Informar a la Sociedad Administradora la cuenta bancaria que será utilizada para redimir los derechos, o para el desarrollo del proceso de liquidación, y cualquier otro procedimiento operativo que lo requiera;
7. Asumir los gastos y costos derivados de la redención de sus derechos en el Fondo;
8. Las demás establecidas en este Reglamento y en las normas vigentes.

En todo caso, los Inversionistas que hayan suscrito Compromisos de Inversión serán responsables únicamente hasta el monto del Compromiso de Inversión que cada uno suscriba o de los Aportes que hagan con ocasión de la vinculación al Fondo. En consecuencia, no existirá solidaridad entre los Inversionistas y el Fondo por las obligaciones que esta última asuma frente a terceros o frente a la Sociedad Administradora del Fondo.

11.3 Facultades y derechos de los Inversionistas

Además de los consagrados en la ley a su favor, los Inversionistas tendrán derecho a:

1. Participar en los resultados económicos generados del giro ordinario de las operaciones del Fondo;
2. Inspeccionar los documentos e información relacionada con el Fondo en cualquier momento. Sin perjuicio de lo anterior, el Inversionista deberá informar a la Sociedad Administradora que ejercerá su derecho de inspección y una vez recibida la solicitud, la Sociedad Administradora

pondrá los documentos respectivos a disposición de los Inversionistas dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de la recepción de la solicitud hasta por el término de quince (15) días calendario. El derecho de inspección en ningún caso se extenderá, de acuerdo con lo previsto en el numeral 2 del Artículo 3.1.5.5.1 del Decreto 2555 de 2010, a aquella información que se refiera a los demás Inversionistas del Fondo, o a la información que la Sociedad Administradora o el Gestor Externo deban mantener en confidencialidad, incluyendo, pero sin limitarse a información reservada sobre las Inversiones del Fondo;

3. Participar en los rendimientos económicos generados por el Fondo de acuerdo a lo establecido en este Reglamento y a su participación dentro del Fondo.
4. Negociar las participaciones del Fondo, de conformidad con las reglas señaladas en el presente Reglamento;
5. Ejercer los derechos políticos derivados de su participación, a través de la Asamblea de Inversionistas;
6. Recibir un trato igualitario cuando se encuentre en igualdad de circunstancias objetivas con otros inversionistas del Fondo; y
7. Convocar la Asamblea de Inversionistas del Fondo.

11.4 Asamblea de Inversionistas

La Asamblea la constituyen todos los Inversionistas del Fondo reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en este Reglamento.

11.4.1 Convocatoria, reuniones, quórum y mayorías especiales

- a. **Convocatoria:** La Asamblea de Inversionistas se reunirá cuando sea convocada por la Sociedad Administradora, el Gestor Externo, por el revisor fiscal, por Inversionistas del Fondo que posean no menos del veinticinco por ciento (25%) de las unidades de participación, o por la Superintendencia Financiera de Colombia. La convocatoria deberá hacerse mediante cualquier medio electrónico idóneo (correo electrónico), con una antelación de diez (10) días comunes a la fecha en que debe llevarse a cabo la reunión. En la convocatoria deberá figurar el orden del día de la reunión. La Asamblea de Inversionistas se realizará en el domicilio principal de la Sociedad Administradora.
- b. **Quórum y mayoría ordinaria:** Habrá quórum deliberatorio para llevar a cabo una reunión con la presencia de cualquier número plural de inversionistas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de las participaciones que conforman el Fondo. Las decisiones de la asamblea se tomarán mediante el voto favorable de la mitad más una de las unidades presentes o representadas en la respectiva reunión, salvo las mayorías especiales que se enuncian en el siguiente literal. Cada unidad de participación otorga un voto. Cada Inversionista tendrá tantos votos como número de Unidades de Participación posea. Si por falta de quórum deliberatorio no se pudiere reunir la Asamblea, ésta se convocará nuevamente para que se lleve a cabo no antes de diez (10) días hábiles, ni después de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha fijada para la primera reunión. Para esta nueva reunión habrá quórum de deliberatorio con cualquier número plural de Inversionistas presentes y las decisiones se tomarán por la mitad más una de las unidades presentes o representadas en la respectiva

reunión.

c. Quórum y mayorías especiales: En relación con los asuntos previstos en los literales a, b, c, d y g de la Cláusula 11.4.3 de este Reglamento, la Asamblea de Inversionistas deliberará con la presencia de un número plural de Inversionistas cuyas Unidades de Participación Equivalentes representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de las Unidades de Participación Equivalentes del Fondo. En estos casos, para decidir se requerirá el voto favorable de los Inversionistas cuyas Unidades de Participación representen al menos el setenta por ciento (70%) del total de Unidades de Participación Equivalentes presentes en la respectiva reunión. Si convocada debidamente una reunión de Asamblea de Inversionistas cuyas decisiones se encontraren sujetas a las mayorías especiales establecidas en el presente párrafo, esta no se pudiese realizar por falta de quorum, se procederá a convocar una reunión de segunda convocatoria con la antelación prevista para las asambleas extraordinarias, la cual deberá realizarse dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que debía realizarse la reunión originalmente convocada, la cual podrá decidir con el voto favorable de los Inversionistas cuyas Unidades de Participación Equivalentes representen al menos el setenta por ciento (70%) del total de Unidades de Participación presentes en la respectiva reunión.

Presidirá las reuniones la persona que la Asamblea de Inversionistas elija y actuará como secretario la persona que la Sociedad Administradora designe. De lo ocurrido en las reuniones se dejará expresa constancia en actas las cuales deberán estar firmadas por el presidente y el secretario de la Asamblea de Inversionistas.

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, complementa 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. Sin perjuicio de lo establecido en este Reglamento, la Asamblea de Inversionistas podrá tomar válidamente decisiones, salvo aquellas que requieran de quórum y mayorías especiales en virtud del presente Reglamento, a través de mecanismos de reunión no presenciales, y/o a distancia, cuando mediante conferencia telefónica o por cualquier medio escrito, incluyendo, pero sin limitarse a correo electrónico, sus miembros expresen el sentido de su voto. En caso de sesiones no presenciales, el quórum decisorio será la mitad más uno del número de miembros que hayan respondido la solicitud de aprobación en el lapso indicado en la respectiva comunicación o E-mail. Una vez utilizado el mecanismo de votaciones a distancia, deberá quedar prueba de las decisiones adoptadas, en donde aparezca el texto del mensaje, o los mecanismos electrónicos donde queden los mismos registros. En la siguiente reunión de la Asamblea de Inversionistas se informará a los miembros sobre el sentido de la decisión adoptada la cual quedará contenida en un acta que evidencie los temas que se trataron y las decisiones que se tomaron en los términos y con el contenido que se indica en los Artículos 189 y 431 del Código de Comercio.

La participación del Gestor Externo y/o los miembros del Comité de Inversiones y/o el Gerente, en caso de ser Inversionistas del Fondo, no se debe tener en cuenta para determinar el quórum deliberatorio ni les dará derecho a voto en la toma de decisiones establecidas en el literal d. de la cláusula 11.4.3. de este Reglamento.

La participación de la Sociedad Administradora, en caso de ser Inversionista del Fondo, no se debe tener en cuenta para determinar el quórum deliberatorio ni le dará derecho a voto en la toma de decisiones.

Los Compromisos de Inversión no otorgarán derechos políticos ni económicos.

Para la celebración de la Asamblea de Inversionistas en lo aquí no previsto se aplicarán las normas que regulan la asamblea de accionistas de la sociedad anónima.

11.4.2 Consulta Universal

La Sociedad Administradora podrá realizar una consulta universal, como alternativa a la realización de la Asamblea de Inversionistas, caso en el cual enviará a los Inversionistas por medio de una comunicación electrónica personal dirigida a la última dirección registrada por los Inversionistas en la Sociedad Administradora, en la cual se formulará un cuestionario sobre los asuntos que requieren de su decisión, para que éstos puedan manifestar si aceptan o no la propuesta formulada por la Sociedad Administradora, lo cual deberá realizarse dentro de los treinta (30) días hábiles a la recepción de la consulta mediante diligenciamiento del formulario remitido por la Sociedad Administradora en la comunicación electrónica remitida. Para este fin, la Sociedad Administradora deberá poner a disposición de los Inversionistas a través de su sitio web una información veraz, imparcial y completa, que permita la toma de decisiones consiente e informadas a los Inversionistas. Adicionalmente, esta consulta deberá ser informada a la Superintendencia Financiera de Colombia, quien podrá presentar observaciones a la misma.

Los Inversionistas podrán solicitar a la Sociedad Administradora, en un plazo que no exceda de quince (15) días hábiles, toda la información que consideren conveniente en relación con el Fondo. Esta información deberá ser puesta a disposición a través de comunicación escrita dirigida los Inversionistas y a través de la página web de la Sociedad Administradora.

Para que la consulta sea válida se requiere que por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las participaciones del Fondo responda a la consulta, para lo cual los Inversionistas deberán remitir por correo o entregar directamente en las oficinas de atención al público señaladas en la Cláusula 2.4 del presente Reglamento, la consulta que les fue remitida, indicando el sentido de su decisión. Para el conteo de los votos de la Sociedad Administradora deberá documentar el número de comunicaciones recibidas, así como los votos a favor y en contra la consulta.

La decisión adoptada por el mecanismo de la consulta se tomará con la mayoría establecida en la cláusula anterior y deberá ser informada a los Inversionistas a través de la página web de la Sociedad Administradora, quien adicionalmente deberá cumplir con lo establecido en el artículo 3.1.5.6.4. del Decreto 2555.

El resultado de la consulta será informado a la Superintendencia Financiera de Colombia, allegando para tal fin un escrito detallado de la misma y las decisiones adoptadas, el cual deberá ser suscrito por la Sociedad Administradora y el Revisor Fiscal.

11.4.3 Funciones de la Asamblea de Inversionistas

Son funciones de la Asamblea las siguientes:

1. Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo;
2. Aprobar la modificación del Reglamento del Fondo únicamente cuando implique una afectación a los derechos económicos del Gestor Externo. En caso que la modificación mencionada sea aprobada y como consecuencia de ello, el Gestor Externo renuncia a sus funciones, se deberá aplicar las consecuencias de la remoción sin justa causa del Gestor Externo establecidas en la Cláusula 4.1.3.5.3 del Reglamento. Así mismo, se deberá seguir el procedimiento establecido en la Cláusula 4.1.3.5.1 del Reglamento para el reemplazo del Gestor Externo. La modificación al Reglamento aquí enunciada, deberán ser aprobada previamente por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, siguiendo el procedimiento establecido en el Capítulo 14 del Reglamento;
3. Disponer que la administración del Fondo se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto;
4. Remover al Gestor Externo con o sin justa causa de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 4.1.3.5 de este Reglamento;
5. Remover al Administrador con o sin justa causa de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 8.4 de este Reglamento;
6. Aprobar o improbar el proyecto de fusión del Fondo;
7. Decretar la liquidación del Fondo, y cuando sea el caso, designar el liquidador; h. Ampliar el plazo de vencimiento del Fondo; y
8. Las demás expresamente asignadas por el presente Reglamento.

12. Mecanismo de Revelación de Información

La Sociedad Administradora pondrá a disposición de los Inversionistas toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la naturaleza de la misma y de la Inversión que realizan en el Fondo.

12.1 Extracto de Cuenta y medios previstos para su remisión

La Sociedad Administradora deberá mantener a disposición de los inversionistas un extracto de cuenta en donde se informe sobre el movimiento de la cuenta de cada uno de los Inversionistas en el Fondo, con una periodicidad de corte de información trimestral. Esta información estará disponible en la página web www.accivalores.com de la Sociedad Administradora.

El extracto de cuenta debe incluir como mínimo la siguiente información de acuerdo al artículo 3.1. de la Parte III, Capítulo III, Título VI de la Circular Básica Jurídica:

1. Aportes o inversiones y/o retiros realizados en el respectivo FIC durante el periodo correspondiente, expresados en pesos y en unidades.
2. Identificación del inversionista suscriptor.
3. Tipo de participación y valor de la unidad.
4. Saldo inicial y final del período revelado.
5. El valor y la fecha de recepción de las inversiones iniciales o adicionales.
6. Los rendimientos abonados durante el período y las retenciones practicadas.
7. La rentabilidad histórica del Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 11 del anexo 6 de la Parte III, Título VI, Capítulo III de la Circular Básica Jurídica, la cual permite reflejar esta información por cada tipo de participación.
8. Remuneración de la Sociedad Administradora y del gestor externo o gestor extranjero, en caso de

existir.

9. Información sobre la página de Internet y demás datos necesarios para ubicar la información mencionada bajo el numeral de la Parte III, Título VI, Capítulo III de la Circular Básica Jurídica.

Los extractos deben estar a disposición de los inversionistas a través de la página web.

12.2 Rendición de Cuentas

La Sociedad Administradora rendirá un informe detallado y pormenorizado de la gestión realizada con los Aportes recibidos por el Fondo, el cual contendrá la información mínima contenida en la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia que instruye este tipo de productos financieros, y/o en sus normas que los adicionen, modifiquen o reformen. Como contenido mínimo del Informe de Rendición de Cuentas deberá incluirse lo siguiente: (i) una relación de la gestión y la administración de las inversiones en Activos Admisibles, así como la descripción de los hechos relevantes de la gestión y administración adelantada por el Gestor Externo y la Sociedad Administradora respectivamente, incluyendo los estados financieros comparativos de propósito general del Fondo; (ii) histórico de distribuciones, comisiones y gastos del Fondo; y (iv) cualquier otro hecho relevante que pueda afectar los derechos de los Inversionistas o que deban ser de su conocimiento para tomar decisiones en el Fondo.

Este informe deberá presentarse cada seis (6) meses, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, y deberá publicarse en el sitio web www.accivalores.com.

12.3 Ficha Técnica

La Sociedad Administradora, publicará en el sitio web www.accivalores.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 corte del mes anterior.

La Sociedad Administradora, mantendrá en su página web las fichas técnicas correspondientes a los últimos seis (6) meses.

12.4 Prospecto

Para la comercialización del Fondo, la Sociedad Administradora ha elaborado un prospecto que guarda concordancia con la información del Reglamento y el cual 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 contenida en el contrato de vinculación al Fondo.

No obstante, la Sociedad Administradora, a solicitud del Inversionista, entregará el Reglamento del Fondo, previamente a la vinculación de los Inversionistas.

En el sitio web de la Sociedad Administradora y en sus oficinas de atención al público, se podrá consultar, de manera actualizada, la versión de este Reglamento, del prospecto del Fondo y de la Ficha Técnica del Fondo.

12.5 Reglamento

El Reglamento regula todo lo referente a la Política de Inversión, funcionamiento y administración del Fondo entre otros temas, el cual será accesible a todos los Inversionistas del Fondo.

12.6 Sitio Web de la Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora cuenta con el sitio web www.accivalores.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, debidamente actualizados;
b. Rentabilidad neta antes y después de comisión y demás costos y gastos;
2. Oficinas y horarios de atención al público y corresponsalía local, si los hubiere;
3. Las coberturas de qué trata la Cláusula 2.7 del presente Reglamento;
4. La Sociedad Administradora deberá revelar al público todas las calificaciones que contrate relacionadas con el Fondo;
5. La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal;
6. Los perfiles profesionales del Gerente del Fondo y de los miembros del Comité de Inversiones;
7. Informe de Gestión y Rendición de Cuentas; y
8. Estados Financieros y sus notas.

13. Disolución, Liquidación o Fusión del Fondo

13.1 Causales de disolución y liquidación

La duración del Fondo será el mismo plazo de duración de la Sociedad Administradora. Sin embargo, el Fondo podrá terminarse por anticipado, por las causales y en los términos establecidos en el artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555 o las normas que lo modifiquen.

13.1.1 Procedimiento para la Liquidación del Fondo

El proceso de liquidación del Fondo se realizará de la siguiente forma, y en lo no dispuesto, de acuerdo a las normas establecidas en el artículo 3.1.2.2.2 del Decreto 2555:

1. A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de liquidación y mientras ésta subsista, el Fondo no podrá constituir nuevas participaciones ni atender redenciones. Adicionalmente, cuando haya lugar, se suspenderá la negociación de los valores emitidos por el Fondo, hasta que se enerve la causal.
2. Cuando la causal de liquidación sea distinta de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555, 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 realizare por falta de quórum previsto para el efecto, se citará nuevamente para celebrarse entre los tres (3) y seis (6) días comunes siguientes a la fecha de la asamblea fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum.
4. En el evento en que la liquidación haya ocurrido con base en las causales previstas en los numerales 3 y 4 del artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555, la Asamblea de Inversionistas podrá

decidir si entrega la administración del Fondo a otra sociedad legalmente habilitada para administrar fondos de inversión colectiva. Se considerará enervada la respectiva causal de liquidación cuando la nueva Sociedad Administradora de fondos de inversión colectiva designada acepte realizar la administración del Fondo. En este último caso, la asamblea deberá establecer las fechas y condiciones en las que se realizará el traspaso del fondo de inversión al administrador seleccionado.

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 liquidador especial, se entenderá que la Sociedad Administradora adelantará la liquidación.
6. El liquidador deberá obrar con el mismo grado de diligencia, habilidad y cuidado razonables que los exigidos para la Sociedad Administradora en el presente Reglamento y el Decreto 2555.
7. EL liquidador, o la Sociedad Administradora en caso de que se le encargue tal gestión, procederá a liquidar todas las inversiones que hagan parte del portafolio del Fondo, en un plazo que no podrá ser superior a Doce (12) meses. Vencido este término, 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:
 - A. Otorgar el plazo adicional que estime conveniente para que el Liquidador continúe con la gestión de liquidación de las inversiones pendientes, en cuyo caso deberá acordar las fechas en que el Liquidador presentará a los Inversionistas de forma individual y/o a la Asamblea de Inversionistas, informes sobre su gestión. La Asamblea de Inversionistas podrá prorrogar hasta por un (1) año el plazo adicional inicialmente otorgado en el evento en que los activos no se hayan podido liquidar en dicho plazo adicional inicial y, en todo caso, mediando informe detallado del liquidador sobre las gestiones realizadas.
 - B. Solicitar al Liquidador que los activos sean entregados en pago a los Inversionistas en proporción a sus participaciones. Para realizar esta solicitud, la Asamblea de Inversionistas podrá reunirse en cualquier tiempo.
 - C. Tomar las decisiones que considere pertinentes para lograr la liquidación de las inversiones y la adecuada protección de los derechos de los Inversionistas.
8. Una vez liquidadas todas las inversiones se procederá de inmediato a cancelar a los Inversionistas las participaciones, en un término no mayor de quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en el numeral 7.
9. Si vencido el período máximo de pago de las participaciones, existieren sumas pendientes de retiro a favor de los inversionistas, se seguirá el siguiente procedimiento:
 - A. Si el Inversionista ha informado a la Sociedad Administradora, por medio escrito, una cuenta bancaria para realizar depósitos o pagos, el liquidador deberá consignar el valor pendiente de retiro en dicha cuenta;
 - 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;
 - 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.

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 los medios electrónicos que determine en este reglamento. Una vez se haya cumplido con este deber la Superintendencia Financiera de Colombia procederá a cancelar la inscripción de dichos valores en el Registro Nacional de Valores y Emisores, RNVE, cuando sea del caso.

13.2 Fusión del Fondo

El Fondo podrá fusionarse con otro u otros fondos de inversión colectiva que cuenten con objetivos de inversiones similares a los del Fondo, cuando así sea propuesto y aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora y por la Asamblea de Inversionistas.

13.2.1 Procedimiento de fusión del Fondo

Siempre que se pretenda adelantar la fusión del Fondo, deberá seguirse el siguiente procedimiento:

1. Elaboración del proyecto de fusión por parte del Gestor Externo con la siguiente información: a. Los datos financieros y económicos de cada uno de los fondos objeto de la fusión, con sus respectivos soportes, y
2. Un anexo explicativo sobre los mecanismos que se utilizarán para la valoración de los activos de los fondos y para nivelar el valor de la unidad de los fondos a fusionar, incluyendo la relación de intercambio.
3. Aprobación del proyecto de fusión por la junta directiva de las sociedades administradoras de los fondos involucrados en la fusión.
4. Una vez aprobado el compromiso se deberá realizar la publicación en un diario de amplia circulación nacional del resumen del compromiso de fusión.
5. Se deberá convocar a la Asamblea de Inversionistas mediante una comunicación escrita acompañada del compromiso de fusión. La Asamblea deberá realizarse luego de transcurridos quince (15) días hábiles al envío de la comunicación a los Inversionistas. Para la realización de la Asamblea serán aplicables las normas previstas en el presente Reglamento.
6. Una vez aprobada la fusión por parte de la Asamblea de Inversionistas, la misma será comunicada a todos los Inversionistas dentro de los diez (10) días comunes siguientes a dicha aprobación y publicada, junto con el compromiso de fusión, en el sitio web de la Sociedad Administradora.

Así mismo, el compromiso de fusión, junto con la respectiva aprobación por parte de las Asambleas de Inversionistas de los fondos que se proyecten fusionar, será remitido a la Superintendencia Financiera de Colombia con carácter informativo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su aprobación.

14. Modificaciones al Reglamento

14.1 Modificaciones generales

Toda reforma al presente Reglamento deberá ser previamente aprobada por la junta directiva de la Sociedad Administradora. En el caso de las reformas que afecten los derechos económicos del Gestor Externo, dichas reformas también deberán ser aprobadas por la Asamblea de Inversionistas en los

términos de la Cláusula 11.4.3 del Reglamento.

14.2 Modificaciones que afecten negativamente los derechos económicos de los Inversionistas

Cuando dichas reformas impliquen modificaciones o afectación negativa de los derechos económicos de los Inversionistas, deberán ser previamente aprobadas por 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 deberá estar acompañada de un soporte técnico que respalde dicha aprobación. Los Inversionistas serán informados Superintendencia Financiera siempre que sea necesario solicitar autorización a esta entidad e informadas a los Inversionistas mediante la página de Internet de la Sociedad Administradora, indicando las reformas que serán realizadas y la posibilidad que tienen de retirarse del Fondo en caso que estén en desacuerdo con las modificaciones, dentro del mes siguiente a dicha notificación.

Los inversionistas 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. Será responsabilidad de la Sociedad Administradora del Fondo y de los órganos de gobierno del mismo garantizar el adecuado ejercicio de dicho derecho.

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

15. Prohibiciones y Conflictos de Interés

15.1 Prohibiciones

La Sociedad Administradora deberá abstenerse de realizar cualquiera de las conductas prohibidas contenidas en el artículo 3.1.1.10.1 del Decreto 2555 de 2010.

15.2 Situaciones Generadoras de Conflictos de Interés

Se entenderán como situaciones generadoras de conflictos de intereses, la situación en virtud de la cual la Sociedad Administradora y/o el Gestor Externo y/o los miembros del Comité de Inversiones y/o el Gerente se enfrenten a diferentes alternativas de conducta en relación con intereses incompatibles, y al tomar una decisión, al dar o dejar de dar una opinión, o en general, al actuar o dejar de actuar, deba elegir entre el interés del Fondo o de los Inversionistas, de una parte, y sus propios intereses, en forma directa o indirecta, de la otra.

Se entenderán como situaciones generadoras de conflictos de interés, que deben ser administradas y reveladas por la Sociedad Administradora, entre otras:

1. La celebración de operaciones donde concurren órdenes de inversión de varios fondos, fideicomisos o portafolios administrados por la Sociedad Administradora, o fondos gestionados por el Gestor Externo, sobre los mismos valores o derechos, caso en el cual se debe realizar una distribución de la inversión sin favorecer a ninguno de los fondos partícipes, en detrimento de las demás;

2. La inversión directa o indirecta que la Sociedad Administradora del Fondo, o el gestor externo en caso de existir, pretenda hacer en el Fondo que administra o gestiona, según el caso, se establecen los siguientes lineamientos:
 - A. El porcentaje máximo de participaciones que la Sociedad Administradora y el Gestor Externo podrá suscribir es 10%.
 - B. La Sociedad Administradora, o el gestor externo en caso de existir, deberá conservar las participaciones que haya adquirido durante un plazo mínimo de un (1) año cuando el término de duración del Fondo sea superior a dicho plazo, o durante la mitad del término previsto para la duración del Fondo cuando este sea inferior a un (1) año.
3. El monto de la inversión directa de los recursos del Fondo en fondos de inversión colectiva cuya administración esté en cabeza de la misma Sociedad Administradora o en fondos de inversión colectiva administradas por sociedades administradoras subordinadas de la matriz de la Sociedad Administradora, no puede superar los límites por inversionista establecidos en el reglamento del respectivo Fondo de Inversión Colectiva en el cual se está realizando la inversión. En todo caso para la inversión mencionada anteriormente la Sociedad Administradora tendrá en cuenta el principio de mejor ejecución del encargo y la prevalencia de los intereses de los Inversionistas, de conformidad a lo indicado en los artículos 3.1.1.1.4 y 3.1.1.1.8 del Decreto 2555;

El Comité de Inversiones deberá velar por que no se presenten situaciones generadoras de conflictos de interés en el Fondo y quien deberá resolverlos será la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. En el evento en que el Fondo adquiera activos de la propiedad de los miembros del Comité de Inversiones, o de sus cónyuges, compañeros permanentes, parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil o sociedades en que estos sean beneficiarios reales del 25% o más del capital social, dicha transacción deberá ser previamente aprobada por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

15.3 Criterios para prevenir, administrar, revelar y subsanar Conflictos de Interés

Para prevenir, administrar, revelar y subsanar situaciones generadoras de conflictos de interés, la Sociedad Administradora deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- A. La Sociedad Administradora debe administrar el Fondo dando prevalencia a los intereses del Fondo y sus Inversionistas sobre cualquier otro interés, incluyendo los propios; los de sus Vinculadas y los del Gestor Externo y miembros del Comité de Inversiones;
- B. En la administración del Fondo, la Sociedad Administradora está obligada a otorgar igual tratamiento a los Inversionistas que se encuentren en las mismas condiciones objetivas;
- C. La Sociedad Administradora debe consagrar su actividad de administración y el Gestor Externo su actividad de gestión del Fondo exclusivamente a favor de los intereses de los Inversionistas o de sus beneficiarios;
- D. La Sociedad Administradora debe 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;
- E. La Sociedad Administradora, el Gestor Externo, los miembros del Comité de Inversiones y el Gerente deberán actuar con lealtad frente a los Inversionistas, absteniéndose de participar en actos o conductas respecto de las cuales exista conflicto de intereses, o que lesionen los intereses

del Fondo.

15.4 Procedimientos y manejo de Conflictos de Interés

La Sociedad Administradora velará porque se cumplan las políticas y los mecanismos que permitan prevenir y administrar los posibles conflictos de interés en los que puedan incurrir cualquiera de sus funcionarios o la misma Sociedad Administradora, en especial el Gerente, los miembros del Comité de Inversiones o el Gestor Externo. Para el efecto:

1. La Junta Directiva de la Sociedad Administradora definirá las situaciones constitutivas de conflictos de interés, así como los procedimientos para su prevención y administración;
2. La Sociedad Administradora, el Gestor Profesional, el Gerente del Fondo y el Comité de Inversiones, actuando de acuerdo con sus respectivas funciones, deben identificar las situaciones generadoras de conflictos de interés, según las reglas establecidas más adelante y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora;
3. El Comité de Inversiones deberá velar porque no existan conflictos de interés en los negocios y actuaciones del Fondo según las directrices establecidas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. No obstante, la diligencia del Comité de Inversiones, si se llegaran a presentar conflictos de interés, la Junta Directiva de la Sociedad Administradora deberá resolver los conflictos a favor del Fondo;

Anexo I – Compromiso de inversión

A) Formato persona jurídica – aporte en dinero:

Fecha: [Día/Mes/Año]

Señores [*]

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SIRENTA
Sociedad Administradora
ACCIONES Y VALORES S.A. COMISIONISTA DE BOLSA
Bogotá D.C.

Referencia: **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SIRENTA**
Compromiso de inversión

Apreciados Señores:

El suscrito, [*representante del inversionista*], actuando en calidad de (representante legal/apoderado general/especial) de [*inversionista*], tal como consta en el (Certificado de existencia y representación legal/poder/documento equivalente) que se adjunta a este documento, manifiesta, a través del presente documento, a ACCIONES Y VALORES S.A. COMISIONISTA DE BOLSA (la "Sociedad Administradora") en su calidad de administrador del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SIRENTA (el "Fondo"), que:

Primero: Que *[insertar inversionista]* ha tenido conocimiento de la creación del Fondo.

Segundo: Que *[insertar inversionista]* ha analizado la información disponible sobre el Fondo, incluyendo el reglamento y el prospecto del mismo (la "Información"), y la encontró suficiente para tomar una decisión informada de inversión.

Tercero: Que la Información fue analizada y debatida por los órganos competentes de *[insertar inversionista]*.

Cuarto: Que mediante resolución de *[insertar órgano del inversionista]* que consta en el acta No. *[insertar número del acta]* del *[fecha del acta]* cuyo extracto de la parte pertinente adjunto a la presente, el *[insertar órgano del inversionista]* aprobó la inversión de recursos en el Fondo, tal y como se señala más adelante en los compromisos que *[insertar inversionista]* adquiere.

Quinto: Que *[insertar inversionista]*, declara y reconoce que la suscripción del presente documento constituye un compromiso en firme de realizar un aporte en dinero (el "Aporte") al Fondo por la suma de COP\$[•], el cual nunca podrá superar el [•] por ciento (•)%¹ de las unidades de participación del Fondo.

¹ Nota: indicar el porcentaje máximo de participación que el Inversionista quiere tener en el Fondo.

Sexto: El Fondo, a través de la Sociedad Administradora, podrá, en cualquier momento, hacer exigible este Aporte ejecutivamente contra *[insertar inversionista]*, puesto que este documento contiene una obligación clara, expresa y exigible a cargo de *[insertar inversionista]*.

Séptimo: Que, con base en las anteriores consideraciones, *[insertar inversionista]* se obliga en forma expresa, incondicional e irrevocable con el Fondo, a realizar el Aporte en los siguientes términos:

- i. El anterior Aporte se desembolsará a través de llamados a capital que la Sociedad Administradora podrá efectuar por la totalidad del monto comprometido o a través de llamados parciales hasta completar el monto comprometido.
- ii. Cada vez que la Sociedad Administradora efectúe un llamado de capital por el monto y en el plazo señalado que se establezca en el mencionado llamado de capital, *[insertar inversionista]* se obliga a efectuar los desembolsos solicitados.
- iii. El Aporte será efectuado de acuerdo con las instrucciones específicas que para el efecto señale la Sociedad Administradora en el llamado de capital, conforme a lo dispuesto en el reglamento y el prospecto del Fondo.

Octava: *[Insertar inversionista]* acepta igualmente que, en caso de no cumplir con el o los Aportes que se soliciten mediante los llamados de capital en forma oportuna, se le apliquen las consecuencias y sanciones establecidas en las Cláusulas 5.7 y 5.8 del reglamento del Fondo.

Novena: *[Insertar inversionista]* acepta expresamente que, de ocurrir el evento descrito en el numeral anterior, ACCIONES Y VALORES S.A. COMISIONISTA DE BOLSA, en su calidad de Sociedad Administradora del Fondo, podrá declarar a *[insertar inversionista]* en mora por el simple vencimiento del término o plazo señalado en el llamado de capital mediante el cual se comunica la obligación de hacer el o los Aportes a los que *[insertar inversionista]* se ha obligado. En consecuencia, *[insertar inversionista]* es consciente que la Sociedad Administradora podrá iniciar un proceso para ejecutar las sanciones previstas en el reglamento del Fondo, dado que este documento presta mérito ejecutivo.

Décimo: *[Insertar inversionista]* se compromete en firme, incondicional e irrevocablemente a cumplir con el reglamento del Fondo y los demás documentos que se expidan.

Undécimo: *[Insertar inversionista]* manifiesta que es consciente del riesgo que está asumiendo con el Aporte que se compromete a realizar, y sabe que la rentabilidad del Fondo está sujeta a distintas variables.

Duodécimo: *[Insertar inversionista]* manifiesta expresamente que tiene conocimiento de los riesgos asociados a su inversión y ha asumido los compromisos aquí contenidos con base en la Información, la cual consideró suficiente para tomar una decisión de inversión informada. En consecuencia, *[insertar inversionista]* no podrá argumentar el desconocimiento de aspecto alguno del Fondo con el fin de no honrar los compromisos asumidos en virtud del presente documento.

Atentamente,

Nombre: *[insertar inversionista]*

Documento de identificación: (Representante/apoderado general/especial) (Nombre o denominación del Inversionista)

Anexos:

1. (Certificado de existencia y/o representación/poder);
2. Acta de *[insertar órgano del inversionista que aprobó el compromiso]* No. [*] del *[insertar fecha del acta]*.

B) Formato persona natural – aporte en dinero:

Fecha: *[Día/Mes/Año]*

Señores [*]

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SIRENTA
Sociedad Administradora
ACCIONES Y VALORES S.A. COMISIONISTA DE BOLSA

Bogotá D.C.

Referencia: **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SIRENTA**
Compromiso de inversión

Apreciados Señores:

El suscrito, [*inversionista*], actuando en nombre propio, manifiesta a través del presente documento, a ACCIONES Y VALORES S.A. COMISIONISTA DE BOLSA (la "Sociedad Administradora") en su calidad de administrador del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SIRENTA (el "Fondo"), que:

Primero: Que [*insertar inversionista*] ha tenido conocimiento de la creación del Fondo.

Segundo: Que [*insertar inversionista*] ha analizado la información disponible sobre el Fondo, incluyendo el reglamento y el prospecto del mismo (la "Información"), y la encontró suficiente para tomar una decisión informada de inversión.

Tercero: Que [*insertar inversionista*], declara y reconoce que la suscripción del presente documento constituye un compromiso en firme de realizar un aporte en dinero (el "Aporte") al Fondo por la suma de COP\$[•], el cual nunca podrá superar el [•] por ciento (•)%² de las unidades de participación del Fondo.

Cuarto: El Fondo, a través de la Sociedad Administradora, podrá, en cualquier momento, hacer exigible este Aporte ejecutivamente contra [*insertar inversionista*], puesto que este documento contiene una obligación clara, expresa y exigible a cargo de [*insertar inversionista*].

Quinto: Que, con base en las anteriores consideraciones, [*insertar inversionista*] se obliga en forma expresa, incondicional e irrevocable con el Fondo, a realizar el Aporte en los siguientes términos:

- i. El anterior Aporte se desembolsará a través de llamados a capital que la Sociedad Administradora podrá efectuar por la totalidad del monto comprometido o a través de llamados parciales hasta completar el monto comprometido.

² Nota: indicar el porcentaje máximo de participación que el Inversionista quiere tener en el Fondo.

- ii. Cada vez que la Sociedad Administradora efectúe un llamado de capital por el monto y en el plazo señalado que se establezca en el mencionado llamado de capital, [*insertar inversionista*] se obliga a efectuar los desembolsos solicitados.

- iii. El Aporte será efectuado de acuerdo con las instrucciones específicas que para el efecto señale la Sociedad Administradora en el llamado de capital, conforme a lo dispuesto en el reglamento y el prospecto del Fondo.

Sexto: [*Insertar inversionista*] acepta igualmente que, en caso de no cumplir con el o los Aportes que se soliciten mediante los llamados de capital en forma oportuna, se le apliquen las consecuencias y sanciones establecidas en las Cláusulas 5.7 y 5.8 del reglamento del Fondo.

Séptimo: [*Insertar inversionista*] acepta expresamente que, de ocurrir el evento descrito en el numeral anterior, ACCIONES Y VALORES S.A. COMISIONISTA DE BOLSA, en su calidad de Sociedad Administradora del Fondo, podrá declarar a [*insertar inversionista*] en mora por el simple vencimiento del término o plazo señalado en la solicitud o llamado de capital mediante el cual se comunica la obligación de hacer el o los Aportes a los que [*insertar inversionista*] se ha obligado. En consecuencia, [*insertar inversionista*] es consciente que la Sociedad Administradora podrá iniciar un proceso para ejecutar las sanciones previstas en el reglamento del Fondo, dado que este documento presta mérito ejecutivo.

Octavo: [*Insertar inversionista*] se compromete en firme, incondicional e irrevocablemente a cumplir con el reglamento del Fondo y los demás documentos que se expidan.

Noveno: [*Insertar inversionista*] manifiesta que es consciente del riesgo que está asumiendo con el Aporte que se compromete a realizar, y sabe que la rentabilidad del Fondo está sujeta a distintas variables.

Décimo: [*Insertar inversionista*] manifiesta expresamente que tiene conocimiento de los riesgos asociados a su inversión y ha asumido los compromisos aquí contenidos con base en la Información, la cual consideró suficiente para tomar una decisión de inversión informada. En consecuencia, [*insertar inversionista*] no podrá argumentar el desconocimiento de aspecto alguno del Fondo con el fin de no honrar los compromisos asumidos en virtud del presente documento.

Atentamente,

Nombre: [*insertar inversionista*]

Documento de identificación: (cédula/pasaporte)

Anexo:

1. Documento de identificación del inversionista.

Anexo II – Llamado de capital

Formato de llamados de capital para aportes en dinero:

Fecha: [*Día/Mes/Año*]

Señor

[*]

[Cargo/Calidad: Representante legal /Apoderado [especial/general]]

[Dirección]

[E- mail]

[Ciudad]

Referencia: **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SIRENTA**
Llamado de capital

Apreciados Señores:

El suscrito, en calidad de representante legal de ACCIONES Y VALORES S.A. COMISIONISTA DE BOLSA, en su calidad de sociedad administradora (la "Sociedad Administradora") del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SIRENTA (el "Fondo") y en atención al compromiso de inversión suscrito por ustedes mediante el cual [el inversionista] se comprometió irrevocablemente a hacer aportes al Fondo en desarrollo de los llamados de capital mencionados en la cláusula 5.6 del reglamento del Fondo, mediante el presente escrito solicitamos que atienda el presente llamado de capital (el "Llamado de Capital"), de acuerdo con los siguientes términos:

- i. Monto Solicitado:** La suma de [valor en letras] [\$ valor en números] pesos moneda Legal colombiana.
- ii. Cuenta para el desembolso:** La anterior suma de dinero deberá ser depositada/transferida a la cuenta corriente número [*] del Banco [*], sucursal [*], abierta a nombre de ACCIONES Y VALORES S.A. COMISIONISTA DE BOLSA (la "Sociedad Administradora").
- iii. Fecha para realizar el desembolso:** La suma de dinero en pesos indicada en el numeral i. anterior deberá ser depositada/transferida el [*] de [*] de 20[*].

Finalmente, cabe advertir que la no atención oportuna de este Llamado de Capital tendrá las consecuencias y sanciones establecidas en las Cláusulas 5.7 y 5.8 del reglamento del Fondo.

La Sociedad Administradora del Fondo lo declarará en mora por el simple vencimiento del término o plazo señalado en este Llamado de Capital, y podrá iniciar un proceso para ejecutar la sanción a que hace relación la Cláusula mencionada anteriormente, dado que este documento presta mérito ejecutivo.

Atentamente,

[Representante Legal]

ACCIONES Y VALORES S.A. COMISIONISTA DE BOLSA

Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario SíRenta