

# REGLAMENTO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SURA AM RENTAS INMOBILIARIAS

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 SURA AM RENTAS INMOBILIARIAS**. 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 adicionen.

Gestor Externo

Sociedad Administradora

Sura Real Estate S.A.S., gestora de fondos en Colombia de la plataforma de inversiones inmobiliarias de la Unidad de Investment Management de Sura AM

Fiduciaria  
**Bancolombia**



Asesores Legales



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 SURA AM RENTAS INMOBILIARIAS** no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora o 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 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 SURA AM RENTAS INMOBILIARIAS** 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

<b>1. ASPECTOS GENERALES .....</b>	<b>12</b>
1.1 Denominación y Naturaleza del Fondo .....	12
1.2 Sociedad Administradora .....	13
1.3 Gestor Externo No Vigilado .....	13
1.4 Duración del Fondo .....	14
1.5 Domicilio.....	14
1.6 Naturaleza de las Obligaciones de la Sociedad Administradora y el Gestor Externo, patrimonio independiente, y riesgo del Fondo.....	14
1.7 Segregación patrimonial y bienes del Fondo.....	14
1.8 Etapa de Inversión y recepción de Aportes .....	15
1.9 Monto Mínimo de Participaciones del Fondo .....	15
1.10 Monto Mínimo de Inversión por Inversionista.....	15
1.11 Custodio.....	15
1.12 Coberturas de Riesgos .....	16
1.13 Calificación del Fondo .....	16
<b>2. POLÍTICA DE INVERSIÓN .....</b>	<b>17</b>
2.1. Objetivo del Fondo.....	17
2.2 Activos Admisibles o Activos Aceptables .....	17
2.2.1. Características de los Activos Admisibles .....	17
2.2.2. Actividades autorizadas .....	18
2.2.3. Mecanismos de salida para efectos de liquidar las Inversiones .....	19
2.3 Inversiones de liquidez .....	19
2.4 Coberturas y operaciones con derivados .....	20
2.5 Límites de Inversión del Fondo.....	20
2.5.1. Límites en Activos Admisibles.....	20
2.5.2. Límites de liquidez .....	22
2.6 Endeudamiento del Fondo y garantías.....	22
2.7 Proceso de inversión.....	23
2.8 Factores de riesgo de inversión en el Fondo.....	23
2.9 Perfil de riesgo del Fondo.....	32
<b>3. ÓRGANISMOS Y MECANISMOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL .....</b>	<b>32</b>
3.1 Comité de Inversiones .....	32
3.1.1. Calidades de los miembros del Comité de Inversiones .....	33
3.1.2. Funciones del Comité de Inversiones .....	34
3.1.3. Reuniones del Comité de Inversiones.....	35
3.2 Gerente .....	36
<b>3.2.1. Funciones del Gerente .....</b>	<b>37</b>
3.3 Revisor Fiscal del Fondo .....	38
3.4 Comité de Ética .....	38

3.4.1.	Conformación del Comité de Ética.....	39
3.4.2.	Funciones del Comité de Ética .....	39
3.4.3.	Reuniones del Comité de Ética.....	40
<b>4</b>	<b>VINCULACIÓN Y APORTES AL FONDO .....</b>	<b>41</b>
4.1	Requisitos para ser Inversionista del Fondo .....	41
4.2	Vinculación al Fondo .....	42
4.3	Aportes al Fondo .....	43
4.3.1.	Constancia de entrega de recursos y comprobante de inversión.....	44
4.4	Series de Unidades Participación del Fondo .....	45
4.4.1.	Características de los valores.....	45
4.4.2.	Características especiales de los valores y su negociabilidad.....	46
4.5	Enajenación de las Unidades de Participación .....	47
4.6	Mecanismo de Adjudicación de la Unidades de Participación en las Ventanas de Apertura.....	47
4.7	Derecho de Preferencia.....	49
4.8	Mecanismos de liquidez para los Inversionistas.....	49
<b>5</b>	<b>DISTRIBUCIONES Y REDENCIONES DEL FONDO.....</b>	<b>50</b>
5.1	Distribución de los excedentes del Fondo .....	50
5.2	Redención de Unidades de Participación .....	50
5.3	Actividad de distribución del Fondo .....	51
<b>6</b>	<b>VALORACIÓN DEL FONDO.....</b>	<b>55</b>
6.1.	Valorización de los Activos.....	55
6.2	Valoración de los demás Activos .....	56
6.3	Proveedor de Precios .....	57
<b>7</b>	<b>INGRESOS Y GASTOS .....</b>	<b>58</b>
7.1	Remuneración de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo .....	58
7.1.1.	Remuneración por Concepto de Administración y por Concepto de Gestión del Fondo. ....	58
7.1.2.	Ingreso por Éxito.....	58
7.2	Gastos y otros pagos.....	59
7.2.1.	Costos y gastos asumidos por el Fondo.....	59
7.2.2.	Costos y gastos asumidos por las Inversiones.....	62
<b>8</b>	<b>FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA .....</b>	<b>63</b>
8.1	Facultades de la Sociedad Administradora.....	63
8.2	Obligaciones de la Sociedad Administradora.....	64
8.3	Obligaciones de la junta directiva de la Sociedad Administradora .....	68
8.4	Causales de remoción de la Sociedad Administradora.....	68
<b>9</b>	<b>FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL GESTOR EXTERNO NO VIGILADO.....</b>	<b>69</b>
9.1	Naturaleza y descripción general del Gestor Externo no vigilado .....	69
9.1.1	Experiencia específica .....	70
9.1.2	Idoneidad y solvencia moral.....	70
9.2	Funciones del Gestor Externo .....	70
9.2.1	Funciones referentes a la realización de las Inversiones .....	71
9.2.2	Funciones referentes a la operación de las Inversiones .....	72

9.2.3	Funciones referentes al reporte y estructura de la Inversión.....	72
9.2.4	Otras funciones .....	73
9.3	Facultades del Gestor Externo.....	74
9.4	Obligaciones del Gestor Externo.....	74
9.5	Causales de remoción del Gestor Externo.....	77
9.5.1	Remoción del Gestor Externo Con Justa Causa .....	77
9.5.2	Remoción del Gestor Externo Sin Justa Causa.....	78
9.5.3	Derecho del Gestor Externo al pago de la Remuneración por Concepto de Gestión como consecuencia de la remoción.....	78
9.6	Procedimiento de remoción del Gestor Externo.....	79
9.7	Procedimiento para el nombramiento del reemplazo del Gestor Externo .....	79
9.8.	Obligaciones de la junta directiva del Gestor Externo .....	80
<b>10</b>	<b>INDEMNIDAD .....</b>	<b>80</b>
10.1	Indemnidad de la Sociedad Administradora.....	81
10.2	Indemnidad del Gestor Externo y de los miembros del Comité de Inversiones.....	81
10.3	Condiciones de indemnización.....	81
<b>11</b>	<b>DE LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO.....</b>	<b>83</b>
11.1.	Asamblea de Inversionistas del Fondo .....	83
11.1.1	Reuniones de la Asamblea de Inversionistas .....	83
11.1.2	Reuniones de Segunda Convocatoria .....	84
11.1.3	Funciones de la Asamblea de Inversionistas del Fondo .....	84
11.2	Derechos de los Inversionistas del Fondo .....	85
11.3	Obligaciones de los Inversionistas del Fondo .....	86
11.4	Consulta Universal .....	87
<b>12</b>	<b>MECANISMOS DE REVELACIÓN DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>88</b>
12.1	Información general.....	88
12.2	Informe de Rendición de Cuentas .....	89
12.3	Extracto de cuenta .....	89
12.4	Ficha técnica.....	90
12.5	Prospecto de la inversión.....	90
12.6	Informe de Gestión.....	90
12.7	Revelación de información.....	91
<b>13</b>	<b>MODIFICACIONES AL REGLAMENTO.....</b>	<b>91</b>
13.1	Modificaciones generales .....	91
13.2	Modificaciones que afecten los derechos económicos de los Inversionistas.....	92
<b>14</b>	<b>OPERACIONES DE INTEGRACIÓN Y/O SEGREGACIÓN DEL FONDO.....</b>	<b>92</b>
14.1	Operaciones de integración o segregación patrimonial del Fondo .....	92
14.2	Procedimiento para la realización de operaciones de integración o segregación del Fondo .....	93
14.3	Procedimiento para la cesión de la administración del Fondo .....	93
<b>15</b>	<b>LIQUIDACIÓN DEL FONDO .....</b>	<b>94</b>
15.1	Causales de Liquidación del Fondo.....	94

15.2	Procedimiento para la liquidación del Fondo .....	95
<b>16</b>	<b>SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS .....</b>	<b>98</b>
<b>17</b>	<b>CONFLICTOS DE INTERÉSES Y PROHIBICIONES .....</b>	<b>98</b>
17.1	Conflictos de Intereses .....	98
17.2	Procedimiento y potenciales de conflicto de interés .....	99
17.3	Prohibiciones .....	101
<b>18</b>	<b>DECLARACIONES.....</b>	<b>101</b>

**Por medio del presente Reglamento, requisito obligatorio para la vinculación de los Inversionistas al fondo de inversión colectiva inmobiliario, denominado “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SURA AM RENTAS INMOBILIARIAS”, se establecen los principios y disposiciones bajo los cuales se regirá la relación que surge entre la Sociedad Administradora, el Gestor Externo, el Gerente y los correspondientes Inversionistas.**

## DEFINICIONES

Para efectos del presente Reglamento, los términos que se relacionan a continuación con letra mayúscula inicial, tendrán el significado que se les asigna en esta sección. Los términos en singular también incluyen el plural y viceversa. Los términos que no estén expresamente definidos en este Reglamento, se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente, o en el natural y obvio según el uso general de los mismos:

**Activos Admisibles o Activos Aceptables.** Se refiere a todos los activos descritos en el numeral 2.2 del presente Reglamento.

**Aportes.** Son las sumas de dinero o aportes en especie que los Inversionistas entregan a la Sociedad Administradora a favor del Fondo. Los Aportes son recibidos por la Sociedad Administradora de forma colectiva, de acuerdo con los términos y condiciones que se definen en la Sección 4 del presente Reglamento. Dichos Aportes se destinarán para la adquisición de los Activos Admisibles, así como para el pago de los gastos del Fondo.

**Asamblea de Inversionistas.** Es el órgano colegiado constituido por los Inversionistas del Fondo, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en la Sección 11 del presente Reglamento y en las normas aplicables.

**Build to Suit.** Son los proyectos inmobiliarios realizados a la medida o según las necesidades de un arrendatario o usuario específico, en los cuales el riesgo comercial está mitigado.

**Contrato de Colaboración Empresarial.** Es el acuerdo suscrito entre el Gestor Externo, la Sociedad Administradora y Fondo, a través del cual se regula, entre otras, la forma y oportunidad en que las partes compartirán los eventuales ingresos o asumirán las potenciales pérdidas que surjan de la explotación y desarrollo de los aportes de cada una, de sus facultades y obligaciones.

**Contrato de Prestación de Servicios.** Es el contrato suscrito entre el Gestor Externo y la Sociedad Administradora, a través del cual se regula la prestación del servicio de gestión de las Inversiones por parte del Gestor Externo.

**Comité de Ética.** Es el órgano colegiado encargado de conocer, evaluar y resolver las situaciones que puedan dar lugar a eventuales conflictos de interés, conforme lo establecido en las secciones 3 y 17 de este Reglamento, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la junta directiva de la Sociedad Administradora.

**Comité de Inversiones o Comité de Inversiones del Fondo.** Es el órgano colegiado designado por el Gestor Externo, responsable del análisis de las decisiones de inversión y desinversión del Fondo, definición de los cupos de inversión y de las políticas para la adquisición y liquidación de Inversiones y demás activos del portafolio del Fondo. En cualquier caso, el Gestor Externo será el responsable por las decisiones de inversión y desinversión del Fondo,

de acuerdo con lo establecido en la normatividad aplicable y en el Contrato de Prestación de Servicios.

**Comunicación para Activar los Mecanismos de Liquidez.** Es la comunicación que deberá realizar la Sociedad Administradora a través de su página web o a la dirección de correo electrónico notificada por el Inversionista para dichos efectos, de conformidad con lo establecido en la sección 12 de este Reglamento, con el fin de ofrecer a los Inversionistas del Fondo la posibilidad de redimir parcialmente sus Unidades de Participación, conforme lo establecido en el numeral 4.8 de este Reglamento.

**Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura.** Es la comunicación dirigida a los Inversionistas del Fondo a la dirección de correo electrónico notificada por el Inversionista para dichos efectos y al público en general publicada por la Sociedad Administradora a través de su página web, de conformidad con lo establecido en la sección 12 de este Reglamento, con el fin de ofrecer la oportunidad de suscribir Unidades de Participación mediante la realización de Aportes al Fondo, de conformidad con el mecanismo regulado en el numeral 4.6 del presente Reglamento.

**Custodio.** Será CITITRUST COLOMBIA S.A., entidad a quien la Sociedad Administradora contratará con el propósito de ejercer la actividad de custodia de los valores (según dicho término se define en el artículo 2 de la ley 964 de 2005 o cualquier norma que lo modifique, sustituya o derogue) en los que invierta el Fondo según lo previsto en la política de inversión establecida en el presente Reglamento, y siempre que de conformidad con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, exista la obligación de contratarla.

**Deceval.** Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia - DECEVAL S.A., entidad que recibirá en depósito los valores inscritos o no en el Registro Nacional de Valores y Emisores, como las Unidades de Participación, para que, mediante un sistema computarizado, administre su manejo desmaterializado en transferencias, registros, pagos, etc.

**Derecho de Preferencia.** Es el derecho que tienen los Inversionistas del Fondo de adquirir nuevas Unidades de Participación en cada Ventana de Apertura que realice el Fondo, en proporción al porcentaje de participación que cada Inversionista tenga en el Fondo. Este derecho podrá ser ejercido o renunciado por cada Inversionista, en los términos establecidos en el numeral 4.7 del presente Reglamento.

**Distribución de Excedentes.** Será la distribución que se realice de los rendimientos del Fondo, de conformidad con lo establecido en la Sección 5 del presente Reglamento.

**Distribuidor(es).** 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, quien(es) tendrá(n) las funciones indicadas en el numeral 5.3 del presente Reglamento y en la normatividad aplicable a la distribución de fondos de inversión colectiva. Durante el término de duración del Fondo, podrán existir uno o varios Distribuidores, por lo cual no habrá exclusividad en principio, a menos que se pacte por un período definido tal exclusividad con

algún Distribuidor, lo cual se hará conocer a los Inversionistas, según lo previsto en el presente Reglamento.

**Duración o Vigencia del Fondo.** Es el término de noventa y nueve (99) años contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo.

**Etapas de Inversión o Período de Inversión.** Es la etapa durante la cual el Fondo podrá efectuar las inversiones de los Aportes de los Inversionistas del Fondo en los Activos Aceptables, dentro del marco de la política de inversión prevista en este Reglamento. La Etapa de Inversión será por el término de la vigencia del Fondo.

**Fecha(s) de Cierre o Fecha(s) de Cierre del Fondo.** Es la fecha límite para recibir Aportes de los Inversionistas en cada Ventana de Apertura, de conformidad con los lineamientos establecidos en el numeral 4.6 del presente Reglamento. Durante la vigencia del Fondo, este tendrá diferentes Fechas de Cierre. Las Fechas de Cierre del Fondo serán las establecidas por la Sociedad Administradora previo acuerdo con el Gestor Externo.

**Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo.** Es la fecha que determine la Sociedad Administradora para el inicio de operaciones del Fondo.

**Fondo.** Es el **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SURA AM RENTAS INMOBILIARIAS**, el cual estará regulado por el presente Reglamento.

**Gerente.** Es la persona natural nombrada por la junta directiva del Gestor Externo, quien de conformidad con lo previsto en el artículo 3.1.5.2.3. del Decreto 2555 de 2010, es el encargado de la ejecución de la gestión del portafolio del Fondo.

**Gestor Externo.** Es la sociedad **SURA REAL ESTATE S.A.S.**, identificada tal como se indica en el numeral 1.3. de este Reglamento.

**Informe de Gestión.** Es el informe que elaborará el Gestor Externo y presentará a los Inversionistas del Fondo, al menos trimestralmente, con información sobre la evolución de las Inversiones del Fondo. Dicho reporte contendrá información sobre la gestión y operación de las Inversiones del Fondo, así como la información financiera del mismo.

**Informe de Rendición de Cuentas.** Es el informe elaborado por la Sociedad Administradora que tendrá una periodicidad trimestral. Este informe versará sobre el estado del Fondo, el cual se elaborará en los términos y condiciones dispuestos en el artículo 3.1.1.9.10 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen.

**Ingreso por Éxito.** Es la suma de dinero que anualmente en conjunto el Gestor Externo y la Sociedad Administradora recibirán en caso de que el Fondo logre obtener una rentabilidad superior a la Tasa Preferencial. El Ingreso por Éxito será causado y pagado conforme se establece en el numeral 7.1.2. de este Reglamento.

**Inversión o Inversiones del Fondo.** Son las inversiones realizadas por el Fondo en los términos y condiciones dispuestos en el presente Reglamento. Las Inversiones del Fondo podrán hacerse en los Activos Aceptables o como inversiones de liquidez.

**Inversiones por Segmento.** Significa la destinación o uso que tendrán los Activos Aceptables, los cuales incluyen, pero no se limitan, a vivienda, oficinas, centros comerciales, industriales, usos mixtos, destinaciones que serán definidas por el Gestor Externo durante la vigencia del Fondo.

**Inversionistas.** Son aquellas personas naturales, jurídicas, nacionales o extranjeras, fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, patrimonios autónomos, fondos de pensiones, fondos de cesantías, fondos de pensiones voluntarias, entidades aseguradoras, oficinas de familia, entre otros, que se vinculen al Fondo mediante la suscripción de Unidades de Participación, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por el Distribuidor, la Sociedad Administradora y en el presente Reglamento.

**Monto Individual Adjudicado.** Es la parte del Monto Total Adjudicado que la Sociedad Administradora asignará efectivamente a quien haya presentado una Oferta para Colocar en respuesta a la respectiva Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura, según se determine de acuerdo con el numeral 4.6. de este Reglamento.

**Monto Mínimo de Inversión por Inversionista.** Es el monto mínimo que cada Inversionista deberá aportar al Fondo para la constitución de su cuenta de inversión en el mismo y la suscripción de Unidades de Participación, tal como se establece en el numeral 1.10 del presente Reglamento.

**Monto Mínimo de Participaciones del Fondo.** Es el patrimonio mínimo que el Fondo deberá reunir en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo, prorrogables por una sola vez, tal como se señala en el numeral 1.9 del presente Reglamento. Lo anterior aplica para el inicio de operaciones del Fondo, sin embargo, con posterioridad al mismo, aplicará el monto mínimo de 2.600 SMLMV establecido en el artículo 3.1.1.3.5 del Decreto 2555 del 2010.

**Monto Total Adjudicado.** Es el monto total de los Aportes que la Sociedad Administradora efectivamente recibirá de los destinatarios que realizaron una Oferta para Colocar, con ocasión del proceso de adjudicación previsto en la Sección 4 de este Reglamento. Al Monto Total Adjudicado corresponderá una cantidad determinadas de Unidades de Participación, según el valor de la Unidad de Participación del día en el cual se realice la adjudicación, en los términos establecidos en el numeral 4.6 de este Reglamento.

**Oferta para Colocar.** Es la aceptación de una Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura para la suscripción de Unidades de Participación en cada Ventana de Apertura, por parte de un destinatario de dicha comunicación, presentada en la forma y oportunidad prevista para el efecto en la respectiva comunicación. La Oferta para Colocar indicará el monto por el cual el destinatario está dispuesto a realizar Aportes al Fondo, el cual no será inferior al Monto Mínimo de Inversión por cada Inversionista, salvo que sea un Inversionista del Fondo.

**Operación de Crédito.** Son las operaciones de deuda tomadas por el Fondo y sus Activos Aceptables, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.6 del presente Reglamento.

**Pesos o COP.** Son pesos colombianos.

**Prospecto.** Tiene el significado previsto en numeral 12.5 de este Reglamento.

**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 Aceptable que no pueda ser valorado por las metodologías señaladas en los numerales 6.1 y 6.2 de este Reglamento (esto es aquellas previstas en el capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995).

**Reglamento.** Es el presente documento, en el cual se consagran todos los elementos relacionados con la administración y gestión del Fondo, su política de inversión, riesgos de la inversión, entre muchos otros elementos relevantes, el cual los Inversionistas requieren conocer y entender, antes de tomar una decisión de inversión mediante la suscripción de Unidades de Participación en el Fondo.

**Remuneración por Concepto de Administración.** Es la suma de dinero que recibirá la Sociedad Administradora por las labores de administración del Fondo, conforme dichas labores están reguladas en el Decreto 2555 de 2010, en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y en el presente Reglamento. La Remuneración por Concepto de Administración será causada y pagada conforme se establece en el numeral 7.1. del presente Reglamento.

**Remuneración por Concepto de Gestión.** Es la suma de dinero que recibirá el Gestor Externo por las actividades de gestión del Fondo, conforme dichas labores estas están reguladas en el Decreto 2555 de 2010, en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en el presente Reglamento y en el Contrato de Prestación de Servicios. La Remuneración por Concepto de Gestión será determinada conforme a lo estipulado en el numeral 7.1. de este Reglamento.

**RNVE.** Es el Registro Nacional de Valores y Emisores.

**SMLMV.** Significa el salario mínimo legal mensual vigente en la República de Colombia, para la fecha en que sea aplicable según lo citado en este Reglamento.

**Sociedad Administradora.** Es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, identificada tal como se indica en el numeral 1.2. de este Reglamento.

**Sura AM.** Es la sociedad Sura Asset Management S.A., identificada con NIT 900.464.054 – 3, matriz de Sura Real Estate S.A.S.

**Tasa Preferencial.** Es el mínimo retorno anual que se debe reconocer a los Inversionistas antes de que en conjunto el Gestor Externo y la Sociedad Administradora puedan recibir un reconocimiento o incentivo por su desempeño. Se entiende por Tasa Preferencial, la tasa efectiva anual del IPC + 5.5%. Este porcentaje es calculado sobre los recursos invertidos por los Inversionistas (incluidos los gastos).

**Tipos o Series de Unidades de Participación.** Se refiere a la clase de Unidades de Participación asignada a cada Inversionista, dependiendo del monto de los aportes de cada uno al Fondo. Los Tipos o Series de Unidades de Participación conferirán a los Inversionistas iguales derechos y obligaciones, salvo por la Remuneración por Concepto de Administración y por Concepto de Gestión, la cual diferirá entre cada Serie de Unidad de Participación conforme lo establecido en el numeral 7.1.1. de este Reglamento.

**Unidad o Unidades de Participación.** Unidad(es) mediante la(s) cual(es) están expresados los derechos de participación de los Inversionistas en el Fondo. Por tratarse de un fondo cerrado, las Unidades de Participación tienen el carácter y prerrogativas propias de los valores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la ley 964 de 2005. Durante la vigencia del Fondo, la Sociedad Administradora podrá inscribir en cualquier momento y previo acuerdo con el Gestor Externo, las Unidades de Participación en el RNVE, así como en un sistema de negociación de valores.

**Ventanas de Apertura.** Son los períodos durante los cuales el Fondo emitirá nuevas Unidades de Participación a partir de la recepción de nuevos Aportes. Las Ventanas de Apertura podrán ser decretadas por la Sociedad Administradora previo acuerdo con el Gestor Externo, de conformidad con los lineamientos establecidos en el numeral 4.6 de este Reglamento.

**Vinculación al Fondo.** Es el trámite que todo Inversionista deberá agotar, conforme los requisitos establecidos por la Sociedad Administradora y el Distribuidor, con el fin de suscribir Unidades de Participación en el Fondo.

**Vinculadas.** Para efectos de determinar las entidades vinculadas a las sociedades administradoras de los fondos de pensiones y cesantías y/o a las entidades aseguradoras y/o sociedades de capitalización, se entenderá por Vinculadas aquellas que cumplan con los requisitos que establecen los artículos 2.6.12.1.15 y 2.31.3.1.12 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que los modifique, adicione o sustituya. Sin perjuicio de lo anterior, cuando el Reglamento se refiera a las Vinculadas de la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o cualquier otra entidad diferente a las citadas anteriormente, se entenderán que son las entidades de un mismo grupo económico, filiales o subsidiarias, las cuales se registrarán por los términos definidos en la ley 222 de 1995.

## 1. ASPECTOS GENERALES

### 1.1 Denominación y Naturaleza del Fondo

El Fondo, denominado **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SURAM RENTAS INMOBILIARIAS**, es un fondo de inversión colectiva inmobiliario, cerrado, de largo plazo y de riesgo medio.

El Fondo tendrá una concentración mínima del setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del Fondo, en los Activos Aceptables descritos en el numeral 2.2 de este Reglamento, según lo establecido en el artículo 3.5.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010. Este requisito de concentración mínima no se exigirá durante los seis (6) primeros meses contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo.

## **1.2 Sociedad Administradora**

La sociedad administradora del Fondo es **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida mediante escritura pública número 1 del 2 de enero de 1992, otorgada en la Notaria 6 del Circulo Notarial de Bogotá, con autorización de funcionamiento concedida por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución S.B. 105 del 15 de enero de 1992, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, Antioquía, todo lo cual se acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

La Sociedad Administradora adquiere las obligaciones de administración del Fondo previstas en el Decreto 2555 de 2010 y en las normas que lo complementen o modifiquen, así como en las demás normas que le sean aplicables y en el presente Reglamento, las cuales son de medio y no de resultado.

## **1.3 Gestor Externo No Vigilado**

El Gestor Externo del Fondo es **SURA REAL ESTATE S.A.S.**, gestora de fondos en Colombia de la plataforma de inversiones inmobiliarias de la Unidad de Investment Management de Sura AM, sociedad por acciones simplificada, de naturaleza privada, no sujeta a vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, identificada con el NIT 900.938.442-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., carrera 4 No. 72-35 Piso 5, cuyas compañías controlantes, directa e indirectamente, así como los miembros de la administración han acreditado conocimiento y experiencia en la administración de portafolios de inversión y manejo de los Activos Aceptables señalados en el presente Reglamento.

El Gestor Externo adquiere las obligaciones de gestión del Fondo previstas en el Decreto 2555 de 2010 y en las normas que lo complementen o modifiquen, así como en las demás normas que le sean aplicables, en el presente Reglamento y en el Contrato de Prestación de Servicios. Las obligaciones del Gestor Externo son de medio y no de resultado.

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

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

#### **1.4 Duración del Fondo**

Es el término de noventa y nueve (99) años contados desde la Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo, tal como dicho término se encuentra definido en el presente Reglamento, sin perjuicio de que exista la posibilidad de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, de liquidar anticipadamente el Fondo.

#### **1.5 Domicilio**

El Fondo tendrá como sede el mismo lugar donde funcionan las oficinas principales de la Sociedad Administradora, que en la actualidad se encuentran localizadas en Medellín.

#### **1.6 Naturaleza de las Obligaciones de la Sociedad Administradora y el Gestor Externo, patrimonio independiente, y riesgo del Fondo**

Las obligaciones de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo, respectivamente, son de medio y no de resultado.

Los Aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, no generan para la Sociedad Administradora o para el Gestor Externo las obligaciones propias de un establecimiento de crédito, y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras –FOGAFIN-, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza.

La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión derivados de la evolución del valor de las Inversiones del Fondo, los cambios en la regulación fiscal, inmobiliaria, administrativa y financiera.

El Fondo es un producto cuyos riesgos están expresamente descritos y desarrollados en el numeral 2.8 de este Reglamento, por lo cual es necesario que los Inversionistas, previa su decisión de inversión, lean detenidamente toda la información y se aseguren de su correcta, completa y adecuada comprensión.

#### **1.7 Segregación patrimonial y bienes del Fondo**

Los Activos Aceptables 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 Aceptables 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 Aceptables 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.

### **1.8 Etapa de Inversión y recepción de Aportes**

Durante toda la vigencia del Fondo, la Sociedad Administradora podrá, por instrucción del Gestor Externo, efectuar las inversiones de los Aportes, en el marco de la política de inversión prevista en el presente Reglamento. Por lo anterior, el Gestor Externo no está obligado a realizar inversiones de los Aportes en momentos determinados, por lo cual, podrá hacerlo en cualquier momento durante la vigencia del Fondo.

El Fondo podrá recibir Aportes a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones y cuando sea decretada una Ventana de Apertura, en los términos indicados en el numeral 4.6. del presente Reglamento.

### **1.9 Monto Mínimo de Participaciones del Fondo**

El Monto Mínimo de Participaciones del Fondo será la suma de diez mil millones de pesos (COP\$10.000.000.000), el cual deberá reunirse en un plazo de seis (6) meses calendario, contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo, plazo que la Sociedad Administradora podrá prorrogar por una sola vez hasta por un tiempo igual. Si transcurridos los seis (6) meses iniciales o su prórroga, en caso de haberla, no se ha alcanzado el Monto Mínimo de Participaciones del Fondo, la Sociedad Administradora deberá proceder a liquidar el Fondo.

Durante la vigencia del Fondo, el Monto Mínimo de Participaciones será el establecido en el artículo 3.1.1.3.5. del Decreto 2555 de 2010.

### **1.10 Monto Mínimo de Inversión por Inversionista**

Sin perjuicio de las Series de Unidades de Participación establecidas en el numeral 4.4 de este Reglamento, el Monto Mínimo de Inversión por Inversionista para la constitución de una cuenta de inversión en el Fondo y suscripción de Unidades de Participación, será de veinte millones de pesos (COP\$20.000.000).

### **1.11 Custodio**

En caso de que el Fondo realice inversiones en valores, conforme dicho término está definido en el artículo 2 de la ley 964 de 20015, la Sociedad Administradora contratará con Cititrust Colombia S.A, los servicios de custodia de valores de acuerdo con los términos establecidos

en el artículo 3.1.3.3.1 del Decreto 2555 de 2010 y en el numeral 9 del Artículo 3.1.1.3.1. del Decreto 2555 de 2010, con el propósito de ejercer el cuidado y la vigilancia de los valores y los recursos en dinero del Fondo para el cumplimiento de las operaciones sobre dichos valores. Además de lo anterior, el Custodio tendrá a cargo el cumplimiento de las siguientes funciones y obligaciones:

- (i) La salvaguarda de los valores: Por medio de la cual custodiará los valores que conforman el portafolio del Fondo, así como los recursos en dinero para el cumplimiento de operaciones sobre dichos valores. De igual manera, el Custodio deberá asegurarse que la anotación en cuenta a nombre del Fondo y depósito de los valores sea realizada en un depósito centralizado de valores, o en un sub-custodio, según sea el caso.
- (ii) La compensación y liquidación de las operaciones realizadas: Por medio de la cual el Custodio deberá compensar y liquidar las operaciones sobre valores que celebre el Fondo, así como liquidar definitivamente las operaciones sobre valores que haya ratificado el Fondo.
- (iii) La administración de los derechos patrimoniales del Fondo: Por medio de la cual el Custodio deberá realizar el cobro de los rendimientos, dividendos y del capital asociados a los valores del Fondo y poner a disposición de éste dichos recursos.

La verificación del cumplimiento de las normas del presente Reglamento, así como de los límites, restricciones y prohibiciones legales aplicables a las operaciones del Fondo que versen sobre los valores custodiados.

La Sociedad Administradora ejercerá las actividades complementarias a la custodia de valores cuando éstas no sean desarrolladas por el Custodio.

Por la prestación del servicio de custodia, el Custodio recibirá una remuneración que se calculará con base en los siguientes elementos: (a) Servicio de custodia: es una tarifa anual y se calcula como un porcentaje de los activos bajo custodia. (b) Tarifas por transacción: por cada transacción sobre valores se pagará al Custodio una tarifa. Se entiende por transacción cada una de las operaciones sobre valores y el cobro de rendimientos. La periodicidad del pago de la remuneración al Custodio es mensual y se realiza al cierre de mes. La remuneración del Custodio será un gasto con cargo al Fondo.

## **1.12 Coberturas de Riesgos**

La Sociedad Administradora y el Gestor Externo, han contratado pólizas de seguros que estarán vigentes durante todo el término de Duración del Fondo, pudiendo cada póliza estar vigente por términos fijos inferiores, siempre que persista la obligación de renovarlas durante toda la vigencia del Fondo. Esta cobertura amparará los riesgos señalados en el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010.

## **1.13 Calificación del Fondo**

El Fondo podrá ser calificado, si la Sociedad Administradora lo considera conveniente. La calificación deberá hacerla una sociedad calificadora de riesgos debidamente autorizada, quien

deberá atender a los criterios señalados en el artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 de 2010 y deberá expresar la calificación correspondiente en las escalas definidas en las normas vigentes.

## **2. POLÍTICA DE INVERSIÓN**

### **2.1. Objetivo del Fondo**

El objetivo principal del Fondo es la obtención de rentas periódicas para los Inversionistas (las cuales serán liquidadas trimestralmente, con el propósito de informarle a los Inversionistas sobre el resultado de las mismas), a través de la explotación comercial de los Activos Aceptables.

### **2.2 Activos Admisibles o Activos Aceptables**

El Fondo podrá invertir en los Activos Aceptables que se listan a continuación, los cuales deberán ubicarse en la República de Colombia:

- (i) Bienes inmuebles. En relación con este Activo Admisible, el Gestor Externo podrá realizar inversiones en obras de renovación y/o remodelación, mobiliarios o dotaciones, así como también realizar actividades de comercialización o explotación, a cualquier título, de los bienes inmuebles que incluyan o no mobiliario o dotaciones, que generen rentas periódicas y/o un ingreso derivado de la valorización del inmueble o, de la enajenación;
- (ii) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;
- (iii) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles y/o que tengan por finalidad el desarrollo de proyectos inmobiliarios;
- (iv) Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios;
- (v) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles y/o en proyectos inmobiliarios, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que 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;
- (vi) Bienes inmuebles para la construcción de un activo inmobiliario de acuerdo con los requerimientos del arrendatario (proyectos *build to suit*) y que cuente con un contrato de arrendamiento el cual deberá tener los términos mínimos que haya determinado el Comité de Inversiones.

#### **2.2.1. Características de los Activos Admisibles**

Las inversiones en los Activos Aceptables indicados en los numerales del (i) al (vi) del numeral 2.2 del Reglamento, deberán cumplir con las siguientes características:

- (i) Estar ubicados en la República de Colombia y;
- (ii) El monto mínimo por Inversión será de seis mil cuatrocientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (6.400 SMLMV).

### **2.2.2. Actividades autorizadas**

- (i) Para cumplir con sus objetivos de inversión, el Fondo podrá celebrar todo tipo de acuerdos o contratos, incluyendo sin limitarse a contratos de compraventa, permuta, arrendamiento, anticresis, concesión, promesa de compraventa, opción, leasing, aporte, cesión de derechos fiduciarios, colaboración empresarial o cualquier otro que confiera al Fondo derechos, participaciones o interés de cualquier tipo sobre los Activos Aceptables y todas las demás operaciones autorizadas por el artículo 3.5.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010.
- (ii) El Fondo podrá obtener ingresos por medio de la enajenación de los Activos Aceptables adquiridos durante la Duración del Fondo.
- (iii) El Fondo podrá comprar Activos Aceptables de cualquier fondo de desarrollo gestionado por Sura AM, en los términos revelados en este Reglamento para el manejo de los conflictos de interés.
- (iv) El Fondo podrá celebrar los contratos de seguro que se requieran para proteger los Activos Aceptables, así como contratos de seguro de arrendamiento para asegurar el pago de los cánones y otras obligaciones pactadas en los contratos de arrendamiento celebrados sobre bienes inmuebles del Fondo, y el pago de servicios. El Fondo podrá contratar la prestación de los servicios que se requieran para el mantenimiento, buen cuidado y manejo de los activos del Fondo, tales como los servicios de administración y vigilancia, y la reparación y construcción de los activos inmobiliarios en los cuales invierta el Fondo.
- (v) El Fondo podrá realizar mejoras, adiciones, ampliaciones, cambios de uso o reconversiones de activos con el fin de incrementar su potencial de generación de rentas o con el de preservar su valor. Dichos desembolsos serán considerados como erogaciones capitalizables y por lo tanto, constituirán un mayor valor del Activo Aceptable (en el cual el activo es el subyacente) en la contabilidad del Fondo, hasta tanto no se actualice el avalúo de éste, el cual incluya el valor de las mejoras, adiciones y/o ampliaciones. Lo aquí previsto procederá de conformidad con las normas de valoración aplicables a las inversiones de fondos de inversión colectiva inmobiliarios, lo previsto en la sección 6 del presente Reglamento y las normas contables vigentes.

**Parágrafo:** El Gestor Externo buscará que el Fondo tenga un adecuado equilibrio entre el potencial de generación de flujo de caja vía contratos de arrendamiento u otros contratos y el potencial de valorización de los activos que adquiera.

### 2.2.3. Mecanismos de salida para efectos de liquidar las Inversiones

Como mecanismos de salida para efectos de liquidar Inversiones, el Fondo considerará, entre otros, los siguientes:

- (i) Venta de acciones o de derechos de participación en los que el Fondo haya realizado inversiones;
- (ii) Venta de activos de propiedad del Fondo;
- (iii) Venta de derechos fiduciarios cuyo titular sea el Fondo;
- (iv) Fusiones y/o escisiones y/o liquidaciones de sociedades, entidades o vehículos en los que el Fondo tenga una participación;
- (v) Ofertas en el mercado público de valores;
- (vi) *Drag along right*: significa el derecho que tendría el Fondo o sus socios o copartícipes de llevar o arrastrar en una venta o de obligar de manera incondicional a la otra parte a realizar dicha venta en las condiciones acordadas;
- (vii) *Tag along right* (significa el derecho que tendría el Fondo o sus socios o copartícipes en una inversión, en caso de recibir una oferta por parte de un tercero, de incluir su participación dentro del negocio, uniéndose a la venta, en las condiciones acordadas;
- (viii) Cualquier otra que el Gestor Externo estime conveniente o sea recomendada por el Comité de Inversiones dentro de la estrategia de inversión/desinversión del Fondo.

**Parágrafo.** Las decisiones de inversión o desinversión siempre serán analizadas previamente por el Comité de Inversiones, de acuerdo con la política de inversión establecida en el presente Reglamento.

### 2.3 Inversiones de liquidez

El Gestor Externo se encargará de tomar las decisiones de inversión de los recursos de liquidez del Fondo. Para este propósito, el Gestor Externo le dará instrucciones a la Sociedad Administradora en relación con el tipo de instrumentos en los que estos recursos pueden ser invertidos.

En este sentido, los recursos de liquidez podrán mantenerse en:

- (i) Cuentas bancarias. En caso de que se trate de cuentas bancarias en la matriz o subordinadas de la Sociedad Administradora, el monto de estos depósitos no podrá exceder en ningún caso del diez por ciento (10%) del valor de los activos del Fondo (Activos Aceptables en los que haya invertido del Fondo y el valor de las inversiones de liquidez). Esta prohibición

no aplicará durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo, en cuyo caso el valor no podrá superar el treinta por ciento (30%) de los activos del Fondo (Activos Aceptables y las inversiones de liquidez en las que haya invertido el Fondo), lo anterior de conformidad con el numeral 4 del artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 del 2010;

- (ii) Fondos de inversión colectiva abiertos en la República de Colombia cuyos activos subyacentes sean diferentes a activos de renta variable, que se trate de fondos de liquidez o del mercado monetario;
- (iii) Instrumentos de deuda soberana a corto plazo con maduraciones inferiores a un (1) año en la República de Colombia.

**Parágrafo Primero:** En todo caso, estas operaciones, no podrán exceder, en su conjunto, el veinte por ciento (20%) del Activo Aceptables del Fondo.

**Parágrafo Segundo:** En ningún caso las operaciones de liquidez tendrán fines especulativos.

**Parágrafo Tercero:** Las entidades autorizadas para administrar las inversiones de liquidez mencionadas en los numerales (i) y (ii) anteriores, deberán ser las mismas aprobadas por el comité de riesgos del Gestor Externo para el manejo de la liquidez de los fondos de inversión colectiva, cuya calificación mínima sea AAA local.

## **2.4 Coberturas y operaciones con derivados**

El Fondo podrá realizar operaciones de cobertura exclusivamente para mitigar la exposición a riesgos de mercado, tales como variaciones en las tasas de interés o en el valor de las divisas. Lo anterior no limitará el derecho del Fondo de obtener fianzas o seguros que aseguren el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los tenedores de los inmuebles en los que participe el Fondo de manera directa o indirecta.

Así mismo, la Sociedad Administradora, conforme a las instrucciones del Gestor Externo y a la normativa vigente podrá realizar operaciones de derivados estandarizados sobre los Activos Aceptables del Fondo, con el fin de cubrirse en los riesgos que afecten dichas Inversiones.

Las operaciones de derivados estandarizados en ningún momento se realizarán con fines especulativos y no requerirán de la aprobación del Comité de Inversiones.

## **2.5 Límites de Inversión del Fondo**

Las inversiones estarán sujetas a los siguientes límites:

### **2.5.1. Límites en Activos Admisibles**

- (i) El Fondo tendrá una concentración mínima del setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del Fondo en los Activos Aceptables relacionados en el numeral 2.2 de este Reglamento. De conformidad con lo establecido en el artículo 3.5.1.1.1 del Decreto

2555 de 2010, durante los primeros seis (6) meses contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo, no aplicará este límite y por tanto el Fondo podrá tener una concentración inferior a la establecida en este numeral.

- (ii) La inversión mínima por Activo Admisible será de seis mil cuatrocientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (6.400 SMLMV).
- (iii) Las Inversiones del Fondo se realizarán en un cien por ciento (100%) en la República de Colombia.
- (iv) Las Inversiones por Segmento (esto es, por cada segmento de los enunciados de manera no taxativa en la definición) serán de hasta el sesenta por ciento (60%) del valor de los Activos Aceptables del Fondo. Este límite aplicará a partir del tercer (3) año contado a partir de la Fecha de Inicio de Operación del Fondo.
- (v) El Fondo no podrá realizar inversiones en activos, participaciones y títulos cuyo emisor, aceptante, garante o propietario sea: **(a)** un Inversionista del Fondo que sea una administradora de fondos de pensiones y de cesantías, o una entidad aseguradora o sociedad de capitalización; **(b)** una filial o subsidiaria de un Inversionista del Fondo que sea una administradora de fondos de pensiones y de cesantías, o una entidad aseguradora o sociedad de capitalización; **(c)** la matriz de un Inversionista del Fondo que sea una administradora de fondos de pensiones y de cesantías, o una entidad aseguradora o sociedad de capitalización; o **(d)** una filial o subsidiaria de la matriz de un Inversionista del Fondo que sea una administradora de fondos de pensiones y de cesantías, o una entidad aseguradora o sociedad de capitalización. Las administradoras de fondos de pensiones y de cesantías, y las entidades aseguradoras o sociedades de capitalización y el Fondo deberán observar los límites y restricciones de inversión en Vinculados de conformidad con los artículos 2.6.12.1.15 y 2.31.3.1.12 del Decreto 2555 de 2010.
- (vi) Con respecto a la inversión en participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios que cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 2.2.1 de este Reglamento, y de conformidad con lo estipulado en el numeral 2.6., del Capítulo III, del Título VI, de la Parte III de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, debe señalarse que dicha Inversión seguirá estas reglas: **(a)** sólo se podrá invertir en fondos de inversión colectiva que cumplan con la política de inversión del Fondo; **(b)** no serán admisibles aportes recíprocos; **(c)** podrá invertir en fondos de inversión colectiva locales administrados o gestionados por su matriz, filiales y/o subsidiarias del Gestor Externo y de la Sociedad Administradora; **(d)** en los casos en el que el total o parte de las Inversiones del Fondo se realicen en otros fondos de inversión colectiva administrados por la misma Sociedad Administradora o gestionados por el mismo Gestor Externo, no puede generarse el cobro de una doble comisión y **(e)** en caso que resulte aplicable, lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010.

En todo caso, cuando se decida realizar Inversiones en otros fondos de inversión colectiva, dichas decisiones deben estar debidamente soportada en análisis y estudios

sobre la pertinencia y razonabilidad de realizar las Inversiones a través de esos vehículos, los cuales estarán a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia y del Autorregulador del Mercado de Valores. Para efectos de lo anterior, el Comité de Inversiones del Fondo, de conformidad con lo establecido en el numeral 3.1 de este Reglamento, deberá analizar las Inversiones a las que se refiere este numeral.

- (vii) La inversión máxima en proyectos *build to suit* cuya etapa de construcción sea superior a un (1) año, será del diez por ciento (10%) del valor de los Activos Aceptables del Fondo.

### **2.5.2. Límites de liquidez**

Los recursos de liquidez no podrán exceder, en su conjunto, el veinte por ciento (20%) de los Activos Aceptables totales del Fondo. En caso de sobrepasarse el límite acá indicado, el mismo podrá ser subsanado dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de cierre de cada Venta de Apertura.

**Parágrafo.** Durante los primeros treinta y seis (36) meses de operación del Fondo, no se exigirá el cumplimiento de los límites a los que se refieren los sub numerales (ii), (iv), y (vii) del numeral 2.5.1. y el límite del numeral 2.5.2., excepto para aquellos límites en que expresamente la ley (específicamente pero no limitado al Decreto 2555 de 2010) prevea un término diferente para exigir su cumplimiento, casos en los cuales deberán cumplirse los términos previstos en la ley.

## **2.6 Endeudamiento del Fondo y garantías**

- (i) El Fondo podrá obtener créditos durante los primeros dos (2) años hasta por un monto equivalente a uno punto cinco (1.5) veces el valor de su patrimonio y posteriormente hasta una (1) vez el valor del patrimonio, lo anterior mediante contratos de compraventa a plazo, mutuo, apertura de crédito, leasing, entre otros. Las referidas operaciones podrán ser garantizadas con los bienes inmuebles adquiridos en virtud de las mismas.

En todo caso, las operaciones de endeudamiento serán aprobadas por el Comité de Inversiones.

- (ii) El Fondo podrá incurrir en operaciones de endeudamiento para la compra de los Activos Aceptables y las necesidades inmediatas de liquidez. El endeudamiento que adquiera el Fondo para la compra de Activos Aceptables y necesidades inmediatas de liquidez, no podrá exceder el treinta por ciento (30%) del valor de los Activos Aceptables del Fondo. Por otra parte, los Activos Aceptables o sus activos subyacentes podrán adquirir endeudamiento, el cual no podrá exceder el cincuenta por ciento (50%) del valor de los Activos Aceptables del Fondo. Lo aquí mencionado, sin exceder el límite señalado en el numeral (i) anterior.
- (iii) El Fondo podrá otorgar garantías sobre los Activos Aceptables o sus activos subyacentes, con la finalidad de garantizar las operaciones de crédito contraídas por el Fondo, para la

compra de Activos Aceptables o sus activos subyacentes y en general para respaldar cualquier financiación requerida y permitida según el Reglamento.

## **2.7 Proceso de inversión**

El Fondo invertirá los Aportes de los Inversionistas, atendiendo al objetivo y política de inversión definidos en la presente Sección 2 de este Reglamento.

El proceso de inversión de los recursos del Fondo incluirá las siguientes actividades, a ser realizadas por el Gestor Externo:

- (i) Analizar y seleccionar las potenciales inversiones en Activos Aceptables y ponerlas a consideración del Comité de Inversiones.
- (ii) Realizar los procesos correspondientes de debida diligencia legal, contable y técnica, a través de firmas especializadas contratadas por el o directamente realizadas por el Gestor Externo.
- (iii) Tomar las decisiones de inversión frente a las potenciales inversiones del Fondo, previamente evaluadas, analizadas y conceptuadas favorablemente por el Comité de Inversiones, previa determinación de la no existencia de un conflicto de interés en la inversión o de la determinación del manejo adecuado del mismo por parte del Comité de Ética.
- (iv) Supervisar el desempeño y gestión de las Inversiones del Fondo.
- (v) Ejercer los derechos políticos que correspondan al Fondo por efecto de las Inversiones realizadas.
- (vi) Identificar e implementar mecanismos de salida para efectos de liquidar las Inversiones del Fondo, de acuerdo con la estrategia de inversión y desinversión.

**Parágrafo.** Las decisiones de inversión siempre serán analizadas y evaluadas por el Comité de Inversiones, de acuerdo con la política de inversión establecida en el presente Reglamento.

## **2.8 Factores de riesgo de inversión en el Fondo**

- (i) Riesgo macroeconómico. Es el riesgo relacionado con la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte el Fondo, debido al comportamiento de la economía colombiana, regional y/o mundial. Por ejemplo, el desempeño negativo de algunas variables, tales como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, en general, las demás variables económicas sobre las cuales el Gestor Externo no tiene control.

El impacto de este riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo procurará que los Activos Admisibles sean adquiridos en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada activo ser competitivo en el tiempo.

- (ii) Riesgo de operación. Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que se presenten condiciones adversas en la operación de los activos que adquiera el Fondo, como un alto costo de la operación y mantenimiento de los activos, debido a la dificultad en la identificación y vinculación de los arrendatarios o usuarios de las propiedades, o contingencias con equipos o instalaciones de los activos, entre otros.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo cuenta con los procedimientos para supervisar el desempeño operativo de los activos y contratará o vinculará operadores directamente o a nivel de los Activos Aceptables (Ej. los patrimonios autónomos, compañías, etc.) cuya labor será el manejo profesional de los activos.

- (iii) Riesgo de desvalorización de los inmuebles o en general de los Activos Aceptables. Es el riesgo relacionado con la disminución en el valor de los activos o Activos Aceptables, que puede afectar la devolución sobre los desembolsos de los recursos o las redenciones parciales y representar pérdidas en el valor de las Inversiones.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo hará una debida diligencia detallada para asegurar que los negocios y operaciones que se ejecuten sean a precios de mercado. Asimismo, procurará que los activos sean adquiridos en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada activo ser competitivo en el tiempo. La calificación de este impacto se da con base en la Duración del Fondo.

- (iv) Riesgo de contingencias ocultas en los Activos Aceptables descritos en el numeral 2.2 del Reglamento. Durante el proceso de adquisición de los Activos Aceptables descritos en el numeral 2.2 del Reglamento, el Gestor Externo llevará a cabo directa o indirectamente, un proceso de debida diligencia, en desarrollo del cual se analizarán los aspectos legales, contables, tributarios, laborales, financieros y técnicos. Sin perjuicio de lo anterior, es posible que el proceso de debida diligencia no detecte pasivos y/o contingencias ocultas que, una vez detectadas, podrían afectar considerablemente el valor de las Inversiones.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo procurará como condición para la compra de las entidades en las que se invierta, acordar los mecanismos contractuales usuales en negocios de compraventa de acciones en armonía con las normas legales vigentes. Así mismo, el Gestor Externo podría intentar conseguir el otorgamiento de garantías de terceros o del vendedor que respalden el cumplimiento de los términos contractuales. No se puede garantizar que no se tengan que efectuar desembolsos como consecuencia de contingencias ocultas en las entidades en que invierta el Fondo, produciéndose una disminución del patrimonio del Fondo.

- (v) Riesgo de reclamos de terceros por la participación en el manejo o gestión de las Activos Aceptables del portafolio del Fondo. El Fondo tendrá la facultad legal, según su participación accionaria en los Activos Aceptables, de votar por miembros de cualquier órgano de gobierno. La designación de miembros de cualquier órgano de gobierno u otras formas de participación del Fondo en la gestión de las Activos Aceptables podría exponerlo a reclamos por parte de éstos, sus acreedores u otros accionistas. Estas medidas también podrían generar ciertas obligaciones en caso de liquidación judicial o reorganización de los Activos Aceptables en los que haya invertido el Fondo o podría generar reclamos al Fondo por las gestiones de los directivos asignados.

El impacto sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo se propone realizar y administrar las Inversiones del Fondo de manera tal que elimine o, al menos, minimice la exposición a estos riesgos, sin embargo, la posibilidad de que prosperen dichos reclamos no puede ser descartada.

Si bien está previsto que la Sociedad Administradora contrate en nombre del Fondo, con cargo a los recursos del Fondo, seguros de responsabilidad para los directores que el Gestor Externo designe en los Activos Aceptables en los que va haya invertido el Fondo, no se puede garantizar que dichos seguros cubran la totalidad de los riesgos mencionados en tiempo y forma, o que la reclamación sea atendida oportunamente por la compañía de seguros. En el evento que las aseguradoras no cumplan con sus obligaciones contractuales, el Fondo podrá verse impactado de manera considerable, sin perjuicio de las acciones contractuales y/o legales que ejerza la Sociedad Administradora y el Gestor Externo en contra de la(s) aseguradora(s).

- (vi) Riesgo de subordinación. El Fondo podrá invertir en títulos subordinados dentro de una estructura de capital típicamente compleja y, por lo tanto, sujetos a un riesgo de pérdida más elevado.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es alto. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo hará una debida diligencia del deudor del título para mitigar posibles incumplimientos por parte de éste. Asimismo, procurará que los activos inmobiliarios subyacentes de los títulos subordinados sean idóneos, se ajusten a los requerimientos de los mercados objetivos, estén bien localizados y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento que le permita a cada uno ser competitivo en el tiempo.

- (vii) Riesgo de falta de control. Cuando se realicen Inversiones que impliquen para el Fondo tener una posición minoritaria en los Activos Aceptables en que se invierta y en aquellas en las que no se haya obtenido mecanismos societarios o contractuales de protección de la Inversión que sean satisfactorios para el Fondo, estas estarán sujetas a un riesgo adicional, toda vez que no será posible controlar la dirección e/o influir en forma efectiva en las actividades o negocios del Activo Aceptable.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo, procurará tener injerencia o poder de decisión en aquellos asuntos que sean

necesarios para dar cumplimiento al Reglamento, especialmente en cuanto la política de inversión se refiere.

- (viii) Riesgo de contraparte. Representa la posibilidad de que el Fondo incurra en pérdidas como consecuencia del incumplimiento de una contraparte, incluyendo, sin limitarse al arrendatario, usuario, Inversionista o comprador, situación que exige destinar recursos transitorios para atender el incumplimiento por cuenta propia o asumir una pérdida en el balance.

El impacto del riesgo de contraparte es medio. Para mitigarlo, el Gestor Externo o a través del equipo de gestión de los Activos Aceptables llevará a cabo procesos de selección de las contrapartes con las que se celebren operaciones de tipo contractual.

- (ix) Riesgo de mercado. Es el riesgo que se origina en las variaciones de los precios de los arriendos o de las rentas, así como en las variaciones del valor de la unidad de los fondos de inversión colectiva en los que el Fondo tenga participación.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo procurará que los activos sean adquiridos en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada activo ser competitivo en el tiempo. Asimismo, el Gestor Profesional contratará o vinculará comercializadores directamente o a nivel de los Activos Aceptables (Ej. los patrimonios autónomos, compañías, etc.) cuya labor será la colocación de los activos.

Por otro lado, el Gestor Externo acordará con los operadores de los Activos Aceptables unas políticas acordes con la naturaleza del Fondo para lograr una adecuada gestión. No obstante, el Gestor Externo no garantiza de manera alguna que tales políticas sean efectivas, ni que permitan anticipar la severidad o la intensidad de este riesgo.

En consecuencia, los Inversionistas aceptan que la realización inclusive de uno o más eventos asociados al riesgo de mercado, puede dar lugar a pérdidas de los Aportes.

En relación con la posibilidad de inversión 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.

- (x) Riesgo de desinversión. Es el riesgo asociado a la posibilidad que al vencimiento de la Duración del Fondo no se puedan liquidar los Activos Aceptables y sus activos subyacentes por situaciones de mercado al valor esperado y, por ende, recibir en pago las participaciones a prorrata de los proyectos objeto de inversión del Fondo.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo desarrollará estrategias de desinversión para el Fondo.

(xi) Riesgo de liquidez. Contempla aquellas situaciones en las que no se pueda cumplir de forma oportuna con las obligaciones de pago del Fondo, en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos. El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado. Para mitigarlo, la Sociedad Administradora desarrollará e implementará un Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL) que permita identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo, dando estricto cumplimiento a lo establecido en el Capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

(xii) Riesgo de apalancamiento. Como resultado de la posibilidad que un Activo Aceptable pueda tomar un crédito o cualquier tipo de financiación, existe la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dicho crédito o financiación, entre otras, por la iliquidez del Activo Aceptable apalancado, que lleven a la ejecución o pérdida de los activos entregados en garantía u objeto de dicha financiación.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo estableció un límite al endeudamiento del Fondo, señalado en el numeral 2.6 del presente Reglamento, y estructurará el financiamiento del Activo Aceptable de manera tal que elimine o, al menos, minimice la exposición a este riesgo.

(xiii) Riesgo de tasa de interés. Es el riesgo asociado a las variaciones que presenta la tasa de interés.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, El Gestor Externo estableció un límite de endeudamiento del Fondo, señalado en el numeral 2.6 del presente Reglamento y definirá los niveles adecuados de exposición al riesgo de tasa de interés.

(xiv) Riesgo jurídico. Es el riesgo relacionado con la posibilidad de obtener pérdidas debido a situaciones jurídicas que puedan afectar al Fondo o a los Activos Aceptables y sus activos subyacentes en los cuales invierta, incluyendo pero sin limitarse a: (a) al riesgo de que se obtengan o no las 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*, (b) contingencias o situaciones desfavorables con respecto a la tradición de los activos, (c) litigios, y demás eventos que puedan afectar directamente la inversión realizada, su operación, los ingresos o el pago de las obligaciones, cargas y/o impuestos de dichas Inversiones.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo acudirá a la asesoría de expertos legales, según el tema y el Comité de Inversiones del Fondo lo estime conveniente.

(xv) Riesgos regulatorios. Son los posibles riesgos por cambios en las normas o interpretación de las mismas que afecten de manera adversa la rentabilidad asociada con uno, algunos o la totalidad de los Activos Aceptables o sus activos subyacentes.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo valorará con la asesoría de expertos los riesgos asociados a las operaciones antes de su realización para que las mismas cumplan con los requisitos normativos. No obstante, debe tenerse en cuenta que pueden presentarse cambios normativos que no son previsibles al momento de realizar una Inversión.

- (xvi) Riesgo de concentración. Representa la posibilidad de obtener pérdidas por la concentración en un sólo tipo de activo y por mantener todas las Inversiones localizadas en un sólo mercado.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo sugiere la adquisición de varios activos, dado que de esa manera existirá una diversificación parcial por su distribución de segmento o geográfica. Así mismo, el Gestor Externo aplicará de los límites previstos en el numeral 2.5 del Reglamento.

- (xvii) Riesgo comercial/Lucro cesante. Es el riesgo relacionado con períodos de ingresos reducidos o bajos que pueden llevar a la necesidad de decretar Ventanas de Apertura con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento de los Activos Aceptables y activos subyacentes que hacen parte del portafolio del Fondo.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo procurará que los Activos Aceptables y sus activos subyacentes sean idóneos, se ajusten a los requerimientos de los mercados objetivos, estén bien localizados y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento que le permita a cada uno ser competitivo en el tiempo. Igualmente, el Gestor Externo contará con contratos de operación con operadores idóneos cuya labor es el manejo integral de los Activos Aceptables y sus activos subyacentes.

- (xviii) Fuerza mayor. Representa el riesgo relacionado con la destrucción o deterioro parcial o total, significativo o no de los activos, a causa de eventos de fuerza mayor y caso fortuito.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo supervisará la adecuada contratación de los seguros de los activos.

- (xix) Riesgo de terrorismo. Riesgo de que un activo se vea directa o indirectamente afectado por un ataque terrorista. Dicho ataque podría tener una variedad de consecuencias negativas, incluyendo los riesgos y costos relacionados con la posible destrucción total o parcial del Activo Admisibles.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo supervisará la adecuada contratación de los seguros para los Activos Admisibles.

- (xx) Incertidumbre en las proyecciones financieras. Es el riesgo que los resultados operacionales proyectados, no se materialicen de manera positiva. Dichas proyecciones

son sólo estimaciones de resultados futuros que se basan en suposiciones hechas en el momento en que las proyecciones son elaboradas.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo se apoyará en estudios de mercado y/o el conocimiento de sus aliados de negocio y/o los operadores para elaborar sus proyecciones. No obstante, no existe ninguna garantía de que los resultados que se esperan obtener serán los reales, ya que dependen de las condiciones económicas generales, entre otros aspectos.

- (xxi) Riesgo de transferencia para Inversionistas extranjeros. No puede asegurarse que los Inversionistas extranjeros que inviertan en el Fondo logren repatriar total o parcialmente los dividendos o la rentabilidad de sus inversiones a sus jurisdicciones de origen, o que ello no implique costos significativos en razón a consideraciones de tipo tributario y/o cambiario o cualquier otro tipo de restricción legal existente.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Inversionista deberá contar con un apoderado que lo represente en Colombia para la canalización de los recursos al país de origen y el cumplimiento de las obligaciones cambiarias, fiscales y demás que sean aplicables para tal efecto.

- (xxii) Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo en cuanto al Inversionista y a los Activos Aceptables. En lo relacionado con el riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo al Inversionista, se refiere a la posibilidad de que el Fondo sea utilizado para el desarrollo de conductas delictivas relacionadas con el lavado de activos y la financiación del terrorismo.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Este riesgo se mitiga a través de la aplicación estricta del manual del Sistema para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT), que para el efecto tiene la Sociedad Administradora, el cual deberá realizarse para la vinculación del Inversionista y deberá actualizarse durante la vigencia del Fondo.

En lo relacionado con el riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo en los Activos Aceptables, se refiere al riesgo de adquirir Activos Aceptables o entrar en negocios con personas o compañías que hayan incurrido en conductas relacionadas con el lavado de activos o financiación del terrorismo.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Este riesgo se mitiga a través de la debida diligencia que realiza el Gestor Externo, previo a la realización de la inversión en los Activos Aceptables, incluyendo, sin limitarse, a la contratación de los estudios de conocimiento del cliente, estudios reputacionales, entre otros.

- (xxiii) Riesgo operativo. Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Se refiere, además, al riesgo de que el Gestor Externo o la Sociedad Administradora incurra 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, que den lugar a una pérdida de los activos del Fondo.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Este riesgo se mitiga a través de la aplicación de los manuales del Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO), con los que cuenta la Sociedad Administradora.

**(xxiv)** Riesgo por deterioro. Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles del Fondo deban ser sometidos a reparaciones y adecuaciones como consecuencia de su uso normal, en un monto superior al originalmente estimado. Dicho riesgo también incluye la posibilidad de incurrir en gastos por reparaciones consecuencia de eventos extraordinarios no cubiertos por las pólizas de seguro o del pago de deducibles por reclamaciones.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo, podrá aprobar la contratación de proveedores especializados del servicio de administración inmobiliaria para gestionar este riesgo. Igualmente, podrá solicitar evaluaciones periódicas del estado de los inmuebles, los recursos requeridos para su mantenimiento, así como la realización de éste.

**(xxv)** 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.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. 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. Para lo anterior, el Gestor Externo podrá contratar estudios de impacto ambiental que puedan establecer medidas para mitigar los efectos en el medio ambiente y establecer obligaciones a cargo de las contrapartes del Fondo o de los vehículos que controle el Fondo de observar las normas aplicables y de mantener indemne al Fondo o a dichos vehículos, según el caso, frente a las afectaciones ambientales causadas por la acción u omisión de dichas contrapartes.

**(xxvi)** Riesgo de desarrollo inmobiliario: El Fondo incurrirá en gastos antes del desarrollo de sus proyectos inmobiliarios (*build to suit*) como en licencias, gastos de funcionamiento y comercialización, diseño, contratistas, servicios legales, estudios, promoción, entre otros. En consecuencia, el riesgo que bajo este supuesto tendría el Fondo, es que, toda la gestión realizada para lograr obtener los elementos anteriores, es decir, la obtención de información, viabilidad, análisis y factibilidad del proyecto inmobiliario se pierda debido a la no ejecución del mismo.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo procurará que previo al desarrollo, exista una probabilidad de realización de determinado proyecto inmobiliario en el que se pretenda invertir. Asimismo, el Gestor Externo aplicará el límite para este tipo de proyectos inmobiliarios establecido en el numeral 2.3 del Reglamento.

**(xxvii) Riesgo de construcción para proyectos *build to suit*.** Es el riesgo relacionado con cualquier circunstancia adversa en la construcción de los proyectos, que retrase o impida la entrega del mismo, o que este no pueda ejecutarse con las especificaciones indicadas, en términos de calidad y/o acabados. Puede entenderse como riesgo de construcción, además, los daños que accidentalmente, o sea, en forma súbita e imprevista, sufran los bienes relacionados con los proyectos durante la construcción, tales como:

- (a) Daños Materiales: incendio, explosión e impacto de rayo, daños por trabajos defectuosos, terremoto, temblor de tierra, vientos huracanados, inundación, lluvia, etc.
- (b) Responsabilidad civil extracontractual: las lesiones corporales y daños materiales a terceros como consecuencia de la actividad de la construcción.
- (c) Equipos y maquinarias de construcción: (propios o alquilados).
- (d) Todos los otros que afecten la entrega del proyecto.

El impacto del riesgo sobre el Fondo será alto en la medida que este no pueda ser trasladado al constructor. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo contratará gerentes de proyecto de primer nivel, y seleccionará contratistas de construcción idóneos con solvencia financiera, técnica y moral para cada proyecto. Así mismo, el Gestor Externo definirá para cada proyecto, las pólizas de seguros necesarias para amparar estos riesgos de construcción, con el alcance permitido al efecto por la ley aplicable. Por otro lado, este riesgo también podrá mitigarse celebrando contratos de construcción a precio global fijo - EPC (*“Engineering, Procurement and Construction”*). Adicionalmente, el Gestor Externo aplicará el límite de inversión en proyectos de construcción (*build to suit*).

**(xxviii) Riesgo de mercado.** Es el riesgo inherente a las inversiones de liquidez que se origina en las variaciones de los precios de los activos financieros, que pueden representar pérdidas en el valor de las Inversiones.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo invertirá los recursos líquidos del Fondo en los títulos relacionados en el numeral 2.3. de este Reglamento con las calificaciones indicadas en dicho numeral, todos ellos de bajo riesgo y con duraciones menores a un año, según se definió en la política de inversiones de liquidez. Así mismo se ha previsto límites a las inversiones de liquidez como otro mitigante al riesgo.

(xxix) Riesgo de crédito. Es el riesgo inherente a las inversiones de liquidez derivado del incumplimiento en el pago de las obligaciones por parte de un emisor o una contraparte.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo invertirá los recursos líquidos del Fondo en los títulos relacionados en el numeral 2.3. de este Reglamento, y/o emisores que cuenten con una alta calificación crediticia, de acuerdo con las disposiciones del comité de riesgos de la Sociedad Administradora.

(xxx) Riesgo de concentración. Es el riesgo inherente a las inversiones de liquidez derivado de la probabilidad de obtener pérdidas por mantener los recursos invertidos en una sola inversión de las relacionadas en el numeral 2.2. de este Reglamento.

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo llevará a cabo Inversiones diversificadas, atendiendo los límites establecidos en el numeral 2.5 de este Reglamento.

**Parágrafo:** 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 Aceptables del Fondo o sus activos subyacentes, que tenga la posibilidad o probabilidad de causar un efecto significativo, adverso o no, en el rendimiento del Fondo.

## **2.9 Perfil de riesgo del Fondo**

El Fondo es un fondo de inversión colectiva inmobiliario que, por su enfoque de inversión en inmuebles ya construidos o en proyectos *build to suit*, con el fin de obtener rentas periódicas para los Inversionistas, envuelve un riesgo moderado.

El Fondo destinará los aportes de los Inversionistas a la inversión en Activos Aceptables con exposición media al riesgo, lo que puede resultar en la pérdida de la inversión realizada. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión derivados de la evolución de las inversiones en los Activos Aceptables que componen el portafolio del Fondo.

# **3. ÓRGANISMOS Y MECANISMOS DE SEGUIMIENTO Y CONTROL**

## **3.1 Comité de Inversiones**

El Fondo tendrá un Comité de Inversiones, que actuará como órgano consultivo y asesor del Gestor Externo que deberá analizar, evaluar y conceptuar sobre las Inversiones y, en general, sobre cualquier solicitud que le haga el Gestor Externo respecto de las Inversiones y la política de inversión del Fondo. Los miembros del Comité de Inversiones se considerarán administradores del Gestor Externo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.1.5.3.1 del Decreto 2555 de 2010.

Los miembros del Comité de Inversiones serán designados por el Gestor Externo y serán los responsables del análisis de las inversiones que el Gestor Externo someta a su consideración, en las condiciones previstas en el presente Reglamento, así como de las políticas de inversión

y desinversión. En cualquier caso, la responsabilidad por las decisiones de inversión será exclusivamente del Gestor Externo.

El Comité de Inversiones estará integrado por siete (7) miembros, que no tendrán suplentes, designados por períodos de dos (2) años, con posibilidad de ser reelegidos por períodos iguales durante toda la vigencia del Fondo y de ser removidos discrecionalmente por el Gestor Externo, en cualquier tiempo.

De los siete miembros del Comité de Inversiones, al menos uno (1) será independiente, según este término se define en el artículo 44 de la ley 964 de 2005, y sólo éste tendrá una remuneración por dicha labor por cada reunión a la que asista y en ningún caso podrá ser superior a cinco (5) SMLMV.

Los miembros independientes del Comité de Inversiones, deberán remitir con anterioridad al respectivo nombramiento, una certificación de independencia dirigida tanto al Gestor Externo como a la Sociedad Administradora y dicho miembro no podrá ser designado hasta tanto ambas entidades declaren el cumplimiento de los requisitos de independencia establecidos en la ley anteriormente citada.

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

### **3.1.1. Calidades de los miembros del Comité de Inversiones**

Cada uno de los miembros del Comité de Inversiones, deberá contar con las siguientes calidades:

- (i) Ser personas naturales nacionales o extranjeras, domiciliadas en Colombia o en el exterior,
- (ii) Ser personas idóneas, con amplia y reconocida experiencia, equivalente a por lo menos siete (7) años combinados o específicos en alguno de los siguientes campos: **(a)** en el manejo de fondos de inversión cualquiera sea su naturaleza; **(b)** en la gestión de portafolios de inversión; **(c)** en procesos de desarrollo, compra, venta, operación y/o manejo de proyectos inmobiliarios; **(d)** en banca de inversión; y/o **(e)** en asociaciones gremiales. En caso de reemplazo de un miembro del Comité de Inversiones, el miembro que lo reemplace deberá tener el mismo perfil del miembro reemplazado, y similar experiencia.

**Parágrafo.** Es responsabilidad exclusiva del órgano competente del Gestor Externo, validar el cumplimiento de los requisitos establecidos en este numeral, al momento de hacer la designación de cada uno de los miembros del Comité de Inversiones, así como de las personas que los reemplacen o sucedan.

### **3.1.2. Funciones del Comité de Inversiones**

Corresponde al Comité de Inversiones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.5.3.1 del Decreto 2555 del 2010, el análisis de las decisiones de inversión y desinversión del Fondo, así como la definición de los cupos de inversión, de las políticas para la adquisición y liquidación de inversiones y el alcance de las potenciales inversiones que sean sometidas a su consideración por el Gestor Externo. Para lo anterior, el Comité de Inversiones se regirá por la política de inversión establecida en este Reglamento.

Las funciones del Comité de Inversiones son:

- (i) Evaluar, conceptuar y analizar de acuerdo con la política de inversión y desinversión del Fondo, las propuestas de inversión que sean presentados por el Gestor Externo;
- (ii) Evaluar, conceptuar y analizar la capitalización, modificación, fusión, escisión, enajenación y/o liquidación de las Inversiones del Fondo;
- (iii) Evaluar, conceptuar y analizar la redención anticipada de las Inversiones del Fondo;
- (iv) Evaluar, conceptuar, analizar y proponer al Gestor Externo aquellas medidas que reclamen el interés común del Fondo y los Inversionistas;
- (v) Evaluar, conceptuar y analizar los parámetros de los contratos u operaciones que el Gestor Externo considere materiales sobre los Activos Aceptables del Fondo. En todo caso, deberá tenerse en cuenta que los Activos Aceptables no podrán destinarse a la operación de establecimientos de comercio dedicados a los juegos de suerte y azar, a actividades de pornografía, al expendio o almacenamiento de armamento y municiones, mano de obra infantil, producción de tabaco o producción de bebidas alcohólicas (excluyendo cerveza y vino), producción o comercialización de materiales radioactivos, actividades que generen daños a los ecosistemas marinos, actividades productivas que afecten las reservas forestales, ni a la realización de actividades ilegales, según la legislación vigente en Colombia. Todo lo anterior, en cumplimiento de la Política de Inversión Responsable del Grupo Sura, la cual se dará a conocer a los miembros del Comité de Inversiones una vez cada uno sea nombrado en su cargo, y cada vez que la misma fuere objeto de modificaciones;
- (vi) Evaluar, conceptuar y analizar sobre el otorgamiento de garantías con los dineros del Fondo o a sus Inversiones, en los términos y condiciones expresamente autorizadas por la ley, que le presente el Gestor Externo;
- (vii) Guardar reserva de ley respecto de los negocios, de la información a la que tengan acceso en desarrollo de sus funciones y del Fondo en general;
- (viii) Verificar que no existan conflictos de interés en los negocios, de manera previa a la realización de Inversiones, a través de una revisión de los mismos como parte de cada reunión del Comité de Inversiones. En el evento en que el Comité de Inversiones llegase

a identificar potenciales conflictos de interés, deberá ponerlos en conocimiento del Comité de Ética oportunamente, para que, atendiendo a los principios de lealtad, equidad y justicia, éste establezca las forma de administrarlos;

- (ix) Revisar los criterios de valoración del portafolio de Inversiones del Fondo establecidos por el Gestor Externo, así como los eventos de revisión y/o ajuste, todo de acuerdo con la Sección 6 sobre Valoración del presente Reglamento. En cualquier caso, los métodos de valoración deberán ser utilizados de forma consistente y cualquier cambio en los mismos deberá ser justificado y previamente notificado a los Inversionistas. Además, deberá ser remitido a la Superintendencia Financiera de Colombia para su aprobación, según lo señalado en el Artículo 3.1.3.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y en las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan;
- (x) Evaluar, conceptuar y analizar el endeudamiento y/o reestructuración de pasivos del Fondo o de sus Inversiones, según lo establecido en el presente Reglamento en el numeral 2.6, que le presente el Gestor Externo;
- (xi) Evaluar, conceptuar y analizar el presupuesto o plan de negocios de las Inversiones, previo a la adquisición de los Activos Aceptables, que le presente el Gestor Externo;
- (xii) Hacer recomendaciones sobre la gestión de los activos al Gestor Externo;
- (xiii) Recomendar estudios jurídicos, comerciales y financieros que sean requeridos para el normal y debido funcionamiento del Fondo;
- (xiv) Las demás previstas en las normas aplicables o en el presente Reglamento.

**Parágrafo.** Los miembros del Comité de Inversiones se abstendrán de participar en deliberaciones o brindar asesoramiento al Gestor Externo, en aquellos asuntos en que pudieran incurrir en conflictos de interés de acuerdo con sus intereses personales y/o económicos.

### **3.1.3. Reuniones del Comité de Inversiones**

El Comité de Inversiones sesionará en la sede del Gestor Externo o a través de los mecanismos de reunión previstos en el presente Reglamento, en las fechas que para tal fin especifique el Gestor Externo y durante toda la vigencia del Fondo. El Comité de Inversiones también podrá sesionar por solicitud de al menos dos (2) de sus miembros.

La convocatoria para las reuniones se deberá comunicar a los miembros del Comité de Inversiones con una antelación no inferior a tres (3) días calendario previos a la fecha de la reunión propuesta.

De las reuniones del Comité de Inversiones el Gestor Externo deberá elaborar un acta y deberá llevar control y archivo de dichos documentos. Las actas del Comité de Inversiones podrán ser consultadas por los Inversionistas y por la Sociedad Administradora en cualquier momento, previa solicitud al Gestor Externo. Las actas del Comité de Inversiones deberán contener como

mínimo la siguiente información: **(i)** lugar, fecha y hora de la sesión; **(ii)** nombres de los miembros del Comité de Inversiones asistentes a la reunión, así como de los invitados; **(iii)** declaratoria de los miembros del Comité de Inversiones, al momento de cada reunión, sobre ausencia o existencia de cualquier conflicto de interés; **(iv)** un resumen de los análisis efectuados para la toma de decisiones y las razones que las sustenten; **(v)** opiniones vertidas por los miembros del Comité de Inversiones; **(vi)** resultado de las votaciones y acuerdos adoptados; y **(vii)** firma del secretario y presidente de la reunión.

Habrá quórum para deliberar cuando estén presentes por lo menos cuatro (4) miembros del Comité de Inversiones, de los cuales uno (1) deberá ser el miembro independiente. Las decisiones del Comité de Inversiones serán tomadas con el voto favorable de la mayoría de los miembros presentes en la respectiva reunión y deberá incluir el voto, en cualquier sentido, del miembro independiente. En el evento que dicho miembro independiente manifieste, de conformidad con los términos previstos en el presente Reglamento, la existencia de un conflicto de interés, no se requerirá del voto del miembro independiente.

El Comité de Inversiones podrá sesionar en reuniones en las cuales algunos miembros estén de forma presencial en el sitio indicado en la convocatoria y otros no presencial, esto es, de manera virtual (bien sea vía telefónica, por videoconferencia, o cualquier otra tecnología que permita la presencia virtual del miembro correspondiente); reuniones que serán denominadas como mixtas, para efectos del presente Reglamento. En caso de realizarse las reuniones mixtas, el o los miembros no presenciales deberán dar su voto durante la reunión, de lo cual el secretario de la reunión deberá tomar nota y, en todo caso, los miembros no presenciales deberán confirmar el sentido de su voto, enviando dicha confirmación escrita y firmada por el respectivo miembro al secretario de la respectiva reunión y al Gestor Externo, a las direcciones de correos electrónicos que le sean indicadas en la respectiva reunión, lo cual deberá ocurrir dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de realización de la respectiva reunión.

**Parágrafo Primero.** Cualquier asunto que se debata al interior del Comité de Inversiones será considerado confidencial. Esta obligación será de carácter permanente mientras se tenga la calidad de miembro del Comité de Inversiones y estará vigente mientras la misma se mantenga como confidencial, incluso después de la desvinculación del respectivo miembro del Comité de Inversiones.

**Parágrafo Segundo.** El Gestor Externo deberá hacer llegar copias de las actas de las reuniones del Comité de Inversiones a la Sociedad Administradora oportunamente para que ésta pueda adelantar las funciones de supervisión previstas en la normatividad aplicable. Todas las actas de los comités deberán hacer expresa mención de la existencia o no de posibles conflictos de interés que deban someterse al Comité de Ética, y del asunto específico que sea sometido a la evaluación, conceptualización o análisis del Comité de Inversiones.

## **3.2 Gerente**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 3.1.5.2.1, 3.1.5.2.2 y 3.1.5.2.3 del Decreto 2555 de 2010, el Fondo tendrá un Gerente de dedicación exclusiva a la gestión de fondos del Gestor Externo, junto con su respectivo suplente nombrados por la junta directiva del Gestor

Externo. El Gerente y su suplente, cuando haya de reemplazar al Gerente en sus ausencias temporales o absolutas, se considerarán administradores del Gestor Externo.

Tanto el Gerente como su suplente podrán contar con la inscripción vigente en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores (RNPMV), en cuanto puedan cumplir con dicho requisito, según la regulación aplicable para que proceda el Registro y sea exigido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **3.2.1. Funciones del Gerente**

El Gerente tendrá las siguientes funciones, de conformidad con en el artículo 3.1.5.2.3. del Decreto 2555 de 2010, bajo el entendido que el Gerente ha sido contratado por el Gestor Externo y no por la Sociedad Administradora:

- (i) En la toma de decisiones de inversión deberá tener en cuenta las políticas diseñadas por la junta directiva del Gestor Externo para identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos;
- (ii) Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tenga acceso en desarrollo de sus funciones;
- (iii) Proponer a los órganos de administración del Gestor Externo y del Fondo, el desarrollo de programas, planes y estrategias orientadas al cumplimiento eficaz de las obligaciones de información a cargo del mismo;
- (iv) Cumplir con las directrices, mecanismos y procedimientos señalados por la junta directiva del Gestor Externo, y vigilar su cumplimiento por las demás personas vinculadas contractualmente, cuyas funciones se encuentren relacionadas con la gestión propia;
- (v) Informar al Gestor Externo para que este a su vez le informe a la junta directiva de la Sociedad Administradora y ésta última le informe a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos que imposibiliten o dificulten el cumplimiento de sus funciones;
- (vi) Presentar la información a la Asamblea de Inversionistas, de conformidad con lo señalado en el numeral 15 del artículo 3.1.3.1.3 del Decreto 2555 de 2010;
- (vii) Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por junta directiva de la Sociedad Administradora e informar dichos conflictos al Comité de Ética;
- (viii) Acudir a la junta directiva de la Sociedad Administradora del Fondo en los eventos en que considere que se requiere de su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión del Fondo;

- (ix) Ejercer una supervisión permanente sobre el personal vinculado a la gestión del portafolio del Fondo;
- (x) Asegurarse que el Gestor Externo cuente con personal idóneo para el cumplimiento de las obligaciones de información
- (xi) Asegurarse que la Sociedad Administradora cumpla con su obligación de documentar con detalle y precisión los problemas detectados en los envíos de información de la Sociedad Administradora a la Superintendencia Financiera de Colombia, categorizados por fecha de ocurrencia, frecuencia e impacto. Así mismo, asegurarse que cumpla con su deber de documentar los mecanismos implementados para evitar la reincidencia de las fallas detectadas y;
- (xii) Las demás establecidas en las normas aplicables, en el presente Reglamento o las asignadas por la junta directiva del Gestor Externo.

### **3.3 Revisor Fiscal del Fondo**

El revisor fiscal de la Sociedad Administradora, deberá ser una firma perteneciente a las firmas reconocidas como *Big Four* y ejercerá las funciones propias de su cargo respecto del Fondo. Los reportes o informes relativos al Fondo se deberán presentar de forma independiente a los referidos a la Sociedad Administradora y de los demás fondos que la Sociedad Administradora administre.

Los libros y reportes de cuenta del Fondo podrán ser auditados al final de cada año fiscal por un contador público independiente escogido por el Gestor Externo, con cargo al Fondo. Así mismo, la Asamblea de Inversionistas podrá, cuando lo considere conveniente, designar un auditor externo, con cargo al Fondo, de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 3.1.5.6.3 del Decreto 2555 de 2010.

### **3.4 Comité de Ética**

Sin perjuicio de lo establecido en la sección 17 del Reglamento sobre conflictos de interés, el Fondo tendrá un Comité de Ética, encargado de conocer y decidir sobre la correcta forma de administrar los conflictos de interés que se presenten a su consideración, de acuerdo con la definición de conflicto, las políticas y procedimientos establecidos por la junta directiva de la Sociedad Administradora.

Los conflictos de interés deberán ser puestos en conocimiento del Comité de Ética por parte de la Sociedad Administradora, el Gestor Externo, el Gerente del Fondo, el Comité de Inversiones y sus miembros y en general, por parte de cualquier órgano del Fondo y personas naturales o jurídicas vinculadas al mismo. Los conflictos de interés deberán ser resueltos por el Comité de Ética, de conformidad con el principio de prevalencia de los intereses de los Inversionistas del Fondo respecto de cualquier otro interés, incluyendo los de la Sociedad Administradora, el Gestor Externo, el Gerente, los accionistas, administradores, funcionarios, filiales o subsidiarias, matriz o las filiales o subsidiarias de éstos.

Cuando se trate de un administrador de la Sociedad Administradora, del Gestor Externo o del Gerente, éste pondrá en conocimiento del Comité de Ética la circunstancia constitutiva del conflicto de interés, suministrando toda la información que sea relevante para que dicho órgano adopte la decisión que estime pertinente. El Comité de Ética podrá autorizar la realización del acto por parte del administrador, cuando el mismo no perjudique los intereses del Fondo o los intereses de los Inversionistas. El Comité de Ética podrá autorizar la actuación, estableciendo un procedimiento para salvaguardar los intereses del Fondo y los intereses de los Inversionistas.

#### **3.4.1. Conformación del Comité de Ética**

El Comité de Ética estará integrado por tres (3) miembros, los cuales deberán tener y certificar la calidad de independientes, según este término se define en artículo 44 de la ley 964 de 2005.

Corresponderá a la Sociedad Administradora del Fondo, designar a dos (2) de los miembros del Comité de Ética y al Gestor Externo designar al miembro restante. Salvo que el Fondo tenga Inversionistas cuyas Unidades de Participación representen un quince por ciento (15%) o más de las Unidades de Participación en circulación, le corresponderá a dichos Inversionistas la designación de uno (1) de los miembros, caso en el cual, la Sociedad Administradora designará al segundo de los miembros del Comité de Ética y el Gestor Externo designará al miembro restante.

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

Los miembros del Comité de Ética tendrán una remuneración fija por sesión a cargo del Fondo. La remuneración por sesión no podrá exceder de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

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

#### **3.4.2. Funciones del Comité de Ética**

El Comité de Ética tendrá las siguientes funciones:

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

- (iv) Las demás establecidas por parte de la junta directiva de la Sociedad Administradora o en el presente Reglamento.

### **3.4.3. Reuniones del Comité de Ética**

El Comité de Ética deberá reunirse periódicamente, como mínimo cada tres (3) meses, o cuando las circunstancias lo requieran. El Comité de Ética será citado ordinariamente por la Sociedad Administradora, con quince (15) días hábiles de antelación, y en forma extraordinaria, por ésta misma, el Gestor Externo o el Gerente del Fondo, con al menos tres (3) días hábiles de antelación.

La convocatoria será enviada a la dirección electrónica registrada por cada uno de los miembros ante la Sociedad Administradora, la cual deberá incluir el orden del día previsto para la reunión. Para las reuniones, los documentos que serán objeto de análisis por parte del Comité de Ética deberán enviarse a sus miembros junto con la citación de la respectiva reunión. Existirá quórum deliberatorio con la presencia de los tres (3) miembros, teniendo en cuenta que las decisiones deberán ser tomadas por unanimidad.

Un funcionario de la Sociedad Administradora o del Grupo Bancolombia, cumplirá las funciones de secretario de las sesiones del Comité de Ética, sin que ello signifique delegación de la responsabilidad de la Sociedad Administradora sobre dichas funciones. El presidente por su parte, será uno de los miembros del Comité de Ética, designado por aquellos que se encuentren presentes en la respectiva sesión.

De cada sesión del Comité de Ética, la Sociedad Administradora elaborará un acta, cuya versión para comentarios será remitida a todos los miembros del Comité de Ética por correo electrónico en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la reunión. Los miembros del Comité de Ética tendrán quince (15) días calendario para enviar sus comentarios, si no envían su respuesta dentro del plazo mencionado, se entenderá aprobada el acta y se procederá a la firma por el presidente y secretario de la reunión. El acta deberá contener como mínimo (i) lugar, fecha y hora de la sesión; (ii) nombres de los asistentes a la reunión; (iii) fecha y un resumen de los análisis efectuados para la toma de decisiones y las razones que las sustenten; (iv) opiniones vertidas por los miembros del Comité de Ética; y, (v) resultado de las votaciones y acuerdos adoptados.

El Comité de Ética podrá tomar válidamente decisiones a distancia sin la presencia física de sus miembros en un mismo sitio (esto es, aquellas reuniones que se realicen por vídeo conferencia, telefónicamente, o cualquier otro medio de comunicación sucesivo y simultáneo). Estas reuniones se entenderán para efectos de este Reglamento como presenciales, de manera que en el acta de la reunión correspondiente, la cual deberá cumplir con el lleno de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, deberá quedar prueba de las decisiones adoptadas y el sentido del voto de cada uno de sus miembros, así como los salvamentos de voto a los que haya lugar.

**Parágrafo.** Cualquier asunto que se debata al interior del Comité de Ética será considerado confidencial. Esta obligación será de carácter permanente mientras se tenga la calidad de

miembro del Comité de Ética y estará vigente incluso después de la desvinculación del respectivo miembro del Comité de Ética. Los invitados a las reuniones del Comité de Ética deberán firmar un acuerdo de confidencialidad, emitido por el Comité, antes del inicio de la respectiva reunión, lo anterior con el fin de garantizar la absoluta reserva de la información recibida en cualquier reunión a la que asista como invitado a la reunión de Comité.

## **4 VINCULACIÓN Y APORTES AL FONDO**

### **4.1 Requisitos para ser Inversionista del Fondo**

Teniendo en cuenta que una persona podrá vincularse al Fondo mediante la suscripción de Unidades de Participación, en el momento de Vinculación al Fondo, cada Inversionista deberá cumplir con los requisitos y entregar los documentos que exijan la Sociedad Administradora y el Distribuidor.

Las participaciones que constituyan personas naturales o jurídicas no residentes en Colombia, deberán someterse a las normas sobre inversión extranjera consagradas en el Decreto 2080 de 2000 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. El cumplimiento de estas normas cambiarias es una obligación exclusiva de cada Inversionista y por tanto, la Sociedad Administradora no tendrá responsabilidad en el cumplimiento de la normatividad cambiaria para la recepción de sus Aportes al Fondo, razón por la cual el Inversionista saldrá en todo momento a la defensa de la Sociedad Administradora y del Fondo, si éstos últimos llegaran a ser reclamados por cualquier concepto derivado de dichas obligaciones cambiarias.

La Sociedad Administradora y/o el Distribuidor, podrán reservarse el derecho de aceptar la vinculación de potenciales inversionistas no residentes al Fondo y por tanto, la recepción de aportes al mismo por parte de aquellos, cuando no se acredite el cumplimiento de la normatividad en materia de inversión extranjera en Colombia. Así mismo, la Sociedad Administradora y/o el Distribuidor podrán reservarse el derecho de vincular potenciales inversionistas al Fondo cuando estos no cumplan con las políticas y disposiciones legales en materia de prevención del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, así como las políticas anti corrupción adoptadas por la Sociedad Administradora.

Sura AM o cualquiera de sus Vinculados podrá ser Inversionista del Fondo, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el Reglamento, quienes no recibirán tratamiento diferencial o preferente, aplicando para este caso, todo lo previsto en el Reglamento y en la ley.

La Sociedad Administradora y/o el Distribuidor podrán solicitar que los documentos otorgados en el exterior cumplan con las normas sobre apostilla o autenticación ante el funcionario competente, según corresponda, de conformidad con las normas vigentes aplicables. Así mismo, podrán exigir que los documentos que no sean otorgados en idioma español sean traducidos al mismo, por un traductor oficial.

El análisis relacionado con el conocimiento del Inversionista para efectos de dar cumplimiento al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), estará íntegramente a cargo de la Sociedad Administradora, así las cosas, al

Fondo le serán aplicables las diferentes etapas de identificación, control y monitoreo del riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT) establecidas en el manual SARLAFT, herramientas y metodologías de la Sociedad Administradora para la adecuada gestión de dicho riesgo.

La Sociedad Administradora podrá desvincular a cualquier inversionista del Fondo y terminar unilateralmente la relación jurídica existente con él, sin lugar al pago de indemnización alguna por parte del Fondo o de la Sociedad Administradora: (i) cuando a juicio de la Sociedad Administradora, el Inversionista esté utilizando el Fondo, o pretenda hacerlo, para la realización de cualquier actividad ilícita; (ii) cuando el Inversionista, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al cinco por ciento (5%) en el capital social o sus directivos figuren o se encuentren vinculados en cualquier tipo de requerimiento, investigación o proceso judicial, administrativo o fiscal relacionado con una presunta comisión del delito de lavado de activos, delitos fuente de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT) o administración de recursos relacionados con dichas actividades o delitos contra la administración pública o hayan sido condenados por cualquiera de estas causas; (iii) cuando el Inversionista, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al cinco por ciento (5%) en el capital social o sus directivos se encuentren incluidos en listas para el control de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT) administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT) y/o corrupción; (iv) cuando el Inversionista, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al cinco por ciento (5%) en el capital social o sus directivos figuren en requerimientos de entidades de control, noticias, titulares de prensa, tanto a nivel nacional como internacional, por la presunta comisión de delitos fuentes de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT) o delitos contra la administración pública; (v) cuando el Inversionista llegare a suministrar información falsa, incompleta o dudosa para cualquier producto o servicio ofrecido por la Sociedad Administradora, o para la actualización de la información y documentación de acuerdo con la ley o se negare a actualizar o soportar la misma cuando la Sociedad Administradora lo requiera; (vi) cuando el Inversionista, sus asociados directos e indirectos con una participación mayor o igual al cinco por ciento (5%) en el capital social o sus directivos, hayan sido sancionados administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción.

Para la desvinculación del Inversionista, la Sociedad Administradora podrá redimir anticipadamente las Unidades de Participación de las cuales este sea titular o podrá ofrecer en venta las mismas, según lo estime conveniente la Sociedad Administradora.

## **4.2 Vinculación al Fondo**

Para vincularse al Fondo como Inversionista se requiere suscribir y entregar al Distribuidor, toda la información y documentos exigidos por la Sociedad Administradora y el Distribuidor.

Así mismo, para su vinculación efectiva al Fondo, el potencial inversionista deberá hacer entrega de los recursos para la constitución de Unidades de Participación, por el Monto Mínimo de Inversión por Inversionista.

### **4.3 Aportes al Fondo**

Los Aportes al Fondo estarán representados en Unidades de Participación que, a su vez, representarán partes alícuotas del Fondo. Los registros electrónicos que representen las Unidades de Participación tendrán el carácter de valor en los términos del artículo 2 de la ley 964 del 2005.

Los valores estarán desmaterializados y depositados en Deceval sin que exista la posibilidad de materialización de los mismos. Con la vinculación al Fondo, los Inversionistas aceptan la desmaterialización de los valores representativos de las Unidades de Participación, las obligaciones que les sean aplicables bajo el contrato de depósito y administración de la emisión desmaterializada que la Sociedad Administradora suscriba con Deceval, así como el reglamento operativo de Deceval. Para tal efecto, la Sociedad Administradora entregará un macrotítulo y Deceval expedirá el Certificado de Depósito correspondiente. Los costos que se generen deberán ser asumidos, en su integridad por el Fondo. En caso de negociación por su legítimo tenedor, se deberá seguir lo señalado para el efecto en el presente Reglamento, así como los procedimientos que para el efecto exijan los reglamentos internos de Deceval.

Los Aportes de los Inversionistas se reflejarán en un comprobante de inversión que no será negociable, tal como se indica a continuación.

Los Aportes entregados por los Inversionistas al Fondo 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 FOGAFIN, ni por ninguno otro de dicha naturaleza.

Los Aportes por parte de los Inversionistas podrán ser en dinero o en especie. Se entenderá que los Aportes en dinero darán derecho a constituir Unidades de Participación del Fondo cuando el potencial inversionista haga la entrega efectiva del monto que le corresponda y cuando la Sociedad Administradora haya realizado la plena identificación de la propiedad de dicho monto. La entrega efectiva de recursos supone que el Inversionista ha realizado un aporte real y lícito con destino al Fondo.

Por otra parte, los Inversionistas podrán efectuar Aportes en especie al Fondo para constituir Unidades de Participación, siempre que éstos tengan el visto bueno del Comité de Inversiones y del Gestor Externo. Así mismo, el método de valoración utilizado para los Aportes que se hagan en especie, deberá ser objetivo y la metodología utilizada dependerá de las características que correspondan a la naturaleza de cada Aporte en especie. Sin perjuicio de lo anterior, el Aporte en especie deberá cumplir con las condiciones señaladas en los artículos 3.1.1.6.1 y 3.5.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que los complemente, sustituya o derogue, entre las cuales se encuentra: (i) el valor de los Aportes de un mismo aportante no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor del patrimonio del Fondo al momento de la recepción del Aporte, salvo cuando se trate de Aportes realizados durante los primeros seis (6) meses contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo; (ii) el Inversionista que se vincule al Fondo con Aporte en especie, deberá permanecer en el Fondo por lo menos

un (1) año calendario, contado a partir de la fecha de que se le adjudiquen Unidades de Participación y mantener por lo menos el número de Unidades de Participaciones que se le adjudicaron como consecuencia de su Aporte en especie por este mismo período.

En consecuencia, sólo cuando el Inversionista haya efectuado la entrega efectiva de recursos, y los mismos hayan sido identificados como Aporte por parte de la Sociedad Administradora o cuando quede registrado a nombre del Fondo el Aporte en especie, de ser el caso, nace el derecho del Inversionista a participar de los beneficios colectivos en el Fondo y la obligación consecuente de la Sociedad Administradora de destinar los Aportes a la política de inversión prevista en el presente Reglamento.

**Parágrafo.** Los Aportes en dinero deberán ser entregados por los Inversionistas a través de depósitos o de transferencias electrónicas a las cuentas que indique el Distribuidor las cuales serán manejadas por el Fondo.

#### **4.3.1. Constancia de entrega de recursos y comprobante de inversión**

Los Aportes de los Inversionistas se reflejarán adicionalmente en un comprobante de inversión que emitirá la Sociedad Administradora, conforme a lo establecido en Capítulo 3 del Título VIII de la Circular Básica Jurídica, dentro del día hábil siguiente al desembolso efectivo o transferencia de los Aportes. Este documento, que no será negociable, contendrá la siguiente información:

- (i) El nombre del Fondo, de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo;
- (ii) Fecha de expedición;
- (iii) Vigencia del Fondo;
- (iv) Nombre e identificación del Inversionista;
- (v) La indicación clara y destacada de que se trata de un documento que no constituye título valor o valor, que no será negociable, y que tan sólo establece el valor de las Unidades de Participación en el Fondo al momento en que se realizó el Aporte respectivo;
- (vi) El valor nominal de la inversión, el número de Unidades de Participación que dicha inversión representa y el valor de la Unidad de Participación a la fecha en que se realizó el Aporte;
- (vii) La siguiente advertencia: Los Aportes entregados por los Inversionistas al **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SURAM RENTAS INMOBILIARIAS** no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora o 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 ninguno otro de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión derivados de la evolución de las inversiones

y demás activos que componen el portafolio del Fondo. Las obligaciones de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado.

El número de Unidades de Participación suscritas será el resultante de dividir el monto del Aporte por el valor de la Unidad de Participación vigente a la fecha del Aporte.

#### **4.4 Series de Unidades Participación del Fondo**

Las Unidades de Participación en el Fondo se constituirán a medida que el Inversionista realice el desembolso o transfiera sus Aportes.

El Fondo tendrá las siguientes dos (2) Series de Unidades de Participación, conforme los montos que cada uno de los Inversionistas mantenga en la respectiva cuenta de inversión en el Fondo:

- (i) **Serie A:** Se entenderá que son titulares de este tipo de participación, los Inversionistas que tengan en su cuenta de inversión en el Fondo, un saldo superior o igual a veinte millones de pesos (\$COP 20.000.000) e inferior o igual a seiscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (600 SMMLV).
- (ii) **Serie B:** Se entenderá que son titulares de este tipo de participación, los Inversionistas que tengan en su cuenta de inversión en el Fondo, un saldo superior a seiscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (600 SMMLV).

Sin perjuicio de lo anterior e independientemente de las Series de Unidades de Participación, el Inversionista tendrá los mismos derechos establecidos en la ley y en el presente Reglamento; las series se diferencian con el propósito de distinguir las comisiones que recaen sobre cada una de ellas, según el monto aportado, tal como se regula en el numeral 7.1.1. de este Reglamento.

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

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

##### **4.4.1. Características de los valores**

Los valores representativos de las Unidades de Participación en el Fondo tendrán las siguientes características:

- (i) Serán valores de participación nominativos;
- (ii) Representan una parte alícuota del Fondo, que otorga derechos políticos y económicos;
- (iii) Los valores representativos de las participaciones del Fondo serán negociables de conformidad con lo establecido en este Reglamento;
- (iv) El embargo o cualquier otra afectación sobre los derechos incorporados en el valor no surtirá efectos sino con el cumplimiento de lo previsto en el artículo 422 del Código de General del Proceso, y en las demás normas pertinentes, así como en el reglamento de operaciones de Deceval;
- (v) Tendrán el carácter y prerrogativas propias de los títulos valores, a excepción de la acción cambiaria de regreso, y serán negociables conforme lo establecido en este Reglamento;
- (vi) Las demás características exigidas por las normas vigentes aplicables y los reglamentos internos de Deceval.

#### **4.4.2. Características especiales de los valores y su negociabilidad**

Los valores representativos de la inversión en el Fondo incorporan derechos autónomos y al ser nominativos, su negociación se perfeccionará únicamente con la respectiva anotación en cuenta por parte de Deceval, de forma tal que sólo será reconocido como tenedor legítimo del valor quien figure como inscrito en dichos registros.

Será responsabilidad de la Sociedad Administradora remitir a Deceval los registros u órdenes en los términos del contrato suscrito, en las fechas y los plazos que se estipulen para el efecto, de manera que se efectúen las respectivas anotaciones en cuenta sobre los valores y su transferencia.

Para los efectos anteriores y mientras las Unidades de Participación no estén inscritas en un sistema de negociación o registro de valores, el Inversionista que negocie Unidades de Participación en el Fondo, deberá comunicar este hecho por escrito a la Sociedad Administradora y al Distribuidor, adjuntando los documentos establecidos por la Sociedad Administradora para la negociación o cesión de Unidades de Participación a cualquier título.

En caso de que las Unidades de Participación sean inscritas y por tanto se negocien en un sistema de negociación de registro de valores, se deberán acatar las disposiciones (reglamento y circular) del respectivo sistema de negociación o registro de valores.

En todo caso, el comprador, cesionario o endosatario, como requisito previo para la transferencia de las Unidades de Participación, deberá entregar al Distribuidor y/o a la Sociedad Administradora, toda la información y cumplir con todas las normas sobre conocimiento de los

clientes para efectos del control del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo y las demás aplicables para la Vinculación al Fondo.

**Parágrafo:** Las Unidades de Participación podrán negociarse a través de un sistema de negociación o registro de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **4.5 Enajenación de las Unidades de Participación**

La Sociedad Administradora establecerá las políticas y procedimientos para la enajenación a cualquier título de Unidades de Participación, salvo que estas se encuentren inscritas en un sistema de negociación o registro de valores, caso en el cual, las políticas y procedimientos de enajenación serán los establecidos por el administrador del respectivo sistema de negociación o registro de valores en sus reglamentos y circulares.

Para que opere la enajenación de las Unidades de Participación, la Sociedad Administradora considerará entre sus políticas y procedimientos los siguientes elementos: (i) acreditación de los requisitos de Vinculación al Fondo establecidos en el numeral 4.1 de este Reglamento; (ii) que los intereses del cesionario no entren en conflicto con los intereses del Fondo; (iii) cumplir con la calidad de Inversionista según se define en este Reglamento; y (iv) cumplir con los requisitos exigidos por la Sociedad Administradora en materia de conocimiento del cliente de acuerdo con la normatividad vigente y sus políticas internas.

El Inversionista no deberá agotar Derecho de Preferencia para la enajenación de sus Unidades de Participación.

#### **4.6 Mecanismo de Adjudicación de la Unidades de Participación en las Ventanas de Apertura**

La adjudicación de las Unidades de Participación será realizada por la Sociedad Administradora conforme las siguientes reglas:

- (i) La Sociedad Administradora a través de la Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura indicará las reglas previstas para la oferta de Unidades de Participación a los Inversionistas y al público en general, incluyendo el día en que finaliza cada Ventana de Apertura. Dicha comunicación, será enviada por la Sociedad Administradora a los Inversionistas al correo electrónico registrado y al público en general a través de la página web de la Sociedad Administradora, de conformidad con los mecanismos de divulgación de información previstos en la Sección 12 del Reglamento.
- (ii) Los interesados deberán presentar sus Ofertas para Colocar, en los plazos y condiciones establecidos en la respectiva Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura. Cuando el interesado sea un Inversionista, podrá presentar su Oferta para Colocar por cualquier valor y la adjudicación se realizará siguiendo las reglas establecidas más adelante.

- (iii) Los destinatarios de la Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura reconocen, con la sola presentación de la Oferta para Colocar, que el monto que se les podrá adjudicar podrá ser inferior al monto por el cual presentaron su Oferta para Colocar.
- (iv) Al finalizar la duración de la respectiva Ventana de Apertura según la misma sea indicada en la respectiva Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura, se procederá a determinar el Monto Total Adjudicado con base en el valor de la Unidad de Participación del día del cierre de la Ventana de Apertura; en consecuencia, la adjudicación del Monto Individual Adjudicado se realizará entre quienes presentaron Oferta para Colocar, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Las Unidades de Participación ofrecidas se adjudicarán primero entre los Inversionistas que presentaron Ofertas para Colocar conforme al Derecho de Preferencia; adjudicación que se comunicará por escrito a cada uno de los Inversionistas.
- b) De haber remanente, a todas las personas que presentaron Ofertas para Colocar se les adjudicará el monto mínimo de suscripción establecido en el numeral 1.10. de este Reglamento.

Serán desestimadas las ofertas de los nuevos inversionistas que presenten Ofertas para Colocar por un valor inferior al monto mínimo de suscripción establecido en el numeral 1.10.

Igualmente serán desestimadas las ofertas de los Inversionistas, cuya orden insatisfecha luego de adjudicar conforme lo dispuesto en el literal a) anterior, sea inferior al monto mínimo de suscripción establecido en el numeral 1.10. de este Reglamento.

En el evento de que el remanente de Unidades de Participación por adjudicar fuera insuficiente para satisfacer la totalidad de las Ofertas para Colocar en los términos establecidos en este literal, se asignará el monto mínimo establecido en el numeral 1.10. de este Reglamento, según el orden de llegada de las Ofertas para Colocar, hasta agotar las Unidades de Participación ofrecidas.

- c) Si luego de surtir la adjudicación conforme el procedimiento establecido en el literal anterior, siguiera existiendo remanente, este se adjudicará a prorrata simple entre la totalidad de órdenes aun insatisfechas, sin que en este caso se puedan tener de nuevo en cuenta aquellas ofertas desestimadas conforme lo establecido en el literal b) anterior.
- (v) El número de Unidades de Participación suscritas por cada Inversionista al momento de la entrega del Aporte de recursos a la Sociedad Administradora, será el resultante de dividir el Monto Individual Adjudicado por el valor de la Unidad de Participación al momento de la suscripción.

Cuando el mecanismo de adjudicación de Aportes se implemente por primera vez, una vez aprobado el Reglamento, la fecha máxima de vigencia de la invitación u oferta para colocación de Unidades de Participación deberá ser seis (6) meses, contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones y de ser el caso, un término igual adicional en caso de que se hubiere otorgado la prórroga de dicho término, tal como se prevé en el presente Reglamento y la ley.

- (vi) El valor del Monto Individual Adjudicado deberá ser pagado íntegramente en la fecha prevista para el efecto en la respectiva Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura.
- (vii) Los Inversionistas están obligados a entregar a la Sociedad Administradora el monto correspondiente a las Unidades de Participación adjudicadas, en la fecha indicada por la Sociedad Administradora en la Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura y que en caso de que no se entregue en el plazo indicado, la Sociedad Administradora queda facultada para vender las Unidades de Participación adjudicadas y no pagadas, de conformidad con las reglas establecidas en el presente numeral.

#### **4.7. Derecho de Preferencia**

Los Inversionistas del Fondo tendrán el derecho preferente, pero no la obligación de adquirir nuevas Unidades de Participación, en cada nueva Ventana de Apertura, en proporción al porcentaje de participación que el Inversionista tenga en el Fondo al momento de la fecha de la Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura.

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

Si el Inversionista con Derecho de Preferencia no entrega la Oferta para Colocar dentro del término establecido en la Comunicación para la activación de las Ventanas de Apertura, se considerará que el Inversionista ha renunciado irrevocablemente al ejercicio del mismo y, por lo tanto, la Sociedad Administradora podrá adjudicar a otros oferentes las Unidades de Participación restantes bajo los criterios señalados en el numeral 4.6 anterior.

#### **4.8 Mecanismos de liquidez para los Inversionistas**

Los mecanismos o ventanas de liquidez tienen por finalidad la redención parcial de Unidades de Participación por parte de los Inversionistas que así lo deseen. La primera ventana liquidez será decretada al quinto (5º) año, contado a partir de la primera Fecha de Cierre del Fondo y las próximas ventanas de liquidez serán decretadas cada tres (3) años, contados a partir de la primera ventana de liquidez. En cada ventana de liquidez, los Inversionistas podrán redimir entre el cinco por ciento (5%) y el diez por ciento (10%) de sus Unidades de Participación, conforme lo establecido en la Comunicación para Activar los Mecanismos de Liquidez.

Corresponderá al Gestor Externo la determinación del porcentaje de Unidades de Participación que podrán ser redimidas por cada Inversionista en cada ventana de liquidez. Los términos y

condiciones de cada ventana de liquidez, así como de las condiciones y plazos para comunicar a la Sociedad Administradora la intención de redimir Unidades de Participación en cada una, serán informados a los Inversionistas en la Comunicación para Activar los Mecanismos de Liquidez, la cual deberá ser enviada por la Sociedad Administradora al correo electrónico registrado.

Las Unidades de Participación serán redimidas al valor de la Unidad que se calcule en la fecha de vencimiento del plazo para informar a la Sociedad Administradora la intención de redimir Unidades de Participación en cada ventana de liquidez.

## **5 DISTRIBUCIONES Y REDENCIONES DEL FONDO**

### **5.1 Distribución de los excedentes del Fondo**

Cuando así lo decida el Gestor Externo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.1.1.7.4 del Decreto 2555 de 2010, el Fondo podrá distribuir a los Inversionistas a prorrata de su participación en el mismo, el mayor valor de la participación, y podrá redimir parcial y anticipadamente sus participaciones en el Fondo. Los excedentes del Fondo serán distribuidos a los Inversionistas del Fondo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que así lo determine el Gestor Externo, quien podrá en todo caso, de manera previa a la distribución de excedentes, autorizar el pago de los gastos a cargo del Fondo con los recursos disponibles.

Sin perjuicio de lo anterior, el Gestor Externo revisará trimestralmente si hay o no lugar a la distribución de los excedentes del Fondo.

**Parágrafo.** En ningún caso los Inversionistas podrán recibir distribuciones en especie, cuando quiera que ello contravenga el régimen de inversión legal aplicable a cada uno de los Inversionistas en particular.

### **5.2 Redención de Unidades de Participación**

Los Inversionistas podrán redimir su inversión en el Fondo en los siguientes casos: (i) al vencimiento de la Duración del Fondo; (ii) en caso de decretarse la liquidación anticipada del mismo; (iii) cuando sean activados los mecanismos de liquidez establecidos en el numeral 4.8. de este Reglamento y (iv) cuando se dé un evento de redención parcial o anticipada de las Unidades de Participación de conformidad con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010.

En estos casos, el valor de las Unidades de Participación para propósitos de su redención será el vigente para la fecha de redención.

De acuerdo con los artículos 3.1.1.7.5 y 3.1.1.7.4 del Decreto 2555 de 2010, el Fondo podrá redimir Unidades de Participación de forma parcial y anticipada. Corresponderá al Gestor Externo aprobar y determinar el momento para efectuar cualquier redención parcial y anticipada.

Las redenciones parciales y anticipadas sólo procederán en los siguientes eventos y sujeto a que existan recursos líquidos para el efecto:

- (i) Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de Activos Aceptables o de las Inversiones que generen la liquidez para efectuar la redención propuesta.
- (ii) De manera periódica, el mayor valor de los Aportes de los Inversionistas de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los Activos Aceptables del Fondo.
- (iii) Cuando se trate de ingresos esporádicos del Fondo, tales como, pero sin limitarse a ingresos por pago de multas a favor del Fondo, comisiones, premios, devoluciones, reembolsos o descuentos, y en general, cualquier otro ingreso que reciba el Fondo.
- (iv) Cuando con ocasión de la modificación del Reglamento, fusión o cesión de la administración del Fondo, un Inversionista pueda exigir la redención anticipada de sus Unidades de Participación.

La redención parcial y anticipada que ocurra en virtud de los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, deberá realizarse en los términos y condiciones señalados en el procedimiento de distribución de los excedentes del Fondo previstos en el numeral 5.1 del presente Reglamento, y en cumplimiento con las normas fiscales vigentes al momento de hacerse la redención parcial y anticipada. Adicionalmente, estas redenciones se harán a prorrata de la participación de los Inversionistas en el Fondo usando como base el valor de las Unidades de Participación vigente para la fecha de redención.

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

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

### **5.3 Actividad de distribución del Fondo**

#### **5.3.1. Medios para la distribución del Fondo**

La distribución del Fondo comprende la promoción con miras a la vinculación de Inversionistas al mismo.

La Sociedad Administradora podrá distribuir el Fondo a través de los siguientes medios:

- (i) Directamente a través de la fuerza de ventas de la Sociedad Administradora;
- (ii) A través de la fuerza de ventas del distribuidor especializado de que trata el artículo 3.1.4.2.1. del Decreto 2555 de 2010, cuando se decida realizar la distribución a través de cuentas ómnibus;

- (iii) Por medio de un contrato de uso de red;
- (iv) 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 los sub numerales (ii) al (iv) anteriores, 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.

### **5.3.2. Reglas para la distribución del Fondo**

La promoción del Fondo con miras a la vinculación de Inversionistas se adelantará por intermedio de Distribuidores, bajo las siguientes reglas:

- (i) Los Inversionistas conocen y aceptan que es la intención de la Sociedad Administradora permitir la distribución o distribución especializada a través de diferentes distribuidores.
- (ii) Corresponde al Distribuidor en su actividad de distribución, según lo dispuesto en el Artículo 3.1.4.1.6. del Decreto 2555 de 2010:
  - a) Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en el desarrollo de la actividad de distribución del Fondo, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la junta directiva del Distribuidor.
  - b) Vigilar que el personal vinculado al Distribuidor cumpla con sus obligaciones en la distribución del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento.
  - c) Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el adecuado cumplimiento de sus funciones como Distribuidor. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que el Distribuidor tuvo o debió haber tenido conocimiento del hecho.
  - d) Identificar, medir, gestionar, administrar y controlar los riesgos de la actividad de distribución del Fondo. Para estos efectos, el Distribuidor deberá desarrollar y mantener sistemas adecuados de control interno y de identificación, medición, control y gestión de riesgos.
  - e) Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para

realizar evasiones tributarias o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con los mismos.

- f) Cumplir con las obligaciones relacionadas con el sistema de administración de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT) respecto de los Inversionistas que vincule para invertir en el Fondo.
  - g) Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de las normas aplicables.
  - h) Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la junta directiva del Distribuidor para la actividad de distribución del Fondo.
  - i) 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 distribución del Fondo.
  - j) Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la distribución del Fondo y dar cumplimiento a las obligaciones del Fondo respecto de la fuerza de ventas establecidas en el artículo 3.1.4.3.3 del Decreto 2555 de 2010.
  - k) Cumplir con el deber de asesoría especial de que trata el artículo 3.1.4.1.3 del Decreto 2555 de 2010. Teniendo en cuenta que este deber lo prestará como un profesional debidamente certificado por un organismo de autorregulación e inscrito en el Registro Nacional de Profesionales de Mercado de Valores.
  - l) Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada distribución del Fondo.
  - m) Las demás obligaciones que establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.
- (iii) La junta directiva del distribuidor especializado, en caso de que la distribución del Fondo llegará a hacerse a través de cuentas ómnibus, deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 3.1.5.1.3 del Decreto 2555 de 2010.
- (iv) La promoción del Fondo por parte el Distribuidor supone el suministro de información necesaria y suficiente para que los Inversionistas puedan tomar la decisión informada de invertir o no en el mismo. Dicha información necesaria y suficiente deberá comprender como mínimo:
- a) Una explicación de la naturaleza, estructura, términos o condiciones y características del Fondo;



**Parágrafo.** El deber de asesoría especial deberá presentarse de manera oficiosa y en cualquier momento que el Inversionista lo pueda requerir, así como cuando sobrevenga una circunstancia que afecte de manera sustancial la inversión. Lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.4.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

## 6 VALORACIÓN DEL FONDO

El valor del Fondo se determinará aplicando los mecanismos de valoración previstos en el Capítulos I-1 y XI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), expedida por la Superintendencia Financiera, o cualquier norma que la adicione, modifique o sustituya, en concordancia con lo establecido en el Capítulo IV, Título IV, Parte III, de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014), bajo el esquema de la proveeduría de precios para la valoración de las inversiones que no tienen una metodología establecida.

El valor del Fondo se determinará en forma diaria y se expresará en pesos y Unidades de Participación, de conformidad con los procedimientos establecidos para el efecto en el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera o las demás normas que la sustituyan o modifiquen.

### 6.1. Valorización de los Activos

El avalúo de los activos previstos en el numeral 2.2 del Reglamento 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, teniendo en cuenta lo siguiente:

- (i) Se requerirá de un avalúo comercial efectuado máximo dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra, el cual deberá actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores. Teniendo en cuenta lo anterior, se obtendrá el valor o precio de mercado del inmueble.
- (ii) El valor de la inversión de los inmuebles será ajustado con una periodicidad de cada doce (12) meses, de acuerdo con lo instruido por el Gestor Externo, a través de un avalúo comercial que deberá ser registrado en los estados financieros, dependiendo de la etapa en que se encuentre, lo anterior de conformidad con el literal (b) del presente numeral:

#### a) Etapa de construcción de los inmuebles *build to suit*

Durante la etapa de construcción se tendrá en cuenta que los inmuebles *build to suit* son inversiones de largo plazo y, por lo tanto, el avalúo corresponderá a la suma de: (i) el avalúo de los terrenos; y (ii) los costos registrados de inversión.

#### b) Etapa de operación

Durante la etapa de operación, el avalúo deberá elaborarse siguiendo los métodos valuatorios reconocidos: (i) comparables, (ii) reposición a nuevo, y (iii) flujos de caja. El avalúo deberá considerar la aplicación de todas las metodologías anteriores, con base en la ponderación que defina el agente especializado o evaluador quien deberá pertenecer al registro abierto de evaluadores y ser un tercero independiente al Gestor Externo y a cualquiera de sus empleados o socios (esto es, la compañía especializada en la realización de los avalúos, según sea contratada por el Gestor Externo o directamente por el Proveedor de Precios, éste último en caso de aplicar).

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

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. Los agentes especializados y sus funcionarios no podrán tener directa o indirectamente, interés en el resultado de los avalúos o en sus posibles utilidades, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses, siendo el Gestor Externo quien vele por prevenir estos eventos o ponerlos en conocimiento del Comité de Ética en caso de presentarse algún evento de conflicto de interés o potencial conflicto de interés, para que se éste resuelva su gestión y manejo. Tampoco podrán tener ninguna relación de subordinación o dependencia con la Sociedad Administradora, ni la condición de beneficiario real de la Sociedad Administradora o ser esta última beneficiaria real de la sociedad evaluadora.

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

## **6.2 Valoración de los demás Activos**

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 y Financiera o aquellas normas que la modifiquen, complementen, sustituyan o deroguen, para los distintos activos e Inversiones hechas por el Fondo.

En particular:

- (i) La valoración de los derechos fiduciarios en patrimonios autónomos se hará de acuerdo con lo establecido en los numerales 6.2.2 o 6.2.5, según corresponda, del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera las demás normas que le modifiquen o le sustituyan.

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

### **6.3 Proveedor de Precios**

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

- (i) Si los Activos Aceptables cuentan con una metodología de valoración establecida en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Activos Aceptables deberán valorarse con la periodicidad y metodologías descritas en el mencionado capítulo.
- (ii) En caso contrario, si los Activos Aceptables no cuentan con una metodología de valoración establecida en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Sociedad Administradora deberá contar con una metodología de valoración de Inversiones suministrada por el Proveedor de Precios designado para la valoración oficial.
- (iii) 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.

- (iv) En consecuencia, si ocurre lo mencionado en el numeral (iii) del presente artículo, la Sociedad Administradora, deberá informar a la Superintendencia Financiera cuál será la valoración que el Gestor Externo o tercero independiente aplicará a los correspondiente Activos Aceptables.

Si se requiere un Proveedor de Precios, deberá ser contratado por el Fondo, y los honorarios del mismo serán un gasto del Fondo.

## **7 INGRESOS Y GASTOS**

### **7.1 Remuneración de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo**

#### **7.1.1. Remuneración por Concepto de Administración y por Concepto de Gestión del Fondo.**

En conjunto la Sociedad Administradora recibirá por la administración del Fondo y el Gestor Externo por la gestión del mismo, a partir de la primera Fecha de Cierre del Fondo y durante toda la vigencia del Fondo, una remuneración equivalente a dos por ciento (2%) sobre el valor de las Unidades de Participación de la Serie A y uno punto cinco por ciento (1.5%) sobre el valor de las Unidades de Participación de la Serie B.

La suma que resulte de calcular el cincuenta por ciento (50%) de aplicar ambos porcentajes, será pagado a la Sociedad Administradora como Remuneración por Concepto de Administración y el ciento (50%) restante, se pagará al Gestor Externo como Remuneración por Concepto de Gestión. Las remuneraciones por concepto de administración y gestión se pagarán trimestre anticipado.

El Fondo solo reconocerá remuneraciones o contraprestaciones por las labores de gestión en los Activos Aceptables a favor del Gestor Externo, esto es, que el Fondo no podrá reconocer remuneración, contraprestación o ingreso alguno a favor de ningún tercero por la realización de dichas labores a favor del Fondo o sus Activos Aceptables. Las remuneraciones, contraprestaciones o ingresos por las labores de gestión deberán corresponder, de manera exclusiva, a aquellas definidas en este numeral.

Por otra parte, ni el Gestor Externo de manera directa o a través de su matriz, ni sus subsidiarias, podrán cobrar ingreso, remuneración o contraprestación alguna por el uso o por las labores de gestión que realice para vehículos jurídicos de inversión, tales como, patrimonios autónomos, sociedades, entidades legales, entre otros.

#### **7.1.2. Ingreso por Éxito**

##### **7.1.2.1. Condiciones para el reconocimiento del Ingreso por Éxito**

Habrá lugar al reconocimiento y pago del Ingreso por Éxito por parte del Fondo y a favor de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo, en los porcentajes previstos en el numeral 7.1.2.3. siguiente, cuando el Fondo obtenga una rentabilidad superior a la Tasa Preferencial (IPC + 5.5%).

El Ingreso por Éxito será equivalente al diez por ciento (10%) de la rentabilidad adicional a la Tasa Preferencial.

#### **7.1.2.2. Forma de Pago**

El primer cálculo de este Ingreso, será a partir del tercer (3er) año contado desde la primera Fecha de Cierre del Fondo. Para su cálculo se tomará la rentabilidad efectiva anual de los flujos anteriores, esto es, de los tres (3) años anteriores. Los flujos a ser incluidos para este cálculo son: el valor de la Unidad de Participación de la Fecha de Inicio del Fondo, las distribuciones realizadas durante los tres (3) años del periodo de cálculo y el valor de la Unidad de Participación al finalizar el tercer (3er) año de operación desde la Fecha de Inicio del Fondo.

A partir del cuarto (4to) año de operación del Fondo, el cálculo del Ingreso por Éxito, se realizará con una periodicidad anual, tomando la rentabilidad efectiva anual de los flujos de los cuatro (4) años anteriores a cada año en que deba realizarse el cálculo. Los flujos a ser incluidos para este cálculo son: el valor de la Unidad de Participación inicial del periodo de cálculo, las distribuciones realizadas durante los cuatro (4) años del periodo de cálculo y el valor de la Unidad de Participación al finalizar el cuarto (4to) año del periodo de cálculo.

El pago de este Ingreso está condicionado a un *high water mark*, es decir, el reconocimiento del Ingreso por Éxito está sujeto a que el valor de Unidad de Participación del Fondo al momento del cálculo del Ingreso por Éxito, sea igual o superior al valor de Unidad de Participación del Fondo en el que se encontraba al final del último año de causación de este Ingreso y al valor de la Unidad de Participación del Fondo a la Fecha de Inicio de Operaciones del Fondo .

Para el primer cálculo se tomará el valor de la Unidad de Participación inicial del Fondo (*high water mark* inicial).

#### **7.1.2.3. Beneficiarios del pago y porcentajes**

En caso de que haya lugar al reconocimiento del Ingreso por Éxito según lo establecido en la presente sección, el cincuenta por ciento (50%) del Ingreso por Éxito será pagado al Gestor Externo y el cincuenta por ciento (50%) restante será pagado a la Sociedad Administradora, dentro de los plazos establecidos dentro del Contrato de Colaboración. Este Ingreso será pagado por el Fondo dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de cálculo.

### **7.2 Gastos y otros pagos**

El Fondo asumirá sus propios costos y gastos según se señala en las secciones 7.2.1 y 7.2.2 de este Reglamento.

#### **7.2.1. Costos y gastos asumidos por el Fondo**

Todos los costos y gastos relacionados con el funcionamiento y la administración del Fondo, serán asumidos por el Fondo, conforme lo establece el artículo 3.1.1.8.1 del Decreto 2555 de 2010, y en la medida en que el Fondo incurra en dichos costos y gastos.

A continuación se relacionan los costos y gastos que deben ser asumidos por el Fondo, en proporción a los porcentajes de participación que el Fondo ostente en cada Activo Aceptable. Los costos y gastos del Fondo no podrán exceder del uno punto cinco por ciento (1.5%) anual de la Inversión del Fondo, excluyendo de este porcentaje la Remuneración por Concepto de Administración y la Remuneración por Concepto de Gestión.

- (i) Los impuestos y contribuciones que gravan directamente los activos, derechos, títulos y valores, incluyendo el gravamen a los movimientos financieros (GMF) relacionados con la administración del Fondo;
- (ii) Los gastos bancarios que se originen en el depósito de los recursos del Fondo, así como los originados por las operaciones de crédito ejecutadas por el Fondo;
- (iii) Los costos y gastos en que incurra la Sociedad Administradora y el Gestor Externo para mitigar los factores de riesgo que se describen en el numeral 2.7 de este Reglamento;
- (iv) Los gastos, ingresos, honorarios y comisiones que se deban a terceras personas por la estructuración, preparación, y ejecución de investigaciones o la presentación de ofertas, en caso de no realizarse las inversiones;
- (v) 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;
- (vi) 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 que lo reemplace;
- (vii) Los gastos legales que se incurran en la defensa del Fondo en contra de cualquier acción legal o proceso administrativo;
- (viii) Los costos y gastos relativos a la emisión, custodia y administración de los valores emitidos por el Fondo;
- (ix) Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo, y los honorarios y gastos causados por la auditoría externa del Fondo cuando sea del caso y/o por sugerencia del Gestor Externo;
- (x) Los gastos a que haya lugar con ocasión de la aplicación de la Sección 10 del presente Reglamento sobre indemnidad a cargo de los Inversionistas y del Fondo;

- (xi) Los gastos relacionados con la revelación de información a los Inversionistas, cualquier agente regulador o autoridad judicial;
- (xii) Los gastos en que se incurra para la citación, celebración y funcionamiento de la Asamblea de Inversionistas del Fondo;
- (xiii) Los gastos en que se incurra para la citación, celebración y funcionamiento de la Comité de Ética del Fondo, así como la remuneración de sus miembros independientes, incluyendo sus viáticos;
- (xiv) Los gastos en que se incurra para la citación, celebración y funcionamiento del Comité de Inversiones, así como la remuneración de sus miembros independientes, incluyendo sus viáticos;
- (xv) Los costos y gastos relacionados con las Inversiones de liquidez y la administración de los recursos disponibles;
- (xvi)
- (xvii) Los costos y gastos relacionados con la liquidación del Fondo incluyendo, entre otros, las comisiones de las comisionistas y los honorarios de los abogados;
- (xviii) Todos los costos legales derivados, directa o indirectamente del proceso, tales como, impuestos, contribuciones, tarifas, autorizaciones, costos de custodia y/o cobranza de los títulos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo, así como los costos de custodia y transacción (DECEVAL, DCV, SEBRA, etc.), el Proveedor de Precios y evaluadores cuando aplique. Serán también gastos a cargo del Fondo, los relacionados con la inscripción de los valores de participación en el Registro Nacional de Valores y Emisores y en un sistema de negociación o registro de valores, así como los gastos relacionados con su custodia y transacción a través de depósitos centralizados de valores, de ser el caso;
- (xix) Los gastos asociados a los servicios prestados por parte del Custodio;
- (xx) Los gastos, intereses y rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de 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;
- (xxi) En general, todos los costos y gastos relacionados con la administración del Fondo, teniendo en consideración que aquellos costos y gastos se derivan del riesgo de administrar un fondo de inversión colectiva inmobiliario y que la Sociedad Administradora ha actuado dentro de su deber de diligencia, conforme lo establece el artículo 3.1.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010;

- (xxii) Los gastos en los que se incurra por concepto de coberturas o derivados.

### **7.2.2. Costos y gastos asumidos por las Inversiones**

Todos los costos asociados a la Inversión deberán ser asumidos por el Fondo, de conformidad con lo que determine el Gestor Externo, en función de la naturaleza del gasto o costo, incluyendo sin limitarse a:

- (i) Los gastos y honorarios que se deban pagar a terceras personas por la estructuración, y negociación con terceros, preparación, identificación, cálculo y evaluación de riesgos, ejecución de investigaciones para la presentación de ofertas, por la valoración de posibles activos o proyectos, y por la ejecución de debidas diligencias contables, legales y técnicas, y cualquier otro servicio o consultoría necesaria para realizar una inversión, pago y/o transferencia de la respectiva inversión;
- (ii) Todos los costos operacionales y gastos que sean necesarios para la adecuada remodelación, desarrollo (*build to suit*), mantenimiento y operación de las inversiones;
- (iii) Los costos de custodia de los documentos, el aseguramiento y transferencia de los valores, bienes y documentos relacionados con las Inversiones y otros activos del Fondo;
- (iv) Los gastos en que se incurra en la ejecución de operaciones de crédito del Fondo o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de hacer Inversiones;
- (v) Los impuestos y contribuciones que graven los activos en que se invierta y sus rendimientos, incluyendo la tarifa del GMF que se genere por los movimientos financieros;
- (vi) Los gastos de seguros de responsabilidad civil (daños y perjuicios) incluidos los relacionados con las pólizas a que hace referencia el numeral 9.2, las cuales deberán cubrir un período de un (1) año, renovable por un periodo igual; pólizas de cumplimiento, garantías bancarias y garantías para participar en las Inversiones y/o su enajenación;
- (vii) Los costos y gastos en que incurran el Gestor Externo y la Sociedad Administradora para mitigar los factores de riesgo como se señala en el numeral 2.7 de este Reglamento;
- (viii) Los gastos y honorarios en que se incurra durante la defensa legal de los activos del Fondo;
- (ix) Los gastos asociados al servicio de administración inmobiliaria y otros servicios requeridos para la operación de los activos, dentro de los que se incluyen la administración de los contratos de arrendamiento, operadores o intermediarios inmobiliarios, inspecciones periódicas a los inmuebles, cobranza a arrendatarios y usuarios de los inmuebles;

- (x) Los gastos asociados a la contratación de los servicios que se requieran para el mantenimiento, buen cuidado y manejo de los activos del Fondo, incluyendo las cuotas de administración (ordinarias y extraordinarias), expensas (ordinarias y extraordinarias) cuando los inmuebles estén sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como los gastos y costos de vigilancia, reparación, mantenimientos preventivos y correctivos, costo de contratistas para el servicio de mantenimiento, siempre y cuando no deban ser asumidas por el arrendatario.;
- (xi) Los gastos por servicios públicos asociados a los inmuebles en que invierta el Fondo, de manera directa o indirecta;
- (xii) Gastos por comisiones incurridos por concepto de corretaje inmobiliario en la venta, directa o indirecta, de activos inmobiliarios, antes y después de la liquidación, o gastos por comisiones incurridas en la consecución de arrendatarios;
- (xiii) Los gastos que se incurran en la valoración de los activos del Fondo cuando dicha valoración la hagan personas diferentes al Gestor Externo o la Sociedad Administradora, incluyendo sin limitarse al Proveedor de Precios, en caso en el que aplique;
- (xiv) Los costos y gastos incurridos en el adecuado manejo y almacenamiento de la información del Fondo y sus Inversionistas y;
- (xv) En general todos los costos relacionados con el desarrollo y la administración de los activos del Fondo, incluyendo todos los costos que surjan por los riesgos de las Inversiones, en la medida que son costos inherentes a la administración y mantenimiento de las Inversiones que se hagan de acuerdo a la política del Fondo y dentro del deber de diligencia del Gestor Externo.

## **8 FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

### **8.1 Facultades de la Sociedad Administradora**

Son facultades de la Sociedad Administradora:

- (i) Vincular al Gestor Externo, en virtud de la suscripción del Contrato de Prestación de Servicios;
- (ii) Abstenerse de aceptar Inversionistas en los términos y condiciones del presente Reglamento;
- (iii) Terminar unilateralmente la relación jurídica existente con cualquier Inversionista del Fondo, si a juicio de ésta aquél está utilizando el Fondo, o pretende hacerlo, para la realización de cualquier actividad ilícita;

- (iv) Solicitar a los Inversionistas la información que estime necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones y la administración del Fondo;
- (v) Agotar los procedimientos relacionados con SARLAFT antes de la vinculación de un Inversionista o de la cesión de la posición contractual de un Inversionista, pudiendo negar la participación de un potencial Inversionista por no ser satisfactorio el resultado de la aplicación de dicho proceso;
- (vi) Las demás consagradas en del presente Reglamento y en las normas aplicables.

## **8.2 Obligaciones de la Sociedad Administradora**

En la administración de los recursos del Fondo, la Sociedad Administradora deberá actuar bajo el estándar del experto prudente y diligente, aplicando la habilidad y el cuidado razonable que corresponde al manejo adecuado de los recursos captados del público.

En consecuencia, en desarrollo de sus actividades de administración, la Sociedad Administradora tendrá a su cargo, además de las obligaciones legales, especialmente las consagradas en el artículo 3.1.3.1.3 del Decreto 2555 de 2010, las siguientes obligaciones:

- (i) Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los Inversionistas o de los beneficiarios designados por ellos;
- (ii) Identificar, medir, controlar, gestionar y administrar los riesgos asociados a la actividad de administración del Fondo;
- (iii) Establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información del Fondo en los términos de las normas aplicables y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia;
- (iv) Verificar el envío oportuno de la información que debe remitir a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas en el Decreto 2555 de 2010 y por la Superintendencia Financiera de Colombia;
- (v) Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la actividad de administración de los fondos de inversión colectiva administrados, para lo cual deberá contar con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo;
- (vi) Ejercer oportunamente los derechos patrimoniales de los activos del Fondo, cuando éstos sean diferentes a valores entregados en custodia;
- (vii) Invertir los recursos del Fondo de acuerdo con las instrucciones del Gestor Externo y las políticas de inversión establecidas en el presente Reglamento;

- (viii)** Verificar que los Inversionistas sean elegibles para invertir en el Fondo a partir de lo establecido por este Reglamento y las normas aplicables sobre control de lavado de activos y financiación del terrorismo y demás legislación concordante, así como los aspectos relacionados con su capacidad jurídica para comprometerse;
- (ix)** Realizar las Inversiones de liquidez y manejo de los recursos disponibles del Fondo bajo las instrucciones del Gestor Externo, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento;
- (x)** Sujeto a la disponibilidad de recursos, pagar oportunamente los gastos del Fondo, bajo las instrucciones del Gestor Externo, y realizar las gestiones requeridas para que los mismos se paguen según lo señalado en el presente Reglamento para el efecto;
- (xi)** Efectuar la valoración de las Unidades de Participación, de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento. Registrar la valorización de los activos del Fondo, de conformidad con la información suministrada por el Gestor Externo;
- (xii)** Llevar por separado la contabilidad del Fondo, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia;
- (xiii)** Establecer un adecuado manejo de la información relativa al Fondo y a los demás fondos de inversión colectiva que administre para evitar conflictos de interés y uso indebido de información privilegiada, incluyendo la reserva o confidencialidad que sean necesarias;
- (xiv)** Entregar oportunamente a la Superintendencia Financiera de Colombia y al Autorregulador del Mercado de Valores la información que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la administración de fondos de inversión colectiva;
- (xv)** Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale su junta directiva para la actividad de administración del Fondo;
- (xvi)** Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la entidad que participa en el funcionamiento y la distribución del Fondo;
- (xvii)** Informar oportunamente a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo o el adecuado cumplimiento de sus funciones como Sociedad Administradora, o cuando se den una o más de las causales de liquidación del Fondo;
- (xviii)** Organizar y citar a los Inversionistas a la Asamblea de Inversionistas;
- (xix)** Generar y revelar toda la información relevante para los Inversionistas según lo exijan las normas aplicables, incluyendo, pero sin limitarse, a las siguientes:

- a) Suministrar de manera previa a la vinculación de cada Inversionista, toda la información necesaria para el adecuado entendimiento de la naturaleza del Fondo, así como de los riesgos y costos asociados a esta inversión;
  - b) Informar a los Inversionistas las modificaciones que se efectúen al Reglamento;
  - c) Enviar diariamente a la Superintendencia Financiera de Colombia la información relacionada con las Unidades de Participación, incluyendo el valor de la Unidad de Participación, el número de Unidades de Participación;
  - d) Elaborar y mantener a disposición de los Inversionistas el Informe de Rendición de Cuentas sobre la administración del Fondo en los términos previstos por las normas aplicables y el presente Reglamento.
- (xx) Presentar a la Asamblea de Inversionistas información que permita establecer el estado del Fondo. Para lo anterior deberá presentar: (i) los estados financieros básicos de propósito general del Fondo; e (ii) información sobre la evolución del valor de la Unidad de Participación, incluyendo el retorno implícito a la fecha;
- (xxi) Controlar que el personal vinculado a la Sociedad Administradora cumpla con sus obligaciones y deberes en la administración del Fondo;
- (xxii) Cumplir a cabalidad con las políticas, procedimientos, mecanismos y reglas de conducta contenidos en el manual del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT) de la Sociedad Administradora, incluyendo la adopción de medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes que se orienten a evitar que la inversión en el Fondo pueda ser utilizada como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas;
- (xxiii) Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas del Fondo;
- (xxiv) 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;
- (xxv) Ejercer los derechos políticos y económicos inherentes a las Inversiones (o los vehículos a través de las cuales las mismas se realicen) y demás activos del Fondo administrados de conformidad con las instrucciones señaladas por el Gestor Externo;
- (xxvi) Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del Fondo;

- (xxvii) Nombrar, supervisar y remover al Gestor Externo según los términos y condiciones previstos en este Reglamento y la ley;
- (xxviii) Realizar la adecuada supervisión de las funciones del Gestor Externo, de acuerdo con el Contrato de Prestación de Servicios;
- (xxix) Entregar en custodia los valores que integren el portafolio del Fondo a una entidad legalmente autorizada para tal fin, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y la normatividad aplicable;
- (xxx) Suscribir en nombre y por cuenta del Fondo todos los actos, contratos y documentos que sean necesarios para la materialización de las Inversiones, de conformidad con las instrucciones que para el efecto le imparta el Gestor Externo; facultad que puede ser delegada en ciertos casos mediante poder especial;
- (xxxi) Realizar la salvaguarda y el ejercicio de derechos patrimoniales de los activos diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo, para lo cual deberá contar con los mecanismos idóneos que le permitan ejecutar de manera adecuada la presente obligación;
- (xxxii) Cumplir con el deber de asesoría especial de que trata el artículo 3.1.4.1.3 del Decreto 2555 de 2010 en los términos de la Sección 5 del presente Reglamento;
- (xxxiii) Constituir y mantener durante toda la Duración del Fondo, las pólizas de seguros o los mecanismos que amparen los riesgos contemplados en el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010, de conformidad con la legislación aplicable y este Reglamento;
- (xxxiv) Citar al Comité de Ética;
- (xxxv) Documentar con detalle y precisión los problemas detectados en los envíos de información de la Sociedad Administradora a la Superintendencia Financiera de Colombia, categorizados por fecha de ocurrencia, frecuencia e impacto. Así mismo, deberá documentar los mecanismos implementados para evitar la reincidencia de las fallas detectadas;
- (xxxvi) Entregar las certificaciones o constancias que le sean solicitadas por el Gerente del Fondo, en cumplimiento de sus funciones;
- (xxxvii) Asumir los costos y gastos relacionados con el reporte de información que deba presentar la Sociedad Administradora ante la Superintendencia Financiera de Colombia y la asesoría legal relacionada con esta.
- (i) Asumir los gastos asociados a la generación de reportes para el informe de Rendición de Cuentas y otras comunicaciones que deba presentar la Sociedad Administradora.

(xxxviii) Las demás que establezca el presente Reglamento y las normas que regulan la actividad de administración de fondos de inversión colectiva inmobiliarios.

**Parágrafo.** Las obligaciones de la Sociedad Administradora relacionadas con la administración directa del portafolio del Fondo serán de medio y no de resultado. La Sociedad Administradora solo será responsable por la culpa leve en el nombramiento del Gestor Externo, así como en su adecuada supervisión. Las decisiones de inversión serán responsabilidad del Gestor Externo.

### **8.3 Obligaciones de la junta directiva de la Sociedad Administradora**

La junta directiva de la Sociedad Administradora, en cuanto a las actividades de administración del Fondo deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Artículo 3.1.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y demás artículos que les sean aplicables del Decreto, y las normas que lo modifiquen, adicionen o reformen.

### **8.4 Causales de remoción de la Sociedad Administradora**

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

- (i) La imposibilidad o incapacidad sobreviniente y permanente de la Sociedad Administradora para continuar cumpliendo sus obligaciones y/o desarrollando su objeto social.
- (ii) 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.
- (iii) Por decisión unilateral de la Asamblea de Inversionistas, tomada por el setenta por ciento (70%) de las Unidades de Participaciones del Fondo.
- (iv) 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.
- (v) 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.
- (vi) 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.

- (vii) 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.

**Parágrafo Primero.** En el acta de la reunión de la Asamblea de Inversionistas en la que se formalice la decisión o verificación de una causal de remoción de la Sociedad Administradora, se deberá dejar constancia de: (i) la causal invocada para remover a la Sociedad Administradora; y (ii) las razones que fundamentan dicha causal, salvo por la remoción sin justa causa, la cual sólo podrá presentarse en los términos y con las mayorías previstas para ello en este Reglamento.

**Parágrafo Segundo.** 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.

## **9 FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL GESTOR EXTERNO NO VIGILADO**

### **9.1 Naturaleza y descripción general del Gestor Externo no vigilado**

Para la gestión del Fondo, la Sociedad Administradora ha vinculado como Gestor Externo no vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, a la sociedad Sura Real Estate S.A.S., gestora de fondos en Colombia de la plataforma de inversiones inmobiliarias de la Unidad de Investment Management de Sura AM, sociedad debidamente constituida de acuerdo con las leyes de la República de Colombia, actualmente vigente, domiciliada en Bogotá D.C.

Sura Real Estate S.A.S., gestora de fondos en Colombia de la plataforma de inversiones inmobiliarias de la Unidad de Investment Management de Sura AM, es una compañía dedicada a la administración de portafolios de inversión y al manejo de Activos Aceptables, tales como los señalados en el presente Reglamento, y por lo tanto, ha sido vinculada por la Sociedad Administradora como Gestor Externo del Fondo, teniendo en cuenta la reconocida y demostrada idoneidad, capacidad, experiencia y conocimiento, tanto de sus compañías controlantes, directa e indirectamente, así como sus accionistas y directores, para el manejo de inversiones en el sector inmobiliario.

Sura Real Estate S.A.S. gestora de fondos en Colombia de la plataforma de inversiones inmobiliarias de la Unidad de Investment Management de Sura AM, en su calidad de Gestor Externo, será el responsable del análisis de las Inversiones y de los emisores, así como la ejecución de la política de Inversión y de liquidación de las inversiones del Fondo.

Sura Real Estate S.A.S., gestora de fondos en Colombia de la plataforma de inversiones inmobiliarias de la Unidad de Investment Management de Sura AM, es una firma dedicada a la actividad de administración y gestión de activos (Asset Management) inmobiliarios. La firma, tiene la experiencia en administración de activos de manera directa, o a través de sus accionistas, por un valor nominal de cerca de uno punto cinco billones de pesos (COP\$1,500,000,000,000) en la región, atendiendo inversionistas institucionales, patrimonios familiares e inversionistas individuales.

### **9.1.1 Experiencia específica**

La Sociedad Administradora decidió vincular a Sura Real Estate S.A.S., gestora de fondos en Colombia de la plataforma de inversiones inmobiliarias de la Unidad de Investment Management de Sura AM, persona jurídica con domicilio en Colombia, la cual cumple con todos los criterios de selección señalados por en el presente Reglamento y por la Sociedad Administradora y, en particular, acredita las calidades requeridas para la correcta gestión de los activos y derechos de contenido económico que constituyen el objetivo de inversión del Fondo. Los criterios objetivos que cumple el Gestor Externo están directamente relacionados a la práctica de gestión de activos inmobiliarios. Específicamente el Gestor Externo, a través de sus accionistas y administradores, posee una gran experiencia enfocada en negocios de banca de inversión con especialización en finca raíz.

### **9.1.2 Idoneidad y solvencia moral**

Sura Real Estate S.A.S., gestora de fondos en Colombia de la plataforma de inversiones inmobiliarias de la Unidad de Investment Management de Sura AM, cuenta con la infraestructura administrativa adecuada para desarrollar su actividad de Gestor Externo del Fondo en forma objetiva, profesional e independiente. Sus oficinas se encuentran ubicadas en la Carrera 4 No. 72-35 Piso 5 de la ciudad de Bogotá D.C., y la información detallada acerca de la organización, su misión, sus objetivos y sus más recientes logros, se encuentra disponible al público en: [www.sura-am.com](http://www.sura-am.com).

## **9.2 Funciones del Gestor Externo**

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

Además, realizará aquellas actividades de reporte requeridas por los Inversionistas. Podrá subcontratar la ejecución de algunas de sus funciones en terceros especializados en la gestión de dichas funciones, las cuales seguirán siendo responsabilidad del Gestor Externo. En consecuencia y en desarrollo de sus actividades de gestión, el Gestor Externo tendrá a su cargo, además de las obligaciones establecidas en el Reglamento, especialmente las consagradas en el artículo 3.1.3.2.4 del Decreto 2555 de 2010, las siguientes:

### **9.2.1 Funciones referentes a la realización de las Inversiones**

- (i)** Realizar la estructuración financiera del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO SURA AM RENTAS INMOBILIARIAS**.
- (ii)** Planear y ejecutar la política de inversión del Fondo.
- (iii)** Recomendar oportunidades de inversión y desinversión al Comité de Inversiones, de acuerdo con la política de inversión del Fondo.
- (iv)** Valorar a través de terceros evaluadores expertos o del Proveedor de Precios, según sea el caso, y negociar las Inversiones del Fondo de acuerdo con la política de inversión del mismo, estableciendo los precios a pagar por inversión, forma de pago y demás condiciones del negocio.
- (v)** Ejecutar la política de inversión y desinversión del Fondo.
- (vi)** Realizar recomendaciones sobre redenciones anticipadas del Fondo al Comité de Inversiones y ejecutar las decisiones de éste respecto de las mismas.
- (vii)** Realizar la coordinación de la debida diligencia de cada potencial inversión del Fondo.
- (viii)** Recomendar y perfeccionar niveles de endeudamiento que llegare a adquirir el Fondo, de acuerdo con lo establecido por el Comité de Inversiones, el cual no podrá exceder los límites señalados en este Reglamento. Así mismo, gestionar el endeudamiento durante la operación de los Activos Aceptables.
- (ix)** Recomendar y perfeccionar las garantías del endeudamiento que llegare a adquirir el Fondo, de acuerdo con el visto bueno por parte del Comité de Inversiones, el cual evaluará el endeudamiento del Fondo. Con excepción de las garantías para la financiación bajo cualquier modalidad, incluyendo sin limitarse a arrendamientos financieros de las inversiones individuales que se perfeccionarán a partir del Fondo. En dichos casos, el Gestor Externo, con la expresa recomendación del Comité de Inversiones, podrá gravar los Activos Aceptables, con la finalidad de garantizar obligaciones contraídas por dichos activos o por el Fondo. Los activos así gravados serán la única garantía que podrá respaldar las obligaciones contraídas por dicho activo. En ningún caso, los demás activos del Fondo, ni las Unidades de Participación, y en general cualquier activo distinto a aquél que ha sido gravado, podrán respaldar las garantías de que trata este numeral. Así mismo, las garantías deberán ser otorgadas conforme a precios de mercado, y en caso de ser otorgadas a entidades del exterior, en estricta observancia de la regulación del mercado cambiario del Banco de la República. El Gestor Externo será responsable por la inclusión de las condiciones generales contenidas en este numeral dentro de la documentación suscrita para el perfeccionamiento del crédito.
- (x)** Tomar todas las decisiones administrativas, en relación con el manejo de las Inversiones, dentro de lo establecido por el Comité de Inversiones y poder contratar todos los

funcionarios y endeudarse, sin autorización, hasta los topes permitidos en este Reglamento.

- (xi) Elegir los miembros del Comité de Inversiones.

### **9.2.2 Funciones referentes a la operación de las Inversiones**

- (i) Desarrollar e implementar mecanismos adecuados de seguimiento y supervisión de las Inversiones del Fondo. Esta función de seguimiento se relaciona con la gestión y cumplimiento del plan de negocios.
- (ii) Vigilar el cobro oportuno de los arrendamientos, intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento, beneficio o ingreso de las Inversiones del Fondo, y en general, ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando hubiere lugar a ello.
- (iii) Dar instrucciones de pagar por medio de instrucción impartida a la Sociedad Administradora, oportunamente con cargo al Fondo y controlar los costos y gastos del Fondo.
- (iv) Manejar las relaciones con los operadores de los activos (*property managers*) y demás contratistas, incluyendo su consecución, la celebración de los correspondientes contratos, su seguimiento, la elaboración de modificaciones y su sustitución de ser el caso.
- (v) Representar ante cualquier tercero (incluyendo cualquier copropiedad o autoridad) al Fondo, como propietario de los Activos Aceptables o sus activos subyacentes, manejar las relaciones con los otros participantes de la propiedad horizontal, incluyendo a los administradores de cada una de ellas, asistiendo a las asambleas de copropietarios y votando las decisiones que considere adecuadas, de acuerdo con los intereses de los Inversionistas y la política de inversión del Fondo.
- (vi) Contratar, con cargo al Activo Aceptable, el mantenimiento necesario y adecuado a los Activos Aceptables o sus activos subyacentes, cuando a ello hubiere lugar por la naturaleza del activo, y cumplir con todas las obligaciones que adquiera con ocasión de los contratos sobre los Activos Aceptables o sus activos subyacentes.
- (vii) Revisar la contabilidad del Fondo y de las Inversiones.
- (viii) Tomar las decisiones y dar las instrucciones sobre el manejo de la liquidez del Fondo, según los parámetros establecidos en el presente Reglamento.

### **9.2.3 Funciones referentes al reporte y estructura de la Inversión**

- (i) Identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos de las Inversiones del Fondo, de acuerdo con su política de inversión.

- (ii) Coordinar y administrar la estructuración legal y tributaria que sea necesaria para el proceso de inversión y desinversión, función que también realiza el Gestor Externo durante la etapa de operación del Fondo.
- (iii) Coordinar la valoración de las Inversiones del Fondo directamente o a través de intermediarios.
- (iv) Realizar los reportes que se encuentren a su cargo de acuerdo con lo establecido en la sección de reportes.
- (v) Realizar la liquidación de los excedentes de caja a los Inversionistas de forma según se establezca en el Reglamento, teniendo en cuenta que dicha liquidación y pago se entenderá como una redención parcial y anticipada de participaciones, en los términos del presente Reglamento y del artículo 3.1.1.7.4 del Decreto 2555 de 2010.

#### **9.2.4 Otras funciones**

- (ii) Solicitar la información que estime necesaria para el estudio y conocimiento de los arrendatarios, así como evaluar y aprobar la documentación de los mismos.
- (iii) Participar con voz en la Asamblea de Inversionistas del Fondo en las que asista como invitado y con voz y voto en caso de tener participación directa.
- (iv) Establecer procedimientos idóneos para el manejo y acceso de la información.
- (v) Establecer y realizar los procesos de conocimiento del cliente o contraparte, proveedor, entre otros y estudios reputacionales, así como la debida diligencia de los predios, desarrolladores, operadores y contratistas en general.
- (vi) Capacitar a sus funcionarios que participan en la gestión de las Inversiones.
- (vii) Presentar su código de buen gobierno al Inversionista que lo solicite.
- (viii) Proponer cualquier cambio o remoción de la Sociedad Administradora a la Asamblea de Inversionistas.
- (ix) Proponer la fusión del Fondo con otros fondos de inversión colectiva, o cualquier operación de integración o segregación del Fondo, en caso de ser aconsejable y proponer a la Asamblea de Inversionistas el procedimiento que deberá seguirse al efecto, para que la misma apruebe o rechace la propuesta de operación que a ésta se someta, y en caso de aprobarla, apruebe también el procedimiento para llevar a cabo la misma.
- (x) Asumir los costos y gastos relacionados con el reporte de información que deba presentar el Gestor Externo ante la Superintendencia Financiera de Colombia y la asesoría legal relacionada con esta.

- (xi) Asumir los gastos asociados a la generación de reportes para el informe de Rendición de Cuentas y otras comunicaciones que deba presentar el Gestor Externo.

### **9.3 Facultades del Gestor Externo**

Son facultades del Gestor Externo las siguientes:

- (i) Gestionar y decidirá sobre las Inversiones del Fondo;
- (ii) Nombrar y remover al Gerente del Fondo;
- (iii) Las demás que se establezcan en la ley y el presente Reglamento.

### **9.4 Obligaciones del Gestor Externo**

Sin perjuicio de los deberes y obligaciones del Comité de Inversiones, la responsabilidad por las decisiones de inversión y desinversión será asumida por el Gestor Externo. En consecuencia y en desarrollo de sus actividades de gestión, el Gestor Externo tendrá a su cargo, además de las obligaciones establecidas en el Reglamento, especialmente las consagradas en el artículo 3.1.3.2.4 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen o sustituyan:

- (i) Tener capacidad administrativa e infraestructura tecnológica y operativa suficiente para ejercer la actividad de gestión del portafolio del Fondo, de acuerdo con la naturaleza de los activos subyacentes y de los riesgos inherentes al Fondo.
- (ii) Ejecutar la política de inversión del Fondo de conformidad con el Reglamento y buscando la mejor ejecución de las operaciones, para lo cual deberá implementar los mecanismos adecuados de seguimiento y supervisión. El Gestor Externo deberá además observar las instrucciones impartidas por el Comité de Inversiones.
- (iii) Identificar, medir, gestionar, administrar y controlar los riesgos de la actividad de gestión del portafolio del Fondo, así como los riesgos inherentes al portafolio del Fondo. Para estos efectos, el Gestor Externo deberá desarrollar y mantener sistemas adecuados de control interno y de identificación, medición, control y gestión de riesgos.
- (iv) Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en el desarrollo de la actividad de gestión del portafolio del Fondo, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la junta directiva del Gestor Externo.
- (v) Contratar a un tercero autorizado para llevar a cabo la valoración del portafolio del Fondo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento, las normas aplicables y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

- (vi) Verificar y garantizar la existencia y validez del negocio jurídico que da origen a los Activos Aceptables.
- (vii) Entregar oportunamente a la Superintendencia Financiera de Colombia, al Autorregulador del Mercado de Valores, toda la información que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la gestión realizada en el Fondo.
- (viii) Escoger intermediarios para la realización de las operaciones del Fondo, basándose en criterios objetivos señalados en el Reglamento, cuando tales intermediarios sean necesarios.
- (ix) Vigilar y supervisar permanentemente que el personal vinculado al Gestor Externo cumpla con sus obligaciones en la gestión del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, reglas de conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento internos del Gestor Externo.
- (x) Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el adecuado cumplimiento de sus funciones como Gestor Externo, o cuando se presente la causal de liquidación prevista en el numeral 4 del artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555 del 2010. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que el Gestor Externo tuvo o debió haber tenido conocimiento del hecho.
- (xi) Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizados como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.
- (xii) Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de las normas aplicables.
- (xiii) Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de gestión del portafolio del Fondo, y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con los activos, las estrategias, negocios y operaciones del Fondo, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia.
- (xiv) Presentar a la Sociedad Administradora del Fondo informes periódicos sobre la gestión realizada y sus resultados, por lo menos una vez al mes, poniendo a disposición toda la documentación e información de soporte, que podrá ser solicitada y examinada

en cualquier tiempo por la Sociedad Administradora, la cual deberá establecer el contenido mínimo de tales informes de conformidad con los activos gestionados.

- (xv) Acudir a la Sociedad Administradora del Fondo en los eventos en que considere que se requiere de su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión del portafolio del Fondo.
- (xvi) Abstenerse de incurrir en abusos de mercado en el manejo del portafolio del Fondo.
- (xvii) Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la junta directiva del Gestor Externo para el ejercicio de su actividad.
- (xviii) Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada gestión del portafolio del Fondo.
- (xix) Nombrar y remover a los miembros del Comité de Inversiones.
- (xx) Impartir las instrucciones que sean del caso a la Sociedad Administradora para que ejecute las inversiones o desinversiones del Fondo.
- (xxi) Cada vez que existan recursos líquidos, definir la forma, momento y cuantía de las distribuciones o eventuales redenciones de Unidades de Participación, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.
- (xxii) Contratar a un evaluador para que lleve a cabo la valoración de los proyectos y demás Activos Aceptables del Fondo, acogiéndose a los términos generales señalados en la Sección 6 del presente Reglamento.
- (xxiii) Presentar los informes a los Inversionistas de conformidad con la Sección 12 del Reglamento, por conducto de la Sociedad Administradora.
- (xxiv) Mantener pólizas de responsabilidad civil y de responsabilidad de directores para el Gestor Externo, sus directores, los miembros del Comité de Inversiones, y los directores y administradores de cada una de las compañías en las que el Fondo invierta que sean representantes o vinculados al Gestor Externo. Dichas pólizas estarán a cargo del Fondo y deberán cubrir un período de un (1) año, renovable por un periodo igual.
- (xxv) Recomendar oportunidades de inversión y desinversión al Comité de Inversiones, de acuerdo con la política de inversión del Fondo.
- (xxvi) Poner en conocimiento del Comité de Ética cualquier situación que pueda dar lugar a un conflicto de interés y seguir las recomendaciones efectuadas por dicho órgano sobre la prevención, manejo y revelación de tales conflictos.

- (xxvii) Las demás consagradas en el contrato de prestación de servicios, en el presente Reglamento y las normas aplicables.

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

## **9.5 Causales de remoción del Gestor Externo**

### **9.5.1 Remoción del Gestor Externo Con Justa Causa**

Serán causales de remoción del Gestor Externo con justa causa las que se enuncian a continuación (“Con Justa Causa”):

- (i) La imposibilidad o incapacidad sobreviniente y definitiva del Gestor Externo para continuar cumpliendo con sus obligaciones, o cualquier hecho que ponga al Gestor Externo en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social;
- (ii) Que el Gestor Externo o sus representantes legales sean condenados judicialmente por la comisión de algún delito, incluyendo, pero sin limitarse conductas fraudulentas;
- (iii) Que un Tribunal de Arbitramento, o cualquier otra instancia judicial, haya dictado sentencia 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 hasta por la culpa leve o dolo conforme al estándar de responsabilidad aplicable a un experto administrador de fondos inversión colectiva inmobiliarios;
- (iv) Que el Gestor Externo sea disuelto y liquidado, de manera voluntaria u obligatoria, o debido a la toma de posesión adoptada por autoridad competente;
- (v) Que el Gestor Externo aparezca reportado por las Naciones Unidas, la *Office of Foreign Assets Control* (OFAC), o se encuentre vinculado a investigación penal con formulación de acusación, o reportado 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;
- (vi) Que el Gestor Externo o sus representantes legales no cumplan con los requisitos y limitaciones de la política de inversión del Fondo establecida en la sección 2 del presente Reglamento;
- (vii) Que el Gestor Externo o sus representantes legales incumplan con la obligación de guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en razón de sus funciones.

La decisión de remoción del Gestor Externo Con Justa Causa se tomará de conformidad con lo indicado en el numeral 9.5 del presente Reglamento, bajo el entendido que corresponderá a la Asamblea de Inversionistas del Fondo tomar la mencionada decisión de presentarse cualquiera de las causales aquí previstas, nombrando el reemplazo del Gestor Externo para el Fondo.

### **9.5.2 Remoción del Gestor Externo Sin Justa Causa**

La Asamblea de Inversionistas del Fondo podrá decidir unilateralmente la remoción del Gestor Externo sin justa causa (“Sin Justa Causa”).

La decisión de la Asamblea de Inversionistas del Fondo de remover al Gestor Externo Sin Justa Causa se tomará de conformidad con lo indicado en el numeral 11.1.1 del presente Reglamento.

### **9.5.3 Derecho del Gestor Externo al pago de la Remuneración por Concepto de Gestión como consecuencia de la remoción**

El derecho del Gestor Externo al pago de la Remuneración por Concepto de Gestión, según se establece en el numeral 7.1.1 del presente Reglamento, dependerá de la causal de remoción.

Si la remoción del Gestor Externo se da Sin Justa Causa, éste tendrá derecho a percibir la Remuneración por Concepto de Gestión equivalente a un periodo de treinta y seis (36) meses siguientes a la fecha de su remoción y serán pagados dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la remoción.

El gestor externo que remplace al Gestor Externo que sea removido de su cargo, no podrá recibir la Remuneración por Concepto de Gestión que no corresponda a valores de mercado para fondos de inversión similares al presente Fondo, al momento en que tenga lugar la remoción.

Si la remoción del Gestor Externo se da Con Justa Causa, distintas a las mencionadas en los numerales (ii), (iii) y (v) del numeral 9.5.1, y en el caso del numeral (i), cuando (a) ésta no sea el resultado de las causales (ii) y (iii); o (b) cuando ésta no sea el resultado de causas imputables al Gestor Externo, siempre y cuando esta situación no haya sido remediada dentro de los ciento veinte días (120) calendario siguientes a la notificación u ocurrencia del hecho respectivo invocado, según sea el caso, el Gestor Externo tendrá derecho a percibir la Remuneración por Concepto de Gestión aún no pagados y causados hasta la fecha de remoción.

**Parágrafo Primero.** La vinculación por parte de la Sociedad Administradora del Fondo, de un nuevo gestor externo, sólo podrá realizarse en condiciones de mercado. En ningún caso el nuevo gestor externo podrá estar vinculado con los Inversionistas ni con la Sociedad Administradora, ni ser vinculado con ingresos inferiores a los del Gestor Externo según establece el presente Reglamento.

**Parágrafo Segundo.** En cualquier caso, el Gestor Externo responderá hasta por culpa leve por el incumplimiento de sus obligaciones.

## **9.6 Procedimiento de remoción del Gestor Externo**

El Gestor Externo podrá ser removido, en cualquier tiempo, de sus funciones en el Fondo, por parte de la Asamblea de Inversionistas del Fondo.

La decisión de remoción del Gestor Externo deberá ser tomada por la Asamblea de Inversionistas del Fondo, con al menos, el setenta por ciento (70%) del total de Unidades de Participación del Fondo. Es entendido que el Gestor Externo se abstendrá de votar esta decisión, por lo cual su porcentaje de participación no contará para efectos del quorum deliberatorio ni decisorio.

Con posterioridad a la terminación de la reunión y en el evento que la Asamblea Inversionistas del Fondo tome la decisión de remover al Gestor Externo con la mayoría correspondiente según la causa que motivó la decisión, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la misma, la Sociedad Administradora deberá notificar al Gestor Externo la decisión de remoción del mismo del Fondo y, éste deberá abstenerse de hacer nuevas Inversiones o de celebrar nuevos contratos de Inversión en el Fondo a partir de la fecha de notificación.

En todo caso, hasta la fecha de suscripción del nuevo contrato con el nuevo gestor externo para el Fondo, o hasta que la decisión de liquidación se tome, el Gestor Externo seguirá siendo responsable por el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de este Reglamento y de su contrato, periodo que generará la Remuneración por Concepto de Gestión.

A partir del momento en que se suscriba un nuevo contrato con otro gestor externo conforme a sus términos o desde la fecha en que se tome la decisión de liquidación del Fondo, cesarán todas las obligaciones del Gestor Externo relacionadas con los contratos celebrados con éste y el Reglamento.

## **9.7 Procedimiento para el nombramiento del reemplazo del Gestor Externo**

La remoción del Gestor Externo por cualquiera de las causales descritas en las Secciones 9.5.1 y 9.5.2 anteriores, implica proceder a nombrar su reemplazo, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- (i)** La Sociedad Administradora convocará a reunión de la Asamblea de Inversionistas del Fondo, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha en que se tomó la decisión de remover al Gestor Externo, para que nombre el reemplazo del Gestor Externo. Para tal fin, los Inversionistas y la Sociedad Administradora deberán proponer los candidatos para reemplazar al Gestor Externo dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración de la reunión en la que se decidió remover al mismo. Dichos candidatos deberán tener antecedentes académicos y experiencia, con el mínimo de experiencia indicado en el presente Reglamento.
- (ii)** En caso de que durante la reunión de Asamblea de Inversionistas mencionada en el numeral (i) anterior no haya consenso 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 cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la suspensión o terminación, en la cual deberá escogerse el reemplazo del Gestor Externo entre los candidatos propuestos. En ese caso, los Inversionistas y la Sociedad Administradora deberán proponer nuevos candidatos dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la suspensión o terminación de la reunión de Asamblea de Inversionistas mencionada en el numeral (i) anterior. Dichos candidatos deberán tener antecedentes académicos y experiencia substantiva, con el mínimo de experiencia indicado en el presente Reglamento.

#### **9.8. Obligaciones de la junta directiva del Gestor Externo**

La junta directiva de la Gestor Externo, en cuanto a las actividades de gestión del Fondo deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Artículo 3.1.5.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y las normas que lo modifiquen, adicionen o reformen. Además, deberá nombrar al Gerente del Fondo.

#### **9.9. Criterios aplicables para la selección del Gestor Externo**

Para la selección del Gestor Externo del Fondo, la Sociedad Administradora utilizó los siguientes criterios de selección:

- (i) Que el Gestor Externo sea una persona natural o jurídica, nacional o extranjera, experta en el manejo e inversión de activos de infraestructuras logísticas y/o industriales, así como de activos inmobiliarios en Colombia.
- (ii) Que el Gestor Externo, sus administradores, representantes legales o sus compañías Vinculadas tengan reconocimiento y amplia experiencia en el ámbito nacional e internacional en transacciones de adquisición, venta, financiación, estructuración, análisis de proyectos, planes de negocio o administración de activos en el sector.
- (iii) Que el Gestor Externo, sus administradores, representantes legales o compañías Vinculadas manejen o hayan manejado en el pasado un portafolio de activos que supere la suma de ciento cincuenta mil millones de pesos (Col\$ 150,000,000,000).
- (iv) Que el Gestor Externo, sus administradores, representantes legales o sus compañías Vinculadas tengan experiencia local o internacional en el manejo de recursos de terceros durante los últimos cinco (5) años.

**Parágrafo.** En el evento en que haya de reemplazarse al Gestor Externo, para la selección del nuevo gestor externo deberán implementarse los mismos criterios señalados en el presente numeral, sin perjuicio de dar cumplimiento a lo estipulado en la Sección 9 del Reglamento del Fondo.

## **10 INDEMNIDAD**

## **10.1 Indemnidad de la Sociedad Administradora**

El Fondo y/o sus Inversionistas se obligan a mantener indemne a la Sociedad Administradora y a sus miembros, administradores, accionistas; así como a los empleados, asesores, o representantes cuyas funciones se encuentren directamente relacionadas con el desarrollo del Fondo, 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 sus inversiones, siempre y cuando la sentencia o el laudo que decida la respectiva demanda, investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación no declare, de manera definitiva, que la Sociedad Administradora, sus miembros, administradores, empleados, o representantes actuaron con dolo, culpa leve y sin la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en desarrollo de sus funciones en cumplimiento del estándar de responsabilidad aplicable según se establezca en las normas vigentes sobre la materia y en el presente Reglamento.

## **10.2 Indemnidad del Gestor Externo y de los miembros del Comité de Inversiones**

El Fondo y/o sus Inversionistas se obligan a mantener indemne al Gestor Externo y a sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, o representantes, 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 en que haya invertido el Fondo, siempre y cuando la sentencia que decida la respectiva demanda, investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación no declare, de manera definitiva, que el Gestor Externo, sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, filiales o representantes, y los miembros del Comité de Inversiones actuaron con dolo, culpa leve o sin la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en la administración de fondos de inversión colectiva inmobiliario.

## **10.3 Condiciones de indemnización**

Para todos los efectos, la obligación de indemnidad a cargo del Fondo y/o de los Inversionistas prevista en esta Sección estará limitada al monto de los aportes suscritos por cada uno de los Inversionistas, a no ser que hayan actuado con dolo o culpa leve, directamente relacionada con los daños sufridos por la persona indemnizada.

Para mayor claridad, se entiende que la indemnidad aquí prevista sólo podrá ser cubierta con los Aportes que cada Inversionista haya desembolsado o deba desembolsar al Fondo, o los rendimientos a no ser que exista dolo o culpa.

El Gestor Externo, la Sociedad Administradora y los miembros del Comité de Inversiones, así como toda persona cubierta por esta indemnidad, están de acuerdo en que (i) notificará de

inmediato a los Inversionistas de cualquier pedido de indemnización, (ii) producirá un reporte trimestralmente con los montos de indemnización y las entradas de dinero de la póliza de seguros, (iii) primero pagará cualquier indemnidad con el dinero disponible de la póliza de seguros (en caso que la misma haya sido tomada por el Fondo, se encuentre vigente y, el bien asegurable sea aquel afectado por la pérdida, daño, costo, gasto o responsabilidad), y (iv) antes de obligar el pago del Fondo por cualquier solicitud de indemnización, el Gestor Externo, siempre y cuando aplique, utilizará sus mejores esfuerzos para obtener una carta firmada por parte del indemnizado que afirme que cualquier dinero recibido por la póliza de seguro será devuelto al Fondo, si cuando sumado al dinero pagado por el Fondo excede, el monto de dicha indemnización.

Sin perjuicio de cualquier controversia que pueda existir entre el Fondo, los Inversionistas y cualquiera de las partes a ser indemnizadas bajo la presente Sección, el Fondo se obliga a reembolsar mensualmente al Gestor Externo y/o a la Sociedad Administradora, así como a sus miembros, administradores, accionistas, empleados, asesores, representantes, o a los miembros del Comité de Inversiones (únicamente en cuanto a las acciones u omisiones de los mismos en su calidad de Sociedad Administradora, Gestor Externo, miembros del Comité de Inversiones, en relación con sus acciones por o en nombre del Fondo en desarrollo del Contrato de Prestación de Servicios y/o el presente Reglamento), todos los costos y gastos (incluidos los costos y honorarios de asesoría legal) relacionados con cualquier investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación, cualquiera que sea su naturaleza, que tenga relación con sus actuaciones u omisiones en relación con el Fondo, o con los Activos Aceptables, a medida que dichos costos y gastos se vayan incurriendo.

En caso de demostrarse, mediante sentencia en firme y de última instancia, que la persona beneficiada con el reembolso de gastos actuó con dolo o culpa grave o sin cumplir el estándar de responsabilidad aplicable según se describe en esta Sección y, por lo tanto, no tenía derecho a ser indemnizada de acuerdo con la presente Sección, la persona devolverá al Fondo o a los Inversionistas las sumas que les hayan adelantado en desarrollo de esta Sección. Para efectos de lo anterior, se procederá de la siguiente manera:

- (i) Si quien recibió el reembolso fue el Gestor Externo, sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, o representantes o los miembros del Comité de Inversiones, el obligado a realizar la devolución será el Gestor Externo, sin perjuicio del derecho del Gestor Externo de repetir contra sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, o representantes o los miembros del Comité de Inversiones para recuperar las sumas que tuvo que devolver. Para respaldar esta obligación, los montos entregados a título de reembolso podrán ser retenidos de la Remuneración por Concepto de Gestión, hasta que quede en firme la sentencia de última instancia que decida en asunto respectivo. Si la respectiva sentencia declara que el Gestor Externo, o sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, o representantes o los miembros del Comité de Inversiones, según sea el caso, actuaron con dolo o culpa leve o sin cumplir el estándar de responsabilidad aplicable, las sumas retenidas quedarán a disposición del Fondo o los Inversionistas. Si la sentencia no hace tal declaración, se procederá a entregar al Gestor Externo las sumas retenidas.

- (ii) Si quien recibió el reembolso fue la Sociedad Administradora, sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, o representantes, el obligado a realizar la devolución será la Sociedad Administradora, sin perjuicio del derecho de la Sociedad Administradora de repetir contra sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, o representantes para recuperar las sumas que tuvo que devolver.

## **11 DE LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO**

### **11.1. Asamblea de Inversionistas del Fondo**

La Asamblea de Inversionistas del Fondo la constituyen los Inversionistas del Fondo, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en este Reglamento y las normas vigentes sobre la materia.

#### **11.1.1 Reuniones de la Asamblea de Inversionistas**

La Asamblea de Inversionistas se reunirá cuando sea convocada por la Sociedad Administradora, el Gestor Externo, el revisor fiscal del Fondo o por Inversionistas que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) de las Unidades de Participación en circulación o por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las convocatorias a reuniones de la Asamblea de Inversionistas deberán realizarse por comunicación escrita publicada en el diario “La República”, de amplia circulación nacional. Adicionalmente, se enviará la convocatoria por medio escrito dirigido a la dirección electrónica registrada por cada Inversionista, con por lo menos cinco (5) días hábiles de antelación, sin que esto exima la responsabilidad de publicarlas como se estableció anteriormente. El orden del día para las reuniones de la Asamblea de Inversionistas deberá figurar en la respectiva convocatoria.

La Asamblea de Inversionistas podrá deliberar con la presencia de un número plural de Inversionistas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las Unidades de Participación en circulación y las decisiones de la Asamblea de Inversionistas se tomarán mediante el voto favorable del cincuenta y uno por ciento (51%) de las Unidades de Participación del Fondo presentes en la respectiva reunión, sin perjuicio del quorum y mayorías especiales establecidas en la presente Sección.

En relación con los asuntos previstos en los numerales señalados a continuación, las decisiones de la Asamblea de Inversionistas se tomarán mediante el voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) del total de Unidades de Participación presentes en la respectiva reunión:

- (i) Aprobar o improbar el proyecto de fusión o cesión del Fondo.
- (ii) Remover al Gestor Externo del Fondo de conformidad con lo establecido en el numeral 9.5 del Reglamento.

- (iii) Remover a la Sociedad Administradora de conformidad con lo establecido en el numeral 8.4 del Reglamento. Para efectos de lo anterior, en caso de que la Sociedad Administradora tenga alguna participación dentro del Fondo como Inversionista, la misma no se tendrá en cuenta para determinar el quórum deliberatorio ni le dará derecho a voto alguno.

La Asamblea de Inversionistas podrá sesionar en reuniones en las cuales algunos miembros estén de forma presencial en el sitio indicado en la convocatoria y otros no presencial, esto es, de manera virtual (bien sea vía telefónica, por videoconferencia, o cualquier otra tecnología que permita la presencia virtual del Inversionista correspondiente); reuniones que serán denominadas como mixtas, para efectos del presente Reglamento. En caso de realizarse las reuniones mixtas, el o los Inversionistas no presenciales deberán dar su voto durante la reunión, de lo cual el secretario de la reunión deberá tomar nota y, en todo caso, los Inversionistas no presenciales deberán confirmar el sentido de su voto, enviando dicha confirmación escrita y firmada a las direcciones que le sean indicadas por el secretario de la respectiva reunión, lo cual deberá ocurrir dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de realización de la respectiva reunión.

Cada Unidad de Participación en circulación otorgará un voto. Las decisiones de la Asamblea de Inversionistas se harán constar en la respectiva acta, la cual será elaborada por la Sociedad Administradora de conformidad con las formalidades previstas en el presente Reglamento.

Sin perjuicio de lo establecido en este Reglamento, la Asamblea de Inversionistas podrá reunirse en los términos descritos en el Código de Comercio para las reuniones universales y adicionalmente podrá acudir a los mecanismos alternativos de consulta establecidos en la ley 222 de 1995 y el Decreto 2555 de 2010, así como a las reuniones mixtas a las que se hace referencia en el presente Reglamento.

La Sociedad Administradora llevará un archivo de actas, el cual podrá ser consultado en cualquier momento por los Inversionistas, en donde se registrarán las decisiones adoptadas por la Asamblea de Inversionistas, las actas de cada reunión deberán firmarse por el presidente y secretario de la misma.

### **11.1.2 Reuniones de Segunda Convocatoria**

La fecha de las reuniones de segunda convocatoria se establecerá en la convocatoria de la reunión respectiva, con la antelación prevista por el Código de Comercio para las asambleas extraordinarias, la cual deberá realizarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que debía realizarse la reunión originalmente convocada. En esta reunión, la Asamblea de Inversionistas podrá deliberar con un número plural de Inversionistas cualquiera que este sea y las decisiones de la Asamblea se tomarán mediante el voto favorable de la mitad más una de las Unidades de Participación del Fondo presentes en la respectiva reunión, excepto cuando se requiera una mayoría especial de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.

### **11.1.3 Funciones de la Asamblea de Inversionistas del Fondo**

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas del Fondo tomar las siguientes decisiones:

- (i) La remoción, por cualquier causa, del Gestor Externo;
- (ii) La remoción de la Sociedad Administradora;
- (iii) La cesión de la posición de la Sociedad Administradora dentro del Fondo;
- (iv) Las operaciones de segregación o integración del Fondo;
- (v) Cuando así lo solicite el Gestor Externo, aprobar la extensión del término de Duración del Fondo;
- (vi) Decretar, en cualquier tiempo, la liquidación anticipada del Fondo y, cuando sea del caso, designar el liquidador;
- (vii) Aprobar o improbar el proyecto de fusión del Fondo con otro fondo de inversión colectiva;
- (viii) Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo;
- (ix) Las demás expresamente previstas en el artículo 3.1.5.6.3 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo adicionen, reformen o sustituyan, así como en las demás incluidas en el presente Reglamento.

**Parágrafo:** En ningún caso será facultad de la Asamblea de Inversionistas tomar decisiones acerca de la adquisición, administración y liquidación de las Inversiones del Fondo.

## **11.2 Derechos de los Inversionistas del Fondo**

Además de los previstos en la ley y en el presente Reglamento, son derechos de los Inversionistas:

- (i) Participar en los resultados económicos generados por el giro ordinario de las operaciones del Fondo según los términos dispuestos en el presente Reglamento;
- (ii) Recibir información en los términos del presente Reglamento;
- (iii) 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;

- (iv) Negociar las Unidades de Participación representativas de su inversión en el Fondo;
- (v) Participar y ejercer los derechos políticos que le corresponden en la Asamblea de Inversionistas.
- (vi) Recibir un trato igualitario cuando se encuentren en igualdad de circunstancias objetivas con otros Inversionistas.

**Parágrafo.** De acuerdo con lo señalado en el Decreto 2555 de 2010, el Gestor Externo y/o la Sociedad Administradora otorgarán en todo momento un tratamiento igual y sin discriminaciones a los Inversionistas del Fondo.

### **11.3 Obligaciones de los Inversionistas del Fondo**

Son obligaciones de los Inversionistas:

- (i) Presentar la documentación exigida para su vinculación al Fondo incluida la declaración sobre origen de fondos;
- (ii) Suscribir los documentos exigidos por el Distribuidor y/o la Sociedad Administradora para su Vinculación al Fondo;
- (iii) Cumplir en todo momento con lo previsto en el presente Reglamento;
- (iv) Al momento de la vinculación al Fondo, informar por escrito a la Sociedad Administradora la cuenta bancaria a la cual desea que le sean transferidos los recursos provenientes de las distribuciones o redenciones que el Fondo pudiere realizar;
- (v) Asistir a las reuniones de la Asamblea de Inversionistas y decidir los asuntos de su competencia;
- (vi) Entregar información veraz y verificable a la Sociedad Administradora y/o al Distribuidor, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos por ésta al momento de la vinculación. Así mismo, actualizar ante la Sociedad Administradora sus datos por lo menos anualmente;
- (vii) Las demás previstas en el presente Reglamento y en las normas aplicables.

**Parágrafo.** Las obligaciones de los Inversionistas estarán limitadas en todos los casos por el monto de los Aportes efectivamente desembolsados.

## **11.4 Consulta Universal**

Como alternativa a la realización de Asambleas de Inversionistas, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.5.6.4 del Decreto 2555 de 2010 o en las normas que lo modifiquen o sustituyan, se podrá realizar una consulta escrita a todos los Inversionistas del Fondo, de conformidad con el siguiente procedimiento:

- (i)** La decisión de adelantar la consulta será informada a la Superintendencia Financiera de Colombia, quien podrá presentar observaciones a la misma.
- (ii)** Se elaborará una consulta, en la cual se deben detallar los temas que serán objeto de votación, incluyendo la información necesaria para adoptar una decisión consciente e informada.
- (iii)** La Sociedad Administradora del Fondo deberá enviar el documento contentivo de la consulta a la dirección física o electrónica registrada por cada uno de los Inversionistas.
- (iv)** Una vez remitida la consulta, los inversionistas podrán solicitar a la Sociedad Administradora, en un plazo que no exceda de quince (15) días, toda la información que consideren conveniente en relación con el Fondo. Esta información deberá ser puesta a su disposición a través de los medios más idóneos para tal fin.
- (v)** Los Inversionistas deberán responder a la consulta dirigiendo una comunicación a la dirección de la Sociedad Administradora del Fondo o al correo electrónico que ésta destine para este fin, dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción del documento contentivo de la consulta.
- (vi)** Para que la consulta sea válida se requiere que responda positiva o negativamente al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las participaciones del Fondo, sin tener en cuenta la participación de la Sociedad Administradora, en caso de que esta tenga participación en el Fondo.
- (vii)** Las decisiones se tomarán de acuerdo con las mayorías establecidas en este Reglamento.
- (viii)** Para el conteo de votos, la Sociedad Administradora deberá documentar el número de comunicaciones recibidas, así como los votos a favor y en contra de la consulta.
- (ix)** La Sociedad Administradora deberá informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los resultados de la consulta, allegando para tal fin un escrito detallado de la misma y las decisiones adoptadas, el cual deberá ser suscrito por el Gerente del Fondo y el revisor fiscal.

- (x) La decisión adoptada por el mecanismo de la consulta deberá ser informada a los Inversionistas a través de la página web de la Sociedad Administradora del Fondo [www.fiduciaria.grupobancolombia.com](http://www.fiduciaria.grupobancolombia.com).

## **12 MECANISMOS DE REVELACIÓN DE INFORMACIÓN**

### **12.1 Información general**

El presente Reglamento incluye información general sobre la naturaleza del Fondo, la Sociedad Administradora, el Gestor Externo, el Gerente y demás órganos de control y administración. Igualmente incluye la información relevante para los Inversionistas relacionada con los riesgos de las Inversiones, los costos y gastos asociados con el funcionamiento del Fondo y la descripción general de los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

El presente Reglamento ha sido entregado a los Inversionistas de manera previa a su vinculación al Fondo.

En todo caso, la Sociedad Administradora mantendrá a disposición de los Inversionistas en sus oficinas la siguiente información:

- (i) La versión vigente del Reglamento;
- (ii) Prospecto del Fondo;
- (iii) Ficha técnica del Fondo;
- (iv) El último Informe de Gestión y el último Informe de Rendición de Cuentas del Fondo;
- (v) El nombre completo del Gerente, el Gestor Externo, así como de los miembros del Comité de Inversiones;
- (vi) Estados financieros del Fondo con corte al 31 de diciembre de cada año certificados por el revisor fiscal del Fondo;
- (vii) Extracto de la cuenta del Inversionista con una fecha de corte trimestral;
- (viii) Informe de calificación para el Fondo, para los casos en que la Sociedad Administradora la hubiere contratado;
- (ix) Datos de contacto del revisor fiscal de la Sociedad Administradora; y
- (x) Entidades y cuentas para el recaudo de los Aportes.

La Sociedad Administradora mantendrá la información a la que hacen referencia los numerales (i), (ii) y (iii) de la Sección 12.1 en su oficina principal, en las oficinas de los corresponsales y

de las oficinas de las entidades con las cuales haya celebrado un contrato de uso de red. En la página web de la Sociedad Administradora se deberá incluir la siguiente información: ficha técnica del Fondo (de los últimos seis (6) meses), el informe de calificación (si lo hay), el Reglamento junto con sus modificaciones; el Prospecto, el Informe de Rendición de Cuentas, los estados financieros y sus notas y cualquier otra información que considere pertinente la Sociedad Administradora. En caso de que las Unidades de Participación del Fondo sean inscritas en la Bolsa de Valores, la Sociedad Administradora deberá poner a disposición del público en general, la información que establezca la Bolsa de Valores al efecto.

## **12.2 Informe de Rendición de Cuentas**

La Sociedad Administradora rendirá de manera trimestral un Informe de Rendición de Cuentas detallado y pormenorizado de la gestión y administración realizada sobre los recursos captados por el Fondo, el cual se elaborará en los términos y condiciones dispuestos por las normas aplicables. Como contenido mínimo del Informe de Rendición de Cuentas deberá incluirse lo siguiente: (i) una relación pormenorizada de la gestión y la administración de las Inversiones, 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, con cortes al treinta y uno (31) de marzo, treinta (30) de junio, treinta (30) de septiembre y treinta y uno (31) de diciembre, y ponerse a disposición de los Inversionistas en el sitio web de la Sociedad Administradora, dentro de un plazo máximo de quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte.

## **12.3 Extracto de cuenta**

La Sociedad Administradora pondrá a disposición de cada uno de los Inversionistas un extracto de cuenta en donde se informe el movimiento de su respectiva cuenta en el Fondo, que refleje los Aportes y/o retiros durante el período correspondiente, expresados en Pesos y en Unidades de Participación. El extracto contendrá la siguiente información, así como la requerida en la Circular Básica Jurídica, Parte III, Título VI, Capítulo III, Numeral 3.1 de la Superintendencia Financiera o en cualquier otra disposición vigente a la fecha de la emisión del extracto:

- (i) Identificación del Inversionista.
- (ii) Valor de la Unidad de Participación y la aclaración de que el Fondo sólo expide un único tipo de derechos de participación.
- (iii) Saldos iniciales y final del periodo revelado.
- (iv) El valor y la fecha de recepción de las inversiones iniciales o adicionales.

- (v) Los rendimientos abonados durante el periodo y las retenciones practicadas.
- (vi) Valor de la remuneración de la Sociedad Administradora de conformidad con lo definido en el Reglamento.
- (vii) La rentabilidad histórica del Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 11 del anexo 6 del Título VI de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
- (viii) Información sobre la página de internet y demás datos necesarios para ubicar la información relativa al Fondo descrita en esta sección.

El extracto deberá ser puesto a disposición de los Inversoristas dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al último día de cada trimestre.

#### **12.4 Ficha técnica**

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

#### **12.5 Prospecto de la inversión**

Para la comercialización del Fondo, la Sociedad Administradora ha elaborado un Prospecto que guarda concordancia con la información del Reglamento, el cual contendrá como mínimo la información que se relaciona en el Anexo No. 5 de la Circular Básica Jurídica, Parte III, Título VI, Capítulo III. El Prospecto será dado a conocer en medio físico o electrónico previamente a la vinculación de los Inversoristas.

La Sociedad Administradora o el Distribuidor dejarán constancia por cualquier medio verificable, que el Inversorista ha recibido la copia escrita de éste y sobre la aceptación y entendimiento de la información allí consignada. En las oficinas principales de atención al público de la Sociedad Administradora, se podrá consultar de manera actualizada, la versión del Reglamento, del Prospecto y de la ficha técnica. No obstante lo anterior, la Sociedad Administradora, a solicitud del Inversorista, le entregará el Reglamento del Fondo. El Prospecto deberá contener como mínimo lo establecido en el artículo 3.1.1.9.7 del Decreto 2555 de 2010.

#### **12.6 Informe de Gestión**

El Gestor Externo presentará a los Inversoristas del Fondo, un reporte con información sobre la evolución de las Inversiones que haya realizado el Fondo. Dicho reporte contendrá información específica sobre la gestión y operación de las Inversiones, información financiera, y la información adicional que el Gestor Externo considere pertinente.

Este informe deberá presentarse, trimestralmente. La Sociedad Administradora pondrá a disposición de los Inversionistas en su sitio web, el Informe de Gestión de que trata el presente numeral, dentro de los cuarenta y cinco (45) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte, con excepción del Informe de Gestión con corte a treinta y uno (31) de diciembre, el cual se pondrá a disposición de los Inversionistas por el mismo medio, dentro de los sesenta (60) días siguientes al treinta y uno (31) de diciembre del año inmediatamente anterior.

## **12.7 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 Sociedad Administradora y de la inversión en el Fondo, entre otros, a través de los siguientes documentos:

- a. Reglamento.
- b. Extracto de cuenta.
- c. Informe de Rendición de Cuentas.
- d. Prospecto.
- e. Ficha Técnica.

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

- (i) El presente Reglamento debidamente actualizado;
- (ii) Informe de Rendición de Cuentas e Informe de Gestión;
- (iii) Prospecto;
- (iv) Ficha técnica;
- (v) Información relacionada con los órganos de administración, asesoría y control con los que cuenta la Sociedad Administradora.

## **13 MODIFICACIONES AL REGLAMENTO**

### **13.1 Modificaciones generales**

Toda reforma al presente Reglamento deberá ser previamente aprobada por la junta directiva de la Sociedad Administradora. Cualquier reforma deberá ser informada a los Inversionistas dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su aprobación a través del sitio web de la Sociedad Administradora, y a la Superintendencia Financiera dentro de los treinta (30) días hábiles antes de su entrada en vigencia, la cual podrá solicitar en cualquier tiempo los ajustes que estime necesarios.

### **13.2 Modificaciones que afecten los derechos económicos de los Inversionistas**

Cuando dichas reformas impliquen modificaciones o afectación de los derechos económicos de los Inversionistas, deberán ser previamente aprobadas por la Superintendencia Financiera siempre que sea necesario solicitar autorización a esta entidad e informadas a los Inversionistas mediante una publicación en el diario de amplia circulación nacional “La República”, así como mediante el envío de una comunicación por correo electrónico dirigida a cada uno de los Inversionistas, 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.

## **14 OPERACIONES DE INTEGRACIÓN Y/O SEGREGACIÓN DEL FONDO**

### **14.1 Operaciones de integración o segregación patrimonial del Fondo**

El Fondo podrá fusionarse o integrarse (bajo cualquier modalidad de integración prevista en las normas del Código de Comercio y demás normas relacionadas vigentes al momento de la operación) con otro u otros fondos con objetivos de inversión similares o afines a los del Fondo cuando así sea propuesto a la Asamblea de Inversionistas del Fondo por el Gestor Externo, previa aprobación por parte de la junta directiva de la Sociedad Administradora. Así mismo, el Fondo podrá adelantar operaciones de segregación patrimonial, tales como cesiones parciales de activos, entre otras, bajo cualquier modalidad prevista en las normas del Código de Comercio y demás norma relacionadas vigentes al momento de la operación.

Los Inversionistas que manifiesten formalmente a la Sociedad Administradora su desacuerdo con la operación de integración o segregación del Fondo podrá solicitar la redención de sus participaciones sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo. Este derecho se ejercerá en los términos del artículo 3.1.5.5.1. del Decreto 2555 de 2010.

En caso en que alguno de los Inversionistas ejerza el derecho de retiro, y tomando en consideración la naturaleza ilíquida de las Inversiones principales del Fondo, el Gestor Externo buscará los mecanismos para liquidar parte de las Inversiones, siempre que esto no genere un efecto negativo para los Inversionistas que permanecen en el Fondo, de forma tal que se cuente con la liquidez para atender el retiro. En caso de que la liquidación de Inversiones genere un efecto negativo para los demás Inversionistas, quienes ejerzan el derecho de retiro recibirán en especie los activos del Fondo a prorrata de su participación en el mismo, debiendo asumir el respectivo riesgo de iliquidez de dichos activos. En caso que el régimen de inversión legal del Inversionista no le permita recibir los activos en especie, la Sociedad Administradora, en su calidad de representante legal del Fondo y de conformidad con las instrucciones del Gestor Externo, constituirá un patrimonio autónomo con dichos activos, el cual tendrá como finalidad la liquidación de los mismos bajo la responsabilidad del Gestor Externo de conformidad con el numeral II de la Sección 15 del presente Reglamento, y como beneficiarios a los Inversionistas del Fondo. Los rendimientos de los activos aportados al patrimonio autónomo serán distribuidos entre los Inversionistas que tengan la calidad de beneficiarios del patrimonio autónomo.

## **14.2 Procedimiento para la realización de operaciones de integración o segregación del Fondo**

Siempre que se pretenda adelantar una operación de integración o de segregación del Fondo, deberá seguirse el siguiente procedimiento en relación con la Asamblea de Inversionistas:

- (i) El documento en el que consten los términos de la operación proyectada (integración o segregación) deberá ser elaborado y acordado de manera conjunta entre la Sociedad Administradora y el Gestor Externo, y ser aprobado por la junta directiva de la Sociedad Administradora. El documento de acuerdo para la operación proyectada deberá contener, como mínimo:

  - a. Los motivos de la operación que se proyecta adelantar y las condiciones en que se realizará.
  - b. Los estados financieros del Fondo que sirvieron de base para establecer las condiciones de la operación.
  - c. La discriminación y valoración de los activos y pasivos del Fondo.
  - d. Un anexo explicativo de los métodos de valoración utilizados para establecer la relación de intercambio de Unidades de Participación.
- (ii) La Asamblea de Inversionistas deberá ser citada con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha de la reunión en que se pretenda poner a consideración y aprobación la respectiva operación. La citación correspondiente deberá ir acompañada del compromiso o acuerdo de los términos y condiciones de la operación proyectada que haya sido aprobado por la junta directiva de la Sociedad Administradora y cualquier otra información necesaria para su análisis y evaluación.

Una vez aprobada la operación proyectada 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 o acuerdo de los términos y condiciones de la operación proyectada, en el sitio web de la Sociedad Administradora. Así mismo, el compromiso o acuerdo de los términos y condiciones de la operación proyectada, junto con la respectiva aprobación por parte de la Asamblea de Inversionistas, será remitido a la Superintendencia Financiera de Colombia con carácter informativo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su aprobación.

**Parágrafo.** Cualquier decisión relacionada con la operación de integración o segregación del Fondo deberá ser adoptada por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.

## **14.3 Procedimiento para la cesión de la administración del Fondo**

La Sociedad Administradora podrá ceder la administración del Fondo a otra sociedad administradora legalmente autorizada, con sujeción a las reglas que se indican a continuación:

- (i) La Asamblea de Inversionistas del Fondo deberá ser citada por parte de la Sociedad Administradora del Fondo con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha de la reunión en que se pretenda poner a consideración y aprobación la cesión de la administración del Fondo. La citación correspondiente deberá ir acompañada del comprobante de aprobación por parte del Gestor Externo.
- (ii) Una vez aprobada la cesión por parte de la Asamblea de Inversionistas del Fondo, esto se comunicará a todos los Inversionistas dentro de los diez (10) días comunes siguientes a dicha aprobación. Este evento también será publicado en el sitio web de la cesionaria.
- (iii) La respectiva aprobación por parte de la Asamblea de Inversionistas del Fondo junto con las condiciones y plazos de la cesión, serán remitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia con carácter informativo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su aprobación.

**Parágrafo.** Cualquier decisión relacionada con la cesión de la administración del Fondo deberá ser adoptada por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.

## **15 LIQUIDACIÓN DEL FONDO**

### **15.1 Causales de Liquidación del Fondo**

Son causales de disolución y liquidación del Fondo:

- (i) El vencimiento de la Duración del Fondo;
- (ii) La decisión de la Asamblea de Inversionistas de liquidar el Fondo de manera anticipada, la cual deberá adoptarse con un quórum decisorio de al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las Unidades de Participación en circulación del Fondo. El Gestor Externo, en caso de tener participación en el Fondo, no podrá votar en los eventos en los que exista un conflicto de intereses en los términos de la Sección 17 del presente Reglamento. En caso de que la decisión se tome afectando los derechos económicos, facultades, poderes y demás derechos del Gestor Externo sin el consentimiento previo de aquel deberá darse aplicación a lo previsto en el Parágrafo Segundo del numeral 9.5.3 del presente Reglamento;
- (iii) La toma de posesión de la Sociedad Administradora de que, trata el artículo 9.1.2.1.1. de la Parte 9 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier hecho o situación que coloque a la Sociedad Administradora en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social, salvo que la Asamblea de Inversionistas del Fondo decida entregar la administración del Fondo a una nueva sociedad administradora;
- (iv) La orden de desmonte de operaciones o de liquidación del Fondo por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia;

- (v) Cuando a juicio del Gestor Externo no existieren condiciones para realizar Inversiones y no existieran Inversiones vigentes, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas del Fondo;
- (vi) Las demás establecidas en las normas vigentes y en el Reglamento.

Cuando se presente alguna de las causales de liquidación previstas anteriormente, la Sociedad Administradora deberá comunicarla a más tardar al día hábil siguiente a su ocurrencia, a los Inversionistas del Fondo, a través de una comunicación escrita enviada a la dirección de correo electrónico notificada por el Inversionista para dichos efectos y a la Superintendencia Financiera de Colombia por medio escrito.

## **15.2 Procedimiento para la liquidación del Fondo**

La liquidación del Fondo se ajustará al siguiente procedimiento:

- (i) A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de liquidación y mientras ésta subsista, el Fondo, no podrá constituir nuevas Unidades de Participación ni atender redenciones;
- (ii) La Sociedad Administradora será el liquidador del Fondo y el Gestor Externo será el liquidador de las Inversiones. Si la Sociedad Administradora o el Gestor Externo no pudieren, por encontrarse inhabilitados, o no desearan asumir esta función por cualquier motivo, la Asamblea de Inversionistas del Fondo deberá nombrar un liquidador para el Fondo y las Inversiones, designado por la mayoría de los miembros presentes en la reunión de la Asamblea de Inversionistas que se convoque para el efecto;
- (iii) La Sociedad Administradora procederá a convocar a la Asamblea de Inversionistas del Fondo, la cual deberá celebrarse entre los cinco (5) y diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la comunicación de la noticia de liquidación;
- (iv) En caso de que esta reunión de la Asamblea de Inversionistas no se realizare por falta de quórum previsto para el efecto, ésta se citará nuevamente para celebrarse entre los tres (3) y seis (6) días comunes siguientes a la reunión de la Asamblea de Inversionistas fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum;
- (v) La Sociedad Administradora procederá inmediatamente a determinar la participación porcentual de los Inversionistas, y el Gestor Externo procederá a realizar o vender todos los activos que constituyan el portafolio del Fondo, en un término prudente y razonable para vender los activos, que en todo caso no podrá exceder de un (1) año. En el evento en que la liquidación del Fondo ocurra con base en la causal prevista en el numeral I del numeral 15.1 anterior, el plazo de un (1) año antes mencionado empezará a correr a partir del día siguiente al día de vencimiento de la Duración del Fondo;
- (vi) Una vez liquidadas todas las inversiones en activos se procederá de inmediato a pagar a los Inversionistas lo correspondiente según su participación en el Fondo, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 5.1 de este Reglamento, en un término que no

podrá exceder de quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en el numeral V de la presente sección;

- (vii)** En caso de existir saldos pendientes de reintegro estas sumas deberán ser giradas por la parte correspondiente a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que hubieren recibido una notificación por parte del liquidador del Fondo de que se ha presentado un desbalance en el pago de las sumas indicadas en los numerales I a III de dicho numeral 5.1.;
- (viii)** Vencido el término de un (1) año para liquidar las Inversiones, si existieren activos cuya realización no hubiere sido posible, la Asamblea de Inversionistas deberá reunirse en un lapso no mayor a cuatro (4) meses. La Asamblea de Inversionistas deberá evaluar el informe detallado que deberá presentar el liquidador sobre las gestiones realizadas hasta la fecha y podrá: (i) otorgar un plazo de otro año para que el liquidador continúe con la gestión de liquidación de las Inversiones pendientes, en cuyo caso la Asamblea de Inversionistas 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 el plazo inicialmente otorgado en el evento en que los activos no se hayan podido liquidar en el plazo inicial, y en todo caso, mediando informe detallado del liquidador sobre las gestiones realizadas. Si durante el plazo adicional que trata el presente literal no hubiere sido posible liquidar las Inversiones, previo informe detallado del liquidador sobre los gastos y gestiones realizadas, la Asamblea de Inversionistas podrá decidir prorrogar el plazo otorgado, considerando las especiales condiciones de la Inversión a liquidar, así como, un análisis del costo beneficio de continuar con la gestión de liquidación, y cualquier otro mecanismo que pudiera ser procedente para el pago a los Inversionistas; (ii) solicitar al liquidador que los activos sean entregados a los Inversionistas en proporción a sus participaciones. La Asamblea de Inversionistas podrá reunirse en cualquier tiempo y hacer la mencionada solicitud. No obstante lo anterior, el Inversionista puede negarse a recibir el pago en especie cuando la regulación aplicable a éste así lo determine. En este caso, se suspenderá la liquidación del Fondo y se ampliará la Duración del Fondo máximo por un (1) año con el objeto de lograr la realización de las Inversiones, que no pudieron realizarse o lograr su transformación en un activo aceptable para invertir según el régimen de inversión de los Inversionistas. En caso de que, transcurrido el plazo de un (1) año antes mencionado no se haya logrado la realización de las Inversiones o su transformación en un activo aceptable para invertir según el régimen de inversión de los Inversionistas, la Sociedad Administradora, por instrucciones del Gestor Externo, constituirá un patrimonio autónomo con dichos activos, el cual tendrá como finalidad la realización de los mismos, y como beneficiarios a los Inversionistas del Fondo. Los rendimientos de los activos aportados al patrimonio autónomo serán distribuidos entre los Inversionistas que tengan la calidad de beneficiarios del patrimonio autónomo; o (iii) tomar las decisiones que considere pertinentes para lograr la liquidación de las Inversiones y adecuada protección de los derechos de los Inversionistas.
- (ix)** No obstante lo anterior, se podrán efectuar pagos parciales a todos los Inversionistas, a prorrata de su participación en el Fondo, con los dineros que se obtengan en el proceso

liquidatorio y que excedan el doble del pasivo externo del Fondo, si los hubiere, con corte al momento de hacerse la distribución o redención correspondiente;

- (x) Si, al cabo del proceso de liquidación, existieren sumas pendientes de distribución a los Inversionistas, se seguirá el siguiente procedimiento:
  - a) La Sociedad Administradora abonará los recursos correspondientes a los Inversionistas a las cuentas bancarias informadas;
  - b) De no ser posible la consignación a que hace referencia el Literal anterior, y en caso de que el Inversionista haya señalado e identificado, por medio escrito, un mandatario para el pago o un beneficiario, el liquidador realizará el pago de los recursos pendientes de retiro a dicha persona; y
  - c) En imposibilidad de realizar el pago de conformidad con alguno de los numerales anteriores, se dará aplicación a lo establecido por el Artículo 249 del Código de Comercio.
- (xi) La Sociedad Administradora y el revisor fiscal de la Sociedad Administradora deberán certificar que concluyó el proceso de liquidación y que los recursos fueron reintegrados adecuadamente a los Inversionistas.

En ningún caso los Inversionistas podrán recibir distribuciones en especie cuando quiera que ello contravenga el régimen de inversión aplicable a cada uno de los Inversionistas en particular. En el evento en que no sea posible vender la totalidad de los activos del Fondo en el término mencionado anteriormente, dichos activos serán entregados a título de fiducia mercantil a la sociedad fiduciaria que señale la Asamblea de Inversionistas, a nombre de los Inversionistas con base en el saldo no pagado de sus Unidades de Participación en el Fondo al momento de la constitución de la fiducia, para que ésta los administre y pague a los Inversionistas, en los términos indicados por la Asamblea de Inversionistas.

Durante el período de liquidación del Fondo, las Unidades de Participación no podrán ser enajenadas o transferidas.

Durante el período de liquidación del Fondo, el Inversionista seguirá obligado al pago de cualquier suma que deba al Fondo, de acuerdo con el presente Reglamento y las demás normas aplicables.

**Parágrafo Primero.** Cualquier decisión relacionada con la liquidación del Fondo deberá ser adoptada por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.

**Parágrafo Segundo.** En todo caso, en el evento en que dentro de los Inversionistas del Fondo se encuentran sociedades administradoras de los fondos de pensiones, se aclara que ante la liquidación del Fondo no se podrán entregar bienes en especie o derechos fiduciarios a dichos Inversionistas dentro del proceso de liquidación del Fondo, debiéndose efectuar únicamente pagos en dinero a tales Inversionistas con los recursos que se obtengan del proceso liquidatorio.

Si lo anterior no se logra en el plazo estipulado en la presente Sección 15 del Reglamento, se citará a la Asamblea de Inversionistas para la ampliación del mismo.

## 16 SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Toda controversia o diferencia que surja entre los Inversionistas y la Sociedad Administradora, en relación con la suscripción, interpretación, ejecución, cumplimiento, modificación, terminación y/o liquidación del Fondo y/o del presente Reglamento, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas.

- (i) El Tribunal de Arbitramento estará integrado por tres (3) árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible llegar a un acuerdo dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de notificación de una de las partes de dar por iniciado el trámite arbitral, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes.
- (ii) El Tribunal decidirá en derecho.
- (iii) El Tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá D.C., en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad.

**Parágrafo Primero.** El cobro ejecutivo de obligaciones derivadas de este Reglamento, así como los procesos ejecutivos que deban adelantarse en virtud de éste o éstos, no serán competencia de los árbitros, quienes carecerán de jurisdicción y competencia para conocer de estos asuntos. La competencia y jurisdicción para conocer de procesos ejecutivos relacionados o derivados de este Reglamento corresponderá de manera exclusiva a los jueces de la República de Colombia.

**Parágrafo Segundo.** El presente Reglamento se regirá por la ley colombiana en cuanto a los derechos y obligaciones derivados del mismo que deban ejecutarse en Colombia.

## 17 CONFLICTOS DE INTERÉSES Y PROHIBICIONES

### 17.1 Conflictos de Intereses

El Comité de Ética deberá conocer, evaluar y resolver las situaciones que puedan dar lugar a eventuales conflictos de interés en los términos descritos en el presente Reglamento.

Los administradores y empleados de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo se encuentran en una situación de conflicto de interés cuando no es posible la satisfacción simultánea de dos intereses, a saber: (i) el interés del radicado en cabeza de la Sociedad Administradora, del Gestor Externo o de los Inversionistas, según el caso, y (ii) el del Fondo, bien porque el interés sea de aquellos o de un tercero.

De otra parte, con el fin de prevenir, mitigar o evitar adecuadamente los potenciales conflictos de interés, los administradores y empleados de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo adoptarán, además de los procedimientos y conductas previstas en la Sección 3 del presente Reglamento, las siguientes conductas:

- (i) Actuar con independencia, autonomía y diligencia y con base en información que según su leal saber y entender sea confiable y completa y, en consecuencia, en caso de que en su opinión no lo sea, exigir que se complete y/o corrija.
- (ii) Abstenerse de aprovechar la información o las oportunidades de negocio que conozcan como miembro de algún órgano del Fondo en beneficio propio de manera directa o indirecta;
- (iii) Abstenerse de adquirir para el Fondo, directamente o a través de terceros, activos de propiedad de: (i) los empleados del Gestor Externo y/o de la Sociedad Administradora, y (ii) los afiliados del Gestor Externo y/o de la Sociedad Administradora, que posean más del veinticinco por ciento (25%) de las acciones en circulación, o sus matrices, filiales o subsidiarias;
- (iv) La Sociedad Administradora y el Gestor Externo, así como también sus respectivos administradores, empleados, y/o accionistas, involucrados con la administración y gestión del Fondo no podrán realizar inversión alguna en activos en los cuales el Fondo haya realizado Inversiones o estén evaluando la posibilidad de hacerlo, para su propio beneficio o de otras sociedades en las cuales participe. Sin embargo, deberá tenerse en cuenta que el Gestor Externo podrá ser Inversionista del Fondo, y en tal calidad realizará inversiones indirectas a través del Fondo. Igualmente, los empleados, accionistas y/o administradores del Gestor Externo podrán realizar inversiones en el Fondo a través del Gestor Externo y/o a través de las alternativas de inversión creadas para estos fines en el mercado;
- (v) Abstenerse de aprovechar en beneficio propio, o de sus accionistas, de los activos e Inversiones del Fondo.

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

## **17.2 Procedimiento y potenciales de conflicto de interés**

### **17.2.1 Procedimiento**

Cuando se enfrente un conflicto de interés, ya sea por alguna de las situaciones mencionadas en este artículo y los demás conflictos de interés que puedan llegar a presentarse, o se tenga duda sobre la existencia del mismo, la Sociedad Administradora y el Gestor Externo y el Gerente, tendrán en cuenta el siguiente procedimiento:

- (i) Deberán comunicarlo oportunamente al Comité de Ética, que podrá autorizar la actuación del Gestor Externo o de la Sociedad Administradora, o de los administradores o empleados involucrados, según sea el caso, estableciendo un procedimiento para salvaguardar los intereses del Fondo y de los Inversionistas;
- (ii) Es función del Comité de Inversiones identificar las situaciones de conflictos de interés en la realización de las Inversiones, e informar al Gestor Externo y al Comité de Ética sobre los potenciales conflictos de interés que verifique en el desarrollo de sus funciones. El Gestor Externo tomará las medidas conducentes para que los miembros del Comité de Inversiones, individualmente considerados, informen al Gestor Externo y al Comité de Inversiones acerca de las situaciones que, a título personal, puedan generar conflictos de interés y posteriormente informarle al Comité de Ética sobre dicho conflicto;
- (iii) Cuando se trate de un conflicto de interés en relación con un empleado del Gestor Externo o de la Sociedad Administradora, éste deberá informar por escrito del conflicto a su superior jerárquico quien evaluará si el funcionario debe abstenerse de actuar, y en tal caso, dicho superior designará al empleado que deba continuar con el respectivo proceso. El superior jerárquico podrá autorizar la actuación del funcionario estableciendo un procedimiento para salvaguardar los intereses del Fondo y los intereses de los Inversionistas y procederá a informar al Comité de Ética mencionando las acciones tomadas con el fin de que este último se pronuncie y apruebe el procedimiento definido o lo modifique;
- (iv) Ante toda situación que presente duda en relación con la posible existencia de un conflicto de interés, el respectivo director, administrador, funcionario, empleado, asesor, representante o miembro de la Sociedad Administradora, el Gestor Externo, el Gerente y el Comité de Inversiones estarán obligados a proceder como si éste existiera.

#### **17.2.2. Potenciales conflictos de interés**

Podrán ser consideradas como situaciones de potencial conflicto de interés con respecto a la Sociedad Administradora o del Gestor Externo o del Gerente o a los miembros del Comité de Inversiones, las previstas en los artículos 3.1.1.10.1 y 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010 y además, las siguientes:

- (i) Que el Fondo invierta, directamente o a través de terceros, en inversiones donde cualquiera de los siguientes, posea una participación: i) el Gestor Externo o la Sociedad Administradora; ii) los administradores del Gestor Externo o de la Sociedad Administradora; o iii) los accionistas del Gestor Externo o de la Sociedad Administradora, o sus matrices, filiales o subsidiarias.

Cuando se presente este conflicto de interés, la Sociedad Administradora y el Comité de Ética deberán velar porque el Gestor Externo cumpla con el procedimiento interno anexo al Contrato de Prestación de Servicios, el cual se dará a conocer al Comité de Ética en su primera reunión.

- (ii) Vender la participación que el Fondo tiene en Inversiones, directamente o a través de terceros, a: i) el Gestor Externo o la Sociedad Administradora; ii) los administradores del Gestor o de la Sociedad Administradora; o iii) a los accionistas del Gestor Externo o de la Sociedad Administradora, o sus matrices, filiales o subsidiarias.
- (iii) Que los miembros del Comité de Inversiones realicen inversiones en activos en que el Fondo haya invertido o se proponga hacerlo, excepto si actúan en calidad de Inversionistas del Fondo.
- (iv) Que la relación existente entre el accionista mayoritario del Gestor Externo como accionista de la matriz de la Sociedad Administradora, genere algún potencial conflicto de interés para la gestión y administración del Fondo.
- (v) La inversión directa o indirecta que la Sociedad Administradora del Fondo o el Gestor Externo, pretenda hacer en el Fondo evento en el cual, a) el porcentaje máximo de participaciones que la respectiva entidad podrá suscribir, el cual nunca podrá superar el quince por ciento (15%) del valor del Fondo al momento de hacer la inversión; y b) que la Sociedad Administradora, o el Gestor Externo deberán 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.

### **17.3 Prohibiciones**

Serán aplicable las prohibiciones establecidas en el Artículo 3.1.1 10.1 del Decreto 2555 de 2010.

## **18 DECLARACIONES**

La Sociedad Administradora y el Gestor Externo manifiestan respectivamente:

- (i) Que Fiduciaria Bancolombia S.A., en su calidad de Sociedad Administradora del Fondo, cumple con los requisitos establecidos en el libro 1 y 5 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.
- (ii) Que Sura Real Estate S.A.S. gestora de fondos en Colombia de la plataforma de inversiones inmobiliarias de la Unidad de Investment Management de Sura AM, en su calidad de Gestor Externo del Fondo, cumple con los requisitos establecidos en el artículo 3.5.1.1.8 del libro 5 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.
- (iii) Que el Fondo de que trata el presente Reglamento se entiende constituido de acuerdo con lo establecido en los libros 1 y 5 de Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, razón por la cual, el procedimiento de autorización por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, se sujetará al régimen de autorización general o individual establecido en el

numeral 7 del anexo 2 de la circular externa 029 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia.