

**REGLAMENTO
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO
VISUM RENTAS INMOBILIARIAS**

**GESTIONADO POR
VISUM CAPITAL S.A.S.**

ADMINISTRADO POR



ASESOR LEGAL

**POSSE
HERRERA
RUIZ** 

Este es el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias, el cual regula la relación entre la Sociedad Administradora, el Gestor Externo y los Inversionistas, así como sus derechos y obligaciones en el Fondo.

El Fondo se regirá por lo establecido en el presente Reglamento, y en lo no previsto expresamente en el mismo, por lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que lo modifiquen, complementen, adicionen, sustituyan o deroguen, de tiempo en tiempo.

ADVERTENCIA

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. Los Aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión derivados de la evolución de los activos y de los precios de mercado de los activos que componen el portafolio del Fondo.

Los valores representativos de los derechos de participación de los inversionistas en el Fondo, están inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores. La inscripción de los valores en el Registro Nacional de Valores y Emisores no implica certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que un fondo de inversión colectiva inmobiliario es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, para tomar su decisión de inversión, lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

TABLA DE CONTENIDO

| | <u>Página</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Capítulo 1. DEFINICIONES. | 7 |
| Capítulo 2. ASPECTOS GENERALES DEL FONDO. | 11 |
| 2. 01 Sociedad Administradora..... | 11 |
| 2. 02 Denominación y naturaleza del Fondo. | 11 |
| 2. 03 Duración del Fondo. | 11 |
| 2. 04 Sede. | 11 |
| 2. 05 Duración de la inversión y procedimiento para la restitución de los Aportes por vencimiento del término de duración. | 11 |
| 2. 06 Segregación patrimonial. | 12 |
| 2. 07 Coberturas de riesgos. | 12 |
| 2. 08 Mecanismos de información. | 12 |
| 2. 09 Monto máximo de recursos administrados. | 12 |
| 2. 10 Monto mínimo de participaciones. | 13 |
| 2. 11 Periodo de la recepción de recursos. | 13 |
| 2. 12 Calificación. | 13 |
| 2. 13 Tipo de Participaciones. | 13 |
| 2. 14 Normas anti-corrupción y anti-soborno..... | 13 |
| Capítulo 3. POLÍTICA DE INVERSIÓN. | 15 |
| 3. 01 Tipo de Fondo, objetivo de inversión y activos aceptables para invertir..... | 15 |
| 3. 02 Límites a la inversión. | 19 |
| 3. 03 Liquidez del Fondo y límites aplicables a las operaciones e inversiones relacionadas con la administración de liquidez..... | 23 |
| 3. 04 Operaciones de cobertura. | 25 |
| 3. 05 Reglas y límites para las operaciones de endeudamiento..... | 26 |
| 3. 06 Proceso de inversión. | 27 |
| 3. 07 Operaciones autorizadas. | 32 |

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.08 | Aportes en especie..... | 33 |
| 3.09 | Co-inversiones..... | 34 |
| 3.10 | Riesgos del Fondo..... | 34 |
| Capítulo 4. ORGANISMOS DE ADMINISTRACION, GESTION Y CONTROL DEL FONDO..... | | 49 |
| 4.01 | De la Sociedad Administradora..... | 49 |
| 4.02 | Del Gestor Externo..... | 60 |
| 4.03 | Comité de Inversiones..... | 72 |
| 4.04 | Revisor fiscal..... | 75 |
| 4.05 | Canales de distribución..... | 76 |
| Capítulo 5. CONSTITUCION Y REDENCION DE PARTICIPACIONES..... | | 77 |
| 5.01 | Derecho de preferencia, apertura del Fondo y emisión de nuevas Unidades de Participación..... | 77 |
| 5.02 | Vinculación..... | 79 |
| 5.03 | Compromisos de Capital..... | 81 |
| 5.04 | Llamados de capital..... | 83 |
| 5.05 | Número mínimo de Inversionistas..... | 85 |
| 5.06 | Límites a la participación..... | 85 |
| 5.07 | Representación de las participaciones..... | 85 |
| 5.08 | Redención de participaciones..... | 89 |
| 5.09 | Distribución del mayor valor de la participación..... | 90 |
| 5.10 | Redenciones parciales y anticipadas..... | 91 |
| 5.11 | Bolsas de valores en las cuales se inscribirán las participaciones..... | 92 |
| 5.12 | Liquidez de la inversión..... | 92 |
| Capítulo 6. VALORACIÓN DEL FONDO Y DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN..... | | 94 |
| 6.01 | Valoración de los Activos..... | 94 |
| 6.02 | Comunicación del Valor de la Unidad a la BVC..... | 94 |
| 6.03 | Avalúo de Activos Inmobiliarios y proveedores de servicios de avalúo aceptables..... | 94 |
| 6.04 | Valor inicial de las Unidades de Participación..... | 96 |
| 6.05 | Valor del Fondo y de las Unidades de Participación..... | 96 |
| 6.06 | Valor de las Unidades de Participación..... | 96 |
| 6.07 | Periodicidad de la valoración..... | 98 |

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Capítulo 7. GASTOS A CARGO DEL FONDO. | 99 |
| 7.01 Gastos a cargo del Fondo y prelación de pago. | 99 |
| 7.02 Comisiones. | 102 |
| 7.03 Selección de proveedores de servicios inmobiliarios. | 105 |
| 7.04 Criterios para la selección y remuneración de intermediarios del mercado de valores en desarrollo de las operaciones para la administración de liquidez del Fondo. | 106 |
| Capítulo 8. DEL CUSTODIO. | 107 |
| 8.01 Funciones y obligaciones. | 107 |
| 8.02 Facultades y derechos. | 108 |
| 8.03 Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago. | 108 |
| Capítulo 9. DISTRIBUCIÓN. | 109 |
| 9.01 Medios de distribución del Fondo. | 109 |
| 9.02 Distribuidores especializados del Fondo y cuentas ómnibus. | 109 |
| 9.03 Deber de asesoría especial. | 110 |
| Capítulo 10. DE LOS INVERSIONISTAS. | 112 |
| 10.01 Obligaciones. | 112 |
| 10.02 Facultades y derechos de los Inversionistas. | 113 |
| 10.03 Comunicaciones a los Inversionistas | 114 |
| 10.04 Asamblea de Inversionistas. | 114 |
| Capítulo 11. MECANISMOS DE REVELACIÓN DE INFORMACIÓN. | 118 |
| 11.01 Revelación de información. | 118 |
| 11.02 Información a inversionistas. | 118 |
| 11.03 Extracto de cuenta. | 118 |
| 11.04 Informe de rendición de cuentas. | 119 |
| 11.05 Ficha técnica. | 119 |
| 11.06 Sitio de internet. | 119 |
| Capítulo 12. LIQUIDACIÓN. | 120 |
| 12.01 Causales de disolución y liquidación del Fondo. | 120 |
| 12.02 Procedimiento de liquidación. | 121 |
| Capítulo 13. FUSION Y CESION. | 124 |

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

| | | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 13. 01 | Procedimiento para la fusión | 124 |
| 13. 02 | Procedimiento para la cesión | 125 |
| Capítulo 14. | MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y DERECHO DE RETIRO. | 126 |
| Capítulo 15. | CONFLICTOS DE INTERÉS. | 127 |
| 15. 01 | Conflictos de interés | 127 |
| 15. 02 | Comité de Transparencia | 127 |
| 15. 03 | Prevención y administración de conflictos de interés | 130 |
| Anexo 1 | Criterios de Selección del Gestor Externo | 132 |
| Anexo 2 | Criterios de Selección de los Miembros del Comité de Inversiones | 133 |
| Anexo 3 | Modelo de contrato para la vinculación del Gestor Externo | 134 |

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO VISUM RENTAS INMOBILIARIAS

Capítulo 1. DEFINICIONES.

Salvo que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula inicial incluidos en el presente Reglamento tendrán el significado asignado a dichos términos en este Capítulo 1. Los títulos de los Capítulos y Secciones se incluyen con fines de referencia y de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del presente Reglamento y no se consideran como parte del mismo. Las siguientes definiciones podrán ser usadas tanto en singular como en plural, salvo que se indique lo contrario:

(a) “Activos Admisibles”: Son los activos en los que podrá invertir el Fondo de acuerdo a lo previsto en el presente Reglamento.

(b) “Activos Inmobiliarios”: Son los Activos Admisibles que se encuentren representados por bienes inmuebles o proyectos inmobiliarios, incluyendo las inversiones indirectas en dichos activos a través de patrimonios autónomos, sociedades, fondos, titularizaciones, entre otros.

(c) “Activo Inmobiliario Individual”: Tendrá el significado asignado en la Sección 3. 02(a)(v) (1) (*Limites a la inversión*) del presente Reglamento.

(d) “Afiladas”: Significa (i) las subordinadas, filiales, o subsidiarias, directa o indirecta, del Gestor Externo y/o la Sociedad Administradora; (ii) las personas naturales o jurídicas que sean accionistas del Gestor Externo y/o la Sociedad Administradora (los “Accionistas”); (iii) la matriz o controlante del Gestor Externo y/o la Sociedad Administradora y las subordinadas, filiales o subsidiarias de dicha matriz o controlante; (iv) cualquier controlante, matriz, subordinada, subsidiaria o filial de los Accionistas; (v) las personas naturales o jurídicas que sean accionistas de los Accionistas; y (vi) las personas jurídicas en las que los accionistas de los Accionistas sean controlantes y las matrices, subordinadas, filiales y/o subsidiarias de éstas.

(e) “Aportes”: Son todos aquellos recursos en efectivo, en Pesos, que sean transferidos por los Inversionistas al Fondo. Cada Aporte dará derecho al Inversionista a suscribir Unidades de Participación del Fondo en los términos previstos en el presente Reglamento.

(f) “Aportes en Especie”: Tendrá el significado asignado en la Sección 3. 08 (*Aportes en especie*).

(g) “Asamblea de Inversionistas”: Tendrá el significado asignado en la Sección 10. 04 (*Asamblea de Inversionistas*) del presente Reglamento.

(h) “BVC”: Significa la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(i) “Circular Externa 029”: Es la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier norma que lo modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo.

(j) “Clases”: Significa cada una de las clases en las que pueden llegar a dividirse los Inversionistas del Fondo, cuyas condiciones particulares serán identificadas en el anexo correspondiente a cada clase.

(k) “Código de Comercio”: Es el Código de Comercio colombiano vigente.

(l) “Colombia”: Es la República de Colombia.

(m) “Comisión de Administración”: Es la comisión establecida en la Sección 7. 02(a) del presente Reglamento.

(n) “Comisión de Gestión”: Es la comisión establecida en la Sección 7. 02(b) del presente Reglamento.

(o) “Comité de Inversiones”: Es el órgano elegido por el Gestor Externo, conformado por cinco (5) personas, el cual tendrá las atribuciones señaladas en la Sección 4. 03 (*Comité de Inversiones*) de este Reglamento.

(p) “Comité de Transparencia”: Es el órgano del Fondo, conformado por tres (3) miembros, el cual tendrá las atribuciones señaladas en la Sección 15. 02 (*Comité de Transparencia*) del presente Reglamento.

(q) “Compromisos de Capital”: Es el documento mediante el cual cada Inversionista compromete un valor en Pesos para el Fondo, y se obliga en forma clara, expresa, incondicional e irrevocable a hacer los Aportes, en los términos y condiciones establecidos en el presente Reglamento.

(r) “Custodio”: Es Cititrust S.A. Sociedad Fiduciaria debidamente constituida y actualmente existente bajo las leyes de Colombia de conformidad con el contrato de custodia celebrado entre la Sociedad Administradora y el Custodio.

(s) “Deceval”: Significa el Depósito Centralizado de Valores de Colombia S.A.

(t) “Decreto 2555 de 2010”: Es el Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que lo modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo.

(u) “Día Hábil”: Es cualquier día de la semana sin incluir los sábados y domingos, ni aquellos días que conforme a la Ley sean festivo en Colombia, ni aquellos días en que conforme a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia las instituciones financieras no estén obligadas a prestar servicio al público.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(v) “Documentos de Adhesión”: Tendrá el significado asignado en la Sección 5. 02(a) (*Vinculación*) del presente Reglamento.

(w) “Fondo”: Es el Fondo De Inversión Colectiva Inmobiliario VIsium Rentas Inmobiliarias.

(x) “Gestor Externo”: Es la sociedad Visum Capital S.A.S., identificada con NIT 901.303.671-1, domiciliada en la ciudad de Medellín, sociedad que tiene la calidad de ser Vinculada a la Sociedad Administradora. El **Anexo 1** incluye una descripción detallada de los criterios de selección usados para la escogencia del Gestor Externo y las calidades particulares del Gestor Externo.

(y) “Inversionistas”: Son, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, patrimonios autónomos nacionales o extranjeros, fondos de pensiones y cesantías, nacionales o extranjeros, fondos de inversión colectiva nacionales o extranjeros, entidades multilaterales y fondos de inversión, entre otros, que entreguen Aportes o Aportes en Especie al Fondo, siempre que cumplan con las disposiciones contenidas en la Sección 5. 02 (*Vinculación*).

(z) “Inversionista Incumplido”: Tendrá el significado asignado en la Sección 5. 03 (*Compromisos de capital*) del presente Reglamento.

(aa) “Listas Sancionatorias”: Significa (a) la “Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas” (*Specially Designated Nationals and Blocked Persons List*) del Departamento de Tesoro de los Estados Unidos de América (*U.S. Department of Treasury*); (b) la “Lista Consolidada de Objetivos Financieros” (*Consolidated List of Financial Stations Targets*); (c) la “Lista de Inversión Prohibida” (*Investment Ban List*) del Ministerio de Hacienda del Reino Unido (*Her Majesty’s Treasury*); (d) la lista de la Oficina de Control de Activos Extranjeros – OFAC del Departamento de Tesoro de los Estados Unidos de América (*U.S. Department of Treasury*); (e) la “Lista de Empresas y Personas Sancionadas” (*List of Sanctioned Firms and Individuals*) del Comité de Sanciones del Grupo del Banco Interamericano de Desarrollo (*Inter-American Development Bank Group’s Sanctions Committee*); (f) la “Lista de Empresas e Individuos Inelegibles del Grupo del Banco Mundial” (*World Bank Group’s Listing of Ineligible Firms and Individuals*); (g) cualquier otra lista pública asociada a personas involucradas en el lavado de activos, la financiación del terrorismo, la corrupción o materias similares de la Organización de las Naciones Unidas o de la Unión Europea; y (h) cualquier otra lista de reconocimiento general que producen distintas autoridades nacionales, extranjeras o supranacionales, y cualquier otra lista de reconocimiento general que haya suscrito Colombia.

(bb) “Llamados de Capital”: Tendrá el significado asignado en la Sección 5. 04 (*Llamados de capital*) del presente Reglamento.

(cc) “Monto Mínimo del Fondo”: Es el patrimonio mínimo del Fondo establecido en el Artículo 3.1.1.3.5 del Decreto 2555 de 2010 (según el mismo se encuentre vigente) y que a la fecha corresponde a dos mil seiscientos salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia (2.600

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

SMMLV).

(dd) “Pesos” o “\$”: Es la moneda de curso legal y poder liberatorio en Colombia.

(ee) “Prospecto”: Es el prospecto de información del Fondo que contiene la información señalada en el Artículo 3.1.1.9.7 del Decreto 2555 de 2010 y que será puesto a disposición de los Inversionistas.

(ff) “Reglamento”: Es el presente documento, que el Inversionista acepta al momento de vincularse al Fondo, incluyendo sus Anexos y según se modifique o adicione de tiempo en tiempo.

(gg) “RNVE”: Es el Registro Nacional de Valores y Emisores de Colombia.

(hh) “Sociedad Administradora”: Tendrá el significado asignado en la Sección 2. 01 (*Sociedad Administradora*) del presente Reglamento.

(ii) “Unidad de Participación”: Tendrá el significado asignado en la Sección 5. 07 (*Representación de las participaciones*) del presente Reglamento.

(jj) “Vinculadas”: serán las entidades que la Superintendencia Financiera de Colombia defina para efectos de consolidación de operaciones y de estados financieros de la Sociedad Administradora, sean estas sujetas o no a supervisión.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 2. ASPECTOS GENERALES DEL FONDO.

2. 01 Sociedad Administradora.

La sociedad administradora es BTG PACTUAL S.A. – COMISIONISTA DE BOLSA, entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 1192 del 15 de marzo de 1.968, otorgada en la notaría 3ª del círculo de Medellín, con matrícula de registro mercantil número 21-001313-04 y NIT 890.907.157-0 (la “Sociedad Administradora”). Esta sociedad está inscrita en el Registro Nacional de Agentes del Mercado de Valores, tal y como consta en la Resolución 38 de 1981 de la Comisión Nacional de Valores (hoy Superintendencia Financiera de Colombia).

2. 02 Denominación y naturaleza del Fondo.

El fondo de inversión colectiva que se regula por el presente reglamento se denominará FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO VISUM RENTAS INMOBILIARIAS. La denominación comercial del Fondo será VISUM RENTAS INMOBILIARIAS.

2. 03 Duración del Fondo.

El Fondo tendrá una duración de hasta el 31 de diciembre de año 3000. Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de realizar redenciones parciales y anticipadas de participaciones antes del vencimiento del término de duración anteriormente indicado, así como de la distribución del mayor valor de la participación, de acuerdo con lo estipulado en el presente Reglamento.

2. 04 Sede.

La sede del Fondo será el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Administradora, ubicadas en la actualidad en la Carrera 43 A No. 1 – 50 Torre 2 Piso 10 de Medellín, lugar donde se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo. No obstante, se podrán recibir y entregar recursos para el Fondo en todas las agencias o sucursales de la Sociedad Administradora. También se podrán entregar y recibir recursos en las oficinas de las entidades con las que la Sociedad Administradora suscriba contratos de corresponsalía, distribución, convenios de uso de red, utilización de red de oficinas. El Fondo también podrá recibir recursos a través de la colocación de valores según el procedimiento que establezca la BVC para el efecto o equivalentes.

2. 05 Duración de la inversión y procedimiento para la restitución de los Aportes por vencimiento del término de duración.

(a) Duración de la inversión. La inversión en el Fondo por parte de los Inversionistas tendrá una duración máxima equivalente al plazo de duración del Fondo.

(b) Redención de las participaciones. Los Aportes realizados por los Inversionistas al Fondo serán restituidos de acuerdo a lo indicado en la Sección 5. 08 (*Redención de participaciones*) del presente Reglamento, sin perjuicio de las posibilidades señaladas en las Secciones 5. 09 (*Distribución de mayor valor de la participación*) y 5. 10 (*Redenciones parciales y*

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

anticipadas) del Reglamento.

2. 06 Segregación patrimonial.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 68 de la Ley 964 de 2005 y el Artículo 3.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen, adicionen sustituyan o deroguen, los activos que formen parte del Fondo constituyen un patrimonio independiente y separado de los activos propios de la Sociedad Administradora o del Gestor Externo y de aquellos que cualquiera de estos administre en virtud de otros negocios. Los activos del Fondo no hacen parte de los de la Sociedad Administradora o del Gestor Externo, no constituyen prenda general de los acreedores de cualquiera de éstos y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la Sociedad Administradora y/o el Gestor Externo. Cuando la Sociedad Administradora actúe por cuenta del Fondo se considerará que compromete únicamente los recursos del mismo.

2. 07 Coberturas de riesgos.

La Sociedad Administradora ha contratado una póliza de seguro que estará vigente durante toda la existencia del Fondo, cuyas coberturas, vigencia y sociedad aseguradora podrán ser consultadas por los suscriptores en el sitio web www.btgpactual.com.co. Esta póliza amparará los riesgos señalados en el Artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010.

2. 08 Mecanismos de información.

(a) Además del presente Reglamento, la Sociedad Administradora ha elaborado un Prospecto.

(b) En las oficinas de atención al público de la Sociedad Administradora se podrá consultar, de manera actualizada, la versión de este Reglamento, del Prospecto, y de las fichas técnicas del Fondo.

(c) Adicionalmente, la Sociedad Administradora pondrá a disposición de los Inversionistas a través de su página web www.btgpactual.com.co toda la información relativa al Fondo que sea relevante para éstos. Como mínimo, la Sociedad Administradora incluirá para todos los Inversionistas del Fondo de manera general el Reglamento, el Prospecto, las fichas técnicas, el informe de rendición de cuentas y el informe de calificación del Fondo en caso que el mismo esté calificado.

(d) De igual forma, el Fondo, en su calidad de emisor del mercado de valores inscrito en el RNVE, deberá cumplir con sus obligaciones de reporte de información a través del mecanismo de información relevante cuando a ello haya lugar de acuerdo con la regulación.

2. 09 Monto máximo de recursos administrados.

El Fondo no tendrá limitación alguna en cuanto al monto máximo de recursos administrados.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

2. 10 Monto mínimo de participaciones.

El Fondo deberá tener un patrimonio mínimo equivalente al Monto Mínimo del Fondo. La Sociedad Administradora tiene un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de la entrada en operación, para reunir el monto mínimo de participaciones aquí señalado. Este plazo podrá ser prorrogado por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia por un tiempo igual, por una sola vez, previa solicitud justificada de la Sociedad Administradora.

2. 11 Periodo de la recepción de recursos.

El Fondo podrá recibir Aportes de Inversionistas en cualquier momento durante el término de duración establecido en el presente Reglamento. En todo caso será facultad del Gestor Externo determinar las fechas y/o períodos en los cuales el Fondo estará abierto para recibir nuevos Aportes de Inversionistas. Para tal efecto, el Gestor Externo deberá instruir a la Sociedad Administradora de forma expresa sobre las condiciones y fechas en las que el Fondo estará abierto para recibir nuevos Aportes.

2. 12 Calificación.

El Fondo no tendrá la obligación de hacerse calificar. Sin embargo, en caso de que se llegara a calificar, los gastos de calificación harán parte de los gastos del Fondo, en los términos del Artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 de 2010. Será potestad del Gestor Externo determinar si el Fondo debe calificarse o no. La Sociedad Administradora informará a los Inversionistas a través de su página web www.btgpactual.com.co sobre la decisión de calificar el Fondo que llegará a adoptar el Gestor Externo.

2. 13 Tipo de Clases

De acuerdo con la posibilidad prevista en el Artículo 3.1.1.6.5 del Decreto 2555 de 2010, o en cualquier norma que lo modifique, complementa, adicione o derogue, el Fondo podrá tener diferentes tipos de Clases, cada una de las cuales dará origen a la emisión de sus propios valores inscritos en el RNVE y su oferta pública se entenderá autorizada según lo dispuesto por el Artículo 5.2.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010. Cada tipo de participación dará origen a un valor de unidad diferente del de los otros tipos de Clases.

La Sociedad Administradora, previa aprobación del Gestor Externo, podrá crear en cualquier momento nuevos tipos de Clases en el Fondo. Al momento de crear diferentes tipos de Clases deberá hacerse la correspondiente modificación del Reglamento de conformidad con lo señalado en el Capítulo 14 (*Modificaciones al Reglamento y Derecho de Retiro*) del presente Reglamento.

2. 14 Normas anti-corrupción y anti-soborno.

La Sociedad Administradora y el Gestor Externo, de conformidad con las normas locales e internacionales que les son aplicables, han implementado políticas anti-corrupción y anti-soborno, las cuales serán aplicables e incluyen, entre otros, prohibiciones para pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública o privada cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

ventaja ilícita. En consideración de lo anterior, la Sociedad Administradora y el Gestor Externo se obligan a conocer y acatar las normas locales e internacionales en materia anti-soborno y anti-corrupción que les sean aplicables, absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas normas.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 3. POLÍTICA DE INVERSIÓN.

3.01 Tipo de Fondo, objetivo de inversión y activos aceptables para invertir.

(a) Tipo de Fondo. El Fondo es un fondo de inversión colectiva cerrado de tipo inmobiliario.

(b) Objetivo de inversión. El objetivo del Fondo es proporcionar a los Inversionistas un instrumento de inversión de largo plazo sobre Activos Inmobiliarios ubicados en Colombia y con potencial de generación de flujos de caja a través de su explotación a cualquier título.

(c) Activos Inmobiliarios aceptables para invertir.

El universo de Activos Inmobiliarios aceptables para invertir por parte del Fondo se compone de los siguientes tipos de activos e inversiones:

- (i) Bienes inmuebles destinados a alguno de los siguientes usos:
 - (1) Usos comerciales tales como locales comerciales, centros comerciales, grandes superficies comerciales, entre otros.
 - (2) Usos industriales y logísticos tales como bodegas, parques industriales y zonas francas, centros de distribución, centros logísticos, centrales mayoristas, minoristas y de abasto, terminales de almacenamiento, entre otros.
 - (3) Usos de oficinas y similares incluyendo consultorios profesionales de cualquier naturaleza.
 - (4) Usos educativos.
 - (5) Usos hoteleros y similares incluyendo residencias estudiantiles (*student housing*) y residencias para la tercera edad (*senior living*).
 - (6) Industria del entretenimiento, incluyendo centros de eventos y convenciones, cines y teatros, discotecas, estudios de cine, parques o centros de entretenimiento, entre otros.
 - (7) Industria de la salud, incluyendo hospitales y clínicas, entre otros.
 - (8) Parqueaderos.
 - (9) Estaciones de servicio.
 - (10) Centros de datos (*data centers*), incluyendo las adecuaciones

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

internas y externas a que haya lugar e infraestructura inmobiliaria asociada a torres de telecomunicaciones.

(11) Concesiones o estructuras plurales a efectos de ejecutar total o parcialmente proyectos relacionados con el aprovechamiento inmobiliario del espacio o la infraestructura pública o privada.

(ii) Proyectos inmobiliarios cuyo objeto consista en el desarrollo y construcción de alguno de los tipos de inmuebles señalados en la Sección 3. 01(c)(i) anterior, incluyendo el valor del lote, predio o terreno sobre el cual se construya el inmueble, siempre y cuando el objeto de dichas inversiones sea la explotación a largo plazo del activo desarrollado. La anterior sin perjuicio de la posibilidad de realizar desinversiones en cualquier momento de acuerdo al criterio profesional del Gestor Externo, y surtiendo las aprobaciones requeridas en virtud del Reglamento.

(iii) Proyectos inmobiliarios cuyo objeto consista en la renovación, remodelación, repotenciación, reconversión o cambio de uso de alguno de los tipos de inmuebles señalados en la Sección 3. 01(c)(i) anterior o de activos que hagan parte del portafolio del Fondo, incluyendo el valor del terreno y las adecuaciones físicas internas y externas a que haya lugar, siempre y cuando el objeto de dichas inversiones sea la explotación a largo plazo del activo intervenido. Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de realizar desinversiones en cualquier momento de acuerdo al criterio profesional del Gestor Externo y surtiendo las aprobaciones requeridas en virtud del Reglamento.

(iv) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por uno o más de los tipos de inmuebles descritos en la Sección 3. 01(c)(i) anterior.

(v) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos que tengan por finalidad la ejecución y desarrollo de los proyectos inmobiliarios descritos en las Secciones 3. 01(c)(i) y 3. 01(c)(iii) anteriores.

(vi) Títulos emitidos en procesos de titularización que tengan como activos subyacentes alguno(s) de los tipos de activos descritos en las Secciones 3. 01(c)(i) hasta 3. 01(c)(v) anteriores.

(vii) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en alguno(s) de los tipos activos descritos en las Secciones 3. 01(c)(i) hasta 3. 01(c)(v) anteriores, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

(viii) Participaciones en fondos de inversión colectiva inmobiliarios o fondos de capital privado cuya política de inversión tenga como objeto los activos de que trata el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, incluso aquellos administrados por la Sociedad Administradora, siempre que los activos de naturaleza inmobiliaria considerados como

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

admisibles en los mismos sean compatibles con los Activos Admisibles del Fondo y sujeto en todo caso a lo señalado en el Parágrafo Tercero siguiente.

Parágrafo Primero. Los inmuebles o activos subyacentes y proyectos en que invierta el Fondo, independientemente del esquema de inversión utilizado, deberán estar ubicados en Colombia para ser admisibles como inversiones del Fondo. Lo anterior sin perjuicio de que las estructuras o esquemas de inversión utilizados para realizar dichas inversiones involucren el uso de fideicomisos (*trusts*), *partnerships*, sociedades, entre otros, en otras jurisdicciones. En todo caso, dichas estructuras o esquemas de inversión no podrán estar domiciliados en una jurisdicción considerada paraíso fiscal de acuerdo con lo señalado en el Decreto 2193 de 2013 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y demás normas que lo modifiquen, complementen, adicionen, sustituyan o deroguen.

Parágrafo Segundo. El Fondo podrá otorgar las garantías que sean necesarias para el desarrollo de su objeto y de sus inversiones.

Parágrafo Tercero. El Gestor Externo podrá en desarrollo de la política de inversión del Fondo crear esquemas para invertir en activos de naturaleza inmobiliaria siempre y cuando los activos subyacentes de dichas estructuras se encuentren comprendidos dentro de la política de inversión prevista en el presente Reglamento. En todo caso dichos esquemas deberán sujetarse al régimen de inversiones previsto en el presente Reglamento y a lo dispuesto en el Libro 5 de la Parte 3 de Decreto 2555 de 2010 (Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios) o cualquier norma que lo modifique, complementa, sustituya o derogue.

Parágrafo Cuarto. En relación con las inversiones del Fondo en otros fondos de inversión colectiva o fondos de capital privado, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

(i) *El Fondo sólo podrá invertir en fondos de inversión colectiva o fondos de capital privado que cumplan con la política de inversión del Fondo.*

(ii) No se permiten aportes recíprocos.

(iii) Se podrá invertir en fondos de inversión colectiva o fondos de capital privado locales administrados o gestionados por la matriz, filiales y/o subsidiarias de la Sociedad Administradora o del Gestor Externo.

(iv) En los casos en el que el total o parte de las inversiones del Fondo se realice en otros fondos de inversión colectiva o fondos de capital privado administrados por la misma Sociedad Administradora, no puede generarse el cobro de una doble comisión por parte de la Sociedad Administradora.

(v) En los casos en el que el total o parte de las inversiones del Fondo se realice en otros fondos de inversión colectiva o fondos de capital privado gestionados por el Gestor Externo, no puede generarse el cobro de una doble comisión por parte del Gestor Externo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(vi) En caso que resulte aplicable, la inversión directa o indirecta de la Sociedad Administradora en el Fondo, estará sujeta a lo dispuesto en el numeral 2 del Artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010.

(d) Clases de activos en los que se dividen los Activos Inmobiliarios aceptables para invertir

Con base en los activos mencionados en la Sección 3. 01(c)(i) anterior se definen las siguientes clases de activos:

(i) Clase de activo - Comercial: compuesta por los activos o usos señalados en los numerales (1), (8) y (9) de la Sección 3. 01(c)(i) anterior.

(ii) Clase de activo - Oficinas: compuesta por los activos o usos señalados en el numeral (3) de la Sección 3. 01(c)(i) anterior.

(iii) Clase de activo - Industrial: compuesta por los activos o usos señalados en el numeral (2) de la Sección 3. 01(c)(i) anterior.

(iv) Clase de activo - Telecomunicaciones: compuesta por los activos o usos señalados en el numeral (10) de la Sección 3. 01(c)(i) anterior.

(v) Clase de activo - Hotelería: compuesta por los activos o usos señalados en el numeral (5) de la Sección 3. 01(c)(i) anterior.

(vi) Clase de activo - Entretenimiento: compuesta por los activos o usos señalados en el numeral (6) de la Sección 3. 01(c)(i) anterior.

(vii) Clase de activo - Salud: compuesta por los activos o usos señalados en el numeral (7) de la Sección 3. 01(c)(i) anterior.

(viii) Clase de activo - Educación: compuesta por los activos o usos señalados en el numeral (4) de la Sección 3. 01(c)(i) anterior.

(e) Otros activos aceptables para invertir.

(i) Instrumentos financieros derivados con fines de cobertura de riesgo cambiario, de crédito o de tasa de interés.

(ii) Títulos de deuda o títulos de contenido crediticio derivados de procesos de titularización, inscritos en el RNVE, exclusivamente cuando los mismos se reciban en el portafolio en desarrollo de operaciones de reporto, simultaneas o de transferencia temporal de valores descritas en la Sección 3. 03 (*Liquidez del Fondo y límites aplicables a las operaciones e inversiones relacionadas con la administración de liquidez*) del Reglamento,

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

incluidos los eventos de incumplimiento de las mismas por parte de la contraparte.

(iii) Fondos de inversión colectiva del mercado monetario, exclusivamente en los términos señalados en la Sección 3. 03(c) del Reglamento.

Parágrafo. El Fondo podrá otorgar las garantías que sean necesarias para el desarrollo de su objeto y de sus inversiones, siempre que las mismas no sean consideradas como operaciones de naturaleza apalancada en los términos del Decreto 2555 de 2010. Las operaciones de endeudamiento del Fondo no serán consideradas operaciones de naturaleza apalancada, según éstas se han definido en el Artículo 3.1.1.5.1 del Decreto 2555 de 2010, por cuanto las mismas gozan de un régimen especial para el caso de los fondos de inversión colectiva inmobiliarios establecido en el Libro 5 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

3. 02 Límites a la inversión.

El Fondo estará sujeto a los siguientes límites de inversión:

(a) Límites aplicables a los Activos Inmobiliarios señalados en la Sección 3. 01(c) (Activos Inmobiliarios aceptables para invertir).

(i) *Inversión mínima en Activos Inmobiliarios:* De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, el Fondo deberá invertir al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor de sus activos totales en los activos señalados en las Secciones 3. 01(c)(i) hasta 3. 01(c)(viii) (*Activos Inmobiliarios aceptables para invertir*) considerados de forma agregada. Los recursos líquidos del Fondo comprometidos de forma vinculante en una transacción pendiente de pago a la contraparte serán considerados como Activos Inmobiliarios para efectos del cálculo del presente límite.

(ii) *Concentración máxima por fondo de inversión colectiva inmobiliario o fondo de capital privado o compartimento de un fondo de capital privado:* el Fondo no podrá invertir más de un cincuenta por ciento (50%) del valor de sus activos totales en un mismo fondo de inversión colectiva inmobiliario o fondo de capital privado o compartimento de fondo de capital privado.

(iii) *Concentración máxima por clase de activos (asset class):* el Fondo podrá invertir máximo un setenta por ciento (70%) del valor de sus activos totales en una sola de las clases de activos señaladas en la Sección 3. 01(d). Para efectos del cálculo y/o cumplimiento del presente límite deberán aplicarse las siguientes consideraciones:

(1) No se considerará que existe violación al presente límite cuando el incumplimiento del mismo sea el resultado de cambios en la valoración (avalúos) de los activos del Fondo a través del tiempo. No existirá obligación alguna del Gestor Externo de desinvertir en uno o más Activos Inmobiliarios cuando éste sea el caso. En consecuencia, la verificación del cumplimiento del presente límite se realizará por parte del Gestor Externo al momento de perfeccionar una transacción

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

o inversión para el Fondo.

(2) Para efectos del cálculo del presente límite, el Gestor Externo tendrá en cuenta el máximo grado de desagregación posible, considerando siempre el valor de los activos inmobiliarios subyacentes, independientemente de: (i) si su titularidad se tiene a través de patrimonios autónomos, sociedades, fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, entre otros vehículos de inversión; y (ii) su forma de financiación entre deuda y capital. Cuando por algún motivo no sea posible llegar a una desagregación razonable de los activos inmobiliarios subyacentes, el valor total de la inversión del Fondo en el patrimonio autónomo, fondo de inversión colectiva, fondo de capital privado o sociedad será tenido en cuenta con fines de cálculo del presente límite.

(3) En aquellos casos en los que el Fondo no sea propietario del 100% de un activo, el valor del mismo deberá ajustarse por el porcentaje de participación del Fondo para efectos del cálculo del presente límite.

(4) Cuando se trate de inversiones en proyectos o desarrollos inmobiliarios, el cálculo del presente límite deberá realizarse con base en el valor total comprometido o esperado de inversión en el proyecto o desarrollo inmobiliario al momento del cierre inicial de la transacción.

(5) Cuando se trate de inversiones en concesiones señaladas en la Sección 3. 01(c)(i) (11) , para efectos del cálculo del presente límite, el valor de la inversión en las mismas hará parte de la clase de activo aplicable al tipo de activo concesionado dependiendo de su tipo de uso.

(6) La medición del presente límite se hará con base en los activos totales *post-transacción* y no con base en los activos totales *pre-transacción*.

(iv) *Concentración máxima por municipio:* el Fondo estará sujeto a los siguientes límites máximos de inversión por municipio:

I. Hasta el ochenta y cinco (85%), del valor de sus activos totales en Bogotá D.C.

II. Hasta el cincuenta por ciento (50%) del valor de sus activos totales en la ciudad de Medellín.

III. Hasta el cincuenta por ciento (50%) del valor de sus activos totales en la ciudad de Cali.

IV. Hasta el cuarenta por ciento (40%) del valor de sus activos totales en municipios (incluyendo sus cabeceras municipales, veredas y corregimientos), considerados individualmente, diferentes a los establecidos

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

en las Secciones I, II, y III anteriores.

Para efectos del cálculo y/o cumplimiento del presente límite deberán aplicarse las siguientes consideraciones:

(1) No se considerará que existe violación al presente límite cuando el incumplimiento del mismo sea el resultado de cambios en la valoración (avalúos) de los activos del Fondo a través del tiempo. No existirá obligación alguna del Gestor Externo de desinvertir en uno o más Activos Inmobiliarios cuando éste sea el caso. En consecuencia, la verificación del cumplimiento del presente límite se realizará por parte del Gestor Externo al momento de perfeccionar una transacción o inversión para el Fondo.

(2) Para efectos del cálculo del presente límite, el Gestor Externo tendrá en cuenta el máximo grado de desagregación posible, considerando siempre el valor de los activos inmobiliarios subyacentes, independientemente de: (i) si su titularidad se tiene a través de patrimonios autónomos, sociedades, fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, entre otros vehículos de inversión; y (ii) su forma de financiación entre deuda y capital. Cuando por algún motivo no sea posible llegar a una desagregación razonable de los activos inmobiliarios subyacentes, el valor total de la inversión del Fondo en el patrimonio autónomo, fondo de inversión colectiva, fondo de capital privado o sociedad será tenido en cuenta con fines de cálculo del presente límite.

(3) En aquellos casos en los que el Fondo no sea propietario del 100% de un activo, el valor del mismo deberá ajustarse por el porcentaje de participación del Fondo para efectos del cálculo del presente límite.

(4) Cuando se trate de inversiones en proyectos o desarrollos inmobiliarios, el cálculo el presente límite deberá realizarse con base en el valor total comprometido o esperado de inversión en el proyecto o desarrollo inmobiliario al momento del cierre inicial de la transacción.

(5) La medición del presente límite se hará con base en los activos totales *post-transacción* y no con base en los activos totales *pre-transacción*.

(v) *Inversión máxima por Activo Inmobiliario Individual*: El Fondo podrá invertir máximo un cuarenta por ciento (40%) de sus activos totales en un Activo Inmobiliario Individual. Dicho límite podrá incrementarse hasta el cincuenta y cinco por ciento (55%) del valor de los activos totales del Fondo cuando se trate de activos multiusuario. Para efectos del cálculo y/o cumplimiento del presente límite deberán aplicarse las siguientes consideraciones:

(1) Se entiende por Activo Inmobiliario Individual un activo inmobiliario o conjunto de activos inmobiliarios ubicados en una misma locación y destinados

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

a uno sólo de los usos detallados en la Sección 3. 01(c)(i) (*Activos Inmobiliarios aceptables para invertir*) (en adelante, "Activo Inmobiliario Individual"). En consecuencia, en el caso de activos multiuso, el Gestor Externo desagregará el avalúo total del activo por tipo de uso, constituyéndose el avalúo imputado a cada uso en un Activo Inmobiliario Individual para fines del cálculo del presente límite.

(2) No se considerará que existe violación al presente límite cuando el incumplimiento del mismo sea el resultado de cambios en la valoración (avalúos) de los activos del Fondo a través del tiempo. No existirá obligación alguna del Gestor Externo de desinvertir en uno o más Activos Inmobiliarios cuando éste sea el caso. En consecuencia, la verificación del cumplimiento del presente límite se realizará por parte del Gestor Externo al momento de perfeccionar una transacción o inversión para el Fondo.

(3) Para efectos del cálculo del presente límite, el Gestor Externo tendrá en cuenta el máximo grado de desagregación posible, considerando siempre el valor de los activos inmobiliarios subyacentes, independientemente de: (i) si su titularidad se tiene a través de patrimonios autónomos, sociedades, fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, entre otros vehículos de inversión; y (ii) su forma de financiación entre deuda y capital. Cuando por algún motivo no sea posible llegar a una desagregación razonable de los activos inmobiliarios subyacentes, el valor total de la inversión del Fondo en el patrimonio autónomo, fondo de inversión colectiva, fondo de capital privado o sociedad será tenido en cuenta con fines de cálculo del presente límite.

(4) En aquellos casos en los que el Fondo no sea propietario del 100% de un activo, el valor del mismo deberá ajustarse por el porcentaje de participación del Fondo para efectos del cálculo del presente límite.

(5) Cuando se trate de inversiones en proyectos o desarrollos inmobiliarios, el cálculo el presente límite deberá realizarse con base en el valor total comprometido o esperado de inversión en el proyecto o desarrollo inmobiliario al momento del cierre inicial de la transacción.

(6) La medición del límite se hará con base en los activos totales post-transacción y no con base en los activos totales *pre-transacción*.

(vi) *Concentración máxima por arrendatario o usuario de inmuebles del Fondo:* Los ingresos provenientes de un mismo arrendatario o usuario de inmuebles del Fondo no podrán exceder del treinta por ciento (30%) de los ingresos totales recibidos por el Fondo por la explotación de activos inmobiliarios. Para efectos del cálculo y/o cumplimiento del presente límite deberán aplicarse las siguientes consideraciones:

(1) No se considerará que existe violación al presente límite cuando se supere el porcentaje señalado como consecuencia de cambios en la base de

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

medición derivados de ventas de activos, materialización de riesgo de vacancia, renovaciones, renegociaciones o prórrogas de contratos de arriendo existentes, incumplimientos, terminación o cambios en los contratos suscritos con otros arrendatarios o usuarios de inmuebles del Fondo, cambios de control en los arrendatarios, entre otros eventos. En consecuencia, la verificación del cumplimiento del presente límite se realizará por parte del Gestor Externo exclusivamente al momento de suscribir un nuevo contrato de arrendamiento.

(2) La medición del presente límite se hará con base en los ingresos totales por explotación de activos *post-transacción* y no con base en los ingresos *pre-transacción*.

Parágrafo. En todo caso, cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles en el mercado hagan imposible el cumplimiento de la política de inversión y límites de diversificación/inversión del Fondo, el Gestor Externo podrá ajustar de manera provisional y conforme a su buen criterio profesional dicha política. Los cambios efectuados deberán ser informados de manera efectiva e inmediata a la Sociedad Administradora, a los Inversionistas a través del sitio web www.btgpactual.com.co y a la Superintendencia Financiera de Colombia, detallando las medidas adoptadas, la justificación técnica de las mismas y la duración de dicho ajuste. La calificación de la imposibilidad debe ser reconocida como un hecho generalizado de mercado.

3.03 Liquidez del Fondo y límites aplicables a las operaciones e inversiones relacionadas con la administración de liquidez.

La liquidez del Fondo será administrada por la Sociedad Administradora de acuerdo con los lineamientos impartidos por el Gestor Externo de conformidad con la política de inversión y los límites establecidos a continuación:

(a) La inversión global en activos líquidos y operaciones de liquidez del Fondo estará sujeta a un límite de máximo un veinticinco por ciento (25%) de los activos totales del Fondo en las inversiones señaladas en los literales (b), (c) y (d) de la presente Sección 3.03, consideradas de forma agregada. Los recursos líquidos del Fondo comprometidos de forma vinculante en una transacción pendiente de pago a la contraparte no serán considerados para efectos del cálculo del presente límite.

(b) Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores.

El Fondo podrá realizar operaciones de reporto o repo activas, simultáneas activas y/o de transferencia temporal de valores, incluyendo el otorgamiento de las garantías que sean necesarias, siempre que las mismas no sean consideradas como operaciones de naturaleza apalancada en los términos del Decreto 2555 de 2010, sujetándose a las siguientes condiciones:

(i) Independientemente de su finalidad, el monto total de las operaciones de reporto o repo activas y/o simultáneas activas no podrá exceder en su conjunto el treinta por ciento (30%) del activo total del Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(ii) Los títulos o valores que reciba el Fondo en desarrollo de operaciones de reporto o repo activas y simultáneas activas no podrán ser transferidos de forma temporal o definitiva, sino sólo para cumplir la respectiva operación.

(iii) En las operaciones de transferencia temporal de valores, el Fondo sólo podrá recibir títulos o valores considerados Activos Admisibles en su política de inversión. Dichos títulos o valores no podrán ser transferidos de forma temporal o definitiva, sino sólo para cumplir la respectiva operación. Así mismo, en los casos en que el Fondo reciba recursos dinerarios, éstos deberán permanecer congelados en depósitos a la vista en establecimientos de crédito. En ningún caso tales depósitos podrán constituirse en la matriz, o en las filiales o subsidiarias de la Sociedad Administradora o del Gestor Externo.

(iv) Tendrán un plazo individual máximo al vencimiento de noventa (90) días calendario.

(v) En las operaciones de naturaleza activa se tendrá un límite de concentración por emisor del veinte por ciento (20%) del valor del Fondo.

(vi) En las operaciones de naturaleza activa sobre títulos o instrumentos de renta fija, el Fondo solo aceptará emisores con una calificación de riesgo crédito local mínima de AA+ o equivalente, o internacional de grado de inversión.

(vii) Las operaciones deberán celebrarse a través de un sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(viii) Las operaciones no podrán tener como contraparte, directa o indirectamente, a entidades Vinculadas de la Sociedad Administradora o del Gestor Externo.

(ix) La realización de las operaciones no autoriza ni justifica que la Sociedad Administradora o el Gestor Externo incumplan los objetivos y política de inversión del Fondo de acuerdo con lo establecido en el Reglamento.

(x) Las demás condiciones señaladas en el Artículo 3.1.1.4.5 del Decreto 2555 de 2010.

Parágrafo. No se considerarán operaciones de naturaleza apalancada en los términos del Decreto 2555 de 2010, las operaciones de reporto o repo pasivas y simultáneas pasivas realizadas para atender solicitudes de redención de participaciones o gastos del Fondo.

(c) Fondos de inversión colectiva del mercado monetario.

(i) El Fondo podrá realizar inversiones en los fondos de inversión colectiva del mercado monetario definidos en el Libro 2 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, en todos

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

los casos, incluso aquellos administrados por la Sociedad Administradora, la compañía matriz de ésta, o compañías filiales y/o subsidiarias de cualquiera de las dos anteriores, según sea aplicable.

(ii) Las inversiones en fondos mencionados en el numeral (i) anterior, deberán sujetarse a lo siguiente:

(1) El perfil de riesgo y política de inversión del fondo en que se invierte deberá estar acorde con el objetivo de servir como instrumento conservador de administración de liquidez.

(2) El fondo en que se invierte no podrá incluir como activos aceptables títulos o valores participativos o mixtos, ni activos que no se negocien en mercados organizados.

(3) El fondo deberá tener una calificación de riesgo crédito igual o superior a AA o equivalente otorgada por una entidad legalmente habilitada para el efecto.

(4) Dichas inversiones siempre deberán regirse por el principio de “mejor ejecución del encargo”, en especial cuando se trate de fondos de inversión colectiva administrados por la Sociedad Administradora.

(5) Deberán dar cumplimiento a los demás requisitos señalados en el Parágrafo Cuarto de la Sección 3. 01 del presente Reglamento, según los mismos les sean aplicables.

(d) Depósitos de recursos líquidos.

(i) El Fondo podrá realizar depósitos a la vista en establecimientos de crédito nacionales que cuenten con una calificación mínima local de riesgo crédito de AA+ o equivalente, así como en bancos del exterior que cuenten con una calificación mínima de grado de inversión otorgada por una sociedad calificadora reconocida internacionalmente.

(ii) El monto de los recursos depositados en cuentas corrientes o de ahorros en la matriz o las subordinadas de ésta en ningún caso podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del Fondo.

3. 04 Operaciones de cobertura.

(a) El Fondo podrá realizar operaciones sobre derivados financieros con fines de cobertura de riesgos tales como el riesgo cambiario, de crédito, de tasa de interés, entre otros. Para dicho fin podrá utilizar instrumentos derivados tales como forwards, futuros, swaps, opciones, entre otros.

(b) Para la valoración de los derivados financieros, la Sociedad Administradora

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

utilizará las instrucciones impartidas en el Numeral 7 del Capítulo XVIII de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás normas que la, modifiquen, complementen, adicionen, sustituyan o deroguen, utilizando los precios publicados por el proveedor de precios designado por la Sociedad Administradora siempre que este cuente con una metodología de valoración para calcular diariamente el precio justo de intercambio de cada instrumento, en caso contrario se seguirán las instrucciones compiladas en dicho numeral para cada tipo de activo.

(c) Las operaciones de cobertura y derivados deberán sujetarse a lo establecido en el Decreto 2555 de 2010.

3. 05 Reglas y límites para las operaciones de endeudamiento.

(a) De acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.5.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, el Fondo podrá realizar operaciones de endeudamiento en los términos ahí señalados. Dichas operaciones deberán sujetarse a los siguientes términos y, en todo caso, realizarse de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010:

(i) Limité máximo de endeudamiento: El Fondo podrá obtener endeudamiento hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio.

(ii) El Fondo podrá utilizar los instrumentos o mecanismos de endeudamiento autorizados en el Libro 5 Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 o en cualquier norma que lo modifique, complemente, sustituya o derogue. En particular, el Fondo podrá utilizar en desarrollo de las operaciones de endeudamiento contratos de compraventa a plazo (*seller financing*), contratos de mutuo, créditos, leasings, entre otros.

(iii) El Fondo no podrá celebrar operaciones de endeudamiento que tengan como fin único y exclusivo distribuir recursos líquidos por un monto superior al flujo de caja operacional generado por los Activos Inmobiliarios del mismo, excepto cuando se trate de cumplir con las obligaciones de redención asociadas al ejercicio del derecho de retiro por parte de Inversionistas.

(iv) El Fondo podrá otorgar las garantías que sean necesarias para el desarrollo de las operaciones de endeudamiento, incluyendo avales, garantías mobiliarias, hipotecas y, en general, el establecimiento de gravámenes que comprometan los activos del Fondo.

(v) Corresponderá al Comité de Inversiones aprobar los lineamientos generales de la política de endeudamiento del Fondo que deberá seguir el Gestor Externo en el desarrollo de dichas operaciones, incluyendo el límite autorizado para dichas operaciones, el cual en todo caso deberá dar cumplimiento al límite regulatorio señalado en la presente Sección 3. 05(a).

(vi) Según lo dispuesto en el Artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010, la celebración de operaciones de crédito para el Fondo, directa o indirectamente, con la matriz,

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

las subordinadas de esta o las subordinadas de la Sociedad Administradora o el Gestor Externo tendrá un límite equivalente al diez por ciento (10%) de los activos totales del Fondo.

Parágrafo. Las operaciones de endeudamiento del Fondo no serán consideradas operaciones de naturaleza apalancada, según estas se han definido en el Artículo 3.1.1.5.1 del Decreto 2555 de 2010, por cuanto las mismas gozan de un régimen especial para el caso de los fondos de inversión colectiva inmobiliarios establecido en el Libro 5 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

3. 06 Proceso de inversión.

El Gestor Externo en lo referente a la inversión de los recursos del Fondo en Activos Inmobiliarios seguirá el proceso de inversión que se detalla a continuación. En desarrollo de dicho proceso, el Gestor Externo podrá instruir a la Sociedad Administradora sobre la contratación de los asesores, consultores, estudios y/o servicios especializados que haya lugar de acuerdo con su buen criterio profesional.

(a) Originación de alternativas de inversión.

(i) El Gestor Externo buscará de forma directa a través de sus relaciones comerciales o a través de terceros contratados especialmente para tal fin, posibles alternativas de inversión para el Fondo. Así mismo, el Gestor Externo también podrá analizar alternativas de inversión que le sean presentadas por terceros para su consideración.

(ii) El Gestor Externo realizará un análisis preliminar de las alternativas de inversión disponibles, descartando aquellas que no se ajusten a la política de inversión y perfil de riesgo del Fondo, así como aquellas que, de acuerdo a su criterio profesional, no son atractivas para el mismo.

(iii) El Gestor Externo podrá suscribir los acuerdos de confidencialidad a que haya lugar con el fin de obtener información detallada sobre una posible alternativa.

(b) Análisis de inversiones y estructuración de la transacción. El Gestor Externo realizará un análisis riguroso de aquellas alternativas que haya preseleccionado como potenciales transacciones para el Fondo. Dicho análisis consistirá de los siguientes aspectos:

(i) *Modelo financiero.* El Gestor Externo elaborará un modelo financiero con el fin de estimar los flujos de caja futuros del activo y el retorno esperado de la inversión para el Fondo.

(ii) *Análisis preliminar de contratos y documentos.* El Gestor Externo realizará un análisis preliminar desde la perspectiva de negocios de los principales contratos y documentos que considere materiales para la transacción. Dicho análisis se basará en uno o más de los siguientes aspectos, dependiendo del tipo de transacción:

(1) Contratos y documentos relacionados con la explotación del activo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(2) Contratos y documentos relacionados con la propiedad y gobierno del activo.

(3) Contratos y documentos relacionados el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios.

Parágrafo. En caso de que dicha información no esté disponible en esta etapa del proceso de inversión, ésta podrá ser analizada en cualquier momento posterior siempre y cuando sea antes del cierre de la transacción.

(iii) *Evaluación de riesgos y estrategias de mitigación.* El Gestor Externo realizará un análisis de la exposición de la transacción a los riesgos descritos en la Sección 3. 10 (*Riesgos del Fondo*) del Reglamento, según los mismos apliquen, y evaluará posibles estrategias de mitigación de los riesgos que, de acuerdo con su buen criterio profesional, considere materiales para el Fondo en relación con la misma.

(iv) *Estructura de la transacción.* El Gestor Externo realizará una evaluación de la estructura y condiciones propuestas de la transacción. Dicha evaluación se basará en uno o más de los siguientes aspectos, dependiendo del tipo de transacción:

(1) Precio, plazo y demás condiciones de pago.

(2) Constitución de arras u otras garantías requeridas.

(3) Mecanismo para obtener la titularidad o propiedad sobre el activo.

(4) Obligaciones y derechos de las partes involucradas en la transacción.

(5) Existencia de co-inversionistas.

(6) Necesidad de conseguir financiación.

(7) Propiedad, control y gobierno futuro del activo.

(8) Términos de los contratos de explotación sobre el activo objeto de la transacción.

(9) Estado de licenciamiento del activo.

(10) Necesidad de contratar a terceros especializados para el desarrollo y construcción del activo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(v) Financiación de la transacción. El Gestor Externo evaluará las posibles fuentes de financiación de la transacción y determinará la estructura óptima de financiación de la misma. Dicha evaluación se basará en uno o más de los siguientes aspectos:

(1) Monto de los compromisos de capital vigentes.

(2) Monto disponible en recursos líquidos en el Fondo.

(3) Política de endeudamiento del Fondo y lineamientos generales para el mismo aprobados por el Comité de Inversiones.

(4) Cupos de financiamiento vigentes.

(5) Instrumentos de acceso a endeudamiento y sus condiciones de plazo, tasa, esquema de amortización, entre otros.

(c) Negociación y presentación de ofertas no vinculantes. El Gestor Externo, con base en los análisis y evaluaciones descritos anteriormente, podrá conducir negociaciones de carácter no vinculante en nombre del Fondo con las partes involucradas en la potencial transacción, tendientes a acordar preliminarmente los términos de la misma. El Gestor Externo podrá presentar en nombre del Fondo ofertas no vinculantes a dichas partes involucradas tendientes a lograr un preacuerdo sobre los términos en los que el Fondo estaría dispuesto a ejecutar la transacción.

(d) Aprobación de transacciones. Corresponderá exclusivamente al Comité de Inversiones la aprobación de transacciones para el Fondo en los términos descritos en la Sección 4. 03 (*Comité de Inversiones*) del Reglamento. La autorización del Comité de Inversiones constará en un acta de la reunión en la que fue tomada la decisión de conformidad con lo señalado en la Sección 4. 03 (*Comité de Inversiones*) del Reglamento.

(e) Ejecución de transacciones aprobadas. La ejecución de las transacciones aprobadas constará de las siguientes actividades que serán realizadas y/o coordinadas por el Gestor Externo:

(i) Proceso de debida diligencia (due diligence): El Gestor Externo determinará el alcance del estudio de debida diligencia e instruirá a la Sociedad Administradora sobre la contratación por cuenta y nombre del Fondo de los asesores y consultores externos que de acuerdo con su buen criterio profesional considere convenientes para llevar a cabo dicho estudio, incluyendo, entre otros, asesores legales, consultores técnicos y de ingeniería, consultores inmobiliarios, interventores, consultores de mercado, consultores ambientales. El proceso de debida diligencia consistirá, al menos, de los siguientes dos aspectos:

(1) Estudio de debida diligencia legal, incluyendo estudios de títulos, análisis de gravámenes o limitaciones a la transferencia de dominio, estado de licencias y permisos, análisis de los contratos y documentos relacionados con la

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

explotación, la propiedad y el gobierno del activo, análisis de contratos y documentos relacionados con el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios, paz y salvo de impuestos y similares, entre otros, según aplique de acuerdo al tipo de transacción.

(2) Análisis de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo mediante la aplicación del SARLAFT de la Sociedad Administradora. En desarrollo de lo anterior, la Sociedad Administradora realiza verificaciones en listas de control y en otras bases de datos de las partes involucradas en la transacción, así como de los titulares históricos registrados en la cadena de tradición, cuando ello sea posible.

(3) Análisis del estado de aseguramiento del activo objeto de la transacción.

(4) Adicionalmente, el estudio de debida diligencia también podrá incluir uno o más de los siguientes aspectos, en el evento en que así lo considere pertinente el Gestor Externo:

- I. Estudios técnicos, estructurales, de diseño y/o de ingeniería.
- II. Estudios ambientales.
- III. Estudios normativos.
- IV. Estudios de riesgo de crédito y/o riesgo contraparte.
- V. Interventorías.
- VI. Avalúo independiente del activo.
- VII. Los demás que el Gestor Externo considere pertinentes para llevar a cabo un adecuado proceso de debida diligencia.

(ii) *Presentación ofertas vinculantes:* Surtido exitosamente a criterio del Gestor Externo el proceso de debida diligencia, éste podrá instruir a la Sociedad Administradora sobre la presentación de ofertas vinculantes en nombre del Fondo. Alternativamente, el Gestor Externo podrá instruir a la Sociedad Administradora sobre la presentación de ofertas vinculantes de forma previa al proceso de debida diligencia siempre y cuando las mismas estén condicionadas a la exitosa culminación de dicho proceso a satisfacción del Gestor Externo. En todo caso, la presentación de una oferta vinculante deberá contar con la autorización previa del Comité de Inversiones de conformidad con lo señalado en el literal (d) anterior (*Aprobación de transacciones*). La Sociedad Administradora podrá otorgar poder al Gestor Externo para la presentación de ofertas vinculantes en nombre del Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(iii) *Formalización de la transacción:* Aceptada la oferta vinculante por parte de las partes involucradas en la transacción, el Gestor Externo instruirá a la Sociedad Administradora para que proceda a suscribir en nombre del Fondo todos los contratos y documentos a que haya lugar, incluyendo los relacionados con las operaciones de endeudamiento. El Gestor Externo podrá instruir a la Sociedad Administradora sobre la contratación de los asesores legales externos que considere convenientes para dicho fin de acuerdo con su buen criterio profesional. La Sociedad Administradora podrá otorgar al Gestor Externo poder para la formalización de las transacciones.

(f) Seguimiento, administración y monitoreo del portafolio. El Gestor Externo realizará un seguimiento y administración permanente de las inversiones del Fondo. En desarrollo de lo anterior el Gestor Externo podrá instruir a la Sociedad Administradora para contratar a los terceros que estime convenientes para tal fin. En desarrollo de las funciones de seguimiento, administración y monitoreo del portafolio, el Gestor Externo:

(1) Velará por el aseguramiento permanente y renovación de pólizas de seguro de los riesgos que deban asegurarse y siempre y cuando su costo sea económicamente razonable en relación con el valor asegurado.

(2) Velar por la adecuada administración de los contratos y relaciones con los inquilinos o usuarios de los inmuebles, para lo cual podrá instruir a la Sociedad Administradora a contratar terceros especializados.

(3) Velará por la existencia y adecuada implementación de programas de mantenimiento adecuados que preserven el valor de las inversiones del Fondo, para lo cual podrá instruir a la Sociedad Administradora a contratar terceros especializados.

(4) Velará por el pago oportuno de cualquier tributo que recaiga o genere la propiedad inmobiliaria incluyendo, pero sin limitarse a, las contribuciones por valorización, participación en plusvalía, y/o el impuesto predial, para lo cual podrá instruir a la Sociedad Administradora a contratar terceros especializados. En ningún caso la presente obligación incluye los tributos generados por la explotación u operación de la propiedad inmobiliaria del Fondo.

(5) Ejercerá en nombre del Fondo los derechos políticos, patrimoniales y contractuales, para lo cual la Sociedad Administradora le otorgará un poder.

(6) Velará porque el Fondo cumpla con las obligaciones contractuales a que haya lugar.

(7) Gestionará las vacancias que surjan de tiempo en tiempo, para lo cual podrá contratar terceros especializados.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(8) Monitoreará la adecuada ejecución de los proyectos o desarrollos inmobiliarios en que invierta el Fondo, para lo cual podrá instruir a la Sociedad Administradora para la contratación de terceros especializados incluyendo interventores.

(9) Velará por un adecuado nivel de servicio por parte de los proveedores de servicios contratados.

(10) Evaluará permanentemente los riesgos del portafolio e implementará las estrategias de mitigación que considere adecuadas.

(g) Desinversión.

(i) El Gestor Externo, de acuerdo a su buen criterio profesional, podrá proponer la desinversión de activos del Fondo. En todo caso, la aprobación de dichas transacciones deberá ser aprobada de manera previa por el Comité de Inversiones y la autorización constará en un acta de la reunión en la que fue tomada la decisión, de conformidad con lo señalado en la Sección 4. 03 (*Comité de Inversiones*) del Reglamento.

(ii) El Gestor Externo instruirá a la Sociedad Administradora sobre la suscripción de todos los documentos y contratos a que haya lugar para perfeccionar la desinversión, previa autorización del Comité de Inversiones.

(iii) En los eventos de desinversión, la Sociedad Administradora efectuará un análisis de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo mediante la aplicación del SARLAFT de la Sociedad Administradora. En desarrollo de lo anterior, la Sociedad Administradora realiza verificaciones de las partes involucradas en la transacción en listas de control y en otras bases de datos.

3. 07 Operaciones autorizadas.

El Fondo, podrá negociar, suscribir, otorgar, perfeccionar y celebrar todos aquellos actos y negocios jurídicos que de acuerdo al buen criterio profesional del Gestor Externo sean requeridos para el desarrollo de sus objetivos incluyendo, pero sin limitarse a, los siguientes:

(a) Presentar y aceptar ofertas en relación con transacciones sobre Activos Inmobiliarios.

(b) Con el fin de adquirir o enajenar Activos Inmobiliarios, celebrar contratos de compraventa, promesa, permuta, opción, fiducia mercantil, (incluyendo, pero sin limitarse a fiducia inmobiliaria), encargo fiduciario, construcción, diseño, sociedad cuentas en participación o asociación a cualquier título, corretaje, comisión y mandato, así como contratos de gerencia e interventoría de proyectos inmobiliarios, asesorías, consultorías y servicios que sean requeridos para el logro de lo anterior.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(c) Con el fin de explotar los Activos Inmobiliarios considerados Activos Admisibles del Fondo, celebrar contratos de promesa, usufructo de cualquier naturaleza, explotación a cualquier título (incluyendo, pero sin limitarse a los contratos de arrendamiento, subarrendamiento y concesión), opción, comodato, fiducia mercantil, (incluyendo, pero sin limitarse a fiducia inmobiliaria), encargo fiduciario, sociedad, cuentas en participación o asociación a cualquier título, diseños, adecuación y dotación, servicios de administración inmobiliaria, gerencia e interventoría de proyectos inmobiliarios, asesorías, consultorías y servicios y mandato.

(d) Tomar Activos Inmobiliarios en arriendo o concesión con el fin de subarrendarlos y/o subconcesionarlos a terceros o explotarlos económicamente de cualquier forma.

(e) Celebrar contratos de cuentas de participación cuando ello sea necesario para la explotación económica de activos del Fondo.

(f) Celebrar los demás contratos y actos jurídicos permitidos en el Artículo 3.5.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010, o en cualquier normal que lo complementa, sustituya o derogue.

(g) Otorgar garantías o aceptar garantías de cualquier naturaleza.

(h) Otorgar poderes.

(i) Todos los actos y negocios jurídicos señalados en otras secciones del Reglamento.

3.08 Aportes en especie.

El Fondo podrá aceptar Aportes en Especie, los cuales deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

(a) Deberán ser considerados como Activos Admisibles.

(b) Deberán cumplir, en lo aplicable, con el proceso de inversión detallado en la Sección 3.06 (*Proceso de inversión*) del Reglamento, incluyendo la aprobación del Comité de Inversiones.

(c) DE ACUERDO CON LA POSIBILIDAD PREVISTA EN EL PARAGRÁFO DEL ARTICULO 3.5.1.1.5 DEL DECRETO 2555 DE 2010, ESTARÁN PERMITIDOS APORTES EN ESPECIE REALIZADOS POR: (I) LA MATRIZ DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA; (II) LAS SOCIEDADES SUBORDINADAS DE LA MATRIZ DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA; (III) LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA; (IV) LAS SOCIEDADES DONDE LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA SEAN DE FORMA DIRECTA O INDIRECTA BENEFICIARIOS REALES DEL 25% O MÁS DEL CAPITAL SOCIAL; (V) EL GESTOR EXTERNO; (VI) LOS ACCIONISTAS DEL GESTOR EXTERNO; (VII) LOS ADMINISTRADORES

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

DEL GESTOR EXTERNO; Y (VIII) LAS SOCIEDADES DONDE LOS ACCIONISTAS O ADMINISTRADORES DEL GESTOR EXTERNO SEAN DE FORMA DIRECTA O INDIRECTA BENEFICIARIOS REALES DEL 25% O MÁS DEL CAPITAL SOCIAL. ADICIONALMENTE ESTARÁN PERMITIDOS LOS APORTES EN ESPECIE POR PARTE DE LAS AFILIADAS DEL GESTOR EXTERNO O LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA, ASI COMO SE DEFINE EN EL PRESENTE REGLAMENTO Y LOS APORTES REALIZADOS POR VEHÍCULOS DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CUALES LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA, EL GESTOR EXTERNO O AFILIADAS DESEMPEÑAN LA ACTIVIDAD DE GESTIÓN DE INVERSIONES. CON EL FIN DE MITIGAR LOS POSIBLES CONFLICTOS DE INTERÉSES, LOS APORTES EN ESPECIE REALIZADOS POR ALGUNO DE LOS MENCIONADOS ANTERIORMENTE DEBERÁN CONTAR CON LA APROBACIÓN DEL COMITÉ DE INVERSIONES CON EL QUORUM Y MAYORÍA ESPECIALES SEGÚN LO DISPUESTO EN LA SECCIÓN 4. 03(iv) DEL PRESENTE REGLAMENTO Y CON EL CONCEPTO FAVORABLE DEL COMITÉ DE TRANSPARENCIA EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LA SECCION 15.02 DEL PRESENTE REGLAMENTO. DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 3.5.1.1.5 DEL DECRETO 2555 DE 2010, ESTARÁN PROHIBIDOS LOS APORTES EN ESPECIE POR PARTE DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

(d) Todos los aportantes podrán ser considerados como Inversionistas, siempre que cumplan con los requisitos de vinculación al Fondo.

(e) Adicionalmente, dichos Aportes en Especie deberán sujetarse a lo dispuesto en el presente Reglamento y en el Artículo 3.5.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente, adicione, sustituya, o derogue, de tiempo en tiempo.

3. 09 Co-inversiones.

(a) El Fondo, de acuerdo con el buen criterio profesional del Gestor Externo, podrá realizar inversiones conjuntamente con co-inversionistas de cualquier naturaleza, incluso si se trata del Gestor Externo, Afiliadas o de otros fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado o vehículos de inversión administrados o gestionados por el Gestor Externo y/o la Sociedad Administradora, respectivamente. Cuando se trate del Gestor Externo, Afiliadas o de otros vehículos de inversión administrados y/o gestionados por el Gestor Externo y/o la Sociedad Administradora, dichos co-inversionistas deberán ser aprobados por el Comité de Inversiones en los términos descritos en la Sección 4. 03(iv) (3) y deberán contar con el concepto favorable del Comité de Transparencia, en los términos descritos en la Sección 15. 02(f)(*Funciones del Comité de Transparencia*) y el Capítulo 15 (*Conflictos de Intereses*) del Reglamento.

(b) La Sociedad Administradora efectuará un análisis de riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo mediante la aplicación del SARLAFT de la Sociedad Administradora respecto de los potenciales co-inversionistas. En desarrollo de lo anterior, la Sociedad Administradora realizará verificaciones de dichos co-inversionista en listas de control y en otras bases de datos.

3. 10 Riesgos del Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(a) Perfil de riesgo del Fondo.

(i) El Fondo tiene un perfil de riesgo moderado dada la naturaleza de los Activos Inmobiliarios en que puede invertir. El perfil de riesgo puede variar de tiempo en tiempo de acuerdo con el nivel de endeudamiento del Fondo. La capacidad del Fondo para preservar el capital invertido se considera moderada. En consecuencia, los Inversionistas siempre estarán expuestos a la posibilidad de pérdidas materiales sobre el capital invertido, en especial, durante horizontes cortos de tiempo, derivadas principalmente de cambios adversos en los precios o valoración de los Activos Inmobiliarios en que invierte.

(ii) El Inversionista objetivo del Fondo deberá tener un horizonte de inversión de largo plazo dado su prolongado termino de duración, la naturaleza de los Activos Inmobiliarios en que invierte y las restricciones impuestas por la iliquidez de la inversión, así como la incertidumbre sobre el desarrollo del mercado secundario para los valores emitidos por el Fondo.

(iii) Al invertir en el Fondo, el Inversionista reconoce que su perfil de riesgo se ajusta al perfil de riesgo definido para el mismo. En consecuencia, el Inversionista manifiesta y acepta que tiene conocimiento de la posibilidad que existe de incurrir en pérdidas de capital y de las implicaciones que tiene sobre la liquidez de su inversión el término de duración del Fondo. Así mismo, el Inversionista manifiesta que es consciente de que ni el Fondo, ni el Gestor Externo, ni la Sociedad Administradora podrán garantizar un rendimiento mínimo o la devolución total del capital y que el desempeño de su inversión depende exclusivamente del rendimiento de los activos del Fondo.

(b) Definición de la escala de exposición al riesgo.

El nivel de exposición a cada uno de los riesgos descritos en las Secciones 3. 10(c) (*Factores de riesgo asociados a los Activos Inmobiliarios*), (d) (*Factores de riesgo asociados a otros Activos Admisibles*) y 3. 10(e) (*Otros factores de riesgo*) se calificará de acuerdo con la siguiente escala:

| Nivel de exposición | Descripción |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Muy Alto | Exposición al riesgo implica posibilidad material de pérdidas de capital para los Inversionistas. No existen elementos mitigantes para reducir el nivel de exposición. |
| Alto | Exposición al riesgo implica posibilidad material de pérdidas de capital para los Inversionistas. Existen ciertos elementos mitigantes para reducir el nivel de exposición. |
| Moderado | Exposición al riesgo implica posibilidad moderada de pérdidas de capital para los Inversionistas. |
| Bajo | Exposición al riesgo implica posibilidad baja, más no despreciable, de pérdidas de capital para los Inversionistas. |

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(c) Factores de riesgo asociados a los Activos Inmobiliarios.

(i) *Riesgo de mercado.*

(1) Definición: Se refiere a cambios adversos en los precios de mercado y/o en la valoración/avalúo de los Activos Inmobiliarios que componen el portafolio del Fondo, o de los activos subyacentes de los mismos, que pudiesen ocasionar rendimientos negativos y/o pérdidas de capital para los Inversionistas. También a cambios adversos en el valor de mercado de las tasas o precios de arrendamiento que impidan al Fondo renovar los contratos de arrendamiento en condiciones similares a las originales.

(2) Nivel de exposición: Alto

(3) Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio y del plazo y naturaleza de los contratos de explotación de los activos. En todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*). El Gestor Externo será el responsable de definir la diversificación del portafolio y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*).

(ii) *Riesgo de crédito.*

(1) Definición: Se refiere al riesgo de incumplimiento de las condiciones contractuales pactadas en los contratos de arrendamiento y demás contratos de explotación de activos que sean directa o indirectamente propiedad del Fondo. En particular, se refiere principalmente al riesgo de incumplimiento en el pago periódico del canon de arrendamiento por parte los arrendatarios de activos que sean directa o indirectamente propiedad del Fondo.

(2) Nivel de exposición: Moderado

(3) Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio por arrendatario o usuario. En todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*). El Gestor Externo será el responsable de definir la diversificación del portafolio y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*). El Gestor Externo, de acuerdo a su buen criterio profesional, podrá instruir a la Sociedad Administradora para utilizar seguros de crédito e instrumentos similares para mitigar este riesgo. También podrá solicitar a la Sociedad Administradora la evaluación de dicho riesgo respecto de una contraparte del Fondo, o instruir a ésta para contratar dicho análisis con un

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

tercero especializado.

(iii) *Riesgo de liquidez o desinversión.*

(1) Definición: En general, los activos inmobiliarios son de naturaleza ilíquida. El riesgo de liquidez se refiere a los efectos adversos que podrían generarse por la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión en condiciones razonables de mercado en el momento requerido. Este riesgo se materializa en una mayor espera para enajenar el activo y/o en unas condiciones de precio de venta poco atractivas. También puede ocurrir en un evento de suspensión de redenciones por parte del administrador de un vehículo de inversión en el que invierta Fondo.

(2) Nivel de exposición: Moderado

(3) Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio. La naturaleza cerrada y de largo plazo del Fondo es el principal mitigante de este riesgo, por cuanto no existe la obligación o necesidad de liquidar activos forzosamente durante la vida del mismo. En todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*). El Gestor Externo será el responsable de definir la diversificación del portafolio y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*).

(iv) *Riesgo de concentración.*

(1) Definición: Se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas superiores a las que se incurriría en un portafolio bien diversificado debido a la excesiva concentración del portafolio del Fondo en un Activo Inmobiliario y/o arrendatario/usuario. Dicha concentración supone una gran exposición al riesgo crédito que emana del contrato de arrendamiento o explotación y/o al riesgo de mercado y riesgos conexos inherentes al Activo Inmobiliario.

(2) Nivel de exposición: Moderado

(3) Mitigación: El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio, el cual en todo caso tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*). El Gestor Externo será el responsable de definir la diversificación del portafolio y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*).

(v) *Riesgo de tasa de interés.*

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(1) Definición: Se refiere al impacto negativo que podrían causar cambios en las tasas de interés de mercado sobre el precio de mercado y/o valoración de los activos del portafolio. Mientras mayor el plazo de los contratos de arrendamiento o explotación del Fondo, mayor la exposición al riesgo de tasa de interés.

Una de las metodologías de avalúo inmobiliario más ampliamente aceptada a nivel internacional es la valoración por flujo de caja descontado. Bajo esta metodología, mientras mayor la tasa de descuento de los flujos futuros, menor la valoración del activo. El principal determinante de la tasa de descuento son las tasas de interés de mercado, existiendo una correlación positiva entre ambos tipos de tasas. Por lo tanto, se espera que un incremento en las tasas de interés de mercado genere un incremento en la tasa de descuento y por tanto un impacto negativo sobre la valoración de los activos.

Así mismo, este riesgo se refiere al efecto adverso que podría tener un incremento de las tasas de interés sobre los precios de mercado de los inmuebles del Fondo.

(2) Nivel de exposición: Muy Alto

(3) Mitigación: No existen elementos mitigantes materiales para este riesgo, por cuanto se desprende de la naturaleza misma de los contratos de arrendamiento o explotación. El Fondo considera dentro de su política de inversión el posible uso de derivados financieros de tasa de interés para mitigar este riesgo. En todo caso, será el Comité de Inversiones, el encargado de conceptuar sobre la conveniencia y necesidad de usar dichos instrumentos para mitigar este riesgo de acuerdo con el nivel de exposición neto del Fondo, el costo de la cobertura, las garantías requeridas, entre otros.

(vi) *Riesgo cambiario.*

(1) Definición: El Fondo estará denominado en Pesos. Por lo tanto, la posibilidad de suscribir contratos de explotación denominados o indexados en otras monedas o de obtener endeudamiento en otras monedas crea exposición al riesgo cambiario.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: El Fondo considera dentro de su política de inversión el posible uso de derivados financieros sobre monedas con fines exclusivos de cobertura del riesgo cambiario. En todo caso, será el Comité de Inversiones, el encargado de conceptuar sobre la conveniencia y necesidad de usar dichos instrumentos para mitigar este riesgo de acuerdo con el nivel de exposición neto del Fondo, el costo de la cobertura, las garantías requeridas, entre otros. Con base

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

en el concepto del Comité de Inversiones, será el Gestor Externo el responsable mitigar este riesgo.

(vii) *Riesgo de contraparte.*

(1) Definición: Se refiere al riesgo de incumplimiento de los términos contractuales acordados con las contrapartes del Fondo, independientemente de la naturaleza o tipo de contrato y a los efectos adversos que se deriven para el Fondo de dicho incumplimiento. Son de especial materialidad los riesgos de contraparte derivados de los contratos suscritos en el desarrollo y ejecución de transacciones con todas las partes involucradas, de los contratos de arrendamiento o explotación sobre activos del Fondo, de los contratos suscritos en desarrollo de proyectos inmobiliarios, de los contratos de seguros, de los compromisos de financiación y desembolso por parte de financiadores y de los Compromisos de Capital de los Inversionistas, entre otros. En caso de que se presente un incumplimiento de contraparte, la Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Externo, hará valer las garantías pertinentes en aquellos casos que se cuente con ellas, lo que podría implicar un período de tiempo para poder ejecutar dichas garantías.

(2) Nivel de exposición: Alto

(3) Mitigación: El Gestor Externo será el responsable de definir la diversificación del portafolio y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (Límites a la inversión). El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio, el cual en todo caso tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*). Adicionalmente, el Gestor Externo, de acuerdo a su buen criterio profesional, podrá incluir en los contratos todos aquellos elementos que considere adecuados para mitigar el riesgo contraparte. Así mismo, podrá solicitar a sus contrapartes la constitución de las garantías o pólizas que considere pertinentes para tal fin.

(viii) *Deterioro de los activos.*

(1) Definición: Se refiere la posibilidad de que los inmuebles del Fondo deban ser sometidos a reparaciones, adecuaciones y/o mantenimientos como consecuencia de su uso normal en un monto superior al originalmente estimado. Dicho riesgo también incluye la posibilidad de incurrir en erogaciones materiales resultantes de la ocurrencia de eventos extraordinarios no cubiertos por las pólizas de seguro o del pago de deducibles por reclamaciones.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: El Gestor Externo buscará gestionar este riesgo

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

instruyendo a la Sociedad Administradora para que cuando así lo considere necesario contrate a terceros especializados en la administración de inmuebles (*property management*) y temas afines, lo cual comúnmente incluye, inspecciones periódicas y el diseño e implementación de planes de mantenimiento adecuados.

(ix) *Riesgo de vacancia.*

(1) Definición: En general, se refiere a la imposibilidad de explotar comercialmente un activo del Fondo. Se materializa principalmente en la imposibilidad de entregar de nuevo en arrendamiento un inmueble una vez terminado el contrato de arrendamiento que versa sobre él o en la imposibilidad de entregar en arrendamiento un activo adquirido o desarrollado por el Fondo. Este riesgo genera un impacto adverso sobre los Inversionistas debido al lucro cesante del capital invertido por el Fondo en el activo vacante.

(2) Nivel de exposición: Moderado

(3) Mitigación: El Gestor Externo será el responsable de definir la diversificación del portafolio y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (Límites a la inversión). El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio, el cual en todo caso tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*).

(x) *Riesgo normativo y jurídico.*

(1) Definición: Se refiere a cambios no anticipados en la normatividad y en el ordenamiento jurídico o en la interpretación de éstos, que afecten negativamente el valor de los Activos Inmobiliarios y/o contratos del Fondo. De especial relevancia resultan los cambios en los planes de ordenamiento territorial (POT) que puedan afectar de manera significativa el valor de los Activos Inmobiliarios del Fondo. También los cambios en los impuestos, tasas y contribuciones asociadas a activos del Fondo.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: No existen elementos mitigantes para este riesgo.

(xi) *Riesgos asegurables.*

(1) Definición: Se refiere al efecto adverso, incluyendo el lucro cesante, que podría causar sobre los activos del portafolio la ocurrencia de eventos extraordinarios no anticipados tales como incendios, terremotos, inundaciones,

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

desastres naturales y similares, o la ocurrencia de actos malintencionados o actos asociados al terrorismo.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: El Gestor Externo buscará mitigar y/o transferir dichos riesgos instruyendo a la Sociedad Administradora para la adquisición de pólizas de seguro contratadas con compañías aseguradoras locales o extranjeras, siempre y cuando el costo de dichas pólizas se encuentre dentro de condiciones económicas razonables y se trate de riesgos que sean normalmente asegurables por las compañías aseguradoras. La materialización de alguno de estos riesgos, incluso si se cuenta con pólizas de seguro, podría generar impactos negativos sobre el Fondo, asociados al pago de deducibles, el lucro cesante de la inversión, eventos de fuerza mayor o caso fortuito no cubiertos por la póliza, entre otros.

(xii) *Riesgo de construcción.*

(1) Definición: Se refiere al riesgo de que el valor real de inversión en la construcción de un bien inmueble supere el monto inicialmente estimado y/o a que el tiempo de construcción sea superior al estimado, afectando así la rentabilidad de la inversión y/o generando multas y sanciones a cargo del Fondo.

(2) Nivel de exposición: Moderado

(3) Mitigación: El Gestor Externo será el responsable de definir la diversificación del portafolio y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (Límites a la inversión). El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio, el cual en todo caso tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*). Adicionalmente, el Gestor Externo, podrá incluir en los contratos todos aquellos elementos que considere adecuados para mitigar el riesgo de construcción. Así mismo, podrá solicitar a sus contrapartes la constitución de las garantías o pólizas que considere pertinentes para tal fin.

(xiii) *Riesgos de desarrollo*

(1) Definición: Se refiere a todos los riesgos involucrados en el desarrollo de un activo hasta tanto éste ha sido estabilizado, incluidos los riesgos de construcción, de permisos y licenciamiento, retrasos y demoras, de vacancia, entre otros, afectando negativamente la rentabilidad de la inversión.

(2) Nivel de exposición: Moderado

(3) Mitigación: El Gestor Externo será el responsable de definir la diversificación del portafolio y la Sociedad Administradora velará por el

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

cumplimiento de los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (Límites a la inversión). El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio, el cual en todo caso tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*). Adicionalmente, el Gestor Externo podrá incluir en los contratos con las partes involucradas en el desarrollo, todos aquellos elementos que considere adecuados para mitigar los riesgos derivados del mismo. Así mismo, podrá solicitar a sus contrapartes la constitución de las garantías o pólizas que considere pertinentes para tal fin.

(xiv) *Riesgo de financiación.*

(1) Definición: El Fondo suscribirá contratos de compraventa y otros contratos dentro del proceso de ejecución de transacciones aprobadas por el Comité de Inversiones. El incumplimiento en el pago de Compromisos de Capital por parte de Inversionistas y/o la imposibilidad para obtener créditos, préstamos y/o recursos de otros Inversionistas podrían exponer al Fondo al pago de multas y penalizaciones, a la pérdida de gastos no reembolsables, a la pérdida de garantías otorgadas o a demandas por perjuicios asociadas al incumplimiento de dichos contratos. En

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: Este riesgo es en esencia un riesgo de imposibilidad de acceder a fuentes de liquidez para cumplir con las obligaciones del Fondo. El nivel de mitigación del riesgo dependerá de la capacidad del Gestor Externo para obtener líneas y cupos de crédito de disponibilidad permanente.

(xv) *Riesgo de calidad del activo.*

(1) Definición: Se refiere al riesgo de que la calidad del activo no sea la esperada, bien sea por problemas estructurales y de ingeniería, legales o contractuales, de permisos y licencias, entre otros.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: El Gestor Externo buscará mitigar este riesgo instruyendo a la Sociedad Administradora para la contratación de terceros especializados cuando, de acuerdo a su buen criterio profesional, la naturaleza del activo o de la transacción así lo exija.

(xvi) *Riesgo de legítima posesión.*

(1) Definición: Se refiere al riesgo de que un tercero dispute la legítima posesión de un activo que haya adquirido o se haya comprometido a adquirir el

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Fondo. También se refiere al riesgo de extinción de dominio de bienes del Fondo por parte del Estado en virtud de procesos relacionados con el lavado de activos o financiación del terrorismo.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: El Gestor Externo es el responsable de dar cumplimiento al proceso de inversión descrito en la sección 3.06 del Reglamento. El Gestor Externo podrá instruir a la Sociedad Administradora sobre la contratación de los asesores, consultores, estudios y/o servicios especializados que haya lugar de acuerdo con su buen criterio profesional. Este riesgo se mitigará a través del proceso de debida diligencia descrito en la Sección 3.06 (*Proceso de inversión*) del presente Reglamento.

(d) Factores de riesgo asociados a otros Activos Admisibles.

Los riesgos señalados a continuación se refieren a los Activos Admisibles y operaciones descritas en la Sección 3. 01(e) (*Otros activos aceptables para invertir*) y en la Sección 3. 03 (*Liquidez del fondo y límites aplicables a las operaciones e inversiones relacionadas con la administración de liquidez*) del Reglamento.

(i) *Riesgo de mercado.*

(1) Definición: Se refiere a cambios adversos en los precios de mercado y/o en la valoración de los activos e inversiones que componen el portafolio del Fondo que pudiesen ocasionar rendimientos negativos y/o pérdidas de capital para los Inversionistas.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: El Gestor Externo es el responsable de la decisión de inversión y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de las políticas de inversión definidas en el Reglamento. El principal mitigante de este riesgo es la conservadora política de inversión en relación con la administración de liquidez.

(ii) *Riesgo de crédito y contraparte.*

(1) Definición: Se refiere a la pérdida que podría generarse en las inversiones en valores o instrumentos de renta fija o de naturaleza mixta como consecuencia del incumplimiento en el pago de intereses y/o capital por parte de los emisores de éstos en la fecha pactada. Se incluye también dentro de este riesgo el incumplimiento de la contraparte en operaciones de liquidez tales como simultáneas, repos y de transferencia temporal de valores activas.

(2) Nivel de exposición: Bajo

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(3) Mitigación: El Gestor Externo es el responsable de la decisión de inversión y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de las políticas de inversión definidas en el Reglamento. El principal elemento mitigante de este riesgo conservadora es la política de administración de liquidez del Fondo, en particular el límite de concentración máxima por emisor y las calificaciones mínimas de riesgo de crédito exigidas respecto de ciertas operaciones.

(iii) *Riesgo de liquidez.*

(1) Definición: Se refiere a los efectos adversos que podrían generarse por la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión en condiciones razonables de mercado en el momento requerido. Puede surgir por la escasez de compradores de un valor o título en particular o simplemente por la existencia de un gran diferencial entre las posturas de compra y venta de los agentes de mercado. También puede ocurrir en un evento de suspensión de redenciones por parte del administrador de un vehículo de inversión en el que invierta Fondo.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: El Gestor Externo es el responsable de la decisión de inversión y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de las políticas de inversión definidas en el Reglamento. El principal elemento mitigante de este riesgo es la conservadora política de administración de liquidez del Fondo.

(iv) *Riesgo de concentración.*

(1) Definición: Se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas superiores a las que se incurriría en un portafolio bien diversificado debido a la excesiva concentración del portafolio del Fondo en uno o pocos emisores. De igual manera, las concentraciones elevadas del portafolio en un emisor/contraparte generan una gran exposición a los riesgos inherentes a dicha inversión, tales como los riesgos de crédito, mercado, liquidez, cambiario, contraparte, entre otros.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: El Gestor Externo será el responsable de definir la diversificación del portafolio y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (Límites a la inversión). El grado de mitigación de este riesgo dependerá del nivel efectivo de diversificación del portafolio. En todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado el límite de concentración por emisor señalado en la Sección 3. 02 (*Límites a la inversión*) del Reglamento.

(v) *Deterioro del valor de garantías.*

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(1) Definición: Se refiere al impacto negativo que podría causar un deterioro en el valor de las garantías recibidas en operaciones activas de liquidez o en otras operaciones, en especial cuando se trata de operaciones de liquidez sobre títulos o valores con liquidez secundaria limitada o sobre emisores cuya calificación de riesgo crédito pueda ser reducida durante el plazo de la operación.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: El Comité de Riesgos de la Sociedad Administradora define y actualiza permanentemente el listado de títulos admisibles como garantía en las operaciones del Fondo con el fin de mitigar este riesgo.

(e) Otros factores de riesgo.

(i) *Riesgo operacional.*

(1) Definición: Se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas por parte de los Inversionistas debido a fallas, deficiencias o inadecuación en los procesos, personas, sistemas de control interno, tecnología e información, o bien por causa de eventos externos que afecten uno o varios de los elementos citados.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: En lo referente a la actividad de administración del Fondo, el riesgo operacional del Fondo será administrado con base en el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) de la Sociedad Administradora contemplado en el Capítulo XXIII de la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia según se reglamente, modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo. Las políticas de gestión y mitigación de dicho riesgo están contempladas en el manual interno del SARO "Manual de políticas y procedimientos para el Sistema de Administración de Riesgo Operacional", el cual es aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. En lo referente a la actividad de gestión del Fondo, el riesgo operacional será administrado de acuerdo con las políticas y/o manuales del Gestor Externo aplicables para el efecto.

(ii) *Riesgo de liquidez del Inversionista.*

(1) Definición: La naturaleza cerrada del Fondo implica que en principio los Inversionistas sólo podrán redimir la totalidad de sus derechos al final del plazo previsto para la duración del Fondo. Lo anterior implica que la única forma de obtener liquidez es a través de la venta de las Unidades de Participación directamente en el mercado secundario. Si bien los derechos de participación estarán representados por valores inscritos en el RNVE y negociables en bolsa, ni el Fondo, ni el Gestor Externo, ni la Sociedad Administradora garantizan el desarrollo efectivo de dicho mercado secundario. Así mismo, tampoco podrán

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

garantizar la existencia de compradores interesados en el momento en que el Inversionista desee vender, ni la existencia de condiciones atractivas de venta. Cada Inversionista, al vincularse al Fondo, manifiesta que entiende y acepta este riesgo.

Adicionalmente, si al vencimiento del término de duración del Fondo no fuere posible liquidar la totalidad de los activos dentro del plazo máximo establecido en este Reglamento y en la regulación aplicable, y si no fuere posible extender dicho plazo de liquidación mediante aprobación de la Asamblea de Inversionistas y la Superintendencia Financiera de Colombia, los Inversionistas estarán sujetos al riesgo de liquidez asociado a la dificultad para vender los activos recibidos en especie en virtud del proceso de liquidación previsto en el presente Reglamento.

(2) Nivel de exposición: Alto

(3) Mitigación: Este riesgo no será gestionado por la Sociedad Administradora o el Gestor Externo.

(iii) *Riesgo de liquidez operativa.*

(1) Definición: Se refiere a déficits temporales de liquidez consecuencia de la materialización de eventos de riesgo contraparte, la vacancia no programada de activos del Fondo y/o la imposibilidad de obtener financiamiento de corto plazo en condiciones de mercado para compensar dichos déficits

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: El nivel de mitigación de este riesgo dependerá de la capacidad del Gestor Externo para obtener líneas y cupos de crédito de disponibilidad permanente para el Fondo.

(iv) *Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.*

(1) Definición: Se refiere a la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir el Fondo por ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: De conformidad con la normatividad vigente contemplada tanto en los Artículos 102 y siguientes del EOSF, como en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa 029 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, según se reglamenten, modifiquen, complementen, adicionen, sustituyan o deroguen, de tiempo en tiempo, es

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

responsabilidad de las entidades vigiladas diseñar e implementar un sistema de administración y prevención del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT), así como garantizar el adecuado funcionamiento del mismo de cara a los mínimos normativos en todas y cada una de las operaciones que realizan todos y cada uno de sus clientes y usuarios. Con el fin de cumplir con la normatividad citada y de mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora cuenta con una metodología contenida en el manual interno “Manual de políticas y procedimientos para el sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo” del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT y el “Procedimiento de Vinculación y actualización de clientes”, previamente aprobados por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

(v) *Riesgo asociado a la inversión en otros vehículos de inversión colectiva.*

(1) Definición: La posibilidad de invertir en otros vehículos de inversión colectiva implica, además de los riesgos inherentes a los activos subyacentes de dichos vehículos, la exposición a todos los otros riesgos asociados a éstos, sus administradores, gestores y/o custodios, tales como el riesgo operacional, de lavado de activos y financiación del terrorismo, liquidez, entre otros.

(2) Nivel de exposición: Moderado

(3) Mitigación: El Gestor Externo será el responsable de definir la diversificación del portafolio y la Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de los límites a la inversión descritos en la Sección 3. 02 (Límites a la inversión). Este riesgo será mitigado mediante una cuidadosa evaluación y debida diligencia de los administradores y gestores de dichos vehículos.

(vi) *Riesgo de endeudamiento financiero.*

(1) Definición: Por definición, el endeudamiento financiero incrementa la volatilidad de los retornos de un portafolio y por ende su nivel de riesgo. En específico, el riesgo de endeudamiento se refiere a la posibilidad de incurrir en pérdidas sobre el capital de los inversionistas proporcionalmente superiores a las incurridas sobre los activos del Fondo. El endeudamiento financiero tiene un efecto amplificador de los resultados generados por los activos, en virtud del cual la base de capital aportada por los Inversionistas está expuesta tanto a un mayor riesgo como a un mayor beneficio potencial que los activos del Fondo.

Adicionalmente, el incumplimiento de las obligaciones del Fondo asociadas al endeudamiento podría dar lugar a la ejecución de garantías por parte de los acreedores, generando efectos adversos sobre los Inversionistas.

(2) Nivel de exposición: Moderado a Alto, dependiendo del nivel de endeudamiento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(3) Mitigación: Este riesgo será gestionado por el Gestor Externo a través de un seguimiento y control permanente del flujo de caja del Fondo. Además, corresponde al Comité de Inversiones aprobar la política general de endeudamiento del Fondo y las distribuciones del flujo de caja del Fondo, velando siempre por que el mismo tenga un nivel prudente de acuerdo con su capacidad de pago.

(vii) *Riesgo de refinanciación.*

(1) Definición: Riesgo asociado al riesgo de endeudamiento financiero. Se refiere a la imposibilidad de refinanciar o reestructurar los pasivos, créditos u otras obligaciones del Fondo cuando ello sea requerido en condiciones razonables de mercado, en especial al momento del vencimiento. La materialización de este riesgo podría generar un incumplimiento de obligaciones por parte del Fondo, dando lugar al pago de intereses de mora a la ejecución de garantías por parte de acreedores y/o al pago de multas y perjuicios, afectando a los inversionistas y generando una posible pérdida de capital para éstos.

Este riesgo es en esencia un riesgo de imposibilidad de acceder a fuentes de liquidez para cumplir con las obligaciones del Fondo. El riesgo de refinanciación también está asociado al riesgo de tasa de interés. Una refinanciación de obligaciones a una tasa de interés superior a la inicialmente pactada genera un efecto negativo sobre la rentabilidad.

(2) Nivel de exposición: Bajo

(3) Mitigación: Este riesgo será gestionado por el Gestor Externo como parte de la administración del riesgo liquidez del Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 4. ORGANISMOS DE ADMINISTRACION, GESTION Y CONTROL DEL FONDO.

4. 01 De la Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora deberá desempeñar la actividad de administración del Fondo, para lo cual deberá actuar como lo haría un experto prudente, obrando con la diligencia, la habilidad y el cuidado razonables, que corresponde al manejo adecuado de los recursos captados del público.

(a) Responsabilidad de la Sociedad Administradora.

(i) Las obligaciones de la Sociedad Administradora relacionadas con la actividad de administración del Fondo serán de medio y no de resultado. Por lo tanto, la Sociedad Administradora se abstendrá de garantizar, por cualquier medio, una tasa fija de rentabilidad para las Unidades de Participación constituidas, así como de asegurar rendimientos por valorización de los activos que integran el Fondo. En todo caso, responderá en su condición de sociedad administradora del Fondo. La actividad de gestión, incluidas las decisiones de inversión, será responsabilidad del Gestor Externo. La Sociedad Administradora sólo será responsable por la culpa leve en la selección y escogencia del Gestor Externo, así como de su adecuada supervisión.

(b) Obligaciones de la Sociedad Administradora.

En desarrollo de la actividad de administración del Fondo, la Sociedad Administradora tendrá 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) Responder ante la Superintendencia Financiera de Colombia y ante los Inversionistas por la debida diligencia en la escogencia y supervisión del Gestor Externo.

(iii) Entregar en custodia los valores que integran el portafolio del Fondo al Custodio, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables, y garantizar la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia del mismo.

(iv) Previa instrucción del Gestor Externo, realizar directamente, cuando corresponda, o a través de una instrucción a las sociedades administradoras de los patrimonios autónomos, el pago y presentación oportuna de cualquier tributo que recaiga o genere la propiedad inmobiliaria incluyendo, pero sin limitarse a, las contribuciones por valorización, participación en plusvalía, y/o el impuesto predial. En desarrollo de lo anterior, la Sociedad Administradora podrá, previa instrucción del Gestor Externo, contratar terceros especializados.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(v) Realizar directamente, cuando corresponda, el pago y presentación oportuna de cualquier tributo que recaiga o genere la operación y explotación de los activos incluyendo, pero sin limitarse a IVA, ICA y Retenciones. En desarrollo de lo anterior la Sociedad Administradora podrá contratar terceros especializados.

(vi) Cuando así se lo indique el Gestor Externo, ejercer los derechos políticos y patrimoniales de los activos diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Gestor Externo.

(vii) Identificar, medir, controlar, gestionar y administrar los riesgos relacionados a la actividad de administración del Fondo.

(viii) Supervisar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Gestor Externo, según los términos y condiciones previstas en el Reglamento, en el Decreto 2555 de 2010, y en el contrato de prestación de servicios suscrito entre el Fondo y el Gestor Externo garantizando que dicha supervisión se lleve a cabo en los términos previstos en la regulación aplicable, con plena independencia, autonomía y discrecionalidad en la toma de sus decisiones. La supervisión del cumplimiento de las obligaciones a cargo del Gestor Externo se limitará a lo siguiente:

(1) Verificar el cumplimiento de la celebración de las reuniones del Comité de Inversiones y que las decisiones adoptadas en las mismas consten en actas;

(2) Verificar que todas aquellas decisiones y asuntos que requieran aprobación del Comité de Inversiones de acuerdo con el presente Reglamento obtengan la aprobación formal del mismo con los quórums y mayorías requeridas, lo cual deberá constar en un acta de acuerdo con lo señalado en la Sección 4. 03(ii) del presente Reglamento;

(3) Verificar el cumplimiento de la política de inversión y de los límites de inversión establecidos en el Reglamento;

(4) Verificar el cumplimiento del envío y contenido mínimo de los reportes a cargo del Gestor Externo;

(5) Verificar que todos los documentos relacionados con la adquisición de Activos Admisibles tengan el visto bueno del Gestor Externo;

(6) Verificar que los giros para la inversión en Activos Inmobiliarios sean solicitados formalmente por el Gestor Externo;

(7) Verificar que la información enviada por el Gestor Externo a la Sociedad Administradora para la solicitud de un Llamado de Capital contenga la información mínima requerida que debe ser enviada a los Inversionistas; y

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

- (8) Vigilar que el Fondo se abstenga de participar en operaciones no autorizadas en el Reglamento o en la regulación aplicable.
- (ix) Tramitar cualquier tipo de solicitud o requerimiento de los Inversionistas en relación con el Gestor Externo.
- (x) Efectuar la valoración del portafolio del Fondo y de sus Unidades de Participación de conformidad con lo previsto en el Capítulo 6 (*Valoración del Fondo y de las Unidades de Participación*) del presente Reglamento.
- (xi) Llevar por separado la contabilidad del Fondo y los cálculos de valor de las Unidades de Participación y demás información del Fondo, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.
- (xii) 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.
- (xiii) Suministrar oportunamente la información que la Sociedad Administradora deba remitir a los Inversionistas, proveedores de infraestructura, Superintendencia Financiera de Colombia, Autorregulador del Mercado de Valores y demás entes de control para el ejercicio de sus funciones, la cual deberá sujetarse a lo dispuesto por estos y a lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables.
- (xiv) Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración del Fondo, y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar situaciones generadoras de conflictos de intereses en relación con dicha información, el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada el Fondo, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia, otros entes de control y/o proveedores de infraestructura.
- (xv) Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la administración del Fondo, para lo cual deberá contar con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo.
- (xvi) Capacitar a todas las personas relacionadas con la fuerza de ventas del Fondo que estén vinculadas contractualmente con la Sociedad Administradora o con las entidades con que esta haya suscrito contratos de uso de red o corresponsalía para la promoción del Fondo.
- (xvii) Vigilar que el personal vinculado a la Sociedad Administradora cumpla con sus obligaciones en la administración del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

corporativo, conducta (*manual de compliance*) y las demás establecidas en los manuales de procedimiento.

(xviii) Informar 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 administrador, o cuando se den causales de liquidación del Fondo. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que el administrador tuvo conocimiento de los hechos. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la Sociedad Administradora.

(xix) Presentar a la Asamblea de Inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo; en todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de las Unidades de Participación y del valor del Fondo.

(xx) Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.

(xxi) Contar con manuales de control interno, código de buen gobierno corporativo incluyendo el código de conducta (*manual de compliance*), y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de la normatividad aplicable.

(xxii) Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los inversionistas del Fondo, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.1.1.6.5 del Decreto 2555 de 2010.

(xxiii) Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las instrucciones impartidas por el Gestor Externo. El ejercicio de los mencionados derechos podrá ser delegado en el Gestor Externo con el otorgamiento de un poder.

(xxiv) Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva para la actividad de administración del Fondo.

(xxv) Velar por que cuando tenga conocimiento de situaciones generadoras de conflictos de intereses relacionadas con el Comité de Inversiones, el Gestor Externo u otros empleados del mismo, o Afiliadas, éstas se administren adecuadamente de acuerdo con lo previsto para el efecto en el presente Reglamento y en la regulación aplicable.

(xxvi) Identificar, controlar y verificar que cuando se presenten situaciones

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

generadoras de conflictos de intereses relacionados con la Sociedad Administradora, sus empleados, o sus Afiliadas, estos se administren adecuadamente de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento.

(xxvii) Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la administración del Fondo.

(xxviii) Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del Fondo.

(xxix) Responder ante la Superintendencia Financiera de Colombia y ante los Inversionistas por la debida diligencia en la escogencia y seguimiento del Custodio.

(xxx) Efectuar Llamados de Capital a los Inversionistas cuando a ello haya lugar de acuerdo con instrucción del Gestor Externo.

(xxxi) Informar oportunamente al Gestor Externo cualquier demanda, reclamación, o investigación en contra del Fondo.

(xxxii) Citar el Comité de Transparencia cuando el Gestor Externo, el Comité de Inversiones o Inversionistas se lo soliciten, o por derecho propio cuando tenga conocimiento de situaciones de conflictos de intereses que requieran el concepto favorable de dicho Comité de Transparencia de acuerdo con el presente Reglamento.

(xxxiii) Abstenerse de celebrar cualquier acto, contrato o negocio que no cuente con el concepto favorable del Comité de Transparencia, en los términos señalados en la Sección 15.02 (*Comité de Transparencia*) del presente Reglamento.

(xxxiv) Las demás establecidas en la regulación vigente y en el presente Reglamento.

(c) **Facultades y derechos de la Sociedad Administradora.**

Son facultades de la Sociedad Administradora las siguientes:

(i) Abstenerse de aceptar Inversionistas de acuerdo con sus políticas de conocimiento del cliente, sus políticas de *compliance* su Manual de Políticas y Procedimientos de SARLAFT y los términos de vinculación aplicables en virtud del presente Reglamento.

(ii) Abstenerse de perfeccionar transacciones o contratar servicios con contrapartes que no sean admisibles de acuerdo con sus políticas de conocimiento del cliente, sus políticas de *compliance*, y su Manual de Políticas y Procedimientos de SARLAFT.

(iii) Abstenerse de perfeccionar transacciones con socios o co-inversionistas

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

que no sean admisibles de acuerdo con sus políticas de conocimiento del cliente, sus políticas de *compliance*, y su Manual de Políticas y Procedimientos de SARLAFT.

(iv) Recibir la remuneración prevista en el Reglamento por desempeñar la actividad de administración

(v) Modificar el presente Reglamento, así como el modelo y contenido de los documentos que instrumenten las Unidades de Participación y cualquier otro documento relacionado con el Fondo, ajustándose a las condiciones establecidas en la Capítulo 14 (*Modificaciones al Reglamento y Derecho de Retiro*) del presente Reglamento y en las normas aplicables.

(vi) Terminar unilateralmente la relación jurídica existente con cualquier Inversionista del Fondo, si a juicio de la Sociedad Administradora aquel está utilizando el Fondo, o pretende hacerlo, para la realización de cualquier actividad ilícita o en detrimento de otros inversionistas del Fondo, del Gestor Externo o de la Sociedad Administradora.

(vii) Efectuar las citaciones a las Asambleas de Inversionistas y al Comité de Transparencia.

(viii) Abstenerse de aceptar cesiones de Compromisos de Capital, sin previa aprobación del Gestor Externo, de acuerdo con sus políticas de conocimiento del cliente, políticas de *compliance* y su Manual de Políticas y Procedimientos de SARLAFT.

(ix) Cancelar, previa instrucción del Gestor Externo, parcial o totalmente Compromisos de Capital de Inversionistas Incumplidos en los términos de la Sección 5. 03 (*Compromisos de Capital*) del presente Reglamento.

(x) Aplicar a los Inversionistas Incumplidos las sanciones previstas en la Sección 5. 04(d) del presente Reglamento, en los términos allí previstos.

(xi) Contratar por cuenta y nombre del Fondo, previa instrucción del Gestor Externo, los proveedores de servicios, consultores, asesores y terceros especializados, que de acuerdo a su buen criterio profesional, sean necesarios para el logro de los objetivos del Fondo, la gestión del portafolio, su operación, la estructuración y ejecución de transacciones, entre otros.

(xii) Contratar servicios, consultores, asesores y terceros especializados para cumplir con sus obligaciones o para defender los intereses del Fondo bajo criterios razonables.

(xiii) Solicitar a la Asamblea de Inversionistas la remoción del Gestor Externo cuando a ello haya lugar en los términos previstos en el presente Reglamento y del contrato de prestación de servicios que celebre por cuenta y nombre del Fondo con dicho Gestor Externo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(xiv) Remover al Gestor Externo cuando a ello haya lugar en los términos del presente Reglamento y del contrato de prestación de servicios que celebre por cuenta y nombre del Fondo con dicho Gestor Externo.

(xv) Las demás establecidas en la regulación vigente y en el presente Reglamento.

(d) **Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago.**

La remuneración de la Sociedad Administradora será la estipulada en la Sección 7. 02 (*Comisiones*) del presente Reglamento.

(e) **Obligaciones de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora**

(i) Para cumplir sus funciones, la Sociedad Administradora cuenta con una Junta Directiva, encargada de dictar las directrices para la administración del Fondo. Para este fin, la Junta Directiva fijará las directrices, de acuerdo con las reglas señaladas en el presente Reglamento y en las normas vigentes.

(ii) La existencia de un Gestor Externo no exonera a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de la responsabilidad prevista en el Artículo 200 del Código de Comercio o cualquier norma que lo modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas vigentes.

(iii) La Junta Directiva de la Sociedad Administradora, en cuanto a sus funciones en la administración del Fondo, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

(1) Definir las políticas y procedimientos aplicables al desarrollo de la actividad de administración, y determinar los criterios o condiciones bajo los cuales la Sociedad Administradora desarrollará todas o algunas de las demás actividades relacionadas con el Fondo.

(2) Definir los criterios o estándares aplicables a la selección del Custodio.

(3) Realizar la designación del Custodio.

(4) Definir una adecuada estructura organizacional para garantizar el cumplimiento e independencia de las funciones propias de la actividad de administración de fondos de inversión colectiva, así como del personal responsable de las mismas.

(5) Fijar medidas de control que permitan vigilar el cumplimiento de las

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

reglas establecidas para la valoración del Fondo y sus Unidades de Participación.

(6) Determinar las políticas necesarias para adoptar medidas de control y reglas de conducta apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.

(7) Aprobar los manuales para el control y prevención del lavado de activos, de gobierno corporativo incluyendo el código de conducta (*manual de compliance*), de control interno y los demás necesarios para el cumplimiento de las normas aplicables.

(8) Establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y la correcta administración del Fondo.

(9) Determinar políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información divulgada al público en general, a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia.

(10) Establecer políticas y adoptar los mecanismos que sean necesarios para evitar el uso de información privilegiada o reservada y la manipulación de la rentabilidad o del valor de la Unidad de Participación.

(11) Diseñar y aprobar las políticas para la presentación a la Asamblea de Inversionistas de toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo, incluyendo como mínimo: los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, y la evolución del valor de la Unidad de Participación y del valor del Fondo.

(12) Definir las situaciones constitutivas de conflictos de intereses, así como las políticas y los procedimientos para su prevención y administración.

(13) Establecer políticas, directrices y procedimientos para el ejercicio de los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente. Dichas políticas, directrices y procedimientos deberán definir expresamente los casos en que la Sociedad Administradora podrá abstenerse de participar en las deliberaciones y votaciones, en razón, entre otras, de la poca materialidad de la participación social o de los asuntos a ser decididos.

(14) Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios encargados de las tareas relacionadas con la administración del Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(15) Dictar las políticas y mecanismos para solucionar de manera efectiva y oportuna los problemas detectados y reportados por las áreas involucradas en la actividad de administración del Fondo y por el revisor fiscal, sobre asuntos que puedan afectar el adecuado funcionamiento y administración del Fondo.

(16) Determinar los mecanismos que eviten la aplicación de prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas del Fondo.

(17) Determinar el contenido mínimo de los informes de gestión que deberá presentar el Gestor Externo.

(18) Nombrar al Gestor Externo.

(19) Las demás establecidas en el presente Reglamento o por las normas vigentes.

Parágrafo. De acuerdo a lo señalado en numeral 1.2.4 Capítulo III del Título VI de la Parte III de la Circular Externa 029 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier norma que lo modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo, la Sociedad Administradora podrá contar con el personal requerido para la negociación de las operaciones del Fondo, sin que el mismo deba ser personal de dedicación exclusiva y, en consecuencia, pueda desarrollar funciones similares para otros negocios de la Sociedad Administradora. Dicha situación deberá ser aprobada por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora y se deberán aprobar las políticas y mecanismos necesarios para administrar y controlar los posibles conflictos de interés que dicha situación pueda generar.

(f) **Causales de remoción de la Sociedad Administradora**

(i) La imposibilidad o incapacidad sobreviniente y definitiva de la Sociedad Administradora para continuar cumpliendo sus obligaciones, o cualquier hecho que ponga a la Sociedad Administradora en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social, siempre y cuando esta situación no haya sido subsanada dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la fecha en que la Sociedad Administradora tuvo conocimiento de tal hecho.

(ii) Que la Sociedad Administradora, sus accionistas o sus representantes legales sean condenados judicialmente en sentencia de última instancia por la comisión de algún delito relacionado con el patrimonio económico o la administración del patrimonio de terceros, delitos contra la administración y/o fe pública, o delitos que atenten contra el mercado público de valores, el orden económico o por lavado de activos y/o la financiación del terrorismo, y para el caso de los accionistas y representantes legales, siempre y cuando éstos no dejen de tener la calidad de accionistas o no sean removidos, según corresponda, dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la ocurrencia del hecho.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(iii) Que un tribunal de arbitramento, o cualquier otra instancia judicial, haya dictado sentencia de última instancia que declare que la Sociedad Administradora ha incurrido en un incumplimiento sustancial de sus obligaciones legales y contractuales derivadas de este Reglamento y que dicho incumplimiento (i) haya sido por dolo o culpa leve conforme al estándar de responsabilidad aplicable a un experto prudente y diligente en la administración del Fondo y (ii) que no se hubiera subsanado dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la fecha en que el Gestor Externo, el Comité de Inversiones, la Asamblea de Inversionistas o un Inversionista le haya notificado a la Sociedad Administradora sobre la situación de incumplimiento.

(iv) Que la Sociedad Administradora sea admitida a procesos de insolvencia, liquidación, reorganización, concordato o similares por el órgano competente.

(v) Que la Sociedad Administradora o sus representantes legales aparezcan reportados en cualquiera de las Listas Sancionatorias o se encuentren vinculados a investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como la Superintendencia Financiera de Colombia, por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo y para el caso de los representantes legales siempre y cuando éstos no sean removidos dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que la Sociedad Administradora tuvo conocimiento de tal hecho.

(vi) La toma de posesión de la Sociedad Administradora por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia ya sea para administrar o para liquidar, o cualquier otro hecho o situación similar que ponga a la Sociedad Administradora en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social. Para efectos de la presente causal de remoción se entenderá que existe toma de posesión cuando la Superintendencia Financiera de Colombia expida la resolución respectiva.

La Sociedad Administradora responderá por dolo o culpa leve por los perjuicios que fueren causados al Fondo, a los Inversionistas, o a terceros siempre que su responsabilidad haya sido declarada por una autoridad judicial o arbitral, de segunda instancia, según corresponda.

(g) **Procedimiento para el reemplazo de la Sociedad Administradora**

(i) La decisión de remoción de la Sociedad Administradora sin justa causa o mediante algunas de las justas causas señaladas en la Sección 4. 01(f) podrá ser tomada por los Inversionistas en Asamblea de Inversionistas con el voto favorable de éstos conforme a las reglas sobre quorum y mayorías especiales de la Asamblea de Inversionistas contenidas en la Sección 10. 04(d)(iii) del presente Reglamento. 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 con justa causa de la Sociedad Administradora se deberá dejar constancia de la causal invocada para remover a la Sociedad Administradora y de las razones que fundamentan dicha causal.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(ii) La decisión de remoción de la Sociedad Administradora sin justa causa o por cualquiera de las causales de remoción con justa causa descritas en la Sección 4. 01(f), implica una suspensión inmediata de sus funciones como Sociedad Administradora. La Sociedad Administradora convocará a la Asamblea de Inversionistas dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que se tomó la decisión de remover a la Sociedad Administradora. Los Inversionistas directamente deberán proponer los candidatos para reemplazar a la Sociedad Administradora, y en la Asamblea de Inversionistas se deberá tomar la decisión sobre su sustitución.

(iii) La nueva sociedad administradora deberá ser designada por la Asamblea de Inversionistas conforme a las reglas sobre quorum y mayorías especiales para reuniones de primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas contenidas en la Sección 10. 04(d)(iii) del presente Reglamento. En caso que durante la reunión de primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas no sea posible lograr el quorum y mayoría especial para la designación de la nueva sociedad administradora, la reunión podrá suspenderse o terminarse, y deberá llevarse a cabo una nueva reunión dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la suspensión o terminación, en la cual la nueva sociedad administradora se designará conforme a las reglas de quorum o mayoría ordinarias para reuniones de segunda convocatoria señaladas en la Sección 10. 04(d)(ii). Los Inversionistas directamente podrán proponer candidatos adicionales para la reunión de segunda convocatoria dentro de los diez (10) días calendario siguientes al día en el que se suspendió o terminó la reunión de primera convocatoria.

(iv) El Gestor Externo podrá renunciar a su función de gestión del Fondo si no está de acuerdo con la nueva sociedad administradora elegida por la Asamblea de Inversionistas. La Asamblea de Inversionistas deberá elegir entonces el nuevo gestor externo para el Fondo.

(h) **Consecuencias de la remoción de la Sociedad Administradora con justa causa**

Cuando la remoción de la Sociedad Administradora sea con justa causa, esto es, cuando esté sustentada en la ocurrencia de las causales mencionadas en la Sección 4. 01(f), la Sociedad Administradora sólo tendrá derecho a la Comisión de Administración que se hubiere causado hasta la fecha de la remoción, pero no a indemnización alguna.

(i) **Consecuencias de la remoción de la Sociedad Administradora sin justa causa**

Cuando la remoción de la Sociedad Administradora sea sin justa causa, esto es, cuando ocurra la remoción de la Sociedad Administradora sin la ocurrencia de las causales mencionadas en la Sección 4. 01(f), por decisión unilateral de la Asamblea de Inversionistas, la Sociedad Administradora tendrá derecho a:

(i) Percibir la Comisión de Administración señalada en la Sección 7. 02(a)

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

causada hasta la fecha de remoción, la cual será pagada dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha de la remoción por la Asamblea de Inversionistas.

(ii) Percibir a título de indemnización un monto equivalente a siete (7) años de Comisiones de Administración, calculadas con base en el valor total de los activos del Fondo en la fecha efectiva de remoción sin justa causa.

(iii) Los pagos aquí señalados tendrán prioridad sobre cualquier pago que deba realizar el Fondo a la nueva sociedad administradora y/o sobre distribuciones de cualquier naturaleza a los Inversionistas, prelación esta que deberá ser respetada por la nueva sociedad administradora.

(iv) La indemnización contemplada en esta Sección también será pagadera en caso de liquidación anticipada del Fondo, cuando dicha decisión sea tomada por la Asamblea de Inversionistas.

(j) **Renuncia de la Sociedad Administradora**

En el evento en que la Sociedad Administradora renuncie, la Asamblea de Inversionistas será convocada de inmediato por el Gestor Externo para que tome las medidas necesarias para seleccionar su reemplazo de conformidad con el procedimiento establecido en la Sección 4. 01(g) del presente Reglamento. En este caso, la Sociedad Administradora no tendrá derecho a indemnización alguna pero sí tendrá derecho a percibir la Comisión de Administración señalada en la Sección 7. 02(a) causada hasta la fecha de renuncia, la cual será pagada dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha de renuncia.

(k) **Indemnidad a favor de la Sociedad Administradora**

Los Inversionistas y el Fondo se obligan a mantener indemne y a indemnizar a la Sociedad Administradora, y a sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, filiales, Vinculadas o representantes (únicamente en cuanto a las acciones u omisiones de los mismos en su calidad de Sociedad Administradora), por las sumas de dinero que sea obligada a pagar por concepto de cualquier daño material derivado como consecuencia de, o causado con ocasión de cualquier reclamación, demanda, solicitud, costos, gastos razonables, incluyendo gastos de abogados, incurridos por estos en la defensa de cualquier reclamación, proceso y acción judicial, administrativa, investigativa o de cualquier índole en relación con el Fondo o con los Activos Admisibles. El derecho de indemnidad aquí contemplado está sujeto a que la Sociedad Administradora, sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados o representantes, filiales y/o Vinculadas, hayan actuado en desarrollo de sus funciones con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en la administración de fondos de inversión colectiva o en el cumplimiento de sus obligaciones.

4. 02 Del Gestor Externo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

De acuerdo con la posibilidad prevista en el Artículo 3.5.1.1.8 del Decreto 2555, la Sociedad Administradora ha designado como Gestor Externo no vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia a la sociedad Visum Capital S.A.S., sociedad por acciones simplificada que tiene la calidad de ser Vinculada a la Sociedad Administradora, constituida mediante documento privado suscrito el 9 de julio de 2019 e inscrito en la Cámara de Comercio de Medellín el 17 de julio de 2019, con matrícula mercantil No. 21-652601-12 (el “Gestor Externo”). La Sociedad Administradora sólo será responsable por la culpa leve en la selección y escogencia del Gestor Externo, así como de su adecuada supervisión.

(a) **Vinculación del Gestor Externo**

El Gestor Externo se vinculará mediante un contrato que suscribirá con la Sociedad Administradora quien actuará por cuenta y nombre del Fondo, en el cual se incluirán todas las obligaciones y responsabilidades que se prevén en el presente Reglamento. El **Anexo 3** del presente reglamento detalla el modelo de contrato que suscribirá el Gestor Externo, sin perjuicio de que el mismo pueda ser modificado de tiempo en tiempo por exigencias regulatorias de la Superintendencia Financiera de Colombia o por mutuo acuerdo entre la Sociedad Administradora y el Gestor Externo. En todo caso, dicho contrato no podrá contener disposiciones que sean contrarias a lo dispuesto en el presente Reglamento, y en caso de existir, prevalecerán las disposiciones del presente Reglamento.

(b) **Responsabilidad del Gestor Externo.**

(i) El Gestor Externo, en la actividad de gestión del Fondo, adquiere obligaciones de medio y no de resultado. Por lo tanto, el Gestor Externo se abstendrá de garantizar, por cualquier medio, una tasa fija de rentabilidad para las Unidades de Participación constituidas, así como de asegurar rendimientos por valorización de los activos que integran el Fondo. Los Inversionistas reconocen y aceptan que las obligaciones del Gestor Externo relacionadas con la actividad de gestión 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 solamente responderá por dolo o culpa leve por el incumplimiento de sus obligaciones.

(ii) El Gestor Externo se vinculará mediante un contrato suscrito con la Sociedad Administradora por cuenta y nombre del Fondo, en el cual se incluirán todas las obligaciones y responsabilidades del presente Reglamento.

(iii) El Gestor Externo, asumirá la responsabilidad ante el Fondo y los Inversionistas por las decisiones de inversión de conformidad con el artículo 3.5.1.1.8 del Decreto 2555.

(iv) La constitución de un Comité de Inversiones no exonera a la Junta Directiva del Gestor Externo de la responsabilidad prevista en el Artículo 200 del Código de Comercio o cualquier norma que lo modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas vigentes.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(c) **Obligaciones del Gestor Externo**

El Gestor Externo deberá gestionar e invertir los recursos del Fondo como lo haría un experto prudente, obrando con la diligencia, la habilidad y el cuidado razonables, que corresponde al manejo adecuado de los recursos captados del público. En consecuencia, y en desarrollo de la actividad de gestión del Fondo, el Gestor Externo tendrá, las siguientes obligaciones:

(i) Consagrar su actividad de gestión, exclusivamente en favor de los intereses de los Inversionistas o de los beneficiarios designados por ellos.

(ii) Gestionar y decidir sobre las inversiones del Fondo.

(iii) Ejercer en nombre del Fondo los derechos políticos y patrimoniales, para lo cual la Sociedad Administradora otorgará un poder al Gestor Externo.

(iv) Ejercer en nombre del Fondo los derechos contractuales que implique la representación legal, para lo cual la Sociedad Administradora podrá otorgar los poderes necesarios al Gestor Externo.

(v) Observar y cumplir la política de inversión del Fondo descrita en el Capítulo 3 (*Política de inversión*) del Reglamento.

(vi) Observar y cumplir diligentemente con el proceso de inversión descrito en la Sección 3. 06 (*Proceso de inversión*) del presente Reglamento.

(vii) Observar las disposiciones sobre conflictos de intereses señaladas en el Capítulo 15 (*Conflicto de Interés*) del Reglamento.

(viii) Informar a la Sociedad Administradora sobre las situaciones generadoras de conflictos de intereses de que tenga conocimiento, en especial, aquellas que requieran contar con el concepto favorable del Comité de Transparencia y solicitar su citación.

(ix) Observar las decisiones del Comité de Transparencia.

(x) Instruir a la Sociedad Administradora sobre las acciones a tomar en relación con los Inversionistas Incumplidos de conformidad con lo señalado en la Sección 5. 04 del presente Reglamento.

(xi) Instruir a la Sociedad Administradora sobre las fechas y periodos en los que el Fondo estará abierto para recibir nuevos Aportes o suscribir nuevos Compromisos de Capital.

(xii) Solicitar al Comité de Inversiones la aprobación de todas a aquellas decisiones que de acuerdo con el presente Reglamento requieran su aprobación.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(xiii) Solicitar el concepto favorable al Comité de Transparencia en relación con las condiciones que se hayan aprobado por parte del órgano o instancia respectiva para administrar y resolver cualquier conflicto de interés que se presente en relación con el Gestor Externo, la Sociedad Administradora y/o sus Afiliadas, en los términos previstos en la Sección 15.02 (*Comité de Transparencia*) del presente Reglamento.

(xiv) Revisar y aprobar todos los documentos y contratos relacionados con: (i) la inversión; (ii) desinversión; y (iii) administración de los Activos Inmobiliarios del Fondo que deba suscribir la Sociedad Administradora e instruir a la misma para su suscripción, salvo por las obligaciones propias que deba cumplir la Sociedad Administradora de acuerdo con sus funciones señaladas en la Sección 4. 01 del presente Reglamento.

(xv) Definir y aprobar todos los gastos pagados para la celebración y realización de las inversiones e instruir a la Sociedad Administradora para su pago con cargo a los recursos del Fondo.

(xvi) Gestionar que los intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento de los activos y/o proyectos del Fondo, sean cobrados oportuna e íntegramente.

(xvii) Participar en el seguimiento, control y/o manejo de las inversiones realizadas por el Fondo.

(xviii) Designar al equipo de trabajo idóneo para la ejecución de las obligaciones a su cargo.

(xix) Notificar a la Sociedad Administradora de manera inmediata, la imposibilidad o incapacidad sobreviniente y definitiva de continuar cumpliendo sus obligaciones o sobre cualquier hecho que ponga al Gestor Externo en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social y dicha situación no haya sido remediada en los términos establecidos en el presente Reglamento.

(xx) Notificar a la Sociedad Administradora inmediatamente tenga conocimiento de la ocurrencia de los eventos de remoción del Gestor Externo descritos en la Sección (g).

(xxi) Cada vez que existan recursos disponibles para distribuir, presentar al Comité de Inversiones para su aprobación, 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) Dar cumplimiento, en lo que le corresponda, al Capítulo 15 (Conflictos de interés) del presente Reglamento.

(xxiii) Citar o instruir a la Sociedad Administradora sobre la citación del Comité de Transparencia cuando a ello haya lugar en los términos del Capítulo 15 (*Conflictos de interés*)

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(xxiv) Adoptar de acuerdo con sus funciones y de conformidad con la ley, las políticas necesarias para evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.

(xxv) Actuar siempre en el mejor interés del Fondo.

(xxvi) Suministrar oportunamente la información, que deba tener el Gestor Externo de conformidad con sus funciones, que sea requerida por la Sociedad Administradora, directamente o por solicitud de autoridad competente, con el fin de que ésta pueda estar informada sobre la gestión de acuerdo con lo establecido en el Reglamento.

(xxvii) Impartir oportunamente las autorizaciones y/o instrucciones que deba otorgar, de conformidad con el presente Reglamento y que sean requeridas por la Sociedad Administradora, directamente o por solicitud de autoridad competente.

(xxviii) Realizar cualquier actuación necesaria para proteger el valor de una inversión, según las facultades y prohibiciones expresamente incluidas en el Reglamento y las políticas fijadas por la Junta Directiva del Gestor Externo.

(xxix) Elaborar, mantener actualizado y aplicar un código o manual de buen gobierno corporativo.

(xxx) Presentar a los Inversionistas por medio de la Sociedad Administradora, los informes de gestión de manera semestral sobre el estado y desempeño del portafolio del Fondo, en los términos dispuestos legalmente para el efecto y de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.

(xxxii) Mantener por un período igual al término de Duración del Fondo y dos (2) años más, pólizas de responsabilidad civil y de responsabilidad de directores para el Gestor Externo, sus directores, administradores y los miembros del Comité de Inversiones, con montos de cobertura apropiados en relación con el tamaño del Fondo.

(xxxiii) El Gestor Externo será Inversionista del Fondo. Para estos efectos, el Gestor Externo mantendrá en todo momento durante la vida del Fondo una inversión equivalente al menor valor entre: (i) dos coma cinco por ciento (2,5%) del valor del Fondo; o (ii) veinte mil millones de Pesos (COP \$20.000.000.000). El Gestor Externo podrá cumplir con dicha obligación a través de aportes en dinero o en especie, de conformidad con las reglas previstas en el presente Reglamento. La obligación del Gestor Externo de mantener una inversión mínima en el Fondo podrá ser cumplida alternativamente por sus entidades Afiliadas. Todo lo anterior sin perjuicio de la posibilidad que tienen el Gestor Externo y/o sus Afiliadas de realizar en cualquier momento inversiones o aportes en especie en el Fondo por

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

un porcentaje y/o monto superior a los anteriormente señalados, de acuerdo con las disposiciones aplicables para el efecto.

(xxxiii) Presentar propuestas a la Asamblea de Inversionistas.

(xxxiv) Informar y dar instrucción a la Sociedad Administradora para pagar, recibir, comprometer, litigar, iniciar arbitramentos, conciliar o transigir cualquier reclamación o demandas de o en contra del Fondo o los Activos Inmobiliarios del Fondo.

(xxxv) Las demás establecidas en la regulación vigente y en el presente Reglamento.

Los Inversionistas reconocen y aceptan que las obligaciones del Gestor Externo relacionadas con la actividad de gestión del Fondo son de medio y no de resultado. En consecuencia, la inversión efectuada en el Fondo conlleva el riesgo de pérdida de todo o parte del dinero invertido. El Gestor Externo solamente responderá por dolo o culpa leve por el incumplimiento de sus obligaciones.

(d) **Facultades y derechos del Gestor Externo.**

Son facultades del Gestor Externo las siguientes:

(i) Dentro de los parámetros establecidos por las normas aplicables al Fondo, determinar los valores e inversiones en activos que conformarán el portafolio de inversión del mismo, de acuerdo con lo establecido en la política de inversión, y ponerlas a consideración del Comité de Inversiones para su aprobación.

(ii) Negociar con las contrapartes del Fondo los términos y condiciones de los documentos o contratos a que haya lugar en relación con la inversión, desinversión o administración de Activos Inmobiliarios.

(iii) Determinar el momento apropiado para realizar desinversiones en Activos Inmobiliarios del Fondo y ponerlas a consideración del Comité de Inversiones para su aprobación.

(iv) Aprobar previamente a su realización los cambios al Reglamento en los términos del Capítulo 14 (*Modificaciones al Reglamento y Derecho de Retiro*) del presente Reglamento.

(v) Decidir sobre las fechas o periodos en los que el Fondo estará abierto para recibir nuevos Aportes o suscribir nuevos Compromisos de Capital.

(vi) Determinar el momento apropiado para efectuar operaciones de colocación de valores y los términos de las mismas y ponerlas a consideración del Comité de Inversiones

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

para su aprobación.

(vii) Seleccionar los intermediarios del mercado de valores y demás agentes involucrados en operaciones de colocación de valores del Fondo. Instruir a la Sociedad Administradora para que suscriba los contratos a que haya lugar con dichos intermediarios.

(viii) Instruir a la Sociedad Administradora sobre las fechas y montos de los Llamados de Capital de conformidad con la Sección 5. 04 del presente Reglamento.

(ix) Decidir sobre las acciones a tomar en relación con los Inversionistas Incumplidos de conformidad con lo previsto en la Sección 5. 04 del presente Reglamento.

(x) Decidir sobre la contratación de consultores, asesores, proveedores de servicios inmobiliarios y/o terceros especializados de cualquier naturaleza que de acuerdo con su buen criterio profesional sean necesarios para desarrollar el objetivo del Fondo y/o el proceso de inversión o desinversión. Instruir a la Sociedad Administradora para que la misma suscriba en nombre del Fondo los documentos o contratos a que haya lugar en los términos aquí previstos y para que pague por cuenta del mismo el valor de dichos servicios.

(xi) Acudir al Comité de Inversiones en los eventos en que considere que se requiere su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión y administración de riesgos del Fondo.

(xii) Las demás que establezca el presente Reglamento.

(e) **Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago.**

La remuneración del Gestor Externo será la estipulada en la Sección 7. 02(b) del presente Reglamento.

(f) **Obligaciones de la Junta Directiva del Gestor Externo.**

La Junta Directiva del Gestor Externo, en cuanto a sus funciones en la gestión del Fondo, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

(i) Definir las políticas y procedimientos aplicables al desarrollo de la actividad de gestión del Fondo.

(ii) Elegir los miembros del Comité de Inversiones con sujeción a los criterios señalados en el **Anexo 2**, así como establecer los lineamientos para el ejercicio de las funciones de dicho Comité, sin perjuicio de las facultades que le son propias, y realizar un seguimiento al cumplimiento de los mismos.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(iii) Establecer los estándares que deberán ser aplicables para la selección de intermediarios para la realización de operaciones del Fondo, para lo cual deberá fijar criterios objetivos, cuando tales intermediarios sean necesarios.

(iv) Definir una adecuada estructura organizacional para garantizar el cumplimiento e independencia de las funciones propias de la actividad de gestión de fondos de inversión colectiva, así como del personal responsable de las mismas.

(v) Fijar los procedimientos y políticas para determinar el proceso de valoración del portafolio del Fondo, el cual deberá ser cumplido por la Sociedad Administradora según lo establecido en el Reglamento.

(vi) Determinar las políticas necesarias para adoptar medidas de control y reglas de conducta apropiadas y suficientes, de acuerdo con las funciones propias del Gestor Externo, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.

(vii) Aprobar los manuales para el control y prevención del lavado de activos, de gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, de control interno y los demás necesarios para el cumplimiento de sus funciones de conformidad con las normas aplicables.

(viii) Establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento en la correcta gestión del Fondo.

(ix) Diseñar políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y de control interno, orientadas a administrar los riesgos de gestión que puedan afectar al Fondo, de conformidad con las funciones propias del Gestor Externo.

(x) Determinar políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información relacionada con las funciones propias del Gestor Externo, divulgada al público en general, a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia.

(xi) Establecer políticas y adoptar los mecanismos que sean necesarios para evitar que el Gestor Externo, sus administradores y demás funcionarios hagan uso de información privilegiada o reservada y/o manipulen la rentabilidad o valor de la Unidad de Participación.

(xii) Definir las situaciones constitutivas de conflictos de interés al interior de la Junta Directiva del Gestor Externo, así como las políticas y los procedimientos para su prevención y administración de conformidad con la ley.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(xiii) Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios encargados de las tareas relacionadas con la gestión del Fondo.

(xiv) Definir los mecanismos que serán implementados para el seguimiento del cumplimiento de las funciones del personal vinculado contractualmente al Gestor Externo, en relación con la gestión del Fondo.

(xv) Dictar las políticas y mecanismos para solucionar de manera efectiva y oportuna los problemas detectados y reportados por las áreas involucradas en la actividad de gestión del Fondo y por el revisor fiscal, relacionadas con la actividad de gestión del Fondo, sobre asuntos que puedan afectar el adecuado funcionamiento y administración del Fondo en relación con las actividades de gestión a cargo del Gestor Externo.

(xvi) Determinar el contenido mínimo de los informes que deberá presentar quien ejecute la actividad de gestión del Fondo, sin perjuicio de la información adicional que solicite la Sociedad Administradora en relación con la gestión del Fondo.

(xvii) Establecer los estándares que deberán ser aplicables para la selección de intermediarios para la realización de operaciones del Fondo, para lo cual deberá fijar criterios objetivos, cuando tales intermediarios sean necesarios.

(xviii) Las demás establecidas en el presente Reglamento o por las normas vigentes.

(g) **Causales de remoción del Gestor Externo.**

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

(i) La imposibilidad o incapacidad sobreviniente y definitiva del Gestor Externo para continuar cumpliendo sus obligaciones, o cualquier hecho que ponga al Gestor Externo en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social, siempre y cuando esta situación no haya sido subsanada dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes, contados a partir de la notificación realizada por el Gestor Externo a la Sociedad Administradora, o contados a partir de la fecha en que la Sociedad Administradora tuvo conocimiento de tal hecho y fue debidamente notificada al Gestor Externo, lo que ocurra primero.

(ii) Que el Gestor Externo, sus accionistas o sus representantes legales sean condenados judicialmente en sentencia de última instancia por la comisión de algún delito relacionado con el patrimonio económico o la administración del patrimonio de terceros, delitos contra la administración y/o fe pública, o delitos que atenten contra el mercado público de valores, el orden económico o por lavado de activos y/o la financiación del terrorismo, y

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

para el caso de los accionistas y representantes legales, siempre y cuando éstos no dejen de tener la calidad de accionistas o no sean removidos, según corresponda, dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la notificación realizada por el Gestor Externo a la Sociedad Administradora o a la fecha en que la Sociedad Administradora tuvo conocimiento de tal hecho y fue debidamente notificada al Gestor Externo, lo que ocurra primero.

(iii) Que un tribunal de arbitramento, o cualquier otra instancia judicial, haya dictado sentencia de última instancia que declare que el Gestor Externo ha incurrido en un incumplimiento sustancial de sus obligaciones legales y contractuales derivadas de este Reglamento y que dicho incumplimiento (i) haya sido por dolo o culpa leve conforme al estándar de responsabilidad aplicable a un experto prudente y diligente en la gestión del Fondo y (ii) que no se hubiera subsanado dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes a la fecha en que la Sociedad Administradora, el Comité de Inversiones, la Asamblea de Inversionistas o un Inversionista le haya notificado al Gestor Externo sobre la situación de incumplimiento.

(iv) Que el Gestor Externo sea admitido a procesos de insolvencia, liquidación, reorganización, concordato o similares por el órgano competente.

(v) Que el Gestor Externo o sus representantes legales aparezcan reportados en cualquiera de las Listas Sancionatorias o se encuentren vinculados a investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como la Superintendencia de Sociedades, por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo y para el caso de los representantes legales siempre y cuando éstos no sean removidos dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la notificación realizada por el Gestor Externo a la Sociedad Administradora o a la fecha en que la Sociedad Administradora tuvo conocimiento de tal hecho y fue debidamente notificada al Gestor Externo, lo que ocurra primero.

(h) **Procedimiento para el reemplazo el Gestor Externo.**

La toma de la decisión de remoción del Gestor Externo sin justa causa o mediante algunas de las justas causas señaladas en la Sección 4. 02(g) podrá ser tomada por los Inversionistas en Asamblea de Inversionistas con el voto favorable de éstos conforme a las reglas sobre quorum y mayorías especiales de la Asamblea de Inversionistas contenidas en la Sección 10. 04(d)(iii) del presente Reglamento. 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 con justa causa del Gestor Externo se deberá dejar constancia de la causal invocada para remover al Gestor Externo y de las razones que fundamentan dicha causal

La decisión de remoción del Gestor Externo sin justa causa o por cualquiera de las causales de remoción con justa causa descritas en la Sección 4. 02(g)(g), implica una suspensión inmediata de sus funciones como Gestor Externo. Hasta el momento en que el nuevo gestor externo haya suscrito un contrato con la Sociedad Administradora, la Sociedad Administradora continuará ejerciendo la labor de gestión que desempeñaba el Gestor Externo. En ningún caso, durante el ejercicio de las labores de

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

gestión por parte de la Sociedad Administradora se podrán hacer nuevas inversiones en Activos Inmobiliarios. Para el reemplazo del Gestor Externo será necesario llevar a cabo el siguiente procedimiento:

(i) La Sociedad Administradora convocará a la Asamblea de Inversionistas dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que se tomó la decisión de remover al Gestor Externo. Los Inversionistas por medio de la Sociedad Administradora o directamente la Sociedad Administradora deberán proponer los candidatos para reemplazar al Gestor Externo, con al menos un plazo de quince (15) días calendario anteriores a la fecha en la cual se celebrará la reunión para escoger al nuevo gestor externo. Dichos candidatos deberán contar con la experiencia y las calificaciones mínimas exigidas en el **Anexo 1** del presente Reglamento.

(ii) El nuevo gestor externo deberá ser designado por la Asamblea de Inversionistas conforme a las reglas sobre quorum y mayorías especiales para reuniones de primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas contenidas en la Sección 10. 04(d)(iii) del presente Reglamento. En caso que durante la reunión de primera convocatoria de la Asamblea de Inversionistas no sea posible lograr el quorum y mayoría especial para la designación del reemplazo del Gestor Externo, la reunión podrá suspenderse o terminarse, y deberá llevarse a cabo una nueva reunión dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la suspensión o terminación, en la cual el nuevo gestor externo se designará conforme a las reglas de quorum o mayoría ordinarias para reuniones de segunda convocatoria señaladas en la Sección 10. 04(d)(ii) Los Inversionistas por medio de la Sociedad Administradora o directamente la Sociedad Administradora podrán proponer candidatos adicionales para la reunión de segunda convocatoria dentro de los diez (10) días calendario siguientes al día en el que se suspendió o terminó la reunión de primera convocatoria.

(iii) Tan pronto la Asamblea de Inversionistas haya designado el reemplazo del Gestor Externo, se levantará la suspensión de la capacidad del Fondo de invertir en Activos Inmobiliarios.

(iv) Adicional a lo anterior, el nuevo gestor externo elegido por la Asamblea de Inversionistas para gestionar el Fondo deberá (i) suscribir el contrato en virtud del cual desarrollará la actividad de gestión, (ii) hacer sus mejores esfuerzos para que la suma a las que tiene derecho el Gestor Externo contenida en la Sección 7. 02(b) del presente Reglamento le sea pagada y (iii) cumplir con los criterios mínimos señalados en el **Anexo 1** del presente Reglamento.

(v) La Sociedad Administradora podrá renunciar a su función de administración del Fondo si no está de acuerdo con el nuevo gestor externo elegido por la Asamblea de Inversionistas. La Asamblea de Inversionistas deberá elegir entonces la nueva sociedad administradora para el Fondo.

(i) **Consecuencias de la remoción del Gestor Externo con justa causa.**

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Cuando la remoción del Gestor Externo sea con justa causa, esto es, cuando esté sustentada en la ocurrencia de las causales mencionadas en la Sección 4. 02(g) del presente Reglamento, el Gestor Externo no tendrá derecho a indemnización alguna, pero sí tendrá derecho al pago de la Comisión por Gestión señalada en la Sección 7. 02(b) del presente Reglamento que se haya causado hasta la fecha de terminación del contrato suscrito entre la Sociedad Administradora y el Gestor Externo.

(j) **Consecuencias de la remoción del Gestor Externo sin justa causa.**

En caso de que ocurra la remoción del Gestor Externo sin la ocurrencia de alguna de las causales descritas en la Sección 4. 02(g) del presente Reglamento, por decisión unilateral de la Asamblea de Inversionistas, el Gestor Externo tendrá derecho a:

(i) Percibir la Comisión por Gestión señalada en la Sección 7. 02(b) del presente Reglamento causada hasta la fecha de terminación del contrato suscrito entre la Sociedad Administradora y el Gestor Externo la cual será pagada dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la terminación del contrato.

(ii) Percibir a título de indemnización un monto equivalente a siete (7) años de Comisiones de Gestión, calculadas con base en el valor patrimonial del Fondo en la fecha efectiva de remoción sin justa causa.

(iii) Los pagos aquí señalados tendrán prioridad sobre cualquier pago que deba realizar el Fondo al nuevo gestor externo y/o sobre distribuciones de cualquier naturaleza a los Inversionistas, prelación esta que deberá ser respetada por la Sociedad Administradora.

(iv) La indemnización contemplada en esta Sección también será pagadera en caso de liquidación anticipada del Fondo, cuando dicha decisión sea tomada por la Asamblea de Inversionistas.

(k) **Renuncia del Gestor Externo.**

En el evento en que el Gestor Externo renuncie, la Asamblea de Inversionistas será convocada de inmediato por la Sociedad Administradora para que tome las medidas necesarias para seleccionar su reemplazo de conformidad con el procedimiento establecido en la Sección 4. 02(h) del presente Reglamento. En este caso, el Gestor Externo no tendrá derecho a indemnización alguna pero sí tendrá derecho a percibir la Comisión de Gestión señalada en la Sección 7. 02(b) del presente Reglamento causada hasta la fecha de terminación del contrato suscrito entre la Sociedad Administradora y el Gestor Externo, la cual será pagada dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a la terminación del contrato.

(l) **Indemnidad a favor del Gestor Externo.**

Los Inversionistas y el Fondo se obligan a mantener indemne y a indemnizar al Gestor Externo, y a sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, filiales,

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Vinculadas o representantes que tengan o hayan tenido una relación con las actividades del Fondo, 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 las sumas de dinero que sea obligado a pagar por concepto de cualquier daño material derivado como consecuencia de, o causado con ocasión de cualquier reclamación, demanda, solicitud, costos, gastos razonables, incluyendo gastos de abogados, incurridos por estos en la defensa de cualquier reclamación, proceso y acción judicial, administrativa, investigativa o de cualquier índole en relación con el Fondo o con los Activos Admisibles, siempre y cuando el Gestor Externo sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, filiales o Vinculadas y los miembros del Comité de Inversiones, hayan actuado en desarrollo de sus funciones con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en la gestión de fondos de inversión colectiva.

4. 03 Comité de Inversiones.

El Fondo deberá contar con un Comité de Inversiones responsable de la aprobación de las inversiones y desinversiones en Activos Inmobiliarios, así como de la definición de los lineamientos generales de inversión de acuerdo con la política de inversión del Fondo.

La existencia del Comité de Inversiones no exonera a la Junta Directiva del Gestor Externo de la responsabilidad prevista en el Artículo 200 del Código de Comercio, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas legales y en el Decreto 2555 de 2010.

(i) Constitución.

(1) El Comité de Inversiones estará conformado por cinco (5) miembros principales con sus respectivos suplentes nombrados por la Junta Directiva del Gestor Externo, de los cuales un (1) miembro principal y su respectivo suplente serán independientes del Gestor Externo y de la Sociedad Administradora, los demás podrán ser funcionarios del Gestor Externo y/o de sus accionistas. Para efectos del criterio de independencia se tendrá en cuenta lo establecido en el párrafo segundo del Artículo 44 de la Ley 964 de 2005 o cualquier norma que lo modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo.

(2) Por el tipo de funciones que desarrollan los miembros del Comité de Inversiones, se considerarán administradores de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 22 de la Ley 222 de 1995 o cualquier norma que lo modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo.

(3) *Suplencias.* La Junta Directiva del Gestor Externo nombrará miembros suplentes del Comité de Inversiones con el objetivo de subsanar eventuales ausencias de los miembros principales. Dichos nombramientos deberán considerar los siguientes requisitos:

I. En caso de tratarse del suplente de un miembro principal independiente, dicho suplente también debe tener la misma calidad de

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

independiente.

II. Una misma persona no podrá ser designada como suplente de dos o más miembros principales.

(4) *Experiencia.* Los miembros del Comité de Inversiones deberán contar con la experiencia y las calificaciones mínimas exigidas en el **Anexo 2** del presente Reglamento.

(5) Los Miembros del Comité de Inversiones deberán cumplir con las políticas en cuanto a conflictos de interés establecidos en el Capítulo 15 (*Conflictos de interés*) del presente Reglamento.

(ii) *Reuniones.* Las reuniones de cada Comité de Inversiones serán trimestrales ó extraordinarias cuando las necesidades así lo exijan. De las reuniones efectivamente realizadas se deberá elaborar un acta que contenga toda la información relevante de la reunión en los términos y con el contenido que se indica en los Artículos 189 y 431 del Código de Comercio.

(iii) *Quorum y mayorías generales.* El quórum deliberatorio para la toma de decisiones será de cuatro (4) miembros. Las decisiones se tomarán con al menos cuatro (4) votos favorables en total, independientemente de si se trata de un Comité de Inversiones reducido por ausencia de alguno(s) de sus miembros o del comité en pleno.

Son decisiones sujetas a las anteriores condiciones las siguientes:

(1) La aprobación de inversiones en Activos Inmobiliarios.

(2) La aprobación de Aportes en Especie efectuados por Inversionistas diferentes al Gestor Externo, a Afiliadas o a vehículos de inversión respecto de los cuales la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o Afiliadas desempeñen la actividad de gestión de inversiones.

(3) La aprobación de desinversiones en Activos Inmobiliarios

(4) La aprobación de los lineamientos generales de la política de endeudamiento del Fondo que deberá seguir el Gestor Externo en el desarrollo de dichas operaciones, incluyendo el límite autorizado para dichas operaciones, el cual en todo caso deberá dar cumplimiento al límite regulatorio señalado en la Sección 3.05(a)(i) (*Límite máximo de endeudamiento*) del Reglamento.

(5) Aprobar las operaciones de colocación de valores que pretenda realizar el Fondo de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artículo 3.5.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010 o en cualquier norma que lo modifique, adicione,

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

complemente o derogue.

(6) Aprobación de los proveedores de servicios de avalúos inmobiliarios.

(7) Aprobación de los proveedores de servicios de administración inmobiliaria.

(8) La aprobación de co-inversionistas que sean terceros diferentes a: (a) el Gestor Externo; (b) la Sociedad Administradora; (c) Afiliadas; o (d) vehículos de inversión respecto de los cuales la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o Afiliadas desempeñen la actividad de gestión de inversiones.

(9) La aprobación de avalúos de activos o proyectos inmobiliarios del Fondo, de forma previa a su aplicación (registro contable).

(10) La aprobación de la escisión o fusión del Fondo, de forma previa a su presentación a la Asamblea de Inversionistas.

(11) Aprobación de las distribuciones del flujo de caja del Fondo mediante cualquier mecanismo previsto en el Reglamento.

(12) Aprobación de la forma, momento y cuantía de las distribuciones o eventuales redenciones de Unidades de Participación, cada vez que existan recursos disponibles para distribuir.

(13) Las demás decisiones atribuibles bajo el presente Reglamento al Comité de Inversiones que no requieran del quorum y mayorías especiales señalados en la Sección 4. 03(iv) (*Quorum y mayorías especiales*).

(iv) *Quorum y mayorías especiales.* Las siguientes decisiones especiales requerirán la aprobación unánime de los cinco (5) miembros principales del Comité de Inversiones o su suplente en ejercicio:

(1) La aprobación de Aportes en Especie por el Gestor Externo, por Afiliadas, y/o por los demás tipos de personas naturales o jurídicas señaladas en el párrafo del Artículo 3.5.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, de conformidad con lo señalado en la Sección 3. 08 (*Aportes en Especie*) del presente Reglamento.

(2) La aprobación de Aportes en Especie al Fondo por parte de vehículos de inversión respecto de los cuales la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o Afiliadas desempeñen la actividad de gestión de inversiones, de conformidad con lo señalado en la Sección 3. 08 (*Aportes en Especie*) del presente Reglamento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(3) Aprobación de co-inversionistas que sean el Gestor Externo, la Sociedad Administradora, Afiliadas o vehículos de inversión respecto de los cuales la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o Afiliadas desempeñen la actividad de gestión de inversiones.

(4) Contratación por el Fondo de servicios inmobiliarios, con el Gestor Externo o Afiliadas. Lo anterior no aplica al contrato suscrito entre el Fondo y el Gestor Externo en virtud del cual desempeñará la actividad de gestión de inversiones en los términos previstos en el presente Reglamento.

(5) La contratación de servicios o actividades, diferentes a las actividades de gestión y administración remuneradas bajo el presente Reglamento, con el Gestor Externo, la Sociedad Administradora o Afiliadas.

(6) Modificaciones a las condiciones económicas de los contratos de servicios inmobiliarios que haya realizado el Fondo con el Gestor Externo o Afiliadas.

(7) La celebración de operaciones de endeudamiento para el Fondo directa o indirectamente, con la matriz, las subordinadas de esta o las subordinadas de la Sociedad Administradora o del Gestor Externo, caso en el cual el monto del crédito nunca podrá ser superior al diez por ciento (10%) de los activos del Fondo.

4. 04 Revisor fiscal.

(a) El revisor fiscal del Fondo será el mismo que se encuentre desempeñando dichas funciones para la Sociedad Administradora. Este será dado a conocer al público a través del sitio web www.btgpactual.com.co. Los informes del revisor fiscal con respecto del Fondo, serán independientes de los de la Sociedad Administradora.

(b) El revisor fiscal del Fondo 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 o distribuidor especializado.

(c) La revisoría fiscal está conformada por todo el equipo técnico y humano designado para tal fin. Dicha revisoría debe ser dirigida por un revisor fiscal, que podrá ser una persona natural o jurídica, de conformidad con las disposiciones especiales sobre el particular.

(d) En todo caso, el alcance de las funciones y obligaciones del revisor fiscal del Fondo deberán ajustarse a lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 y en la Circular Externa 029 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y todas aquellas normas que los modifiquen, complementen, adicione substituyan o deroguen, de tiempo en tiempo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

4.05 Canales de distribución.

El Fondo será distribuido según lo establecido en el Capítulo 9 del presente Reglamento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 5. CONSTITUCION Y REDENCION DE PARTICIPACIONES.

5. 01 Derecho de preferencia, apertura del Fondo y emisión de nuevas Unidades de Participación

(a) *Derecho de preferencia:* Los Inversionistas tendrán derecho de preferencia en la suscripción de nuevas Unidades de Participación emitidas por el Fondo a prorrata de su participación en el mismo. La base de Inversionistas aplicable para determinar el monto a que tiene derecho cada Inversionista en desarrollo del ejercicio del derecho de preferencia a prorrata de su participación en el Fondo será la vigente al día hábil inmediatamente anterior al día de la comunicación de la emisión a los Inversionistas.

Los Inversionistas que no participen en las emisiones de nuevas Unidades de Participación del Fondo se diluirán, en la prorrata que corresponda, tanto en sus derechos económicos, como en sus derechos políticos en el Fondo.

(b) *Exclusión del derecho de preferencia en relación con Aportes en Especie:* El Gestor Externo tendrá plena discrecionalidad para determinar el momento de realización de Aportes en Especie en los términos del Reglamento. En consecuencia, dichos Aportes en Especie no estarán sujetos al derecho de preferencia regulado en la Sección 5. 01(a) anterior.

(c) *Procedimiento para la emisión de nuevas Unidades de Participación:* El Gestor Externo podrá abrir el Fondo para emitir nuevas Unidades de Participación cuando de acuerdo con su buen criterio profesional sea necesario o apropiado. En desarrollo de lo anterior, el Gestor Externo y la Sociedad Administradora deberán seguir el procedimiento a continuación:

(i) El Gestor Externo determinará las condiciones de apertura del Fondo y emisión de nuevas Unidades de Participación, incluyendo:

(1) El mecanismo o mecanismos a través de los cuales se le comunicará a los Inversionistas sobre la apertura del Fondo, las condiciones de la emisión y del derecho de preferencia que les asiste. Para este efecto podrá utilizarse, a elección del Gestor Externo, la dirección de correo electrónico registrada por el Inversionista o un diario de amplia circulación nacional.

(2) El monto de las Unidades de Participación a ofrecer (el "Monto de la Emisión") y si existirá la posibilidad, a discreción del Gestor Externo, de incrementar el Monto de la Emisión frente a eventos de exceso de demanda.

(3) Los canales de distribución, intermediarios de valores y medios de vinculación a utilizar.

(4) Las condiciones aplicables a la suscripción de Compromisos de Capital en desarrollo de la emisión en caso que el Gestor Externo decida habilitar dicho mecanismo de vinculación para la emisión, los cuales en todo caso deberán sujetarse a las condiciones establecidas en la Sección 5. 03 del presente Reglamento.

(5) Las fechas en las que se llevará a cabo la emisión y deberán recibirse los Aportes y/o suscribirse los Compromisos de Capital junto a todas las condiciones de la misma.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(6) El mecanismo habilitado para que los Inversionistas actuales comuniquen a la Sociedad Administradora su intención de ejercer el derecho de preferencia y si es del caso, su interés en suscribir Unidades de Participación adicionales.

(7) El mecanismo habilitado para que los potenciales nuevos inversionistas comuniquen a la Sociedad Administradora su interés de participar en la emisión y el monto de inversión deseado.

(8) Los plazos máximos que tendrán los Inversionistas y los potenciales nuevos inversionistas para enviar las comunicaciones señaladas en los numerales (6) y (7) anteriores a la Sociedad Administradora.

(9) El mecanismo de adjudicación de las Unidades de Participación a emitir, incluyendo las condiciones de la adjudicación, el cual en todo caso deberá respetar el derecho de preferencia descrito en la Sección 5. 01(a) anterior.

(10) Los plazos máximos que tendrán los Inversionistas y los potenciales nuevos inversionistas para realizar los Aportes o suscribir los Compromisos de Capital a que haya lugar.

(11) Las demás que estime necesarias el Gestor Externo o la Sociedad Administradora, siempre y cuando no sean contrarias al Reglamento.

(ii) El Gestor Externo comunicará a la Sociedad Administradora sobre su decisión de abrir el Fondo y las condiciones que haya determinado para llevar a cabo la misma.

(iii) En caso de utilizarse el mecanismo de colocación de valores en la emisión, la Sociedad Administradora suscribirá en nombre del Fondo los contratos de colocación de valores a que haya lugar de acuerdo con las instrucciones recibidas del Gestor Externo y determinará con la BVC y Deceval el proceso operativo necesario para el cumplimiento de las operaciones y anotación en cuenta de las unidades emitidas.

(iv) La Sociedad Administradora comunicará a través del medio definido por el Gestor Externo la información de la emisión.

(v) La Sociedad Administradora consolidará las intenciones de los Inversionistas y de los potenciales nuevos inversionistas y adjudicará las Unidades de Participación de acuerdo con el mecanismo de adjudicación definido, el cual en todo caso deberá respetar el derecho de preferencia descrito en la Sección 5. 01(a) anterior.

(vi) Se recibirán los Aportes que correspondan de acuerdo con la adjudicación y se emitirán las nuevas Unidades de Participación, realizando las anotaciones en cuenta respectivas. Se suscribirán también los compromisos de capital a que haya lugar de acuerdo con las condiciones de la emisión.

(vii) Los Aportes derivados de los Llamados de Capital podrán recibirse en fechas posteriores a la fecha de cierre de la emisión y se considerarán que hacen parte de la misma.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(viii) Los Aportes en Especie, por tratarse de un tipo especial de aporte, no estarán sujetos al procedimiento descrito en la presente Sección 5. 01(c). En consecuencia, el Gestor Externo tendrá plena discrecionalidad para determinar el momento de realización de Aportes en Especie en los términos del Reglamento y las Unidades de Participación a emitir en desarrollo de los mismos serán emitidas el día de recepción del Aporte en Especie.

5. 02 Vinculación

(a) Vinculación directa a través de la Sociedad Administradora, contratos de uso de red o de corresponsalía.

(i) Para vincularse al Fondo los Inversionistas deberán suministrar la información y documentos necesarios que sean determinados e informados por la Sociedad Administradora para dicho fin (en adelante, los “Documentos de Adhesión”). Dichas formas estarán disponibles en la página de Internet de la Sociedad Administradora. Adicionalmente se debe efectuar el Aporte correspondiente.

(ii) La Sociedad Administradora le debe dar a conocer al Inversionista el Prospecto, previamente a su vinculación y, de manera veraz, imparcial, oportuna, completa, pertinente, exacta y útil según lo estipulado en el Artículo 3.1.1.9.7 del Decreto 2555 de 2010. De todas maneras, el Prospecto se encuentra a disposición de los Inversionistas en la página de Internet de la Sociedad Administradora www.btgpactual.com.co y en todas las oficinas de atención al público que utilice la Sociedad Administradora y que se encuentren habilitadas para recibir Aportes al Fondo.

(iii) La Sociedad Administradora se reserva el derecho de admisión de Inversionistas al Fondo, así como el de la recepción de Aportes posteriores.

(iv) Siempre y cuando el Fondo esté abierto para la recepción de nuevos Aportes, estos serán recibidos en Días Hábiles en el horario y condiciones publicados en la página de internet de la Sociedad Administradora www.btgpactual.com.co. Los Aportes realizados después del horario establecido, se entenderán como Aportes realizados el Día Hábil siguiente. La Sociedad Administradora podrá modificar las condiciones para la realización de Aportes cumpliendo las regulaciones vigentes sobre dichas modificaciones. En todo caso, será necesario publicar tales cambios en la página de Internet www.btgpactual.com.co.

(v) Los Aportes, así como el pago de redenciones, podrán efectuarse en la sede del Fondo o en las oficinas donde haya atención al público por parte de la Sociedad Administradora. De igual forma, estos pagos podrán realizarse a través de los canales de distribución del Fondo, cuando los mismos así lo prevean y permitan. Sin perjuicio de lo anterior, y por tratarse de valores desmaterializados, el pago de redenciones también podrá efectuarse a través de los mecanismos previstos por Deceval para dicho fin.

(vi) Si el Aporte se realiza en cheque, el documento definitivo representativo de los Aportes sólo se expedirá una vez que se haya pagado el cheque. Si el cheque resultare

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

impagado a su presentación, se considerará que en ningún momento existió Aporte al Fondo. En tal evento, una vez impagado el instrumento, se procederán a efectuar las anotaciones contables pertinentes tendientes a reversar la operación y a devolver el cheque no pagado a la persona que lo hubiere entregado, sin perjuicio de que se le exija, a título de sanción, el veinte por ciento (20%) del importe del cheque, conforme a lo previsto por el Artículo 731 del Código de Comercio. Dicha sanción deberá contar con la aprobación previa del Gestor Externo y se hará exigible en los casos en que se haya causado un perjuicio material al Fondo dado el evento del impago del instrumento. Este valor hará parte de los activos del Fondo.

(vii) Los dineros que hayan sido consignados en las cuentas del Fondo por parte de Inversionistas y que no hayan sido identificados plenamente, constituirán participaciones al valor de Unidad de Participación vigente del día en que se recibe el depósito. La anotación en cuenta en Deceval de dichas Unidades de Participación sólo se realizará en el momento en que se establezca la identidad del Inversionista que realizó la entrega de los recursos.

(b) Vinculación directa mediante Aportes en Especie.

Los Aportes en Especie son considerados un caso especial de constitución de Unidades de Participación. Los Inversionistas podrán vincularse al Fondo por medio de aportes representados por alguno de los Activos Inmobiliarios y que cumplan con lo previsto en la Sección 3. 08 (Aportes en especie). Dichos Aportes en Especie deberán sujetarse a lo siguiente:

(i) A las condiciones generales establecidas, en lo aplicable a Aportes en Especie, para la vinculación y constitución de Unidades de Participación establecidas en la Sección 3. 08 (Aportes en especie).

(ii) A las condiciones señaladas en la Sección 3. 08 (Aportes en especie) del presente Reglamento.

Parágrafo Primero. Los Aportes en Especie son considerados un tipo especial de Aporte ya que no implican la entrega efectiva de recursos por parte del Inversionista.

Parágrafo Segundo. Determinación del valor del Aporte en Especie. El valor del Aporte en Especie será determinado conforme a lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia, según lo dispuesto en el Artículo 3.5.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010 y en la Circular Externa 029 o en aquellas normas que los modifiquen, complementen o deroguen.

(c) Vinculación directa mediante Compromisos de Capital

La vinculación de Inversionistas a través de Compromisos de capital deberá realizarse dando cumplimiento a la Sección 5. 03 del presente Reglamento.

(d) Vinculación a través de cuentas ómnibus administradas por distribuidores especializados

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(i) Se podrán vincular inversionistas a través de cuentas ómnibus del correspondiente distribuidor especializado del Fondo. No obstante, dichos inversionistas no tendrán relación jurídica alguna con la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o el Fondo por razón de su inversión indirecta en el Fondo a través de la cuenta ómnibus.

(ii) Para el distribuidor especializado que administra la cuenta ómnibus y sus inversionistas se deberá tener en cuenta lo siguiente:

(1) Los derechos de voto derivados de las Unidades de Participación serán ejercidos por el distribuidor especializado.

(2) Los derechos económicos correspondientes a las Unidades de Participación se pagarán al distribuidor especializado.

(3) Cualquier otro derecho u obligación por razón de la participación de un distribuidor especializado en el Fondo a través de una cuenta ómnibus corresponderá su ejercicio o cumplimiento al distribuidor especializado.

(4) Será de exclusiva responsabilidad del distribuidor especializado cumplir con lo dispuesto en el artículo 3.1.4.2.3 del Decreto 2555 de 2010 y el Capítulo V, Título VI de la Parte III de la Circular Externa expedida por la Superintendencia Financiera, según estas normas se modifiquen, complementen, adicionen, sustituyan o deroguen, de tiempo en tiempo.

(5) El deber de asesoría especializada lo deberá prestar el distribuidor especializado que administra la cuenta ómnibus correspondiente.

(e) Vinculación a través de operaciones de colocación de valores o adquisición de valores en el mercado secundario

Cuando la adquisición de los valores representativos de Unidades de Participación se realice en desarrollo de operaciones de colocación de valores o mediante operaciones en el mercado secundario, la vinculación al Fondo se dará por la mera anotación en cuenta realizada por Deceval. Por la simple adquisición de las Unidades de Participación en desarrollo de operaciones de colocación de valores de transacciones en el mercado secundario se entiende aceptado el Reglamento en forma incondicional y absoluta.

Parágrafo. La Sociedad Administradora se reserva el derecho de aceptar o no la vinculación de Inversionistas al Fondo que se vinculan de forma directa al Fondo.

5. 03 Compromisos de Capital.

La suscripción de Compromisos de Capital por parte de Inversionistas estará sujeta a las

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

siguientes condiciones:

(a) En cada apertura del Fondo, corresponderá al Gestor Externo determinar que Inversionistas podrán utilizar el mecanismo de Compromisos de Capital en vez de Aportes en efectivo.

(b) El monto mínimo de cada Compromiso de Capital inicial será de 750 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMLMV). El Gestor Externo podrá modificar dicho monto mínimo de tiempo en tiempo, sin que ello se considere un cambio al Reglamento que afecte los derechos de los Inversionistas y siempre y cuando el cambio aplique para los nuevos Compromisos de Capital que se suscriban a partir de la fecha de entrada en vigencia del cambio, debidamente informado a la Sociedad Administradora. En consecuencia, el cambio no será oponible a los Compromisos de Capital que hayan sido suscritos de forma previa a la fecha de entrada en vigencia del mismo.

(c) Los Compromisos de Capital suscritos por los Inversionistas, no darán lugar a la constitución de participaciones hasta tanto se realice efectivamente la entrega de los recursos al Fondo solicitados vía Llamado de Capital, momento en el cual la Sociedad Administradora entregará un recibo de caja de dicho Aporte y/o constancia de entrega de recursos, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.1.1.6.1 del Decreto 2555 de 2010.

(d) Los Inversionistas podrán ceder, total o parcialmente, los Compromisos de Capital vigentes en cualquier momento previa aprobación del Gestor Externo y de la Sociedad Administradora y mediante el diligenciamiento de un documento de cesión en la forma que les sea indicado por parte de ésta.

(e) La suscripción del Compromiso de Capital representa un compromiso vinculante e irrevocable por parte del Inversionista a desembolsar el capital comprometido a medida que la Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Externo lo vaya solicitando formalmente a través de Llamados de Capital. El incumplimiento en el desembolso del capital comprometido mediante los Compromisos de Capital, acarreará las sanciones y consecuencias señaladas en el presente Reglamento. Adicionalmente al posible cobro de una pena, en virtud de lo establecido en el Artículo 1600 del Código Civil y el presente Reglamento, la Sociedad Administradora y/o el Fondo podrán iniciar procesos de cualquier naturaleza tendientes a que el Inversionista Incumplido responda integralmente por los perjuicios causados al Fondo y/o sus Inversionistas, incluyendo aquellos casos en los que no sea posible perfeccionar una transacción por el incumplimiento en el pago de compromisos u obligaciones por parte del mismo.

(f) El documento que suscribirán los Inversionistas para formalizar su Compromiso de Capital en el Fondo tendrá el contenido que sea indicado por la Sociedad Administradora de conformidad con las instrucciones del Gestor.

(g) En todo caso, la Sociedad Administradora se reserva el derecho de aceptar Compromisos de Capital, sean estos de nuevos Inversionistas o adiciones de Inversionistas del Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(h) Los Compromisos de Capital válidamente suscritos otorgan a su suscriptor un derecho a participar en los Llamados de Capital a prorrata del valor comprometido en relación con el valor total de los Compromisos de Capital vigentes el Día Hábil anterior al Llamado de Capital. La Sociedad Administradora no podrá favorecer el Compromiso de Capital de un Inversionista frente al de otro otorgándole prelación en cuanto al momento de desembolso del capital comprometido.

(i) Se podrán suscribir Compromisos de Capital en cualquier momento antes del vencimiento del término de duración del Fondo, siempre y cuando el Fondo se encuentre abierto para la suscripción de Compromisos de Capital de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 5. 03 del presente Reglamento.

(j) La posición contractual de un Inversionista sobre un Compromiso de Capital podrá ser cedida a otro Inversionista siempre y cuando el Inversionista cesionario sea aceptado por la el Gestor Externo y Sociedad Administradora, y cumpla con los términos del presente Reglamento y la normatividad vigente.

5. 04 Llamados de capital.

(a) Los Llamados de Capital serán aplicables a los Inversionistas del Fondo que hayan suscrito Compromisos de Capital, para lo cual, la Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Externo estará facultada para realizar en cualquier momento los Llamados de Capital de los Inversionistas que tengan Compromisos de Capital vigentes. Los Llamados de Capital deberán realizarse a prorrata de los Compromisos de Capital totales vigentes con corte al Día Hábil inmediatamente anterior a la fecha del Llamado de Capital.

(b) Procedimiento para realizar Llamados de Capital. La Sociedad Administradora realizará los Llamados de Capital, previa instrucción del Gestor Externo cumpliendo con los requisitos establecidos en el presente Reglamento, según sea el caso, y siguiendo el procedimiento descrito a continuación:

(i) Se enviará una comunicación escrita o un correo electrónico a la persona registrada por el Inversionista como contacto solicitando formalmente el capital requerido. Dicha comunicación deberá ser enviada al menos diez (10) Días Hábiles antes de la fecha máxima estipulada para el desembolso.

(ii) La comunicación deberá contener como mínimo el monto del Llamado de Capital, la fecha límite estipulada para hacer la entrega de los recursos solicitados y la cuenta bancaria a la cual deberán transferirse, depositarse o girarse dichos recursos.

(iii) Para cada Inversionista, la constitución efectiva de participaciones sólo ocurrirá el día en el que se reciban efectivamente los recursos.

(c) Procedimiento en caso de incumplimiento. En el evento que uno o varios

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Inversionistas incumplan con un Llamado de Capital (cada uno, un “Inversionistas Incumplido”), la Sociedad Administradora actuará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

(i) Enviará el Día Hábil siguiente al vencimiento de plazo máximo estipulado para cumplir con el Llamado de Capital un comunicado a los Inversionistas Incumplidos informándoles sobre el evento de incumplimiento y sobre la posibilidad que tienen de cumplir con dicho Llamado de Capital en un término máximo adicional de cinco (5) Días Hábiles.

(ii) Vencido el término de subsanación señalado en el numeral (i) anterior, la Sociedad Administradora y/o el Gestor Externo, en aras de minimizar posibles efectos adversos sobre el Fondo derivados de los Llamados de Capital incumplidos buscarán Inversionistas nuevos o actuales dispuestos a aceptar la cesión total o parcial del Compromiso de Capital de los Inversionistas Incumplidos. En caso afirmativo, el Inversionista Incumplido estará obligado a ceder el Compromiso Capital en los términos que defina el Gestor Externo y que comunique a la Sociedad Administradora. Alternativamente, la Sociedad Administradora, previa aprobación del Gestor Externo, podrá anular total o parcialmente el Compromiso de Capital del Inversionista Incumplido y suscribir en su reemplazo un nuevo Compromiso de Capital con los Inversionistas interesados en subsanar el monto incumplido o incluso aceptar directamente Aportes en efectivo de dichos Inversionistas. Lo anterior bajo ninguna circunstancia constituirá una violación a la regla ordinaria de prorrateo para efectuar los Llamados de Capital prevista en la Sección 5. 04 ni al derecho de preferencia estipulado en la Sección 5. 01 del presente Reglamento.

(iii) Alternativamente a lo dispuesto en la Sección (c)(ii) anterior, y a entera discreción del Gestor Externo, éste podrá instruir a la Sociedad Administradora para anular unilateralmente, de forma total o parcial, los Compromisos de Capital de los Inversionistas Incumplidos y subsanar los montos incumplidos con fuentes alternas de financiación a disposición del Fondo, incluyendo endeudamiento. Lo anterior sin perjuicio de las posibles sanciones previstas en la Sección (d) siguiente.

(d) Sanciones.

(i) La suscripción de Compromisos de Capital otorgará plenas facultades a la Sociedad Administradora para imponer una o más de las siguientes sanciones a los Inversionistas Incumplidos que no hayan subsanado el incumplimiento en los términos del presente Reglamento.

(ii) La Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Externo, podrá cobrar a título de pena al Inversionista Incumplido un monto máximo equivalente al veinte por ciento (20%) del Llamado de Capital incumplido, el cual será siempre considerado como sanción y no como monto constitutivo de participaciones. En el evento que el Inversionista Incumplido posea Unidades de Participación en el Fondo, la Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Externo, podrá efectuar con cargo a dichas Unidades de Participación el cobro de la sanción, sin que sea necesario requerimiento o consentimiento previo del Inversionista Incumplido. Con la vinculación al Fondo, los Inversionistas aceptan de forma

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

expresa la facultad que tiene la Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Externo, de cancelar las Unidades de Participación por el monto equivalente a la sanción contemplada en la Sección 5.04(d) del presente Reglamento.

(iii) Adicionalmente, cuando los perjuicios causados al Fondo superen el monto señalado en el numeral (ii) anterior, la Sociedad Administradora, previa aprobación del Gestor Externo, podrá iniciar y adelantar los procesos legales a que haya lugar con el objetivo de que el Inversionista Incumplido responda integralmente por los perjuicios causados, incluyendo aquellos asociados a la imposibilidad de perfeccionar una inversión por incumplimiento en el pago de compromisos u obligaciones. Dicho pago no podrá ser solicitado como Aporte por dicho Inversionista Incumplido y, por lo tanto, no dará origen a emisión de Unidades de Participación y será reconocido como un ingreso del Fondo en caso de generarse. En el evento que el Inversionista posea Unidades de Participación en el Fondo, la Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Externo, podrá efectuar con cargo a dichas Unidades de Participación el cobro de los perjuicios, sin que sea necesario requerimiento o consentimiento previo del Inversionista, pero siempre que la autoridad competente haya determinado el monto de los mismos. Con la vinculación al Fondo, los Inversionistas aceptan de forma expresa la facultad que tiene la Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Externo, de cancelar las Unidades de Participación por el monto equivalente a la indemnización de perjuicios establecida por la autoridad competente.

Parágrafo. Bajo ninguna circunstancia, el Inversionista Incumplido podrá solicitar a la Sociedad Administradora la recepción de los recursos a título de Aporte de forma extemporánea al vencimiento del plazo de subsanación descrito en el literal (c) (*Procedimiento en caso de incumplimiento*) anterior con el fin de evitar la aplicación de algunas de las sanciones descritas en la presente Sección.

5.05 Número mínimo de Inversionistas.

El Fondo deberá tener mínimo dos (2) Inversionistas.

El Fondo, por decisión del Gestor Externo, podrá crear diferentes Clases de Inversionistas, con diferentes derechos. Para cada Clase de Inversionistas que llegase a existir se elaborará un anexo que identifique y regule las condiciones a las que deberá sujetarse cada una de dichas Clases de Inversionista, observando cuando haya lugar, a lo dispuesto en el Capítulo 14 (*Modificaciones al Reglamento y Derecho de Retiro*) del presente Reglamento.

5.06 Límites a la participación.

Según lo dispuesto en el Artículo 3.1.1.6.2 y el Artículo 3.5.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, por tratarse de un fondo de inversión colectiva inmobiliario cerrado, el porcentaje máximo de participación por Inversionista en el Fondo será del sesenta por ciento (60%).

5.07 Representación de las participaciones.

(a) Los Aportes de los Inversionistas al Fondo estarán representados en derechos

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

de participación ("Unidades de Participación"). Por tratarse de un fondo de inversión colectiva inmobiliario cerrado, las Unidades de Participación de inversión estarán representadas por valores de participación nominativos, los cuales estarán inscritos en el RNVE y serán negociables. Los cambios en la titularidad de los valores se efectuarán por medio de anotación en cuenta en Deceval.

(b) La Sociedad Administradora y/o el Gestor Externo no podrán garantizar la liquidez secundaria de dichos valores ni el desarrollo de un mercado secundario profundo que permita liquidar la inversión en el momento que el Inversionista lo desee y en condiciones razonables de precio. La posibilidad de liquidar la inversión dependerá exclusivamente de la existencia de compradores interesados en adquirir dichos valores.

(c) Dichos valores tendrán el carácter y prerrogativas propias de los títulos valores, a excepción de la acción cambiaria de regreso, y serán negociables. Sobre estos valores tampoco procederá acción reivindicatoria, medidas de restablecimiento de derecho, comiso e incautación, contra el tercero que adquiera valores, siempre que al momento de la adquisición haya obrado de buena fe exenta de culpa.

(d) Los valores estarán desmaterializados y depositados en Deceval, sin que exista la posibilidad de solicitar la materialización de los mismos. El cambio en la titularidad de los valores se realizará por el mecanismo de anotación en cuenta en Deceval. Los valores estarán respaldados por Deceval con un macrotítulo.

(e) Los valores podrán estar inscritos en la BVC con fines de negociación.

(f) En el evento de vinculación de conformidad con las Secciones 5. 02(a), 5. 02(b), y 5. 02(c) del presente Reglamento, y debido a que los valores se encuentran desmaterializados, los Aportes de los Inversionistas, los Aportes en Especie y Llamados de Capital, se reflejarán en un comprobante de inversión y en una constancia de depósito, los cuales sólo reflejan las condiciones del valor desmaterializado y las condiciones en las que éste se ha depositado en Deceval. En consecuencia, dichos documentos no tienen el carácter de negociables.

(g) En caso de negociación por el legítimo tenedor, se deberá seguir el procedimiento señalado en el presente Reglamento y los procedimientos exigidos por Deceval y la BVC.

(h) El número de Unidades de Participación suscritas será el número resultante de dividir el monto del Aporte entre el valor de la Unidad de Participación vigente del día de entrega efectiva de los recursos (o realización del Aporte en Especie) y de causación del Aporte del Inversionista, redondeado al número entero inferior más cercano. La cantidad de Unidades de Participación suscritas será informada por parte de la Sociedad Administradora el Día Hábil inmediatamente siguiente al día de causación del Aporte por medio de un documento en el que conste el número de Unidades de Participación correspondientes al Aporte. Este documento será enviado al intermediario del mercado de valores, al distribuidor especializado, o al Inversionista según sea el caso. La constancia de entrega de recursos y demás soportes cumplirán los requisitos mínimos de revelación de información de acuerdo con la normatividad vigente.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(i) Características de las Unidades de Participación. Las Unidades de Participación tendrán las siguientes características:

(i) Representan una parte alícuota en el Fondo.

(ii) El número de Unidades de Participación a emitir al Inversionista, independientemente del mecanismo de vinculación al Fondo, será el número resultante de dividir el monto del Aporte entre el valor de la Unidad de Participación vigente del día entrega efectiva de los recursos (o realización del Aporte en Especie) y de causación del Aporte del Inversionista, redondeado al número entero inferior más cercano. Análogamente, en eventos de redención parcial y anticipada de Unidades de Participación, el número de Unidades de Participación redimidas a cada Inversionista será el número resultante de dividir el monto de la redención parcial y anticipada aplicable a dicho Inversionista dividido entre el valor de la Unidad de Participación vigente del día de la causación de la redención parcial y anticipada, redondeado al número entero inferior más cercano. Una Unidad de Participación no podrá ser fraccionada por el Inversionista, pero el Inversionista podrá fraccionar la totalidad de su inversión en el Fondo para su negociación en el mercado secundario siempre que se mantenga la fracción de una (1) Unidad de Participación y el fraccionamiento se haga en valores positivos enteros.

(iii) Los valores que los representen estarán desmaterializados y custodiados en Deceval. En consecuencia, el Inversionista no recibirá un valor físico al momento de realizar la inversión en el Fondo; su inversión estará soportada por una anotación en cuenta a su nombre en Deceval.

(iv) Los valores representativos de las Unidades de Participación en el Fondo serán negociables de conformidad con su ley de circulación. El cambio en la titularidad de los valores se realizará por el mecanismo de anotación en cuenta en Deceval.

(v) El embargo o cualquier otra afectación sobre los derechos incorporados en el título sólo surtirá efectos con el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 593 de la Ley 1564 de 2012 (*Código General del Proceso*) y en las demás normas pertinentes.

Parágrafo: *Régimen de transición aplicable a las Unidades de Participación fraccionadas.* A partir de la entrada en vigencia el presente Reglamento, la Sociedad Administradora dispondrá de un plazo de hasta 180 días calendario para redimir de forma anticipada las fracciones de Unidades de Participación que posean los Inversionistas del Fondo. Para tal efecto, dicha redención anticipada se realizará en una misma fecha para todos los Inversionistas y los recursos producto de dicha redención serán abonados a la cuenta que el Inversionista haya indicado a la Sociedad Administradora, intermediario del mercado de valores o distribuidor especializado, según sea el caso. Dicha redención será obligatoria para todos los Inversionistas que posean fracciones de Unidades de Participación en la fecha de corte definida por la Sociedad Administradora y será realizada al valor de la Unidad de Participación vigente para el día de causación de la redención.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(j) Inscripción en el RNVE y en la BVC.

(i) Los valores emitidos por el Fondo estarán automáticamente inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) y su oferta pública se entenderá autorizada según lo dispuesto por el Artículo 5.2.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010. Adicionalmente, dichos valores estarán inscritos en la BVC con fines de negociación.

(ii) Advertencia: *"La Inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores de los valores emitidos por el Fondo, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo es una inversión y genera riesgo por lo cual es necesario que, para tomar su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión".*

(k) Comprobante de inversión. Debido a la naturaleza desmaterializada de las Unidades de Participación, para la vinculación de Inversionistas de conformidad con las Secciones 5. 02(a), 5. 02(b), y 5. 02(c) del presente Reglamento, la Sociedad Administradora entregará al Inversionista un comprobante de inversión como soporte. Dicho comprobante tendrá el siguiente contenido:

(i) Nombre de la Sociedad Administradora, nombre del Gestor Externo y el nombre del Fondo.

(ii) Identificación clara y visible de que se trata de un documento informativo no negociable que no constituye un título valor o un valor.

(iii) Fecha de expedición.

(iv) Fecha de vencimiento del Fondo.

(v) Nombre e identificación del Inversionista.

(vi) Valor nominal de la inversión, número de Unidades de Participación suscritas y el valor de la Unidad de Participación el día en que se realiza el Aporte.

(vii) La siguiente advertencia *"Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos*

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo.”

(l) Constancia de depósito o certificado de valores en depósito. Debido a la naturaleza desmaterializada de los valores representativos de los derechos de inversión, el depositante directo entregará al Inversionista un certificado de depósito como soporte. Dicho comprobante tendrá el siguiente contenido:

- (i) Nombre del Inversionista
- (ii) Identificación del Inversionista
- (iii) Número de cuenta de depósito en Deceval
- (iv) Código ISIN
- (v) Código fungible
- (vi) Nombre del depositante
- (vii) Nombre del Fondo
- (viii) Fecha de expedición y fecha de vencimiento del Fondo

5.08 Redención de participaciones.

(a) Por tratarse de un fondo de inversión colectiva inmobiliario cerrado, los Inversionistas sólo podrán redimir su inversión al vencimiento del plazo de duración establecido en el presente Reglamento, sin perjuicio de las posibilidades consagradas en los Artículos 3.1.1.7.4 y 3.1.1.7.5 del Decreto 2555 de 2010 referentes a la redención parcial y anticipada de participaciones y a la distribución del mayor valor de la Unidad de Participación.

(b) Al vencimiento del término de duración, la liquidación del Fondo se realizará de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo 12 (*Liquidación*) del presente Reglamento y en el Decreto 2555 de 2010.

(c) El Fondo entregará al administrador de la emisión (Deceval) los recursos a distribuir provenientes del proceso de liquidación, previa deducción de las retenciones y gravámenes a que haya lugar y de conformidad con el acuerdo entre Deceval y el Fondo. El administrador de la emisión distribuirá los recursos entre los Inversionistas de acuerdo con las asignaciones suministradas por el Fondo en su calidad de emisor y con las instrucciones impartidas por los Inversionistas o sus depositantes directos en relación al destino final de los recursos distribuidos. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Administradora, previa aprobación del Gestor Externo, podrá distribuir los recursos producto de la liquidación directamente a aquellos

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Inversionistas respecto de los cuales tenga la calidad de depositante directo de las Unidades de Participación en Deceval.

5. 09 Distribución del mayor valor de la participación.

(a) Según lo dispuesto en el Artículo 3.1.1.7.5 del Decreto 2555 de 2010, el Fondo podrá distribuir a sus Inversionistas el mayor valor de la Unidad de Participación mediante una reducción en el valor de la misma. En ningún caso la distribución del mayor valor de la Unidad de Participación podrá conllevar a una reducción del valor de la Unidad de Participación por debajo del valor inicial establecido en el presente Reglamento. Este procedimiento no implica la cancelación de Unidades de Participación suscritas.

(b) La distribución del mayor valor de las Unidades de Participación estará sujeta a las siguientes condiciones:

(i) La Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Externo, deberá informar de forma anticipada, las fechas en las que se realizará la causación de la distribución y el pago de la misma. Dicha comunicación se efectuará de forma general a través del mecanismo de información relevante de la Superintendencia Financiera de Colombia y a través de su sitio web www.btgpactual.com.co. Los requisitos que llegará a exigir la BVC relacionados con la operatividad, causación, fechas, preavisos entre otros aspectos, de las distribuciones del mayor valor de la Unidad de Participación se entenderán incorporados al presente Reglamento y la Sociedad Administradora realizará los ajustes al mismo que considere necesarios, sin que ello sea considerado una modificación al Reglamento que pueda llegar a afectar negativamente los derechos los Inversionistas del mismo.

(ii) Los gravámenes que se generen en la distribución del mayor valor de la participación estarán a cargo del Inversionista. Ello de conformidad con las normas que lo regulen. La vigencia de esta cláusula dependerá exclusivamente de la vigencia de las normas dictadas por el Gobierno Nacional o por el Congreso de la República con respecto a los gravámenes sobre las transacciones financieras o sobre cualquier otro gravamen que llegará a aplicar.

(iii) La retención en la fuente aplicable al Inversionista será deducida del monto a pagar.

(iv) El Fondo entregará al administrador de la emisión (Deceval) los recursos totales a distribuir, previa deducción de las retenciones y gravámenes a que haya lugar y de conformidad con el contrato entre Deceval y el Fondo. El administrador de la emisión distribuirá dichos recursos entre los Inversionistas de acuerdo con las asignaciones suministradas por el Fondo en su calidad de emisor y con las instrucciones impartidas por los Inversionistas o sus depositantes directos en relación al destino final de los recursos distribuidos. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Administradora podrá distribuir los recursos directamente a aquellos inversionistas respecto de los cuales tenga la calidad de depositante directo de las Unidades de Participación en Deceval.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Parágrafo. Reinversión automática. Los Inversionistas podrán indicar a la Sociedad Administradora, mediante la suscripción de una instrucción de reinversión, su intención de que los recursos que les sean entregados en virtud de lo señalado en la presente Sección, sean reinvertidos automáticamente en los términos indicados por el Inversionista en la instrucción de reinversión que envíe. Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad que tendrá el Inversionista respectivo de revocar dichas instrucciones en cualquier momento, antes de la fecha de distribución del mayor valor de las Unidades de Participación, previa notificación enviada a la Sociedad Administradora. En todo caso, corresponderá al Gestor Externo instruir a la Sociedad Administradora de forma previa a cada evento distribución del mayor valor de las Unidades de Participación, si para dicho evento deberá dar cumplimiento a dichas instrucciones de reinversión, o si deberá entregar los recursos a dichos Inversionistas.

5. 10 Redenciones parciales y anticipadas.

(a) El Fondo podrá realizar redenciones parciales y anticipadas de participaciones según lo dispuesto en el Artículo 3.1.1.7.4 del Decreto 2555 de 2010.

(b) Dicho procedimiento implica la cancelación de Unidades de Participación suscritas. La redención parcial y anticipada de Unidades de Participación será obligatoria para todos los Inversionistas.

(c) La redención parcial y anticipada de Unidades de Participación estará sujeta a las siguientes condiciones:

(i) La Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Externo, deberá informar de forma anticipada las fechas en las que se realizará la causación de la redención y el pago de la misma. Dicha comunicación se efectuará de forma general a través del mecanismo de información relevante de la Superintendencia Financiera de Colombia y a través de su sitio web www.btgpactual.com.co. Los requisitos que llegará a exigir la BVC relacionados con la operatividad, causación, fechas, preavisos, entre otros aspectos, de las redenciones parciales y anticipadas de Unidades de Participación se entenderán incorporados al presente Reglamento y la Sociedad Administradora realizará los ajustes al mismo que considere necesarios, sin que ello sea considerado una modificación al Reglamento que pueda llegar a afectar negativamente los derechos los Inversionistas del mismo.

(ii) El monto de la redención parcial y anticipada de cada Inversionista será determinado a prorrata del número de las Unidades de Participación de que sea titular, calculado al cierre del día anterior al de causación de la redención parcial y anticipada. En consecuencia, la participación de cada Inversionista en la redención parcial y anticipada será proporcional a su participación económica dentro del Fondo.

(iii) Los gravámenes que se generen en la redención parcial y anticipada estarán a cargo del Inversionista. Ello de conformidad con las normas que lo regulen. La vigencia de esta disposición dependerá exclusivamente de la vigencia de las normas dictadas

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

por el Gobierno Nacional o por el Congreso de la República con respecto a los gravámenes sobre las transacciones financieras o sobre cualquier otro gravamen que llegare a aplicar.

(iv) La retención en la fuente aplicable al Inversionista será deducida del monto a pagar.

(v) El Fondo entregará al administrador de la emisión (Deceval) los recursos totales redimidos anticipadamente, previa deducción de las retenciones y gravámenes a que haya lugar y de conformidad con el contrato entre Deceval y el Fondo. El administrador de la emisión distribuirá dichos recursos entre los inversionistas de acuerdo con las asignaciones suministradas por el Fondo en su calidad de emisor y con las instrucciones impartidas por los inversionistas o sus depositantes directos en relación al destino final de los recursos. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Administradora podrá entregar los recursos producto de la redención anticipada directamente a aquellos Inversionistas respecto de los cuales tenga la calidad de depositante directo de las Unidades de participación en Deceval.

Parágrafo. Reinversión automática. Los Inversionistas podrán indicar a la Sociedad Administradora, mediante la suscripción de una instrucción de reinversión, su intención de que los recursos que les sean entregados en virtud de lo señalado en la presente Sección, sean reinvertidos automáticamente en los términos indicados por el Inversionista en la instrucción de reinversión que envíe. Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad que tendrá el Inversionista respectivo de revocar dichas instrucciones en cualquier momento, antes de la fecha de distribución del mayor valor de las Unidades de Participación, previa notificación enviada a la Sociedad Administradora. En todo caso, corresponderá al Gestor Externo instruir a la Sociedad Administradora de forma previa a cada evento de redención parcial y anticipada de Unidades de Participación, si para dicho evento deberá dar cumplimiento a dichas instrucciones de reinversión, o si deberá entregar los recursos a dichos Inversionistas.

5. 11 Bolsas de valores en las cuales se inscribirán las participaciones.

Los valores emitidos por el Fondo estarán automáticamente inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) y su oferta pública se entenderá autorizada según lo dispuesto por el Artículo 5.2.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010. Adicionalmente, dichos valores estarán inscritos en la BVC con fines de negociación. Los requisitos de naturaleza operativa, regulatoria, entre otros, que llegare a exigir la BVC relacionados con la negociación de Unidades de Participación se entenderán incorporados al presente Reglamento y la Sociedad Administradora realizará los ajustes al mismo que considere necesarios, sin que ello sea considerado una modificación al Reglamento que pueda llegar a afectar negativamente los derechos los Inversionistas del mismo.

5. 12 Liquidez de la inversión.

Por tratarse de un fondo de inversión colectiva inmobiliario cerrado y cuyos activos subyacentes son ilíquidos, la liquidez de la inversión del Inversionista se considera limitada y restringida. Existen dos fuentes potenciales de liquidez para el Inversionista, las cuales se describen en los literales (a) y (b) siguientes:

(a) Distribución del flujo de caja.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(i) Consistente con el objetivo de generar rentas periódicas para los Inversionistas, el Fondo podrá distribuir el flujo de caja disponible después de cubrir con todos sus costos y gastos, con sus compromisos de inversión, con el servicio a la deuda y obligaciones, entre otros. En todo caso, la distribución del flujo de caja disponible del Fondo se deberá ajustar a lo previsto en la Sección 5. 09 (*Distribución de mayor valor de la participación*) y la Sección 5. 10 (*Redenciones parciales y anticipadas*) del presente Reglamento.

(ii) En todo caso, corresponderá al Comité de Inversiones determinar la pertinencia de distribuir el flujo de caja y el monto y periodicidad de dichas distribuciones.

(b) Negociabilidad de las Unidades de Participación.

(i) Por tratarse de un fondo de inversión colectiva inmobiliario cerrado, las Unidades de Participación estarán representadas por valores de participación nominativos, los cuales estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) y serán negociables a través de la BVC.

(ii) Ni la Sociedad Administradora ni el Gestor Externo podrán garantizar la liquidez secundaria de dichos valores ni el desarrollo de un mercado secundario profundo que permita liquidar la inversión en el momento que el Inversionista lo desee y en condiciones razonables de precio. La posibilidad de liquidar la inversión dependerá exclusivamente de la existencia de compradores interesados en adquirir dichos valores.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 6. VALORACIÓN DEL FONDO Y DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN.

6.01 Valoración de los Activos.

Las inversiones que realice el Fondo serán valoradas de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo I-1, Capítulo XI y el Capítulo XVIII de la Circular Básica Contable y Financiera, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cualquier norma que la modifique, complemente adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo, según las mismas sean aplicables.

6.02 Comunicación del Valor de la Unidad a la BVC.

La Sociedad Administradora tiene la obligación de comunicar el valor inicial de la Unidad y se compromete a enviar el valor vigente para cada día en los términos establecidos por la BVC.

6.03 Avalúo de Activos Inmobiliarios y proveedores de servicios de avalúo aceptables.

El avalúo de los bienes inmuebles de los que sea titular el fondo directa o indirectamente deberá sujetarse a las siguientes condiciones:

(i) Corresponderá al Comité de Inversiones, aprobar los proveedores de servicios de avalúo para el Fondo, de acuerdo con lo señalado en la Sección 4.03(iii) (6) (*Comité de Inversiones - Quorum y mayorías generales*) del presente Reglamento.

(ii) Los proveedores de servicios de avalúo deberán contar con experiencia relevante en el avalúo institucional de activos de naturaleza inmobiliaria. Deberán además contar con las calificaciones señaladas en la Circular Externa 029, o en aquellas normas que la modifiquen, complementen, sustituyan o deroguen.

(b) El Gestor Externo velará porque la valoración de los Activos Inmobiliarios del Fondo refleje de la manera más fiel posible la realidad económica de dichos activos, en particular cuando se trate de esquemas de inversión que tengan activos de naturaleza inmobiliaria como activos subyacentes.

(c) El Gestor Externo velará porque el avalúo de los activos de naturaleza inmobiliaria, incluso cuando sean activos subyacentes o se trate de obligaciones/opciones de compraventa, se realice con base en metodologías reconocidas y comúnmente aceptadas para la valoración de este tipo de activos. Lo anterior siempre y cuando la aplicación de dichas metodologías no sea contraria a lo dispuesto en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera. En desarrollo de lo anterior, los avalúos de activos de naturaleza inmobiliaria, incluyendo las inversiones en proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, podrán efectuarse utilizando una de las metodologías descritas a continuación, o una combinación de las mismas, de acuerdo al buen criterio profesional del proveedor o proveedores de servicios de avalúo.

(i) *Valoración por costo (cost approach)*. Se basa en el principio de que el valor de un activo inmobiliario está estrechamente relacionado con sus características físicas y

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

que, en consecuencia, un comprador profesional e informado no estaría dispuesto a pagar por el activo un valor superior al que costaría desarrollar y construir un activo similar en las condiciones de mercado actuales y en una ubicación comparable. La metodología consiste en estimar el valor del terreno usando la metodología de comparables descrita abajo y adicionarle el costo de reposición depreciado, incluyendo las mejoras, de los activos construidos sobre dicho terreno. En el caso de proyectos, la valoración por esta metodología se basa en el costo estimado de desarrollo y construcción del activo, incluyendo los márgenes de utilidad y/o honorarios de las partes o agentes que intervienen en el proyecto.

(ii) *Valoración por comparables (sales comparison approach)*. La metodología de valoración por comparables se basa en el principio de que un comprador profesional e informado no estaría dispuesto a pagar por un activo un valor superior al precio de activos comparables en el mercado. Con el fin de considerar las diferencias entre el activo objeto de avalúo y los activos comparables a utilizar en el avalúo, esta metodología ajusta primero el precio de las transacciones o activos comparables por las diferencias en ubicación, características físicas, edad, características del mercado, entre otros aspectos. En mercados dinámicos con un número representativo de transacciones comparables, la valoración por comparables comúnmente arroja estimaciones adecuadas de valor que reflejan la realidad de mercado del activo. Por el contrario, esta metodología no arroja estimaciones tan confiables en mercados con actividad limitada o cuando la muestra de activos comparables es muy heterogénea, haciendo complejo el ajuste por diferencias en las características mencionadas arriba.

(iii) *Valoración por ingresos (Income approach)*. La metodología de valoración por ingresos se basa en la premisa de que los activos valen por su potencial de generación de ingresos. Esta metodología implica un análisis de las variables y elementos que determinan la generación de ingresos y flujo de caja, tales como los términos de los contratos de explotación actuales, los valores actuales y proyectados de los precios de arrendamiento, fuentes alternativas de ingresos, tasa actual y esperada de vacancia, costos, gastos e inversiones proyectadas para el activo, entre otros. Existen principalmente dos enfoques para aplicar esta metodología de valoración, sin perjuicio de que, de acuerdo al buen criterio del proveedor de servicios de avalúo, se puedan utilizar modificaciones o combinaciones de las mismas de acuerdo a las características particulares del activo objeto de avalúo:

(1) Valoración de flujo de caja descontado (discounted cash flow approach): La metodología de valoración por flujo de caja consiste en la estimación de los flujos de caja generados por el activo durante el horizonte esperado de inversión, así como la estimación de un valor terminal o de salida para el activo al final de dicho horizonte. Dichos flujos de caja y valor terminal son descontados a una tasa acorde con las características y riesgo del activo objeto de avalúo. Una variación común de la metodología descrita consiste en la proyección de los flujos de caja a perpetuidad en vez de asumir un periodo de inversión con un valor de salida.

(2) Valoración por capitalización directa (direct capitalization)

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

approach): La metodología de valoración por capitalización directa se basa en la relación entre el ingreso neto operativo estabilizado de un activo y su valor. La metodología consiste en estimar el ingreso neto operativo estabilizado del activo (*Net Operating Income –NOI*) objeto de avalúo, y capitalizarlo a una tasa que implícitamente considere el crecimiento esperado en los flujos de caja, la valorización potencial, entre otros. El valor así estimado del activo puede ser ajustado por aspectos particulares de la situación actual del activo tales como inversiones requeridas, vacancia, condiciones de los contratos de explotación actuales, entre otros, con el fin de que el valor estimado refleje adecuadamente la realidad económica del activo.

(d) Los avalúos deberán ser aprobados por el Comité de Inversiones de forma previa a su aplicación (registro contable), de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 4. 03 (*Comité de Inversiones*) del Reglamento.

Parágrafo. En todo caso corresponde a la Superintendencia Financiera de Colombia expedir las normas aplicables a la valoración de los activos de fondos de inversión colectiva y supervisar la adecuada aplicación de las mismas. En consecuencia, cambios de dichas normas, o requerimientos de dicha entidad relacionados con la valoración de activos del Fondo se entenderán como parte integral del Reglamento y prevalecerán sobre lo dispuesto en la presente Sección.

6. 04 Valor inicial de las Unidades de Participación.

El valor inicial o nominal de cada una de las Unidades de Participación del Fondo será de diez mil Pesos (\$10.000).

6. 05 Valor del Fondo y de las Unidades de Participación.

(a) La valoración del Fondo se realizará según lo establecido en el Capítulo XI (*Valoración de las Carteras Colectivas*) de la Circular Básica Contable y Financiera (*Circular Externa 100 de 1995*) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier norma que la modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo.

(b) Cada Inversionista participará de los resultados económicos del Fondo a prorrata de su participación dentro del mismo. La valoración del Fondo consiste en valorar las inversiones del portafolio del Fondo, calcular los rendimientos del mismo descontando los gastos y distribuir dichos rendimientos a los Inversionistas a prorrata de su participación en el mismo

6. 06 Valor de las Unidades de Participación.

La metodología de valoración del Fondo, se desarrollará en tres pasos: (1) Cálculo del Valor Parcial o valor de precierre, (2) Cálculo del valor de la Unidad de Participación y (3) Cálculo del Valor Final o valor de cierre.

(a) Cálculo del Valor Parcial o valor de precierre del día t

El Valor Parcial para el día t se calcula con base en el Valor Final del día t-1, ajustado por los resultados

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

netos del día t, según se muestra a continuación:

$$VP_t = VF_{t-1} + R_t$$

Donde:

- VP_t = Valor Parcial del día t
- VF_{t-1} = Valor Final del día t – 1
- R_t = Resultados netos del día t, los cuales incluyen, las utilidades/pérdidas en valoración, las utilidades/pérdidas en venta de activos, los costos y gastos del Fondo, entre otros.

(b) Cálculo del valor de la Unidad de Participación del día t

Una vez determinado el Valor Parcial del día t (VP_t), se calcula el valor de la Unidad de Participación del día t con base en la siguiente fórmula:

$$VU_t = \frac{VP_t}{NU_{t-1}}$$

Donde:

- VU_t = Valor de la Unidad de Participación del día t
- VP_t = Valor Parcial del día t
- NU_{t-1} = Número de Unidades de Participación en circulación del día t – 1

(c) Cálculo del Valor Final o valor de cierre del día t

El Valor Final o valor de cierre día t (VF_t) se calcula con base en el número de Unidades de Participación en circulación al final del día t y el valor de unidad del día t, según se muestra a continuación:

$$VF_t = VU_t * NU_t$$

Donde:

- VF_t = Valor Final del día t
- VU_t = Valor de la Unidad de Participación del día t
- NU_t = Número de Unidades de Participación en circulación al final del día t

El número de Unidades de Participación en circulación al final del día t (NU_t) se calculará con base en los movimientos del día, según se muestra a continuación:

$$NU_t = NU_{t-1} + \frac{\text{Partidas Activas} - \text{Partidas pasivas}}{VU_t}$$

Donde,

- NU_t = número de Unidades de Participación en circulación al final del día t

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

- NU_{t-1} = número de Unidades de Participación en circulación del día $t - 1$
- VU_t = valor de Unidad de Participación del día t

Parágrafo. La Sociedad Administradora, de acuerdo con la regulación vigente, deberá calcular y revelar, con fines informativos, el valor consolidado del Fondo.

6.07 Periodicidad de la valoración.

El Fondo y las Unidades de Participación tendrán una periodicidad de valoración diaria.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 7. GASTOS A CARGO DEL FONDO.

7.01 Gastos a cargo del Fondo y prelación de pago.

Estarán a cargo del Fondo los siguientes gastos:

- (a) El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo.
- (b) El costo derivado del contrato de custodia celebrado con el Custodio y que le corresponda asumir al Fondo.
- (c) La remuneración de la Sociedad Administradora por el desarrollo de la actividad de administración del Fondo.
- (d) La remuneración del Gestor Externo por el desarrollo de la actividad de gestión del Fondo.
- (e) Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica del Fondo o de los bienes, intereses o derechos del mismo.
- (f) Los costos y gastos derivados de los seguros, pólizas, coberturas y amparos relacionados con los activos o contratos del Fondo, distintos de la cobertura a que se refiere el Artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010, incluyendo los deducibles a que haya lugar.
- (g) Los gastos en que se incurra en desarrollo de la originación, estructuración, análisis, aprobación y ejecución de transacciones sobre Activos Inmobiliarios, incluyendo las desinversiones y las transacciones no materializadas.
- (h) Los costos y gastos que derivados de la gestión, administración, operación y seguimiento y monitoreo de los Activos Inmobiliarios del Fondo.
- (i) Los costos y gastos en que se incurra por efecto de la contratación de terceros especializados tales como consultores externos, asesores, proveedores de servicios inmobiliarios de cualquier naturaleza, interventores, entre otros, en relación con cualquier aspecto del Fondo, incluyendo sus transacciones, su operación, sus activos, sus contratos, sus inversionistas, entre otros.
- (j) Los costos y gastos en que se incurra en desarrollo de las operaciones de endeudamiento del Fondo, incluyendo el pago de intereses, comisiones y penalidades, entre otros.
- (k) Los costos y gastos de cualquier naturaleza asociados al proceso de debida diligencia en desarrollo de las transacciones del fondo, independientemente de la materialización de las mismas.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(l) Los costos y gastos asociados a la contratación de servicios inmobiliarios especializados de cualquier naturaleza, incluyendo asesoría, corretaje, administración inmobiliaria (*lease and property management*), avalúos, comercialización, consecución de arrendatarios, entre otros. Lo anterior incluye el costo de los servicios diferentes a la gestión de inversiones que sean contratados por el Gestor Externo o sus entidades Afiliadas en los términos del presente Reglamento.

(m) Los costos y gastos asociados a la estructuración, mantenimiento y liquidación de cualquier tipo de esquema de inversión incluyendo, entre otros, patrimonios autónomos y sociedades.

(n) Los estudios, análisis y evaluaciones de cualquier naturaleza que deban ser contratados por el Fondo en desarrollo de sus transacciones u operación.

(o) Los costos y gastos asociados a la operación y mantenimiento de activos del Fondo, incluyendo servicios públicos y cuotas de administración ordinarias y extraordinarias.

(p) Los costos y gastos derivados del desarrollo y ejecución de contratos del Fondo y sus inversiones.

(q) Los costos y gastos asociados a la valoración de activos del Fondo o de potenciales inversiones para el mismo.

(r) Las comisiones pagadas en desarrollo de transacciones del Fondo, incluidas comisiones a originadores externos (*referral / finder fees*), comisiones por corretaje inmobiliario, comisiones por comercialización, comisiones por consecución de arrendatarios (*leasing commissions*), entre otros.

(s) Costos y gastos de ventas, mercadeo, publicidad, promoción y similares en relación con activos o proyectos del Fondo.

(t) Los honorarios pagados a terceros en desarrollo de proyectos inmobiliarios de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios por estructuración, diseño, la construcción, obra, gerencia, e interventoría, entre otros.

(u) Los gastos de arrendamiento que deba asumir el Fondo en desarrollo de transacciones sobre Activos Inmobiliarios.

(v) Los costos y gastos asociados a cobranzas y recaudos, así como a la ejecución de contratos y a la constitución y ejecución de garantías.

(w) Los costos y gastos que se generen como consecuencia de la constitución de garantías o gravámenes sobre activos del Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

- (x) Los costos y gastos asociados a la participación en procesos de licitación de cualquier naturaleza
- (y) Los costos y gastos relacionados con el traspaso de propiedad, escrituración y registro de activos inmobiliarios en desarrollo de transacciones para el Fondo.
- (z) Los costos y gastos asociados a la obtención de licencias de cualquier tipo.
- (aa) El pago de penalidades derivadas de la suscripción, desarrollo y/o ejecución de los contratos celebrados por el Fondo, incluyendo las arras.
- (bb) Gastos asociados a estudios y consecución de información e inteligencia de mercado.
- (cc) Los honorarios de los miembros externos del Comité de Inversiones y de la totalidad de los miembros del Comité de Transparencia.
- (dd) Los gastos bancarios que se originen en el movimiento de los recursos del Fondo y en todas aquellas transacciones que se deriven de la operación del mismo.
- (ee) Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las Asambleas de Inversionistas o para la realización de consultas universales.
- (ff) Los tributos, impuestos, tasas y/o contribuciones de cualquier naturaleza que graven directamente los ingresos, utilidades, dividendos activos, derechos, inversiones y/o valores del Fondo, así como los pasivos, costos, gastos o transacciones del mismo.
- (gg) Los costos y gastos relativos a los valores emitidos por el Fondo, incluyendo el costo de la inscripción de los valores representativos de Unidades de Participación en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) y en la BVC, los costos de mantenimiento de dichos registros, el costo de administración de la emisión por parte de Deceval, los costos de depósito y custodia, entre otros, cuando haya lugar.
- (hh) Los costos, gastos, honorarios y comisiones asociados a las operaciones de colocación de valores que realice el Fondo de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artículo 3.5.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010 o en cualquier norma que lo modifique, adicione, complemente o derogue.
- (ii) Los honorarios y gastos causados por la auditoría externa y revisoría fiscal.
- (jj) Los pagos de comisiones y otros gastos relacionados con la adquisición y enajenación de activos, la realización de operaciones, transacciones y coberturas, así como la participación en sistemas de negociación e información de mercado.
- (kk) Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

de operaciones repo, simultáneas y de transferencia temporal de valores y para el cubrimiento de los costos de las operaciones de liquidez autorizadas en este Reglamento.

(ll) Los gastos asociados a la calificación del Fondo por parte de una sociedad calificadoradora cuando este sea el caso.

(mm) Los gastos derivados del manejo de las Inversiones Temporales.

(nn) Los gastos asociados a la liquidación del Fondo, o a procesos de cesión o fusión.

(oo) La remuneración de los miembros del Comité de Transparencia.

(pp) Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados de cualquier naturaleza.

(qq) Los tributos, impuestos, tasas y/o contribuciones de cualquier naturaleza que se causen como consecuencia de las comisiones del Gestor Externo, la Sociedad Administradora y/o el Custodio descritas en la Sección 7. 027. 02(b) del presente Reglamento.

7. 02 Comisiones.

(a) Sociedad Administradora. La Sociedad Administradora cobrará una comisión por el desarrollo de la actividad de administración del Fondo (la "Comisión de Administración") equivalente al **cero coma cero nueve por ciento efectivo anual (0,09% E.A.)** sobre el valor total de los activos del Fondo, la cual se liquidará y causará diariamente y se cancelará mensualmente a la Sociedad Administradora.

(b) Gestor Externo. El Gestor Externo cobrará las siguientes comisiones las cuales se encuentran expresadas antes de causar IVA, en consecuencia, tanto el IVA como cualquier otro tributo relacionado con las mismas, es un gasto a cargo del Fondo:

(i) Comisión de Gestión:

El Gestor Externo cobrará una comisión por el desarrollo de la actividad de gestión del Fondo (la "Comisión de Gestión") equivalente al **uno punto setenta por ciento efectivo anual (1.70% EA)** del valor patrimonial del Fondo. Esta comisión se liquidará y causará diariamente, pero se pagará al Gestor Externo con una periodicidad mensual. El valor de la Comisión de Gestión diaria se determinará de la siguiente forma:

$$VCGD = VF_{t-1} * [(1 + 1.70\%)^{1/365} - 1]$$

Donde,

VCGD: valor de la Comisión de Gestión diaria

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni para el Gestor Externo las obligaciones propias de una institución de depósitos y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras (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 de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo.

VF_{t-1} : valor patrimonial del Fondo en t-1 (Valor de cierre del Fondo del día anterior)

Parágrafo. Los Inversionistas obtendrán un descuento en la Comisión de Gestión de acuerdo con el valor de las Unidades de Participación en el Fondo de que sean titulares. El descuento aplicable a cada Inversionista se determinará de acuerdo con la siguiente tabla:

| Valor Unidades de Participación (SMLMV) | | % | Comisión de |
|------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------------|
| Mínimo | Máximo | Descuento | Gestión E.A. |
| 0 | 64,000 | 0.0% | 1.70% |
| 64,001 | 128,000 | 5.9% | 1.60% |
| 128,001 | 256,000 | 11.8% | 1.50% |
| 256,001 | 512,000 | 17.6% | 1.40% |
| 512,001 | 768,000 | 23.5% | 1.30% |
| Más de 768,000 SMLMV | | 29.4% | 1.20% |

SMLMV: Salarios mínimos legales mensuales vigentes

Para efectos de la aplicación del presente Parágrafo, las Unidades de Participación de personas naturales, jurídicas, y/o otros sujetos de derechos y obligaciones pertenecientes a un mismo grupo económico, podrán ser considerados de forma consolidada para calcular el porcentaje de descuento aplicable. Corresponderá a las entidades de cada grupo económico acreditar a la Sociedad Administradora la pertenencia al mismo con el fin de obtener los descuentos señalados en la presente Parágrafo. El Gestor Externo, conjuntamente con la Sociedad Administradora, determinarán el mecanismo idóneo para aplicar y materializar dichos descuentos. Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en el presente Parágrafo se considerarán grupos económicos cualquiera de los siguientes:

- A. Respecto de una persona jurídica, las personas naturales o jurídicas que sean (i) sus subordinadas, filiales, o subsidiarias; (ii) sus accionistas o beneficiarios reales; (iii) su empresa matriz o controlante y las subordinadas, filiales o subsidiarias de dicha matriz o controlante; (iv) cualquier controlante, matriz, subordinada, subsidiaria o filial de sus accionistas; (v) las personas naturales o jurídicas que sean accionistas de sus accionistas; (vi) las personas jurídicas en las que los accionistas de sus accionistas sean a su vez accionistas y las matrices, subordinadas, filiales y/o subsidiarias de éstos últimos, y (vii) fundaciones y/o entidades sin ánimo de lucro pertenecientes a cualquiera de las anteriores.
- B. Los fondos de pensiones y cesantías, patrimonios autónomos y demás vehículos de inversión administrados por una misma sociedad administradora o por entidades vinculadas a esta.
- C. Los fondos de inversión colectiva y capital privado administrados por una misma sociedad administradora o por entidades vinculadas a esta.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

- D. Las compañías de seguros con una misma matriz o controlante, o con accionistas o beneficiarios reales comunes.
- E. Las empresas y entidades obligadas a consolidar estados financieros de acuerdo con las normas aplicables en Colombia o en la jurisdicción de su domicilio.

(ii) Comisión de Estructuración

El Gestor Externo percibirá una comisión de **cero punto cero setenta y cinco por ciento anual (0.075% anual)** por su labor en la estructuración continua y permanente de los negocios y transacciones para el Fondo (la "Comisión de Estructuración"). Dicha comisión estará sujeta a las siguientes condiciones:

- I. Será un gasto a cargo del Fondo.
- II. Se calculará siempre sobre el valor inicial del Aporte de cada Inversionista al Fondo. En consecuencia, los Compromisos de Capital por sí mismos no generan cobro de Comisión de Estructuración hasta tanto se materialicen efectivamente los Aportes al Fondo producto de los Llamados de Capital.
- III. No se cobrará Comisión de Estructuración sobre los Aportes en Especie que reciba el Fondo.
- IV. Se causará diariamente durante un periodo de veinte (20) años contados a partir de la fecha de realización de cada Aporte del Inversionista. En caso que el término restante de duración del Fondo en la fecha de realización del Aporte del Inversionista sea inferior a dicho periodo, la comisión se causará durante el término de tiempo remanente del Fondo.
- V. El monto total de la comisión de estructuración correspondiente a la totalidad de los días calendario que componen el periodo señalado en el numeral (IV) anterior se pagará de forma anticipada al Gestor Externo dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de realización del Aporte del Inversionista, salvo que el Gestor Externo disponga un plazo mayor no superior a noventa (90) días calendario posteriores a dicha fecha.
- VI. El valor de la Comisión de Estructuración que se causará diariamente en el Fondo respecto de cada Aporte recibido por el mismo y aun sujeto a cálculo de Comisión de Estructuración de acuerdo con el término establecido numeral (IV) anterior, será calculado de la siguiente forma:

$$VCED \text{ Aporte } i = VI \text{ Aporte } i * (0.075\%) * \frac{1}{365}$$

Donde,

VCED Aporte i: es el valor de la Comisión de Estructuración diaria causada respecto del Aporte i

VI Aporte i: es el valor inicial del Aporte i

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

VII. El valor total de las Comisiones de Estructuración causado diariamente en el Fondo será la sumatoria de las Comisiones de Estructuración diarias imputables a los Aportes recibidos por el Fondo aun sujetos al cálculo de Comisión de Estructuración de acuerdo con el término establecido en numeral (IV) anterior.

(c) Custodio. El Custodio será remunerado por su labor de custodia de los valores del Fondo y demás funciones con una comisión y honorarios que serán calculados y pagados en los términos pactados en el contrato de custodia suscrito con la Sociedad Administradora y/o el Fondo.

Parágrafo. En los términos del numeral 3º del artículo 476 del Estatuto Tributario, las comisiones causadas por sociedades comisionistas de bolsa o sociedades fiduciarias en la administración de fondos de inversión colectiva están excluidas del impuesto a las ventas – IVA. Para todos los efectos del Fondo y del Reglamento, y de conformidad con la definición del Decreto 1602 de 2015, las labores de administración del Fondo comprenden, entre otros, la totalidad de las labores ejercidas por la Sociedad Administradora, el Custodio y los Distribuidores. En consecuencia, todas las comisiones percibidas por la Sociedad Administradora, los Distribuidores y el Custodio se consideran cubiertas por la exclusión contenida en el numeral 3º del artículo 476 del Estatuto Tributario, o cualquier norma que lo modifique, sustituya o derogue. En todo caso, si la autoridad competente llegare a determinar que alguna de las comisiones cobradas en virtud del presente Reglamento estarán gravadas con dicho impuesto, o se llegare a eliminar la exclusión aquí señalada, las consecuencias de dicha determinación o de la modificación al régimen fiscal existente, serán asumidas con cargo a los recursos del Fondo y serán un gasto del mismo.

7. 03 Selección de proveedores de servicios inmobiliarios.

(a) Corresponderá al Gestor Externo, de acuerdo con su buen criterio profesional, seleccionar los proveedores de servicios de cualquier naturaleza requeridos en desarrollo de transacciones para el Fondo o para la operación del mismo.

(b) El Gestor Externo deberá someter dichos proveedores a aprobación del Comité de Inversiones exclusivamente cuando a ello haya lugar en los términos de la Sección 4. 03(iii) (6) (iii) (1) y 4. 03(iii) (7) del presente Reglamento.

(c) En el evento en que el proveedor de dichos servicios inmobiliarios sea el Gestor Externo o una Afiliada se deberá: (i) contar con la aprobación del Comité de Inversiones adoptada mediante el quorum y mayorías especiales señalados en la Sección 4. 03(iv) y el concepto favorable del Comité de Transparencia en los términos previstos en la Sección 15.02 (*Comité de Transparencia*) del presente Reglamento; y (ii) dar estricto cumplimiento a las disposiciones sobre conflictos de interés que regulan la materia señaladas en las Secciones 15. 01 y 15. 02 del presente Reglamento.

(d) El Gestor Externo, el Comité de Inversiones y el Comité de Transparencia velarán porque los precios de los servicios a contratar con los proveedores sean precios razonables de acuerdo con la calidad y complejidad de los mismos, así como con los estándares de mercado

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

para el respectivo servicio.

(e) La Sociedad Administradora contratará por cuenta y nombre del Fondo, previa instrucción del Gestor Externo, los proveedores de servicios a que haya lugar de acuerdo con lo dispuesto en la presente Sección.

(f) El Gestor Externo velará porque los proveedores seleccionados presten los servicios en las condiciones contratadas.

7.04 Criterios para la selección y remuneración de intermediarios del mercado de valores en desarrollo de las operaciones para la administración de liquidez del Fondo.

(a) La Sociedad Administradora, de acuerdo con los criterios establecidos por el Gestor Externo, seleccionará los intermediarios del mercado y cuando sea necesario, negociará la tasa de comisión pagadera a dichos intermediarios. Será su responsabilidad velar por que la ejecución de las transacciones del Fondo esté siempre enmarcada dentro del principio de “mejor ejecución del encargo”, teniendo en cuenta las características de las operaciones a ejecutar, la situación del mercado al momento de la ejecución, los costos asociados, la oportunidad de mejorar el precio y demás factores relevantes.

(b) Las comisiones pagaderas a los intermediarios son negociadas caso por caso debido a que no existen tasas estándares para ello. La Sociedad Administradora puede ejecutar órdenes a través de intermediarios que cobran comisiones más elevadas en comparación con otros intermediarios, debido a que éstos ofrecen algún tipo de valor agregado que justifique dicha comisión incremental. En tal caso, La Sociedad Administradora determinará de buena fe que la comisión negociada es razonable teniendo en cuenta las condiciones particulares del negocio y la investigación y análisis que provee el intermediario.

(c) El listado de intermediarios con los cuales el Fondo puede realizar transacciones podrá incluir, entre otros, a la misma Sociedad Administradora o a cualquier compañía filial, subsidiaria, relacionada o vinculada a su accionista controlante o a su compañía matriz, a su Afiliada o a su Vinculada. Con el fin de administrar el conflicto de interés que se deriva de lo anterior, la Sociedad Administradora se obliga a cobrar al Fondo una comisión en condiciones de mercado de acuerdo con su naturaleza de cliente institucional. Así mismo, la Sociedad Administradora se obliga a gestionar y obtener para el Fondo comisiones institucionales de mercado cuando se realicen operaciones a través de entidades Vinculadas o Afiliadas a la misma.

Parágrafo: En todo caso el Gestor Externo impartirá a la Sociedad Administradora, de acuerdo con su buen criterio profesional, los lineamientos que considere adecuados en relación al desarrollo de las operaciones de administración de liquidez, incluyendo la selección de los intermediarios utilizados por el Fondo, las comisiones transaccionales reconocidas a los mismos, entre otros aspectos.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 8. DEL CUSTODIO.

8.01 Funciones y obligaciones.

De acuerdo a lo señalado en el Decreto 2555 de 2010, en ejercicio de la actividad de custodia de valores, el Custodio deberá prestar de manera obligatoria los siguientes servicios:

(a) Salvaguarda de los valores. Por medio del cual se custodian los valores, así como los recursos en dinero del Fondo para el cumplimiento de operaciones sobre dichos valores. De igual manera, se asegura que la anotación en cuenta a nombre del Fondo sea realizada en un depósito de valores, o en un subcustodio, según sea el caso. Para este efecto, los depósitos centralizados de valores serán los encargados de prestar el servicio de depósito de valores y anotación en cuenta al Custodio.

La salvaguarda de los activos incluye el manejo de las cuentas bancarias de la Sociedad Administradora en calidad de administradora del Fondo, con el propósito de realizar la compensación y liquidación de operaciones que se realicen sobre los valores que son objeto de la actividad de custodia.

(b) Compensación y liquidación de operaciones. Por medio del cual el Custodio, de acuerdo con las instrucciones de la Sociedad Administradora o la persona autorizada por ésta, participa desde la etapa de confirmación en el proceso de la compensación de operaciones sobre valores y realiza las labores necesarias para liquidar definitivamente las operaciones sobre valores que haya ratificado la Sociedad Administradora en calidad de administradora del Fondo. Dicha liquidación implica el cargo o abono de dinero o valores de la cuenta de la Sociedad Administradora en calidad de administradora del Fondo, así como las órdenes necesarias para realizar el pago asociado a la operación correspondiente, y las demás gestiones y trámites a que haya lugar para el cumplimiento de la operación.

Para el caso de las operaciones aceptadas por una cámara de riesgo central de contraparte para su compensación y liquidación, el Custodio, de acuerdo con las instrucciones de la Sociedad Administradora en calidad de administradora del Fondo, participará en los términos y condiciones establecidas en el reglamento de la cámara de riesgo central de contraparte, en el cumplimiento de las obligaciones del Fondo derivadas de las operaciones que se compensen y liquiden a través de dicha cámara.

(c) Administración de derechos patrimoniales. Por medio del cual el Custodio realiza el cobro de los rendimientos, dividendos y del capital asociados a los valores del Fondo.

(d) Además de los servicios obligatorios establecidos en la presente Sección, el Custodio deberá verificar el cumplimiento de las normas del Reglamento, así como de los límites, restricciones y prohibiciones legales aplicables a las operaciones del Fondo que versen sobre los valores custodiados. La ejecución de esta obligación deberá llevarse a cabo por el Custodio sin perjuicio del cumplimiento de las operaciones encomendadas a su cargo, de que se realice la verificación del cumplimiento de dichas normas, y de que se ejecute la obligación establecida en el numeral 5 del artículo 2.37.2.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Parágrafo. La Sociedad Administradora deberá velar por el cumplimiento de las obligaciones del Custodio según le corresponda hacerlo en los términos señalados en el Decreto 2555 de 2010, la Circular Externa 029, el reglamento de los Fondos y el Contrato de Custodia. Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en que el Custodio es una entidad sujeta a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, no será responsabilidad de la Sociedad Administradora verificar ni velar por el cumplimiento de las obligaciones y funciones del Custodio sino únicamente en aquellos casos en que sea legal y/o contractualmente requerido hacerlo.

8. 02 Facultades y derechos.

El Custodio tendrá las siguientes facultades y los derechos derivados de la prestación de los servicios obligatorios de custodia, según los mismos han sido definidos y establecidos en el Decreto 2555 de 2010 y en el contrato de custodia, respectivamente:

- (a) Recibir la información que deba entregarle la Sociedad Administradora de acuerdo a lo indicado en el presente Reglamento y en el Decreto 2555 de 2010 para desarrollar la actividad de custodia.
- (b) Recibir el pago de su remuneración por la prestación de los servicios de custodia de conformidad con lo establecido en el contrato de custodia.
- (c) Las demás establecidas en el contrato de custodia, la regulación vigente y en el presente Reglamento.

8. 03 Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago.

La remuneración del Custodio será calculada y pagada al Custodio de conformidad con lo establecido en el contrato de custodia. La remuneración del Custodio se determina de acuerdo con los siguientes elementos:

- (a) Remuneración por los activos bajo custodia: el Fondo pagará al Custodio una tarifa variable proporcional al monto de los activos bajo custodia.
- (b) Remuneración por el volumen de transacciones: el Fondo pagará al Custodio una tarifa fija por cada transacción/operación efectuada por el custodio.

Parágrafo. La estructura y/o nivel de las tarifas descritas puede cambiar de tiempo en tiempo como resultado de una renegociación del contrato de custodia de o una sustitución del Custodio. En todo caso, la Sociedad Administradora procurará negociar tarifas de custodia atractivas para el Fondo y dentro de los rangos aceptables de mercado.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 9. DISTRIBUCIÓN.

9. 01 Medios de distribución del Fondo.

El Fondo podrá ser distribuido a través de los siguientes canales.

- (a) Directamente a través de la red propia de la Sociedad Administradora.
- (b) A través de los distribuidores especializados de que trata el Artículo 3.1.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010.
- (c) A través de contratos de uso de red.
- (d) Por medio de contratos de corresponsalía.
- (e) Por medio de operaciones de colocación de valores de acuerdo con la posibilidad prevista en el Artículo 3.5.1.1.9 del Decreto 2555 de 2010, y las normas que para ello establezcan la BVC y/o Deceval, según éstas normas sean modificadas, adicionadas, complementadas o derogadas de tiempo en tiempo. En todo caso, según lo dispuesto por el Artículo 5.2.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010, la inscripción de los valores emitidos por el Fondo en el RNVE y su oferta pública de valores se entienden autorizadas.

9. 02 Distribuidores especializados del Fondo y cuentas ómnibus.

(a) La Sociedad Administradora podrá, previa aprobación del Gestor Externo, contratar distribuidores especializados para el Fondo de conformidad con lo indicado en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables.

(b) De conformidad con lo indicado en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables, los distribuidores especializados del Fondo tendrán las siguientes funciones y obligaciones:

(i) Dar cumplimiento al deber de asesoría especial en los casos en que sea necesario hacerlo de conformidad con lo indicado en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables.

(ii) Suministrar a los inversionistas la información que sea requerido hacerlo de conformidad con lo indicado en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables.

(iii) Dar aplicación al principio de segregación de que trata el Artículo 3.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

(iv) Expresar de manera clara que actúa en nombre propio y por cuenta de los inversionistas que hacen parte de la cuenta ómnibus respectiva.

(v) Contar con la autorización previa, escrita y expresa de los inversionistas

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

para ser parte de una cuenta ómnibus.

(vi) Informar debidamente a los inversionistas los riesgos y el funcionamiento de una cuenta ómnibus respectiva.

(vii) Mantener disponible y actualizada la información relacionada con la participación de los inversionistas de las cuentas ómnibus que administra, de conformidad con la información suministrada por la Sociedad Administradora.

(viii) Contar con mecanismos que permitan a los inversionistas de la cuenta ómnibus ejercer por medio de la del distribuidor especializado los derechos políticos inherentes a las participaciones del Fondo.

(ix) Ejercer los derechos políticos inherentes a las participaciones del Fondo manejadas a través de la cuenta ómnibus, de conformidad con el procedimiento establecido en el reglamento de la cuenta ómnibus.

(x) Entregar a los inversionistas que hacen parte de la cuenta ómnibus un extracto de cuenta individual de sus participaciones en concordancia con lo establecido en el Artículo 3.1.1.9.9 del Decreto 2555 de 2010 y en el Reglamento.

(xi) Realizar inversiones o desinversiones en el Fondo conforme a las instrucciones impartidas por los inversionistas que hacen parte de la cuenta ómnibus.

(xii) Contar con un reglamento de funcionamiento de la cuenta ómnibus, el cual deberá ser aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia y aceptado por los inversionistas.

(xiii) Las demás establecidas en la regulación vigente y en el presente Reglamento.

Parágrafo Primero. La Sociedad Administradora deberá velar por el cumplimiento de las obligaciones del distribuidor especializado según le corresponda hacerlo en los términos señalados en del Decreto 2555 de 2010, la Circular Externa 029, el reglamento de los fondos y el contrato que se celebre con el distribuidor especializado. Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en que el distribuidor especializado es una entidad sujeta a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, no será responsabilidad de la Sociedad Administradora verificar ni velar por el cumplimiento de las obligaciones y funciones del distribuidor especializado sino únicamente en aquellos casos en que sea legal y/o contractualmente requerido hacerlo.

Parágrafo Segundo. La Sociedad Administradora pondrá a disposición de los Inversionistas a través de su página web www.btgpactual.com.co la información relativa a los distribuidores especializados a través de los cuales se distribuya el Fondo.

9. 03 Deber de asesoría especial.

(a) De conformidad con lo señalado en el Artículo 3.1.4.1.3 del Decreto 2555 de

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

2010 y el Artículo 2.40.1.1.1 y subsiguientes del Decreto 2555 de 2010, según se modifiquen, complementen, adicionen, sustituyan o deroguen, de tiempo en tiempo, será responsable de realizar la recomendación profesional y cumplir con las obligaciones de asesoría profesional quien realice la distribución del Fondo por los medios señalados en la Sección 9. 01 del presente Reglamento.

(b) En las operaciones de intermediación sobre las Unidades de Participación del Fondo el deber de asesoría será cumplido por el intermediario de valores a través del cual se realice la operación.

(c) *Mecanismos para el cumplimiento del deber de asesoría especial.* En caso de requerirse, la entidad responsable de cumplir con el deber de asesoría especial deberá facilitar al Inversionista información suficiente para que éste comprenda los riesgos asociados al Fondo y pueda tomar una decisión de inversión informada. Para tal fin, dicha entidad pondrá a disposición de los Inversionistas el Reglamento y Prospecto, los informes de rendición de cuentas y fichas técnicas, así como los materiales comerciales y de mercadeo del producto que considere apropiados para una mejor comprensión del Fondo.

(d) Cuando la distribución del Fondo se realice directamente por la Sociedad Administradora o mediante contratos de uso de red o corresponsalía, la información relativa al Fondo será puesta a disposición de los Inversionistas a través de uno o más de los siguientes medios de información, de acuerdo con la regulación aplicable:

(i) A través del sitio web de la Sociedad Administradora.

(ii) A través de la fuerza de ventas de la entidad que distribuya el Fondo, la cual deberá contar con las certificaciones exigidas y estar en capacidad de resolver cualquier inquietud de los Inversionistas en relación con el Fondo.

(iii) A través de medios de comunicación de amplia circulación cuando a ello haya lugar de acuerdo con la normatividad y el Reglamento.

(iv) Material impreso en las oficinas de las entidades a través de las cuales se distribuya el Fondo.

(e) La asesoría especial deberá ser prestada a los clientes inversionistas durante las etapas de promoción, vinculación, vigencia y redención de la participación en el Fondo, cuando por la naturaleza y riesgos propios del producto ofrecido se requiera, y en todo caso, cuando el inversionista de manera expresa lo solicite.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 10. DE LOS INVERSIONISTAS.

10.01 Obligaciones.

Son obligaciones de los Inversionistas del Fondo las siguientes:

- (a) Aceptar las condiciones y cumplir en todo momento con el presente Reglamento.
- (b) Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora o su depositante directo, en especial la establecida por la ley y la Superintendencia Financiera de Colombia para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades delictivas. Igualmente es obligación del Inversionista actualizar la información y documentación con la regularidad establecida por los organismos de control por lo menos una vez al año.
- (c) Actualizar la información y documentación con la regularidad establecida por los organismos de control y por la Sociedad Administradora y, en todo caso, por lo menos una vez al año, cuando a ello haya lugar.
- (d) Efectuar el pago de los Aportes al Fondo, dentro de los términos y condiciones establecidas en este Reglamento.
- (e) Informar a la Sociedad Administradora o a su depositante directo la cuenta bancaria que será utilizada para distribuir recursos, redimir las Unidades de Participación o para consignar los recursos que sobrepasen los límites de concentración por Inversionista.
- (f) Suscribir los documentos que sean necesarios para su vinculación al Fondo cuando a ello haya lugar.
- (g) Cumplir con los Llamados de Capital cuando a ello haya lugar.
- (h) Instruir al depositante directo de sus valores y/o a Deceval sobre la forma de pago de las distribuciones de efectivo que realice el Fondo.
- (i) Informar al depositante directo de sus Unidades de Participación su naturaleza tributaria y cambios sobre la misma.
- (j) Dar a conocer por escrito al depositante directo de sus Unidades de Participación: (i) la dirección física y electrónica a la cual deberán dirigirse todas las comunicaciones; y (ii) la cuenta corriente o de ahorros a la cual desea que le sean transferidos los recursos que distribuya el Fondo.
- (k) Las demás establecidas en la regulación vigente y en el presente Reglamento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

10. 02 Facultades y derechos de los Inversionistas.

Además de los expresamente pactados en el presente Reglamento y de aquellos asignados por normas especiales, los Inversionistas o los beneficiarios designados por ellos, tendrán los siguientes derechos:

- (a) Participar en los resultados económicos generados en el giro ordinario y extraordinario de las operaciones del Fondo.
- (b) Recibir información en los términos de este Reglamento
- (c) Siempre y cuando no implique la violación de un acuerdo de confidencialidad o contrato similar suscrito por la Sociedad Administradora o por el Gestor Externo, examinar los documentos relacionados con el Fondo, a excepción de aquellos que se refieran a los demás Inversionistas, los cuales nunca podrán ser consultados por Inversionistas diferentes del propio interesado. Para este fin, el Inversionista deberá informar a la Sociedad Administradora sobre su intención de consultar los documentos por lo menos con quince (15) días calendario de anticipación. Una vez recibida la solicitud por la Sociedad Administradora, ésta le asignará un día y una hora en la cual podrá acceder a la información. La inspección podrá realizarse cuando menos dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada semestre calendario.
- (d) Ejercer los derechos políticos derivados de sus Unidades de Participación, a través de la Asamblea de Inversionistas.
- (e) Recibir un trato igualitario cuando se encuentre en igualdad de circunstancias objetivas con otros Inversionistas del Fondo, sin perjuicio de los distintos tipos de Unidades de Participación que pueden existir en el Fondo.
- (f) Convocar la Asamblea de Inversionistas de conformidad con lo establecido en la Sección 10. 04(c) (*Convocatoria*) del presente Reglamento.
- (g) Proponer a través de la Sociedad Administradora candidatos para la designación de un nuevo gestor externo cuando a ellos haya lugar en los términos de la Sección 4. 02(h) (*Procedimiento para el reemplazo del Gestor Externo*) del Reglamento.
- (h) Negociar las participaciones en el Fondo, de conformidad con las reglas señaladas en el presente Reglamento y con aquellas estipuladas por Deceval y la BVC.
- (i) Participar en las emisiones de Unidades de participación del Fondo a prorrata de su participación en el mismo y en los términos de la Sección 5. 01 (*Derecho de preferencia, apertura del Fondo y emisión de nuevas Unidades de Participación*) del presente Reglamento.
- (j) Nombrar los miembros del Comité de Transparencia a través de la Asamblea de Inversionistas en los términos de la Sección 15. 02 (*Comité de Transparencia*) del presente Reglamento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

10. 03 Comunicaciones a los Inversionistas.

Salvo para lo dispuesto para las convocatorias a la Asamblea de Inversionistas, la información, citaciones, avisos y cualquier comunicación a los Inversionistas, se harán a través de un correo electrónico enviados a las últimas direcciones electrónicas registradas por los Inversionistas. Así mismo, la Sociedad Administradora tendrá a disposición de los Inversionistas tal información, citaciones, y avisos y la publicará en su sitio web www.btgpactual.com.co.

10. 04 Asamblea de Inversionistas.

(a) El Fondo contará con una Asamblea de Inversionistas la cual estará constituida por los Inversionistas del Fondo, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas por este Reglamento (la “Asamblea de Inversionistas”). En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Decreto 2555 de 2010 y las del Código de Comercio previstas para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza.

(b) Todos los Inversionistas podrán participar en la Asamblea de Inversionistas, con una participación a prorrata del número de Unidades de Participación que posean dentro del Fondo. En el evento que el Fondo llegare a tener más de un tipo de Unidades de Participación, el número de Unidades de Participación de cada Inversionista para efectos de su participación en la Asamblea de Inversionistas se calculará dividiendo (i) el valor total de las Unidades de Participación de que sea titular el Inversionista entre (ii) el valor promedio ponderado de los valores de unidad de los diferentes tipos de participaciones en que se encuentre dividido el Fondo. En consecuencia, la participación de cada Inversionista será proporcional al valor de su Inversión en el Fondo.

(c) Convocatoria.

(i) La convocatoria a las Asambleas de Inversionistas la realizará la Sociedad Administradora mediante convocatoria efectuada a través de un diario de amplia circulación nacional y el sitio www.btgpactual.com.co. El diario de amplia circular nacional será informado a los Inversionistas del Fondo a través del sitio web de la Sociedad Administradora en todo momento. Las Asambleas de Inversionistas pueden ser convocadas por la misma Sociedad Administradora, por el revisor fiscal de ésta, por el Gestor Externo, por el auditor externo del Fondo, si lo hay, o por Inversionistas cuyas Unidades de Participación representen no menos del veinticinco (25%) del total de Unidades de Participación del Fondo o por la Superintendencia Financiera de Colombia. El respectivo orden del día deberá figurar en la convocatoria.

(ii) Para las reuniones ordinarias, la convocatoria deberá realizarse con al menos quince (15) días calendario de anticipación. Para las reuniones extraordinarias, la convocatoria se deberá hacer con cinco (5) Días Hábiles de antelación.

(d) Reuniones, quórum y mayorías.

(i) La Asamblea de Inversionistas se realizará en el domicilio principal de la

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Sociedad Administradora o en donde se indique en la respectiva convocatoria.

(ii) **Quorum y Mayoría Ordinarios:** La Asamblea de Inversionistas podrá deliberar con la presencia de un número plural de Inversionistas cuyas Unidades de Participación representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de Unidades de Participación del Fondo.

Salvo por las mayorías especiales consagradas en este Reglamento, las decisiones de la Asamblea de Inversionistas se tomarán mediante el voto favorable de Inversionistas cuyas Unidades de Participación representen por lo menos la mitad más una del total de Unidades de Participación del Fondo presentes en la respectiva reunión. Cada Unidad de Participación otorgará un voto. Si convocada debidamente una reunión de Asamblea de Inversionistas ésta no pudiere realizarse por falta de quórum, se procederá a convocar una reunión de segunda convocatoria con la antelación prevista para las asambleas extraordinarias, la cual deberá realizarse dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que debía realizarse la reunión originalmente convocada, y podrá deliberar con cualquier número plural de Inversionistas presentes.

(iii) **Quorum y Mayoría especiales.** En relación con los asuntos previstos en las Secciones 10. 04(e)(ii) a 10. 04(e)(vii) del presente Reglamento, la Asamblea de Inversionistas deliberará con la presencia de un número plural de Inversionistas cuyas Unidades de Participación representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de las Unidades de Participación del Fondo. En estos casos, para decidir se requerirá el voto favorable de los Inversionistas cuyas Unidades de Participación representen al menos el setenta por ciento (70%) del total de Unidades de Participación presentes en la respectiva reunión. Si convocada debidamente una reunión de Asamblea Inversionistas cuyas decisiones se encontraren sujetas a las mayorías especiales establecidas en el presente inciso, esta no se pudiere realizar por falta de quorum, se procederá a convocar una reunión de segunda convocatoria con la antelación prevista para las asambleas extraordinarias, la cual deberá realizarse dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que debía realizarse la reunión de primera convocatoria, y la cual podrá decidir con el voto favorable de los Inversionistas cuyas Unidades de Participación representen al menos el setenta por ciento (70%) del total de Unidades de Participación presentes en la respectiva reunión.

(iv) Para efectos de lo previsto en la presente Sección, la participación de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo como inversionistas no se tendrán en cuenta para determinar el quórum deliberatorio ni les dará derecho a voto alguno.

(v) Los Compromisos de Capital no otorgarán derecho a voto.

(vi) Cuando quiera que se opte por el sistema del voto por escrito para las reuniones adelantadas de conformidad con el Artículo 20 de la Ley 222 de 1995 o cualquier norma que lo modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo, los documentos que se envíen a los Inversionistas deben contener la información necesaria, a fin de que éstos dispongan de elementos de juicio suficientes y adecuados para tomar la

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

respectiva decisión.

(e) Funciones.

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas:

(i) Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo.

(ii) Disponer que la administración del Fondo se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto, para lo cual deberá contar con el quórum y mayoría especial previstos la Sección 10. 04 (d)(iii) del presente Reglamento, independiente de si dicha remoción se da con justa causa de conformidad con las causales previstas en la Sección 4. 01(h) del presente Reglamento o sin justa causa.

(iii) Solicitar a la Sociedad Administradora del Fondo remover el Gestor Externo con justa causa de conformidad con las causales previstas en la Sección 4. 02(g) (*Causales de remoción del Gestor Externo*). Del presente Reglamento, para lo cual deberá contar con el quórum y mayoría especial previsto en la Sección 10. 04 (d)(iii)

(iv) Solicitar a la Sociedad Administradora del Fondo remover el Gestor Externo sin justa causa, para lo cual deberá contar con el quórum y mayoría especial previsto en la Sección 10. 04 (d)(iii) del presente Reglamento.

(v) Designar al nuevo Gestor Externo cuando este haya sido removido, con sujeción al procedimiento y mayorías señaladas en la Sección 10. 04 (d)(iii) del presente Reglamento.

(vi) Decretar la liquidación del Fondo y, cuando sea del caso, designar el liquidador, para lo cual deberá contar con el quórum y mayoría especial descrito en la Sección 10. 04 (d)(iii) del presente Reglamento.

(vii) Aprobar o improbar el proyecto de fusión del Fondo.

(viii) Aprobar la suspensión de redenciones para el Fondo.

(ix) Las demás establecidas en la regulación vigente y en el presente Reglamento.

(f) Consulta universal.

Como alternativa a la realización de una Asamblea de Inversionistas, 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

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Financiera de Colombia, quien podrá presentar observaciones a la misma.

(ii) Se elaborará una consulta, en la cual se debe detallar los temas que serán objeto de votación, incluyendo la información necesaria para adoptar una decisión consciente e informada.

(iii) Se deberá enviar a cada Inversionista 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 calendario, toda la información que consideren conveniente en relación la decisión objeto de consulta. 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 o al correo electrónico que la Sociedad Administradora destine para este fin, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la recepción del documento contentivo de la consulta.

(vi) Para que la consulta sea válida se requiere que responda al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las Unidades de Participación del Fondo, sin tener en cuenta la participación de la Sociedad Administradora y/o del Gestor Externo.

(vii) Las decisiones se tomarán de acuerdo con las mayorías establecidas en las Secciones 10. 04 (d)(ii) y 10. 04 (d)(iii) del presente 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.

(g) 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 representante legal y el revisor fiscal.

(h) 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 www.btgpactual.com.co.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 11. MECANISMOS DE REVELACIÓN DE INFORMACIÓN.

11. 01 Revelación de información.

Además del Reglamento, la Sociedad Administradora tiene a disposición de los Inversionistas el Prospecto, el extracto de cuenta, el informe de rendición de cuentas, las fichas técnicas, el informe de calificación si lo hay, así como cualquier otra información que sea requerido publicar de conformidad con lo señalado en el Decreto 2555 de 2010, la Circular Externa 029 y/o cualquier otra norma aplicable. Toda esta información se podrá encontrar en la página de Internet www.btgpactual.com.co, en las oficinas de la Sociedad Administradora y en las oficinas de atención al público. Igualmente podrá estar disponible en las oficinas de los distribuidores del Fondo cuando los canales de distribución por ellos administrados así lo prevean y permitan. Cualquier información que afecte los derechos de los Inversionistas será dada a conocer a través de dicho sitio web www.btgpactual.com.co. Cuando la regulación vigente o este reglamento así lo exija, el diario en el que se publicará la información relevante a los Inversionistas será un diario de amplia circulación nacional. El diario de amplia circulación nacional será informado a los Inversionistas del Fondo a través del sitio web de la Sociedad Administradora en todo momento.

11. 02 Información a inversionistas.

(a) La Sociedad Administradora, obrando de manera transparente y asegurando el suministro de información de manera veraz, imparcial, oportuna, completa, pertinente y útil, debe mantener informados a los inversionistas sobre los aspectos relativos al Fondo por medio del Reglamento, el Prospecto, la ficha técnica, el extracto de cuenta (cuando a ello haya lugar dependiendo del mecanismo de distribución) y el informe de rendición de cuentas, así como por medio del mecanismo de reporte de información relevante cuando a ello haya lugar de acuerdo con las obligaciones del Fondo en su calidad de emisor de valores.

(b) El Reglamento, el Prospecto y la ficha técnica deberán estar a disposición del Inversionista al momento vincularse al Fondo y deben estar permanentemente en las instalaciones de la Sociedad Administradora y en la red de oficinas de servicio al público de las entidades con las que hubiere celebrado contratos de uso de red de oficinas o corresponsalía o por medio de la página web de la Sociedad Administradora www.btgpactual.com.co. Igualmente podrá estar disponible en las oficinas de los distribuidores del Fondo cuando los canales de distribución por ellos administrados así lo prevean y permitan.

11. 03 Extracto de cuenta.

Exclusivamente cuando ello aplique de acuerdo con el mecanismo de distribución mediante el cual se vinculó el Inversionista al Fondo, la Sociedad Administradora deberá enviar a cada Inversionista, por lo menos dentro del mes siguiente a la finalización de cada trimestre calendario, un extracto que deberá contener el movimiento de la cuenta del Inversionista en Pesos y Unidades de Participación. El contenido del extracto se ajustará a lo establecido en la Circular Externa 029 de la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier norma que la modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo. El envío del extracto de cuenta podrá realizarse a través de terceros, incluyendo los distribuidores especializados, entidades con que se hayan suscrito contratos de uso de red o corresponsalía, colocadores o intermediarios del mercado de

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

valores, Deceval, entre otros, según los mismos apliquen de acuerdo con el mecanismo de distribución mediante el cual se haya vinculado el Inversionista al Fondo.

11. 04 Informe de rendición de cuentas.

(a) La Sociedad Administradora elaborará y mantendrá a disposición de los Inversionistas, un informe detallado sobre las actividades del Fondo, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre. Dicha información, deberá ser publicada por la respectiva Sociedad Administradora a más tardar, dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a la fecha del respectivo corte. Este informe se publicará en la página web de la Sociedad Administradora www.btgpactual.com.co.

(b) El contenido del informe de rendición de cuentas se ajustará a lo establecido en la Circular Externa 029 de la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier norma que la modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo.

(c) La Sociedad Administradora elaborará un único informe para el Fondo.

11. 05 Ficha técnica.

La Sociedad Administradora implementará la ficha técnica de conformidad con la Circular Externa 029 de la Superintendencia Financiera de Colombia o cualquier norma que la modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo. La ficha técnica tendrá una periodicidad mensual y será publicada dentro de los primeros cinco (5) Días Hábiles siguientes al corte del mes anterior.

11. 06 Sitio de internet.

La información relacionada con el Fondo estará disponible en el sitio de internet de la Sociedad Administradora www.btgpactual.com.co

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 12. LIQUIDACIÓN.

12. 01 Causales de disolución y liquidación del Fondo.

Son causales de disolución y liquidación del Fondo las siguientes:

- (a) El vencimiento del término de duración del Fondo.
- (b) La decisión válida de la Asamblea de Inversionistas de liquidar el Fondo adoptada con sujeción al quorum y mayorías especiales señaladas en la Sección 10. 04(d)(iii) del presente Reglamento.
- (c) La decisión motivada técnica y económicamente de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de liquidar el Fondo en su integralidad.
- (d) Cualquier hecho o situación que ponga a la Sociedad Administradora en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social.
- (e) Cuando el patrimonio del Fondo esté por debajo del Monto Mínimo establecido para iniciar operaciones, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 3.1.1.3.5 del Decreto 2555 de 2010.
- (f) La toma de posesión sobre la Sociedad Administradora.
- (g) No cumplir con lo establecido en el Artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010. Esta causal podrá ser enervada durante un periodo máximo de dos (2) meses.
- (h) El no reemplazo del Gestor Externo en condiciones que aseguren la normal continuidad del Fondo, cuando a ello haya lugar en los términos del presente Reglamento.
- (i) La renuncia de la Sociedad Administradora sin que la misma sea reemplazada en los términos del Reglamento.
- (j) Cuando por eventos de fuerza mayor asociados a la Sociedad Administradora o al Fondo, no sea posible continuar con las operaciones del Fondo.

Parágrafo Primero. Las causales previstas en los numerales (e) a (h) de la presente Sección sólo serán aplicables después de seis (6) meses de que el Fondo entre en operaciones.

Parágrafo Segundo. Cuando se presente alguna de las causales de liquidación previstas anteriormente, la Sociedad Administradora deberá comunicarla inmediatamente a la Superintendencia Financiera de Colombia. A los Inversionistas se les comunicará el acaecimiento de la causal de liquidación del Fondo por los medios previstos en este Reglamento. Estas comunicaciones deberán realizarse a más tardar al día siguiente de la ocurrencia de la causal.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

12. 02 Procedimiento de liquidación.

La liquidación del Fondo se ajustará al siguiente procedimiento:

(a) A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de liquidación y mientras ésta subsista, el Fondo no podrá constituir nuevas participaciones ni atender redenciones. Adicionalmente, cuando haya lugar, se suspenderá la negociación de los valores emitidos por el Fondo, hasta que se enerve la causal.

(b) Cuando la causal de liquidación sea distinta de las previstas en los literales (a) y (b) de la Sección 12. 01 (*Causales de disolución y liquidación del Fondo*) anterior, la Sociedad Administradora procederá a convocar a la Asamblea de Inversionistas que deberá celebrarse entre los cinco (5) y diez (10) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación de la noticia de liquidación.

(c) En caso de que esta Asamblea de Inversionistas no se realizare por falta del quórum previsto para el efecto, se citará nuevamente para celebrarse entre los tres (3) y seis (6) días calendario siguientes a la fecha de la Asamblea de Inversionistas fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum.

(d) En el evento en que la liquidación haya ocurrido con base en las causales previstas en los literales (c) y (d) de la Sección 12. 01 (*Causales de disolución y liquidación del Fondo*) anterior, la Asamblea de Inversionistas podrá decidir si entrega la administración del Fondo a otra sociedad legalmente habilitada para administrar fondos de inversión colectiva, evento en el cual sólo se considerará enervada la respectiva causal de liquidación cuando la nueva sociedad administradora de fondos de inversión colectiva designada acepte realizar la administración del Fondo.

(e) En este último caso, la Asamblea de Inversionistas deberá establecer las fechas y condiciones en las que se realizará el traspaso del Fondo al administrador seleccionado.

(f) En el evento en que la liquidación haya ocurrido con base en la causal prevista en el literal (h) de la Sección 12. 01 (*Causales de disolución y liquidación del Fondo*) anterior, la Sociedad Administradora deberá conseguir un gestor externo para administrar el Fondo, evento en el cual sólo se considerará enervada la respectiva causal de liquidación cuando el nuevo gestor externo designado por la Sociedad Administradora acepte realizar la gestión del Fondo.

(g) Acaecida la causal de liquidación, si la misma no es enervada la Asamblea de Inversionistas deberá decidir si la Sociedad Administradora desarrollará el proceso de liquidación o si se designará un liquidador especial. En caso de que la Asamblea de Inversionistas no designe liquidador especial, se entenderá que la Sociedad Administradora adelantará la liquidación.

(h) El liquidador deberá obrar con el mismo grado de diligencia, habilidad y cuidado razonables que los exigidos para la Sociedad Administradora en el Decreto 2555 de 2010.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(i) El liquidador procederá inmediatamente a liquidar todas las inversiones que constituyan el portafolio del Fondo, en el plazo inferior a doce (12) meses.

(j) Vencido este término, si existieren activos cuya realización no hubiere sido posible, la Asamblea de Inversionistas deberá reunirse en un lapso no mayor a cuatro (4) meses, con el fin de evaluar el informe detallado que deberá presentar el liquidador sobre las gestiones realizadas hasta la fecha, y podrá:

(i) Otorgar el plazo adicional que estime conveniente para que el liquidador continúe con la gestión de liquidación de las inversiones pendientes, en cuyo caso deberá acordar las fechas en que el liquidador presentará a los Inversionistas de forma individual y/o a la Asamblea de Inversionistas, informes sobre su gestión. La Asamblea de Inversionistas podrá prorrogar hasta por un (1) año el plazo adicional inicialmente otorgado en el evento en que los activos no se hayan podido liquidar en dicho plazo adicional inicial y, en todo caso, mediando informe detallado del liquidador sobre las gestiones realizadas;

(ii) Solicitar al liquidador que los activos sean entregados en pago a los Inversionistas en proporción a sus participaciones. Para realizar esta solicitud, la Asamblea de Inversionistas podrá reunirse en cualquier tiempo;

(iii) Tomar las decisiones que considere pertinentes para lograr la liquidación de las inversiones y la adecuada protección de los derechos de los Inversionistas.

(k) Una vez liquidadas todas las inversiones se procederá de inmediato a cancelar a los Inversionistas las participaciones, en un término no mayor de quince (15) Días Hábiles siguientes al vencimiento del plazo inferior a doce (12) meses, según lo previsto en el literal (i) anterior.

(l) Si vencido el período máximo de pago de las participaciones existieren sumas pendientes de retiro a favor de los Inversionistas, se seguirá el siguiente procedimiento:

(i) Si el Inversionista ha informado a la Sociedad Administradora, por medio escrito, una cuenta bancaria para realizar depósitos o pagos, el liquidador deberá consignar el valor pendiente de retiro en dicha cuenta;

(ii) De no ser posible la consignación a que hace referencia el literal anterior, y en caso de que el Inversionista haya señalado e identificado, por medio escrito, un mandatario para el pago o un beneficiario, el liquidador realizará el pago de los Aportes pendientes de retiro a dicha persona, y

(iii) Ante la imposibilidad de realizar el pago de conformidad con alguno de los numerales anteriores, se dará aplicación al artículo 249 del Código de Comercio.

(m) Una vez el Fondo entre en proceso de liquidación, se deberá suspender la negociación de los valores emitidos por ésta, para lo cual la Sociedad Administradora informará

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

de manera inmediata a la Superintendencia Financiera de Colombia y a la BVC o sistemas de negociación en los que se encuentren inscritos.

(n) Una vez producido el informe de finalización de actividades, la Superintendencia Financiera de Colombia procederá a cancelar la inscripción de dichos valores en el Registro Nacional de Valores e Emisores, RNVE.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 13. FUSION Y CESION.

13.01 Procedimiento para la fusión

El Fondo podrá fusionarse con otro u otros fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado o compartimentos de fondos de capital privado siempre que se adelante el siguiente procedimiento:

- (a) Elaboración del proyecto de fusión con la siguiente información:
 - (i) Los datos financieros y económicos de cada uno de los fondos de inversión colectiva objeto de la fusión, con sus respectivos soportes, y
 - (ii) Un anexo explicativo sobre los mecanismos que se utilizarán para nivelar el valor de la unidad de los fondos de inversión colectiva a fusionar, incluyendo la relación de intercambio.
- (b) Aprobación del proyecto de fusión por el Comité de Inversiones de fondos de inversión colectiva o capital privado involucrados.
- (c) Aprobación del proyecto de fusión por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de los fondos de inversión colectiva o capital privado involucrados.
- (d) Una vez aprobado el compromiso, se deberá realizar la publicación en un diario de amplia circulación nacional del resumen del compromiso de fusión. El diario de amplia circular nacional será informado a los Inversionistas del Fondo a través del sitio web de la Sociedad Administradora en todo momento.
- (e) Se deberá convocar a la Asamblea de Inversionistas mediante una comunicación escrita acompañada del compromiso de fusión. La Asamblea de Inversionistas deberá realizarse luego de transcurridos quince (15) días hábiles al envío de la comunicación a los Inversionistas. Para la realización de la Asamblea de Inversionistas, serán aplicables las normas previstas para la asamblea general de accionistas establecidas en la legislación mercantil en lo que resulte aplicable.

Los Inversionistas que no estén de acuerdo con el compromiso de fusión o los que no asistan a la Asamblea de Inversionistas en la que se decida la fusión podrán ejercer el derecho de solicitar la redención de sus participaciones consagrado en el inciso tercero del artículo 3.1.1.9.6 del Decreto 2555 de 2010, en cuyo caso, el término de un (1) mes se contará desde el día de la celebración de la Asamblea de Inversionistas.
- (f) Una vez aprobado el compromiso de fusión por las asambleas de inversionistas, se informará a la Superintendencia Financiera de Colombia de dicho compromiso, mediante comunicación escrita a la cual se deberá anexar el proyecto de fusión aprobado y las actas resultantes de las asambleas y reuniones de juntas directivas.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Parágrafo. El procedimiento establecido en la presente Sección deberá ser aplicado en todos los casos de cambio de la Sociedad Administradora en que no medie la decisión de los Inversionistas.

13.02 Procedimiento para la cesión

La Sociedad Administradora, por decisión de su Junta Directiva, podrá ceder la administración del Fondo a otra sociedad administradora legalmente autorizada para tal fin, independientemente de su naturaleza jurídica, y con sujeción a las reglas que se indican a continuación:

- (a) La cesión deberá ser autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- (b) El cesionario debe anexar a la solicitud de autorización la documentación a que se refieren los numerales 3, 5 y 6 del Artículo 3.1.1.3.2 del Decreto 2555 de 2010.
- (c) El cedente y el cesionario podrán tener naturaleza jurídica distinta.
- (d) Autorizada la cesión por la Superintendencia Financiera de Colombia, deberá informarse a los inversionistas participantes, en la forma prevista en el Artículo 3.1.1.9.6 del Decreto 2555 de 2010 para las modificaciones al Reglamento.
- (e) Los Inversionistas participantes deberán expresar su rechazo o aceptación dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de publicación del aviso de cesión. De no recibirse respuesta dentro del término fijado se entenderá aceptada la cesión. Los Inversionistas que manifiesten su desacuerdo con la cesión podrán solicitar ejercer el derecho de solicitar la redención de sus participaciones consagrado en el inciso tercero del Artículo 3.1.1.9.6 del Decreto 2555 de 2010, sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 14. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y DERECHO DE RETIRO.

(a) Las reformas al presente Reglamento deberán ser aprobadas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora y enviadas a la Superintendencia Financiera de Colombia de forma previa a su entrada en vigencia, la cual podrá solicitar en cualquier tiempo los ajustes que estime necesarios. Estas reformas deberán ser comunicadas en todos los casos en la página de Internet de la Sociedad Administradora www.btgpactual.com.co.

(b) Cuando dichas reformas impliquen modificaciones o afectación de los derechos económicos de los Inversionistas, deberán ser previamente aprobadas por el Gestor Externo y por la Superintendencia Financiera de Colombia y deberán ser informadas a los Inversionistas afectados mediante una publicación un diario de amplia circulación nacional así como mediante el envío de una comunicación dirigida a cada uno de éstos al correo electrónico registrado, indicando las reformas que serán realizadas y la posibilidad que tienen de retirarse del Fondo en caso que estén en desacuerdo con las modificaciones. El diario de amplia circulación nacional será informado a los Inversionistas del Fondo a través del sitio web de la Sociedad Administradora en todo momento.

(c) Los Inversionistas que formalmente manifiesten a la Sociedad Administradora su deseo de ejercer el derecho de retiro consagrado en el inciso anterior, podrán solicitar la redención de sus Unidades de Participación, sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo. Este derecho podrá ejercerse en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha del recibo efectivo de la comunicación que se debe dirigir al Inversionista.

(d) Los cambios que impliquen modificaciones a los derechos económicos de los Inversionistas, sólo serán oponibles a dichos Inversionistas una vez se cumpla el término de un (1) mes a que hace referencia la presente Sección.

(e) Los cambios al presente Reglamento que afecten los derechos del Gestor Externo y/o la Sociedad Administradora, en especial su remuneración o su remoción con justa causa, deberán ser aprobados por la Sociedad Administradora o el Gestor Externo, según corresponda, antes de su envío a la Superintendencia Financiera de Colombia.

(f) La creación y adición de nuevas Clases de Inversionistas no se considerará una modificación que afecta los derechos económicos de los Inversionistas existentes en el Fondo. Por lo tanto, para la creación de nuevas Clases de Inversionistas tan sólo se necesitará la aprobación previa del Gestor Externo y cumplir las condiciones establecidas en el literal (a) de la presente Sección.

Parágrafo. Cuando se realicen reformas y modificaciones que afecten los derechos económicos de los Inversionistas de sólo una o varias Clases de Inversionistas, se aplicará lo descrito en la presente Sección sobre el derecho de retiro, tan sólo para los Inversionistas de las Clases de Inversionistas afectadas. Los Inversionistas pertenecientes a Clases de Inversionistas cuyos derechos económicos no han sido afectados no podrán invocar esta Sección para ejercer el derecho de retiro.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Capítulo 15. CONFLICTOS DE INTERÉS.

15. 01 Conflictos de interés.

(a) La Sociedad Administradora y el Gestor Externo cuenta cada uno de ellos con un código de conducta (*manual de compliance*), que teniendo en cuenta las normas colombianas sobre buen gobierno corporativo, tiene por objetivo preservar, mantener y promulgar la confianza del público en la compañía, estableciendo la integridad, la ética empresarial y el respeto de los derechos de los grupos de interés. Dichos códigos de conducta (*manual de compliance*) serán modificados, en caso de ser necesario, con el fin de incluir en lo pertinente las políticas adicionales que exija la administración y gestión del Fondo.

(b) En Colombia, las reglas sobre buenas prácticas societarias fueron consagradas desde un comienzo por el Código de Comercio, pero la noción de gobierno corporativo y su marco regulatorio fueron desarrollados principalmente a partir de las Leyes 222 de 1995, 446 de 1998, 510 de 1999, Circular Externa 028 de 2007 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y la Ley 964 de 2005, o cualquier norma que las modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo.

(c) La Sociedad Administradora garantiza el buen gobierno en sus actividades cotidianas, a través de las diferentes estructuras corporativas que la dirigen y administran, estableciendo funciones para cada órgano y sus principales instancias. Además, las responsabilidades y compromisos asumidos por los diferentes órganos de dirección y administración social, que son la asamblea general de accionistas, la Junta Directiva y el CEO de la Sociedad Administradora, que por virtud de la ley y de los estatutos sociales, les corresponde fijar las directrices de su gestión social.

(d) Los Miembros del Comité de Inversiones deberán cumplir con las políticas en cuanto a conflictos de interés establecidos en el Manual del Comité de Inversiones que regula este Fondo.

15. 02 Comité de Transparencia

Sin perjuicio de las responsabilidades de la Sociedad Administradora, del Gestor Externo y del Comité de Inversiones previstas en la regulación vigente y en el presente Reglamento, el Comité de Transparencia es el órgano del Fondo facultado para dar concepto favorable o no favorable a las condiciones y mecanismos que se hayan definido y aprobado por parte del órgano o instancia respectiva para administrar y resolver los conflictos de interés a los que se hace referencia en la presente Sección y que se presente en relación con el Gestor Externo, la Sociedad Administradora y/o sus Afiliadas, de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento y la regulación aplicable. Ante la ocurrencia de un conflicto de interés, a los que se hace referencia en la presente Sección, en relación con el Gestor Externo, la Sociedad Administradora y/o sus Afiliadas que le sea presentado, el Comité de Transparencia podrá dar su concepto favorable o no favorable a los mecanismos de administración del mismo, propuestos, definidos y aprobados por la Sociedad Administradora y/o por el Gestor Externo y/o por el Comité de Inversiones, según sea el caso. En caso de no contar con el concepto favorable del Comité de Transparencia, el Gestor Externo, la Sociedad Administradora y/o Afiliada, según sea

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

el caso, deberán abstenerse de actuar, en relación con la transacción o negocio en situación de conflicto de interés que haya sido puesto a su consideración.

LA EXISTENCIA DEL COMITÉ DE TRANSPARENCIA (I) NO EXONERA AL GESTOR EXTERNO, AL COMITÉ DE INVERSIONES Y/O A LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE CUMPLIR CON LAS DISPOSICIONES SOBRE CONFLICTOS DE INTERESES CONTENIDAS EN EL REGLAMENTO, EN LA REGULACIÓN APLICABLE Y EN SUS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS INTERNOS, (II) NI PODRÁ INTERPRETARSE, EN CUALQUIER CASO, COMO QUE EL COMITÉ DE TRANSPARENCIA HAYA SIDO EL ÓRGANO ENCARGADO DE TOMAR CUALQUIER DECISIÓN DE INVERSIÓN Y/O DE CONTRATACIÓN POR PARTE DEL FONDO.

(a) *Composición y designación.* El Comité de Transparencia estará conformado por tres (3) miembros principales, personas naturales, nombrados por la Asamblea de Inversionistas, los cuales serán independientes del Gestor Externo y la Sociedad Administradora. Para efectos del criterio de independencia se tendrá en cuenta lo establecido en el párrafo segundo del Artículo 44 de la Ley 964 de 2005 o cualquier norma que lo modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo. El Comité de Transparencia será elegido por la Asamblea de Inversionistas para períodos de dos (2) años, pudiendo sus miembros ser reelegidos indefinidamente. Ningún miembro del Comité de Transparencia podrá delegar sus funciones en terceros. El Gestor Externo, la Sociedad Administradora o las Afiliadas que tengan la calidad de Inversionistas, tendrán voz pero no voto en la elección de los miembros del Comité de Transparencia. La Sociedad Administradora y el Gestor Externo podrán asistir a las reuniones del Comité de Transparencia con voz pero sin voto.

(b) *Elección.* La elección de los miembros del Comité de Transparencia la realizará la Asamblea de Inversionistas, mediante elección por el sistema de cociente electoral, de listas que presenten los Inversionistas.

(c) *Suplencias.* La Asamblea de Inversionistas nombrará hasta tres (3) miembros suplentes del Comité de Transparencia, los cuales podrán ser suplentes personales o numéricos. Dichos miembros suplentes deberán también tener la calidad de independientes en relación con el Gestor Externo y la Sociedad Administradora.

(d) *Comité de Transparencia provisional.* Con anterioridad a la primera reunión de Asamblea de Inversionistas, la Sociedad Administradora designará provisionalmente a los miembros del Comité de Transparencia, quienes ejercerán sus funciones hasta cuando se celebre la Asamblea de Inversionistas del Fondo la cual podrá ratificar o modificar a los miembros designados con anterioridad. En todo caso, los miembros así nombrados deberán cumplir con el criterio de independencia señalado en la Sección 15.02(a) anterior.

(e) *Convocatoria y reuniones.* Las reuniones del Comité de Transparencia serán convocadas por el Gestor Externo cuando la intervención del Comité de Transparencia sea requerida de acuerdo con lo dispuesto en el presente Reglamento. Para tal efecto el Gestor Externo podrá instruir a la Sociedad Administradora para que realice la respectiva citación. En todo caso, la Sociedad Administradora, el Comité de Inversiones o Inversionistas que representen más de veinticinco por ciento (25%) de las Unidades de Participación en que se haya dividido el Fondo

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

podrán solicitar convocar al Comité de Transparencia cuando consideren que se requiera intervención del mismo de acuerdo con los términos del presente Reglamento. En el caso del Comité de Inversiones o los Inversionistas, los mismos solicitarán a la Sociedad Administradora que realice la respectiva citación. De las reuniones efectivamente realizadas se deberá elaborar un acta que contenga toda la información relevante de la reunión en los términos y con el contenido que se indica en los Artículos 189 y 431 del Código de Comercio.

(f) *Funciones.* Corresponde al Comité de Transparencia:

(i) Darse y aprobar su propio reglamento de funcionamiento de acuerdo con las funciones que le han sido atribuidas en el presente Reglamento.

(ii) Dar concepto favorable o no favorable a las condiciones y mecanismos que se hayan definido y aprobado por parte del órgano o instancia respectiva para administrar y resolver cualquier conflicto de interés a los que se hace referencia en la presente Sección y que se presente en relación con el Gestor Externo, la Sociedad Administradora y/o sus Afiliadas, de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento y la regulación aplicable, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes:

(1) Los Aportes en Especie realizados por el Gestor Externo, por Afiliadas y/o por los demás tipos de personas naturales o jurídicas señaladas en el párrafo del Artículo 3.5.1.1.5 de conformidad con lo previsto en la Sección 3.08(c) del presente Reglamento.

(2) Los Aportes en Especie realizados por vehículos de inversión respecto de los cuales la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o Afiliadas desempeñen la actividad de gestión de inversiones de conformidad con lo señalado en la Sección 3.08(c) del presente Reglamento.

(3) La contratación de servicios o actividades, diferentes a las actividades de gestión y administración remuneradas bajo el presente Reglamento, con el Gestor Externo, la Sociedad Administradora o Afiliadas.

(4) Las Modificaciones a las condiciones económicas de los contratos de servicios, diferentes a las actividades de gestión y administración remuneradas bajo el presente Reglamento, que haya realizado el Fondo con el Gestor Externo, la Sociedad Administradora o Afiliadas. Lo anterior no aplica al contrato suscrito entre el Fondo y el Gestor Externo en virtud del cual desempeñará la actividad de gestión de inversiones en los términos previstos en el presente Reglamento.

(5) La realización de co-inversiones con la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o Afiliadas.

(6) La realización de co-inversiones con vehículos de inversión respecto de los cuales la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o Afiliadas

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

desempeñen la actividad de gestión de inversiones.

(7) La celebración de operaciones de endeudamiento para el Fondo directa o indirectamente con Afiliadas. Caso en el cual el monto del crédito nunca podrá ser superior al diez por ciento (10%) de los activos del Fondo

(iii) El Comité de Transparencia velará porque los tipos de transacciones mencionados en los numerales (1), (2), (3), (4), (5) (6) y (7) anteriores (y en cualquier otra transacción o negocio que sea de su conocimiento de acuerdo con el presente Reglamento) se realicen en condiciones razonables de mercado y se salvaguarden los intereses de los Inversionistas.

(iv) Las demás señaladas en el presente Reglamento.

(g) *Quorum y mayorías:* El quórum deliberatorio para la toma de decisiones del Comité de Transparencia será de tres (3) miembros, las decisiones se tomarán por unanimidad de dichos miembros.

(h) *Confidencialidad.* Los miembros del Comité de Transparencia están obligados a guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en razón de su cargo. Así mismo, cualquier asunto que se debata al interior del Comité de Transparencia será considerado confidencial. Esta obligación será de carácter permanente y no cesará aún si la persona deja de ser miembro del Comité de Transparencia.

(i) *Remuneración.* Los miembros del Comité de Transparencia tendrán la remuneración que determine la Asamblea de Inversionistas al momento de su elección. En todo caso, dicha remuneración no podrá superar la suma equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (3 SMLMV) por miembro por reunión. La remuneración de los miembros del Comité de Transparencia será un gasto a cargo del Fondo.

15. 03 Prevención y administración de conflictos de interés.

(a) Adicional a las situaciones generadoras de conflictos de intereses establecidas el artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010, las cuales se entienden incorporadas al presente Reglamento, se entenderá que una situación de conflicto de intereses se presenta cuando cualquier persona al tomar una decisión, al dar o dejar de dar una opinión, o, en general, al actuar o dejar de actuar, deba elegir entre: (i) el interés del Fondo o de los Inversionistas, de una parte; y (ii) sus propios intereses en forma directa o indirecta o los de otro vehículo de inversión gestionado, de la otra.

(b) Las situaciones de conflictos de intereses serán aplicables a todos los órganos del Fondo, incluyendo a la Sociedad Administradora, al Gestor Externo y al Comité de Inversiones, así como a sus miembros, representantes legales, administradores y/o empleados.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

(c) En consecuencia, ante la presencia de una situación de conflicto de intereses, la persona jurídica y/o natural inmersa en el mismo, según sea el caso, estará obligada a:

(i) Actuar de acuerdo con las políticas y lineamientos aplicables de acuerdo con lo dispuesto para el efecto en el código de conducta de la respectiva entidad.

(ii) Informar inmediatamente al Comité de Transparencia a efectos de que éste esté informado que se ha presentado dicha situación.

(iii) Informar inmediatamente al Comité de Transparencia si se trata de alguno de los tipos de conflictos de intereses señalados en la Sección 15. 02(f). En ausencia del procedimiento anterior, la Sociedad Administradora y el Gestor Externo deberán cesar toda actuación en relación con el conflicto de intereses identificado.

(iv) Informar inmediatamente a la Sociedad Administradora con el fin de que la misma verifique que dicho conflicto sea administrado de acuerdo con lo previsto en el Reglamento, las políticas y procedimientos internos aplicables a la Sociedad Administradora y/o al Gestor Externo, según sea el caso, y la regulación aplicable.

(v) 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, o de la Sociedad Administradora, el Gestor Externo o las entidades Afiliadas de estos.

(vi) 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.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Anexo 1
Criterios de Selección del Gestor Externo

La Sociedad Administradora utilizará los siguientes criterios de selección para elegir al Gestor Externo:

1. Que el Gestor Externo, sus representantes legales y/o administradores, su matriz, sus accionistas, la matriz de estos directa o indirectamente a través de sus filiales o subsidiarias, sean personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, expertas en la gestión de inversiones inmobiliarias.
2. Que el Gestor Externo, sus representantes legales y/o administradores, su matriz, sus accionistas, la matriz de estos directa o indirectamente a través de sus filiales o subsidiarias, gestionen o hayan gestionado en el pasado activos inmobiliarios por valor superior a COP \$300.000.000.000.
3. Que el Gestor Externo, sus representantes legales y/o administradores, su matriz, sus accionistas, la matriz de estos directa o indirectamente a través de sus filiales o subsidiarias, tengan experiencia local o internacional en la gestión de recursos de terceros durante los últimos cinco años.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Anexo 2 Criterios de Selección de los Miembros del Comité de Inversiones

Los miembros del Comité de Inversiones del Fondo serán personas naturales elegidas por el Gestor Externo, que cumplan con las siguientes calidades:

1. Que el candidato acredite una experiencia combinada de por lo menos siete (7) años en uno o más de los roles o actividades:
 - a. Gestión de fondos de inversión colectiva, fondos de capital privado, o en general, de inversiones
 - b. Cargos de responsabilidad directiva (primer o segundo nivel) en empresas reconocidas, tales como CEO (*chief executive officer*), CFO (*chief financial officer*), CIO (*chief investment officer*), COO (*chief operating officer*), entre otros.
 - c. Participación en juntas directivas de empresas reconocidas.
 - d. Cargos de responsabilidad en el sector público.
 - e. Banca de inversión o banca comercial.
 - f. Sector de construcción, infraestructura o inmobiliario.
 - g. Derecho.
 - h. Ingeniería, arquitectura u otros campos afines al sector inmobiliario.
 - i. En general, cargos de responsabilidad en el sector financiero, sector real o sector público que provean experiencia y herramientas para la toma de decisiones de inversión.
2. Que el candidato posea un (1) título universitario.
3. No podrán ser miembros del Comité de Inversiones quienes estén sujetos a un proceso de insolvencia.
4. Que el candidato no se encuentre en investigación penal o haya sido sancionado con sanción penal por delitos relacionados con el patrimonio económico de terceros, contra la administración y/o fe pública, o que atenten contra el mercado de valores o el orden económico o, por lavado de activos y/o financiación del terrorismo.
5. Que el candidato no haya sido sancionado con cualquiera de las sanciones previstas en los literales c), d), e), y/o f) del artículo 53 de la Ley 964 de 2005, dentro de los cinco (5) años inmediatamente anteriores a su elección.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Anexo 3
Modelo de contrato para la vinculación del Gestor Externo

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

El presente contrato de prestación de servicios (el "Contrato") se suscribe entre las siguientes partes (conjuntamente las "Partes"): (1) [●], entidad debidamente constituida bajo las leyes de la República de Colombia, constituida mediante [●] e inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el [●], con matrícula mercantil No. [●], representada legalmente por [●], mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No [●] expedida en [●], (el "Gestor Externo"); y (2) [●], entidad legalmente constituida mediante escritura pública número [●], otorgada en la notaría [●], con matrícula de registro mercantil número [●] y NIT [●], inscrita en el Registro Nacional de Agentes del Mercado de Valores y con permiso de funcionamiento conferido mediante Resolución No. [●] de la Superintendencia Financiera de Colombia ("Superintendencia Financiera"), representada legalmente por [●], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. [●] de [●], (la "Sociedad Administradora") quien actúa exclusivamente en calidad de sociedad administradora del **Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Visum Rentas Inmobiliarias** (el "Fondo").

Las palabras, términos o expresiones citadas a continuación con letra mayúscula inicial tendrán el significado que se les asigna en el presente Contrato o en el reglamento del Fondo junto a sus anexos y las modificaciones se realicen de tiempo en tiempo (el "Reglamento").

El Gestor Externo y la Sociedad Administradora han convenido celebrar el presente Contrato, el cual se regirá por las cláusulas que se insertan a continuación y, en lo no previsto en el mismo, por el Reglamento, las normas legales vigentes, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- (a) Que el Gestor Externo desea prestar sus servicios profesionales como gestor externo del Fondo, que será administrado por la Sociedad Administradora;
- (b) Que el Gestor Externo, es una sociedad cuyos accionistas, administradores, representantes y empleados son expertos en el manejo y gestión de los Activos Admisibles del Fondo, y cuentan con toda la experiencia, conocimiento técnico y capacidad administrativa para desempeñarse como el gestor externo no vigilado y desarrollar la actividad de gestión externa en los términos del Decreto 2555 de 2010;
- (c) Que el Gestor Externo cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 3.5.1.1.8 del Decreto 2555 de 2010 (el "Decreto 2555");
- (d) Que la Sociedad Administradora cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 3.1.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555;
- (e) Que la Comisión de Gestión, Comisión de Estructuración y las demás comisiones que se indiquen en el Reglamento para el Gestor Externo, serán devengadas por este por el desarrollo de la actividad de gestión, como se determinará más adelante en el presente Contrato;

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

- (f) Que la junta directiva de la Sociedad Administradora aprobó la modificación integral al Reglamento el día [●] de [●] sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes, y, por lo tanto, la entrada en vigencia de este Contrato se encuentra sometida a la condición de la entrada en vigencia de la modificación al Reglamento.
- (g) La Junta Directiva de la Sociedad Administradora por tanto en la misma sesión de aprobación el Reglamento aprobó la vinculación del Gestor Externo como gestor externo del Fondo, bajo los términos y condiciones previstos en el presente Contrato, en el Reglamento y la ley.
- (h) Que el Fondo se encuentra regulado por su correspondiente Reglamento, el cual ha sido autorizado junto con todas sus modificaciones por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con el término legal para ello.

En virtud de las anteriores consideraciones, la Sociedad Administradora en nombre y representación del Fondo y el Gestor Externo han convenido suscribir el presente Contrato el cual se registrará por las siguientes:

1. Objeto del Contrato

1.1. El objeto del presente Contrato es la prestación de servicios de gestión por parte del Gestor Externo al Fondo, con el fin de que el Gestor Externo lleve a cabo todas las actividades correspondientes a la gestión de las inversiones del Fondo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento, en el presente Contrato, en el Decreto 2555 de 2010 y en las normas aplicables.

1.2. El Gestor Externo será el único responsable por las decisiones de inversión y/o desinversión del Fondo. Asimismo, el Gestor Externo responderá por el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, en el Reglamento, y en la regulación aplicable, incluyendo el Decreto 2555 de 2010, según sea modificado, adicionado o sustituido.

2. **INCORPORACIÓN DEL REGLAMENTO EN EL CONTRATO.** Para todos los efectos, las Partes reconocen y aceptan que el Reglamento, según sea modificado de tiempo en tiempo hace parte integral del Contrato, razón por la cual las Partes se obligan a lo dispuesto en los mismos.

3. **FACULTADES, DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES DEL GESTOR EXTERNO**

3.1. El Gestor Externo tendrá los derechos y facultades establecidos (i) en el Reglamento del Fondo incluyendo, pero sin limitarse a los establecidos en la Sección 4.02(d), según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo; (ii) en el presente Contrato; y (iii) en el Decreto 2555 de 2010 y en las demás normas aplicables, según sean sustituidas, modificadas y adicionadas en cualquier momento.

3.2. El Gestor Externo tendrá las obligaciones y deberes establecidos (i) en el Reglamento del Fondo incluyendo, pero sin limitarse a los establecidos en la Sección 4.02(c), según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo; (ii) en el presente Contrato; y (iii) en el Decreto 2555 de 2010 y en las demás normas aplicables, según sean sustituidas, modificadas y adicionadas en cualquier momento.

3.3. El Gestor Externo tendrá la obligación de informar a la Sociedad Administradora la

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

ocurrencia de alguno de los siguientes hechos:

- 3.3.1. A partir de que tenga conocimiento, de su imposibilidad o incapacidad sobreviniente y definitiva para continuar cumpliendo sus obligaciones, o cualquier hecho que lo ponga en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social.
- 3.3.2. A partir de que sea notificado, o a partir de que tenga conocimiento para el caso de sus accionistas o sus representantes legales, que él, sus accionistas o sus representantes legales sean condenados judicialmente en sentencia de primera o de última instancia por la comisión de algún delito relacionado con el patrimonio económico o la administración del patrimonio de terceros, delitos contra la administración y/o fe pública, o delitos que atenten contra el mercado público de valores, el orden económico o por lavado de activos y/o la financiación del terrorismo, y para el caso de los accionistas y representantes legales.
- 3.3.3. A partir de la fecha de notificación, que un tribunal de arbitramento, o cualquier otra instancia judicial, haya dictado sentencia de primera o de última instancia que declare que ha incurrido en un incumplimiento sustancial de sus obligaciones legales y contractuales derivadas de este Reglamento y que dicho incumplimiento.
- 3.3.4. A partir de la fecha de notificación, que sea admitido a procesos de insolvencia, liquidación, reorganización, concordato o similares por el órgano competente.
- 3.3.5. A partir de la fecha que tenga conocimiento, que él o sus representantes legales aparezcan reportados en cualquiera de las Listas Sancionatorias o se encuentren vinculados a investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como la Superintendencia de Sociedades, por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo y para el caso de los representantes legales siempre y cuando éstos no sean.

3.4. El Gestor Externo tendrá la obligación de citar al Comité de Transparencia, directamente o a través de la Sociedad Administradora cuando tenga conocimiento de un eventual o potencial conflicto de interés.

3.5. Adicional a los derechos, facultades, obligaciones y deberes mencionados con anterioridad, el Gestor Externo podrá recibir poder de la Sociedad Administradora para representar al Fondo en sus derechos políticos, patrimoniales y contractuales, según corresponda.

3.6. El Gestor Externo es el responsable exclusivo del análisis, la evaluación, aprobación y ejecución de las diferentes alternativas de inversión y desinversión que pueda realizar el Fondo, de conformidad con el objetivo, la política de inversión y el perfil de riesgo del Fondo, según lo dispuesto en el Reglamento.

3.7. En el análisis, evaluación, aprobación y ejecución de inversiones o desinversiones, el Gestor Externo deberá observar diligentemente el proceso de inversión señalado en la Sección 3.06 del Reglamento.

3.8. El Gestor Externo deberá dar cumplimiento estricto a las disposiciones sobre conflictos de

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

intereses contenidas en el Reglamento, incluyendo, pero sin limitarse a las contenidas en el Capítulo 15 del Reglamento.

3.9. Las obligaciones del Gestor Externo relacionadas con este Contrato, el Reglamento y con el desarrollo de la actividad de gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Por lo tanto, la inversión efectuada en el Fondo por los Inversionistas estará expuesta a los diversos riesgos señalados en la Sección 3.10 del Reglamento, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo y puede conllevar la pérdida de todo o parte del dinero invertido por estos en el Fondo.

3.10. El Gestor Externo deberá actuar como un profesional experto y diligente en la gestión de los Activos Admisibles y deberá invertir los recursos del Fondo como lo haría un experto prudente, obrando con la habilidad y el cuidado razonables que corresponde al manejo adecuado de los recursos captados del público. El Gestor Externo solamente responderá por dolo o culpa leve por el incumplimiento de sus obligaciones.

3.11. La Sociedad Administradora será responsable por la culpa leve en la selección y escogencia del Gestor Externo, así como de su adecuada supervisión, según los términos y condiciones previstos en el Reglamento y en el Decreto 2555 de 2010 según el mismo sea sustituido, modificado y adicionado en cualquier momento.

4. COMITÉ DE INVERSIONES Y EVIDENCIA DE LA TOMA DE DECISIONES

4.1. La Junta Directiva del Gestor Externo deberá nombrar un Comité de Inversiones responsable de la aprobación de las inversiones y desinversiones en Activos Inmobiliarios, así como de la definición de los lineamientos generales de inversión de acuerdo con la política de inversión del Fondo.

4.2. Las disposiciones relativas a la composición, reuniones, quorum y mayorías del Comité de Inversiones serán las contenidas en la Sección 4.03 del Reglamento

4.3. Todas las decisiones de inversión, desinversión, lineamientos, políticas, directrices entre otros tipos de decisiones del Comité de Inversiones serán debidamente documentadas por medio de actas de las reuniones que cumplan con los requisitos establecidos en la Sección 4.03(ii) del Reglamento y lo indicado en los Artículos 189 y 431 del Código de Comercio.

5. FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

5.1. La Sociedad Administradora del Fondo tendrá los derechos y las facultades incluidas en el Contrato, en el Reglamento y en las normas aplicables, según sean sustituidas, modificadas y adicionadas.

5.2. Serán obligaciones de la Sociedad Administradora las que se encuentren previstas en el Reglamento, en este Contrato y todas aquellas previstas en las normas aplicables, específicamente, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas previstas en los artículos 3.1.3.1.2, 3.1.3.1.3, 3.1.5.1.1 y 3.3.1.1.15 del Decreto 2555 (o las normas que las sustituyan o reemplacen).

5.3. La Sociedad Administradora se obliga a mantener y elegir y/o reemplazar a un revisor fiscal que se encuentre dentro de las llamadas *Big Four* (*KPMG, E&Y, Deloitte, PWC*), para que éste obre como revisor fiscal del Fondo, de conformidad con lo establecido en la Sección 4.04 del Reglamento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

5.4. La Sociedad Administradora será responsable hasta por culpa leve en el cumplimiento de sus funciones de administración del Fondo, como experto prudente y diligente, y será responsable hasta por culpa leve en el nombramiento del Gestor Externo, así como por su adecuada supervisión de conformidad con lo previsto en la Sección 4.01 (a) (i) del Reglamento y demás normas aplicables.

6. NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES

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

6.2. Las Partes manifiestan que entienden que los Aportes entregados por los Inversionistas al Fondo, no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni para el Gestor Externo las obligaciones propias de un establecimiento de depósito 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 de los activos y de los precios de mercado de los activos que componen el portafolio del Fondo.

7. REMUNERACIÓN DEL GESTOR EXTERNO

El Gestor Externo percibirá como contraprestación por el desarrollo de la actividad de gestión la Comisión de Gestión y la Comisión de Estructuración previstas en la Sección 7. 02(b)(i) y Sección 7. 02(b)(ii) del Reglamento.

8. RELACIÓN ENTRE LAS PARTES

8.1. Los empleados del Gestor Externo estarán en todo momento bajo la dirección y control exclusivo del Gestor Externo. La relación del Gestor Externo con el Fondo y la Sociedad Administradora será la de contratista independiente y nada de lo contenido en este Contrato podrá ser interpretado como que constituye al Gestor Externo, sus empleados, funcionarios, agentes, asociados o socios, en empleados, funcionarios, agentes, asociados o socios de la Sociedad Administradora o del Fondo.

8.2. Las Partes gozan de autonomía administrativa, laboral y financiera para el desarrollo de sus respectivas actividades comerciales y por lo tanto, ninguna de las Partes tiene ni adquiere ni adquirirá relación laboral alguna con los empleados de la otra Parte que hayan sido asignados para la ejecución del presente Contrato. Todas las obligaciones presentes o futuras de las Partes con sus empleados son obligaciones exclusivas de cada Parte con sus empleados. En consecuencia, cada Parte asume total responsabilidad por el cumplimiento de las normas laborales y de seguridad social correspondientes.

9. PREVALENCIA DEL REGLAMENTO

9.1. Las Partes expresamente aceptan que los términos y condiciones establecidos en el Reglamento, primarán y prevalecerán sobre los establecidos en el presente Contrato. Cuando existan discrepancias entre el Contrato y el Reglamento, prevalecerá lo establecido en el Reglamento.

9.2. Las Partes cumplirán con todos los deberes y las obligaciones que, de acuerdo con el Reglamento, sean de su responsabilidad, a pesar de no estar incluidas expresamente en este Contrato.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

Además, tendrán todos los derechos y facultades otorgadas en el Reglamento, a pesar de no estar incluidas expresamente en este Contrato.

10. **PÓLIZA DE GESTIÓN.** El Gestor Externo de conformidad con lo establecido en el Artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555, mantendrá durante todo el tiempo de su gestión una póliza de seguro que amparará los riesgos señalados en el artículo citado.

11. **RESPONSABILIDAD.** En ningún caso existirá solidaridad ni responsabilidad conjunta entre la Sociedad Administradora y el Gestor Externo y, por lo tanto, la responsabilidad de cada Parte será analizada y atribuida de manera individual e independiente de acuerdo con los deberes y obligaciones individuales previstos en el Reglamento, en el Decreto 2555 de 2010 y en las demás normas aplicables según las mismas sean sustituidas, modificadas y adicionadas en cualquier momento

12. **REMOCIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.** Las causales de remoción de la Sociedad Administradora serán las señaladas en la Sección 4.01(f) del Reglamento. La decisión y el procedimiento aplicable para su remoción y reemplazo será el previsto en la Sección 4.01(g) del Reglamento. Las consecuencias por remoción con justa causa y sin justa causa se encuentran previstas en las Secciones 4.01(h) y Secciones 4.01(i) del Reglamento, respectivamente.

13. **REMOCIÓN DEL GESTOR EXTERNO.** Las causales para la remoción con justa causa del Gestor Externo serán las señaladas en la Sección 4.02 (g) del Reglamento. La decisión y el procedimiento aplicable para su remoción y reemplazo será el previsto en la Sección 4.02(h) del Reglamento. Las consecuencias por remoción con justa causa y sin justa causa se encuentran previstas en las Secciones 4.02(i) y Secciones 4.02(j) del Reglamento, respectivamente.

14. **LAVADO DE ACTIVOS.**

14.1. El análisis relacionado con el conocimiento de los Inversionistas, para efectos de dar cumplimiento al Sistema de la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), estará a cargo de la Sociedad Administradora. Como consecuencia, la Sociedad Administradora debe asegurarse que en su actuar se dé cumplimiento a sus políticas de *compliance*, su Manual de Políticas y Procedimientos de SARLAFT, el Reglamento y la normatividad que le sea aplicable de tiempo en tiempo.

14.2. El Gestor Externo estará obligado de acuerdo a sus manuales y políticas internas a administrar los riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo cuando en su actividad de gestión le sea aplicable.

15. **VIGENCIA Y TERMINACIÓN.** El presente Contrato entrará en vigencia en la misma fecha que entre en vigencia la modificación al Reglamento y tendrá la misma vigencia que la Duración del Fondo, incluyendo el período de su liquidación, y se terminará en cualquiera de los siguientes eventos que ocurra primero en el tiempo: (i) a partir de la fecha en que el Fondo sea liquidado de acuerdo con lo previsto en el Capítulo 12 del Reglamento; (ii) a partir de la fecha de remoción del Gestor Externo, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento; (iii) la fecha en que conste por escrito la terminación del presente Contrato por mutuo acuerdo entre las Partes; y (iv) a la fecha de la renuncia del Gestor Externo.

16. **DISPOSICIONES VARIAS.**

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

16.1. Ley Aplicable: Para todos los efectos, incluyendo todos los aspectos de interpretación, validez y cumplimiento, este Contrato se regirá, interpretará y se exigirá su cumplimiento de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

16.2. Resolución de Controversias: Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, su interpretación, validez y cumplimiento, con excepción del cobro ejecutivo de obligaciones, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, de acuerdo con las siguientes reglas:

16.2.1. El tribunal se sujetará al Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá (el "Reglamento del Centro").

16.2.2. El tribunal estará integrado por tres árbitros designados por mutuo acuerdo de las Partes. En caso en que las Partes no lleguen a un acuerdo respecto de los árbitros, éstos serán nombrados de acuerdo con el Reglamento del Centro.

16.2.3. El tribunal decidirá en derecho.

16.2.4. El idioma del arbitraje será español. La sede del arbitraje será Bogotá.

16.3. Cesión: Ni el Gestor Externo ni la Sociedad Administradora podrán ceder ninguno de sus derechos u obligaciones bajo este Contrato sin el consentimiento previo y escrito de la otra Parte.

16.4. Notificaciones: Todas las notificaciones, solicitudes, demandas y otras comunicaciones requeridas o permitidas bajo este Contrato, y las transacciones contempladas en el presente se harán por escrito y se considerarán que han sido dadas cuando (i) sean entregadas personalmente con acuse de recibo; o (ii) en el momento de la lectura de la confirmación del correo electrónico, que deberá ser enviado por el receptor directa o indirectamente si el mensaje de correo electrónico fue enviado con la opción automática de confirmación de lectura. Todas las notificaciones, solicitudes, demandas y otras comunicaciones requeridas o permitidas bajo este Contrato deberán ser dirigidas como se indica a continuación:

Al Gestor Externo:

Nombre: [●]
Dirección: [●]
Ciudad: [●]
Teléfono: [●]
Dirección Correo Electrónico: [●]

A la Sociedad Administradora:

Nombre: [●]
Dirección: [●]
Ciudad: [●]
Dirección Correo electrónico: [●]

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

16.5. **Impuestos**: Las obligaciones tributarias que se causen con ocasión del presente Contrato estarán a cargo de la Parte obligada a pagarlos conforme a la ley colombiana.

16.6. **Acuerdo total**. Este Contrato, junto al Reglamento, constituyen todo el acuerdo, contrato o convención entre las Partes respecto de los asuntos descritos en el presente Contrato. Por ende, se entienden invalidados y sin efecto cualquier negociación, acuerdo, convención o entendimiento previo que las Partes tuvieran al respecto.

16.7. **Modificaciones y divisibilidad**. Cualquier modificación, explicación o interpretación de este Contrato deberá extenderse en dos (2) ejemplares del mismo tenor y rigor suscritos por ambas Partes para ser válida y tener efectos. Si cualquier apartado o disposición de este Contrato, o la aplicación de la misma, por cualquier razón y en cualquier medida fuere declarada nula, inválida, ineficaz o sin efectos por cualquier autoridad competente, dicha declaratoria sólo afectará el apartado específico a que se refiera la decisión y, por lo tanto, las demás disposiciones contractuales de este Contrato se mantendrán válidas y con plenos efectos. El Gestor Externo y la Sociedad Administradora reemplazarán dicha disposición nula, ineficaz o sin efectos de este Contrato por una disposición válida y efectiva que logre, en la medida de lo posible, los objetivos de la disposición nula, ineficaz o sin efectos.

16.8. **Indemnidad**. El Gestor Externo se obliga a mantener indemne y a indemnizar a la Sociedad Administradora (únicamente en su calidad de Sociedad Administradora) por las sumas de dinero que sea obligada a pagar por concepto de cualquier daño material, salvo lucro cesante, derivado como consecuencia de cualquier reclamación, demanda, solicitud, costos, gastos razonables, incurridos por ésta en la defensa de situaciones relacionadas con las actividades a cargo del Gestor Externo correspondientes a la gestión de las inversiones que realice el Fondo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento, en las normas vigentes y en el presente Contrato, siempre y cuando una autoridad judicial, arbitral o administrativa haya emitido una sentencia, fallo, resolución o cualquier tipo de acto administrativo condenatorio, en firme, en contra de la Sociedad Administradora (únicamente en su calidad de Sociedad Administradora) y la misma haya actuado en cumplimiento del estándar de responsabilidad aplicable de conformidad con lo previsto en el Reglamento, en las normas vigentes y en el presente Contrato. El derecho de indemnidad aquí contemplado está sujeto a que la Sociedad Administradora, sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, filiales o representantes hayan actuado en desarrollo de sus funciones con la diligencia exigible de un experto prudente y diligente en la administración de fondos de inversión colectiva o en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con lo previsto en el Reglamento, en las normas vigentes y en el presente Contrato. De conformidad con lo previsto en el Reglamento e inclusive para efectos de la presente cláusula, las actividades a cargo del Gestor Externo correspondientes a la gestión de las inversiones que realice el Fondo son obligaciones de medio y no de resultado.

16.9. **Clausula Anti-Corrupción y anti-soborno**. El Gestor Externo se obliga a acatar las normas locales e internacionales en materia anti-soborno y anti-corrupción que le sean aplicables, según lo dispuesto en la **Sección 2.14** del Reglamento.

[SIGUEN PÁGINAS DE FIRMAS]

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.

**HOJA DE FIRMAS
CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

En constancia de lo aquí consignado lo suscriben las Partes a los [●] días del mes de [●] de [●].

Por el Gestor Externo

Nombre: [●]
Cargo: [●]
Identificación: [●]

Por la Sociedad Administradora

Nombre: [●]
Cargo: [●]
Identificación: [●]

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo y del Gestor Externo relacionadas con la administración y gestión del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni 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 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 los activos que componen el portafolio del Fondo.