

**REGLAMENTO**

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO  
FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**

## **ADVERTENCIA**

Las obligaciones de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y del GESTOR PROFESIONAL, según aplique, relacionadas con la gestión del FONDO son de medio y no de resultado. Los Aportes entregados por los INVERSIONISTAS al FONDO no son depósitos, ni generan para SOCIEDAD ADMINISTRADORA o el GESTOR PROFESIONAL las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro de dicha naturaleza. Los APORTEs en el FONDO estarán sujetos, 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 DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por el FONDO estarán inscritos en el RNVE de acuerdo con lo establecido en el presente documento, y en los términos del artículo 5.2.2.1.3 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue. Dicha inscripción no implica certificación de la SFC sobre la rentabilidad del FONDO o la seguridad de sus inversiones. La SFC advierte al potencial inversionista que un FONDO DE CAPITAL PRIVADO 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.

CAPÍTULO I. TERMINOLOGÍA .....	9
CLÁUSULA 1.1. DEFINICIONES .....	9
CAPÍTULO II. ASPECTOS GENERALES .....	20
CLÁUSULA 2.1. SOCIEDAD ADMINISTRADORA. ....	20
CLÁUSULA 2.2. FONDO DE CAPITAL PRIVADO.....	20
CLÁUSULA 2.3. DURACIÓN.....	20
CLÁUSULA 2.4. SEDE. ....	20
CLÁUSULA 2.5. DURACIÓN DE LA INVERSIÓN EN EL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.21	
2.5.1. Redención total: .....	21
2.5.2 Redención parcial y anticipada de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA... 21	
CLÁUSULA 2.6. BIENES DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. ....	22
CLÁUSULA 2.7. MONTO MÍNIMO Y MÁXIMO DE APORTES AL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. ....	23
CLÁUSULA 2.8. COMPROMISO DE INVERSIÓN.....	23
CLÁUSULA 2.9. APORTES.....	23
CLÁUSULA 2.10. PLAZO PARA EL DESEMBOLSO DE LOS APORTES. ....	23
CLÁUSULA 2.11. NÚMERO DE INVERSIONISTAS Y MONTO INDIVIDUAL DE LOS APORTES. ....	24
CLÁUSULA 2.12 APALANCAMIENTO.....	24
CLÁUSULA 2.13. TAMAÑO DEL FONDO.....	25
CLÁUSULA 2.14 ORIGEN DE LOS RECURSOS. ....	24
CAPÍTULO III. POLÍTICA DE INVERSIÓN.....	26
CLÁUSULA 3.1. ESTRUCTURA GENERAL DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. ....	26
CLÁUSULA 3.2. ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR.....	26
CLÁUSULA 3.3. LÍMITES A LA INVERSIÓN. ....	27
CLAUSULA 3.4. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y PERFIL DE RIESGO DEL FONDO .....	29
3.4.1 Políticas de inversión: .....	29
3.4.1.1 Lotes y otros bienes inmuebles. ....	29
3.4.1.2 PROYECTOS .....	30
3.4.1.3 Valores provenientes de procesos de titularización de activos inmobiliarios. ....	31
3.4.1.4 Valores provenientes de procesos de titularización de créditos hipotecarios. ....	31
3.4.1.5 Operaciones de tesorería sobre los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA ..	31
3.4.1.6 Inversiones en valores de renta fija. ....	31
3.4.1.7. Inversiones en valores del exterior .....	31
3.4.1.8. Prohibición. ....	30
3.4.2. Administración de liquidez: .....	32
3.4.2.1 Operaciones de reporto o "Repos". ....	32
3.4.2.2 Inversiones en I el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA abierto "Fiducuenta administrada por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA. ....	32
3.4.2.3 Apertura de cuentas corrientes y de ahorro. ....	32
CLÁUSULA 3.5. ESQUEMA GENERAL DEL PROCESO DE INVERSIÓN.....	33
3.5.1 Criterios de diversificación: .....	33

3.5.1.1 Diversificación por tipo de PROYECTO o ACTIVO.....	33
3.5.1.2 Diversificación por ubicación geográfica.....	33
3.5.1.3 Diversificación por sectorización urbana o rural.....	33
3.5.2 Criterios para la selección y adquisición de ACTIVOS y PROYECTOS: .....	34
3.5.2.1. Todo tipo de inmuebles.....	34
3.5.2.1.1 Estado de conservación.....	34
3.5.2.1.2 Criterios de precio.....	34
3.5.2.1.3 Criterios de valorización.....	34
3.5.2.1.4 Criterios sobre la tradición.....	34
3.5.2.2 PROYECTOS de construcción e infraestructura.....	34
3.5.3 Criterios para la enajenación, venta o desinversión de ACTIVOS o PROYECTOS: .....	35
3.5.3.1 Criterios de precio.....	35
3.5.3.2 Criterios de renta.....	35
3.5.3.3 Criterios de oportunidad.....	36
3.5.4 Políticas de arriendo: .....	36
3.5.4.1 Calificación del arrendatario.....	36
3.5.4.2 Políticas de diversificación de arrendamientos.....	36
3.5.4.3. Criterios y políticas para otros ACTIVOS y/o PROYECTOS .....	36
CLÁUSULA 3.6 LINEAMIENTOS DE ENDEUDAMIENTO .....	36
3.6.1 Valor máximo por crédito: .....	37
3.6.2 Otorgamiento de garantías: .....	37
CLÁUSULA 3.7. POLÍTICAS Y REGLAS DE EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE DEUDA .....	37
CLÁUSULA 3.8.RIESGOS DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.....	38
CLÁUSULA 3.9. PERFIL DE RIESGO .....	43
CAPÍTULO IV. CONSTITUCIÓN Y REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES .....	44
CLÁUSULA 4.1. VINCULACIÓN.....	44
CLÁUSULA 4.2. NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS.....	46
CLÁUSULA 4.3. REPRESENTACIÓN DE LOS APORTES.....	46
CLÁUSULA 4.4. SOLICITUDES DE CAPITAL.....	46
CLÁUSULA 4.5. INCUMPLIMIENTO EN EL COMPROMISO DE INVERSIÓN.....	47
CLÁUSULA 4.6. SANCIONES.....	47
CLÁUSULA 4.7. DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA .....	48
CLÁUSULA 4.7.2 Desmaterialización de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA .	48
CLÁUSULA 4.7.3 VALOR INICIAL Y DE SUSCRIPCIÓN.....	48
CLÁUSULA 4.7.4 Calificación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.....	49
CLÁUSULA 4.7.5 LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA ..49 RNVE y bolsa de valores donde estarán inscritos los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.....	50
CLÁUSULA 4.7.7 Plazo .....	50
CLÁUSULA 4.7.8 Rentabilidad .....	50
CLÁUSULA 4.7.9 Rendimiento.....	50
CLÁUSULA 4.7.10 Distribución de los RENDIMIENTOS.....	51
CLÁUSULA 4.7.11 Periodo de los Rendimientos.....	51

CLÁUSULA 4.7.12 Periodicidad de Pago de los Rendimientos .....	51
CLÁUSULA 4.7.13 Entrega de los recursos al momento de la liquidación	
CLÁUSULA 4.7.14 Lugar, Fecha y Forma de Pago .....	52
CLÁUSULA 4.7.15 Destinación de los RECURSOS .....	52
CLÁUSULA 4.7.16 Otras características de los Valores de Participación Inmobiliaria .....	52
CLÁUSULA 4.7.17 Reglas especiales para la suscripción de nuevos VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a los INVERSIONISTAS .....	52
<b>CAPÍTULO V. VALORACIÓN .....</b>	<b>55</b>
CLÁUSULA 5.1 MÉTODO DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS .....	55
CLÁUSULA 5.2. VALORACIÓN DE LOS OTROS ACTIVOS .....	56
CLÁUSULA 5.3. VALORACIÓN DE LOS INGRESOS .....	56
CLÁUSULA 5.4 VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN E INFRAESTRUCTURA.....	56
CLÁUSULA 5.5 PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA VALORACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA .....	56
CLÁUSULA 5.6 MÉTODO DE VALORACIÓN DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA .....	57
CLÁUSULA 5.7 AVISOS A LOS INVERSIONISTAS.....	57
<b>CAPÍTULO VI. GASTOS Y COMISIONES A CARGO DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA 58</b>	
CLÁUSULA 6.1. GASTOS A CARGO DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. ....	58
CLÁUSULA 6.2. CUENTA DE RECAUDO.....	60
CLÁUSULA 6.3 COMPENSACION.....	60
CLÁUSULA 6.4. OPERACIONES DE TESORERIA.....	56
CLÁUSULA 6.5 PROVISION DE ARRENDAMIENTOS.....	61
CLÁUSULA 6.6 COMISIONES.....	62
6.6.1 Remuneración de LA FIDUCIARIA.....	62
6.6.2 Remuneración de los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES .....	62
6.6.3 Remuneración del Administrador de los Valores.....	63
6.6.4 Remuneración de la Fuerza de Ventas .....	63
<b>CAPÍTULO VII. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA .....</b>	<b>64</b>
CLÁUSULA 7.1. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	64
CLÁUSULA 7.2. FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA. 64	
7.2.1. Facultades y derechos.....	64
7.2.2 Obligaciones de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA .....	66
7.2.3 Naturaleza de las obligaciones de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	70
CLÁUSULA 7.3 RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA FIDUCIARIA: .....	70
CLÁUSULA 7.4 REMOCIÓN. ....	71
La SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá ser removida por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS de conformidad con lo establecido a continuación.....	71
7.4.1 Causales de Remoción de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA. ....	71
CLÁUSULA 7.5. RENUNCIA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA .....	73
CLÁUSULA 7.6 REEMPLAZO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	73

CLÁUSULA 7.7 PERSONAS CLAVE DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y OCURRENCIA DE JUSTA CAUSA PARA LA TERMINACIÓN.....	74
CAPÍTULO VIII. DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA FIDUCIARIA .....	76
CLÁUSULA 8.1. OBLIGACIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	76
<b>CAPÍTULO IX. DEL GERENTE .....</b>	<b>78</b>
CLÁUSULA 9.1 CALIDADES PERSONALES .....	78
CLÁUSULA 9.2 FUNCIONES .....	79
CLÁUSULA 9.3 REMOCIÓN .....	81
CAPÍTULO X. DEL COMITÉ DE INVERSIONES .....	82
CLÁUSULA 10.1 DESIGNACIÓN .....	82
CLÁUSULA 10.2 REMOCIÓN .....	83
CLÁUSULA 10.3 REGLAS DE FUNCIONAMIENTO.....	84
CLÁUSULA 10.4 FUNCIONES DEL COMITÉ DE INVERSIONES .....	84
CAPÍTULO XI. ADMINISTRADOR(ES) INMOBILIARIO(S).....	87
CLÁUSULA 11.1 FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO .....	87
CLÁUSULA 11.2 CALIDADES DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO.....	89
CLÁUSULA 11.3 REMOCIÓN Y REEMPLAZO DE LOS ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS .....	90
CAPÍTULO XII. ADMINISTRADOR DE LOS VALORES .....	91
CLÁUSULA 12.1 REGISTRAR EL MACROTÍTULO REPRESENTATIVO DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA .....	91
CLÁUSULA 12.2 REGISTRAR Y ANOTAR EN CUENTA OTRA INFORMACIÓN .....	91
CLÁUSULA 12.3 COBRAR AL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA LOS DERECHOS PATRIMONIALES .....	91
CLÁUSULA 12.4 REMITIR INFORMES AL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA .....	92
CLÁUSULA 12.5 OBLIGACIONES SEÑALADAS EN EL DECRETO 2555 DE 2010 .....	92
CLÁUSULA 12.6 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN .....	94
CLÁUSULA 12.7 LIBRO DE REGISTRO DE INVERSIONISTAS .....	94
CLÁUSULA 12.9 CUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE CONTROL DEL LAVADO DE ACTIVOS.....	95
CLÁUSULA 12.10 CUSTODIA DE VALORES Y OTROS ACTIVOS UBICADOS EN EL EXTERIOR .....	95
<b>CAPÍTULO XIII. FUERZA DE VENTAS.....</b>	<b>97</b>
CLÁUSULA 13.1 OBLIGACIONES DE LA FUERZA DE VENTAS .....	97
CLÁUSULA 13.2 OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA RESPECTO DE LA FUERZA DE VENTAS.....	97
<b>CAPÍTULO XIV. DE LOS INVERSIONISTAS .....</b>	<b>99</b>
CLÁUSULA 14.1. FONDOS DE PENSIONES Y DE CESANTÍAS. ....	99
CLÁUSULA 14. 2 PERSONAS NATURALES. ....	99
CLÁUSULA 14. 3 PERSONAS JURÍDICAS COLOMBIANAS O SUCURSALES DE SOCIEDADES EXTRANJERAS. ....	99
CLÁUSULA 14. 4 PERSONAS JURÍDICAS EXTRANJERAS.....	100
CLÁUSULA 14. 5 PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA. ....	100
CLÁUSULA 14. 6 PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACIÓN.....	101
14.6.1 Procedimiento para vinculación de el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE .....	101
14.6.2. Procedimiento para vinculación de los APORTANTES EN DINERO .....	101

14.6.3 Cancelación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por devolución de cheques .....	102
CLÁUSULA 14.7 DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS. ....	103
14.7.1. Derechos de los INVERSIONISTAS. ....	103
14.7.2. Obligaciones de los INVERSIONISTAS. ....	104
CLÁUSULA 14.8 DE EL (LOS) APORTANTE(S) EN ESPECIE Y DE (LOS) APORTANTE (S) EN DINERO .....	104
14.8. 1 Derechos:.....	104
14.8. 2 Obligaciones:.....	105
CLÁUSULA 14.9. ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS. ....	105
14.9.1 Objeto.....	105
14.9.2 Periodicidad y Convocatoria .....	105
14.9.3 Quórum .....	106
14.9.4 Tipo de Reunión.....	107
14.9.5 Reunión de Segunda Convocatoria .....	107
14.9.6 Funciones.....	107
14.9.7 Consulta Universal .....	109
<b>CAPÍTULO XV. COMITÉ DE VIGILANCIA .....</b>	<b>111</b>
CLÁUSULA 15.1. COMITÉ DE VIGILANCIA.....	111
CLÁUSULA 15.2. FUNCIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA. ....	111
CLÁUSULA 15.3. REUNIONES Y ACTAS. ....	113
CLÁUSULA 15.4. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. ....	114
CLÁUSULA 15.5. COMITÉ DE VIGILANCIA PROVISIONAL. ....	115
<b>CAPÍTULO XVI. REVELACIÓN DE INFORMACIÓN.....</b>	<b>116</b>
CLÁUSULA 16.1. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA RESPECTO DE LA REVELACIÓN DE INFORMACIÓN. ....	116
<b>CAPÍTULO XVII. LIQUIDACIÓN, FUSIÓN, CESIÓN Y ESCISIÓN .....</b>	<b>117</b>
CLÁUSULA 17.1 CAUSALES DE LIQUIDACIÓN. ....	117
CLÁUSULA 17. 2 COMUNICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN. ....	117
<b>CLÁUSULA 17.3 PROCESO LIQUIDATORIO .....</b>	<b>118</b>
<b>CAPÍTULO XVIII. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS .....</b>	<b>126</b>
CLÁUSULA 18.1. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.....	126
<b>CAPÍTULO XIX. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO .....</b>	<b>127</b>
CLÁUSULA 19.1. PROCEDIMIENTO PARA MODIFICAR EL REGLAMENTO.....	127
19.1.1 Por parte de los Inversionistas.....	127
19.1.2. Por parte de la Fiduciaria .....	127
<b>CAPÍTULO XX. VARIOS .....</b>	<b>128</b>
CLÁUSULA 20.1 CONTABILIDAD .....	128
CLÁUSULA 20.2 DE LOS ÓRGANOS DE CONTROL.....	128
20.2.1 Revisoría Fiscal.....	128
CLÁUSULA 20.3 SEGUROS .....	128
CLÁUSULA 20.4 NOTA ACLARATORIA.....	129
<b>CAPÍTULO XXI: CONTRATO DE LIQUIDEZ.....</b>	<b>130</b>
CLÁUSULA 21.1 CONTRATO DE LIQUIDEZ – FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA .....	130

CLÁUSULA 21.2 SEDE .....	130
CLÁUSULA 21.3 DURACIÓN.....	130
CLÁUSULA 21.4 INVERSIONISTAS.....	130
CLÁUSULA 21.5 REMUNERACIÓN AL FORMADOR DE LIQUIDEZ .....	130
CLÁUSULA 21.6 PROHIBICIONES .....	131
CLÁUSULA 21.7 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA COMO EMISOR, Y DEL FORMADOR DE LIQUIDEZ FRENTE AL CONTRATO DE LIQUIDEZ .....	131
CLÁUSULA 21.8 DISPOSICIONES LEGALES .....	131
CLAUSULA 21.9 ANEXOS .....	131
<b>ANEXO 1 SOLICITUD DE CAPITAL .....</b>	<b>132</b>
ANEXO 2 COMPROMISO DE INVERSIÓN AL FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA .....	133
<b>ANEXO 3. REGLAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS .....</b>	<b>136</b>

## CAPÍTULO I. TERMINOLOGÍA

### CLÁUSULA 1.1. DEFINICIONES.

Los términos que se utilicen con mayúscula sostenida en el presente REGLAMENTO tendrán el significado que se les asigna en esta CLÁUSULA.

Los términos que denoten singular también incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera. Los términos que no estén expresamente definidos en el presente REGLAMENTO se deberán entender en el sentido corriente y usual que ellos tienen en el lenguaje técnico correspondiente o en el natural y obvio según el uso general y común de los mismos.

**ACTIVO (S):** Es cualquier, bien mueble o inmueble, material o inmaterial, derecho real o personal, derecho de contenido económico, usufructo, prerrogativa, etc., que represente una oportunidad de inversión para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y que resulte aceptable para invertir en los términos de la Cláusula 3.2. del presente REGLAMENTO.

**ACTIVO IMPRODUCTIVO:** Serán todos aquellos ACTIVOS o PROYECTOS que no estén generando ingresos y sí gastos y costos a cargo del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

**ADMINISTRADOR INMOBILIARIO:** Las funciones del ADMINISTRADOR INMOBILIARIO serán ejercidas directamente por la FIDUCIARIA y/o por una o más personas jurídicas que ésta contrate para el efecto según las instrucciones del GERENTE bajo recomendación impartida por el COMITÉ DE INVERSIONES. El ADMINISTRADOR INMOBILIARIO cumplirá las funciones descritas en la Cláusula 11.1. del REGLAMENTO.

En el evento que la FIDUCIARIA por instrucciones del GERENTE decida contratar uno o varios ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS, éstos deberán cumplir con los requisitos establecidos en la Cláusula 11.2 del REGLAMENTO y ejercer las funciones allí establecidas y definidas en los contratos u ofertas mercantiles que se suscriban para el efecto.

**ADMINISTRADOR DE LOS VALORES:** Será el Depósito Centralizado de Valores de Colombia DECEVAL S.A., entidad domiciliada en la ciudad de Bogotá en la Carrera 10 N°. 72-33 Torre B Piso 5, quién realizará la custodia y administración de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, y será el custodio de valores del exterior en caso de requerirse.

**APORTANTE(S):** Serán tanto los APORTANTE(S) EN ESPECIE como los APORTANTE(S) EN DINERO. Cuando en el presente REGLAMENTO se haga referencia al (los) APORTANTE(S) se deberá entender que éste(os) actúa(n) como INVERSIONISTA(S) del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

**APORTANTE(S) EN ESPECIE:** Serán aquellos INVERSIONISTAS que mediante la adhesión al presente REGLAMENTO, la suscripción del COMPROMISO DE INVERSIÓN y una vez efectuado el APORTE EN ESPECIE se vinculan al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. El (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE tendrá(n) los derechos y obligaciones de los INVERSIONISTAS, así como las demás indicadas en este REGLAMENTO.

BANCOLOMBIA S.A., matriz de la FIDUCIARIA, y sus filiales y subsidiarias podrán actuar como APORTANTE(S) EN ESPECIE en igualdad de condiciones de mercado que los demás

APORTANTE(S) EN ESPECIE, previo cumplimiento de las reglas sobre administración de conflictos de interés contenidas en el Anexo 3 del presente REGLAMENTO.

**APORTANTE(S) EN DINERO:** Serán aquellos INVERSIONISTAS que mediante la adhesión al presente REGLAMENTO, la suscripción del COMPROMISO DE INVERSIÓN y el APORTE EN DINERO se vinculan al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. El (los) APORTANTE (S) EN DINERO tendrá(n) los derechos y obligaciones de los INVERSIONISTAS, así como los demás indicados en este REGLAMENTO.

**APORTES:** Serán los APORTES EN DINERO y los APORTES EN ESPECIE, que los INVERSIONISTAS transfieren al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA para su administración y para destinarlos a las INVERSIONES PERMITIDAS establecidas en el presente REGLAMENTO.

**APORTES EN DINERO:** Serán los recursos dinerarios en PESOS entregados por los INVERSIONISTAS, que deberán ser entregados mediante consignación en dinero, cheque de gerencia y/o transferencia a la cuenta que la FIDUCIARIA defina en la SOLICITUD DE CAPITAL o mediante el mecanismo que la FIDUCIARIA indique como válido para la realización de los mismos. Estos APORTES EN DINERO deberán ser notificados a la FIDUCIARIA por parte del INVERSIONISTA de conformidad con el procedimiento fijado por ésta. La FIDUCIARIA informará a la dirección registrada por el INVERSIONISTA los respectivos números de cuentas bancarias y el procedimiento para la notificación de los APORTES. En el evento de no notificar el APORTE EN DINERO de conformidad con el procedimiento establecido, no se emitirá la Constancia de Depósito de acuerdo con el procedimiento establecido por el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES y los recursos recibidos se manejarán a través de la cuenta PUC 73112, tal como se establece en el numeral 14.6.2.

Estos APORTES EN DINERO serán registrados en la contabilidad del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA como una cuenta del patrimonio.

La FIDUCIARIA considera realizado el APORTE EN DINERO una vez se haya verificado (i) la consignación y la acreditación de los recursos en la CUENTA DE RECAUDO o en la cuenta que la FIDUCIARIA indique en la SOLICITUD DE CAPITAL, o (ii) el cumplimiento del mecanismo mediante el cual se podrán efectuar los mismos y que haya sido informado en la SOLICITUD DE CAPITAL.

**APORTES EN ESPECIE:** Serán todos aquellos bienes muebles o inmuebles, corporales e incorporales, activos, usufructo, derechos fiduciarios, derechos de contenido económico, etc, que sean transferidos por el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE y/o los INVERSIONISTAS al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

Estos APORTES EN ESPECIE serán registrados en la contabilidad del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA como una cuenta de patrimonio.

Se consideran transferidos los inmuebles al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA con la entrega material de los mismos y el registro de la correspondiente escritura pública en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; la contabilización de los inmuebles se realizará en la fecha en que el FONDO tenga conocimiento del registro del acto de transferencia, mediante el certificado de tradición y libertad que expida dicha oficina. La transferencia de los demás bienes o activos aquí mencionados se efectuará según la naturaleza de los mismos.

**ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS:** La ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS la constituyen los respectivos INVERSIONISTAS, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el presente REGLAMENTO y en el artículo 3.3.8.4.2 del Decreto 2555 y cualquier norma que lo

modifique o sustituya. En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Código de Comercio previstas para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza. La ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS se reunirá en el domicilio principal de la FIDUCIARIA.

**ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS:** Siempre que el FONDO hubiere emitido BONOS, será la asamblea general de tenedores de BONOS reunida conforme a las reglas de quórum y mayorías indicadas en el presente REGLAMENTO y en el artículo 6.4.1.1.19 DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

**AVALUADOR DE LOS INMUEBLES:** Será uno o más evaluadores acreditados ante la Lonja de Propiedad Raíz, o la misma Lonja de Propiedad Raíz de una de las ciudades principales donde se encuentren ubicados los inmuebles o de la zona donde se encuentra ubicado cada uno de los inmuebles y que se encuentre inscrita en el Registro de Avaluadores (RAA).

Los avalúos de los bienes ubicados en el exterior se efectuarán a través de una firma de similares características a las mencionadas en este REGLAMENTO para el AVALUADOR DE LOS INMUEBLES. **BENEFICIARIOS:** Es entendido que serán BENEFICIARIOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA: los INVERSIONISTAS, quienes entregarán el valor total de los APORTES EN DINERO y/o APORTES EN ESPECIE, y a quienes se les entregarán los RENDIMIENTOS del mismo, previas las deducciones a que haya lugar conforme a lo establecido en el presente REGLAMENTO.

**BONOS:** Serán los instrumentos de deuda emitidos por el FONDO en el mercado de capitales nacional y/o en el exterior, una vez se observe el cumplimiento de las disposiciones del presente REGLAMENTO sobre el particular y de lo dispuesto en el Capítulo 5, Título 2, Libro 3, Parte 3 del DECRETO 2555 y las normas que lo modifiquen o lo sustituyan.

**BVC:** Será la Bolsa de Valores de Colombia S.A

**DIRECTOR CORPORATIVO DE INVERSIONES (CIO):** Es el Director Corporativo de inversiones del FONDO, cuando la SOCIEDAD ADMINISTRADORA decida crear dicho cargo.

**CIERRE DE APORTES I:** Es el día hábil en el cual el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA reunió el Monto Mínimo de Aportes, lo cual lo faculta para iniciar sus actividades, y ocurrió el día 3 de Octubre de 2008.

**CIERRE DE APORTES II:** Es el periodo comprendido entre la fecha de entrada en operación hasta dieciocho (18) meses antes del plazo establecido en la cláusula 2.3 del presente REGLAMENTO, durante el cual, La FIDUCIARIA podrá establecer plazos extraordinarios de suscripción, cuando así lo solicite el GERENTE con el concepto positivo del COMITÉ DE INVERSIONES, con fundamento en razones de conveniencia para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, tales como nuevas oportunidades de inversión, necesidades de liquidez para el desarrollo de PROYECTOS específicos o para el funcionamiento del FONDO en general o como mecanismo para dar mayor liquidez a los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, entre otros. Los plazos extraordinarios de suscripción serán determinados por el GERENTE previa aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES atendiendo a las razones por las cuales se decida hacer la respectiva suscripción extraordinaria de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.

El GERENTE con concepto previo del COMITÉ DE INVERSIONES determinará el valor al cual serán emitidos los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, con base en criterios técnicos y con la periodicidad que este determine con respecto a cada plazo extraordinario de suscripción. Esta

periodicidad podrá ser diaria, semanal, quincenal o mensual y podrá ser informada al mercado en cada plazo de suscripción. La periodicidad para el suministro de dicha información, será determinada por el GERENTE, previa recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES.

**CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA:** Es la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la SFC y modificada de tiempo en tiempo.

**CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA:** Es la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la SFC y modificada de tiempo en tiempo.

**COLOCADORES:** Será el ESTRUCTURADOR, la FIDUCIARIA, y/o cualquier tercero que la FIDUCIARIA pueda contratar para la colocación bajo cualquier modalidad de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y/o de los BONOS de que trata la Cláusula 3.7 del REGLAMENTO.

**COMITÉ DE INVERSIONES:** Será el órgano designado por la Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o por el GESTOR PROFESIONAL, según aplique en los términos establecidos en el artículo 3.3.8.2.1 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para la adquisición y liquidación de las inversiones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

**COMITÉ DE VIGILANCIA:** Es el órgano del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA que cumplirá las funciones a que se refiere el artículo 3.3.8.3.1 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, y que estará conformado por cinco (5) miembros que serán elegidos por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS. De los cinco (5) miembros por lo menos dos (2) de sus miembros serán independientes. El COMITÉ DE VIGILANCIA tendrá los derechos y facultades señaladas en este REGLAMENTO.

**COMPROMISO DE INVERSIÓN:** Es la suma de dinero en PESOS que el INVERSIONISTA se obliga irrevocable e incondicionalmente a pagar al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en los términos y condiciones establecidos en el presente REGLAMENTO y el documento de Compromiso de Inversión adjunto como Anexo 1. El valor del COMPROMISO DE INVERSIÓN determinará la proporción de: (i) la SOLICITUD DE CAPITAL a cada INVERSIONISTA y (ii) la participación de cada INVERSIONISTA en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. El COMPROMISO DE INVERSIÓN estará expresado en PESOS.

Se podrán suscribir COMPROMISOS DE INVERSIÓN hasta la fecha de CIERRE DE APORTES II de FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA así como en las demás fechas extraordinarias previstas en el presente REGLAMENTO. El compromiso de desembolso adquirido con el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en virtud de la suscripción del COMPROMISO DE INVERSIÓN podrá hacerse efectivo desde el CIERRE DE APORTES I y durante toda la vigencia del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en los términos del presente REGLAMENTO.

Los INVERSIONISTAS también podrán suscribir COMPROMISOS DE INVERSIÓN mediante la obligación irrevocable e incondicional de efectuar APORTES EN ESPECIE, cuando así lo apruebe el GERENTE con la previa aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES. Mientras dicha autorización no haya sido expedida, los INVERSIONISTAS solamente podrán participar en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA mediante APORTES EN DINERO.

**COMPROMISO MÍNIMO DE INVERSIÓN POR INVERSIONISTA:** Este valor corresponde al monto mínimo de APORTES EN DINERO y/o lo correspondiente a APORTES EN ESPECIE, que cada INVERSIONISTA deberá efectuar al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, y se establece en la suma

determinada en el artículo 3.3.2.2.3 del Decreto 2555, o cualquier norma que lo modifique, sustituya o derogue.

**CONFLICTOS DE INTERÉS:** Tendrá la definición y tratamiento que se establece en el Anexo 3 al presente REGLAMENTO.

**CONTRATOS DE INVERSIÓN:** Son los contratos de Compra-Venta, Promesa de Compra-Venta, Opción, Colaboración empresarial, arrendamiento, anticresis, usufructo, Joint Venture, Cuentas en Participación, contratos societarios, consorcio o unión temporal, alianzas estratégicas, adhesión o vinculación a contratos fiduciarios, aportes para PROYECTOS de construcción o infraestructura, entre otros, que celebrará la FIDUCIARIA en su calidad de SOCIEDAD ADMINISTRADORA por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, con el fin de realizar las INVERSIONES de los RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA siguiendo los lineamientos fijados en el presente REGLAMENTO y según las instrucciones previas y expresas del GERENTE previa recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES. Dichos contratos se podrán formalizar vía la presentación de ofertas mercantiles aceptadas con ocasión de una orden de compra o cualquier otro mecanismo legalmente permitido en Colombia o en el exterior, según aplique. El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA podrá actuar en calidad de co-inversionista en los ACTIVOS o PROYECTOS, en los que efectúe INVERSIONES.

**CONTRATO DE EXPLOTACIÓN DE LOS INMUEBLES:** Son los contratos de arrendamiento, comerciales o de vivienda, concesión, usufructo, anticresis, colaboración empresarial, alianza estratégica, Joint Venture, opción, contratos societarios, entre otros, que serán suscritos por la FIDUCIARIA en su calidad de SOCIEDAD ADMINISTRADORA por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, según las instrucciones previas y expresas del GERENTE, y mediante los cuales se aprovechará y/o explotará comercialmente los ACTIVOS y PROYECTOS, relacionados pero no limitados a bienes, ACTIVOS, PROYECTOS y demás derechos del portafolio de INVERSIONES del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Dichos contratos se podrán formalizar vía la presentación de ofertas mercantiles aceptadas con ocasión de una orden de compra o cualquier otro mecanismo legalmente permitido en Colombia o en el exterior, según aplique.

**CONTRATO DE LIQUIDEZ – “FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA”:** Será el contrato de liquidez celebrado por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA previa instrucción del GERENTE y previa decisión del COMITÉ DE INVERSIONES y aprobación del COMITÉ DE VIGILANCIA, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables en el artículo 2.9.17.1.1 y subsiguientes del DECRETO 2555 de 2010 y las demás normas y disposiciones que lo desarrollen y reglamenten. A través de este contrato se buscará otorgar liquidez a los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a través del Mercado Público de Valores Colombiano mediante la intervención del FORMADOR DE LIQUIDEZ para comprar y/o vender VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a través de la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

**CRÉDITOS:** Son las operaciones de endeudamiento (pasivos) celebradas por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a través de la FIDUCIARIA en su calidad de SOCIEDAD ADMINISTRADORA, previas instrucciones del GERENTE, con el Sistema Financiero Colombiano o del exterior, incluyendo operaciones de leasing financiero y de leasing operativo. Estas operaciones pueden ser de corto o largo plazo, en moneda nacional o en cualquier otra moneda, y en general se regirán por las políticas establecidas en el presente REGLAMENTO, previo cumplimiento de las reglas sobre administración de conflictos de interés contenidas en el Anexo 2 del presente Reglamento.

BANCOLOMBIA S.A., matriz de la FIDUCIARIA, y sus filiales o subsidiarias podrán ser quienes presten los recursos en las operaciones de endeudamiento que puede realizar el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

**CUENTA DE RECAUDO:** Será la CUENTA a la cual ingresarán los RECURSOS a los que por cualquier motivo tenga derecho el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, excepto aquellos APORTES EN DINERO que la FIDUCIARIA haya autorizado recibir en otra cuenta o mediante otro mecanismo alternativo para el pago de los APORTES, previa aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES, por razones de conveniencia u oportunidad para el FONDO.

**DECRETO 2555:** Es aquel expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores.

**DERECHO DE PREFERENCIA EN LA SUSCRIPCIÓN:** Es el derecho que tienen los INVERSIONISTAS DEL FONDO regulado en la cláusula 4.7.17 del REGLAMENTO, el cual estará vigente a partir del primero (1) de octubre de 2018.

**DÍA HÁBIL:** es cualquier día del año en el que los bancos no están autorizados u obligados por la ley para cerrar en Colombia.

**DISTRIBUCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS:** Los RENDIMIENTOS se distribuirán a los INVERSIONISTAS en forma periódica, mediante la figura de una “Distribución del Mayor Valor del Aporte” consagrada en el artículo 3.3.2.4.3 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

**DOCUMENTOS REPRESENTATIVOS DE LAS PARTICIPACIONES:** Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA estarán desmaterializados y depositados en el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, sin que exista la posibilidad de solicitar la materialización de los mismos. En consecuencia, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA procederá a depositar el Macro título en el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, de conformidad con los términos y condiciones establecidas en el presente REGLAMENTO.

**ENTIDAD SUPERVISORA:** Será la Superintendencia Financiera de Colombia.

**ESTRUCTURADOR:** Será BANCA DE INVERSIÓN BANCOLOMBIA S.A., Corporación Financiera, entidad domiciliada en la ciudad de Medellín, en la Carrera 48 A N° 26 – 85 Torre Sur Piso 10, quien realizó la estructuración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, y quien hará parte de la FUERZA DE VENTAS.

**EVENTO DE PERSONA CLAVE:** Es la muerte, incapacidad, retiro, renuncia al cargo o cualquier otra situación con igual o similar alcance que le impida a una PERSONA CLAVE desempeñar sus funciones en relación con el FONDO o de cualquier otra manera que implique que una PERSONA CLAVE deje de dedicar todo su tiempo o sustancialmente todo su tiempo al FONDO .

**FECHA DE SUSCRIPCIÓN DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA:** Para todos los efectos será el DÍA HÁBIL en el cual la FIDUCIARIA reciba los APORTES por parte de los INVERSIONISTAS, ya sea como consecuencia o no de una SOLICITUD DE CAPITAL, según se trate.

**FIDUCIARIA O SOCIEDAD ADMINISTRADORA:** Es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., SOCIEDAD FIDUCIARIA, entidad constituida mediante escritura pública No, 1 del 2 de enero de

1992 de la Notaria Sexta de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento que fue otorgado mediante la Resolución No. 105 del 5 de enero de 1992 de la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, identificada con el NIT. 800.150.280-0, y quien actúa en su calidad de SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

**FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA o FONDO:** Es un Fondo de Capital Privado el cual está conformado por el conjunto de RECURSOS transferidos por el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE y/o los APORTANTES EN DINERO y/o los INVERSIONISTAS para la administración e inversión de dichos RECURSOS en forma colectiva en INVERSIONES PERMITIDAS, en los términos señalados en el presente REGLAMENTO, y según lo establecido en la Parte 3 del Libro 3 del DECRETO 2555, o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

**FONDOS DE CAPITAL PRIVADO:** Son aquellos FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA cerrados que deben destinar al menos las dos terceras partes (2/3) de los aportes de sus inversionistas a la adquisición de activos o derecho de contenido económico diferentes a valores inscritos en el RNVE.

**FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA:** Son aquellos vehículos de inversión definidos en el artículo 3.1.2.1.1 del DECRETO 2555 y cualquier norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**FORMADOR DE LIQUIDEZ:** Será Valores Bancolombia S.A., entidad constituida mediante escritura pública No. 1708 del 21 de mayo de 1991 de la Notaria 11 de Medellín, NIT 800128735-8 y Matrícula No. 21-157184-04. En caso de existir algún impedimento legal para que Valores Bancolombia S.A. actúe como FORMADOR DE LIQUIDEZ, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá seleccionar otra sociedad comisionista de bolsa de valores, debidamente constituida conforme a las leyes colombianas y debidamente facultada para celebrar y ejecutar el CONTRATO DE LIQUIDEZ. En todo caso, el FORMADOR DE LIQUIDEZ deberá contar con amplia experiencia en la administración de contratos de liquidez y en la administración de FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA.

Cuando en el presente REGLAMENTO se haga referencia al PROMOTOR DE LIQUIDEZ, se deberá entender que este ejecutará el CONTRATO DE LIQUIDEZ "FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA".

**FUERZA DE VENTAS:** Serán los COLOCADORES, la FIDUCIARIA y/o las entidades con quienes la SOCIEDAD ADMINISTRADORA suscriba contratos de recaudo o uso de red, previa instrucción expresa del GERENTE y aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES, para que promocionen y distribuyan los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA. Estas entidades conforman la FUERZA DE VENTAS, a través de las cuales se desarrollará la labor de promoción, distribución y recaudo de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA. Los contratos de red que se llegasen a suscribir serán informados a la dirección registrada por el INVERSIONISTA y podrá también publicarse en el sitio web de la FIDUCIARIA a juicio de esta última.

La delegación que hace la FIDUCIARIA de las funciones propias de la colocación o recaudo de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en las demás entidades que conforman la FUERZA DE VENTAS, se debe entender sin perjuicio de la responsabilidad de la FIDUCIARIA, quien se considera el responsable de las actuaciones de ésta.

**GARANTÍAS:** Son las garantías reales, hipotecarias, fiduciarias, etc, que otorgue el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA para respaldar los CRÉDITOS otorgados a ésta.

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA no podrá otorgar garantías de ninguna índole, esto es, ni personales ni reales para respaldar obligaciones de terceros.

**GERENTE O PRESIDENTE (CEO):** Será la persona natural designada por la Junta Directiva de la FIDUCIARIA, la cual será la encargada de la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de acuerdo con las políticas fijadas en el presente REGLAMENTO. El GERENTE tendrá a su vez un suplente, quienes se considerarán como administradores de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

**GESTOR PROFESIONAL:** La SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá, en cualquier tiempo y actuando en nombre y por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, previo visto bueno del COMITÉ DE INVERSIONES, optar por la contratación de un GESTOR PROFESIONAL en los términos del artículo 3.3.7.2.2. del decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que lo modifique, sustituya o derogue. En este caso, EL GESTOR PROFESIONAL sustituirá al GERENTE del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en todas sus atribuciones, facultades, responsabilidades, obligaciones y derechos. EL GESTOR PROFESIONAL designado para el efecto, deberá reunir los requisitos de experiencia, idoneidad y solvencia moral requeridos legalmente y en el presente REGLAMENTO. Dentro de los tres (3) días siguientes a la contratación del GESTOR PROFESIONAL, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá informar de tal hecho a la ENTIDAD SUPERVISORA y a los INVERSIONISTAS.

**INFORMACIÓN RELEVANTE:** Es la información que todo emisor de valores deberá divulgar, en forma veraz, clara, suficiente y oportuna al mercado, a través de la SFC, en la forma establecida en las leyes aplicables, por tratarse de una situación relacionada con él o con su emisión que habría sido tenida en cuenta por un experto prudente y diligente al comprar, vender o conservar los valores del emisor o al momento de ejercer los derechos políticos inherentes a tales valores.

**INSTRUMENTOS DE COBERTURA:** Son los instrumentos de este tipo que podrá realizar el FONDO, con fines no especulativos, con entidades financieras o contrapartes, nacionales o extranjeras, para cubrir la exposición al riesgo de variación de la tasa de cambio o tasa de interés.

**INVERSIONES:** Son los tipos de PROYECTOS y ACTIVOS en los cuales el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA invertirá sus RECURSOS, en los términos señalados en el presente REGLAMENTO.

**INVERSIONISTAS:** Son los APORTANTES que adquieren los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por la FIDUCIARIA a nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, quienes son propietarios colectivos del FONDO por partes alícuotas; con sus derechos y obligaciones.

En calidad de INVERSIONISTAS, podrán participar en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA todas 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 del exterior en general, que en cualquier momento y durante la vigencia del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se acojan al presente REGLAMENTO y que simultáneamente adquieran VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, emitidos por la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en los períodos ordinarios o extraordinarios de suscripción, o a través del mercado secundario.

**MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN:** Es el manual de políticas de inversión del FONDO; aprobado por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS. El FONDO no realizará ninguna inversión que no se encuentre de acuerdo con las reglas y limitaciones establecidas en el MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN.

**MIEMBROS FUNDADORES:** Son PSPIB Colcondor S.A.S., Bancolombia S.A. y Seguros Generales Suramericana S.A., bajo el entendido que si PSPIB Condor Inc realiza una inversión en el FONDO PSPIB Condor Inc. reemplazará PSP Colcondor S.A.S. como MIEMBRO FUNDADOR.

**MONTO MÍNIMO DE APORTES AL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA:** Será el equivalente a veinticinco mil millones de pesos (\$25.000.000.000), correspondientes al monto mínimo que deberán sumar los APORTES de los APORTANTES EN ESPECIE y/o de los APORTANTES EN DINERO, para que inicie operaciones el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

En el caso en que la totalidad de los APORTES no alcancen al menos el MONTO MÍNIMO DE APORTES AL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, ésta será disuelta y liquidada en los términos establecidos en este REGLAMENTO.

**OFERTA PUBLICA DE VALORES DE PARTICIPACION INMOBILIARIA:** Oferta dirigida al público en general que se realiza con el propósito de negociar en el mercado público de valores los VALORES DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.

**PERSONA CLAVE:** Es el GERENTE del FONDO, así como el DIRECTOR CORPORATIVO DE INVERSIÓN (CIO) cuando la Sociedad Administradora decida crear dicho cargo.

**PESOS:** La expresión pesos en mayúscula sostenida, mayúscula inicial o en minúsculas significará la moneda de curso legal en la República de Colombia.

**PRECIO DE SUSCRIPCIÓN:** Para la SUSCRIPCIÓN DE LOS APORTES que se tengan a la fecha de CIERRE DE APORTES I, el PRECIO DE SUSCRIPCIÓN de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA será igual al VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES. Para los PLAZOS posteriores de suscripción el PRECIO DE SUSCRIPCIÓN de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA será el valor que el COMITÉ DE INVERSIONES determine con base en criterios técnicos, sin que en ningún caso sea inferior al VALOR UNITARIO DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA vigente para el día del APORTE, determinado según las reglas señaladas en el presente REGLAMENTO.

**PROYECTOS:** Son todos aquellos proyectos de urbanización, construcción y/o edificación de unidades inmobiliarias de vivienda, comerciales o mixtas o proyectos de infraestructura, públicos, privados o mixtos, que se adelanten en Colombia o en el exterior, en cualquiera de las etapas constructivas y bajo cualquier modalidad contractual o societaria, y los cuales representen oportunidades de inversión para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, según se establece en el presente REGLAMENTO.

**RECURSOS:** Se entiende por recursos: el dinero y/o los demás bienes muebles e inmuebles y demás ACTIVOS en general que aporte(n) el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE y los APORTANTES EN DINERO, al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA conforme al mecanismo señalado en los numerales 14.6.1 y 14.6.2 del presente REGLAMENTO, así como los RENDIMIENTOS generados por los PROYECTOS y/o los ACTIVOS.

**RNVE:** Es el Registro Nacional de Valores y Emisores administrado por la SFC.

**REGLAMENTO:** Es el presente documento mediante el cual se establecen las políticas, principios, obligaciones, facultades y derechos bajo los cuales se rige la relación que surge entre los INVERSIONISTAS, EL GERENTE y la SOCIEDAD ADMINISTRADORA con ocasión de la vinculación de los primeros al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

**RENDIMIENTOS:** Se originarán de los resultados económicos de la gestión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA sin incluir la valorización de los ACTIVOS o PROYECTOS que componen su portafolio. Estos recursos serán entregados a los INVERSIONISTAS por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a título de reducción en el valor de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA. La FIDUCIARIA no garantiza a los INVERSIONISTAS rendimientos ni valorizaciones fijas de los ACTIVOS ni de los PROYECTOS que integran el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Así mismo, los riesgos envueltos en dichas INVERSIONES corresponden en su integridad a los INVERSIONISTAS. En caso de pérdidas, las mismas se distribuirán entre los INVERSIONISTAS a prorrata de su participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

**RENTABILIDAD EN EXCESO:** Se calcula sobre la rentabilidad del FONDO en términos reales, durante un período determinado, incluyendo la distribución de rendimientos trimestral, menos la **RENTABILIDAD OBJETIVO**.

**RENTABILIDAD OBJETIVO:** Ocho coma setenta y cinco por ciento (8,75%) efectivo anual expresada en términos reales para cada año.

**REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS:** Siempre que el FONDO haya realizado una emisión de BONOS, será la persona designada en los términos del presente Reglamento y del artículo 6.4.1.1.5 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, para representar los intereses de los TENEDORES DE BONOS frente al FONDO.

**REVISOR FISCAL:** Es la persona encargada de desempeñar las funciones indicadas en la Cláusula 20.2.1 del REGLAMENTO.

**SARLAFT:** Siglas correspondientes a “Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo”.

**SFC:** Es la Superintendencia Financiera de Colombia.

**SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL CONTRATO DE LIQUIDEZ:** El CONTRATO DE LIQUIDEZ “FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA” será suscrito y ejecutado por el FORMADOR DE LIQUIDEZ.

**SOLICITUD DE CAPITAL:** Es el documento, adjunto como Anexo 2, mediante el cual el GERENTE notifica a los INVERSIONISTAS, para que éstos, en una fecha cierta, hagan entrega de una parte o de la totalidad de las sumas de dinero y/o de los ACTIVOS señaladas en los COMPROMISOS DE INVERSIÓN suscritos con el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, de conformidad con los términos establecidos en el presente REGLAMENTO.

**TENEDORES DE BONOS:** En el evento en que el FONDO haya realizado una emisión de BONOS, serán quienes suscriban la emisión respectiva y tendrán los derechos que se indican en el presente REGLAMENTO y en el DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

**UNIDADES DE PARTICIPACIÓN:** Es la unidad mediante la cual están expresados los derechos de participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA que confieren los APORTES a los INVERSIONISTAS. Se aplicarán a las mismas el VALOR DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN tal y como está definido en este REGLAMENTO.

Las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN tendrán igual valor y características para todos los INVERSIONISTAS.

La valoración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA se realizará a través del sistema de unidades acogiendo la reglamentación vigente expedida por la ENTIDAD SUPERVISORA.

Para todos los efectos del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, el valor de un (1) VALOR DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA equivale al valor de una (1) UNIDAD.

**VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES:** El día de inicio de operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA el valor de las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN será de Diez Mil (\$10.000.00) PESOS M/L cada una.

**VALOR INICIAL DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA:** El día de inicio de operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA cada VALOR DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA equivaldrá a una (1) UNIDAD DE PARTICIPACIÓN.

**VALOR INICIAL DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS:** Es el valor por el cual se registran los bienes inmuebles en la contabilidad del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, por primera vez. El registro inicial se hará por el costo de adquisición o valor aportado, según el caso. Para efectos de la valoración, se seguirán las instrucciones establecidas en la CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA expedida por la SFC o cualquier norma que la modifique o sustituya.

**VALOR DE LAS UNIDADES:** Será el valor diario de cada una de las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN resultante de practicar el método de valoración de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA descritos en la cláusula 5.5., del presente REGLAMENTO.

**VALOR UNITARIO DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA:** Será el VALOR DE LAS UNIDADES.

**VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA:** Serán los valores emitidos por el FONDO y que representan las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN.

Por medio del presente REGLAMENTO, requisito obligatorio para la vinculación de INVERSIONISTAS al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se establecen los principios y normas bajo los cuales se regirá la relación que surge entre la FIDUCIARIA, EL GERENTE y los INVERSIONISTAS con ocasión del APORTE al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

## **CAPÍTULO II. ASPECTOS GENERALES**

### **CLÁUSULA 2.1. SOCIEDAD ADMINISTRADORA.**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 01 del 2 de enero de 1992, otorgada en la Notaría Sexta del Círculo Notarial de Bogotá, D.C, con registro mercantil No 482245, NIT 800.150280-0 y domiciliada en la ciudad de Medellín. Esta sociedad está inscrita en el Registro Nacional de Agentes del Mercado de conformidad con la Circular Externa 23 de 2007 de la 15 de enero de 1992.

Cuando en el presente REGLAMENTO se emplee la expresión "SOCIEDAD ADMINISTRADORA" o "FIDUCIARIA" se entenderá que se hace referencia a la sociedad aquí mencionada.

### **CLÁUSULA 2.2. FONDO DE CAPITAL PRIVADO.**

El fondo de capital privado que se regula por este Reglamento se denominará "**FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**" y podrá usar la expresión "**FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**", será de largo plazo, de riesgo medio y corresponde a un fondo de inversión colectiva cerrado. Lo anterior significa que la redención de participaciones sólo podrá realizarse al vencimiento del término de duración propuesto para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA o por la liquidación anticipada de la misma en desarrollo del proceso de liquidación, sin perjuicio de la redención parcial y anticipada de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA establecida en la Cláusula 2.5.2., del presente REGLAMENTO.

Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA representativos de la inversión, podrán transarse en el mercado público de valores colombiano, lo que le otorga al INVERSIONISTA la posibilidad de liquidar y/o aumentar su inversión a través de la Bolsa de Valores de Colombia S.A. de acuerdo con las condiciones de apetito y liquidez del mercado.

El FONDO tiene como objetivo proporcionar a sus INVERSIONISTAS un instrumento de inversión de largo plazo y de riesgo medio, así como generar un crecimiento moderado del capital en el largo plazo. A pesar de lo anterior, no existe certeza plena sobre la capacidad del FONDO para obtener dicho desempeño ni para garantizar la preservación del capital de los INVERSIONISTAS, debido a la asunción de los riesgos propios de la inversión en este tipo de vehículos, así como de los descritos en el presente REGLAMENTO.

### **CLÁUSULA 2.3. DURACIÓN.**

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA tendrá un plazo de duración de TREINTA (30) años contados a partir de la fecha de CIERRE DE APORTES I, prorrogable con una antelación de un año (1) a la expiración del plazo de duración del FONDO, por periodos de diez (10) años adicionales previa aprobación de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, sin que exceda en ningún caso, el plazo máximo aprobado para el funcionamiento de la FIDUCIARIA. La duración de la FIDUCIARIA será debidamente informada a los INVERSIONISTAS a través de la página Web de la misma.

### **CLÁUSULA 2.4. SEDE.**

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA tendrá como sede principal el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA que en la actualidad se encuentran en la Carrera 48 No. 26-85 de la ciudad de Medellín. En el evento de un cambio de domicilio de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, el domicilio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA será el nuevo

domicilio de aquella, y será debidamente informado a los INVERSIONISTAS a través de la página web de la FIDUCIARIA.

## **CLÁUSULA 2.5. DURACIÓN DE LA INVERSIÓN EN EL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.**

### **2.5.1. Redención total:**

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA por corresponder a un FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA Cerrado, sólo permite que los INVERSIONISTAS rediman su participación al vencimiento del término de duración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA o por la liquidación anticipada del mismo en desarrollo del proceso de liquidación, sin perjuicio de las reglas señaladas en la cláusula siguiente sobre redención anticipada y parcial de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.

Una vez vencido el término de duración, se iniciará el proceso de liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a cuya terminación se cancelarán los derechos de los INVERSIONISTAS, una vez pagados todos los pasivos externos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y de conformidad con el procedimiento de liquidación establecido en este REGLAMENTO.

**Parágrafo.** Los impuestos que se generen por la redención de participaciones estarán a cargo de los INVERSIONISTAS. Ello de conformidad con las normas que lo regulen.

### **2.5.2 Redención parcial y anticipada de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.**

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA podrá redimir parcial y anticipadamente los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en los siguientes eventos:

- a. Cuando se trate de ventas, liquidación o desinversión anticipada en los PROYECTOS o de los ACTIVOS que tengan la calidad de ACTIVOS IMPRODUCTIVOS que conformen el portafolio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, de acuerdo con lo estipulado en el parágrafo primero de la Cláusula 3.2 del presente REGLAMENTO.
- b. Cuando se presenten redenciones y amortizaciones de PROYECTOS y/o ACTIVOS que tengan la calidad de ACTIVOS IMPRODUCTIVOS.

En estos casos, la redención parcial de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en circulación se realizará a prorrata de las participaciones de los INVERSIONISTAS en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Esta redención parcial deberá ser autorizada por el COMITÉ DE INVERSIONES.

**Parágrafo:** La redención parcial mediante la figura de “Distribución del Mayor Valor de la Aporte” consistente en la reducción del valor de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, para todos los efectos del presente REGLAMENTO, se considera como la distribución de los RENDIMIENTOS y la misma se hace de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.7.10 del presente REGLAMENTO.

La redención parcial y anticipada de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN se realizará una vez aprobada por el COMITÉ DE INVERSIONES y previa instrucción del GERENTE a la FIDUCIARIA, a prorrata del monto de capital que éstas representen respecto del valor total del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. La entrega de los recursos que le correspondan a cada INVERSIONISTA con ocasión de la redención de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN se llevará a cabo por parte de la FIDUCIARIA o a través de quien haya sido contratado para ello, a través de depósitos en las cuentas bancarias

designadas por cada INVERSIONISTA en el documento de COMPROMISO DE INVERSIÓN dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES a partir de la ocurrencia del evento constitutivo de redención en los términos del presente REGLAMENTO. Una vez trasladadas las sumas respectivas se entenderá que la FIDUCIARIA ha cumplido con la obligación de entrega de tales recursos.

Todo retiro o reembolso por concepto de la redención de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, tendrá expresión en PESOS y en UNIDADES DE PARTICIPACIÓN y se realizará para todos los INVERSIONISTAS de manera uniforme y oportuna el mismo día. Esta conversión se efectuará al valor de la UNIDAD DE PARTICIPACIÓN vigente para el día en que se realice la solicitud de retiro o reembolso, con cargo a las cuentas de patrimonio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. En el evento en que por cualquier circunstancia, no sea posible el traslado de los recursos a las cuentas del INVERSIONISTA, bien por cambio de dicha cuenta o por bloqueo de la misma, entre otros, los recursos objeto de la redención se abonarán a cuentas por pagar del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA sin que se genere a partir de dicha fecha ningún tipo de rendimiento para el INVERSIONISTA. LA FIDUCIARIA, entonces, se entenderá cumplida en su obligación de entrega de los recursos, con el abono antes mencionado.

La redención anticipada de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN la llevará a cabo la FIDUCIARIA previa solicitud del GERENTE, quien procederá a informar a los INVERSIONISTAS, a través de comunicación escrita dirigida a la dirección registrada ante la FIDUCIARIA, sobre la fecha en que se realizará la redención parcial y anticipada de participaciones.

El día del pago se le informará al INVERSIONISTA, a través de comunicación escrita remitida a la dirección registrada, entre otros, el número de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN redimidas y el valor en pesos al cual fueron redimidas dichas unidades.

Si por culpa de un INVERSIONISTA la FIDUCIARIA no puede llevar a cabo la entrega de los recursos que a éste le correspondan por valor de la redención anticipada de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN, se entenderá que: (i) Se causará a cargo del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA una cuenta por pagar en favor de dicho INVERSIONISTA y (ii) No se causarán intereses sobre los montos que no pudieron ser entregados, lo cual conlleva que al momento de la entrega efectiva a dicho INVERSIONISTA, solo se le entregará el valor que a éste le corresponda en razón de las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN redimidas y no entregadas.

## **CLÁUSULA 2.6. BIENES DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, y todas aquellas normas que lo sustituyan modifiquen o deroguen, los bienes del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA no hacen parte del patrimonio de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, y por consiguiente constituirán un patrimonio independiente y separado de ésta, destinado exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en el presente REGLAMENTO y al pago de las obligaciones que se contraigan con respaldo y por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le asiste a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA por la administración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

En consecuencia, los bienes del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA no constituyen prenda general de los acreedores de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y están excluidos de la masa de bienes que puedan conformarse, para efectos de cualquier procedimiento mercantil, o de otras acciones legales que puedan afectar a su administrador. Cada vez que la SOCIEDAD ADMINISTRADORA actúe por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se considerará que compromete únicamente los bienes del mismo.

## **CLÁUSULA 2.7. MONTO MÍNIMO Y MÁXIMO DE APORTES AL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.**

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA deberá tener un patrimonio mínimo de VEINTICINCO MIL MILLONES DE PESOS (25.000.000.000), correspondientes al monto mínimo que deberán sumar los APORTES de los INVERSIONISTAS, para dar inicio a las operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Será condición precedente para dar inicio al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, que el total de los COMPROMISOS DE INVERSIÓN asciendan por lo menos a dicho monto. El monto máximo de APORTES dependerá del máximo de APORTES previstos en los COMPROMISOS DE INVERSIÓN suscritos por todos los INVERSIONISTAS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en las fechas y plazos previstos en el presente REGLAMENTO.

## **CLÁUSULA 2.8. COMPROMISO DE INVERSIÓN.**

Cada INVERSIONISTA deberá suscribir un COMPROMISO DE INVERSIÓN, en el cual se señalará la cantidad de dinero en PESOS a la que se obliga irrevocable e incondicionalmente a aportar al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, así como la fecha de los desembolsos. Se podrá fijar un desembolso único en la fecha de vinculación al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y/o desembolsos posteriores, previa SOLICITUD DE CAPITAL efectuada por el GERENTE. El COMPROMISO DE INVERSIÓN podrá estar representado en la obligación irrevocable e incondicional de efectuar APORTES EN ESPECIE, tal como se define en este REGLAMENTO.

## **CLÁUSULA 2.9. APORTES.**

La FIDUCIARIA podrá recibir APORTES EN DINERO y, dada la naturaleza de sus INVERSIONES, podrá recibir APORTES EN ESPECIE.

Los APORTES EN ESPECIE podrán estar representados en uno o varios ACTIVOS previstos en la política de inversión, los cuales se deberán valorar para el efecto de conformidad con lo establecido en el presente REGLAMENTO.

Se consideran transferidos los inmuebles al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA con la entrega material de los mismos y con el registro de la respectiva escritura pública en el certificado de tradición y libertad expedido por la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos. Desde esa fecha todos los derechos y obligaciones derivadas de la titularidad de los inmuebles son responsabilidad del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA podrá recibir APORTES durante los plazos ordinarios y extraordinarios de suscripción establecidos en el presente REGLAMENTO.

Los INVERSIONISTAS extranjeros podrán realizar APORTES al FONDO dando estricto cumplimiento a la normatividad cambiaria vigente en Colombia, y en especial según lo contemplado en el Decreto 1068 de 2015, en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 y demás normas aplicables en Colombia para efectos de la inversión extranjera directa en participaciones de FONDOS DE CAPITAL PRIVADO.

## **CLÁUSULA 2.10. PLAZO PARA EL DESEMBOLSO DE LOS APORTES.**

En el documento contentivo de los COMPROMISOS DE INVERSIÓN, se establecerán los plazos para el desembolso de los APORTES por parte de los INVERSIONISTAS. En todo caso, para cada desembolso se requerirá de la respectiva SOLICITUD DE CAPITAL, realizada por el GERENTE con

una antelación mínima de diez (10) días hábiles a la fecha en que se deberá realizar el respectivo desembolso, en todo caso este plazo puede ser menor por mutuo acuerdo entre las partes.

#### **CLÁUSULA 2.11. NÚMERO DE INVERSIONISTAS Y MONTO INDIVIDUAL DE LOS APORTES.**

El número mínimo de INVERSIONISTAS que deberá tener el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA será de dos (2).

El monto mínimo de APORTES EN DINERO y/o lo correspondiente a APORTES EN ESPECIE, que cada INVERSIONISTA deberá efectuar al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA corresponderá a la suma establecida en el artículo 3.3.2.2.3 del DECRETO 2555, o cualquier norma que lo modifique, sustituya o derogue.

En virtud de la adhesión al presente REGLAMENTO y de acuerdo con lo señalado en el mismo, cada INVERSIONISTA acepta que su APORTE será invertido colectivamente por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de conformidad con las políticas de inversión establecidas en el presente REGLAMENTO.

#### **CLÁUSULA 2.12 APALANCAMIENTO.**

Dada la naturaleza de las inversiones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, éste podrá solicitar y obtener el otorgamiento de CRÉDITOS a cualquier título, en moneda nacional o extranjera y con prestamistas nacionales o extranjeros, para la realización de las INVERSIONES en PROYECTOS y/o ACTIVOS del FONDO y para lo cual podrá otorgar las GARANTÍAS que sean requeridas. Para estos efectos, deberán atenderse las disposiciones de la presente Cláusula, de la Cláusula 3.6 del REGLAMENTO, y el MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN según sea el caso.

Las operaciones de CRÉDITO que adelante la SOCIEDAD ADMINISTRADORA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se podrán realizar con BANCOLOMBIA S.A. y sus filiales o subsidiarias, previo cumplimiento de las reglas sobre administración de conflictos de interés contenidas en el Anexo 3 del presente REGLAMENTO.

Sin perjuicio de lo anterior, el endeudamiento interno y externo del FONDO deberá ser previamente aprobado por el COMITÉ DE INVERSIONES y se regirá según las políticas establecidas en el presente REGLAMENTO y en el MANUAL DE POLITICAS DE INVERSIÓN y deberá ceñirse a las normas cambiarias vigentes en Colombia para el efecto. Tratándose de endeudamiento externo éste deberá ceñirse a las normas cambiarias vigentes en Colombia para el efecto.

Así mismo, el FONDO podrá apalancarse mediante la emisión de BONOS conforme a las reglas indicadas en el presente REGLAMENTO y en el Capítulo 5, Título 2, Libro 3, Parte 3 del DECRETO 2555 y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

**CLÁUSULA 2.13. TAMAÑO DEL FONDO.** El FONDO podrá llegar a tener un tamaño de hasta diez billones de pesos (\$10.000.000.000.000) en ACTIVOS. Dicho valor es indicativo, y no implica ningún compromiso de entregar por parte de los INVERSIONISTAS recursos adicionales ni aportes adicionales. Tampoco implica ningún compromiso, ni del FONDO ni de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA, en alcanzar dicho valor de activos. El tamaño del FONDO se incorpora única y exclusivamente en atención a lo señalado en el artículo 3.3.4.1.3 literal d) del DECRETO 2555. Dicho monto podrá ser modificado mediante reforma del presente REGLAMENTO con la finalidad de disminuirlo o incrementarlo, sin restricción alguna.

#### **CLÁUSULA 2.14. ORIGEN DE LOS RECURSOS.**

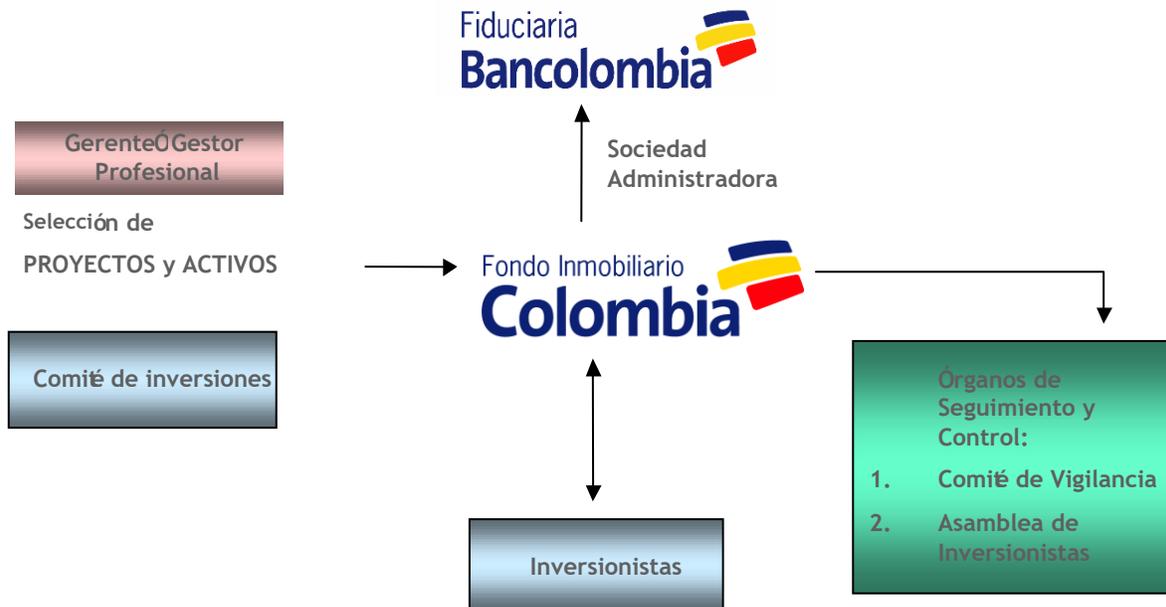
Los RECURSOS de FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA podrán provenir de:

- a. Las sumas y/o activos recibidos de el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE producto de los APORTES EN ESPECIE efectuados por éstos.
- b. Las sumas de dinero recibidas de los APORTANTES EN DINERO producto de los APORTES EN DINERO efectuados por éstos.
- c. Los intereses, cánones de arrendamiento, o cualquier otro tipo de ingreso generado por los ACTIVOS o PROYECTOS que integren el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- d. El producto de las operaciones de venta o liquidación de ACTIVOS y PROYECTOS.
- e. Los CRÉDITOS para la adquisición de ACTIVO y/o PROYECTOS de acuerdo a lo establecido en la cláusula 3.6 del presente REGLAMENTO.
- f. Los créditos para la adquisición de valores en el mercado primario, cuando ellos correspondan a las condiciones de la respectiva emisión.
- g. La emisión y colocación de los BONOS.
- h. Los RENDIMIENTOS generados por los RECURSOS.

### CAPÍTULO III. POLÍTICA DE INVERSIÓN

#### CLÁUSULA 3.1. ESTRUCTURA GENERAL DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

En la siguiente sección se describirá la forma como operará el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. El siguiente diagrama ilustra, de manera general, la operación del mismo:



#### CLÁUSULA 3.2. ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR.

Las inversiones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA estarán representadas en PROYECTOS y ACTIVOS, tales como:

- a. Inversiones en PROYECTOS de construcción.
- b. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de PROYECTOS de construcción.
- c. PROYECTOS de infraestructura que representen directa o indirectamente inversiones significativas en bienes inmuebles, incluyendo inversiones en derechos fiduciarios para la realización de dichos PROYECTOS.
- d. Lotes.
- e. Otros bienes inmuebles.
- f. Valores provenientes de procesos de titularización de activos inmobiliarios.
- g. Valores provenientes de procesos de titularización de créditos hipotecarios.
- h. VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- i. Valores de renta fija.
- j. Los demás bienes y activos en los que, de conformidad con la ley aplicable, los FONDOS DE CAPITAL PRIVADO pueden invertir, para efectos del manejo de los excedentes de liquidez del FONDO.

**Parágrafo Primero:** Los **ACTIVOS** descritos en los literales, a), c) y d) podrán tener la calidad de **ACTIVOS IMPRODUCTIVOS**.

Las **INVERSIONES** del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** se efectuarán a través de los **CONTRATOS DE INVERSIÓN**, y en general de cualquier mecanismo contractual, societario o de empresa, o a través de cualquier vehículo jurídico legalmente permitido en Colombia o en el exterior, según aplique, según las instrucciones del **GERENTE**, todo ello, de conformidad con las políticas de inversión aquí establecidas. El **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** podrá actuar en calidad de co-inversionista en los **ACTIVOS** o **PROYECTOS**, en los que efectúe **INVERSIONES**.

**Parágrafo Segundo:** Con el objeto de cumplir con lo consagrado en la política de inversión, el Fondo podrá celebrar **CONTRATOS DE INVERSIÓN Y CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN** sobre bienes inmuebles y sobre los bienes muebles necesarios para la explotación de los **Activos**.

### **CLÁUSULA 3.3. LÍMITES A LA INVERSIÓN.**

Estará definido un porcentaje máximo de inversión en forma individual e independiente por cada clase de activo, sobre el valor total de los **ACTIVOS** del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, así:

- |    |  |              |
|----|--|--------------|
| a. | Inversión en <b>PROYECTOS</b> de construcción y de infraestructura   |              |
|    | Hasta un 80%   |              |
| b. | Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de <b>PROYECTOS</b> de construcción o infraestructura.   | Hasta un 80% |
| c. | Lotes  | Hasta un 80% |
| d. | Otros bienes inmuebles   | Hasta un 95% |
| e. | Titularización de activos inmobiliarios  | Hasta un 35% |
| f. | Titularización créditos hipotecarios   | Hasta un 35% |
| g. | <b>VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA</b>   |              |
| h. | emitidos por el <b>FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA</b>   | Hasta un 35% |
| i. | Valores de renta fija  | Hasta un 25% |
| j. | Operaciones administración de liquidez   | Hasta un 25% |
| k. | Los demás bienes y activos en los que, de conformidad con la ley aplicable, los <b>FONDOS DE CAPITAL PRIVADO</b> pueden invertir, para efectos del manejo de los excedentes de liquidez del <b>FONDO</b> . | Hasta un 25% |

Estos porcentajes de inversión comenzarán a regir a partir del tercer año de operación del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**. Para los dos (2) primeros años de operación del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** se observarán los siguientes porcentajes:

- |    |   |  |
|----|---|--|
| a. | Para los primeros doce (12) meses:  |  |
|    | • Hasta un ciento veinticinco por ciento (125%) del porcentaje definido para Lotes, Otros Bienes Inmuebles, Inversión en Proyectos de Construcción e infraestructura, Derechos Fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de proyectos de construcción o infraestructura, Titularización de bienes inmuebles, titularización de créditos hipotecarios y <b>VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA</b> provenientes de la propia del <b>FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA</b> . |  |
|    | • Hasta un 165 % del porcentaje definido para los valores de renta fija y para los demás bienes y activos en los que, de conformidad con la ley aplicable, los <b>FONDOS DE CAPITAL PRIVADO</b> pueden invertir.  |  |

- Hasta un 110% del porcentaje definido para lotes, otros bienes inmuebles, inversión en PROYECTOS de construcción e infraestructura, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de PROYECTOS de construcción o infraestructura, titularización de bienes inmuebles, titularización de créditos hipotecarios y VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA provenientes de la propia del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
  - Hasta un 165 % del porcentaje definido para los Valores de Renta Fija y para los demás bienes y activos en los que, de conformidad con la ley aplicable, los Fondos de Capital Privado pueden invertir.
- b. Para los segundos doce (12) meses:
- Hasta un 110% del porcentaje definido para Lotes, Otros Bienes Inmuebles, Inversión en Proyectos de Construcción e Infraestructura, Derechos Fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de proyectos de construcción o infraestructura, Titularización de bienes inmuebles, Titularización de créditos hipotecarios y VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA provenientes de la propia del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
  - Hasta un 150% del porcentaje definido para los Valores de Renta Fija, Operaciones de Administración de Liquidez y los demás bienes y activos en los que, de conformidad con la ley aplicable, los Fondos de Capital Privado pueden invertir.

Para tal efecto se entiende por activos inmobiliarios, los descritos en la Cláusula 3.2. del REGLAMENTO, con excepción de las inversiones en Valores de Renta Fija, Operaciones de administración de liquidez y bienes y activos en los que, de conformidad con la ley aplicable, los Fondos de Capital Privado pueden invertir.

Respecto a los porcentajes de inversiones en titularización de créditos hipotecarios, valores de renta fija, operaciones de administración de liquidez y bienes y activos en los que, de conformidad con la ley aplicable, los FONDOS DE CAPITAL PRIVADO pueden invertir, el máximo valor permitido para invertir y mantener de un mismo emisor u originador, será del veinticinco por ciento (25%) del valor total de los activos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, con excepción de los valores emitidos por la Titularizadora Colombia, que podrá ser de hasta el cien por Ciento (100%) del límite establecido para esta categoría. No obstante, la participación antes mencionada, podrá ser de hasta el veinte por ciento (20%) de los activos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, cuando la inversión tenga por objeto valores de deuda emitidos, avalados o garantizados por establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento comercial, corporaciones de ahorro y vivienda o los organismos cooperativos de grado superior de carácter financiero vigilados por la SFC. Se encuentran exceptuados de los anteriores límites porcentuales, los valores de deuda pública y aquellos emitidos por el Banco de la República.

Los anteriores límites se modificarán para los primeros seis (6) meses de funcionamiento del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, pudiendo llegar hasta el veinticinco por ciento (25%) en inversiones de un mismo emisor y hasta un treinta y cinco por ciento (35%) en los emisores para los cuales se permite invertir hasta el veinte por ciento (20%) en la operación normal del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

**Parágrafo Primero:** Si por efectos de variaciones en el valor de los activos, se incumplieran los porcentajes de concentración que hacen referencia a la inversión en lotes, otros bienes inmuebles, inversión en PROYECTOS de construcción e infraestructura, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de PROYECTOS de construcción o infraestructura y titularización de bienes inmuebles descritos en esta Cláusula, la FIDUCIARIA tendrá un plazo de un (1) año para subsanarlos. Si vencido este plazo la FIDUCIARIA no ha

reestablecido los límites antes descritos, deberá citar una reunión extraordinaria de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, para redefinir los porcentajes y establecer un periodo de ajuste.

**Parágrafo Segundo:** Si por efectos de variaciones en el valor de los activos se incumplieran los porcentajes de concentración que hacen referencia a la inversión en titularización créditos hipotecarios, en VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA provenientes del propio FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y en valores de renta fija, descritos en este numeral, la FIDUCIARIA tendrá un plazo de noventa (90) días para subsanarlos. Si vencido este plazo la FIDUCIARIA no ha reestablecido los límites antes descritos, deberá citar una reunión extraordinaria de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS para redefinir los porcentajes y establecer un periodo de ajuste.

**Parágrafo Tercero:** En todo caso, las inversiones a que hace referencia los literales e. y f. de la Cláusula 3.3 tendrán en cuenta que, si a juicio del GERENTE, junto con la previa recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES, se requiere destinar montos adicionales para las actividades señaladas en dichos literales, la decisión será sometida a la aprobación de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, siempre y cuando la variación supere en un 20% nominal los porcentajes antes señalados, de lo contrario, será del resorte exclusivo del GERENTE destinar montos adicionales.

**Parágrafo Cuarto:** Sin perjuicio de todo lo anterior, el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA deberá destinar al menos las dos terceras partes (2/3) de los APORTES de sus INVERSIONISTAS a la adquisición de ACTIVOS o PROYECTOS diferentes a valores inscritos en el RNVE.

**Parágrafo Quinto:** El COMITÉ DE INVERSIONES deberá seguir los límites y condiciones establecidos en el MANUAL DE POLITICAS DE INVERSION, respetando siempre lo establecido en la presente Cláusula.

### **CLAUSULA 3.4. POLÍTICAS DE INVERSIÓN Y PERFIL DE RIESGO DEL FONDO**

#### **3.4.1 Políticas de inversión:**

Los RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA se invertirán en las siguientes clases de ACTIVOS y PROYECTOS, de conformidad con los lineamientos generales que aquí se establecen y las demás reglas y limitaciones fijados por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS a través del MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN respetando siempre lo establecido en la presente Cláusula.

##### **3.4.1.1 Lotes y otros bienes inmuebles.**

- a. Los criterios básicos para la inversión en dichos ACTIVOS y/o PROYECTOS estarán regidos por la buena selección de la ubicación, la calidad del diseño y de construcción, las perspectivas de valorización, la composición del portafolio en un momento determinado, y las que en adelante señale el COMITÉ DE INVERSIONES.
- b. La FIDUCIARIA realizará las inversiones una vez se adelanten los procedimientos de evaluación del estado del ACTIVO y/o PROYECTO, con el fin de verificar la no existencia de vicios o gravámenes que comprometan o limiten la propiedad del mismo, salvo en los casos en que se realicen subrogaciones de crédito en la compra de un activo inmobiliario, y existieran hipotecas a favor de entidades de crédito, con quienes se podrá realizar dicho proceso de subrogación, manteniendo los límites de endeudamiento del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, previstos en el presente REGLAMENTO.
- c. Para la compra, adquisición y valoración de los ACTIVOS en mención, la FIDUCIARIA deberá contar con un avalúo comercial técnicamente practicado por el AVALUADOR DE LOS

INMUEBLES, que servirá como punto de referencia y respaldo a la seriedad e independencia en el avalúo del inmueble materia de compra venta. Para el caso de los PROYECTOS se podrá contar con una valoración técnicamente realizada por una firma especializada, contratada por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

- d. La FIDUCIARIA deberá contratar pólizas de incendio y terremoto, y en general, de los riesgos contra los cuales crea conveniente asegurar los activos inmobiliarios materia de inversión; lo anterior con excepción de los lotes que forman parte del portafolio de activos inmobiliarios.
- e. En el caso de arrendamiento de los activos, los contratos u ofertas mercantiles deberán obedecer a la costumbre comercial que prevalecen en el mercado. Así mismo dichos contratos deben contener cláusulas que permitan su revisión periódica, y no obstante lo anterior, podrán pactarse una cláusula de reajuste automático anual. Igualmente se podrá pactar otra serie de sistemas de reajuste y garantías de pago.
- f. La FIDUCIARIA podrá contratar pólizas de seguros de arrendamiento que cubran los riesgos inherentes a los contratos de arrendamiento con cada uno de los arrendatarios. Igualmente, cuando lo considere pertinente la FIDUCIARIA podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes. La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) períodos consecutivos de facturación, siempre que no haya una prohibición legal que impida la existencia de estas garantías.

Para la adquisición de bienes inmuebles se deberá contar con: (i) la descripción del bien inmueble que se desea adquirir; (ii) un avalúo comercial efectuado por el AVALUADOR DE LOS INMUEBLES dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra; (iii) el certificado de libertad y tradición del inmueble con expedición no mayor a tres (3) meses y (iv) los demás documentos que considere pertinentes la FIDUCIARIA. El valor de adquisición del inmueble no podrá ser superior en un porcentaje determinado al valor establecido en dicho avalúo. Este porcentaje será determinado por el COMITÉ DE INVERSIONES, el que en ningún caso puede desconocer el límite del 20% mencionado en el numeral 3.5.2.1.2, del presente REGLAMENTO (Criterios del Precio).

### **3.4.1.2 PROYECTOS**

Todas las inversiones en PROYECTOS de construcción o infraestructura deben ser autorizadas por el COMITÉ DE INVERSIONES el cual deberá cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento y en las políticas de inversión y riesgo establecidas en el MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN.

Los PROYECTOS de construcción en los cuales se pretenda colocar RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, deben ser promovidos por firmas de reconocida trayectoria en el mercado de acuerdo al criterio que para tal efecto defina el COMITÉ DE INVERSIONES. En todo caso, el COMITÉ DE INVERSIONES seguirá lo establecido por la costumbre comercial, en cuanto a los mecanismos jurídicos de vinculación a este tipo de PROYECTOS (suscripción de promesas de compraventa, opciones de venta, encargos fiduciarios, cuentas en participación, joint venture, colaboración empresarial, contratos societarios, suscripción de documentos adquiriendo a su vez la condición de fideicomitentes en PROYECTOS, o vinculándose como beneficiarios de área), como a los criterios y tiempos para los desembolsos.

Lo anterior aplica igualmente, para la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de PROYECTOS de construcción o infraestructura.

Como requisito para la inversión en esta clase de activos, dichos PROYECTOS deben demostrar el cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

#### **3.4.1.3 Valores provenientes de procesos de titularización de activos inmobiliarios.**

La FIDUCIARIA podrá invertir únicamente en los valores provenientes de procesos de titularización debidamente autorizados por la ENTIDAD SUPERVISORA, con una calificación mínima de A MENOS (A -).

#### **3.4.1.4 Valores provenientes de procesos de titularización de créditos hipotecarios.**

Las inversiones en ésta clase de activos, se podrán realizar únicamente sobre procesos de titularización autorizados por la ENTIDAD SUPERVISORA, con una calificación mínima de A MENOS (A -).

#### **3.4.1.5 Operaciones de tesorería sobre los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.**

Con el fin de darle liquidez secundaria a los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, la FIDUCIARIA podrá según aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES invertir en sus propios VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA. Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA adquiridos por la FIDUCIARIA se registrarán en la cuenta de inversiones temporales, del activo, Cuenta de Balance, y los podrá enajenar cuando lo considere conveniente.

Las operaciones de compra y enajenación de sus propios VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA por parte de la FIDUCIARIA se deberán hacer por intermedio de una Firma Comisionista, a través de operaciones de Bolsa.

#### **3.4.1.6 Inversiones en valores de renta fija.**

La FIDUCIARIA podrá realizar inversiones en valores de renta fija: (i) Emitidos, avalados o garantizados por la Nación; (ii) Emitidos, avalados o garantizados por una entidad vigilada por la ENTIDAD SUPERVISORA, que tengan una calificación igual o superior a A MAS (A+) al momento de su adquisición; y/o, (iii) Emitidos por entidades del sector real, que se encuentren inscritos en el RNVE y que tengan una calificación igual o superior a DOBLE A (AA) al momento de su adquisición. Para la adquisición de estos valores la FIDUCIARIA, deberá adoptar las metodologías y procedimientos necesarios para el análisis y manejo seguro y eficaz del riesgo.

Las operaciones de inversión que realice la FIDUCIARIA en estos valores de Renta Fija no podrán exceder, en ningún caso, el plazo de redención de Trescientos Sesenta (360) días.

#### **3.4.1.7. Inversiones en valores del exterior**

Para efectos de cubrir el riesgo de variación de la tasa de cambio, el FONDO con fines no especulativos, podrá efectuar inversiones en valores transados en sistemas de negociación del exterior.

#### **3.4.1.8. Prohibición.**

En virtud de lo establecido en el artículo 2.31.3.1.2. del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique o sustituya en adelante, en relación con el régimen de inversión de reservas técnicas de las entidades aseguradoras y las sociedades de capitalización, se prohíbe a la FIDUCIARIA, invertir

recursos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en activos, participaciones y títulos cuyo emisor, aceptante, garante o propietario sea una entidad aseguradora o una sociedad de capitalización que a su vez tenga la calidad de INVERSIONISTA del FONDO. Así mismo, se prohíbe a la FIDUCIARIA, invertir recursos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en activos, participaciones y títulos cuyo emisor, aceptante, garante o propietario sea una filial o subsidiaria de la entidad aseguradora o de la sociedad de capitalización que tenga dicha calidad, su matriz o las filiales o subsidiarias de ésta.

Así mismo, de conformidad con el artículo 3.3.5.1.1 del DECRETO 2555, se prohíbe a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA invertir los recursos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en valores cuyo emisor, avalista, aceptante o garante, o para el caso de una titularización, el originador, sea la propia SOCIEDAD ADMINISTRADORA de FONDOS DE CAPITAL PRIVADO, o el GESTOR PROFESIONAL en caso de existir.

### **3.4.2. Administración de liquidez:**

#### **3.4.2.1 Operaciones de reporto o “Repos”.**

Con el fin de atender necesidades de liquidez para los gastos de administración y operación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, y para facilitar la consecución de recursos en momentos de iliquidez del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, la FIDUCIARIA podrá realizar operaciones de reporto o “repos” y/o créditos de tesorería con establecimientos de crédito autorizados por la ENTIDAD SUPERVISORA. La clase de los valores y su proporción en el portafolio, serán determinadas por la FIDUCIARIA en cada momento de acuerdo con el mercado y las normas vigentes que regulen la materia.

La FIDUCIARIA podrá contratar repos pasivos o activos, con cargo al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA hasta por el veinticinco por ciento (25%) del valor de los activos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

Se consideran créditos de tesorería, aquellos créditos otorgados por entidades vigiladas por la ENTIDAD SUPERVISORA a un plazo inferior a ciento ochenta (180) días.

#### **3.4.2.2 Inversiones en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA abierto “Fiducuenta” administrado por FIDUCIARIA BANCOLOMBIA.**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá realizar inversiones en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA Abierto “Fiducuenta”, con el fin de manejar los excesos de liquidez del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. La inversión de los recursos en el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA Abierto “Fiducuenta” generará el cobro de la comisión señalada en el respectivo reglamento de ese fondo.

#### **3.4.2.3 Apertura de cuentas corrientes y de ahorro.**

Con el fin de atender necesidades de liquidez para los gastos de administración y operación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se abrirán con establecimientos de crédito o bancos, las cuentas corrientes, de ahorro etc. que sean necesarias para el manejo de tesorería del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Estas cuentas podrán ser manejadas por la matriz de la FIDUCIARIA, para lo cual se deberán observar los procedimientos y reglas para el manejo y administración de

conflictos de interés contenidos en el Anexo 3 del REGLAMENTO y el artículo 3.3.5.1.2 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

En ningún caso y de conformidad con las normas que sean aplicables, el monto de los depósitos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en cuentas corrientes o de ahorros en la matriz de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del FONDO de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 3.3.5.1.2 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

### **CLÁUSULA 3.5. ESQUEMA GENERAL DEL PROCESO DE INVERSIÓN.**

Los RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se invertirán de acuerdo con las siguientes reglas y criterios generales y de conformidad con las demás reglas y limitaciones fijadas por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS a través del MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN, respetando siempre lo establecido en esta Cláusula.

#### **3.5.1 Criterios de diversificación:**

##### **3.5.1.1 Diversificación por tipo de PROYECTO o ACTIVO.**

El énfasis de INVERSIONES radica en PROYECTOS y ACTIVOS. Por ello, el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA podrá invertir en las siguientes tipologías:

- a. Oficinas
- b. Bodegas
- c. Comercio (el comercio puede ser: aislado, locales de centros comerciales o grandes formatos)
- d. Servicios de salud, recreación, y ACTIVOS similares
- e. Centros de distribución y/o logística
- f. Parqueaderos
- g. Destinación industrial
- h. Lotes, para el desarrollo de PROYECTOS inmobiliarios de alguna de las tipologías antes descritas
- i. PROYECTOS de construcción o infraestructura en cualquier etapa: preventa o construcción.
- j. Viviendas, entre otros

FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA podrá invertir en cualquiera de las tipologías antes mencionadas, de acuerdo con las recomendaciones del COMITÉ DE INVERSIONES, teniendo en cuenta que se propenderá por no concentrar en más de un sesenta por ciento (60%) en un solo tipo de inversión y por mantener en su portafolio tres tipologías de las descritas anteriormente.

##### **3.5.1.2 Diversificación por ubicación geográfica.**

Se buscará una diversificación de las diferentes tipologías de PROYECTOS y/o ACTIVOS por ubicación geográfica enfocada principalmente, más no exclusivamente, a las grandes ciudades de Colombia. Para estos efectos, se deberán observar los porcentajes de inversión mínimos y máximos por ubicación geográfica contenidos en el MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN.

##### **3.5.1.3 Diversificación por sectorización urbana o rural.**

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA invertirá prioritariamente en PROYECTOS y/o ACTIVOS O urbanos pero podrá invertir en ACTIVOS y PROYECTOS ubicados en el sector rural, siempre y cuando no se encuentren alejados del área de influencia urbana o de los centros de transporte aéreo, marítimo o terrestre, a juicio del GERENTE. Las inversiones a realizarse en ACTIVOS o PROYECTOS ubicados en zonas rurales siempre deberán ser aprobadas por el COMITÉ DE

INVERSIONES. Lo anterior, aplica igualmente para PROYECTOS o ACTIVOS ubicados en el exterior.

### **3.5.2 Criterios para la selección y adquisición de ACTIVOS y PROYECTOS:**

#### **3.5.2.1. Todo tipo de inmuebles.**

##### **3.5.2.1.1 Estado de conservación.**

Los activos a considerar en la inversión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en el caso de inmuebles, deberán estar en buen estado y con la disponibilidad de todos los servicios públicos básicos, salvo lotes. En caso de ser necesario, el COMITÉ DE INVERSIONES podrá solicitar conceptos técnicos sobre la estabilidad y estado de los inmuebles, los cuales correrán a cargo del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

##### **3.5.2.1.2 Criterios de precio.**

Para la compra de cualquier inmueble se deberá contar con un avalúo del AVALUADOR DE LOS INMUEBLES, el cual no podrá tener más de seis (6) meses de realizado, de conformidad con el numeral 6.3.2. de la CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA. El precio a pagar por el inmueble no podrá ser mayor en un veinte por ciento (20.0 %) del valor especificado en dicho avalúo. Este porcentaje podrá ser modificado por la FIDUCIARIA previa recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES de acuerdo con lo estipulado en el literal p. de la Cláusula 10.4 del presente REGLAMENTO.

##### **3.5.2.1.3 Criterios de valorización.**

En la compra de un inmueble se deberá considerar el criterio de valorización en el tiempo. Siendo una variable que depende de factores externos y fuera del control del COMITÉ DE INVERSIONES, se utilizará el método simplificado y cualitativo de perspectivas de valorización que consiste en calificar la valorización estimada en: alta, normal, baja y nula. Dicho concepto cualitativo debe ser solicitado al AVALUADOR DE LOS INMUEBLES, sin que ello signifique que el COMITÉ DE INVERSIONES no pueda hacer su propia calificación. En este último caso, cada miembro del COMITÉ DE INVERSIONES dará su concepto individual. No se comprará ningún inmueble si la mayoría de los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES califica como nula la perspectiva de valorización.

##### **3.5.2.1.4 Criterios sobre la tradición.**

Todo inmueble a comprar tendrá que tener un estudio de títulos realizado por un abogado titulado y tener un Certificado de Libertad y Tradición con fecha de expedición no mayor a tres (3) meses. El costo de la elaboración del estudio de títulos podrá ser asumido hasta en un cien por ciento (100%) por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

#### **3.5.2.2 PROYECTOS de Construcción e infraestructura.**

Cuando se trate de PROYECTOS, la firma promotora, vendedora o constructora, deberá contar con una experiencia de más de cinco (5) años en el sector, verificada directamente o a través de sus asociados, socios, accionistas, consorciados, etc. y, preferiblemente, estar afiliada a las agremiaciones locales, nacionales o internacionales:

Dentro del proceso de debida diligencia (Due Dilligence) de los PROYECTOS se deberá propender por tener en cuenta entre otros, los siguientes términos generales:

En las etapas de prefactibilidad y factibilidad

1. Viabilidad técnica: identificación de si es posible física o materialmente realizar un proyecto.

2. Viabilidad legal: Es la que determina si existe una factibilidad dada por las normas vigentes y la no existencia de trabas legales al desarrollo del proyecto.
3. Viabilidad económica: Se comparan beneficios y costos de un proyecto para estimar su realización.

Se propenderá de forma específica por tener en cuenta los siguientes análisis:

1. Relación de actividades que involucre el proyecto
2. Elaboración del cronograma
3. Ejecución de diagramas de flujo
4. Costeo de actividades
5. Programación de las actividades y ejecución de las inversiones
6. Puntos de control de costos y de cronograma
7. Participantes en el proceso
8. Evolución del sector de la industria en el que se realiza el proyecto
9. Participación de inversión extranjera
10. Niveles de financiación y endeudamiento
11. Licencias, permisos, habilitaciones, y similares
12. Experiencia de los participantes

**Parágrafo Primero:** Para efectos de los análisis, estudios, evaluaciones, valoraciones, avalúos, el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA podrá contratar los asesores externos que sean requeridos en temas, financieros, técnicos, económicos, jurídicos, tales como firmas de abogados, firmas de ingeniería y de construcción, bancas de inversión, entre otros. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad que le asiste al GERENTE por la toma de las decisiones de inversión según las recomendaciones y aprobaciones requeridas en este REGLAMENTO de parte del COMITÉ DE INVERSIONES.

**Parágrafo Segundo:** La SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá efectuar la verificación de información en las listas públicas conforme a los procedimientos internos de administración del riesgo de lavado de activos, de los partícipes en los ACTIVOS y PROYECTOS en los que el FONDO desee invertir. De igual forma, consultará las centrales de información tales como CIFIN, para establecer el comportamiento crediticio de dichos partícipes, previa autorización de los mismos.

### **3.5.3 Criterios para la enajenación, venta o desinversión de ACTIVOS o PROYECTOS:**

#### **3.5.3.1 Criterios de precio.**

Para la venta de un inmueble se solicitará un avalúo al AVALUADOR DE LOS INMUEBLES. Teniendo como referencia dicho avalúo, se procederá a poner en venta el inmueble. El precio será establecido por el COMITÉ DE INVERSIONES, dados los criterios de oportunidad y de mercado que considere pertinentes.

#### **3.5.3.2 Criterios de renta.**

El COMITÉ DE INVERSIONES podrá ordenar la venta de un inmueble cuando a su juicio, existan análisis que permitan establecer una rentabilidad o ganancia en la venta, medida ésta en términos de costo de oportunidad por el mantenimiento del inmueble y la generación de rentas del mismo dentro de las inversiones del FONDO. En todo caso la enajenación involucrará la cesión de los contratos de arriendo vigentes o se procederá a resolverlos de común acuerdo con el arrendatario, en los términos que instruya el GERENTE, previa recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES.

### **3.5.3.3 Criterios de oportunidad.**

En caso de presentarse la oportunidad de venta de un inmueble, el COMITÉ DE INVERSIONES, previo análisis de mercado, podrá recomendar la venta del mismo. También podrá optar por la venta de un inmueble cuando el respectivo ADMINISTRADOR INMOBILIARIO, la FIDUCIARIA o el GERENTE, presente alternativas de compra de inmuebles que tengan una mejor perspectiva para el FONDO que la del inmueble que se va a vender.

### **3.5.4 Políticas de arriendo:**

#### **3.5.4.1 Calificación del arrendatario.**

Sólo se podrán arrendar inmuebles a aquellas personas naturales o jurídicas que muestren solidez económica y financiera. Para determinar la solidez económica y financiera del arrendatario se tendrán en cuenta, además de lo dispuesto sobre el particular en el MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN, los siguientes criterios:

- a. El canon anual de arrendamiento no debe superar el treinta por ciento (30%) de los ingresos brutos del arrendatario.
- b. El arrendatario deberá poseer un patrimonio mínimo cuyo valor en libros sea superior a doce (12) meses del canon de arrendamiento mensual.
- c. La FIDUCIARIA deberá solicitar la información crediticia en alguna de las bases de datos reconocidas para este fin. La verificación de datos en las centrales de información corresponderá a la FIDUCIARIA, según las aprobaciones dadas por el posible arrendador para el efecto.
- d. Se podrán tener en cuenta otros criterios normalmente acostumbrados por las empresas arrendadoras de inmuebles o por las entidades financieras en la aprobación de sus préstamos.
- e. Cuando se trate de entidades públicas o asimiladas se deberá acreditar la correspondiente disponibilidad presupuestal

**Parágrafo:** Sin perjuicio de lo establecido en el presente numeral, el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE o quien efectúe la venta de un bien inmueble al FONDO podrá(n) ser arrendatario(s) y/o usufructuarios del mismo.

#### **3.5.4.2 Políticas de diversificación de Arrendamientos.**

Ningún arrendatario podrá concentrar más del Cuarenta por Ciento (40%) del valor de los arriendos que maneja el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. El COMITÉ DE INVERSIONES evaluará los casos en los cuales se considera que varias empresas conforman un solo grupo económico, para la determinación del porcentaje mencionado.

#### **3.5.4.3. Criterios y políticas para otros ACTIVOS y/o PROYECTOS**

El COMITÉ DE INVERSIONES definirá los demás criterios y políticas para las INVERSIONES del FONDO en los demás ACTIVOS y PROYECTOS, teniendo en cuenta los lineamientos generales establecidos en el presente REGLAMENTO. Estos criterios y políticas se plasmarán en el MANUAL DE POLITICAS DE INVERSION.

### **CLÁUSULA 3.6 LINEAMIENTOS DE ENDEUDAMIENTO**

Previo instrucción del GERENTE, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá solicitar y obtener CRÉDITOS para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y gravar los ACTIVOS y/o PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en concordancia con lo dispuesto en 2.12 del presente REGLAMENTO, con el único objeto de efectuar inversiones en PROYECTOS o en ACTIVOS, en desarrollo de las operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA teniendo en cuenta lo establecido en el MANUAL DE POLITICAS DE INVERSIÓN y las siguientes condiciones:

Las operaciones de CRÉDITO se podrán realizar con BANCOLOMBIA S.A. matriz de la FIDUCIARIA y/o las filiales o subsidiarias de aquella, siempre y cuando se cumplan los lineamientos en materia de manejo y administración de CONFLICTOS DE INTERÉS contenidos en el Anexo 3 del presente REGLAMENTO y el artículo 3.3.5.1.2 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

**Parágrafo:** El endeudamiento, tanto en moneda legal colombiana con entidades locales, como en moneda extranjera con entidades del exterior, sólo se podrá efectuar con la previa aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES, siempre que se cuente, cuando se trate de endeudamiento en moneda externa, con un mecanismo de cobertura del riesgo cambiario

#### **3.6.1 Valor máximo por crédito:**

El valor del CRÉDITO sobre el ACTIVO a adquirir o sobre el PROYECTO a invertir será máximo del cien por ciento (100%) del valor de compra o de inversión según corresponda, y deberá ser aprobado por el COMITÉ DE INVERSIONES

#### **3.6.2 Otorgamiento de garantías:**

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA podrá otorgar GARANTÍAS hasta por el ciento cincuenta por ciento (150%) del valor de los CRÉDITOS recibidos.

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA no podrá otorgar GARANTÍAS para respaldar obligaciones de terceros.

### **CLÁUSULA 3.7 POLÍTICAS Y REGLAS PARA LA EMISIÓN DE INSTRUMENTOS DE DEUDA**

El FONDO podrá, previa autorización de la SFC y de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS DEL FONDO, emitir BONOS para que sean colocados mediante oferta pública en los mercados de valores de Colombia y del exterior. Los BONOS emitidos se entenderán inscritos en el RNVE de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3.2.5.1 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue. En caso de existir a futuro, cada compartimento que haga parte del FONDO podrá emitir BONOS de manera independiente, caso en el cual el compartimento deberá cumplir de manera independiente con las disposiciones normativas requeridas para ser emisor de bonos.

En todo caso, los BONOS que emita el FONDO no se estarán respaldados con garantía real alguna y, por lo tanto, constituyen obligaciones quirografarias del FONDO, que no contarán con ningún privilegio o prelación legal.

#### **3.7.1. Requisitos para la emisión de BONOS.**

La emisión de BONOS se sujetará al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- i. Los BONOS se inscribirán en la BVC previo a su colocación, salvo que dichos BONOS se vayan a negociar en el segundo mercado.
- ii. En ningún caso los BONOS tendrán un vencimiento inferior a 1 año.
- iii. Durante la vigencia de la emisión de los BONOS, el FONDO se abstendrá de cambiar la política de inversión, la metodología de valoración del portafolio, redimir parcial o anticipadamente las participaciones, así como distribuir el mayor valor de los aportes, salvo que el REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS lo autorice.
- iv. El plazo de vencimiento de los BONOS en ningún caso podrá ser superior al término de duración del FONDO establecido en la Cláusula 2.3. del REGLAMENTO:

### **3.7.2. REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS**

La ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS será quien designe inicialmente al REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS, con quien deberá suscribir un contrato que contenga, como mínimo, las cláusulas indicadas en el artículo 6.4.1.1.7 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de los TENEDORES DE BONOS de reemplazar al REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS designado por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, en cualquier momento.

Las funciones del REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS serán las establecidas en el artículo 6.4.1.1.9 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue y en el respectivo contrato que éste suscriba con la SOCIEDAD ADMINISTRADORA:

### **3.7.3. Remuneración del REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS**

La remuneración del REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS estará a cargo del FONDO y será determinada por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS al momento de aprobar su designación.

### **3.7.4. ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS**

La ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS se reunirá en virtud de la convocatoria del REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES del FONDO. Así mismo, el FONDO o un grupo de TENEDORES que represente no menos del 10% del monto insoluto de la emisión podrá solicitar al REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS que convoque a la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS.

### **3.7.5. Convocatoria de la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS**

La convocatoria de la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS, así como el quórum necesario para deliberar y decidir válidamente, incluyendo las mayorías especiales aplicables, se regirán por lo dispuesto en los artículos 6.4.1.1.18 y siguientes del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

### **3.7.6. Información relevante**

En el evento en que tenga la calidad de emisor de BONOS, el FONDO, a través de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o del GESTOR PROFESIONAL en caso de existir divulgará, en forma veraz, clara, suficiente y oportuna al mercado, a través de la SFC, toda la INFORMACIÓN RELEVANTE. Para estos efectos, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA se sujetará a las reglas aplicables en materia de INFORMACIÓN RELEVANTE contenidas en el artículo 5.2.4.1.5 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

## **CLÁUSULA 3.8. RIESGOS DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA es un FONDO DE CAPITAL PRIVADO que por la naturaleza de sus INVERSIONES, envuelve el riesgo propio de los PROYECTOS y/o ACTIVOS que lo conforman. La rentabilidad o apreciación del valor de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA se determinará de acuerdo con los métodos de valoración establecidos en el presente REGLAMENTO. Si bien el riesgo medio propio de la naturaleza del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, el mismo envuelve la contingencia de pérdida inherente de este tipo de ACTIVOS y/o PROYECTOS, por lo tanto ni el ESTRUCTURADOR, ni los ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS,

ni el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, ni el GERENTE, ni la FIDUCIARIA pueden garantizar resultados para los INVERSIONISTAS.

Si bien la naturaleza del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA es de riesgo medio, éste puede estar sujeto a riesgos específicos asociados con las INVERSIONES del FONDO en ACTIVOS o PROYECTOS, tales como: (i) Valorización y/o desvalorización de los mismos; (ii) Riesgos jurídicos que pueden derivarse de los acuerdos contractuales, por medio de los cuales el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA puede adquirir, enajenar, participar, etc., en la negociación de los ACTIVOS o PROYECTOS aceptables para invertir; (iii) Incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos por parte de los arrendatarios; (iv) AMIT; (v) Terrorismo; (vi) Los riesgos propios de los PROYECTOS o ACTIVOS que estén en calidad de ACTIVOS IMPRODUCTIVOS; (vii) Los generados por cambios de regulación que afecten los ACTIVOS o PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA; (viii) Los específicamente asociados a la inversión en PROYECTOS de construcción o infraestructura autorizados en el presente REGLAMENTO; (ix) Los riesgos inherentes a las operaciones de apalancamiento autorizadas; (x) Los riesgos de mercado sobre las inversiones en VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA expedidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA; y en activos diferentes a inmuebles autorizados para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA; y (xi) Los riesgos de las inversiones en valores del exterior, (xii) Los riesgos de las etapas constructivas de los PROYECTOS, (xiii) Los riesgos legales, contractuales y societarios de las empresas, sociedades y en general de los vehículos a través de los cuales se efectúen INVERSIONES en los PROYECTOS o ACTIVOS, (xiv) Los riesgos cambiarios, aduaneros y tributarios derivados de las INVERSIONES en Colombia y en el exterior, (xv) los riesgos de CONFLICTOS DE INTERÉS asociados a la inversión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA expedidos por ella misma. Algunos de los riesgos antes mencionados consisten en:

- a. La valorización y/o desvalorización de los ACTIVOS o PROYECTOS se presentan por los cambios en el valor comercial de los mismos dados por los avalúos comerciales efectuados por el AVALUADOR DE LOS INMUEBLES, o por las valoraciones contratadas con terceros especializados, estos cambios en el valor de los ACTIVOS o PROYECTOS se presentan por circunstancias propias de cada ACTIVO o PROYECTO o por circunstancias generales que afecten la economía del país. Este es el riesgo principal que asumen los INVERSIONISTAS al invertir en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- b. Los riesgos legales que pueda enfrentar el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA inherentes al manejo y naturaleza de los ACTIVOS o PROYECTOS. Para mitigar el riesgo legal, las inversiones que se realicen tendrán en cuenta el marco jurídico aplicable. En todo caso, debe tenerse en cuenta que pueden presentarse cambios normativos o en los precedentes judiciales que no son previsibles al momento de realizar la inversión.

El riesgo enunciado en el numeral (iii) podrá mitigarse mediante pólizas de seguro de arrendamiento, con la adecuada elaboración de contratos entre las partes o con el otorgamiento de las garantías previstas en el presente REGLAMENTO. Igualmente se analizará la calidad crediticia de los arrendatarios. Los riesgos descritos en los numerales (iv) y (v) estarán cubiertos con los seguros correspondientes.

- c. Los riesgos asociados con cambios en la regulación nacional o extranjera que impongan mayores cargas a los inversionistas en PROYECTOS o ACTIVOS, tales como nuevas contribuciones o valorizaciones impositivas. Estos riesgos son inherentes a los ACTIVOS o PROYECTOS y no existen mecanismos que los mitiguen.

- d. El riesgo principal de los **ACTIVOS** o **PROYECTOS IMPRODUCTIVOS** es la valorización y/o desvalorización que estos activos puedan presentar, ya que los mismos por su calidad de improductivos no generan ingresos.
- e. Los riesgos de los **PROYECTOS** de construcción o infraestructura en los cuales invierta el **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, dependerán del esquema bajo el cual se desarrolle cada uno de estos **PROYECTOS**. La **FIDUCIARIA** y el **COMITÉ DE INVERSIONES** deberá analizarlos y establecer los mecanismos que mitiguen los riesgos de cada proyecto, de conformidad con las prácticas de mercado que pueda establecer.
- f. Riesgo de apalancamiento, este riesgo está dado por la posibilidad que tiene el **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** de celebrar operaciones de **CRÉDITO** para apalancar sus inversiones y la posibilidad del **FONDO** de emitir **BONOS** con el mismo propósito. Este riesgo se puede presentar por tres eventos, (i) la explotación de los activos del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** no generen **RECURSOS** suficientes para el pago del servicio de la deuda; (ii) el servicio de las operaciones de **CRÉDITO** que presenten una variación sustancial por efectos de variaciones en la tasa de interés o de cambio en la cual está pactado dichas operaciones y (iii) siempre que haya tenido lugar una emisión de **BONOS**, que el **FONDO** no cuente con recursos suficientes para pagar los rendimientos y las obligaciones derivadas de los **BONOS**. Para mitigar el primer evento la **FIDUCIARIA** deberá respetar la política de apalancamiento establecida en el numeral siguiente. Así mismo, para mitigar el segundo evento la **FIDUCIARIA** deberá analizar las alternativas de cobertura al riesgo de tasa de interés o tasa de cambio que el mercado le ofrezca acordes con sus ingresos para disminuir este riesgo.

Las inversiones en valores nacionales o del exterior que realice el **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** de conformidad con la política de inversión y los límites establecidos en el presente **REGLAMENTO**, tendrán los riesgos de mercado, cambiario, liquidez y crédito inherentes a las inversiones en valores y específicamente en **VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA** emitidos por el propio **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**. Como Riesgo de Mercado se deberá entender la posibilidad de incurrir en pérdidas y/o disminución del patrimonio del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** como consecuencia de cambios en el precio de mercado de los valores y de los **VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA** emitidos por el propio **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** adquiridos; por riesgo de liquidez, se deberá entender como la contingencia de incurrir en pérdidas excesivas por la venta de los valores y de los **VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA** emitidos por el propio **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones contractuales; y, por Riesgo de Crédito se deberá entender el que se deriva de la incapacidad del emisor (contraparte) para cumplir oportunamente con los compromisos adquiridos. Estos riesgos son mitigados bajo una estricta y adecuada ejecución de la política de inversión por parte de la **FIDUCIARIA**.

Así mismo, el **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**, enfrenta riesgos de carácter crediticio en lo referente a las inversiones en **ACTIVOS** o **PROYECTOS**, ya que el **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** tendrá una posición acreedora en lo referente a los activos inmobiliarios cuando, (i) éste venda sus activos a plazo, en cuyo caso le deberá exigir al comprador garantías, de acuerdo con las prácticas de mercado, que respalden el pago de esta obligación; (ii) la **FIDUCIARIA** celebre contratos de promesa, opción u otros negocios preparatorios para la adquisición de **ACTIVOS** o **PROYECTOS**, lo que de suyo supone la existencia del riesgo crediticio asociado al cumplimiento de las obligaciones de su contraparte, en este caso, la **FIDUCIARIA** deberá realizar todos los actos necesarios, de acuerdo con las prácticas del mercado, tendientes a minimizar estos riesgos; y, (iii) sobre los **CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN**, en los cuales existe el riesgo crediticio del cumplimiento del contratante, se mitigará en los términos definidos para los contratos de arrendamiento.

El potencial riesgo de CONFLICTOS DE INTERÉS asociado a la inversión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA expedidos por ella misma, consistente en el uso indebido de información privilegiada por parte de la FIDUCIARIA como SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, con el objeto de beneficiar a un(os) determinado(s) INVERSIONISTA(S), se elimina al establecerse la condición para la FIDUCIARIA, de que dichas operaciones sólo se puedan realizar a través de los sistemas transaccionales de mercado, en los cuales no es posible conocer de antemano la contraparte.

#### **Otros riesgos en PROYECTOS de construcción e infraestructura:**

Dentro de los PROYECTOS de construcción e infraestructura se pueden presentar algunos riesgos que pueden llegar a afectarlos con cierta probabilidad de ocurrencia como son:

##### **1. Riesgo en el desarrollo del proyecto por construcción:**

Comprende desde costos más elevados hasta demoras en la terminación de la obra, esto se puede presentar entre otras cosas por no disponibilidad de recursos en el momento requerido, no adecuación de requerimientos técnicos, mayores cantidades de obra, por fallas en materiales o diseños, mayores precios previstos en la etapa de diseño, etc.

Este se puede mitigar con el aseguramiento de materiales, mano de obra, y proyección adecuada de precios.

##### **2. Riesgo de no terminación del proyecto:**

El proyecto en algún momento puede no ser terminado o se puede demorar más de lo debido por algunos factores dentro de los que podemos encontrar: problemas técnicos, ambientales, en las licencias, regulatorios, retrasos contractuales.

Algunos mecanismos de mitigación pueden ser la realización de estudios de viabilidad, obtención previa de permisos y licencias y obtención de financiación previa.

##### **3. Riesgo Comercial:**

Este se presenta por una disminución en los ingresos esperados debido a variaciones de la demanda que se proyectó inicialmente o por problemas de recuperación de cartera.

Este riesgo se puede minimizar obteniendo estudios de la demanda previamente.

##### **4. Riesgo de vacancia:**

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 ACTIVO 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 IMPRODUCTIVO.

El principal elemento mitigante del riesgo de vacancia es la diversificación por plazo de los contratos de arrendamiento de los ACTIVOS del FONDO.

## **5. Riesgo operativo**

Es el riesgo de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en la administración, gestión, tecnología, infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos que afecten el correcto desarrollo de los ACTIVOS del FONDO.

El riesgo operacional del FONDO será administrado y gestionado con base en el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA de conformidad con lo contemplado en el Capítulo XXIII de la CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA según se reglamente, modifique, complemente, adicione, sustituya o derogue, de tiempo en tiempo.

## **6. Riesgo de calidad y estabilidad**

Riesgo de calidad y estabilidad de Activos Inmobiliarios: 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.

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA o el GESTOR PROFESIONAL según aplique, realizará estudios razonables de debida diligencia de forma previa a la adquisición de Activos Inmobiliarios. Dichos estudios, se ajustarán a los criterios establecidos en la Cláusula 3.5.2 del presente REGLAMENTO.

## **7. Riesgo de legítima posesión**

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 FONDO. También se refiere al riesgo de extinción de dominio de ACTIVOS del FONDO por parte del Estado en donde se encuentre ubicado el ACTIVO en virtud de procesos relacionados con el lavado de activos o financiación del terrorismo.

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA o el GESTOR PROFESIONAL según aplique, con el apoyo de expertos en la materia, realizará una debida diligencia razonable, con el fin de verificar que sobre los bienes que adquiera el FONDO no haya disputas y/o gravámenes que puedan afectar el ejercicio de los derechos del FONDO sobre los respectivos activos.

## **8. Riesgos asegurable**

Se refiere al efecto adverso, incluyendo el lucro cesante, que podría causar sobre los Activos Inmobiliarios del FONDO la ocurrencia de eventos extraordinarios no anticipados tales como incendios, terremotos, inundaciones, desastres naturales y similares, o la ocurrencia de actos malintencionados o actos asociados al terrorismo.

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA o el GESTOR PROFESIONAL según aplique, con cargo a los recursos del FONDO, buscará mitigar y/o transferir dichos riesgos mediante 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 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.

## **9. Riesgos asociados a la inversión en fondos y demás vehículos de inversión colectiva:**

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.

Este riesgo será mitigado mediante una debida diligencia, la cual deberá efectuarse de manera previa a que se efectúe la inversión, y será realizada sobre los administradores y gestores de dichos vehículos, así como sobre las inversiones y los activos subyacentes de los mismos. Una vez efectuada la inversión, los riesgos asociados dicha inversión en fondos y demás vehículos de inversión colectiva deberá ser gestionada directamente por los administradores y gestores de dichos fondos o vehículos.

#### **10. Riesgo país:**

Se presenta cuando se modifican las condiciones políticas y económicas de un país y esto afecta la capacidad de pago o flujo de capitales de dicho país.

Esto se puede mitigar con la obtención de pólizas de seguro, o con la adecuada elaboración de contratos entre las partes o en su defecto con el otorgamiento de garantías.

#### **11. Riesgo de fuerza mayor:**

Cuando son eventos que se producen inesperadamente y no se puede controlar con los mecanismos vigentes.

Otros riesgos de las inversiones:

**Riesgo cambiario:** Teniendo en cuenta que el FONDO efectuará inversiones con recursos representados en divisas existe una incertidumbre en los recursos que efectivamente se deban entregar, frente a los movimientos en los tipos de cambio entre el peso colombiano (COP), y la divisa extranjera en la que efectivamente se requiera realizar la inversión.

Este riesgo se puede mitigar: (i) Efectuando inversiones financieras en el exterior en activos tales como: Activos financieros de renta fija emitidos en mercados internacionales o fondos de renta fija del exterior, incluyendo depósitos y adquisición de bonos o (ii) Suscribiendo INSTRUMENTOS DE COBERTURA representados en la utilización de instrumentos derivados, los cuales suponen la entrega (real o diferencial) de una divisa por otra a un tipo de cambio estipulado.

**Riesgo por inversiones en el exterior:** Se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el valor de mercado del portafolio de inversiones en el exterior. Estos cambios en el precio de los instrumentos pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés, tipos de cambio y otros precios, cotizaciones y variables de mercado de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.

**Riesgo de contraparte y crédito:** Es la posibilidad que el FONDO incurra en pérdidas y se disminuya el valor de sus activos, como consecuencia que las entidades financieras o contrapartes con las que se suscriban instrumentos de cobertura fallen en el cumplimiento oportuno o cumplan imperfectamente los términos de cumplimiento acordados previamente.

### **CLÁUSULA 3.9. PERFIL DE RIESGO**

De acuerdo con los ACTIVOS y PROYECTOS objeto de inversión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se considera que el perfil general de riesgo del FONDO es medio, por cuanto la política de inversión y la gestión de riesgos asociada al mismo contribuyen a que se mantenga exposiciones medias a los factores de riesgo del FONDO.

## **CAPÍTULO IV. CONSTITUCIÓN Y REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES**

### **CLÁUSULA 4.1. VINCULACIÓN.**

Para vincularse al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, el INVERSIONISTA deberá aceptar las condiciones establecidas en el presente REGLAMENTO, adherirse al mismo, suscribir el COMPROMISO DE INVERSIÓN y hacer la entrega efectiva de sus APORTES, así como proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas y lavado de activos, los cuales le serán solicitados por la FIDUCIARIA y el GERENTE.

De igual manera, cada INVERSIONISTA deberá suscribir y adherirse a los siguientes documentos, según corresponda:

- (i) COMPROMISO DE INVERSIÓN.
- (ii) REGLAMENTO.
- (iii) Los documentos que a juicio de la FIDUCIARIA y por requerimiento legal deban ser diligenciados, relacionados con la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Adicionalmente y de conformidad con lo dispuesto en el DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, la FIDUCIARIA directamente o a través de la FUERZA DE VENTAS le suministrará al INVERSIONISTA, antes que éste realice la respectiva Inversión, una copia del presente REGLAMENTO. En todo caso, este REGLAMENTO se encontrará a disposición de todos los INVERSIONISTAS en las oficinas de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

A la dirección que registre el INVERSIONISTA al momento de su vinculación se le enviarán todas las comunicaciones que se produzcan en desarrollo de la actividad del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, la cual permanecerá vigente mientras no sea modificada a través de documento escrito firmado por el INVERSIONISTA y entregado en las oficinas de la FIDUCIARIA, sin perjuicio de lo establecido en el numeral 3º artículo 28 del Código General del Proceso.

Una vez el INVERSIONISTA cumpla con lo mencionado anteriormente y realice la entrega efectiva de APORTES, dicho valor será convertido en UNIDADES DE PARTICIPACIÓN al valor de las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN vigente para el día del APORTE determinado de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.6. del presente REGLAMENTO. La FIDUCIARIA deberá expedir una constancia por el recibo de los APORTES. En esta constancia deberá señalarse de modo expreso:

- Nombre e identificación del INVERSIONISTA
- Nombre de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- Nombre de la oficina de la FIDUCIARIA donde se realizó la entrega de los APORTES.
- Fecha y hora de entrega de los APORTES.
- Monto de los APORTES entregados por el INVERSIONISTA en PESOS.
- Duración del FONDO.
- Número de cuenta de depósito en Deceval.
- Especificación de que se trata de una INVERSIÓN en un Fondo de Capital Privado.
- La advertencia de que trata el artículo 3.3.4.1.2 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, en los siguientes términos:

*“Las obligaciones de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA relacionadas con la administración del FONDO son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los INVERSIONISTAS al FONDO no son depósitos, ni generan para la SOCIEDAD ADMINISTRADORA las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del fondo de garantías de instituciones financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de los ACTIVOS y PROYECTOS que componen el portafolio del FONDO”.*

- La siguiente advertencia:

*“El presente documento se sujetará a lo dispuesto en el REGLAMENTO del FONDO. La información contenida en la presente constancia, representa un dato histórico a la fecha en que se efectuó el APORTE por parte del INVERSIONISTA, sin perjuicio de los cambios que se presenten en la información con motivo del aumento o disminución en el número de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN o en el valor de las mismas, con motivo de la valoración del FONDO, de la distribución de rendimientos o de la redención anticipada de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN en los términos del REGLAMENTO del FONDO. La presente constancia no constituye un valor en los términos de la Ley 964 de 2005”.*

- Certificación del INVERSIONISTA respecto de la recepción de una copia del presente REGLAMENTO, así como de la adhesión al mismo.

La cantidad de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN que representen los APORTES efectuados, se informará directamente a los INVERSIONISTAS en las oficinas de la FIDUCIARIA. Dicha información estará a disposición de los INVERSIONISTAS el día hábil inmediatamente siguiente de su adquisición o redención.

El pago de los APORTES deberá realizarse a través de transferencias bancarias directamente a la cuenta que designe oportunamente y para estos efectos la FIDUCIARIA, o mediante cualquier otro mecanismo que sea avalado previamente por ésta. Las cuentas bancarias a través de las cuales se podrán efectuar transferencia de APORTES, serán informadas al momento de la vinculación del INVERSIONISTA.

Si la entrega de APORTES se efectúa por medio de transferencia bancaria o consignación en las cuentas exclusivas del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, el INVERSIONISTA deberá informar de manera inmediata de esta situación por medio de una comunicación escrita dirigida a la FIDUCIARIA. En el caso que los INVERSIONISTAS no informen a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA sobre la entrega de APORTES, la FIDUCIARIA dará aplicación a las reglas vigentes.

En el evento de devoluciones de cheques entregados por los INVERSIONISTAS se entenderá automáticamente cancelada su vinculación al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y por lo tanto sin efectos, conforme a lo dispuesto en el artículo 882 del Código de Comercio.

**Parágrafo Primero.** El horario de recepción de los aportes de los suscriptores será los días hábiles de lunes a viernes. Los días de cierre bancario será de ocho (8:00 A.M.) a doce (12:00 M.). En caso que se reciban recursos después del horario aquí establecido, se entenderá como efectuados el día hábil siguiente. Los horarios podrán ser modificados por la FIDUCIARIA previa comunicación escrita dirigida a los INVERSIONISTAS.

**Parágrafo Segundo.** El no cumplimiento de las normas legales vigentes dará el derecho a la FIDUCIARIA para no permitir el ingreso de posibles Inversionistas al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. En todo caso, el GERENTE podrá reservarse el derecho de no admisión de los mismos.

**Parágrafo Tercero:** Previo a la vinculación de INVERSIONISTAS al FONDO, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA realizará un procedimiento de perfilamiento del riesgo del INVERSIONISTA, dejando constancia expresa del cumplimiento de tal obligación. Así mismo, el INVERSIONISTA deberá dejar constancia de la recepción de una copia del REGLAMENTO, así como del entendimiento y aceptación de los riesgos asumidos en la inversión, así como de la naturaleza y funcionamiento del FONDO, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.3.2.2.5 del DECRETO 2555 y cualquier norma que lo modifique, adicione o sustituya.

#### **CLÁUSULA 4.2. NÚMERO MÍNIMO DE INVERSIONISTAS.**

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA deberá tener como mínimo dos (2) INVERSIONISTAS.

#### **CLÁUSULA 4.3. REPRESENTACIÓN DE LOS APORTES.**

Los APORTES de los INVERSIONISTAS confieren derechos de participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, los cuales estarán expresados en las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN documentadas en valores representativos de inversión. Estos documentos tendrán la calidad de valores, y en consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 2º de la Ley 964 de 2005, tendrán el carácter y prerrogativas propias de los títulos valores a excepción de la acción cambiara de regreso. Dichos valores serán expedidos por la FIDUCIARIA o por quien esta designe de conformidad con lo establecido en el presente REGLAMENTO.

Los valores serán negociables por su legítimo tenedor de conformidad con lo establecido en el presente REGLAMENTO.

**Parágrafo:** Para estos efectos, la FIDUCIARIA deberá emplear un sistema mediante el cual llevará la relación de los INVERSIONISTAS, el monto de sus COMPROMISOS DE INVERSIÓN, el total de los APORTES desembolsados, el número de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN y su valor.

#### **CLÁUSULA 4.4. SOLICITUDES DE CAPITAL.**

El GERENTE será el encargado de notificar a los INVERSIONISTAS las correspondientes SOLICITUDES DE CAPITAL, mediante las cuales se requerirá el pago de los APORTES comprometidos. Los APORTES de los INVERSIONISTAS se realizarán en las fechas mencionadas en los COMPROMISOS DE INVERSIÓN, previo envío de la SOLICITUD DE CAPITAL, realizado por el GERENTE con una antelación mínima de diez (10) días hábiles a la fecha en que se deberá realizar el respectivo desembolso o APORTE, a menos que las partes acuerden un plazo menor.

Los recursos requeridos a través de las SOLICITUDES DE CAPITAL estarán representados o valorados en PESOS cuando se trate de APORTES EN ESPECIE. El Procedimiento que se efectuará será el siguiente:

1. El GERENTE enviará una carta y/o un correo electrónico a la persona registrada por el INVERSIONISTA como persona de contacto, solicitando el capital requerido.
2. La mencionada comunicación contendrá el monto de la SOLICITUD DE CAPITAL, la cuenta bancaria a la que se deberán consignar los APORTES o el mecanismo mediante el cual se podrán efectuar los mismos y el plazo máximo para entregarlos. En el caso de APORTES EN ESPECIE, la comunicación contendrá los términos, plazos y condiciones de los mismos.
3. Una vez se hayan recibido efectivamente los APORTES solicitados, la FIDUCIARIA (i) enviará al INVERSIONISTA una comunicación dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, manifestando la

recepción de los APORTES y posteriormente, se procederá a realizar la anotación en cuenta a través del SIID (Sistema Integrado de Información del Depósito) del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES. Una vez puestas a disposición las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en dicho sistema, será responsabilidad exclusiva del INVERSIONISTA realizar la aceptación de dicha anotación en cuenta, el mismo día en que se pusieron a disposición. Si el INVERSIONISTA no realiza dicha aceptación, el INVERSIONISTA no verá reflejada sus UNIDADES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES.

Los INVERSIONISTAS podrán, previa aprobación del GERENTE y del COMITÉ DE INVERSIONES, incrementar el monto de sus COMPROMISOS DE INVERSIÓN en cualquier tiempo, comunicando por escrito dicha decisión al GERENTE y a la FIDUCIARIA. En el evento que esto llegare a suceder, el INVERSIONISTA deberá suscribir los documentos necesarios en los cuales se refleje el aumento de su COMPROMISO DE INVERSIÓN, debiendo en todo caso cumplir el pago de los mismos según lo dispuesto en este REGLAMENTO.

#### **CLÁUSULA 4.5. INCUMPLIMIENTO EN EL COMPROMISO DE INVERSIÓN.**

El incumplimiento de una SOLICITUD DE CAPITAL por parte de un INVERSIONISTA se reputará como el incumplimiento de su COMPROMISO DE INVERSIÓN. De llegar esto a ocurrir, el INVERSIONISTA incumplido tendrá el término de siete (7) días hábiles contados a partir de la fecha en que debió realizar el APORTE correspondiente para subsanar dicho incumplimiento, de lo contrario, se dará aplicación a lo previsto en la siguiente Cláusula.

#### **CLÁUSULA 4.6. SANCIONES.**

En el evento en que cualquier INVERSIONISTA incumpla las SOLICITUDES DE CAPITAL y no subsane dicho incumplimiento dentro del término de siete (7) días hábiles siguientes a la fecha en que recibió la SOLICITUD DE CAPITAL, el INVERSIONISTA se verá avocado a las siguientes sanciones:

No podrá ejercer ningún derecho inherente a su calidad de INVERSIONISTA mientras esté en mora de pagar una SOLICITUD DE CAPITAL.

No podrá suscribir COMPROMISOS DE INVERSIÓN adicionales.

Estimación anticipada de perjuicios: Se cobrará una sanción pecuniaria. Al adherirse al presente REGLAMENTO, todos los INVERSIONISTAS que participen en el mismo manifiestan que tienen conocimiento respecto a que el incumplimiento de cualquiera de ellos, en cuanto hace al no pago de APORTES según su COMPROMISO DE INVERSIÓN, le ocasionará al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA significativas pérdidas económicas (incluyendo los costos de las comisiones, los posibles costos y gastos legales, las pérdidas generadas por el costo de oportunidad en el que se incurre por no poder realizar una inversión, y/o cualquier otro daño que se ocasione como consecuencia de dicho incumplimiento). En razón de lo anterior se establece que se cobrará a título de estimación anticipada de perjuicios la suma correspondiente al 25% del valor del COMPROMISO DE INVERSIÓN suscrito por el INVERSIONISTA incumplido.

**Parágrafo Primero:** Mediante la adhesión al presente REGLAMENTO, los INVERSIONISTAS manifiestan estar de acuerdo con la aplicación de todas las medidas aquí descritas, sin que ello le impida al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, quien actuará a través de la FIDUCIARIA, iniciar cualquier acción legal en contra del INVERSIONISTA incumplido, una vez notificado por parte del GERENTE de dicho incumplimiento.

**Parágrafo Segundo:** En caso de que el incumplimiento, retardo o demora en las SOLICITUDES DE CAPITAL obedezca a una causal de fuerza mayor o caso fortuito, esta deberá ser demostrada a

plena satisfacción al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Las sanciones antes mencionadas no serán procedentes si se demuestra una causal de fuerza mayor o caso fortuito.

#### **CLÁUSULA 4.7. DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA**

La FIDUCIARIA como SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, expedirá los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, los cuales estarán representados en una anotación en cuenta, los cuales otorgan al tenedor o subsiguiente tenedor, derechos alícuotas de participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. En virtud de los APORTES realizados por los INVERSIONISTAS al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, éstos adquieren un derecho o alícuota en el patrimonio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

##### **4.7.1 Clase de valor ofrecido**

Los valores expedidos por LA FIDUCIARIA en desarrollo del objeto del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA serán VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, los cuales no dan lugar a un rendimiento fijo, sino a la correspondiente participación porcentual en las utilidades y/o pérdidas que genere la actividad propia del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

La promoción y/o venta de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA podrá ser realizada en el mercado directamente por la FIDUCIARIA, o a través de la FUERZA DE VENTAS.

En todo caso, al momento de comercializar el FONDO, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá garantizar el cumplimiento del monto mínimo para constituir participaciones contenido en el presente REGLAMENTO, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 600 SMLMV.

Así mismo, durante la comercialización del FONDO, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA estará a cargo de dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el parágrafo tercero de la Cláusula 4.1. del REGLAMENTO.

##### **4.7.2 Desmaterialización de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA**

Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA expedidos por la FIDUCIARIA en nombre de FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, serán totalmente desmaterializados y depositados en el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, para su administración y custodia. Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA no podrán ser materializados nuevamente y en consecuencia los compradores al realizar sus APORTES renuncian expresamente a la facultad de pedir la materialización de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en cualquier momento. En consecuencia, todo INVERSIONISTA de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA deberá celebrar un contrato de mandato con una entidad autorizada para participar como depositante directo en el ADMINISTRADOR DE VALORES. El depósito y administración de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a través del ADMINISTRADOR DE VALORES. se regirá por lo establecido en la Ley 27 de 1990, la Ley 964 de 2005, el DECRETO 2555, y las demás normas que modifiquen o regulen el tema, así como el Reglamento de Operaciones del ADMINISTRADOR DE VALORES.

##### **4.7.3 VALOR INICIAL Y DE SUSCRIPCIÓN**

EL VALOR INICIAL DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA será de una (1) UNIDAD DE PARTICIPACIÓN.

El VALOR UNITARIO DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA será calculado y publicado por la FIDUCIARIA de conformidad con el procedimiento establecido en los numerales 5.5 y 5.6 del presente REGLAMENTO.

**Parágrafo:** Cuando el VALOR UNITARIO DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA supere los veinte mil pesos (\$20.000,00), el COMITÉ DE INVERSIONES podrá recomendar la realización de un fraccionamiento (Split) sobre los mismos. La FIDUCIARIA con base en esta recomendación y mirando las circunstancias del mercado, determinará el divisor para la realización de mismo. Esta operación se realizará con el fin de propender por la liquidez de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.

#### **4.7.4 Calificación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**

En cualquier tiempo por decisión de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA previa recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES, el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, podrá ser calificado por una sociedad calificadora reconocida y acreditada en Colombia y su costo estará a cargo de los RECURSOS del FONDO. Una vez calificado, esta calificación deberá ser comunicada por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA a los INVERSIONISTAS a la dirección registrada por ellos y podrá en todo caso publicarla a través de su página web.

En el evento en el cual el FONDO, sea emisor de bonos, la calificación del Fondo y la emisión de los BONOS, se sujetará a los siguientes criterios. En este evento, la contratación de la sociedad calificadora de la emisión deberá ser aprobada por la Asamblea de Inversionistas:

- i. La sociedad calificadora contratada deberá medir como mínimo el riesgo de administración, el riesgo de gestión, el riesgo operacional, el riesgo de mercado y el riesgo de liquidez del FONDO, así como todos aquellos riesgos derivados del apalancamiento con independencia de que el mismo tenga origen en CRÉDITOS o en la emisión de BONOS, en caso de haber tenido lugar esta última.
- ii. La vigencia de la calificación será de un (1) año y se deberá actualizar una vez vencido dicho término.
- iii. En el evento en el cual el Fondo sea emisor, La SOCIEDAD ADMINISTRADORA revelará al público todas las calificaciones contratadas en los medios de revelación de información indicados en el Capítulo XVI del REGLAMENTO.
- iv. En caso de que la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS disponga la emisión de BONOS, la calificación del FONDO, de la respectiva emisión y de la respectiva SOCIEDAD ADMINISTRADORA serán obligatorios y se realizarán de conformidad con las metodologías propias de los FONDOS DE CAPITAL PRIVADO.

#### **CLÁUSULA 4.7.5 LEY DE CIRCULACIÓN Y NEGOCIACIÓN SECUNDARIA**

Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA son de naturaleza participativa, desmaterializados, sin liquidez primaria, con un plazo determinado pero prorrogable. La FIDUCIARIA o a quien ésta designe (el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES), llevará el libro de registro de INVERSIONISTAS, en el cual se anotarán las transferencias y gravámenes sobre los mismos. Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA serán negociables. Al no tener liquidez primaria los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA solo tendrán liquidez secundaria a través de la BVC, o mediante su negociación directa por los INVERSIONISTAS; pero en cualquier caso a través de sistemas transaccionales o sistemas de registro autorizados por la ENTIDAD SUPERVISORA. Para efectos de la negociación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA debe tenerse presente que la transferencia de los mismos debe hacerse mediante el procedimiento establecido por el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES.

#### **4.7.6 RNVE y bolsa de valores donde estarán inscritos los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA**

Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA estarán inscritos en el RNVE, y en la BVC. y tendrán las prerrogativas de los títulos valores. De esta forma los INVERSIONISTAS podrán negociar en el mercado público de valores los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA con el fin de obtener liquidez secundaria.

**Parágrafo:** La inscripción en el RNVE o en la BVC, no implica certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del FONDO.

#### **4.7.7 Plazo**

Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, tendrán un plazo igual a la duración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, o sea 30 años, contados a partir del DÍA HÁBIL siguiente a la fecha de iniciación de operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, sin perjuicio de cualquier prórroga y de las causales de terminación y las normas sobre el proceso liquidatorio establecidas en el presente REGLAMENTO, las cuales son de obligatorio cumplimiento.

#### **4.7.8 Rentabilidad**

La rentabilidad de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, estará dada por:(i) la valorización y/o desvalorización de los PROYECTOS y de los ACTIVOS en los que invierta el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, la depreciación de los inmuebles que constituyen al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, al igual que el neto de la cuenta de corrección monetaria; (ii) los ingresos generados por concepto del pago del canon de arrendamiento efectuado por los arrendatarios o tenedores de los inmuebles; (iii) las sumas que eventualmente éstos deban cancelar por la terminación anticipada del arrendamiento de los inmuebles; (iv) las sumas reconocidas por las compañías aseguradoras relacionadas con el pago de reclamaciones por los siniestros que pudiesen ocurrir; (v) las sumas percibidas por causa de las sanciones que se establecen a través de los contratos de arrendamientos suscritos; (vi) las sumas provenientes de los rendimientos generados por los RECURSOS; (vii) las sumas percibidas por la venta de los inmuebles; (viii) en general cualquier suma de dinero percibida por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a cualquier VALOR; y (ix) menos las deducción de los costos, gastos y los descuentos a que haya lugar de acuerdo con el presente REGLAMENTO y con la periodicidad establecido en él.

#### **4.7.9 RENDIMIENTO**

Los RENDIMIENTOS de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a distribuir en forma periódica de conformidad con la figura establecida en el numeral siguiente, estarán dados por la suma de los siguientes valores: (i) los ingresos generados por concepto del pago del canon de arrendamiento efectuado por los arrendatarios o tenedores de los inmuebles; (ii) la sumas que eventualmente éstos tenedores de los inmuebles deban cancelar por la terminación anticipada del arrendamiento de los inmuebles; (iii) las sumas reconocidas por las compañías aseguradoras relacionadas con el pago de reclamaciones por los siniestros que pudiesen ocurrir; (iv) las sumas percibidas por causa de las sanciones que se establecen a través de los contratos de arrendamientos suscritos; (v) las sumas provenientes de los rendimientos generados por los RECURSOS; (vi) en general cualquier suma de dinero percibida por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a cualquier título; y (vii) menos las deducción de los costos, gastos y los descuentos a que haya lugar de acuerdo con el presente REGLAMENTO y con la periodicidad establecido en él.

Los RENDIMIENTOS en la operación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a que haya lugar serán distribuidos en cabeza de los INVERSIONISTAS, con excepción de: (i) los ingresos resultantes en la cuenta corrección monetaria originados por los efectos positivos de los ajustes por inflación de activos inmobiliarios (ii) las valorizaciones de los ACTIVOS o PROYECTOS; y (iii) los ingresos resultantes de los PROYECTOS de construcción o infraestructura hasta que éstos efectivamente se realicen.

Sobre los RENDIMIENTOS a abonar en cabeza de los INVERSIONISTAS se descontará la retención en la fuente a que haya lugar, por concepto de arrendamientos, rendimientos y otros ingresos, de acuerdo con los porcentajes estipulados por la ley para tal efecto cuando se decreta su efectivo abono en cuenta.

#### **4.7.10 Distribución de los RENDIMIENTOS**

Los RENDIMIENTOS se distribuirán a los INVERSIONISTAS cada trimestre calendario, mediante la figura de una “Distribución del Mayor Valor del Aporte” consagrada en el artículo 3.3.2.4.3. del Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue. Esta distribución se realizará mediante la reducción del VALOR DE LAS UNIDADES. El primer trimestre calendario corresponde al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo de 2009, el siguiente a partir del primer día del mes siguiente, y así sucesivamente. Para efectos de la distribución de rendimientos se seguirá la metodología establecida en el Decreto 1848 de 2013 modificado por el Decreto 1859 de 2014 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

#### **4.7.11 PERÍODO DE LOS RENDIMIENTOS**

Está conformado por los tres (3) meses inmediatamente anteriores al mes en que se realizará el respectivo pago de los rendimientos a los INVERSIONISTAS.

#### **4.7.12 Periodicidad de pago de los RENDIMIENTOS**

Los RENDIMIENTOS serán liquidados en forma trimestral, y la distribución de los mismos, se efectuará en períodos de trimestre calendario vencido (TV), a prorrata del índice de participación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA que posea cada INVERSIONISTA en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Los pagos se harán a través del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES. Igual procedimiento se seguirá para el pago de los recursos que resulten de la liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

Los pagos se harán a través del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES y se realizará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del respectivo trimestre calendario. Igual procedimiento se seguirá para el pago de los recursos que resulten de la liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

Si el tenedor legítimo de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA no solicita oportunamente los pagos mencionados, no se causarán en su favor intereses sobre los RENDIMIENTOS no reclamados.

#### **4.7.13 Entrega de los recursos al momento de la liquidación**

Al momento de la liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA se entregará a los INVERSIONISTAS, en proporción equivalente a los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA que posean, el producto de la venta de los ACTIVOS, si es del caso, la liquidación o desinversión en PROYECTOS y los demás RECURSOS que por diferentes causas llegaren a tener el FONDO

INMOBILIARIO COLOMBIA en sus CUENTAS, previa deducción de los costos y gastos a cargo del mismo.

Tratándose de inmuebles, el Liquidador puede determinar que se escriture el (los) inmueble (s) común y proindiviso a los INVERSIONISTAS a prorrata de los derechos que posean en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

#### **4.7.14 Lugar, fecha y forma de pago**

La entrega de los RENDIMIENTOS y de los RECURSOS una vez liquidado el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a que tienen derecho los INVERSIONISTAS, después de descontados los gastos y costos a cargo al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se efectuará a través del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES; de conformidad con el procedimiento establecido por esta entidad y en la Ley.

En caso de que la fecha en la cual se haga efectivo el pago sea día no hábil, éste se realizará el DÍA HÁBIL inmediatamente siguiente. Este pago se hará mediante abono en cuenta.

Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA devengarán RENDIMIENTOS hasta la fecha de su vencimiento, cumpliendo con el procedimiento establecido en este REGLAMENTO. No habrá lugar al pago de intereses por el retardo en el cobro de RENDIMIENTOS o el derecho de participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA incorporado en los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.

#### **4.7.15 Destinación de los recursos**

Los RECURSOS obtenidos por los APORTES efectuados por los INVERSIONISTAS al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA serán destinados a la ejecución del objeto descrito en la cláusula 2.2 del presente REGLAMENTO.

#### **4.7.16 Otras características de los valores de participación inmobiliaria**

Para todos los efectos se entenderá como FECHA DE SUSCRIPCIÓN de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, la fecha en la cual la FIDUCIARIA reciba efectivamente los APORTES de los INVERSIONISTAS.

- a. La reivindicación, secuestro o cualquier otra afectación o gravamen sobre los derechos consignados en un VALOR DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA de los descritos en el presente REGLAMENTO, no surtirá efecto sino hasta que se haya surtido el procedimiento establecido por el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES.
- b. Los embargos se perfeccionarán en la forma prevista en el Código General del Proceso. Respecto a las demandas civiles, gravámenes y otros eventos que afecten los derechos incorporados en los valores, se aplicarán las normas vigentes del Código de General del Proceso o del Código de Comercio que regulan estos asuntos.
- c. El INVERSIONISTA se hace responsable, para todos los efectos legales, de la información que suministre a la FUERZA DE VENTAS y/o a la FIDUCIARIA, para la expedición de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, sin embargo la responsabilidad de los INVERSIONISTAS, se entiende sin perjuicio del deber de la FIDUCIARIA de verificar su contenido de conformidad con la normatividad establecida para el Sistema de Control y Lavado de Activos.

#### **4.7.17 Reglas especiales para la suscripción de nuevos VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a los INVERSIONISTAS.**

En aquellos eventos en que el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, previa aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES, ofrezca la suscripción de nuevos VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, deberá agotarse, en forma previa, el DERECHO DE PREFERENCIA EN LA SUSCRIPCIÓN establecido en favor de los INVERSIONISTAS, siguiendo el procedimiento descrito a continuación:

- a.** El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA notificará de su intención de ofrecer nuevos VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a los INVERSIONISTAS, mediante comunicación escrita remitida dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la aprobación de los respectivos aportes por parte del COMITÉ DE INVERSIONES y, además, del COMITÉ DE VIGILANCIA cuando se trate de APORTES EN ESPECIE, según el tipo de contribución de que se trate. Dicha comunicación deberá contener el monto (cuando se trate de APORTES EN DINERO) o el valor en dinero de los activos (cuando se trate de APORTES EN ESPECIE), así como la fecha en que se emitirán los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA (la "Comunicación de la Emisión").
- b.** Notificados los INVERSIONISTAS, estos contarán con un plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la COMUNICACIÓN DE LA EMISIÓN, cuando el ofrecimiento sea por un monto inferior a cien millones de dólares americanos (USD\$100.000.000,) o cuarenta (40) días hábiles contados a partir de la COMUNICACIÓN DE LA EMISIÓN cuando la mencionada suscripción exceda este monto (el "Período para el Ejercicio del Derecho de Preferencia") para comprometerse, en forma irrevocable y expresa mediante una comunicación escrita en la forma prevista en la COMUNICACIÓN DE LA EMISIÓN para incrementar su COMPROMISO DE INVERSIÓN inicial o a suscribir uno nuevo por una suma que no excederá de la cantidad necesaria que les permita mantener su respectivo porcentaje de participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA (cada uno de los INVERSIONISTAS que decida ejercer el derecho de preferencia será un "INVERSIONISTA COMPROMETIDO". Tal compromiso deberá ser notificado al FONDO mediante comunicación escrita, dentro de los términos indicados en este literal.
- c.** Para efectos de claridad, si la oferta de nuevos VALORES INMOBILIARIOS se originó en la propuesta o aceptación de una propuesta del FONDO a uno o más INVERSIONISTAS de recibir aportes en especie determinados, el COMPROMISO DE INVERSIÓN nuevo o incrementado de dicho INVERSIONISTA en virtud del derecho de preferencia deberá establecer que el mismo se deberá cumplir con el aporte en especie correspondiente, por la porción del valor del aporte en especie que no haya de ser comprado por el FONDO con el producto de la recepción de nuevos aportes en dinero en virtud de la emisión de NUEVOS VALORES INMOBILIARIOS.
- d.** Suscrito el incremento al COMPROMISO DE INVERSIÓN inicial o el nuevo COMPROMISO DE INVERSIÓN según sea el caso, el GERENTE del FONDO enviará a los INVERSIONISTAS COMPROMETIDOS, la SOLICITUD DE CAPITAL correspondiente con por lo menos diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha en que deberá tener lugar el desembolso. En todo caso, cuando la suscripción de nuevos VALORES INMOBILIARIOS por parte de uno de los INVERSIONISTAS

COMPROMETIDOS deba realizarse como un APORTE EN ESPECIE en virtud de lo dispuesto en el párrafo (c) anterior, la SOLICITUD DE CAPITAL correspondiente será enviada a los INVERSIONISTAS COMPROMETIDOS que realizarán un APORTE EN DINERO en la fecha en la cual el GERENTE reciba el certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, en donde conste el registro de los activos que hacen parte del APORTE EN ESPECIE.

- e. El saldo ofrecido según la COMUNICACIÓN DE EMISIÓN que no hubiere sido objeto de suscripción de nuevos o modificados COMPROMISOS DE INVERSIÓN podrá ser ofrecido y recibido de terceros, siempre y cuando el correspondiente COMPROMISO DE INVERSIÓN se celebre y se ejecute dentro de los tres meses siguientes al agotamiento del DERECHO DE PREFERENCIA.

**Parágrafo Primero:** Cuando el aporte de uno o más de los INVERSIONISTAS COMPROMETIDOS se trate de un APORTE EN ESPECIE, el valor de las unidades a expedir a los INVERSIONISTAS COMPROMETIDOS será aquel correspondiente al valor del día del registro de los activos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**Parágrafo Segundo:** Cuando el aporte de uno o más de los INVERSIONISTAS COMPROMETIDOS se trate de un APORTE EN ESPECIE, los órganos de gobierno del FONDO se abstendrán de tomar cualquier decisión que pueda afectar los derechos de los INVERSIONISTAS, hasta tanto no se haya efectuado la SOLICITUD DE CAPITAL a los demás INVERSIONISTAS COMPROMETIDOS y haya transcurrido el término acordado para que estos efectúen el desembolso respectivo al FONDO.

**Parágrafo Tercero:** El DERECHO DE PREFERENCIA EN LA SUSCRIPCIÓN descrito en la presente Cláusula no aplicará y se entenderá como no escrito a partir de la fecha en la que se haya realizado una OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.

## **CAPÍTULO V. VALORACIÓN**

La valoración de los **ACTIVOS** y/o **PROYECTOS** del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** y de los **VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA** se realizará conforme a las normas emitidas de carácter general por la **ENTIDAD SUPERVISORA**, para realizar la valoración de los activos que conforman los Fondos de Capital Privado y los Valores de Participación que se emitan con base en los mismos.

### **CLÁUSULA 5.1 MÉTODO DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS**

El valor inicial de cada uno de los inmuebles aportados corresponde al valor acordado por el cual se realice la negociación entre el **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** y el **APORTANTE EN ESPECIE** cuya contraprestación está representada en **VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA** que le son entregados. Los límites de la negociación están dados por el numeral 3.5.2.1.2. del presente **REGLAMENTO**.

El valor inicial de los activos inmobiliarios de cada uno de los inmuebles adquiridos por el **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** corresponde al precio pagado por dichos inmuebles.

Una vez recibidos los inmuebles aportados o adquiridos por parte de **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** y registrados por el **VALOR INICIAL** del activo inmobiliario respectivo, la **FIDUCIARIA** dispondrá de un plazo hasta de un (1) año para realizar un nuevo avalúo comercial para cada uno de los inmuebles; el resultado de este nuevo avalúo se tomará como el nuevo valor de mercado del inmueble.

Después de determinar el valor inicial de los inmuebles conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, el valor inicial de cada uno de los inmuebles deberá actualizarse diariamente acogiendo el siguiente procedimiento:

- (i) Se divide el valor inicial de cada uno de los inmuebles por el valor de la Unidad de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para el día del **APORTE**.
- (ii) El número de Unidades de Valor Real (UVR) así obtenido, se convertirá diariamente a pesos, multiplicando el número de **UNIDADES DE PARTICIPACIÓN** por el valor de las Unidades de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para cada día;
- (iii) El valor en pesos así obtenido será el valor de cada inmueble para la valoración diaria del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**.
- (iv) Con la periodicidad que el **COMITÉ DE INVERSIONES** lo considere, y a más tardar cada año contado a partir del último avalúo, cada inmueble será sujeto de un nuevo avalúo por parte del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**;
- (v) el valor dado por un nuevo avalúo realizado por el **AVALUADOR DE LOS INMUEBLES** se convertirá en el nuevo valor de mercado de los inmuebles, sustituyendo al valor determinado de conformidad con los pasos establecidos en los puntos i, ii, iii.
- (vi) a este nuevo valor inicial, se le aplicará nuevamente el procedimiento establecido en los puntos i, ii, iii;
- (vii) El procedimiento descrito anteriormente se realizará en forma recurrente durante la permanencia de cada inmueble en el **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** o hasta la liquidación del mismo.

Todos los inmuebles del **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA** serán objeto de una actualización del avalúo comercial por el **AVALUADOR DE LOS INMUEBLES**, con una periodicidad mínima anual, sin perjuicio de que el **COMITÉ DE INVERSIONES** pueda solicitar avalúos con mayor frecuencia dentro del correspondiente año, tomando en cuenta los siguiente: (i) el número de inmuebles que posea el **FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**; (ii) el peso relativo de cada uno de los inmuebles dentro del portafolio del

FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, y (iii) la frecuencia de la negociación obtenida por los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.

En todo caso, la valoración de las inversiones en bienes inmuebles debe ser acorde a lo establecido en el numeral 6.3 del Capítulo I de la CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA expedida por la ENTIDAD SUPERVISORA o cualquier norma que la modifique, sustituya o derogue.

#### **CLÁUSULA 5.2. VALORACIÓN DE LOS OTROS ACTIVOS**

Para las inversiones realizadas en otra clase de activos diferente de inmuebles, se aplicarán las normas de carácter general establecidas por la ENTIDAD SUPERVISORA.

#### **CLÁUSULA 5.3. VALORACIÓN DE LOS INGRESOS**

Los recursos percibidos por la explotación (utilización) de los inmuebles del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, deberán registrarse en alícuotas lineales diarias (de acuerdo al número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los RECURSOS sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso. La contrapartida de este registro contable será una cuenta por cobrar (Ingreso recibido en periodicidad vencida) o contra el disponible (Ingreso recibidos de forma anticipada).

$$IDA_t = \frac{A_i}{D}$$

$IDA_t$  = Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por inmuebles en el día t

$A_i$  = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.

$D$  = Número de días del mes correspondiente.

#### **CLÁUSULA 5.4 VALORACIÓN DE LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN E INFRAESTRUCTURA.**

La valoración de los PROYECTOS en los que el FONDO haya efectuado INVERSIONES, se hará bajo metodologías aprobadas por la ENTIDAD SUPERVISORA y de acuerdo a lo establecido en la CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA y las normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan. La valoración de los PROYECTOS podrá ser subcontratada por el FONDO con terceros con cargo a los recursos del mismo, sin que esto implique delegación de la responsabilidad de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

#### **CLÁUSULA 5.5 PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA VALORACIÓN DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**

Para determinar la valoración de las inversiones admisibles del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se han considerado las instrucciones contenidas en el Capítulo I – 1 de la CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA de la SFC, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que desarrollen y reglamenten o modifiquen.

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, tendrá en cuenta para su valoración, el resultado de sus operaciones y los incrementos patrimoniales de los activos de acuerdo con lo establecido en los numerales anteriores.

## **CLÁUSULA 5.6 MÉTODO DE VALORACIÓN DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA**

El VALOR DE LAS UNIDADES estará dado por el valor del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA dividido por el número de UNIDADES DE PARTICIPACIÓN expedidas por la FIDUCIARIA en su calidad de SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Dada la equivalencia entre las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN y los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, el VALOR UNITARIO DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA estará dado por el valor del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA dividido por el número de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA expedidos por la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y en circulación.

## **CLÁUSULA 5.7 AVISOS A LOS INVERSIONISTAS**

Los avisos que deban comunicarse a los INVERSIONISTAS de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA se podrán hacer a través del sitio web de la FIDUCIARIA, o por medio del diario LA REPUBLICA.

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá comunicar a través de su página Web, diariamente, el VALOR UNITARIO DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA resultante de la valoración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, a los INVERSIONISTAS interesados en obtenerla. Esta comunicación también será enviada a los INVERSIONISTAS por escrito en caso de así ser solicitado por alguno de ellos. Adicionalmente la FIDUCIARIA mediante correo electrónico, diariamente, informará Al ADMINISTRADOR DE LOS VALORES y a la BVC el VALOR UNITARIO DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.

**Parágrafo Primero:** La SOCIEDAD ADMINISTRADORA definirá las políticas para el uso e implementación de la página web, lo cual deberá ceñirse a la regulación vigente expedida por la ENTIDAD SUPERVISORA. De igual forma, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, previa instrucción del GERENTE, podrá crear una página web exclusiva para el FONDO, sin perjuicio de la información que sobre el FONDO debe mantener en su propia página web, todo ello de conformidad con la regulación vigente sobre la materia, lo cual deberá ser informado previamente a los INVERSIONISTAS a la dirección registrada en el FONDO o mediante cualquier otro medio a juicio de la FIDUCIARIA. En el evento en que el FONDO tenga su propio sitio web, en cualquier referencia a la página web de la FIDUCIARIA, se entenderá igualmente comprendida la página web del FONDO.

**Parágrafo Segundo:** Cualquier cambio en la dirección del sitio web de la FIDUCIARIA o del FONDO, deberán ser previamente comunicados a los INVERSIONISTAS.

**Parágrafo Tercero:** En el evento en que el FONDO lleva a cabo una emisión de BONOS, la información relativa al prospecto de información de la emisión se mantendrá publicada en la página web de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, [www.fiduciariabancocolombia.com](http://www.fiduciariabancocolombia.com).

## **CAPÍTULO VI. GASTOS Y COMISIONES A CARGO DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**

### **CLÁUSULA 6.1. GASTOS A CARGO DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.**

Los siguientes serán los costos, gastos y deducciones a cargo del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA:

- a. La parte correspondiente, de acuerdo con la práctica comercial, de los derivados del otorgamiento de la escritura pública de los APORTES EN ESPECIE, compra y/o venta de los inmuebles del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, los correspondientes al impuesto de registro y derechos de registro en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados. Igualmente, el valor de los estudios de títulos que deba realizar sobre los ACTIVOS que va adquirir o recibir como APORTE EN ESPECIE. El valor de los gastos por revisión de escrituras o documentos de la tradición de los inmuebles. Los anteriores gastos bien sean en Colombia o en el exterior.
- b. Los impuestos, tasas, y contribuciones que graven directa o indirectamente, o afecten los ACTIVOS y/o PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA desde el momento de registro de la escritura pública en que se transfiere cada uno de los inmuebles.
- c. La comisión de promoción y/o distribución de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA de acuerdo con el contrato suscrito para el efecto con la FUERZA DE VENTAS de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6.5
- d. Los derivados de los CONTRATOS DE INVERSIÓN, de los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN, y demás contratos que se requieran para el desarrollo y ejecución del FONDO, bien sea, mediante contratos u ofertas mercantiles que suscriba la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA para la inversión o la explotación de los ACTIVOS o PROYECTOS.
- e. Las primas por concepto de los seguros que se toman para la protección de los ACTIVOS o PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Igualmente, el deducible generado por cualquier reclamación de estos seguros.
- f. Gastos que se deban rembolsar a las demás partes con quienes se suscriban los CONTRATOS DE INVERSIÓN, los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN, y demás contratos derivados del FONDO.
- g. Los honorarios por concepto de avalúos para la actualización periódica del valor de los activos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, así como el valor de los honorarios por concepto de avalúos especiales para efectuar negociaciones de compraventa de inmuebles. Así mismo las valoraciones de los ACTIVOS o PROYECTOS contratadas por firmas especializadas para el efecto.
- h. Gastos relacionados con la venta, transformación o modificación de los ACTIVOS o PROYECTOS del FONDO, incluyendo las comisiones de venta y liquidación de los mismos.
- i. Gastos relacionados con la adecuación física de activos inmobiliarios que sean enajenados separadamente.
- j. Remuneración de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA en su condición de tal.
- k. Remuneración por comisiones por concepto de venta de inmuebles, incluidas las que realice el ADMINISTRADOR INMOBILIARIO.
- l. Remuneración del FORMADOR DE LIQUIDEZ.
- m. Remuneración de largo plazo al GERENTE, los miembros independientes del COMITÉ DE INVERSIONES y demás miembros del equipo administrativo del FONDO, según la determine el GERENTE con el visto bueno de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.
- n. Remuneración de los miembros independientes del COMITÉ DE VIGILANCIA
- o. Los gastos por revisoría fiscal cuando actúe para actividades diferentes a las que como REVISOR FISCAL de las SOCIEDAD ADMINISTRADORA le compete respecto del FONDO, o cuando se soliciten dictámenes especiales o particulares del FONDO como ente independiente de la FIDUCIARIA, así como los gastos derivados de la designación y contratación de un auditor externo cuando dicha contratación sea autorizada por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.
- p. Comisión de estructuración al ESTRUCTURADOR.
- q. Comisión de colocación a los COLOCADORES.

- r. Comisión de uso de red a las entidades que comercialicen los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a través de su red.
- s. Los gastos relacionados con el análisis, evaluación, estudios, estudios de títulos, valoraciones, avalúos de cualquier índole que sean contratados para evaluar la inversión del FONDO en ACTIVOS y/o PROYECTOS con asesores externos, en temas tales como, pero sin limitarse a firmas de abogados, firmas especializadas en valoración de PROYECTOS, bancas de inversión, evaluadores, firmas de ingeniería y construcción, consultoría, etc.
- t. Los costos y gastos relacionados y derivados de la participación del FONDO en ACTIVOS y/o PROYECTOS, así como de la desinversión en los mismos, tales como pero sin limitarse a licencias, permisos, habilitaciones, seguros, costos de escrituración y registro, así como los gastos razonables y documentados, asociados al mantenimiento de los inmuebles, producto de las reparaciones que deba efectuar el FONDO en sus inmuebles, o recursos que en general deban ser destinados al mantenimiento del inmueble, etc.
- u. La remuneración del REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS, siempre que haya tenido lugar una emisión de BONOS.
- v. El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del FONDO.
- w. El costo del contrato de depósito de los BONOS en caso de que el FONDO sea emisor de BONOS.
- x. El costo de inscripción de los BONOS en el RNVE y en la BVC, en caso de que el FONDO haya llevado a cabo una emisión de BONOS.
- y. Los gastos, siempre que el FONDO tenga la calidad de emisor de BONOS, asociados a la emisión de BONOS, tales como, pero sin limitarse a los costos de la calificación del FONDO, de la emisión y los gastos de comercialización,
- z. Los rendimientos financieros que deben pagarse a los TENEDORES DE BONOS, así como el capital que debe reintegrarse al momento del vencimiento de los BONOS, siempre que el FONDO haya adelantado una emisión de BONOS.
- aa. , Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las ASAMBLEAS DE TENEDORES DE BONOS, en el evento en que el FONDO sea emisor de BONOS, así como las expensas y gastos en que se incurra con ocasión de la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS;
- bb. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del FONDO.
- cc. En el evento en que el FONDO tenga la calidad de emisor de BONOS, todas aquellas expensas derivadas de la inscripción, en el registro correspondiente, de la resolución de autorización de la emisión de BONOS, del nombramiento del REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS, y de la suscripción del contrato con el FORMADOR DE LIQUIDEZ;
- dd. Las comisiones fiduciarias que deben ser pagadas producto de la suscripción del contrato fiduciario;
- ee. Los gastos asociados a los inmuebles vacantes, tales como, pero sin limitarse a, cuotas de administración de inmuebles y servicios públicos;
- ff. Intereses por los contratos de crédito suscritos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- gg. Gastos y comisiones bancarias asociadas a los servicios financieros contratados por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- hh. El Gravamen al Movimiento Financiero asociado a las transacciones financieras que realice el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- ii. Los gastos de administración de los patrimonios autónomos en los cuales el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA tenga participación.

**Parágrafo Primero:** Para efectos de la determinación de los RENDIMIENTOS DEL FONDO, de los ingresos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA se restarán los gastos, costos y comisiones establecidos en esta Cláusula 6.1 de acuerdo con el procedimiento que se describe en el Capítulo 6.

**Parágrafo Segundo:** El pago de los gastos no incluidos en la presente Cláusula, que sean causados por caso fortuito y que superen un equivalente a 250 SMMLV, para cada año calendario, se sujetarán a aprobación por parte del COMITÉ DE INVERSIONES, previa presentación por parte de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA del soporte de dichos gastos, debiendo así mismo verificar que

tales gastos se deriven de la operación ordinaria del FONDO. Los gastos que no superen este límite se entenderán como gastos que deberá asumir el FONDO sin que se requiera autorización previa del COMITÉ DE INVERSIONES.

## **CLÁUSULA 6.2. CUENTA DE RECAUDO**

La FIDUCIARIA creará una CUENTA DE RECAUDO, a la cual ingresarán los RECURSOS a los que tenga derecho el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, excepto aquellos APORTES EN DINERO que la FIDUCIARIA haya autorizado recibir en otra cuenta, o mediante otro mecanismo alternativo para el pago de los aportes, previa aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES. Los APORTES EN DINERO a los que se hace referencia en la presente cláusula, serán informados al COMITÉ DE VIGILANCIA.

Se podrán crear cuentas corrientes o de ahorros cuyo titular sea el FONDO, en establecimientos de crédito o bancos, previa aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES, en las cuales se reciban recursos cuya fuente sean contratos de arrendamiento, con los cuales se garantice el pago del servicio de la deuda contraída por el FONDO.

Los RECURSOS de esta CUENTA DE RECAUDO se destinarán para el pago de todos los gastos y costos a cargo del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, incluidos los CRÉDITOS, los rendimientos y pagos de capital de los BONOS emitidos (en el evento en que el FONDO haya emitido tales instrumentos) y los RENDIMIENTOS que trimestralmente se entregarán a los INVERSIONISTAS, cuando a ello haya lugar. Durante el período de recaudo y hasta el momento de entrega de los RECURSOS a los INVERSIONISTAS éstos deberán ser invertidos de conformidad con la cláusula 3.4 del presente REGLAMENTO.

El GERENTE podrá determinar invertir los RECURSOS de la CUENTA DE RECAUDO de acuerdo con lo establecido en la Cláusula 3.4.2 del presente REGLAMENTO.

Al momento de la liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, el saldo de la CUENTA DE RECAUDO será entregado a los BENEFICIARIOS a prorrata de su participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

## **CLÁUSULA 6.3 COMPENSACION**

Los arrendatarios están autorizados para compensar las sumas que el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, a través de la FIDUCIARIA, acepte que le adeuda, con el valor que este deba cancelar por concepto de canon de arrendamiento. El valor máximo que los arrendatarios pueden compensar mensualmente será hasta el cien por ciento (100%) de la suma mensual que deba pagar por canon de arrendamiento. Si la suma compensada no fuere suficiente para cancelar la totalidad del valor adeudado, podrá efectuar compensaciones mensuales sucesivas hasta su total agotamiento. Para el efecto, el arrendatario deberá presentar a la FIDUCIARIA una relación detallada de los conceptos objeto de compensación.

Así mismo, el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, a través de la FIDUCIARIA, estará autorizado para compensar las sumas que un arrendatario que a su vez tenga la calidad de INVERSIONISTA acepte que le adeuda por concepto de cánones de arrendamiento, con el valor que este deba cancelar por concepto de RENDIMIENTOS. El valor máximo que el FONDO puede compensar trimestralmente, será hasta el cien por ciento (100%) de la suma trimestral que deba distribuirle al arrendatario que a su vez tenga la calidad de INVERSIONISTA. Si la suma compensada no fuere suficiente para cancelar la totalidad del valor adeudado, podrá efectuar compensaciones trimestrales sucesivas hasta su total agotamiento. Para el efecto, el FONDO deberá presentar al

INVERSIONISTA que a su vez tenga la calidad de arrendatario, una relación detallada de los conceptos objeto de compensación.

#### **CLÁUSULA 6.4 OPERACIONES DE TESORERIA**

La FIDUCIARIA podrá realizar operaciones de tesorería sobre sus propios VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA siguiendo los lineamientos establecidos en el numeral 3.4.1.5 del presente REGLAMENTO

Si el COMITÉ DE INVERSIONES toma la determinación de celebrar operaciones de tesorería sobre sus propios VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, de conformidad con lo establecido en el numeral 3.4.1.5, la FIDUCIARIA deberá: (i) Publicar como INFORMACIÓN RELEVANTE en la página de la SFC y en la página web de la FIDUCIARIA la iniciación de las operaciones de tesorería sobre sus propios VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a más tardar un día antes de la realización de la primera operación; (ii) Las operaciones se deberán hacer por intermedio de una sociedad comisionista de bolsa, a través de operaciones de bolsa, sin importar la cuantía de las mismas; (iii) El precio de la orden de compra y/o venta entregada a la sociedad comisionista de bolsa, será determinado por el GERENTE. Este precio no podrá tener una desviación superior al diez por ciento (10.0%) sobre el precio de cierre del día anterior a la fecha de postura de la orden; y (iv) El monto de cada una de las posturas de compra y/o venta será determinado por el GERENTE. Este monto no podrá ser superior al monto total de la cuenta de liquidez. Igualmente, el GERENTE en forma independiente determinará la periodicidad con que realizará este tipo de operaciones de tesorería.

Los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA adquiridos por la FIDUCIARIA en desarrollo de estas operaciones de tesorería, se registrarán en la cuenta de inversiones temporales, del activo, cuenta de balance. El movimiento periódico de esta cuenta se deberá revelar en una nota a los estados financieros en forma independiente, mostrando las utilidades y/o pérdidas que estos movimientos hayan generado en el periodo de análisis para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

Por último los derechos políticos de los mismos, se mantendrán congelados mientras permanezcan en esta cuenta. Igualmente, para la determinación de los quórum decisorios y deliberatorios, no se tendrán en cuenta estos VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.

Así mismo, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá celebrar un CONTRATO DE LIQUIDEZ de conformidad con las disposiciones aplicables del DECRETO 2555 y las demás normas y disposiciones que lo desarrollen y reglamenten, con cargo a la CUENTA DE RECAUDO

Si el COMITÉ DE INVERSIONES toma la determinación de celebrar un CONTRATO DE LIQUIDEZ el mismo tendrá las características fijadas en el Capítulo XXI del presente REGLAMENTO y la FIDUCIARIA deberá publicar este hecho como INFORMACIÓN RELEVANTE en la página de la SFC y en la página web del mismo.

El COMITÉ DE INVERSIONES podrá recomendar cuál de estos mecanismos podrá ser desarrollado por la FIDUCIARIA.

#### **CLÁUSULA 6.5 PROVISION DE ARRENDAMIENTOS**

La FIDUCIARIA podrá adoptar mecanismos que le permitan reservar recursos para cubrir los faltantes de los cánones de arrendamiento vencidos, hasta el momento en que sean recuperados, momento en el cual el valor de dichos cánones de arrendamiento, deberán ser reintegrados a la CUENTA DE RECAUDOS. El COMITÉ DE INVERSIONES, podrá en cualquier momento,

recomendar la adopción de dichos mecanismos y el porcentaje a reservar sobre los ingresos recibidos por cualquier concepto, sobre el total de los cánones de arrendamiento vencidos.

En caso de que existan excesos sobre el monto mínimo antes mencionado, los RECURSOS podrán ser transferidos a la CUENTA DE RECAUDO.

Parágrafo Primero: El COMITÉ DE INVERSIONES podrá recomendar el ajuste de los porcentajes antes mencionados, luego de efectuar un análisis sobre el comportamiento de los mecanismos de reserva.

## **CLÁUSULA 6.6 COMISIONES.**

Las siguientes comisiones serán asumidas por FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA:

### **6.6.1 Remuneración de LA FIDUCIARIA**

LA FIDUCIARIA percibirá, como beneficio por su gestión como SOCIEDAD ADMINISTRADORA una remuneración que se calculará convirtiendo en términos efectivos mensuales los porcentajes efectivos anuales expresados en la siguiente tabla como “comisión de administración” y multiplicando cada porcentaje obtenido por el valor bruto de los ACTIVOS del FONDO según el rango que aplique. Se entiende por valor bruto de los ACTIVOS del FONDO el valor contable de los activos totales del FONDO reflejado en los estados financieros del mismo al último día del mes para el cual se está calculando la remuneración, es decir sin deducirse del mismo el valor correspondiente a los pasivos del FONDO a la misma fecha.

La tabla para el cálculo de la remuneración es la siguiente:

Valor Bruto de los Activos del Fondo	Comisión de Administración
Hasta los primeros COP\$500.000.000.000	1,5% del Valor Bruto de los Activos
El exceso sobre COP\$500.000.000.000 y hasta COP\$750.000.000.000	1,25% del Valor bruto de los Activos
El exceso sobre COP\$750.000.000.000 y hasta COP\$1.000.000.000.000	1% del Valor Bruto de los Activos
El exceso sobre COP\$1.000.000.000.000	0,5% del Valor Bruto de los Activos

Estas comisiones se causarán diariamente y se pagarán mensualmente, dentro de los cinco (5) días de cada mes con recursos de la CUENTA DE RECAUDOS.

**Parágrafo Transitorio:** Hasta que tenga lugar una OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA concede un descuento del diez por ciento (10) % sobre la remuneración calculada y causada, en los términos del presente REGLAMENTO. Transcurrido este término, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA estará facultada para revisar la posibilidad de prorrogar el descuento, en consideración al crecimiento del volumen del FONDO y la evolución de los gastos correspondientes a la administración y gestión del mismo. De no otorgarse la prórroga, se restablecerá el cobro pleno de la remuneración en los términos del REGLAMENTO.

### **6.6.2 Remuneración de los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES**

Cada miembro del COMITÉ DE INVERSIONES, a excepción de los miembros que actúen en representación de los INVERSIONISTAS, percibirá mensualmente hasta veinticinco (25) Salarios Mínimos Mensuales Vigentes por concepto de honorarios incluido IVA, si hubiere lugar a ello, de

conformidad con las normas tributarias vigentes. Estos honorarios serán pagados por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes.

### **6.6.3 Remuneración del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES**

El ADMINISTRADOR DE LOS VALORES percibirá la remuneración acordada entre él y la FIDUCIARIA para este efecto, la cual será asumida directamente por la FIDUCIARIA sin cargo a los RECURSOS del FONDO.

### **6.6.4 Remuneración de la FUERZA DE VENTAS**

La FUERZA DE VENTAS percibirá remuneración por sus labores, la cual será pagada con cargo a los RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en los siguientes términos:

- a) COMISIÓN DE USO DE RED: Será del uno punto cinco por ciento (1.5 %) incluido IVA, si hubiere lugar a ello, de conformidad con las normas tributarias vigentes, sobre el valor de suscripción de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA vendidos en el respectivo mes. Esta comisión se pagará en los términos establecidos en el respectivo contrato, con cargo a los RECURSOS de la CUENTA DE RECAUDOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- b) COMISION DE COLOCACION: Será el cero punto cinco por ciento (0.5%) del monto de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA colocados por los COLOCADORES. Esta comisión se pagará en los términos establecidos en el respectivo contrato, con cargo a los RECURSOS de la CUENTA DE RECAUDOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- c) COMISION DE ESTRUCTURACIÓN: Será cuatrocientos millones de pesos (\$400.000.000.00). Esta comisión será pagadera una sola vez al ESTRUCTURADOR por la estructuración del FONDO.

**Parágrafo:** La comisión efectivamente pagada será informada de conformidad con los procedimientos establecidos en el presente REGLAMENTO para la divulgación de la información referente al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

## **CAPÍTULO VII. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

### **CLÁUSULA 7.1. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA es FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.

### **CLÁUSULA 7.2. FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.**

#### **7.2.1. Facultades y derechos.**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA administrará el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, conforme establezca el presente REGLAMENTO, tendrá la facultad de disponer lo que considere necesario para desempeñar su labor de acuerdo con lo establecido en este REGLAMENTO, las políticas de inversión establecidas por el COMITÉ DE INVERSIONES, en las normas legales que regulen la materia y en las instrucciones que imparta al respecto la ENTIDAD SUPERVISORA. En particular la SOCIEDAD ADMINISTRADORA tendrá las siguientes facultades:

- a.** Recibir los bienes inmuebles y los RECURSOS transferidos al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, por el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE y el (los) APORTANTE(S) EN DINERO.
- b.** Adquirir, explotar y enajenar los ACTIVOS y/o PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de acuerdo con las políticas establecidas por el COMITÉ DE INVERSIONES de conformidad con la política de inversión definida en el presente REGLAMENTO y procurando siempre el mayor beneficio posible para los INVERSIONISTAS.
- c.** Utilizar los servicios de la red de oficinas de uno o más establecimientos de crédito que hacen parte de la FUERZA DE VENTAS, para el manejo de las operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en los términos autorizados por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en la ley, los cuales podrán ser informados a través del sitio web de la FIDUCIARIA.
- d.** Abrir las cuentas exclusivas, corrientes o de ahorros, en Colombia o en el exterior, según aplique legalmente, necesarias para el manejo de los recursos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, y celebrar los contratos de depósito de valores que puedan requerirse para la mejor custodia y manejo de los activos en Colombia o en el exterior.
- e.** Contratar los CRÉDITOS y gravar los bienes de acuerdo con lo estipulado en la cláusula 3.6 del presente REGLAMENTO.
- f.** Definir las políticas que resulten necesarias para la buena administración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA,
- g.** Fijar y ordenar la ejecución de las políticas para conseguir INVERSIONISTAS para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- h.** Ejecutar las decisiones de desinversión (venta de ACTIVOS o PROYECTOS) en desarrollo de las políticas y estrategia del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- i.** Vender los ACTIVOS o PROYECTOS a plazos, sin que este plazo pueda superar los dieciocho (18) meses.
- j.** Verificar el cumplimiento de los niveles de concentración del portafolio, por tipo de activo, de acuerdo con lo predefinido en el REGLAMENTO del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- k.** Proporcionar información sobre el desempeño del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a la ENTIDAD SUPERVISORA, al COMITÉ DE VIGILANCIA, al COMITÉ DE INVERSIONES y al mercado.
- l.** Llevar el control sobre el desempeño del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, con base en estudios y proyecciones que permitan obtener elementos de análisis interno.
- m.** Supervisar las actividades de cada ADMINISTRADOR INMOBILIARIO en el evento en que la FIDUCIARIA contrate uno o varios terceros para este fin.

- n.** Fijar criterios de valoración del portafolio, de acuerdo con las normas y lo que se prevé en el presente REGLAMENTO.
- o.** Celebrar todos los contratos u ofertas mercantiles necesarios para la operación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, y en especial los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN y los CONTRATOS DE INVERSIÓN.
- p.** Celebrar todos los contratos necesarios para la expedición, inscripción, distribución, etc. de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, así como todos aquellos necesarios para llevar a cabo la emisión de BONOS, siempre y cuando haya tenido lugar, la aprobación para dicha emisión.
- q.** Ser responsable por el cumplimiento de las normas sobre SARLAFT, con base en la información que debe suministrar cada ADMINISTRADOR INMOBILIARIO en cuanto a los negocios a su cargo; la que le suministre el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES en lo relacionado con la administración de los valores anotados en cuenta y emitidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en cuanto a las inversiones de tesorería, en cuanto a la información que le suministre la FUERZA DE VENTAS en relación con los INVERSIONISTAS, en cuanto a las INVERSIONES en PROYECTOS y ACTIVOS y en general la que suministren los mismos INVERSIONISTAS.
- r.** Llevar la contabilidad de forma independiente y preparar los estados financieros del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, con base en la información que le presenten los ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS y en la que se genere en virtud de su propia gestión (inversiones de tesorería). En todo caso la FIDUCIARIA es el responsable directo de llevar la contabilidad.
- s.** Realizar la valoración de los bienes no inmobiliarios y la valoración de los mismos.
- t.** Realizar el seguimiento y mantenimiento de la calificación y de la inscripción de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en el RNVE y en la BVC, así como de los BONOS en el evento en que el FONDO tenga la condición de emisor de BONOS.
- u.** Recibir las rentas a favor del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA recaudadas por el FONDO directamente o a través de terceros.
- v.** Administrar las cuentas del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- w.** Manejar la caja, administrar ingresos y gastos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, de acuerdo con el REGLAMENTO.
- x.** Girar los recursos que le indique cada ADMINISTRADOR INMOBILIARIO ej. gastos de mantenimiento de inmuebles, impuestos, pagos a vendedores de inmuebles, etc.
- y.** Girar los recursos correspondientes a comisiones, honorarios, gastos de inscripción en la BVC, gastos de calificación, etc.
- z.** Realizar las inversiones temporales de liquidez de conformidad con el presente REGLAMENTO.
- aa.** Controlar y ejecutar por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA los pagos de impuestos con cargo a los recursos del FONDO.
- bb.** Administrar, en caso de ser necesario, en representación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, el registro de los INVERSIONISTAS en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y la cesión de las participaciones directamente o a través del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, así como el registro de TENEDORES DE BONOS.
- cc.** Administrar la distribución de rentas a los INVERSIONISTAS a través del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES.
- dd.** Convocar y coordinar las reuniones del COMITÉ DE INVERSIONES, de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS y de la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS cuando haya lugar a ello.
- ee.** Dar apoyo a la FUERZA DE VENTAS en la comercialización y distribución de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. En todo caso, la FIDUCIARIA será responsable por la ejecución de las labores de la FUERZA DE VENTAS.

- ff.** Exigir a los INVERSIONISTAS la actualización de toda la documentación necesaria para la prevención de lavado de activos y otras actividades delictivas, de acuerdo con sus políticas y las normas legales, y abstenerse de vincular al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA nuevos INVERSIONISTAS cuando no diligencien los documentos exigidos para el efecto a satisfacción.
- gg.** Decidir sobre la modificación del presente REGLAMENTO del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 19.1.2 del presente REGLAMENTO.
- hh.** Las demás previstas en la ley y en este REGLAMENTO y, en general las que resulten necesarias para la buena administración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

Las facultades descritas en el presente numeral para la FIDUCIARIA las podrá ejecutar a través del GERENTE quien ha sido designado para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, sin perjuicio de aquéllas que deban ser realizadas y/o aprobadas por la Junta Directiva de la misma.

### **7.2.2. Obligaciones de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

Los deberes de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA en relación con la administración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA son los siguientes:

- a.** Mantener actualizada y en orden la información y documentación relativa a las operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- b.** Verificar el estado legal de los ACTIVOS y/o PROYECTOS a adquirir y/o a ser aportados en especie al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- c.** Cobrar oportunamente los intereses, arriendos y cualesquiera otros beneficios o ingresos que generen los activos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y, en general ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando a ello hubiere lugar en forma directa o a través de uno o varios ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS.
- d.** Mantener separados los activos y pasivos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de los de la FIDUCIARIA y de los que corresponden a otros negocios fiduciarios. Para el manejo de los RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA la FIDUCIARIA abrirá una o más cuentas corrientes bancarias o de ahorros exclusivas.
- e.** Pagar los honorarios y la remuneración de los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES de conformidad con lo establecido en el numeral 6.6.3 del presente REGLAMENTO.
- f.** Establecer los INSTRUMENTOS DE COBERTURA adecuados para los CRÉDITOS.
- g.** Contratar las pólizas de incendio y terremoto, y en general, de los riesgos contra los cuales crea conveniente asegurar los activos inmobiliarios materia de inversión de conformidad con las instrucciones impartidas por el GERENTE.
- h.** Llevar por separado la contabilidad del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de acuerdo con las reglas que sobre la contabilidad de las instituciones fiduciarias dicte la ENTIDAD SUPERVISORA y en lo no previsto en ellas, por normas de contabilidad de general aceptación.
- i.** Determinar el valor patrimonial de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en los cortes periódicos fijados en éste REGLAMENTO, o con la periodicidad que lo requieran las entidades de vigilancia y control.
- j.** Elaborar con periodicidad semestral la rendición de cuentas de que trata el artículo 3.3.4.1.4 del DECRETO 2555, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen, y remitirla a cada uno de los INVERSIONISTAS a la dirección que estos hayan notificado.
- k.** Consagrar su actividad de administración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA exclusivamente a favor de los intereses de los INVERSIONISTAS, sin desconocer los derechos de los acreedores que llegare a tener el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA por efecto de los CRÉDITOS y los BONOS emitidos por el FONDO cuando a ello haya lugar.

- l.** Velar porque el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA mantenga una estructura adecuada de liquidez, particularmente en lo concerniente a la atención de los gastos que genere la administración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- m.** Invertir los RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de manera profesional, de conformidad con el presente REGLAMENTO y siguiendo las instrucciones impartidas por el GERENTE.
- n.** Cumplir las disposiciones fiscales que sean aplicables al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- o.** Presentar al COMITÉ DE INVERSIONES y al GERENTE las distintas alternativas de inversión de conformidad con lo establecido en el presente REGLAMENTO. Esta facultad podrá ser realizada a través de uno o varios ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS.
- p.** Remover a los ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS, de acuerdo con lo señalado en el Capítulo XI del presente REGLAMENTO, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el COMITÉ DE INVERSIONES.
- q.** Nombrar a(l)(los) ADMINISTRADOR(ES) INMOBILIARIO(S) que reemplazará(n) al removido según la recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES.
- r.** Velar por la adecuada puesta en marcha y por el adecuado funcionamiento del mecanismo de liquidez, una vez el COMITÉ DE INVERSIONES haya elegido el mecanismo de liquidez y decidido sobre su implementación, tal como se establece en el presente REGLAMENTO.
- s.** Realizar fraccionamiento (*split*) de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, previa recomendación por parte del COMITÉ DE INVERSIONES de conformidad con lo establecido en la cláusula 4.7.3 del presente REGLAMENTO.
- t.** Entregar en depósito y custodia los valores que integran el portafolio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a una entidad legalmente autorizada para tal fin, de conformidad con lo establecido en el REGLAMENTO y en el DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue y garantizar la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia;
- u.** Identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- v.** Establecer un adecuado manejo de la información relativa al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA para evitar CONFLICTOS DE INTERÉS y uso indebido de información privilegiada, incluyendo la reserva o confidencialidad que sean necesarias;
- w.** Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la administración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, para lo cual deberá contar con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo;
- x.** Limitar el acceso a la información relacionada con el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, estableciendo controles, claves de seguridad y “logs” de auditoría;
- y.** Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la entidad que participa en el funcionamiento o FUERZA DE VENTAS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- z.** Informar a la ENTIDAD SUPERVISORA los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador, o cuando se den causales de liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que la FIDUCIARIA tuvo o debió haber tenido conocimiento de los hechos. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la FIDUCIARIA y el GERENTE.
- aa.** Presentar a las ASAMBLEAS DE INVERSIONISTAS, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA; en todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIOS, del valor del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y de la participación de cada inversionista dentro de la mismo.

- bb.** Preparar todos los PROYECTOS de reportes que debe presentar el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, ante las autoridades, la BVC., la calificadora y los INVERSIONISTAS, previa información suministrada por el GERENTE.
- cc.** Administrar y vigilar la ejecución de los contratos no inmobiliarios que deban celebrarse con la (el): REVISOR FISCAL, ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, publicidad, calificadora y con la FUERZA DE VENTAS, entre otros, incluyendo todos aquellos contratos que deban celebrarse con ocasión de la condición de emisor de BONOS del FONDO.
- dd.** Controlar que el personal vinculado a la FIDUCIARIA cumpla con sus obligaciones y deberes en la gestión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, incluyendo las reglas de gobierno corporativo y conducta y demás reglas establecidas en los manuales de procedimiento;
- ee.** Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA pueda ser utilizada como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades delictivas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas;
- ff.** Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento del DECRETO 2555 y las CIRCULARES BÁSICA JURÍDICA Y BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA.
- gg.** Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los INVERSIONISTAS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- hh.** Desarrollar y mantener sistemas adecuados de control interno y de medición, control y gestión de riesgos;
- ii.** Contratar intermediarios, previa recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES, para la realización de las operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA
- jj.** Abstenerse de incurrir en abusos de mercado en el manejo del portafolio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- kk.** Ejercer los derechos políticos inherentes a los activos administrados colectivamente, de conformidad con las políticas que defina la Junta Directiva;
- ll.** Tratándose de personas naturales vinculadas al FONDO en calidad de INVERSIONISTAS, además de las funciones establecidas en los literales anteriores, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA tendrá la obligación especial de suministrar la información y documentación que requieran las personas naturales vinculadas como INVERSIONISTAS sobre el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a efectos de garantizar una debida revelación de información de la administración y gestión del FONDO dentro de los límites de confidencialidad que exige este REGLAMENTO y la Ley.
- mm.** Efectuar inversiones en el exterior o suscribir INSTRUMENTOS DE COBERTURA con el fin de cubrir el riesgo de variación en la tasa de cambio o tasa de interés, conforme con la información que el GERENTE remita para el efecto, la cual contendrá el monto de la inversión representada en divisas y su flujo de cumplimiento, para que con estos datos, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA en nombre y por cuenta del FONDO, realice las inversiones en el exterior o suscriba los INSTRUMENTOS DE COBERTURA. Tanto las inversiones como la suscripción de INSTRUMENTOS DE COBERTURA que realice la SOCIEDAD ADMINISTRADORA con el fin de cubrir el riesgo de variación de la tasa de cambio o tasa de interés, deberán ser conocidas y aprobadas por el COMITÉ DE INVERSIONES previamente a su realización o suscripción. En todo caso, la maduración máxima de este tipo de inversiones deberá ser igual o inferior al flujo del cumplimiento efectivo.
- nn.** Determinar la remuneración de corto plazo del GERENTE y del equipo del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. La Sociedad Fiduciaria en todo caso deberá procurar que la remuneración ofrecida al GERENTE y el equipo del FONDO sea consistente con los niveles de compensación ofrecidos por el mercado local para fondos similares y que sea consistente con la estrategia de desempeño del FONDO.

- oo.** Realizar las contrataciones necesarias con miras garantizar la vinculación de personal competente para adelantar los análisis de las inversiones y las demás actividades de inversión asociadas a las funciones de administración del FONDO.
- pp.** Crear, a su discreción, el cargo de Director Corporativo de Inversiones.
- qq.** Designar al funcionario encargado de suplir la ausencia de la PERSONA CLAVE en los términos de la Cláusula 7.7 del REGLAMENTO, hasta tanto la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS ratifique la designación del funcionario en propiedad.
- rr.** Hasta la fecha en que tenga lugar una OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, proponer a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS una o más personas que considere cumplen los criterios para reemplazar a la PERSONA CLAVE de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.7 del presente Reglamento.
- ss.** Efectuar la valoración del portafolio del FONDO de conformidad con la Cláusula 5.5. del REGLAMENTO y de sus participaciones.
- tt.** Establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información del FONDO.
- uu.** Realizar el envío oportuno de la información que la SOCIEDAD ADMINISTRADORA debe remitir a los INVERSIONISTAS y a la SFC.
- vv.** Entregar oportunamente a la SFC y los organismos de autorregulación la información que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la administración del FONDO.
- ww.** Establecer las condiciones de los informes periódicos que deberá rendirle el GESTOR PROFESIONAL en caso de existir.
- xx.** Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la administración del FONDO.
- yy.** Cuando haya tenido lugar una emisión de BONOS por parte del FONDO, remitir a la SFC toda la INFORMACIÓN RELEVANTE relacionada con la situación del FONDO o de la emisión de BONOS en los términos indicados en el artículo 5.2.4.1.6 del DECRETO 2555;
- zz.** Aprobar, previa recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES, la calificación del FONDO. En el evento en que la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS hubiere aprobado la emisión de BONOS, se dará aplicación a lo dispuesto en el inciso final de la Cláusula 4.7.4 del REGLAMENTO.
- aaa.** Publicar en su página web y mantener actualizado el prospecto de información de la emisión de BONOS, con sujeción a las políticas, directrices y procedimientos determinados por la Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y por la SFC, y siempre y cuando el FONDO tenga la calidad de emisor de BONOS;
- bbb.** Adelantar el proceso de inscripción de los BONOS ante la bolsa de valores correspondiente, previa autorización de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, y siempre y cuando haya tenido lugar una emisión de BONOS por parte del FONDO;
- ccc.** Permitir el acceso e inspección por parte del REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS, de toda la información, libros, documentos y demás bienes del FONDO, siempre que haya tenido lugar una emisión de BONOS por parte del FONDO;
- ddd.** Llevar a cabo el registro correspondiente de la resolución de autorización de la emisión expedida por la SFC y del nombramiento del REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS, siempre que haya tenido lugar una emisión de BONOS por parte del FONDO;
- eee.** Pagar con cargo a los recursos del FONDO la remuneración del REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS en la forma y tiempo establecidos en el contrato de administración correspondiente, y siempre que haya tenido lugar una emisión de BONOS por parte del FONDO;
- fff.** Certificar, por conducto del representante legal, que los informes relevantes presentados al público no contienen vicios imprecisiones o errores que impidan conocer la verdadera situación patrimonial o las operaciones del FONDO, siempre y cuando el FONDO tenga la calidad de emisor de BONOS;

- ggg.** Establecer e implementar por conducto del representante legal los sistemas revelación y control de la información financiera, siempre y cuando el FONDO tenga la calidad de emisor de BONOS;
- hhh.** Presentar ante la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, por conducto del representante legal, la evaluación sobre el desempeño de los sistemas de revelación y control de la información financiera aplicados respecto del FONDO, siempre y cuando el FONDO tenga la calidad de emisor de BONOS;
- iii.** Suscribir, por conducto del representante legal, todos los contratos derivados de la condición de emisor de BONOS del FONDO, incluyendo, pero sin limitarse a, el contrato de representación con la entidad designada por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS o la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS según sea el caso, para desempeñarse como REPRESENTANTE LEGAL DE LOS TENEDORES DE BONOS, el contrato con el COLOCADOR, el contrato con el FORMADOR DE LIQUIDEZ y el contrato con el ADMINSTRADOR DE LOS VALORES.
- jjj.** Las demás derivadas de este REGLAMENTO, del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, y las señaladas por la ley.

Los deberes descritos para la SOCIEDAD ADMINISTRADORA en el presente numeral los podrá ejecutar a través del GERENTE, quien ha sido designado para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, sin perjuicio de aquéllas que deban ser realizadas por la Junta Directiva de la misma o por el representante legal de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

### **7.2.3 Naturaleza de las obligaciones de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

La FIDUCIARIA realiza una función (i) de captación de recursos en dinero y/o especie; (ii) inversión de los RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de conformidad con su carácter de experto y (iii) de administración directa o indirecta de los bienes muebles e inmuebles, dinero y demás activos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, de manera colectiva de conformidad con lo dispuesto en el Libro 3 de la Parte 3 DECRETO 2555.

Las obligaciones de la FIDUCIARIA en su calidad de SOCIEDAD ADMINISTRADORA son de medio y no de resultado. En consecuencia, la FIDUCIARIA no garantiza a los INVERSIONISTAS rendimientos, ni valorizaciones fijas de los activos y PROYECTOS que integran el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Así mismo, los riesgos envueltos en dichas inversiones corresponden en su integridad a los INVERSIONISTAS. En caso de pérdidas, las mismas se distribuirán entre INVERSIONISTAS a prorrata de su participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

**Parágrafo.** Las obligaciones de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA con relación a la gestión del portafolio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los INVERSIONISTAS al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA no son depósitos, ni generan para la FIDUCIARIA las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro de dicha naturaleza. La inversión en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de mercado de los ACTIVOS y PROYECTOS que componen el portafolio de inversión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

### **CLÁUSULA 7.3 RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA FIDUCIARIA:**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA presentará la rendición de cuentas semestralmente, la cual contendrá, además de los aspectos que indique la SFC, el valor y la evolución de las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, estados financieros y sus notas, flujo de

caja, valor comercial de los activos, información de PROYECTOS y el comportamiento de los últimos treinta (30) días del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA al igual que una explicación acerca de las particularidades y de la composición de las inversiones, los riesgos asociados con éste, el desempeño de sus activos, y los retornos obtenidos. Estos reportes se entregarán durante los sesenta (60) días comunes siguientes a cada treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año de vigencia del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

Parágrafo: Sin perjuicio de lo anterior, el GERENTE por decisión propia o previa recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES, podrán determinar aumentar la frecuencia de envío de información financiera y de interés a los INVERSIONISTAS, con la periodicidad que se estime conveniente. En todo caso, la periodicidad mínima para la rendición de cuentas es semestral. En el informe de rendición de cuentas se incluirán sendas secciones específicas sobre las labores realizadas por el GESTOR PROFESIONAL, en caso de existir, así como por parte del COMITÉ DE VIGILANCIA y del COMITÉ DE INVERSIONES.

#### **CLÁUSULA 7.4 REMOCIÓN.**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá ser removida por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS de conformidad con lo establecido a continuación.

##### **7.4.1 Causales de remoción de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.**

###### **7.4.1.2 Causales de remoción con justa causa.**

Serán justas causas para la remoción de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA las siguientes:

- a. Que un tribunal de arbitramento, la SFC o cualquier otra instancia judicial o administrativa, haya dictado sentencia en última instancia o acto administrativo en firme que declare que la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o una PERSONA CLAVE:
  - i. Han incurrido en un incumplimiento sustancial de sus obligaciones legales o contractuales derivadas de este REGLAMENTO;
  - ii. Han actuado de mala fe o con culpa grave en el desarrollo de la actividad de administración del FONDO;
  - iii. Han engañado, defraudado o causado perjuicios materiales al FONDO o a sus INVERSIONISTAS.
  - iv. Incumplió cualquiera de las obligaciones que en su calidad de administrador fiduciario le corresponden por mandato legal en relación con el FONDO;
  - v. Incumplimiento de los deberes fiduciarios de conformidad con lo establecido en el presente REGLAMENTO.
- b. Cuando respecto de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA opere la toma de posesión por parte de la SFC (el procedimiento que en el futuro la reemplace) 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 SFC expida la resolución respectiva;

- c. Que la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o una PERSONA CLAVE sean condenados penalmente por la comisión de algún delito que guarde relación con o atente contra:
  - i. Las actividades propias del FONDO.
  - ii. El orden económico y social o el patrimonio económico en los términos indicados en los títulos VII y XIV del Código Penal Colombiano.
- d. Cuando mediante decisión autoridad judicial en última instancia o administrativa en firme se le prohíba, a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o una PERSONA CLAVE, desempeñar el rol de administradores del FONDO.
- e. Cambio de control de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, a menos que la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS una vez haya sido informada del cambio de control, apruebe con el voto afirmativo de por lo menos setenta por ciento (70%) de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, continuar con la SOCIEDAD ADMINISTRADORA. El cambio de control deberá ser informado por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA a los INVERSIONISTAS dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su formalización. Para efectos de claridad no se considerará un cambio de control un traspaso de las acciones de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA a una o varias de las entidades que hacen o hagan parte del Grupo Bancolombia.

En el acta de la reunión de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS en la que se decida proceder a la remoción de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA se deberá dejar constancia de: (i) la causal invocada para remover a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA; y (ii) las razones que fundamentan dicha causal.

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA responderá hasta por culpa leve por los perjuicios que fueren causados al FONDO, a los INVERSIONISTAS o a terceros, siempre que su responsabilidad haya sido declarada mediante sentencia de última instancia por una autoridad administrativa, judicial o arbitral, según corresponda.

#### **7.4.2. Efectos de la remoción con justa causa de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.**

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 Cláusula 7.4.1.2, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA no tendrá derecho a indemnización alguna pero sí tendrá derecho al pago de las remuneraciones establecidas en la Cláusula 6.6.1 del REGLAMENTO y causadas hasta la fecha en que la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS decida su remoción. El pago de estas remuneraciones estará a cargo del FONDO.

#### **7.4.3. Efectos de la remoción sin justa causa de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.**

En caso de remoción de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA sin justa causa, ésta tendrá derecho al pago de las siguientes sumas:

- a. Las sumas correspondientes a la comisión de administración que el FONDO le reconozca y pague hasta la fecha de terminación efectiva de sus actividades.

En el evento en que la SOCIEDAD ADMINISTRADORA sea removida por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, el FONDO deberá ser cedido a una sociedad administradora diferente a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, en los términos establecidos para tal efecto en el DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue y en este REGLAMENTO. Hasta el momento

en que se perfeccione la cesión la FIDUCIARIA continuará actuando como SOCIEDAD ADMINISTRADORA, bajo los términos contenidos en este REGLAMENTO.

#### **CLÁUSULA 7.5. RENUNCIA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

En el evento en que la SOCIEDAD ADMINISTRADORA renuncie, la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS será convocada de inmediato por la misma SOCIEDAD ADMINISTRADORA, por el REVISOR FISCAL de ésta, 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, para que ésta tome las medidas necesarias para seleccionar su reemplazo de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula 7.6 del REGLAMENTO y la SOCIEDAD ADMINISTRADORA no tendrá derecho a indemnización alguna pero sí tendrá derecho al pago de la comisión por administración establecida en la Cláusula 6.6.1 del REGLAMENTO que se haya causado a la fecha de terminación de labores de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA

#### **CLÁUSULA 7.6 REEMPLAZO DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.**

La decisión de remoción de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o la renuncia de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA conforme a lo señalado en la Cláusula 7.5. solo surtirá efecto hasta el momento en que se perfeccione la cesión de las funciones de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA otra sociedad administradora. Mientras eso sucede, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA continuará actuando como sociedad administradora, bajo los términos contenidos en el REGLAMENTO

En el acta de la reunión de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS del FONDO en la que se decida proceder a la remoción de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, se deberá dejar constancia de: (i) la causal invocada para remover a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA; y (ii) las razones que fundamentan dicha causal.

Para el reemplazo de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA será necesario llevar a cabo el siguiente procedimiento:

- (a) El REVISOR FISCAL de ésta, el auditor externo del FONDO, si lo hay, o INVERSIONISTAS cuyas VALORES DE PARTICIPACIÓN representen no menos del veinticinco (25%) del total de LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN convocarán 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 o a la fecha en que renunció la SOCIEDAD ADMINISTRADORA conforme a lo señalado en la Cláusula 7.5 del REGLAMENTO. Para tal fin, los INVERSIONISTAS deberán proponer los candidatos para reemplazar a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, con al menos un plazo de quince (15) días calendario anteriores a la fecha en la cual se celebrará la reunión para escoger a la nueva sociedad administradora.
- (b) En caso de que durante la reunión de ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS no haya acuerdo sobre el nombramiento del reemplazo de la 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 ese caso, los INVERSIONISTAS deberán proponer nuevos candidatos dentro de los diez (10) días calendario siguientes al día en el que se suspendió o terminó la reunión. En la nueva reunión se elegirá como sociedad administradora a la sociedad que reciba más votos en dicha reunión.

En caso de que en la votación de ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, dos o más sociedades postuladas para ser la nueva sociedad administradora del FONDO reciban la misma cantidad de votos o que los INVERSIONISTAS no hayan propuesto ningún candidato para desempeñarse como sociedad administradora, dicha situación será una causal de liquidación del FONDO.

#### **CLÁUSULA 7.7 PERSONAS CLAVE DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y OCURRENCIA DE JUSTA CAUSA PARA LA TERMINACIÓN.**

Durante todo el término de duración del FONDO, las PERSONAS CLAVES de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberán estar vinculadas a aquella de tiempo completo y deberán dedicar todo su tiempo hábil a los negocios y las tareas del FONDO.

Si cualquiera de las PERSONAS CLAVE de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA renuncia o se presenta un EVENTO DE PERSONA CLAVE que le impida continuar desempeñándose en sus funciones con la dedicación requerida, se aplicará el procedimiento que se describe a continuación para su reemplazo:

a. La SOCIEDAD ADMINISTRADORA notificará a los INVERSIONISTAS, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia del EVENTO DE PERSONA CLAVE o de una justa causa para la remoción de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

b. Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ocurrencia del EVENTO DE PERSONA CLAVE, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá designar un funcionario de nivel ejecutivo para que reemplace en forma provisional a la PERSONA CLAVE. Dicho funcionario será el principal contacto de los INVERSIONISTAS.

c. Hasta la fecha en que tenga lugar una OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, una vez ocurrido el EVENTO DE PERSONA CLAVE, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA tendrá un plazo de ciento ochenta (180) días calendario para proponer a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS uno o más candidatos que cumplan los requisitos mínimos establecidos en la Cláusula 9.1. del REGLAMENTO,

d. La ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS aprobará la designación de la PERSONA CLAVE con una mayoría que no será inferior a la mitad más uno de las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN previa la existencia de un quórum deliberatorio mínimo equivalente al 70% de las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN. Una vez se de dicha aprobación se entenderá que el EVENTO DE PERSONA CLAVE se ha dado por terminado.

e. En el evento en que no se alcance el quórum deliberatorio mínimo indicado en el literal (d) anterior, se dará aplicación a lo establecido en el Parágrafo Primero de la Cláusula 14.9.5. en relación con la reunión de segunda convocatoria.

**Parágrafo Primero:** El término indicado en el literal (c) de la presente Cláusula se podrá extender por un periodo razonable hasta tanto la SOCIEDAD ADMINISTRADORA esté en capacidad de presentar ante la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS los candidatos que cumplan los requisitos necesarios para desempeñar el cargo y siempre y cuando haya demostrado diligencia en la búsqueda del reemplazo de la PERSONA CLAVE.

**Parágrafo Segundo:** Durante el término en el que se mantenga el EVENTO DE PERSONA CLAVE, y siempre y cuando este se presente frente a las dos PERSONAS CLAVES al mismo tiempo o frente a la PERSONA CLAVE si no se hubiere contratado un DIRECTOR CORPORATIVO DE INVERSIONES, el FONDO no podrá asumir nuevos compromisos de inversión o desinversión

("SUSPENSIÓN DE COMPROMISOS DE INVERSIÓN O DESINVERSIÓN"). Una vez se haya designado al menos una de las PERSONAS CLAVES, la SUSPENSIÓN DE COMPROMISOS DE INVERSIÓN O DESINVERSIÓN se dará por terminada automáticamente.

**Parágrafo Tercero:** De igual manera habrá lugar a la SUSPENSIÓN DE COMPROMISOS DE INVERSIÓN O DESINVERSIÓN ante la ocurrencia de una justa causa de remoción de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, hasta tanto dicha justa causa sea superada o se haya hecho efectivo el reemplazo de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA en los términos del REGLAMENTO.

**Parágrafo Cuarto.** La SOCIEDAD ADMINISTRADORA no asumirá responsabilidad alguna, directa o indirecta, derivada de o relacionada con la SUSPENSIÓN DE COMPROMISOS DE INVERSIÓN O DESINVERSIÓN derivada de un EVENTO DE PERSONA CLAVE.

**Parágrafo Quinto:** Los efectos económicos directos e indirectos derivados, asociados o vinculados con la SUSPENSIÓN DE COMPROMISOS DE INVERSIÓN O DESINVERSIÓN derivados de un EVENTO DE PERSONA CLAVE serán asumidos en su integridad por los INVERSIONISTAS durante todo el tiempo que dure la misma y no serán de ninguna manera responsabilidad de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, por cuanto los INVERSIONISTAS han definido en este REGLAMENTO de manera totalmente autónoma los requisitos y procedimientos para la designación de las PERSONAS CLAVES y del reemplazo de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, así como las consecuencias de no poder cumplirse con tal procedimiento, siendo la SOCIEDAD ADMINISTRADORA un mero ejecutor de los mismos.

## **CAPÍTULO VIII. DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA FIDUCIARIA**

### **CLÁUSULA 8.1. OBLIGACIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA**

La junta directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, en cuanto a la administración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, deberá:

- a. Diseñar y aprobar los mecanismos de seguimiento y control al cumplimiento de política de inversión.
- b. Establecer políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y de control interno, orientadas a administrar los riesgos que puedan afectar al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- c. Fijar medidas de control que permitan vigilar el cumplimiento de las reglas establecidas para la valoración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- d. Definir políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información divulgada al público en general, a los INVERSIONISTAS y a la ENTIDAD SUPERVISORA.
- e. Establecer políticas y adoptar los mecanismos que sean necesarios para evitar el uso de información privilegiada o reservada y manipulación de la RENTABILIDAD o del valor de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA;
- f. Definir las situaciones constitutivas de CONFLICTOS DE INTERÉS, así como los procedimientos para su revelación, prevención y administración;
- g. Establecer políticas, directrices y procedimientos para el ejercicio de los derechos políticos inherentes a los activos administrados colectivamente, los cuales deberán definir expresamente los casos en que la FIDUCIARIA 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;
- h. Diseñar los mecanismos indispensables para garantizar la independencia de actividades en la FIDUCIARIA respecto del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- i. Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios que realicen la administración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, así como para las personas quienes realizan la FUERZA DE VENTAS para el mismo;
- j. Aprobar los manuales para el control y prevención del lavado de activos, de gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, control interno, y los demás necesarios para el cumplimiento de las reglas establecidas en el DECRETO 2555 cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.
- k. Definir los mecanismos que serán implementados por el GERENTE del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA para el seguimiento del cumplimiento de las funciones del personal vinculado contractualmente a la FIDUCIARIA, en relación con el mismo;
- l. Velar para que de manera efectiva y oportuna se solucionen los problemas detectados por el GERENTE del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, o el REVISOR FISCAL, sobre asuntos que puedan afectar el adecuado funcionamiento y gestión del FONDO.
- m. Instruir y establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y correcta gestión del FONDO;
- n. Elegir los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES.
- o. Designar el GERENTE del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y su suplente.
- p. Definir los criterios o estándares aplicables a la selección del GESTOR PROFESIONAL cuando a ello haya lugar;
- q. Determinar las políticas necesarias para adoptar medidas de control y reglas de conducta apropiadas suficientes, que se orienten a evitar que el FONDO pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar

aparición de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas;

- r. Determinar los mecanismos que eviten la aplicación de prácticas discriminatorias o inequitativas entre los INVERSIONISTAS del FONDO;
- s. Determinar el contenido mínimo de los informes que deberá presentar el GESTOR PROFESIONAL en caso de existir;
- t. Definir los mecanismos a ser implementados a efectos de realizar el seguimiento del cumplimiento de las funciones del GESTOR PROFESIONAL en caso de existir;
- u. 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;
- v. Las demás establecidas en la Ley, el Decreto 2555 y el presente REGLAMENTO y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

## **CAPÍTULO IX. DEL GERENTE**

La Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá designar un GERENTE y su suplente, encargado de la gestión de las decisiones de inversión efectuadas en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de acuerdo con las políticas fijadas en el presente REGLAMENTO y según las definidas por el COMITÉ DE INVERSIONES a la luz del mismo. Dichas decisiones deberán ser ejecutadas observando la política de inversión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y el presente REGLAMENTO, sin perjuicio de la responsabilidad de la FIDUCIARIA como SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

El GERENTE y su suplente se consideran administradores de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

El GERENTE y su suplente podrán ser contratados por la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, mediante un contrato de trabajo o a través de un contrato de prestación de servicios. El GERENTE deberá tener dedicación exclusiva.

**Parágrafo:** La SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá, en cualquier tiempo y actuando en nombre y por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, previo visto bueno del COMITÉ DE INVERSIONES, optar por la contratación de un GESTOR PROFESIONAL en los términos del artículo 3.3.7.2.2 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, sustituya o derogue. En este caso, EL GESTOR PROFESIONAL sustituirá al GERENTE del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en todas sus atribuciones, facultades, responsabilidades, obligaciones y derechos. EL GESTOR PROFESIONAL designado para el efecto, deberá reunir los requisitos de experiencia, idoneidad y solvencia moral requeridos legalmente. Una vez contratado el GESTOR PROFESIONAL, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá informar de tal hecho a la ENTIDAD SUPERVISORA y a los INVERSIONISTAS, tal como se establece en la Cláusula 19.1.2 del presente REGLAMENTO.

Sin perjuicio de la facultad de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA de optar por la contratación del GESTOR PROFESIONAL, para efectos de la organización inicial del FONDO, la decisión en la relación con la contratación del GESTOR PROFESIONAL sólo se podrá tomar por parte de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA una vez hayan transcurrido por los menos cuatro años desde el la fecha de CIERRE DE APORTES I del FONDO, excepto en los casos en que la designación del GESTOR PROFESIONAL se requiera por mandato legal.

### **CLÁUSULA 9.1 CALIDADES PERSONALES**

El GERENTE y su respectivo suplente deberán contar con el conocimiento técnico suficiente sobre los factores relevantes que deban ser tenidos en cuenta para el desempeño de sus responsabilidades y el ejercicio de sus funciones. Además deberá contar con las siguientes características:

- a. Ejecutivo con más de diez años de experiencia en posiciones directivas en entidades financieras y/o sector inmobiliario y/o industriales y con habilidades analíticas y cuantitativas.
- b. Formación universitaria con postgrado en áreas relacionadas a finanzas, al sector inmobiliario y/o a administración de empresas.
- c. Experiencia comprobada con base en sus anteriores ocupaciones en el manejo de relaciones institucionales con entidades financieras. Adicionalmente debe tener conocimiento y experiencia comprobada en el sector inmobiliario, conocimiento de políticas contables y de manejo financiero, generación y consolidación de reportes financieros o sistemas de información y conocimiento del mercado de capitales y productos relacionados.

- d. Acreditar por lo menos cinco (5) años en la administración o gestión de (los) activos (s) subyacentes del FONDO, dentro o fuera de Colombia. Cuando el GESTOR PROFESIONAL (de haber) sea una persona jurídica, dicha experiencia también podrá ser acreditada por su representante legal o su matriz.

Sin perjuicio de los anteriores requisitos, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá tomar la decisión de elegir a una persona para que desempeñe las funciones del GERENTE del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, principal y/o suplente, que no cumpla con todos los anteriores criterios, siempre y cuando tal decisión sea recomendada por el COMITÉ DE INVERSIONES. Sin embargo, en este evento, el GERENTE o GESTOR PROFESIONAL, en caso de existir, necesariamente deberá acreditar por lo menos cinco (5) años en la administración o gestión de (los) activos (s) subyacentes del FONDO, dentro o fuera de Colombia. Cuando el GESTOR PROFESIONAL (de haber) sea una persona jurídica, dicha experiencia también podrá ser acreditada por su representante legal o su matriz.

## **CLÁUSULA 9.2 FUNCIONES**

El GERENTE deberá cumplir las siguientes obligaciones:

- a. Velar por la adecuada toma de decisiones, en la compra y venta de los ACTIVOS y PROYECTOS que conforman el portafolio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- b. Ejecutar la política de inversión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de conformidad con el REGLAMENTO y las instrucciones impartidas por el COMITÉ DE INVERSIONES. Para este fin deberá buscar la mejor ejecución de la operación;
- c. Autorizar la recepción, adquisición o enajenación de activos inmobiliarios del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA que en valor individual no superen un monto equivalente a veinticinco mil (25.000) Salarios Mínimos Legales Vigentes y/o el cinco por ciento (5.0 %) del valor de los activos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, al momento de suscribir la promesa de compraventa, la respectiva escritura de compraventa, etc. Este valor deberá ser certificado por el REVISOR FISCAL de la FIDUCIARIA.
- d. 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 INMOBILIARIO COLOMBIA.
- e. Asegurarse de que se haya efectuado el depósito de los valores que integran el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a nombre de ésta en una entidad legalmente facultada para el efecto;
- f. En la toma de decisiones de inversión deberá tener en cuenta las políticas diseñadas por el COMITÉ DE INVERSIONES para identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos;
- g. Asegurarse que los intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento de los ACTIVOS y/o PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, sean cobrados oportuna e íntegramente y, en general, ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando hubiere lugar a ello;
- h. Asegurarse de que el portafolio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA se valore de conformidad con las normas generales y especiales aplicables, dependiendo de la naturaleza de los ACTIVOS o PROYECTOS;
- i. Velar porque la contabilidad del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA refleje de forma fidedigna su situación financiera;
- j. Verificar el envío oportuno de la información que la FIDUCIARIA debe remitir a los INVERSIONISTAS y a la ENTIDAD SUPERVISORA, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas en el DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue y por la mencionada ENTIDAD SUPERVISORA;

- k. Mantener actualizados los mecanismos de suministro de información, en los términos del artículo 3.3.4.1.1 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue y demás instrucciones impartidas por la ENTIDAD SUPERVISORA.
- l. Asegurarse de que la FIDUCIARIA cuente con personal idóneo para el cumplimiento de las obligaciones de información;
- m. Proponer a los órganos de administración el desarrollo de programas, planes y estrategias orientadas al cumplimiento eficaz de las obligaciones de información a cargo de la FIDUCIARIA;
- n. Cumplir con las directrices, mecanismos y procedimientos señalados por la Junta Directiva de la FIDUCIARIA, y vigilar su cumplimiento por las demás personas vinculadas contractualmente cuyas funciones se encuentren relacionadas con la gestión propia;
- o. Informar a la ENTIDAD SUPERVISORA los hechos que imposibiliten o dificulten el cumplimiento de sus funciones, previa información a la Junta Directiva;
- p. Presentar la información a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, de conformidad con lo señalado en el presente REGLAMENTO;
- q. Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de CONFLICTOS DE INTERÉS, según las reglas establecidas en el DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, el Anexo 3 del presente REGLAMENTO y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la FIDUCIARIA;
- r. Acudir a la Junta Directiva de la FIDUCIARIA en los eventos en que considere que se requiere de su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- s. Ejercer una supervisión permanente sobre el personal vinculado a la gestión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, administrado por la FIDUCIARIA;
- t. Mantener actualizados los mecanismos de suministro de información, en los términos del presente REGLAMENTO y demás instrucciones impartidas por la ENTIDAD SUPERVISORA.
- u. Velar por el cumplimiento de los manuales de control interno y código de conducta adoptados por la FIDUCIARIA, en lo relacionado con la operatividad del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- v. Garantizar el flujo permanente de información adecuada y suficiente a los ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS y al ADMINISTRADOR DE LOS VALORES;
- w. Velar para que la información que se envía a la ENTIDAD SUPERVISORA, al mercado y a los INVERSIONISTAS, se realice oportunamente y que la misma cumpla con las condiciones establecidas en el presente REGLAMENTO.
- x. Ordenar la publicidad necesaria para la promoción de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA con cargo a los RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- y. Tratándose de personas naturales vinculadas al FONDO en calidad de INVERSIONISTAS, además de las funciones establecidas en los literales anteriores, el GERENTE tendrá la obligación especial de suministrar la información y documentación que requieran las personas naturales vinculadas como INVERSIONISTAS sobre el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a efectos de garantizar una debida revelación de información de la administración y gestión del FONDO dentro de los límites de confidencialidad que exige este REGLAMENTO y la Ley.
- z. Ejecutar el proceso de, fusión o cesión del FONDO, previa autorización de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.
- aa. Notificar a los inversionistas, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, del acaecimiento de cualquiera de los EVENTOS DE PERSONA CLAVE indicados en la Cláusula 7.7. de REGLAMENTO.
- bb. Documentar con detalle y precisión los problemas detectados en los envíos de información de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA a los INVERSIONISTAS y a la SFC, categorizados por fecha de ocurrencia, frecuencia e impacto. Así mismo, deberá documentar los mecanismos implementados para evitar la reincidencia de las fallas detectadas.

- cc. Las demás asignadas por la Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, las derivadas, establecidas en este del presente REGLAMENTO y las señaladas por las normas aplicables.

### **CLÁUSULA 9.3 REMOCIÓN**

El GERENTE podrá ser removido por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA a su absoluta libertad en cualquier momento. El COMITÉ DE INVERSIONES podrá recomendar la remoción del GERENTE cuando haya cometido fraude o actúe con dolo en el desempeño de sus funciones. En todo caso será la SOCIEDAD ADMINISTRADORA quien tome la decisión de la remoción.

En caso de remoción del GERENTE, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá dentro de un plazo máximo de 3 meses designar a un nuevo GERENTE que tenga las calidades personales señaladas en la Cláusula 9.1 anterior. Durante este período, las funciones del GERENTE serán asumidas por el suplente.

## **CAPÍTULO X. DEL COMITÉ DE INVERSIONES**

El COMITÉ DE INVERSIONES actuará como órgano responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, de la definición de los cupos de inversión y las políticas para la adquisición y liquidación de inversiones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y del manejo del portafolio de inversión, teniendo en cuenta para tales efectos los riesgos establecidos en el REGLAMENTO del FONDO y en el MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN.

Así mismo, el COMITÉ DE INVERSIONES será el órgano responsable de la adecuada implementación y cumplimiento de las políticas en materia de endeudamiento del FONDO establecidas en el REGLAMENTO, sin perjuicio de la competencia exclusiva en cabeza de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS para aprobar la emisión de BONOS.

### **CLÁUSULA 10.1 DESIGNACIÓN**

El COMITÉ DE INVERSIONES estará conformado por cinco (5) miembros, los cuales serán designados directamente por la Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y por lo menos UNO (1) de estos miembros, deberá ser independiente de la FIDUCIARIA, su matriz o las filiales de la misma, y contar con adecuada experiencia para cumplir a cabalidad con las funciones que corresponden al mismo; los integrantes del COMITÉ DE INVERSIONES ejercerán su cargo por cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES designados por la Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA cesarán en el ejercicio de sus funciones, en el evento en que sea contratado un GESTOR PROFESIONAL, pues en este caso corresponderá a éste la elección inmediata de dichos miembros.

En el evento en el cual el FONDO sea emisor de BONOS, por lo menos dos (2) de los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES, deberán ser independientes de la FIDUCIARIA, su matriz o las filiales de la misma, de conformidad con el criterio de independencia previsto en el artículo 44 de la Ley 964 de 2005.

Los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES se consideran administradores de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

La designación como miembro del COMITÉ DE INVERSIONES se realizará con base en criterios de experiencia, conocimientos, idoneidad y liderazgo, tales como:

- a. Ejecutivo con más de seis (6) años de experiencia y que se haya desempeñado con éxito en posiciones de dirección en empresas o entidades públicas o privadas afines al sector financiero y/o sector inmobiliario.
- b. Formación universitaria con postgrado, esta formación puede ser reemplazada por una experiencia superior a ocho (8) años en el sector inmobiliario.
- c. Capacidad de gestión comprobada con base en sus anteriores ocupaciones, capacidad y criterio para anticipar y reaccionar adecuadamente ante riesgos regulatorios, financieros o económicos y de mercado.
- d. Conocimiento y experiencia en el sector inmobiliario o en el manejo de fondos inmobiliarios.
- e. Disponibilidad de tiempo necesaria para atender en forma oportuna los asuntos relacionados con el FONDO.

Los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES si se considera necesario, podrán ser contratados por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, mediante un contrato de trabajo o a través de un contrato de prestación de servicios.

**Parágrafo Primero:** En el evento en que la SOCIEDAD ADMINISTRADORA decida optar por la contratación de un GESTOR PROFESIONAL, corresponderá a éste una vez contratado la elección del COMITÉ DE INVERSIONES, el cual estará conformado y se le aplicarán los términos establecidos en el presente REGLAMENTO, a excepción de la calidad de administradores, pues no tendrán la misma, por expresa disposición del artículo 3.3.8.2.1. del DECRETO 2555 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen.

**Parágrafo Segundo:** La Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o el GESTOR PROFESIONAL, de haber sido ya designado este último, deberá designar a dos (2) miembros del COMITÉ DE INVERSIONES en representación de los INVERSIONISTAS. Para estos efectos, los INVERSIONISTAS someterán a consideración de dicha Junta Directiva o del GESTOR PROFESIONAL, de haber sido ya designado este último, los nombres de las personas que estimen idóneas para actuar como miembros del COMITÉ de INVERSIONES. Estos dos (2) miembros no tendrán remuneración por parte del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

La Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o el GESTOR PROFESIONAL de haber sido ya designado éste último, evaluará que las personas propuestas por los INVERSIONISTAS cumplan con los criterios necesarios señalados por este REGLAMENTO. En caso de que cumplan con los criterios señalados, la Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o el GESTOR PROFESIONAL de haber sido ya designado éste último, efectuará la correspondiente designación. En caso de no cumplir con dichos criterios, solicitará a los INVERSIONISTAS que sometan a su consideración personas que cumplan con los criterios señalados en este REGLAMENTO. La ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS elegirá las personas que serán sometidas a consideración de la Junta Directiva o al GESTOR PROFESIONAL de haber sido ya designado éste último, para ser designadas como miembros del COMITÉ DE INVERSIONES.

## **CLÁUSULA 10.2 REMOCIÓN**

No obstante el período para el cual se designan los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES, la Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá en cualquier momento, y de manera motivada, decidir el cambio de algún o alguno de los miembros de dicho Comité cuando se presenten frente a ellos cualquiera de los siguientes eventos: (i) circunstancias de deficiente cumplimiento o incumplimiento a juicio exclusivo de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA de los deberes propios de su condición de administradores; (ii) cuando cometan fraude o actúen dolosamente en el desempeño de sus funciones; (iii) cuando hayan sido condenados penalmente; o (iv) cuando se presenten incompatibilidades que no puedan subsanarse.

Igualmente la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS podrá solicitar a la FIDUCIARIA la remoción de los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES cuando se presenten frente a ellos cualquiera de los siguientes eventos: (i) circunstancias de deficiente cumplimiento o incumplimiento de los deberes propios de su condición de administradores; (ii) cuando cometan fraude o actúen dolosamente en el desempeño de sus funciones; (iii) cuando hayan sido condenados penalmente; o (iv) cuando se presenten incompatibilidades que no puedan subsanarse.

Si se trata de miembros que actúan en representación de los INVERSIONISTAS, los INVERSIONISTAS someterán a consideración de la Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA los nombres de las personas que estimen idóneas para actuar como miembros del COMITÉ DE INVERSIONES, pero corresponderá a dicha Junta efectuar la designación de acuerdo con el procedimiento previsto en la presente cláusula.

**Parágrafo:** Cuando haya una ausencia permanente de los dos (2) miembros del COMITÉ DE INVERSIONES propuestos por los INVERSIONISTAS, el FONDO se abstendrá de hacer nuevas

inversiones en PROYECTOS o vender las inversiones existentes del FONDO en PROYECTOS, mientras se celebre una ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS para nombrar sus respectivos los reemplazos, que se deberá celebrar dentro de los 10 DÍAS HÁBILES siguientes a la ocurrencia de la ausencia permanente de los dos (2) miembros del COMITÉ DE INVERSIONES antes mencionados. Si vencido este término: (i) no se ha celebrado dicha ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS por hechos ajenos a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o al GESTOR PROFESIONAL, en caso de que éste hubiere sido nombrado; (ii) a pesar de la celebración de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, los INVERSIONISTAS no han nombrado los reemplazos; ó (iii) los reemplazos propuestos por los INVERSIONISTAS no cumplen con las condiciones previstas en este REGLAMENTO, el FONDO podrá continuar realizando inversiones en PROYECTOS, de acuerdo a lo establecido en este REGLAMENTO.

### **CLÁUSULA 10.3 REGLAS DE FUNCIONAMIENTO**

Las reuniones del COMITÉ DE INVERSIONES tendrán una periodicidad al menos trimestral, sus decisiones serán tomadas por mayoría simple de los miembros y se dejarán constar en actas elaboradas por la FIDUCIARIA y suscritas por cada uno de sus miembros, salvo que los mismos, al interior del COMITÉ DE INVERSIONES, designen una comisión aprobatoria de la misma. Si convocada una reunión, ésta no se realiza por falta de quórum, se citará una siguiente, en los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes. La FIDUCIARIA y/o el GERENTE podrán citar a reuniones extraordinarias al COMITÉ DE INVERSIONES cuando se presenten temas que así lo ameriten.

El COMITÉ DE INVERSIONES podrá sesionar válidamente en cualquier parte del país o incluso fuera del mismo, siempre y cuando estén presentes la totalidad de los miembros. La asistencia a las reuniones mediante video conferencias, conferencias telefónicas o cualquier otro medio será aceptable.

**Parágrafo Primero:** En aquellos eventos en que se pretenda aprobar la aplicación de las excepciones a los límites de inversión se seguirá lo dispuesto en el MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN.

**Parágrafo Segundo:** Los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES deberán declararse impedidos y, así mismo, recusar a aquellos miembros respecto de quienes existan CONFLICTOS DE INTERÉS en la toma de una decisión determinada.

**Parágrafo Tercero:** En lo no regulado especialmente por el presente REGLAMENTO sobre el COMITÉ DE INVERSIONES, se acatará lo dispuesto en el DECRETO 2555 y el Código de Comercio en cuanto a las normas aplicables para la junta directiva de las sociedades anónimas, o las normas que los modifiquen adicionen, o deroguen.

### **CLÁUSULA 10.4 FUNCIONES DEL COMITÉ DE INVERSIONES**

- a. Definir su propio reglamento que deberá contener previsiones acerca de la naturaleza y la periodicidad de las reuniones, convocatorias, quórum, mecanismos decisorios, actas y los demás aspectos pertinentes para asegurar su buen funcionamiento.
- b. Decidir sobre las cesiones de los contratos de arrendamiento, usufructo, etc., de parte o la totalidad de los ACTIVOS por parte de el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE, de acuerdo con lo establecido en los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN.
- c. Emitir su concepto, sobre los criterios técnicos, que deben servir de base a EL GERENTE, para determinar el valor al cual se suscribirán los VALORES DE PARTICIPACIÓN, durante los plazos ordinarios y extraordinarios de suscripción.

- d. Recomendar la apertura de plazos extraordinarios de suscripción de los VALORES DE PARTICIPACIÓN, con base en motivos de conveniencia para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y para sus INVERSIONISTAS.
- e. Asesorar a la FIDUCIARIA, al GERENTE en la gestión de compra – venta, endeudamiento, otorgamiento de garantías, rotación de inversiones, y en general, de la administración de los ACTIVOS y PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA dentro de las políticas de inversión fijadas
- f. Asesorar a la FIDUCIARIA y al GERENTE en la gestión de compra – venta, rotación de inversiones, y en general, de la administración de los ACTIVOS y/o PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA dentro de las políticas de inversión fijadas
- g. Supervisar que cada ADMINISTRADOR INMOBILIARIO o sus propios miembros no esté(n) incurso(s) en CONFLICTO DE INTERESES, para una decisión determinada.
- h. Decidir sobre la prórroga, cancelación o modificación de la tenencia de los inmuebles, respetando los derechos que tienen el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE como arrendatario sobre los mismos, lo que implica que la tenencia de los inmuebles no podrá ser prorrogada, cancelada o modificada unilateralmente.
- i. Decidir sobre el cambio en la destinación de los inmuebles, respetando los derechos radicados en cabeza de los tenedores legítimos del mismo, lo que implica que la destinación no podrá ser modificada unilateralmente.
- j. Autorizar la recepción, adquisición o enajenación de activos inmobiliarios del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA que en valor individual superen un monto equivalente a veinticinco mil (25.000) Salarios Mínimos Legales Vigentes o el cinco por ciento (5.0 %) del valor del FONDO.
- k. Autorizar la inversión de RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en PROYECTOS.
- l. Asesorar a la FIDUCIARIA y al GERENTE en el desarrollo de estudio de ACTIVOS y PROYECTOS para la adquisición y/o enajenación de los mismos.
- m. Recomendar la remoción de los ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS, de acuerdo con lo señalado en la Cláusula 11.3 del presente REGLAMENTO.
- n. Aprobar el ADMINISTRADOR INMOBILIARIO que reemplazará al removido, en caso de ser necesaria su sustitución.
- o. Presentar sugerencias a la FIDUCIARIA y los ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS sobre medidas que puedan adoptarse para optimizar la valorización o prevenir la desvalorización de los activos inmobiliarios, ACTIVOS o PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- p. Analizar y aprobar los avalúos que sean elaborados por el AVALUADOR DE LOS INMUEBLES, previo a la adquisición de inmuebles, bien sean como aporte, compraventa o cualquier otro mecanismo legal utilizado para el efecto, siempre que el aportante o enajenante sea socio, representante legal o empleado de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o cónyuge, compañero permanente, pariente dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil o sociedad en que éstos sean beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%) o más del capital social de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA
- q. Recomendar la realización del fraccionamiento (split) de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.7.3 del presente REGLAMENTO
- r. Decidir el momento en el cual se va a implementar cualquiera de los mecanismos de liquidez establecidos en el presente REGLAMENTO, y elegir cuál sería el mecanismo de liquidez a utilizar, con base en un análisis de conveniencia para el FONDO.
- s. Recomendar intermediarios para la realización de las operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA basándose en criterios objetivos y de conveniencia para el FONDO.
- t. Autorizar al GERENTE y a la FIDUCIARIA la suscripción de CONTRATOS DE INVERSIÓN.
- u. Autorizar al GERENTE y a la FIDUCIARIA a la suscripción de los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN DE LOS INMUEBLES.

- v. Decidir sobre la contratación de la FUERZA DE VENTAS.
- w. Emitir concepto respecto de la decisión de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA de contratar un GESTOR PROFESIONAL.
- x. Analizar, con una periodicidad trimestral y atendiendo a los lineamientos establecidos en el título VII del MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN, los estados financieros del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- y. Recomendar a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS la revisión de las tasas internas de retorno de los activos contenidas en la política de inversión del FONDO.
- z. Conocer del informe presentado por la banca de inversión contratada respecto de las condiciones de mercado y demás aspectos relevantes en relación con la OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y emitir, a juicio de este, con destino a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, las recomendaciones que estime convenientes en relación con este informe.
- aa. Guardar la más estricta reserva y confidencialidad sobre los asuntos del FONDO y en general sobre los temas que conozcan con ocasión de su cargo y funciones y abstenerse de utilizarla para beneficio propio o de terceros ya sea directamente o por interpuesta persona.
- bb. Elaborar un informe de su gestión para que sea presentado en el informe de rendición de cuentas a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS;
- cc. Elaborar un informe explicativo con destino a la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS, el cual deberá observar el contenido mínimo establecido en el numeral 4.3.2 de la Parte 3, Título I, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica. Lo anterior, siempre que haya tenido lugar una emisión de BONOS por parte del FONDO y el objeto de la convocatoria sea la aprobación de un tema sujeto a las mayorías especiales establecidas en el artículo 6.4.1.1.22 del DECRETO 2555.
- dd. Ejecutar todas aquellas funciones que le sean delegadas por parte de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS con ocasión de la condición de emisor de BONOS del FONDO.
- ee. Aprobar los gastos no incluidos en la Cláusula 6.1. que sean causados por caso fortuito, cuya cuantía exceda los límites establecidos en el Parágrafo Segundo de la referida Cláusula.
- ff. Las demás que se establezcan en el presente REGLAMENTO y en las normas aplicables.

## **CAPÍTULO XI. ADMINISTRADOR(ES) INMOBILIARIO(S)**

Las funciones de ADMINISTRADOR INMOBILIARIO serán ejercidas directamente por la FIDUCIARIA o por quien(es) el COMITÉ DE INVERSIONES determine que debe(n) contratarse para el efecto. El ADMINISTRADOR INMOBILIARIO cumplirá las funciones descritas en el numeral siguiente. En el evento en que la FIDUCIARIA contrate varios ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS por indicación del COMITÉ DE INVERSIONES, podrá pactarse que cada uno de ellos realice algunas (y no todas) de las funciones indicadas en el numeral siguiente, siempre y cuando todos los ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS, en conjunto, cumplan la totalidad de las funciones señaladas en la Cláusula 11.1 de EL REGLAMENTO.

En el evento que la FIDUCIARIA decida contratar uno o varios ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS, el contratado deberá cumplir con los requisitos establecidos en el en la Cláusula 11.2 del REGLAMENTO y ejercer las funciones que le sean asignadas.

El contrato celebrado con cada ADMINISTRADOR INMOBILIARIO deberá establecer el ámbito geográfico del respectivo ADMINISTRADOR INMOBILIARIO, así como las funciones expresas que le vayan a ser asignadas.

**Parágrafo:** Mientras la FIDUCIARIA esté ejerciendo las funciones del ADMINISTRADOR INMOBILIARIO respecto de uno o varios inmuebles, cuando en el presente REGLAMENTO se haga referencia al ADMINISTRADOR INMOBILIARIO o ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS, se deberá entender que se está haciendo referencia a la FIDUCIARIA en desarrollo de las funciones que le corresponden en la calidad anotada.

### **CLÁUSULA 11.1 FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO**

Además de las funciones señaladas en otros apartes del presente REGLAMENTO, el ADMINISTRADOR INMOBILIARIO (en el evento de ser uno solo) o los ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS de manera conjunta (en el evento de ser varios) tendrá(n) las siguientes funciones:

- a. Designar el equipo de trabajo idóneo para la ejecución de las obligaciones a su cargo en desarrollo del presente REGLAMENTO.
- b. Ejecutar las labores a su cargo en virtud del presente REGLAMENTO.
- c. Asesorar al COMITÉ DE INVERSIONES en cuanto a la política de inversión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA (recomienda ACTIVOS y/o PROYECTOS) dentro del alcance geográfico de su contrato.
- d. Administrar los CONTRATOS DE INVERSIÓN o CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN según corresponda; cobijados por su contrato y se encarga de vigilar su cumplimiento y recaudo en cuenta de la FIDUCIARIA.
- e. Administrar los contratos con el (los) AVALUADORES DE LOS INMUEBLES para la tasación periódica (avalúos y valoraciones) de los ACTIVOS y/o PROYECTOS bajo su responsabilidad.
- f. Velar por la existencia y vigencia de licencias de uso y construcción de los inmuebles, definiendo sus efectos sobre los inmuebles bajo su responsabilidad.
- g. Intermediar y gestionar los trámites de compra-venta, colaboración empresarial y arrendamiento de los inmuebles bajo su responsabilidad y solicitar a la FIDUCIARIA la realización de los pagos necesarios para tal fin.
- h. Preparar las minutas de compra-venta, colaboración empresarial y/o arriendo de inmuebles, etc., bajo su responsabilidad y presentarlas a la FIDUCIARIA para su firma, excepto cuando la FIDUCIARIA autorice su preparación por un tercero diferente a los ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS.

- i. Gestionar y administrar la contratación de los estudios de títulos dentro de su ámbito geográfico, los cuales serán por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- j. Encargarse de las funciones del registro inmobiliario y catastro dentro de su ámbito geográfico.
- k. Recoger y proporcionar información a la FIDUCIARIA respecto del cumplimiento de los contratos de colaboración empresarial y/o arriendo (reportes de recaudo, cartera etc.)
- l. Realizar la administración física de los inmuebles bajo su responsabilidad: adecuación, alistamiento, reparaciones, mantenimiento de los inmuebles por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, control del pago de servicios públicos, seguridad, etc.
- m. Advertir al COMITÉ DE INVERSIONES, sobre circunstancias coyunturales que puedan afectar el desempeño del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, cuando estas se presenten y/o prevean.
- n. Gestionar la iniciación de procesos legales relativos a los ACTIVOS y/o PROYECTOS bajo su responsabilidad.
- o. Conseguir cotizaciones y administrar los seguros sobre los cánones de arriendo, servicios públicos, sobre las propiedades bajo su responsabilidad (incendio y terremoto) y responsabilidad civil extracontractual. Las primas serán por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- p. Participar, en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en las juntas o consejos de administración (copropiedad donde sea el caso) de los inmuebles bajo su responsabilidad, cuando ello haya sido instruido o contratado por el FONDO.
- q. Gestionar la ocupación permanente de los inmuebles bajo su responsabilidad del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- r. Encargarse del control de los impuestos en general y solicitud de pago a la FIDUCIARIA.
- s. Preparar todos los reportes e información relativa a los ACTIVOS o PROYECTOS bajo su responsabilidad y a los contratos de arriendo para la elaboración de los estados financieros por parte de la FIDUCIARIA (reportes de recaudos y de cartera, inventarios y avalúos de los inmuebles, valorizaciones, depreciación, operaciones de compra y venta etc.).
- t. Encargarse de todas las gestiones ante autoridades públicas relacionadas con los ACTIVOS o PROYECTOS bajo su responsabilidad (empresas de servicios públicos, beneficencia, alcaldías, etc.).
- u. Encargarse de coordinar el saneamiento de la propiedad y defensa frente a terceros de los ACTIVOS o PROYECTOS bajo su responsabilidad con cargo al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- v. Solicitar a la FIDUCIARIA la realización de los pagos relacionados con los inmuebles bajo su responsabilidad.
- w. Realizar los estudios sectoriales y de coyuntura y sondeos de mercado para mantener informado a la FIDUCIARIA, al COMITÉ DE INVERSIÓN y a los INVERSIONISTAS respecto de las perspectivas de los sectores en que se tiene inversión o se va a invertir.
- x. Preparar los análisis e informes relativos al portafolio inmobiliario bajo su responsabilidad con destino al FIDUCIARIA, al COMITÉ DE INVERSIONES y a los INVERSIONISTAS.
- y. Buscar los PROYECTOS para invertir los RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- z. Valorar y llevar a cabo la auditoria (*due diligence*) de los posibles PROYECTOS de acuerdo con las prácticas de la industria y los criterios establecidos en la Cláusula 3.5.2 del REGLAMENTO, si así es solicitado por el GERENTE.
- aa. Procurar la diversificación del portafolio de PROYECTOS conforme a los lineamientos establecidos en el presente REGLAMENTO.
- bb. Preparar los análisis e informes relativos al portafolio inmobiliario bajo su responsabilidad con destino al COMITÉ DE INVERSIONES con el fin de que este pueda tomar decisiones sobre el momento adecuado, para adelantar procesos de desinversión de las inversiones en PROYECTOS.

- cc.** Presentar informes de gestión con destino a la FIDUCIARIA, al COMITÉ DE INVERSIONES y los INVERSIONISTAS con la periodicidad que se indique en el presente REGLAMENTO, la cual no será superior a seis (6) meses. En todo caso, la entrega deberá ser anterior a la fecha prevista para que la FIDUCIARIA entregue su propio informe de gestión. Los informes que presente el ADMINISTRADOR INMOBILIARIO nutrirán los informes de gestión que presente la FIDUCIARIA, para el cumplimiento de su obligación legal de rendir cuentas.
- dd.** En general, todas las funciones relacionadas con la administración de los ACTIVOS o PROYECTOS que hayan sido contratados bajo su responsabilidad.
- ee.** Las demás que se incluyan en este REGLAMENTO.

**Parágrafo Primero:** Las obligaciones de cada ADMINISTRADOR INMOBILIARIO serán de medio y no de resultado y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

**Parágrafo Segundo:** Un ADMINISTRADOR INMOBILIARIO podrá actuar como vendedor de ACTIVOS y/o de PROYECTOS en los cuales el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA sea quien esté comprando, invirtiendo y/o dueño de la construcción, previa aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES.

**Parágrafo Tercero:** La designación del respectivo ADMINISTRADOR INMOBILIARIO para los fines aquí indicados se realizará sin perjuicio de la responsabilidad de la FIDUCIARIA en su calidad de SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, previa instrucción del COMITÉ DE INVERSIONES.

**Parágrafo Cuarto:** En el evento en que sea contratado un GESTOR PROFESIONAL, este podrá desarrollar y adelantar algunas o todas las obligaciones establecidas en esta Cláusula para el ADMINISTRADOR INMOBILIARIO, caso en el cual se requerirá de aprobación previa del COMITÉ DE INVERSIONES, de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y de la modificación del presente REGLAMENTO aprobada según lo establecido en el DECRETO 2555, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen. Podrán coexistir el GESTOR PROFESIONAL y tantos ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS como sean designados.

## **CLÁUSULA 11.2 CALIDADES DEL ADMINISTRADOR INMOBILIARIO**

La designación como ADMINISTRADOR INMOBILIARIO se realizará con base en criterios de experiencia, de conocimiento, de idoneidad y de liderazgo, tales como:

- a.** Persona jurídica, nacional o extranjera
- b.** Experta en la administración y manejo de activos inmobiliarios
- c.** Reconocida y amplia experiencia en el sector inmobiliario nacional e/o internacional con al menos 5 años en el sector inmobiliario
- d.** Capacidad de gestión comprobada con base en los PROYECTOS ejecutados.
- e.** Capacidad y criterio para anticipar y reaccionar adecuadamente ante riesgos regulatorios, financieros o económicos y de mercado en PROYECTOS inmobiliarios.
- f.** Que cuente con la capacidad instalada para el manejo de PROYECTOS inmobiliarios de la envergadura del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

Sin perjuicio de los anteriores requisitos, la FIDUCIARIA, previa instrucción del COMITÉ DE INVERSIONES podrá contratar a una persona para que desempeñe las funciones del ADMINISTRADOR INMOBILIARIO que no cumpla con todos los anteriores criterios, cuando se determine que no obstante la carencia de uno o varios requisitos de dicho candidato, éste representa la mejor alternativa en el respectivo ámbito geográfico para desempeñar todas o algunas de las funciones señaladas en la Cláusula 11.1. del REGLAMENTO.

**Parágrafo:** Cada ADMINISTRADOR INMOBILIARIO será contratado por la FIDUCIARIA directamente o en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, mediante un contrato de prestación de servicios.

### **CLÁUSULA 11.3 REMOCIÓN Y REEMPLAZO DE LOS ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS**

Cada ADMINISTRADOR INMOBILIARIO será removido única y exclusivamente por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, por solicitud del GERENTE previa recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES.

**Parágrafo:** En los eventos en que el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA no cuente con un ADMINISTRADOR INMOBILIARIO, en absoluto o en el respectivo ámbito geográfico, la FIDUCIARIA podrá desarrollar directamente las funciones de éste en forma indefinida.

## **CAPÍTULO XII. ADMINISTRADOR DE LOS VALORES**

El ADMINISTRADOR DE LOS VALORES realizará la custodia, administración y efectuará el cobro de los derechos patrimoniales de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA al FONDO y/o ejercerá dichos derechos en nombre de los INVERSIONISTAS representados por depositantes directos.

Así mismo, cuando haya lugar a una emisión de BONOS, será el encargado de la custodia y administración de los valores derivados de las emisiones desmaterializadas de BONOS realizadas por el FONDO en los términos de lo dispuesto en la Cláusula 3.7. del presente REGLAMENTO.

Son funciones del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, las siguientes:

### **CLÁUSULA 12.1 REGISTRAR EL MACROTÍTULO REPRESENTATIVO DE LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA Y DE LOS BONOS**

Comprende el registro contable de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y los BONOS emitidos por el FONDO, la custodia, administración y control del respectivo macrotítulo, lo cual incluye el control sobre el número de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y los BONOS en circulación, monto emitido, readquirido y anulados de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y de LOS BONOS emitidos por el FONDO. El respectivo macrotítulo así registrado, respaldará los montos efectivamente emitidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Para estos efectos, la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA se compromete a hacer entrega del macrotítulo correspondiente a los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA dentro del DÍA HÁBIL anterior a la iniciación de operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y, tratándose de BONOS emitidos por el FONDO, dentro del DÍA HÁBIL anterior a la fecha de emisión de los BONOS.

### **CLÁUSULA 12.2 REGISTRAR Y ANOTAR EN CUENTA OTRA INFORMACIÓN**

- a) Los derechos sobre los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y los BONOS emitidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, comunicados por la FIDUCIARIA.
- b) Las enajenaciones y transferencias de los derechos individuales anotados en cuenta o subcuentas de depósito. Para el registro de las enajenaciones de derechos en depósito, se seguirá el procedimiento establecido en el REGLAMENTO de operaciones del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES.
- c) La anulación de los derechos de los valores de acuerdo con las órdenes que imparta la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en los términos establecidos en el REGLAMENTO, y en los términos establecidos en el Reglamento de del ADMINISTRADOR DE VALORES.
- d) Las actas de expedición o anulación de los derechos anotados en cuentas de depósito.
- e) Las pignoraciones y gravámenes, para lo cual el titular o titulares de los derechos seguirán el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones del ADMINISTRADOR DE VALORES informará en línea por medio del aplicativo del SIID y diariamente enviará un informe sobre los movimientos al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- f) El saldo en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta.

### **CLÁUSULA 12.3 COBRAR AL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA LOS DERECHOS PATRIMONIALES**

Cobrar al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA los derechos patrimoniales que estén representados por anotaciones en cuenta a favor de los respectivos beneficiarios, cuando estos sean depositantes directos con servicio de administración valores o estén representados por uno de ellos.

- a) Para tal efecto, el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES presentará dos liquidaciones, una previa y la definitiva. La preliquidación de las sumas que deben ser giradas por la FIDUCIARIA se presentará dentro del término de cinco (5) DÍAS HÁBILES anteriores a la fecha en que debe hacerse el giro correspondiente. Esta deberá sustentarse indicando el número de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y/o de BONOS en circulación.
- b) La FIDUCIARIA verificará la preliquidación elaborada por el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES y acordará con éste los ajustes correspondientes, en caso de presentarse discrepancias.
- c) Posteriormente el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES presentará al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, dentro de los dos (2) DÍAS HÁBILES anteriores al pago, una liquidación definitiva sobre los valores en depósito administrados a su cargo, discriminado por:
  - Nit y razón social del suscriptor
  - Nombre del tenedor
  - Calidad de contribuyente
- d) La FIDUCIARIA el día de pago abonará a nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en la cuenta del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, los derechos patrimoniales de los tenedores vinculados, depositantes directos o que sean depositantes directos con servicio de administración de valores. Para el efecto, la FIDUCIARIA enviará al ADMINISTRADOR DE LOS VALORES una copia de la liquidación definitiva de los abonos realizados a los respectivos BENEFICIARIOS, después de descontar los montos correspondientes a la retención en la fuente que proceda para cada uno y consignará mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta designada por el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES; el valor de la liquidación será finalmente el que resulte de aplicar las reglas previstas en el presente REGLAMENTO para el pago de los rendimientos. Los pagos deberán efectuarse el día del vencimiento a más tardar a las 9:00 A.M.
- e) Informar a los suscriptores y a los entes de control al DÍA HÁBIL siguiente al vencimiento del pago de los derechos patrimoniales, el incumplimiento del pago de los respectivos derechos, cuando quiera que la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, no provea los recursos, con el fin de que éstos ejerciten las acciones a que haya lugar. El ADMINISTRADOR DE LOS VALORES no asume ninguna responsabilidad por la falta de provisión oportuna de los recursos para el pago de los vencimientos de los valores que administre directamente el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, ni por las omisiones o errores en la información que la FIDUCIARIA, su FUERZA DE VENTAS, LOS COLOCADORES los depositantes directos le suministren, derivados de las órdenes de expedición, suscripción, transferencias, gravámenes o embargos de los derechos sobre los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y/o BONOS emitidos por la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

No obstante lo anterior, cada uno de los numerales estará sujeto a cambios que resulten de las reformas que pueda llegar a tener el reglamento de operaciones del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES.

#### **CLÁUSULA 12.4 REMITIR INFORMES AL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**

Remitir informes mensuales al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes al cierre del mismo sobre:

- a) Los pagos efectuados a los tenedores legítimos de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y/o BONOS emitidos por la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- b) Los saldos en circulación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA depositados.

- c) Las anulaciones efectuadas durante el mes correspondiente, las cuales afectan el límite circulante de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y/o de los BONOS.

#### **CLÁUSULA 12.5 OBLIGACIONES SEÑALADAS EN EL DECRETO 2555 DEL 2010**

- a) Ejercer la administración de los derechos sobre los activos cuya custodia se le encomienda, los cuales serán registrados a nombre de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA seguido por el nombre o identificación del FONDO del cual forman parte, así: “FIDUCIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA”.
- b) Salvaguardar de los valores, así como de los recursos en dinero del FONDO que entregue la SOCIEDAD ADMINISTRADORA para el cumplimiento de las operaciones sobre dichos valores. La salvaguarda ejercida por EL ADMINISTRADOR DE LOS VALORES incluirá el manejo de las cuentas bancarias del FONDO con el fin de realizar la compensación y liquidación de las operaciones que se realicen sobre los valores objeto de la actividad de custodia.
- c) De acuerdo con las instrucciones que al respecto imparta la SOCIEDAD ADMINISTRADORA llevar a cabo la compensación y liquidación de operaciones.
- c) Cobrar los rendimientos, dividendos y capital asociado a los valores objeto de custodia y en general ejercer los derechos derivados de los mismos cuando a ello hubiere lugar.
- d) Verificar el cumplimiento de las normas del presente REGLAMENTO, así como de los límites, restricciones y prohibiciones legales aplicables a las operaciones del FONDO que versen sobre los valores custodiados. La ejecución de esta función debe llevarse a cabo por el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, sin perjuicio del cumplimiento de las operaciones encomendadas a su cargo, todo lo anterior de acuerdo con el DECRETO 2555 o en las normas que lo modifiquen o sustituyan de tiempo en tiempo.
- e) Suministrar a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA la información y documentación que ésta requiera sobre los activos objeto de la actividad de custodia y del desarrollo del contrato, de forma inmediata.
- f) Informar inmediatamente y por escrito a la ENTIDAD SUPERVISORA la ocurrencia de cualquier evento que impida la normal y correcta ejecución de la labor de custodia o que implique el incumplimiento del REGLAMENTO o de otras normas aplicables al FONDO;
- g) Establecer las reglas operativas necesarias para garantizar una adecuada ejecución de la labor de custodia, incluyendo los mecanismos que serán utilizados por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA para impartir las instrucciones relacionadas con los activos que componen el portafolio del FONDO.
- h) Cumplir con las obligaciones previstas en el contrato de custodia celebrado con la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, así como las descritas en los artículos 2.37.2.1.4 y 2.37.2.1.5 del Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

Las obligaciones y el alcance de las mismas a cargo del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, se regirá por lo establecido en el presente REGLAMENTO, en el DECRETO 2555 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o deroguen, y en el contrato que la SOCIEDAD ADMINISTRADORA actuando por cuenta del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA celebre con el ADMINISTRADOR DE VALORES. Dicho contrato se podrá formalizar vía la emisión de ofertas mercantiles aceptadas con ocasión de una orden de compra de servicios o cualquier otro mecanismo legalmente permitido en Colombia.

**Parágrafo:** La remuneración del custodio se calculará con base en la siguiente estructura de tarifas, sin limitarse únicamente a éstas:

- (a) Tarifa anual calculada como un porcentaje del valor de los activos bajo administración.

- (b) Tarifas por transacción calculada como un valor en pesos por cada transacción de títulos y por el cobro de rendimientos.
- (c) Tarifa de mantenimiento calculada como un múltiplo de Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

#### **CLÁUSULA 12.6 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

Actualizar el monto del valor global o valores globales depositados, por encargo de la FIDUCIARIA, a partir de las operaciones de expedición, anulaciones de valores del depósito, para lo cual el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES tendrá amplias facultades.

#### **CLÁUSULA 12.7 LIBRO DE REGISTRO DE INVERSIONISTAS**

A partir de la fecha de su contratación el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES tendrá que llevar el libro de registro de INVERSIONISTAS, mediante la anotación en cuenta de las enajenaciones de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, gravámenes y restricciones que pesen sobre ellos. Para tal efecto, el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES deberá organizar una base de datos histórica que contenga el detalle de tales hechos. En tal sentido, el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES deberá registrar y anotar en cuenta la información sobre:

- a) Los derechos individuales de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA correspondientes a todas las emisiones.
- b) Las enajenaciones y transferencias de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA. Para el registro de las enajenaciones y transferencias se seguirá el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES.
- c) La constitución o transmisión de derechos reales sobre los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA otra clase de gravámenes, para lo cual el titular o titulares de los valores seguirán el procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones del Depósito.
- d) Las operaciones de venta con pacto de recompra (Repos) que se celebren sobre los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.
- e) El saldo de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta.

#### **CLÁUSULA 12.8 LIBRO DE REGISTRO DE TENEDORES DE BONOS**

En adición al libro de registro de INVERSIONISTAS, y una vez surtidos los trámites necesarios para adelantar la emisión de BONOS, el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES tendrá que llevar el libro de registro de TENEDORES DE BONOS, mediante la anotación en cuenta de las enajenaciones, gravámenes y restricciones que pesen sobre los BONOS. Para tal efecto, el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES deberá organizar una base de datos histórica que contenga el detalle de tales hechos. En tal sentido, el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES deberá registrar y anotar en cuenta la información sobre:

- a) Los derechos individuales de los BONOS emitidos.
- b) Las enajenaciones y transferencias realizadas respecto de los BONOS, para lo cual se seguirá el procedimiento establecido en el reglamento de operaciones del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES.
- c) La constitución o transmisión de derechos reales sobre los BONOS, así como cualquier otra clase de gravámenes, para lo cual el titular o titulares de los BONOS seguirán el

procedimiento establecido en el Reglamento de Operaciones del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES.

- d) Las operaciones de venta con pacto de recompra (Repos) que se celebren sobre los BONOS.
- e) El saldo de los BONOS en circulación bajo el mecanismo de anotación en cuenta.

## **CLÁUSULA 12.9 CUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE CONTROL DEL LAVADO DE ACTIVOS**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA, hace constar que:

- a. Cumple con las normas generales y particulares sobre prevención y control al lavado de activos.
- b. Posee mecanismos de prevención y control del lavado de activos, conocimiento del cliente, detección y reporte de operaciones sospechosas y control al financiamiento del terrorismo.

El ADMINISTRADOR DE LOS VALORES podrá cruzar en cualquier momento la información de sus bases de datos con las listas públicas internacionales y locales sobre personas investigadas por lavado de activos y extinción de dominio. Cuando quiera que la investigación arroje resultados positivos, se procederá a tomar las decisiones pertinentes teniendo en cuenta las políticas de prevención y control del lavado de activos del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, y las normas vigentes

La FIDUCIARIA, en nombre propio y/o de conformidad con los poderes otorgados por sus mandantes, faculta al ADMINISTRADOR DE LOS VALORES para cancelar las cuentas que estén abiertas a nombre propio y/o de depositantes indirectos que la FIDUCIARIA represente ante el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, cuando quiera que:

- a. Las cuentas se encuentren vinculadas de alguna manera a listas de pública circulación internacionales relacionadas con delitos tipificados en Colombia como lavado de activos, así en Colombia no se hubiere iniciado investigación sobre el particular.
- b. Las cuentas se encuentren vinculadas de alguna manera, a listas de pública circulación locales relacionadas con delitos tipificados en Colombia como lavado de activos, así no se hubiere iniciado investigación sobre el particular.

La FIDUCIARIA declara que conoce las estipulaciones del Reglamento de Operaciones del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES concernientes a la prevención y control del lavado de activos y que está sujeto y obligado según sus estipulaciones.

**Parágrafo:** Toda vez que la totalidad de la emisión de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA y de BONOS es desmaterializada y colocada a través de intermediarios del mercado, la observancia y cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo corresponde a estos últimos de acuerdo a lo consignado en la CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA.

## **CLÁUSULA 12.10 CUSTODIA DE VALORES Y OTROS ACTIVOS UBICADOS EN EL EXTERIOR**

LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA actuando por cuenta del FONDO y con cargo a los recursos de este, podrá contratar la custodia de los valores del exterior o nacionales que se adquieran y permanezcan en el extranjero y que por su naturaleza sean susceptibles de ser custodiados, con bancos extranjeros, instituciones constituidas en el exterior que presten servicios de custodia, en instituciones de depósito y custodia de valores constituidas en el exterior que tengan como giro exclusivo el servicio de custodia o en entidades nacionales autorizadas para administrar y custodiar

valores del extranjero, siempre y cuando cumplan las condiciones que para el efecto determine la ENTIDAD DE SUPERVISIÓN. Así mismo podrá contratar la custodia de los mencionados valores ubicados en el exterior, con el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES, si fuere legalmente posible, en cuyo caso, dicha relación se regirá por lo dispuesto en el artículo 2.37.2 7 del Decreto 2555 de 2010 o la norma que lo modifique, sustituya o derogue.

## **CAPÍTULO XIII. FUERZA DE VENTAS**

La FUERZA DE VENTAS está conformada por los COLOCADORES, la FIDUCIARIA y/o cada una de las entidades que pueden ser contratadas por la FIDUCIARIA para uso de su red, previa instrucción del GERENTE y previo concepto del COMITÉ DE INVERSIONES, para que promocionen el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y remitan las órdenes de suscripción de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, directamente, o a través de sus oficinas (Red de oficinas). Los contratos de red con los que ya cuenta la FIDUCIARIA tienen la aprobación respectiva de la ENTIDAD SUPERVISORA y se encuentran archivados allí mismo. Los nuevos contratos de red que se llegasen a suscribir serán igualmente radicados en la ENTIDAD SUPERVISORA.

### **CLÁUSULA 13.1 OBLIGACIONES DE LA FUERZA DE VENTAS**

La FIDUCIARIA deberá asegurarse de que la FUERZA DE VENTAS cumpla las siguientes obligaciones:

1. Identificarse como parte de la FUERZA DE VENTAS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
2. Que los potenciales INVERSIONISTAS reciban toda la información necesaria y suficiente, proporcionada por la FIDUCIARIA, para conocer las características y los riesgos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y tomar la decisión de inversión;
3. No hacer afirmaciones que puedan conducir a apreciaciones falsas, engañosas o inexactas sobre el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, su objetivo de inversión, el riesgo asociado, gastos, o cualquier otro aspecto;
4. Propender porque el INVERSIONISTA realice una inversión consciente y reflexiva, de acuerdo a su perspectiva de riesgo;
5. Verificar que el INVERSIONISTA conozca, entienda y acepte el REGLAMENTO del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
6. Conocer el perfil de riesgo del posible INVERSIONISTA y sus necesidades de inversión, en aras de verificar si los mismos se ajustan con los ofrecidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, para lo cual deberán elaborarse mecanismos de encuesta o muestreo;
7. Remitir las órdenes de suscripción de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a la FIDUCIARIA, de forma diligente y oportuna;
8. Las demás que sean connaturales al desarrollo profesional de la actividad de promoción del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

Parágrafo: La FUERZA DE VENTAS podrá, de conformidad con lo pactado en el vínculo contractual con la FIDUCIARIA, promocionar FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA o FONDOS DE CAPITAL PRIVADO administrados por diferentes sociedades.

### **CLÁUSULA 13.2 OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA RESPECTO DE LA FUERZA DE VENTAS**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá cumplir las siguientes obligaciones, en aras de permitir el adecuado ejercicio de la promoción del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA por la FUERZA DE VENTAS:

- a. Mantener una relación actualizada de los miembros de la FUERZA DE VENTAS que se encuentren facultados para promocionar del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- b. Dotar a los sujetos promotores de toda la información necesaria para la vinculación de posibles INVERSIONISTAS;
- c. Contratar sujetos promotores calificados e idóneos, asegurando que los materiales y la información empleados para promover la suscripción de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA refleje la realidad económica y jurídica del FONDO INMOBILIARIO

COLOMBIA, y evitando mensajes equívocos, inexactos o engañosos o falsas ponderaciones. Para estos efectos, deberá implementar programas de capacitación y actualización permanente;

- d. Implementar mecanismos para prevenir que la información recaudada del público en general pueda ser utilizada para propósitos distintos a la promoción del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, ni compartida con terceros, salvo autorización expresa y por escrito de quien suministra la información;
- e. Implementar programas de capacitación del personal, teniendo en cuenta el tamaño y las actividades de la entidad, de modo tal que la FUERZA DE VENTAS conozca y comprenda las normas y los procedimientos aplicables en el cumplimiento de sus funciones individuales, y la competencia profesional del personal se mantenga al día con los cambios de la regulación y las prácticas de la industria. La FIDUCIARIA llevará un registro de los programas anuales de capacitación del personal y de las actividades cumplidas en desarrollo de los mismos; y
- f. Asegurar que cumplan con los demás requerimientos que para el efecto determine la ENTIDAD SUPERVISORA.

## **CAPÍTULO XIV. DE LOS INVERSIONISTAS**

Cualquier persona natural o jurídica podrá invertir en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, siempre y cuando cumpla con las reglas que en materia de control de lavado de activos y financiación del terrorismo ha establecido la SFC. Para estos efectos, se aplicará lo dispuesto en la Cláusula 12.8 del presente REGLAMENTO en relación con el SARLAFT de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

Para ser INVERSIONISTA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, además de los requisitos establecidos en el presente REGLAMENTO, deberá suministrar a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA los siguientes documentos según la clase de INVERSIONISTA al cual pertenezca:

### **CLÁUSULA 14.1. FONDOS DE PENSIONES Y DE CESANTÍAS.**

- a. Certificado de Existencia y Representación Legal de la respectiva sociedad administradora del fondo de pensiones y/o cesantías, expedido por la SFC.
- b. Extracto del acta del órgano social competente de la sociedad administradora del respectivo fondo (si se requiere) donde se autoriza (i) la participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA; y (ii) el valor de los COMPROMISOS DE INVERSIÓN.
- c. Tarjeta de firmas autorizadas en las cuales se mencione quienes son las personas que cuentan con el aval del Inversionista para representarlo en la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, recibir en su nombre el monto correspondiente a sus rendimientos y/o utilidades y el reembolso de sus Aportes a la liquidación del FONDO.

### **CLÁUSULA 14. 2 PERSONAS NATURALES.**

- a. Cédula de ciudadanía
- b. Cédula de extranjería o pasaporte (extranjeros)
- c. Tarjeta de firmas autorizadas.
- d. Los documentos que a juicio del GERENTE sean suficientes para demostrar capacidad financiera para atender las SOLICITUDES DE CAPITAL.
- e. Las personas naturales extranjeras que pretendan ser INVERSIONISTAS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA deberán vincularse al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de conformidad con las normas cambiarias correspondientes y en especial deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 proferida por el Banco de la República, numeral 7.2.1. literal a., que establece que la adquisición de participaciones en FONDOS DE CAPITAL PRIVADO debe registrarse como inversión directa según lo allí establecido.

### **CLÁUSULA 14. 3 PERSONAS JURÍDICAS COLOMBIANAS O SUCURSALES DE SOCIEDADES EXTRANJERAS.**

- a. Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio principal de la sociedad o sucursal.

- b. Extracto del acta del órgano social competente (si se requiere) donde se autoriza (i) la participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA; y (ii) el valor de los COMPROMISOS DE INVERSIÓN.
- c. Tarjeta de firmas autorizadas.
- d. Los documentos que a juicio del INVERSIONISTA y que a satisfacción del GERENTE sean suficientes para demostrar capacidad financiera para atender las SOLICITUDES DE CAPITAL, incluyendo pero sin limitarse, a su información financiera correspondiente a los últimos dos (2) años (balances, estados de resultados y flujo de caja).

#### **CLÁUSULA 14. 4 PERSONAS JURÍDICAS EXTRANJERAS.**

- a. Certificado de Constitución (Certificate of Incorporation) o su equivalente en la jurisdicción del domicilio principal.
- b. Certificado de Existencia (Certificate of Good Standing) o su equivalente en la jurisdicción del domicilio principal.
- c. Extracto del acta del órgano social competente (si se requiere) donde se autoriza (i) la participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA; y (ii) el valor del COMPROMISO DE INVERSIÓN.
- d. Certificado de Representación Legal (Incumbency Certificate) o su equivalente en la jurisdicción del domicilio principal.
- e. Tarjeta de firmas autorizadas.
- f. Los documentos que a juicio del GERENTE sean suficientes para demostrar capacidad financiera para atender las SOLICITUDES DE CAPITAL, incluyendo pero sin limitarse, a su información financiera correspondiente a los últimos dos (2) años (balances, estados de resultados y flujo de caja).

Las personas jurídicas extranjeras que pretendan ser INVERSIONISTAS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA deberán vincularse al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de conformidad con las normas cambiarias correspondientes y en especial deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 proferida por el Banco de la República, numeral 7.2.1. literal a., que establece que la adquisición de participaciones en FONDOS DE CAPITAL PRIVADO debe registrarse como inversión directa según lo allí establecido.

#### **CLÁUSULA 14. 5 PATRIMONIOS AUTÓNOMOS Y FONDOS DE INVERSIÓN**

- a. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad administradora.
- b. Certificado o resolución de autorización de la SFC.
- c. Copia del contrato de fiducia
- d. Certificación sobre el estado actual del contrato de fiducia y del fideicomiso.

**PARÁGRAFO:** La SOCIEDAD ADMINISTRADORA y/o el GERENTE solicitarán los documentos que considere pertinentes a quienes se pretendan vincular al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, y no

se encuentren dentro de alguna de las clases de INVERSIONISTAS antes citados, como por ejemplo, los Fondos de Valores o de Riesgo del exterior, los fondos de inversión del exterior, los organismos multilaterales, etc. Adicionalmente en el caso de que éstos sean extranjeros, deberán vincularse al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de conformidad con las normas cambiarias correspondientes y en especial deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Reglamentaria Externa DCIN-83 proferida por el Banco de la República, numeral 7.2.1. literal a., que establece que la adquisición de participaciones en FONDOS DE CAPITAL PRIVADO debe registrarse como inversión directa según lo allí establecido.

Los documentos que no sean otorgados en idioma español, deberán ser traducidos al español por traductor oficial. Dichos documentos deberán ser debidamente apostillados. Los INVERSIONISTAS tendrán un plazo de cinco (5) días contados a partir de la fecha de suscripción del COMPROMISO DE INVERSIÓN para presentar esta información a la FIDUCIARIA.

## **CLÁUSULA 14. 6 PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACIÓN**

### **14.6.1 Procedimiento para vinculación de el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE**

Las personas interesadas en vincularse al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA como APORTANTE(S) EN ESPECIE, suscribirán el COMPROMISO DE INVERSIÓN, se adherirán al presente REGLAMENTO y aportarán los ACTIVOS correspondientes como APORTES EN ESPECIE dentro del PLAZO ORDINARIO DE SUSCRIPCIÓN o los PLAZOS EXTRAORDINARIOS DE SUSCRIPCIÓN. La SOCIEDAD ADMINISTRADORA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA le expedirá los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA correspondientes a su APORTE EN ESPECIE, una vez se hayan cumplido los requisitos que el presente REGLAMENTO establece para la transferencia de los ACTIVOS. El número de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a entregar a los INVERSIONISTAS por parte de la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se determinará, dividiendo el valor comercial de los ACTIVOS aportados, determinado de conformidad con el presente REGLAMENTO, por el VALOR DE LAS UNIDADES vigente para el día del APORTE EN ESPECIE.

Para el caso de inmuebles, la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) DÍAS HÁBILES siguientes a la recepción del Certificado de Registro en la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva, previa entrega, enviará comunicación manifestando la recepción de los APORTES EN ESPECIE y posteriormente procederá a realizar la anotación en cuenta a través del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES.

### **14.6.2. Procedimiento para vinculación de los APORTANTES EN DINERO**

Las personas interesadas en vincularse al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA como APORTANTES EN DINERO, suscribirán el COMPROMISO DE INVERSIÓN, se adherirán al presente REGLAMENTO y transferirán las sumas correspondientes a la FIDUCIARIA directamente y/o a través de la FUERZA DE VENTAS como APORTES EN DINERO, dentro del PLAZO ORDINARIO DE SUSCRIPCIÓN o los PLAZOS EXTRAORDINARIOS DE SUSCRIPCIÓN. Estos APORTES EN DINERO serán consignados en la CUENTA DE RECAUDO o puestos a disposición del fondo mediante el mecanismo informado en la SOLICITUD DE CAPITAL, previa aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES, de conformidad con lo señalado en el numeral 6.2. del presente reglamento. La FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA expedirá los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA correspondientes a su APORTE EN DINERO una vez se haya verificado la consignación y la acreditación de los recursos en la CUENTA DE RECAUDO o la validación del mecanismo mediante el cual se podrán efectuar los APORTES y en todo caso una vez se hayan acreditado en el patrimonio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

El COMITÉ DE INVERSIONES con base en criterios técnicos, determinará en cada oportunidad el valor al cual serán emitidos LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN para efectos de la constitución de APORTES. En ningún caso el valor así determinado para efectos de la emisión de los VALORES DE PARTICIPACIÓN podrá ser inferior al VALOR DE LA UNIDAD vigente para el día respectivo.

El número de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a entregar por parte de la FIDUCIARIA directamente o a través del ADMINISTRADOR DE LOS VALORES a los INVERSIONISTAS se determinará dividiendo el monto de los RECURSOS aportados en dinero, por el valor de las UNIDADES determinado por el COMITÉ DE INVERSIONES vigente al momento del APORTE.

En cada emisión de los VALORES DE PARTICIPACIÓN, la FIDUCIARIA informará a los INVERSIONISTAS los respectivos números de cuentas bancarias y/o el procedimiento para la realización de los APORTES. En el evento de que el INVERSIONISTA no notifique el APORTE de conformidad con el procedimiento establecido, no se emitirá la Constancia de Depósito de acuerdo con el procedimiento establecido por el ADMINISTRADOR DE LOS VALORES y los recursos recibidos serán contabilizados en la cuenta PUC 73112.

Para los efectos del presente numeral, la entrega de RECURSOS a través de cheque se asimila a la entrega de RECURSOS en efectivo, sin perjuicio de lo señalado respecto al pago efectivo de los mismos como condición para tener por entregados los recursos.

#### **14.6.3 Cancelación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por devolución de cheques**

En el evento de devoluciones de cheques entregados por el (los) APORTANTE(S) como contraprestación por la vinculación al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se entenderá automáticamente cancelada su vinculación y por lo tanto sin efectos, conforme a lo dispuesto en el artículo 882 del Código de Comercio.

#### **14.6.4 Políticas generales de prevención de LA/FT**

Los lineamientos generales aquí establecidos tienen como propósito prevenir, detectar y administrar cualquier circunstancia que pueda implicar la posibilidad de pérdida o daño que puedan sufrir el FONDO, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, el GESTOR PROFESIONAL en caso de haberse designado, así como los ACTIVOS en los que invierta el FONDO, derivado del riesgo existente de que el FONDO pueda 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 para el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

Para tal efecto, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y el GESTOR PROFESIONAL deben asegurarse que en su actuar se le da cumplimiento a las siguientes políticas generales

- (a) Prevenir que el FONDO sea utilizado directa o indirectamente en operaciones delictivas, entre ellas las de lavado de activos y/o financiación del terrorismo; y
- (b) Tener en cuenta el riesgo de jurisdicción internacional en materia lavado de activos y/o financiación al terrorismo, de tal forma que el FONDO no reciba aportes, invierta o tenga relación con empresas o entidades domiciliadas en países no cooperantes o sancionados, según el FATF/GAFI, el Departamento del Tesoro o Departamento de Estado de los Estados Unidos, o alguna otra entidad competente en la materia a nivel internacional.

#### **14.6.5. Obligaciones especiales en materia de prevención de LA/FT**

Con el fin de evitar la materialización del riesgo de lavado de activos y de financiación del terrorismo y la extinción del derecho de dominio, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, el GESTOR PROFESIONAL en caso de existir y los INVERSIONISTAS deberán suministrar información idónea sobre su identificación, procedencia de sus recursos y la documentación requerida por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA al momento de su vinculación al FONDO;

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA y/o el GESTOR PROFESIONAL, según sea el caso, realizarán todas las actividades a su alcance, tendientes a mitigar los riesgos de LA/FT y la extinción del derecho de dominio en el FONDO, derivadas de tal circunstancia.

#### **CLÁUSULA 14.7. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS.**

##### **14.7.1. Derechos de los INVERSIONISTAS.**

En virtud del presente REGLAMENTO, los INVERSIONISTAS tendrán, además de los expresamente estipulados en los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, los siguientes derechos:

- a. Participar activamente en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- b. Inspeccionar y examinar los documentos del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, con excepción de los datos que se refieran a la identidad de otros INVERSIONISTAS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA o de otros FONDOS DE CAPITAL PRIVADO o FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA administrados o gestionadas. Los documentos sujetos a examen estarán a disposición de los INVERSIONISTAS dentro de los cuarenta (40) DÍAS HÁBILES siguientes a la terminación de cada semestre.
- c. Solicitarle a la FIDUCIARIA y al GERENTE la información relacionada con la Administración y Gestión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA respectivamente, enviando al efecto una comunicación escrita a la FIDUCIARIA, la cual deberá responder dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por el Inversionista.
- d. Negociar los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA de acuerdo con su ley de circulación, respetando en todo momento las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.
- e. Participar en la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.
- f. Participar de los RENDIMIENTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en los términos establecidos en el presente REGLAMENTO.
- g. Participar a prorrata de su inversión en las utilidades o pérdidas que genere la actividad del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA al momento de la liquidación.
- h. Ejercer los derechos políticos derivados de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.
- i. Ser elegido como representante de los INVERSIONISTAS en el COMITÉ DE VIGILANCIA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- j. Tratándose de personas naturales vinculadas al FONDO en calidad de INVERSIONISTAS, además de los derechos establecidos en los numerales anteriores, tendrán especial derecho a solicitar al GERENTE y a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA la información y documentación que requieran sobre el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a efectos de garantizar una debida revelación de información de la administración y gestión del FONDO dentro de los límites de confidencialidad que exige este REGLAMENTO y la Ley.
- k. Solicitar la redención total o parcial de sus participaciones en el FONDO, de conformidad con lo previsto en el REGLAMENTO. En el evento en que el FONDO sea emisor de BONOS, la

redención total o parcial de participaciones estará sujeta a la autorización previa del REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORES DE BONOS.

- l. Solicitar aclaración sobre información entregada por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o el GESTOR PROFESIONAL en caso de existir.
- m. Recibir un trato igualitario cuando se encuentre en igualdad de circunstancias objetivas con otros INVERSIONISTAS del FONDO.
- n. Los demás establecidos en el presente REGLAMENTO y en la Ley.

#### **14.7.2. Obligaciones de los INVERSIONISTAS.**

- a. Adherirse y cumplir en todo momento el presente Reglamento.
- b. Suministrar completa y oportunamente toda la información y documentos que le solicite la FIDUCIARIA, en especial aquella requerida para el cumplimiento de las disposiciones legales de cualquier entidad estatal, para prevenir el lavado de activos.
- c. Atender oportunamente las SOLICITUDES DE CAPITAL, dentro de los términos y en las condiciones establecidas en los documentos enviados por el GERENTE.
- d. Asistir a las reuniones de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS y decidir los asuntos de su competencia, incluyendo el nombramiento de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA.
- e. Pagar totalmente el valor de la suscripción en la oportunidad establecida en el REGLAMENTO del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- f. Recibir los RENDIMIENTOS que causen los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, a través del depositante directo designado por cada uno de los INVERSIONISTAS.
- g. Recibir los RECURSOS provenientes del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y los derivados de la liquidación del mismo.
- h. Suministrar a la FIDUCIARIA información veraz y verificable, y actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales que se exijan, especialmente la necesaria para la prevención de lavado de activos y otras actividades delictivas de acuerdo con las políticas de la FIDUCIARIA y la normatividad legal vigente.
- i. Las demás establecidas en el presente REGLAMENTO.

#### **CLÁUSULA 14.8 DE EL (LOS) APORTANTE(S) EN ESPECIE Y DE (LOS) APORTANTE (S) EN DINERO**

Tendrán esta calidad la(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) que se adhieran al presente REGLAMENTO que da lugar a la creación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Sus derechos y deberes, además de los legalmente establecidos serán los siguientes:

##### **14.8. 1 Derechos:**

- a. Recibir de parte de la FIDUCIARIA, por la transferencia del ACTIVO aportado, el número de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por la FIDUCIARIA en nombre de FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA de conformidad con el procedimiento establecido en el presente REGLAMENTO.
- b. Recibir de parte de la FIDUCIARIA, por la transferencia del dinero, el número de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA emitidos por la FIDUCIARIA de conformidad con el procedimiento establecido en el presente REGLAMENTO.
- c. Solicitar a la FIDUCIARIA la rendición de cuentas correspondientes y revisarlas oportunamente.
- d. Los demás derechos de los INVERSIONISTAS derivados del presente REGLAMENTO.
- e. Ejercer los derechos políticos derivados de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA
- f. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones.

#### **14.8.2 Obligaciones:**

- a. Transferir al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA los ACTIVOS objeto del APORTE.
- b. Cuando haya transferido bienes muebles o inmuebles, se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, frente a la FIDUCIARIA y a terceros a quien este último pueda transferir el bien o sus desmembraciones.
- c. Cubrir los gastos inherentes a la protocolización y registro del bien inmueble aportado y de transferencia al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Así como los impuestos que se deriven del acto de enajenación e inscripción de conformidad con las prácticas de mercado.
- d. Suministrar a la FIDUCIARIA información veraz y verificable, y actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales que se exijan, especialmente la necesaria para la prevención de lavado de activos y otras actividades delictivas de acuerdo con las políticas de la FIDUCIARIA y la normatividad legal vigente. Posterior a la rendición de cuentas de cierre de año y de acuerdo con las disposiciones de SARLAFT, la FIDUCIARIA enviará los nuevos formularios a ser diligenciados por los INVERSIONISTAS. Los INVERSIONISTAS se comprometen a enviar estos formularios a los quince (15) días hábiles de su recibo debidamente diligenciados con la actualización de su información.
- e. Permitir y facilitar el desarrollo del presente REGLAMENTO que da origen al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

**Parágrafo:** EL (LOS) APORTANTE(S) EN ESPECIE deberá (n) haber transferido a la FIDUCIARIA el bien objeto del APORTE EN ESPECIE al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, libre de toda limitación de dominio, gravamen, condición resolutoria, posesión y tenencia, con la totalidad de impuestos, tasas, servicios públicos, contribuciones y tarifas pagados hasta la fecha de traspaso del mismo.

#### **CLÁUSULA 14.9. ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.**

La ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA la constituyen los respectivos INVERSIONISTAS reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en los artículos 3.3.8.4.2 y subsiguientes del DECRETO 2555 o las normas que los modifiquen, sustituyan o deroguen. En lo no mencionado en este REGLAMENTO, se aplicarán las normas contenidas en el Código de Comercio previstas para la asamblea de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza, o cualquier norma que las modifique, sustituya o derogue.

##### **14.9.1 Objeto**

La reunión anual de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS tendrá por objeto la presentación por parte de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y del GERENTE a los INVERSIONISTAS de la situación financiera del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA al cierre del respectivo ejercicio anual, sus resultados y distribución de RENDIMIENTOS, las modificaciones de las comisiones de remuneración de la FIDUCIARIA de que trata la cláusula 6.6.1 del presente REGLAMENTO y la autorización de las modificaciones al REGLAMENTO del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA cuando sea procedente. Igualmente, esta ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS tendrá las funciones asignadas en el numeral 14.9.6 del presente REGLAMENTO

##### **14.9.2 Periodicidad y Convocatoria**

Anualmente y antes del 30 de marzo, se llevará a cabo una reunión de INVERSIONISTAS en el domicilio de la FIDUCIARIA. Además, a partir de enero de 2019, se realizarán al menos otras dos reuniones de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS. Para el efecto la FIDUCIARIA convocará dicha

reunión mediante aviso a través de su publicación en un diario de amplia circulación nacional, entre ellos, LA REPÚBLICA, cuando menos con quince (15) DÍAS HÁBILES de antelación a la fecha de la reunión. En dicha publicación se establecerá la fecha, hora y lugar exacto de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.

Sin embargo, la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS podrá ser convocada por la FIDUCIARIA por decisión propia o previa petición de (i) el REVISOR FISCAL, (ii) los INVERSIONISTAS que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, (iii) el COMITÉ DE VIGILANCIA, (iv) el COMITÉ DE INVERSIONES, (v) la ENTIDAD SUPERVISORA o del (vi) GERENTE. El respectivo orden del día deberá figurar en la convocatoria, la cual deberá realizarse a través de una publicación en un diario de amplia circulación nacional, entre ellos, LA REPUBLICA y en el sitio web de la FIDUCIARIA, de tal forma que se garantice la más amplia difusión de la citación, con quince (15) DÍAS HÁBILES de anticipación a la reunión, informando a los INVERSIONISTAS si se trata de una reunión de primera o segunda convocatoria, el lugar, la fecha, la hora y cualquier otra información o advertencia a que haya lugar.

Cuando se trate de segunda convocatoria, la convocatoria deberá enviarse con una anticipación de sólo cinco (5) DÍAS HÁBILES.

Adicionalmente, la FIDUCIARIA podrá convocar la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS cuando haya circunstancias extraordinarias que lo hagan necesario con cinco (5) DÍAS HÁBILES de anticipación a la reunión, cumpliendo los demás requisitos establecidos anteriormente. La ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS extraordinaria no podrá tomar decisiones sobre temas no incluidos en el orden del día publicado por la FIDUCIARIA. Pero por decisión de por lo menos la mitad más uno de los VALORES DE PARTICIPACION INMOBILIARIA presentes podrá ocuparse de otros temas, una vez agotado el orden del día. En lo no regulado especialmente por el presente REGLAMENTO sobre la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, se acatará lo dispuesto en el Código de Comercio para la asamblea de accionistas de las sociedades anónimas, o las que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

### **14.9.3 Quórum**

La reunión de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS podrá deliberar con la presencia de un número plural de INVERSIONISTAS que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA expedidos y en circulación a la fecha de la reunión. Las decisiones de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS se tomarán mediante el voto favorable de por lo menos la mitad más uno de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA presentes en la respectiva reunión.

Cada VALOR DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA otorgará un voto.

**Parágrafo Primero:** Las decisiones de que tratan los literales (a), (b), (f), (h), (j), (q), (t), (w), (z) (bb) y (dd) de la Cláusula 14.9.6 del REGLAMENTO requerirán de una mayoría decisoria especial equivalente al voto favorable del 70% del total de las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN que componen el FONDO.

**Parágrafo Segundo:** Así mismo, las decisiones a que se refieren al literal (r) de la Cláusula 14.9.6 del REGLAMENTO requerirán de un quórum deliberatorio equivalente al 70% UNIDADES DE PARTICIPACIÓN del FONDO.

#### **14.9.4 Tipo de Reunión**

Las reuniones de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS podrán ser de tipo presencial o no presencial siendo aplicables para el efecto, en uno y otro caso, las normas contenidas en la legislación mercantil para las sociedades anónimas.

#### **14.9.5 Reunión de Segunda Convocatoria**

Si se convoca la reunión de INVERSIONISTAS y ésta no se lleva a cabo por falta de quórum, se citará a una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de personas, cualquiera que sea la cantidad de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA que esté representada. Sin embargo, las decisiones relacionadas con modificaciones al REGLAMENTO o a la comisión de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, y con la remoción o liquidación de dicha Sociedad, requerirán siempre el quórum previsto para tales eventos en el presente REGLAMENTO.

La nueva reunión deberá efectuarse no antes de los diez (10) comunes ni después de los treinta (30) días comunes contados desde la fecha fijada para la primera reunión. La convocatoria para estas reuniones se realizará de acuerdo con la Cláusula 14.9.2 del REGLAMENTO y mediante publicación en el diario de amplia circulación allí señalado para el efecto.

**Parágrafo Primero:** Cuando la reunión de segunda convocatoria sea convocada con el propósito de decidir sobre la situación indicada en el literal (r) de la Cláusula 14.9.6 del REGLAMENTO, la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS sesionará y decidirá válidamente con la presencia de la mitad más uno de las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN que componen el FONDO.

#### **14.9.6 Funciones**

Son funciones de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS:

- a. Modificar las políticas generales de inversión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula 3.4 del presente REGLAMENTO.
- b. Adoptar o modificar los lineamientos en materia de inversión contenidos en el MANUAL DE POLÍTICAS DE INVERSIÓN.
- c. Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA;
- d. Decidir sobre la redención anticipada parcial o total de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en eventos extraordinarios no previsibles al momento de la autorización del presente REGLAMENTO. Para los efectos de este literal no se considera la redención parcial de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, mediante la reducción del valor de los mismos.
- e. Aprobar las modificaciones a las remuneraciones, comisiones y honorarios establecidas en el presente REGLAMENTO cuando sea requerido.
- f. Remover, sin justa causa, a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, y nombrar una sociedad legalmente autorizada para su reemplazo.
- g. Remover con justa causa a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y nombrar una sociedad legalmente autorizada para su reemplazo
- h. Aprobar la OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.
- i. Adoptar o modificar las políticas del FONDO en materia de CONFLICTOS DE INTERÉS.
- j. Decretar, la liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y, cuando sea del caso, designar el liquidador.

- k. Decidir sobre la prórroga del plazo previsto en la Cláusula 2.3 para la duración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, siempre y cuando ésta sea posible de conformidad con la ley vigente en ese momento.
- l. Igualmente señalar el procedimiento como se reemplazará la FIDUCIARIA si transcurrido el término previsto para la duración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA ésta decide retirarse y la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS opta por prorrogar al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, de acuerdo con lo establecido en el literal anterior del presente numeral, caso en el cual se podrán pedir instrucciones a las entidades de control.
- m. Decidir la reconstrucción y/o reparación de los inmuebles del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, cuando el valor de esta reparación exceda de cien mil (100.000) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes. Igualmente autorizará la construcción de nuevas obras o edificaciones que asciendan al valor antes mencionado sobre los activos propios que necesiten reconstrucción o reparación. Adicionalmente, decidirá sobre la destinación de lo pagado por los posibles siniestros que destruyan totalmente alguno de los inmuebles, cuando el valor del mismo supere la cifra antes mencionada.
- n. Aprobar la rendición de cuentas presentada una vez sea liquidado el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- o. Elegir a los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA.
- p. Solicitar a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA la remoción del GESTOR PROFESIONAL, cuando sea del caso.
- q. Aprobar o improbar el proyecto de fusión, cesión o escisión del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA,
- r. Hasta que se efectúe una OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, aprobar la designación de PERSONAS CLAVE por parte de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA. Una vez efectuada la OFERTA PÚBLICA DE VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA designará a las PERSONAS CLAVES sin necesidad de aprobación por parte de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.
- s. Revisar, con una periodicidad anual, las tasas internas de retorno establecidas en la política de inversión del FONDO.
- t. Aprobar modificaciones a las tasas internas de retorno mínimas esperadas de los activos.
- u. Adoptar cualquier decisión que no esté asignada a otro órgano del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- v. Modificar las funciones en cabeza del COMITÉ DE INVERSIONES y/o del COMITÉ DE VIGILANCIA.
- w. Aprobar la separación de ACTIVOS del FONDO en diferentes compartimentos, o la escisión del FONDO, cuando una propuesta de una banca de inversión así lo recomiende.
- x. Recomendar a la Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA la remoción de algún miembro del COMITÉ DE INVERSIONES.
- y. Proponer a la Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA la designación de los dos miembros del COMITÉ DE INVERSIONES, en representación de los INVERSIONISTAS.
- z. Autorizar la inscripción de las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en sistemas de negociación de valores o bolsas de valores, así como la cancelación de dicha inscripción, previo cumplimiento de los requisitos que para tales efectos establece el artículo 5.2.6.1.7 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.
- aa. Siempre que haya tenido lugar una emisión de BONOS por parte del FONDO, designar al REPRESENTANTE DE TENEDORES DE BONOS inicial, así como determinar su remuneración;
- bb. Autorizar la emisión y oferta pública de BONOS en los términos indicados en el REGLAMENTO y el DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

- cc. Delegar en el COMITÉ DE INVERSIONES, el GERENTE o la SOCIEDAD ADMINISTRADORA según corresponda, la suscripción de todos los contratos derivados de la condición de emisor de BONOS del FONDO, así como todas aquellas actividades que se deriven de tal condición.
- dd. Aprobar el reglamento de emisión y colocación de BONOS, así como sus modificaciones sujeto a los términos en que la Asamblea de Inversionistas haya aprobado la emisión de BONOS.ee. Autorizar la inscripción de los BONOS en sistemas de negociación de valores o bolsas de valores en Colombia y/o en el exterior, así como la cancelación de dicha inscripción, previo cumplimiento de los requisitos que para tales efectos establece el artículo 5.2.6.1.7 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, y siempre y cuando el FONDO haya emitido tales instrumentos.
- ff. Aprobar las modificaciones a las condiciones del empréstito, previa aprobación de la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS con sujeción a las mayorías establecidas en el presente REGLAMENTO, y siempre y cuando el FONDO sea emisor de BONOS; sujeto a los términos en que la Asamblea de Inversionistas haya aprobado la emisión de BONOS;
- gg. Las demás establecidas en la Ley, el DECRETO 2555 y el presente REGLAMENTO, y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo.** 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 otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, los documentos que se envíen a los INVERSIONISTAS deben contener la información necesaria, a fin de que éstos dispongan de elementos de juicio suficientes y adecuados para tomar la respectiva decisión.

#### **14.9.7 Consulta Universal**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá realizar una consulta universal, como alternativa a la realización de ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, decisión que será informada a la ENTIDAD SUPERVISORA, quien podrá presentar observaciones a la consulta.

En todo caso, la consulta universal se sujetará al siguiente procedimiento:

- i. La SOCIEDAD ADMINISTRADORA elaborará una consulta en la cual detallarán los temas que serán objeto de votación, incluyendo la información necesaria para que los INVERSIONISTAS adopten una decisión consciente e informada.
- ii. La SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá enviar el documento contentivo de la consulta a la dirección física o electrónica registrada por cada uno de los INVERSIONISTAS.
- iii. Una vez remitida la consulta, INVERSIONISTAS podrán solicitar a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, en un plazo que no exceda de quince (15) días, toda la información que consideren conveniente en relación con EL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Esta información deberá ser puesta a su disposición a través de los medios más idóneos para tal fin.
- iv. 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 señale, dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción de la información solicitada con ocasión de la consulta, de conformidad con lo indicado en el numeral iii) anterior.

Para efectos del presente REGLAMENTO, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.3.8.4.4 del DECRETO 2555, para que la consulta sea válida se requiere por lo menos el setenta (70%) de las participaciones del FONDO, sin tener en cuenta la participación de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, para lo cual los INVERSIONISTAS deberán remitir por correo o entregar directamente en las oficinas de atención al público señaladas en el presente REGLAMENTO, la consulta que les fue remitida, indicando el sentido de su decisión.

- v. Las decisiones se tomarán de acuerdo con las mayorías establecidas en la Cláusula 14.9.3 del presente REGLAMENTO.
- vi. 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.
- vii. La SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá informar a la SFC los resultados de la consulta allegando para tal fin un escrito detallado de la misma y las decisiones adoptadas el cual deberá ser suscrito por el Representante Legal de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o por el GERENTE, así como por el REVISOR FISCAL y, La decisión adoptada por el mecanismo de la consulta, deberá ser informada a los INVERSIONISTAS a la dirección registrada y a juicio de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA a través de su página web.

## **CAPÍTULO XV. COMITÉ DE VIGILANCIA**

### **CLÁUSULA 15.1. COMITÉ DE VIGILANCIA.**

La ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS elegirá un COMITÉ DE VIGILANCIA que desarrollará las funciones que más adelante se establecen. Este órgano del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA estará conformado por cinco (5) personas naturales o jurídicas elegidas por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS elegidos para períodos de dos (2) años pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Por lo menos dos (2) de sus miembros serán personas independientes, es decir, no tendrán la calidad de INVERSIONISTAS y cumplirán con los requisitos de independencia previstos en el párrafo tercero de la Sección 15.3. Adicionalmente, uno de los miembros independientes, no tendrán relación alguna con el Gestor Profesional (de existir) o con la FIDUCIARIA. Se entiende como no tener relación alguna con el Gestor Profesional ( de existir) o con la Fiduciaria, cuando el miembro cumpla las condiciones y requisitos de independencia consagrados en el artículo 44 de la ley 964 de 2005 .Los miembros independientes tendrán derecho a percibir una remuneración correspondiente a tres (3) SMLMV por cada sesión a la que asistan. Los miembros no independientes, no tendrán derecho a percibir remuneración alguna por su asistencia a las reuniones del COMITÉ DE VIGILANCIA.

Los MIEMBROS FUNDADORES que sean dueños de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, independientemente de su porcentaje de participación en el FONDO, así como cada INVERSIONISTA, diferente a las afiliadas de los MIEMBROS FUNDADORES, que sea dueño de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA que representen por lo menos el 15% de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en circulación tendrán derecho a que la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS designe como miembro no independiente del COMITÉ DE VIGILANCIA a la persona que dicho INVERSIONISTA indique. Dichos miembros no independientes estarán comprometidos con dedicar el tiempo y atención necesarios al FONDO.

Los miembros del Comité de Vigilancia, deberán acreditar experiencia mínimo de dos (2) años en el campo financiero o administrativo, o deberán acreditar experiencia mínima de dos años en la administración o gestión de inversiones, o en administración o gestión de activos inmobiliarios o similares a los activos subyacentes del Fondo, dentro o fuera de Colombia. Cuando el miembro del Comité de Vigilancia sea una persona jurídica, dicha experiencia podrá ser acreditada por su Representante Legal o su matriz.

El GERENTE podrá asistir a las reuniones del COMITÉ DE VIGILANCIA con voz pero sin voto. La SOCIEDAD ADMINISTRADORA asistirá al COMITÉ DE VIGILANCIA en su calidad de secretario del mismo, y con voz pero sin voto.

### **CLÁUSULA 15.2. FUNCIONES DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.**

El COMITÉ DE VIGILANCIA será el órgano encargado de ejercer la veeduría permanente sobre el cumplimiento de las funciones asignadas a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, AL GERENTE y al GESTOR PROFESIONAL en caso de existir

Son funciones del COMITÉ DE VIGILANCIA las siguientes:

- a. Conocer, evaluar y resolver aquellas situaciones que puedan dar lugar a eventuales CONFLICTOS DE INTERÉS de conformidad con lo establecido en el ANEXO 3 del REGLAMENTO, siempre en favor del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- b. Verificar que la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y el GERENTE cumplan con sus funciones.

- c. Verificar que las INVERSIONES y demás actuaciones u operaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA se realicen de acuerdo con la normatividad aplicable y lo previsto en el presente REGLAMENTO.
- d. Proponer, de manera motivada a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, la sustitución de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, de conformidad con lo establecido en este REGLAMENTO.
- e. Aprobar su propio Reglamento de funcionamiento.
- f. Reportar, inmediatamente a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, a la Junta Directiva de la FIDUCIARIA y a la SFC, cualquier posible violación de la normatividad aplicable a la actividad de administración de FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA o el desconocimiento de los derechos o intereses de los INVERSIONISTAS. Cuando dichas violaciones o desconocimientos impliquen un desmedro patrimonial para los INVERSIONISTAS, dicho comité deberá convocar a reunión extraordinaria de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, al día hábil inmediatamente siguiente en el cual se detectó el presunto incumplimiento.
- g. Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y toda la información a que tenga acceso en desarrollo de sus funciones.
- h. Aprobar a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA comprar o vender para el FONDO, directa o indirectamente, activos que pertenezcan a los socios, representantes legales o empleados de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o a sus cónyuges, compañeros permanentes, parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil o a sociedades en que éstos sean beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%) o más del capital social, de conformidad con lo establecido en el numeral 3.3.5.1.2. del DECRETO 2555 o la norma que lo modifique, sustituya o derogue.
- i. Aprobar la implementación del mecanismo de liquidez, aprobado por el COMITÉ DE INVERSIONES, y si es el caso, aprobar la ejecución del CONTRATO DE LIQUIDEZ –“FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA”.
- j. Decidir sobre las cesiones de los contratos de arrendamiento, usufructo, etc., de parte o la totalidad de los ACTIVOS por parte de él (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE, de acuerdo con lo establecido en los CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN, siempre y cuando, se trate de una parte relacionada.
- k. Analizar y aprobar las transacciones con vinculadas de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.
- l. Verificar, con una periodicidad trimestral, el cumplimiento de la política de inversión y de los requerimientos de diversificación respecto de las inversiones nuevas realizadas por el FONDO.
- m. Analizar y aprobar los avalúos que sean elaborados por el AVALUADOR DE LOS INMUEBLES, previo a la adquisición de inmuebles, bien sean como aporte, compraventa o cualquier otro mecanismo legal utilizado para el efecto, siempre que el aportante o enajenante sea socio, representante legal o empleado de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o cónyuge, compañero permanente, pariente dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil o sociedad en que éstos sean beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%) o más del capital social de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.
- n. Verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos de la valoración del FONDO.
- o. Elaborar el informe de su gestión para ser presentado en el informe de rendición de cuentas y en la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.
- p. Informar a los INVERSIONISTAS los eventos que podrían comprometer la sostenibilidad o la viabilidad del FONDO, o tener una incidencia material sobre los estados e información financiera del FONDO.
- q. Las demás previstas en el presente REGLAMENTO, en el artículo 3.3.8.3.2. del DECRETO 2555, las normas que los modifiquen sustituyan o deroguen

Adicionalmente, en el evento en que el FONDO sea emisor de BONOS, el COMITÉ DE VIGILANCIA deberá cumplir las siguientes funciones:

- a. Velar por que la preparación, presentación y revelación de la información financiera se ajuste a lo dispuesto en la ley, verificando que existen los controles necesarios.
- b. Conocer los estados financieros del FONDO e incluir el análisis correspondiente en su informe de gestión para que sea presentado en el informe de rendición de cuentas ante la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.

### **CLÁUSULA 15.3. REUNIONES Y ACTAS.**

Las sesiones del COMITÉ DE VIGILANCIA se realizarán, cuando menos una (1) vez cada trimestre. La convocatoria al COMITÉ DE VIGILANCIA será efectuada por la FIDUCIARIA, por el presidente de dicho comité, o por cualquier otro miembro del mismo, quienes deberán informar a la FIDUCIARIA y al GERENTE respecto de la ocurrencia de dicha sesión. El GESTOR PROFESIONAL en caso de existir y la FIDUCIARIA deberán participar en la reunión, sin que ello implique que tengan derecho a voto en las decisiones.

En todo caso, la convocatoria deberá efectuarse con una anticipación no menor de cinco (5) días calendario de la fecha señalada para la reunión. En la citación deberá expresarse claramente el lugar, día, hora y los asuntos a tratar en la reunión. No se requerirá convocatoria previa cuando estén presentes todos los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, el GERENTE y un representante de la FIDUCIARIA y exista acuerdo unánime de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA para (i) sesionar y (ii) el contenido del orden del día de la sesión.

El quórum para llevar a cabo las sesiones del COMITÉ DE VIGILANCIA se conformará con la asistencia de por lo menos tres (3) de sus miembros, de los cuales uno (1) de ellos por lo menos deberá tener la calidad de independiente, y sus decisiones se tomarán por mayoría absoluta de sus miembros. El cargo de miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA no es delegable.

En las sesiones del COMITÉ DE VIGILANCIA, un representante de la FIDUCIARIA hará las veces de secretario de la reunión.

La FIDUCIARIA llevará un libro de actas en donde se registrarán las decisiones adoptadas por el COMITÉ DE VIGILANCIA con relación al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Las actas deberán contener al menos:

- (i) Lugar, fecha y hora de la sesión;
- (ii) Nombres y firmas del Presidente y Secretario de la reunión;
- (iii) Fecha y número del informe correspondiente, así como un resumen de los análisis efectuados para la toma de decisiones y las razones que las sustenten;
- (iv) Opiniones vertidas por los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA; y,
- (v) Resultado de las votaciones y decisiones adoptadas.

**Parágrafo Primero.** En los demás aspectos no señalados en esta Cláusula, relativos al contenido y elaboración de actas, serán aplicables, en cuanto fueren pertinentes, las disposiciones contenidas en las normas para las reuniones de Asamblea y Junta de Socios previstas en el Código de Comercio. Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA están obligados a guardar la reserva de ley respecto de todos 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 VIGILANCIA será considerado confidencial.

**Parágrafo Segundo.** Ninguno de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA podrá ser inversionista en los ACTIVOS o PROYECTOS en los cuales el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA efectúe inversiones, ni podrá suscribir CONTRATOS DE INVERSIÓN con quienes el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA suscriba este tipo de contratos.

**Parágrafo Tercero.** Adicional a lo anterior, se entenderá por independiente, aquella persona que en ningún caso sea:

1. Empleado o directivo del GERENTE o de la FIDUCIARIA, y en cualquiera de dichos casos, de alguna de sus filiales, subsidiarias o controlantes, incluyendo aquellas personas que hubieren tenido tal calidad durante el año inmediatamente anterior a la designación, salvo que se trate de la reelección de una persona independiente.
2. Socios o accionistas que directamente o en virtud de convenio dirijan, orienten o controlen la mayoría de los derechos de voto del GERENTE o de la FIDUCIARIA o que determinen la composición mayoritaria de los órganos de administración, de dirección o de control de las mismas.
3. Socio o empleado de asociaciones o sociedades que presten servicios de asesoría o consultoría al GERENTE o a la FIDUCIARIA, cuando los ingresos por dicho concepto representen para aquellos, el veinte por ciento (20%) o más de sus ingresos operacionales.
4. Empleado o directivo de una fundación, asociación o sociedad que reciba donativos importantes del GERENTE o de la FIDUCIARIA.

Se consideran donativos importantes aquellos que representen más del veinte por ciento (20%) del total de donativos recibidos por la respectiva institución.

5. Administrador de una entidad en cuya junta directiva participe un representante legal del GERENTE o de la FIDUCIARIA.

6. Persona que reciba del GERENTE o de la FIDUCIARIA alguna remuneración diferente a los honorarios como miembro de la Junta de Socios o Junta Directiva, del o de cualquier otro comité creado por aquellas.

**Parágrafo Quinto:** Los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA deberán declararse impedidos y, así mismo, recusar a aquellos miembros respecto de quienes existan conflictos de interés en la toma de una decisión determinada.

**Parágrafo Sexto:** En la evaluación y toma de decisiones respecto de asuntos de su competencia, el COMITÉ DE VIGILANCIA podrá contratar, con cargo al FONDO, la asesoría externa que estime conveniente para tomar la decisión más adecuada de cara a los intereses de los INVERSIONISTAS, incluyendo pero sin limitarse a auditores, asesores legales o financieros.

#### **CLÁUSULA 15.4. REUNIONES EXTRAORDINARIAS.**

El COMITÉ DE VIGILANCIA se reunirá extraordinariamente cuando las necesidades del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA así lo requieran, o en razón de lo previsto en el numeral 3.3.8.3.2 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, previa citación que puede ser efectuada por (i) un número plural de INVERSIONISTAS que represente por lo menos el diez por ciento (10%) de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en circulación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA; (ii) cualquiera de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA; (iii) la FIDUCIARIA; (iv) El GERENTE; o (v) El presidente de dicho Comité.

No se requerirá convocatoria previa cuando estén presentes todos los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA, el GESTOR PROFESIONAL, si este existiere, y un miembro de la FIDUCIARIA y exista acuerdo unánime de los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA para (i) sesionar y (ii) el contenido del orden del día de la sesión.

#### **CLÁUSULA 15.5. COMITÉ DE VIGILANCIA PROVISIONAL.**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA a partir de la fecha de inicio de operaciones del FONDO, nombrará un Comité de Vigilancia Provisional conformado por tres (3) miembros personas naturales, a su libre elección, que sesionará válidamente desde la fecha de CIERRE DE APORTES I y hasta la fecha de la primera reunión de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS en la cual se nombrará en propiedad a los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA. Los miembros del Comité de Vigilancia Provisional no percibirán remuneración alguna por su gestión.

## **CAPÍTULO XVI. REVELACIÓN DE INFORMACIÓN**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA pondrá a disposición de los INVERSIONISTAS toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre el FONDO, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, el GERENTE y la inversión en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

### **CLÁUSULA 16.1. OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA RESPECTO DE LA REVELACIÓN DE INFORMACIÓN.**

En los términos del artículo 3.3.4.1.1 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, sustituya o derogue, es deber de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA obrar de manera transparente, asegurando el suministro de información de manera veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil. En desarrollo de este deber, la FIDUCIARIA será responsable de:

- a. Suministrar directamente o a través de las FUERZA DE VENTAS, de manera previa a la vinculación de cada INVERSIONISTA, toda la información necesaria para el adecuado entendimiento de la FIDUCIARIA, del GERENTE y de la inversión en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, así como respecto de los costos y gastos en que incurrirá cada INVERSIONISTA por los conceptos relacionados con el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, de conformidad con lo previsto en este REGLAMENTO.
- b. Elaborar y mantener a disposición de los INVERSIONISTAS un informe detallado sobre las actividades del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, hasta la terminación de la vigencia del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, sin perjuicio de la periodicidad de entrega de información que determine el COMITÉ DE INVERSIONES.
- c. Mantener a disposición de los INVERSIONISTAS el nombre completo de la FIDUCIARIA y del GERENTE, de los miembros de los COMITÉS DE INVERSIONES y del COMITÉ DE VIGILANCIA, junto con un resumen de sus hojas de vida.
- d. Mantener a disposición de los INVERSIONISTAS la información sobre la rentabilidad de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA del último trimestre calendario, en el domicilio de la Sociedad Fiduciaria, durante un término de 90 días calendario.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente REGLAMENTO respecto de todos los INVERSIONISTAS, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA tendrá la obligación especial de suministrar a las personas naturales vinculadas como INVERSIONISTAS, la información y documentación que requieran sobre el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a efectos de garantizar una debida revelación de información de la administración y gestión del FONDO dentro de los límites de confidencialidad que exige este REGLAMENTO y la Ley.

**Parágrafo Primero:** Hasta la fecha en que tenga lugar una OFERTA PÚBLICA DE VALORES REPRESENTATIVOS DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, el FONDO estará obligado, a solicitud de un INVERSIONISTA, a suministrar acceso a la información del mismo a potenciales terceros adquirentes, siempre y cuando esos terceros suscriban acuerdos de no revelación y no uso de la información a la que tengan acceso, en los términos que son usuales para este tipo de transacciones. La información que el FONDO deberá poner a disposición del eventual INVERSIONISTA a solicitud del INVERSIONISTA vendedor será únicamente aquella que usualmente se entrega en este tipo de operaciones. Se entiende que hace parte de la información que usualmente se entrega en este tipo de operaciones la lista de propiedades, el avalúo de cada una, la lista de arrendatarios, concesionarios o similares incluyendo la duración y renta o compensación pagadera por los mismos y los contratos de arrendamiento respecto de los activos significativos del FONDO. En estos casos se permitirá al eventual INVERSIONISTA la posibilidad de realizar inspecciones físicas a los activos significativos del FONDO.

## **CAPÍTULO XVII. LIQUIDACIÓN, FUSIÓN, CESIÓN Y ESCISIÓN DEL FONDO.**

### **CLÁUSULA 17.1 CAUSALES DE LIQUIDACIÓN.**

- a. El vencimiento del término de duración previsto en el presente REGLAMENTO.
- b. La decisión válida de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS de liquidar al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- c. La decisión motivada técnica y económicamente de la Junta Directiva de la FIDUCIARIA de liquidar al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y/o por renuncia de la FIDUCIARIA, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1232 del Código de Comercio, por causales legales.
- d. Cualquier hecho o situación que coloque a la FIDUCIARIA en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social, salvo que la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS apruebe la cesión a otra sociedad administradora.
- e. Cualquier hecho o situación que coloque al GESTOR PROFESIONAL, en caso de existir, en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando sus funciones, y siempre que no resulte viable su reemplazo en condiciones que aseguren la normal continuidad del FONDO.
- f. Por determinación de autoridad competente debidamente ejecutoriada. Cuando la causa de liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA sea legal o por decisión de autoridad competente, se procederá a su liquidación de manera inmediata una vez quede ejecutoriada la orden emitida por el organismo competente, de acuerdo con las circunstancias que den lugar a su terminación.
- g. Cuando no se cuente con el número mínimo de INVERSIONISTAS requerido para el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Esta causal podrá ser enervada durante un periodo máximo de dos (2) meses, de forma tal que, al final de dicho periodo, el número de inversionistas sea igual o supere el mínimo establecido.
- h. Cuando no se alcance el monto mínimo requerido del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA para iniciar operaciones dentro del plazo establecido en la Cláusula 2.7 del presente REGLAMENTO.
- i. Cuando los ACTIVOS o PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA desciendan por debajo del monto mínimo de activos establecido para iniciar operaciones, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1.10 del presente REGLAMENTO.  
Esta causal podrá ser enervada, siempre que, a partir de la fecha en la cual se configure la misma, los ACTIVOS O PROYECTOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA muestren una tendencia ascendente durante un periodo máximo de dos (2) meses, de forma tal que, al final de dicho periodo, el valor de los ACTIVOS o PROYECTOS sea igual o supere el monto mínimo establecido.
- j. La toma de posesión decretada por la entidad de inspección y vigilancia sobre la FIDUCIARIA.
- k. Cuando se presente la situación descrita en el inciso segundo, literal (b), de la Cláusula 7.6. del REGLAMENTO
- l. La apertura de un proceso de liquidación judicial o voluntaria del GESTOR PROFESIONAL en caso de existir, cuando no resulte viable su reemplazo en condiciones que aseguren la normal continuidad del FONDO.
- m. Las demás previstas en el presente REGLAMENTO.

### **CLÁUSULA 17. 2. COMUNICACIÓN DE LA LIQUIDACIÓN.**

Cuando se presente alguna de las causales de terminación previstas en la Cláusula 17.1, la FIDUCIARIA deberá comunicarla inmediatamente, a la ENTIDAD SUPERVISORA, a la BVC y a las entidades administradoras de los diferentes mecanismos transaccionales. A los INVERSIONISTAS se les comunicará el acaecimiento de la causal de liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada por los

INVERSIONISTAS en el FONDO. Estas comunicaciones deberán entregarse a más tardar al día siguiente de la ocurrencia de la causal.

A la ENTIDAD SUPERVISORA deberá informarse de manera escrita de forma inmediata, indicando la causal y la forma en que se configuró.

### **CLÁUSULA 17.3. PROCESO LIQUIDATORIO**

- a. A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de terminación y mientras esta subsista, el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA no podrá constituir nuevas participaciones, ni atender redenciones. Adicionalmente, cuando haya lugar, se suspenderá la negociación de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA por la FIDUCIARIA en nombre del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, hasta que se enerve la causal.
- b. Cuando la causal de liquidación sea el vencimiento del término de duración se seguirá el siguiente procedimiento: diez y ocho (18) meses antes del plazo establecido en la cláusula 2.3 del presente REGLAMENTO, la FIDUCIARIA citará a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS con el único objeto de decidir si se prorroga la duración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, siempre y cuando ésta sea posible de conformidad con la Ley vigente en ese momento, o se procede con la venta de los ACTIVOS o PROYECTOS que componen el portafolio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Si se decide la prórroga, al fin de ésta se seguirá el mismo procedimiento para la venta de los ACTIVOS y PROYECTOS establecida en este numeral.

En caso de encontrarlo necesario, la FIDUCIARIA ordenará que se practique una actualización a los avalúos existentes. Para el caso de los PROYECTOS en los que el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA tenga inversiones, estas se deberán valorar por un tercero contratado por la FIDUCIARIA con cargo a los RECURSOS del FONDO.

Si la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS decide que se proceda con la venta de los activos, la FIDUCIARIA presentará a las personas a quienes haya otorgado una primera opción de compra, una oferta exclusiva de venta del respectivo activo, dentro de los diez (10) DÍAS HÁBILES siguientes a la realización de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS donde se tomó dicha decisión. Esta oferta se presentará con base en un avalúo comercial que se contratará con el AVALUADOR DE LOS INMUEBLES. El avalúo base de la oferta no podrá tener más de un mes de realizado. Dicha oferta se hará por el ciento veinte por ciento (120%) del valor de dicho avalúo, teniendo en cuenta las condiciones sobre plazo e intereses que establezca el COMITÉ DE INVERSIONES.

Las personas a quienes conforme al párrafo anterior se les presente la oferta exclusiva de venta, tendrán un plazo de dos (2) meses a partir de la fecha en que reciban la oferta, para decidir si la aceptan o no y deberán notificar por escrito la decisión tomada.

La oferta se hará a cada persona a quien se le haya otorgado una primera opción de compra, únicamente por la totalidad de los bienes respecto de los cuales se le haya otorgado dicha opción, y no se aceptarán contraofertas que impliquen la enajenación individual de alguno o algunos de dichos bienes. Las personas a quienes se les haya otorgado una primera opción de compra podrán ceder el derecho a la oferta consagrado en el párrafo anterior.

Las condiciones sobre cualquier contraoferta por parte de las personas a quienes conforme a esta sección se les presente la oferta exclusiva de venta, deberán ser estudiadas y aprobadas por el COMITÉ DE INVERSIONES. Las contraofertas no darán lugar a la ampliación del plazo de dos (2) meses establecido anteriormente. La FIDUCIARIA y el COMITÉ DE INVERSIONES

rechazarán de plano las contraofertas formuladas por un valor menor al ciento veinte por ciento (120%) del valor comercial determinado con base en el avalúo.

Una vez las partes estén de acuerdo, se elaborará y firmará la promesa de compraventa. La escritura pública de compraventa se suscribirá una vez vencido el término de duración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA estipulado en el numeral 1.5 del presente REGLAMENTO.

Transcurrido el término de dos (2) meses sin que la oferta haya sido aceptada, la exclusividad para las personas a quienes conforme a esta sección se les presente la oferta exclusiva de venta de los respectivos bienes cesará y LA FIDUCIARIA procederá a ofrecer los bienes a los INVERSIONISTAS. Esta oferta tendrá validez durante dos (2) meses, y se hará por el ciento veinte por ciento (120%) del valor comercial de los bienes de acuerdo con el mismo avalúo, pero indexado con el PAAG de cada mes transcurrido; la suma resultante será tomada como valor comercial de los bienes. En este evento se podrán aceptar contraofertas sobre la totalidad o parte de los inmuebles. Las condiciones sobre cualquier contraoferta deberán ser estudiadas y aprobadas por el COMITÉ DE INVERSIONES. Las contraofertas no darán lugar a la ampliación de dos (2) meses establecidos anteriormente.

LA FIDUCIARIA y el COMITÉ DE INVERSIONES rechazarán de plano las contraofertas formuladas por un valor menor al ciento veinte por ciento (120%) del valor comercial. La oferta se hará mediante el procedimiento de publicación establecido en la Cláusula 6.4 del presente REGLAMENTO.

En el evento de que los INVERSIONISTAS no adquieran la totalidad de los activos, se procederá a ofrecer los no vendidos a terceros interesados. Dicha oferta se hará por el ciento veinte por ciento (120%) del valor establecido en el avalúo inicial, pero indexado con el PAAG de cada mes, durante el tiempo transcurrido desde el momento de realización del avalúo hasta el momento en que se haga la oferta. Esta oferta se regulará bajo las mismas condiciones, intereses y plazo estipulados para la oferta realizada a los INVERSIONISTAS.

Cumplido lo anterior sin que se haya producido la venta, la FIDUCIARIA ofrecerá nuevamente en venta los activos a terceros, disminuyendo por cada mes en un punto el porcentaje a aplicar sobre el valor comercial de los mismos para establecer el precio de venta, hasta por el término de seis (6) meses.

Vencido este término sin obtener la venta de alguno o algunos de los bienes, la FIDUCIARIA deberá citar dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del último de los términos anteriormente indicados, una reunión de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, para que imparta las instrucciones a la FIDUCIARIA en orden a suspender o continuar el proceso de venta, recibir los bienes en proporción a su participación en el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, o cualquier otra gestión que deba realizar sobre los bienes.

En todo caso, una vez agotado el procedimiento antes descrito, la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS deberá autorizar expresamente el valor mínimo por el cual se puedan enajenar los bienes.

**Parágrafo Primero:** La FIDUCIARIA podrá adelantar negociaciones sobre alguno o algunos de los bienes individualmente pero deberá ser aprobada por el COMITÉ DE INVERSIONES. Sin embargo, la FIDUCIARIA no podrá efectuar una negociación parcial de los bienes con las

personas a quienes previamente se les haya otorgado una primera opción de compra en desarrollo del derecho exclusivo de oferta establecido en el presente numeral.

Las personas a quienes previamente se les haya otorgado una primera opción de compra podrán participar en los procesos de venta en los cuales se les ofrezca los bienes a los INVERSIONISTAS o a terceros interesados y en las mismas condiciones de éstos. Por lo tanto, podrán comprar individualmente alguno de los bienes.

**Parágrafo Segundo:** La FIDUCIARIA podrá ofrecer en venta los bienes directamente, a través de un tercero o a través del respectivo ADMINISTRADOR INMOBILIARIO. La comisión de venta y demás gastos derivados de la misma, serán a cargo del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. La comisión de venta reconocida al respectivo ADMINISTRADOR INMOBILIARIO deberá corresponder con lo establecido en el presente REGLAMENTO.

**Parágrafo Tercero:** La FIDUCIARIA podrá conceder plazos hasta de doce (12) meses para el pago del precio del inmueble de acuerdo con las circunstancias propias de los inmuebles, pactando intereses normales para este tipo de operaciones, siempre y cuando se sigan las instrucciones del COMITÉ DE INVERSIONES y el interesado otorgue garantías suficientes. En todo caso, este plazo en ningún momento podrá exceder el plazo señalado para la liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en el presente REGLAMENTO.

**Parágrafo Cuarto:** En el evento en que se presenten varias propuestas de compra de un bien, la FIDUCIARIA escogerá la que ofrezca mejores condiciones en cuanto a precio y plazos para el pago del mismo, al igual que la solvencia moral y económica de los posibles compradores, de acuerdo a las decisiones que sobre esta materia tome el COMITÉ DE INVERSIONES. Si los compradores ofrecen pagar el precio a plazo, para efectos de comparación se traerán todas a valor presente neto utilizando la misma tasa de descuento.

**Parágrafo Quinto:** En caso de que la FIDUCIARIA reciba sumas correspondientes a precio de venta con anterioridad al vencimiento de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, la FIDUCIARIA invertirá estos recursos en los FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA que administra hasta la fecha en la cual se deba repartir a los INVERSIONISTAS.

La FIDUCIARIA aceptará la propuesta que resulte más conveniente para los intereses de los INVERSIONISTAS, teniendo en cuenta las decisiones e instrucciones del COMITÉ DE INVERSIONES. De acuerdo con lo anterior, la FIDUCIARIA elaborará los documentos necesarios para solemnizar la compraventa tales como la promesa y la escritura pública respectiva.

Cinco (5) DÍAS HÁBILES después de haber recibido algún dinero por concepto de la compraventa, siempre que se haya vencido el plazo de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, la FIDUCIARIA pagará proporcionalmente a LOS INVERSIONISTAS, una vez descontados los gastos y costos relacionados con el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

- c. Cuando la causal de liquidación sea distinta de la terminación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA por vencimiento del plazo o de la prevista en los literales g - i de la cláusula 17.1 del presente REGLAMENTO, la FIDUCIARIA procederá a convocar a la ASAMBLEA DE

INVERSIONISTAS que deberá celebrarse entre los cinco (5) y diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la comunicación de la noticia de liquidación

- d. En caso de que esta ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS no se realizare por falta del quórum previsto para el efecto, ésta se citará nuevamente para celebrarse entre los tres (3) y seis (6) días comunes siguientes a la asamblea fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum
- e. En el evento de que la liquidación haya ocurrido con base en las causales previstas en los literales c, d y e de la de la cláusula 17.1. del presente REGLAMENTO, la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS podrá decidir si entrega la administración del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a otra sociedad legalmente habilitada para administrar Fondos de Capital Privado, caso en el cual se considerará enervada la respectiva causal de liquidación.
- f. En este último caso, la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS deberá establecer las fechas y condiciones en las que se realizará el traspaso del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a la entidad seleccionada.
- g. Acaecida la causal de liquidación si la misma no es enervada, la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS deberá decidir si la FIDUCIARIA desarrollará el proceso de liquidación o si se designará un liquidador especial. En caso de que la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS no designe una persona, se entenderá que la FIDUCIARIA adelantará la liquidación, salvo en los casos señalados en los literales c) y d) de la cláusula 17.1 del presente REGLAMENTO, casos en los cuales la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS deberá designar un liquidador especial.
- h. El liquidador deberá obrar con el mismo grado de diligencia, habilidad y cuidado razonable que los exigidos para la FIDUCIARIA por el presente REGLAMENTO.
- i. El liquidador procederá inmediatamente a realizar todas las inversiones que constituyan el portafolio del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en un plazo que no podrá ser superior a seis (6) meses.
- j. Vencido este término, si existieren ACTIVOS o PROYECTOS según aplique 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:

- 1) 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.
- 2) Solicitar al liquidador que los activos sean entregados en pago a los INVERSIONISTAS en proporción a sus VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA. Para realizar esta solicitud, la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS podrá reunirse en cualquier tiempo. La entrega se hará con base en la valoración de los activos que realice un experto independiente, es decir, un evaluador experto que no tenga ninguna relación con los INVERSIONISTAS, ni con los miembros de su alta gerencia, ni con sus órganos rectores, ni con sus empleados, con el propósito de poder determinar el precio de mercado para el cual pueden recibir dichos activos o bienes.
- 3) Tomar las decisiones que considere pertinentes para lograr la liquidación de las inversiones y la adecuada protección de los derechos de los INVERSIONISTAS.

- k. En ningún caso se podrán cancelar las UNIDADES DE PARTICIPACIÓN de los INVERSIONISTAS que ostenten la calidad de compañía aseguradora vigilada por la SFC mediante la entrega de títulos de emisores que entren en incumplimiento del pago de su deuda.
- l. Una vez liquidadas todas las inversiones se procederá de inmediato a cancelar a los INVERSIONISTAS los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, en un término no mayor de quince (15) DÍAS HÁBILES siguiente al vencimiento del plazo previsto en el numeral anterior. Esta liquidación puede presentarse antes del plazo de duración previsto en la Cláusula 2.3 del presente REGLAMENTO.
- m. No obstante lo anterior, se podrán efectuar pagos parciales a todos los INVERSIONISTAS, a prorrata de sus alícuotas, con los dineros que se obtengan en el proceso liquidatorio y que excedan el doble del pasivo externo del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, si lo hubiere, con corte al momento de hacerse la distribución
- n. Si vencido el período máximo de pago de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, existieren sumas pendientes de retiro, se seguirá el siguiente procedimiento:
  - Si el INVERSIONISTA ha informado a la FIDUCIARIA, por medio escrito, una cuenta bancaria para realizar depósitos o pagos, el liquidador deberá consignar el valor pendiente de retiro en dicha cuenta;
  - 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 VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA pendientes de retiro a dicha persona, y
  - En imposibilidad de realizar el pago de conformidad con alguno de los literales anterior, se dará aplicación al artículo 249 del Código de Comercio.
- o. El liquidador deberá presentar un informe final de liquidación, en el que se condensen los aspectos estructurales del proceso de liquidación del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- p. Una vez presentado el informe de finalización de actividades que el liquidador deberá presentar a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, la SFC procederá con la cancelación de la inscripción de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA en el RNVE.

**Parágrafo Sexto:** En el evento en que tenga lugar la liquidación del FONDO, cualquiera que sea la causal que lo origine, el pago de los rendimientos financieros pendientes de pago y capital de los TENEDORES DE BONOS (siempre que haya tenido lugar una emisión de BONOS) estará supeditada, a que se paguen los gastos del FONDO que se encuentren pendientes de pago a la fecha en que se decreta la liquidación, antes del pago de dichos rendimientos y capital. Lo anterior, atendiendo a la naturaleza quirografaria de las obligaciones derivadas de los BONOS.

#### **CLÁUSULA 17.4 FUSIÓN**

El FONDO podrá fusionarse con otro u otros fondos con objetivos de inversión similares o afines a los del FONDO cuando así sea aprobado por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS a propuesta de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o del GESTOR PROFESIONAL en caso de existir.

Los Inversionistas que manifiesten formalmente a la SOCIEDAD ADMINISTRADORA su desacuerdo con la fusión del FONDO podrá solicitar la redención de sus participaciones al valor del día en el cual solicite dicha redención, sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo. Este derecho se ejercerá en los términos del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue. El FONDO tendrá un plazo de un (1) año para realizar la correspondiente redención de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA que estén en desacuerdo con la fusión.

**Parágrafo Primero:** En el evento en que el FONDO tenga la condición de ser emisor de BONOS y previo a la aprobación de la fusión por parte de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, el COMITÉ DE INVERSIONES deberá presentar ante la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS un informe explicativo detallado sobre los efectos de la operación sobre los intereses de los TENEDORES DE BONOS, en los términos establecidos en el artículo 6.4.1.1.18 del DECRETO 2555 y en la CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA y cualquier norma que los adicione, modifique o sustituya.

#### **17.4.1 Procedimiento para la realización de la Fusión**

Siempre que se pretenda adelantar la fusión del FONDO, deberá seguirse el siguiente procedimiento con el fin de obtener la aprobación de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS:

**17.4.1.1** El compromiso de fusión deberá ser elaborado y acordado de manera conjunta entre la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y el GESTOR PROFESIONAL en caso de existir, y ser aprobado por la Junta Directiva de cada uno de ellos. El compromiso de fusión deberá contener, como mínimo:

- i. Los motivos de la fusión que se proyecta adelantar y las condiciones en que se realizará.
- ii. Los estados financieros del FONDO que sirvieron de base para establecer las condiciones de la fusión.
- iii. La discriminación y valoración de los ACTIVOS del FONDO y pasivos del FONDO.
- iv. Un anexo explicativo de los métodos de evaluación utilizados para establecer la relación de intercambio de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.

**17.4.1.2** La ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS deberá ser citada con una antelación mínima de quince (15) días hábiles a la fecha de la reunión en que se pretenda poner a consideración y aprobación la respectiva fusión, para lo cual serán aplicables las mayorías contenidas en la Cláusula 14.9.3 de REGLAMENTO. La citación correspondiente deberá ir acompañada del compromiso de fusión que haya sido aprobado por las Juntas Directivas de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y del GESTOR PROFESIONAL y cualquier otra información necesaria para su análisis y evaluación. Una vez aprobada la fusión por parte de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS con sujeción a las reglas de mayorías establecidas en la Cláusula 14.9.3 del REGLAMENTO la misma será comunicada a todos los INVERSIONISTAS dentro de los diez (10) días comunes siguientes a dicha aprobación y publicada, junto con el compromiso de fusión, en el sitio web de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA. Así mismo, el compromiso de fusión, junto con la respectiva aprobación por parte de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, serán remitidos a la SFC con carácter informativo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la aprobación de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

#### **CLÁUSULA 17.5. CESIÓN**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá ceder la administración del FONDO a otra sociedad administradora legalmente autorizada y que tenga, por lo menos cinco (5) años de experiencia en la administración o gestión del (los) activo(s) similares a los activos subyacente(s) del FONDO, dentro o fuera de Colombia, con sujeción a las reglas que se indican a continuación:

- i) La ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS deberá ser citada por parte de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO con una antelación mínima de quince (15) días hábiles a la fecha de la reunión en que se pretenda poner a consideración y aprobación la cesión de la administración del FONDO. La citación correspondiente deberá ser previamente aprobada por parte del GESTOR PROFESIONAL en caso de existir.
- ii) Una vez aprobada la cesión por parte de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, esto se comunicará a todos los INVERSIONISTAS dentro de los diez (10) días comunes siguientes a dicha aprobación.
- iii) La respectiva aprobación por parte de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS junto con las condiciones y plazos de la cesión, serán remitidos a la SFC con carácter informativo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su aprobación.
- iv) La SOCIEDAD ADMINISTRADORA no podrá ceder la administración a otra sociedad administradora hasta que la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS haya aprobado la cesión y el correspondiente reemplazo.
- v) Una vez se lleve a cabo la cesión, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá entregar a la nueva sociedad administradora toda la información y documentación relacionada con el FONDO y los ACTIVOS. Adicionalmente la SOCIEDAD ADMINISTRADORA deberá llevar a cabo todos los actos necesarios para ceder la posición contractual, derechos y obligaciones relacionados con el FONDO, incluyendo, pero sin limitarse a acuerdos con terceros en relación con el FONDO.

**Parágrafo Primero:** En el evento en que el FONDO tenga la condición de ser emisor de BONOS y previo a la aprobación de la cesión por parte de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, el COMITÉ DE INVERSIONES deberá presentar ante la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS un informe explicativo detallado sobre los efectos de la operación sobre los intereses de los TENEDORES DE BONOS, en los términos establecidos en el artículo 6.4.1.1.18 del DECRETO 2555 y en la CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA y cualquier norma que los adicione, modifique o sustituya.

#### **CLÁUSULA 17.6. ESCISIÓN**

De conformidad con el artículo 3.3.6.1.1 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, el FONDO podrá escindirse en varios FONDOS DE CAPITAL PRIVADO. Para el efecto, se deberá observar el siguiente procedimiento:

- i) La Junta Directiva de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o el GESTOR PROFESIONAL en caso de existir, deberá convocar a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS con una antelación mínima de 15 DÍAS HÁBILES previos a la fecha de celebración de la respectiva sesión.
- ii) La convocatoria deberá ir acompañada del proyecto de escisión del FONDO, el cual deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos:
  - a. Los motivos de la escisión y las condiciones en que se realizará.
  - b. El REGLAMENTO del FONDO DE CAPITAL PRIVADO que se creará producto de la operación o del FONDO DE CAPITAL PRIVADO que recibirá la parte escindida del patrimonio del FONDO.
  - c. La discriminación y valoración de los activos y pasivos que se integrarán al patrimonio del FONDO DE CAPITAL PRIVADO beneficiario.

- d. El reparto de las unidades de participación que le corresponderán a cada INVERSIONISTA en los fondos beneficiarios, con explicación de los métodos aplicados para determinar la relación de intercambio.
  - e. Alternativas a ofrecer a los TENEDORES, siempre y cuando hayan aceptado la escisión del FONDO en forma previa.
- iii) El proyecto de escisión del FONDO deberá ser aprobado por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS con sujeción a las reglas de mayorías especiales contenidas en el artículo 14.9.3 del REGLAMENTO. En el evento en que el FONDO hubiere emitido BONOS, se deberá dar aplicación, adicionalmente, a las mayorías especiales indicadas en la Cláusula 3.7.5. del REGLAMENTO.
- iv) Una vez aprobado el proyecto de escisión, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA procederá a publicar un aviso en un diario de amplia circulación nacional, en el cual se presenten las condiciones principales en que se realizará la escisión, así como la indicación a los INVERSIONISTAS ausentes o disidentes del derecho de retiro que les asiste.
- v) A partir de la publicación del aviso indicado en el numeral anterior, los INVERSIONISTAS ausentes o disidentes tendrán un término de 30 días para ejercer el derecho de retiro y solicitar la redención de la UNIDADES DE PARTICIPACIÓN de que sean titulares.
- vi) Vencido el término para el ejercicio del derecho de retiro, se entenderá perfeccionada la escisión y producirá plenos efectos respecto de los INVERSIONISTAS del FONDO.

**Parágrafo Primero:** En lo no regulado en el presente REGLAMENTO se dará aplicación a las disposiciones sobre escisión societaria contenidas en los artículos 3 y subsiguientes de la Ley 222 de 1995 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que el FONDO tenga la condición de ser emisor de BONOS y previo a la aprobación de la escisión por parte de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS, el COMITÉ DE INVERSIONES deberá presentar ante la ASAMBLEA DE TENEDORES DE BONOS un informe explicativo detallado sobre los efectos de la operación sobre los intereses de los TENEDORES DE BONOS, en los términos establecidos en el artículo 6.4.1.1.18 del DECRETO 2555 y en la CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA y cualquier norma que los adicione, modifique o sustituya.

## **CAPÍTULO XVIII. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

### **CLÁUSULA 18.1. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

Toda controversia o diferencia entre los INVERSIONISTAS o entre los INVERSIONISTAS y la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y/o el GESTOR PROFESIONAL, en caso de ser nombrado, o entre la SOCIEDAD ADMINISTRADORA y el GESTOR PROFESIONAL, de ser nombrado, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento de acuerdo con las siguientes reglas:

- (a) El Tribunal estará integrado por 3 árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso de que no fuere posible llegar a un acuerdo, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes, de la lista "A" de árbitros de dicho Centro;
- (b) El arbitraje se sujetará al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá;
- (c) El Tribunal decidirá en derecho; y
- (d) El Tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá, en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de esta ciudad.

El cobro por vía ejecutiva de obligaciones que consten en títulos que presten mérito ejecutivo se adelantará ante los jueces ordinarios.

## **CAPÍTULO XIX. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO**

### **CLÁUSULA 19.1. PROCEDIMIENTO PARA MODIFICAR EL REGLAMENTO.**

#### **19.1.1 Por parte de los INVERSIONISTAS.**

Cualquier miembro de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS que represente no menos del veinticinco por ciento (25%) de LOS VALORES DE PARTICIPACIÓN, podrá proponer la modificación a lo dispuesto en este REGLAMENTO. Para la aprobación de estas reformas, se requerirá un quórum deliberatorio de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, quienes deberán decidir con el voto favorable de un número plural de INVERSIONISTAS que represente por lo menos la mitad más uno de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA presentes. Para estos efectos, la FIDUCIARIA deberá convocar a la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS en los términos establecidos en el presente REGLAMENTO para las reuniones extraordinarias.

Las modificaciones al REGLAMENTO aprobadas por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS deberán ser remitidas por la FIDUCIARIA para información a la ENTIDAD SUPERVISORA, dentro de treinta (30) días hábiles siguientes a su aprobación, y en caso de que dicha Superintendencia instruya sobre un término diferente será éste el que se tenga en cuenta. Una vez transcurridos diez (10) días calendario a partir de la fecha de radicación ante la ENTIDAD SUPERVISORA, la FIDUCIARIA deberá remitir a todos los INVERSIONISTAS, por escrito, el nuevo REGLAMENTO con las modificaciones aprobadas por la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS.

#### **19.1.2. Por parte de la FIDUCIARIA**

Adicionalmente, la FIDUCIARIA podrá realizar reformas a este REGLAMENTO, las cuales deberán contar con la recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES y previa autorización de la Junta Directiva de la misma y enviadas a la ENTIDAD SUPERVISORA en forma previa a su entrada en vigencia, la cual podrá solicitar en cualquier tiempo los ajustes que estime necesarios.

Las reformas al REGLAMENTO por parte de la FIDUCIARIA que no requieren la aprobación de la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS en los términos de la Sección 19.1.1 del REGLAMENTO se limitarán a aquellas que se deban implementar por mandato legal o para la corrección de errores simplemente tipográficos.

Las modificaciones al REGLAMENTO deberán ser remitidas por la FIDUCIARIA para información a la ENTIDAD SUPERVISORA, dentro de treinta (30) días hábiles siguientes a su aprobación, y en caso de que la ENTIDAD SUPERVISORA instruya sobre un término diferente será este el que se tenga en cuenta. Una vez transcurridos diez (10) días calendario a partir de la fecha de radicación ante la ENTIDAD SUPERVISORA, La FIDUCIARIA deberá remitir a todos los INVERSIONISTAS, por escrito, el nuevo REGLAMENTO con las correspondientes modificaciones.

## **CAPÍTULO XX. VARIOS**

### **CLÁUSULA 20.1 CONTABILIDAD**

El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA tendrá una contabilidad independiente, elaborada por la FIDUCIARIA, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, las normas que sean aplicables para llevar la contabilidad de los FONDOS DE CAPITAL PRIVADO reglamentadas por lo contemplado en el Capítulo XI de la CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA y sus normas modificatorias o complementarias.

### **CLÁUSULA 20.2 DE LOS ÓRGANOS DE CONTROL**

#### **20.2.1 Revisoría Fiscal**

El REVISOR FISCAL de la FIDUCIARIA ejercerá las funciones propias de su cargo respecto al FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. Los reportes o informes relativos al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA se deberán presentar de forma independiente a los de la FIDUCIARIA. La Revisoría Fiscal debe ser dirigida por un REVISOR FISCAL, que podrá ser una persona natural o jurídica, de conformidad con las disposiciones especiales sobre el particular.

Cuando así lo considere la ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS podrá determinar que con cargo a los RECURSOS del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA se contrate un auditor externo.

### **CLÁUSULA 20.3 SEGUROS**

Los inmuebles deberán estar asegurados en un ciento por ciento frente a los riesgos de incendio, terremoto y AMIT, por los valores y con los deducibles que se determine para cada caso atendiendo la naturaleza de los bienes y bajo criterios que el COMITÉ DE INVERSIONES determine, buscando una adecuada cobertura de riesgos de estos activos. El asegurado y beneficiario de las pólizas deberá ser el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

Los bienes muebles transferidos al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, dentro de los cuales se encuentran los inmuebles por destinación y adhesión, serán igualmente asegurados.

Dichos seguros serán tomados por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, en su beneficio, con cargo a sus recursos, y con una aseguradora solvente y reconocida por el Gobierno Colombiano. En caso de que los inmuebles estuviesen asegurados de antemano, por el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE y/o vendedores de los inmuebles, estos otorgarán una comunicación en la cual notifique el cambio de asegurado y beneficiario de las pólizas de seguros que amparan los inmuebles, en favor del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA a la fecha de constitución del mismo y/o venta del inmueble. El FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA le reconocerá a el (los) APORTANTE(S) EN ESPECIE y/o vendedores de los inmuebles las sumas de dinero proporcionales al tiempo que falte para el vencimiento de las pólizas, a partir del aporte de los inmuebles al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, siempre y cuando el (los) APORTANTE (S) EN ESPECIE y/o vendedores de los inmuebles den prueba suficiente de lo pagado y en el momento que existan recursos para ello. Si los inmuebles no se encuentran asegurados, la FIDUCIARIA tomará las pólizas, de conformidad con las reglas establecidas en el presente REGLAMENTO.

En general la FIDUCIARIA, con cargo al FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, tomará los seguros que considere necesarios para la debida protección de los bienes aportados. Las pólizas tomadas pueden ser modificadas o terminadas tal y como lo determine el COMITÉ DE INVERSIONES.

Las pólizas que lo permitan deberán contar con el anexo que garantice el lucro cesante o la renta por el canon de arrendamiento tratados en este instrumento.

Teniendo en cuenta que el GERENTE y su suplente así como los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES se consideran administradores de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 22 de la ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, estarán cubiertos por la Póliza de Infidelidad de los Administradores que forma parte de la Póliza Global Bancaria que cubre las actuaciones de los administradores de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA. Sin perjuicio de lo anterior la SOCIEDAD ADMINISTRADORA podrá en cualquier momento optar por contratar directamente y por cuenta del FONDO, una Póliza de Infidelidad de Administradores que cubra las actuaciones del GERENTE y de los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES.

#### **CLÁUSULA 20.4 NOTA ACLARATORIA**

Los resultados económicos de la inversión en el FONDO obedecen a la evolución de los activos de éste y a circunstancias de mercado sobre las cuales la SOCIEDAD ADMINISTRADORA realiza su gestión, por lo que la SFC, no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

## **CAPÍTULO XXI: CONTRATO DE LIQUIDEZ**

De conformidad con lo estipulado en la Cláusula 10.4 del presente REGLAMENTO del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, el COMITÉ DE INVERSIONES podrá tomar la determinación de estructurar un CONTRATO DE LIQUIDEZ con el fin de darle liquidez a los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA. En el evento que el COMITÉ DE INVERSIONES tome esta determinación este CONTRATO DE LIQUIDEZ tendrá las siguientes características.

### **CLÁUSULA 21.1 CONTRATO DE LIQUIDEZ – FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**

Con el fin de darle liquidez secundaria a los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, la FIDUCIARIA en su calidad de SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA y el FORMADOR DE LIQUIDEZ quien proveerá de liquidez a los valores objeto de contrato, celebrarán un CONTRATO DE LIQUIDEZ, que se denominará CONTRATO DE LIQUIDEZ FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, cuyo objeto primordial consiste en que VALORES BANCOLOMBIA se obliga a intervenir en el mercado público de valores durante un tiempo determinado, para proveer liquidez en forma exclusiva a los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA, haciendo posturas de compra y venta a través del sistema transaccional de la BVC.

### **CLÁUSULA 21.2 SEDE**

El CONTRATO DE LIQUIDEZ “FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA” tendrá como sede principal la ciudad en la cual tenga su sede principal el FORMADOR DE LIQUIDEZ.

### **CLÁUSULA 21.3 DURACIÓN**

El CONTRATO DE LIQUIDEZ “FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA” desarrollará su objeto primordial frente a los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a los que se hace referencia en este REGLAMENTO exclusivamente, por un período de hasta cinco (5) años contados a partir de la fecha en que se suscriba el CONTRATO DE LIQUIDEZ “FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA”, siempre y cuando legalmente pueda estipularse dicho plazo.

### **CLÁUSULA 21.4 INVERSIONISTAS**

Los INVERSIONISTAS que invertirán en los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA a que hace referencia el presente REGLAMENTO será por un lado, personas naturales, personas jurídicas, inversionistas institucionales FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA, FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA, entidades oficiales y, en general, los INVERSIONISTAS y por el otro lado, el FORMADOR DE LIQUIDEZ en desarrollo del objeto del CONTRATO DE LIQUIDEZ “FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA”.

### **CLÁUSULA 21.5 REMUNERACIÓN AL FORMADOR DE LIQUIDEZ**

La forma y monto de la contraprestación a que tendrá derecho el FORMADOR DE LIQUIDEZ por la ejecución del CONTRATO DE LIQUIDEZ “FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA” estará claramente establecida en el texto del mismo. Dicha remuneración estará a cargo del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.

#### **CLÁUSULA 21.6 PROHIBICIONES**

Sin perjuicio de las normas generales sobre CONFLICTOS DE INTERÉS, información privilegiada y manipulación de precios, siempre que el FORMADOR DE LIQUIDEZ deba actuar en desarrollo del CONTRATO DE LIQUIDEZ "FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, le estará prohibido:

- a. Discriminar entre INVERSIONISTAS o grupos de INVERSIONISTAS al ejecutar las operaciones.
- b. Intervenir indebidamente en los procesos de formación de precios de los VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA emitidos por el FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.
- c. En general, efectuar operaciones que atenten contra los sanos usos y prácticas del mercado.
- d. Las demás que sean señaladas por la Ley.

#### **CLÁUSULA 21.7 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA COMO EMISOR, Y DEL FORMADOR DE LIQUIDEZ FRENTE AL CONTRATO DE LIQUIDEZ**

Los derechos y obligaciones del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA como emisor y del FORMADOR DE LIQUIDEZ respecto del CONTRATO DE LIQUIDEZ serán aquellos que le correspondan a cada uno conforme a lo exigido por las normas que regulen el tema, así como los que pacten las partes y se incluyan en el CONTRATO DE LIQUIDEZ.

#### **CLÁUSULA 21.8 DISPOSICIONES LEGALES**

El CONTRATO DE LIQUIDEZ "FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA" que se suscribirá entre la FIDUCIARIA en su calidad de SOCIEDAD ADMINISTRADORA del FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA en su condición de emisor y el FORMADOR DE LIQUIDEZ, se celebrará y ejecutará de conformidad con lo establecido en DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue y la reglamentación complementaria que se expida al respecto.

#### **CLAUSULA 21.9 ANEXOS**

Son anexos del presente REGLAMENTO los siguientes:

- 21.10. Anexo 1. SOLICITUD DE CAPITAL
- 21.11. Anexo 2. COMPROMISO DE INVERSIÓN
- 21.12. Anexo 3. CONFLICTOS DE INTERÉS

**ANEXO 1**  
**SOLICITUD DE CAPITAL**

Doctor (a)

Fecha:

Estimado (a) Señor (a),

De conformidad con lo previsto en el Reglamento del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, del cual (Nombre del Inversionista) es Inversionista, me permito informarle a través del presente documento denominado Solicitud de Capital, el cual tiene por objeto la notificación a los Inversionistas para que éstos, en una fecha cierta, efectúen la entrega de una parte o de la totalidad de los aportes señalados en el Compromiso de Inversión al Fondo, que (Nombre del Inversionista) deberá aportar los bienes mencionados en la relación adjunta, según aplique:

APORTES EN ESPECIE (\$ )

Los aportes en especie por valor de (\$) ) deberán ser transferidos antes del .

Igualmente, y de conformidad con lo previsto en el Reglamento en cita, me permito señalar que sí (Inversionista) no atiende oportunamente la presente Solicitud de Capital, y dicho incumplimiento no es subsanado dentro de los siete (7) días hábiles siguientes a la fecha en la cual la misma fue recibida, la Sociedad Administradora estará facultada para ejercer las acciones contempladas en el referido Reglamento.

Las palabras y expresiones usadas en la presente Solicitud de Capital mantienen los mismos significados y sentidos que las del Reglamento del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia.

---

**SANTIAGO ANTONIO URIBE LOPEZ**  
**C.C. 71.578.863 DE MEDELLÍN**  
**GERENTE**  
FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA  
**NIT.900.203.191-5**

## ANEXO 2

### COMPROMISO DE INVERSIÓN AL FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

Fecha: ()

#### DETALLES DEL INVERSIONISTA

<b>Nombre del Inversionista: Nombre del Representante Legal:</b>	
<b>Compromiso de Inversión.</b>	APORTES EN (Dinero / Especie): POR EL VALOR DE \$
<b>País, ciudad y dirección del Inversionista.</b>	
<b>Teléfono.</b>	
<b>Fax y código postal.</b>	
<b>Detalles de la Cuenta Bancaria para el pago de utilidades (retornos) y/o el reembolso de los Aportes.</b>	Banco Número de Cuenta Código Bancario
<b>Persona de contacto (datos).</b>	
<b>Nombre y datos de contacto del Representante autorizado por el Inversionista para asistir a las reuniones, recibir en su nombre utilidades y/o el reembolso de sus aportes.</b>	

1. Por medio del presente Compromiso de Inversión, el Inversionista irrevocablemente se compromete a entregar la suma y/o transferir a título de Aporte en Especie al Fondo, bajo los términos y condiciones del Reglamento del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA (el Fondo) los bienes relacionados en anexo. Igualmente, el Inversionista manifiesta que ha recibido por parte de la Sociedad Administradora copia del Reglamento.
2. Se entiende que el presente Compromiso de Inversión implica por parte del Inversionista mantener la disponibilidad de los recursos y/o bienes inmuebles para atender oportunamente las Solicitudes de Capital, y por ende, el mismo se compromete a mantener la liquidez necesaria para dar cumplimiento al presente Compromiso de Inversión.

3. Así mismo, el Inversionista acepta que en caso de incumplimiento de alguna de las Solicitudes de Capital enviadas, éste estará sujeto a las sanciones establecidas en el Reglamento en mención, renunciando a ser requerido en mora.
4. El Inversionista reconoce y acepta que el presente documento presta mérito ejecutivo, por contener una obligación clara, expresa y exigible.
5. El Inversionista reconoce y acepta transferir a título de Aporte en Especie al Fondo, los bienes inmuebles que se describen en anexo al presente Compromiso de Inversión, en las fechas y plazos allí estipulados, inmuebles que se aportarán hasta por el valor total de \$.
6. El Inversionista confirma que suscribe el presente Compromiso de Inversión basado en la información contenida en el Reglamento, bajo su propio y único riesgo.
7. El Inversionista deberá proporcionar a la Sociedad Gestora y/o a la Sociedad Administradora la información que cualquiera de éstas le solicite respecto de su identidad, ciudadanía, residencia, propiedad, status fiscal, negocios, etc, para que de esta manera las mencionadas sociedades den cumplimiento a cualquier requerimiento legal que así lo disponga. Esta información no será revelada a tercero alguno a menos que medie solicitud de una autoridad competente.
8. El Inversionista, en virtud del presente Compromiso de Inversión, reconoce, acepta, declara y garantiza que:
  - (a) Posee la capacidad financiera para asumir el riesgo económico de su Inversión, así como que cuenta con los medios adecuados para cubrir sus actuales necesidades y posibles contingencias. Igualmente, manifiesta que no tiene necesidad de liquidez alguna respecto de los montos señalados en el presente Compromiso de Inversión al Fondo.
  - (b) Posee la experiencia y diligencia en materia financiera y de negocios para evaluar los méritos y correr el riesgo económico de su Inversión.
  - (c) Se le ha dado la oportunidad de preguntar y recibir respuestas acerca de los negocios a realizarse por parte del Fondo, la condición financiera y el capital del Fondo, el contenido del Reglamento, así como respecto de otros asuntos referentes a la Inversión en el Fondo, todo lo cual se ha efectuado con la finalidad de evaluar los méritos y riesgos de su Inversión.
  - (d) Está al tanto de que su Inversión en el Fondo implica los riesgos derivados de las inversiones realizadas por el Fondo, sin embargo, ha determinado que la misma es una Inversión adecuada, pudiendo así soportar la pérdida total de dicha Inversión.
  - (e) Respecto de las consideraciones fiscales y legales de divisas y/o de otro tipo relacionadas con su Inversión, sólo se ha basado en los consejos de sus propios asesores personales.
  - (f) De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento, los Inversionistas no pueden retirarse del Fondo y los Aportes que constituyen su Inversión no pueden ser retirados ni en alguna de sus modalidades podrán ser cedidos, salvo lo previsto en tal Reglamento. Por consiguiente, reconoce, acuerda y está consciente de que tendrá que asumir el riesgo económico de su Inversión hasta la fecha de terminación del Fondo, en los términos del Reglamento en cita.

- (g) Está debidamente autorizado y calificado para ser Inversionista dentro del Fondo, y para suscribir el presente Compromiso de Inversión a través del(los) individuo(s) que suscribe(n) este Compromiso, por lo tanto, garantiza que dicha(s) persona(s) ha(n) sido debidamente autorizada(s) por él para suscribir este Compromiso de Inversión, y que una vez el mismo haya sido suscrito, su contenido se constituirá en una obligación legal (clara, expresa y exigible), válida y vinculante a su cargo, de conformidad con los términos y condiciones acordados en este documento y en el citado Reglamento.
- (h) La suscripción y entrega del presente Compromiso de Inversión, el hecho de adquirir obligaciones y la ejecución de las mismas de conformidad con el Reglamento, no se oponen o constituyen violación alguna a cualquier estipulación de algún instrumento aplicable, o de cualquier acuerdo y/o instrumento del cual el Inversionista forme parte o al cual este sometido, así como de cualquier permiso, decreto, estatuto, regla o regulación aplicable a él o a sus propiedades.
- (i) Cualquier información que suministre el Inversionista a la Sociedad Gestora y/o a la Sociedad Administradora, es cierta, correcta y completa, la cual se constituye como fundamento para todas las actuaciones que adelanten dichas sociedades en relación con el Inversionista.  
Si por algún hecho varía el contenido de la información en mención, el Inversionista estará en la obligación de informar por escrito a las sociedades en cita.
1. El presente Compromiso de Inversión, el Reglamento del Fondo y cualquier otro documento o situación jurídica relacionada con los mismos, se regirá por lo dispuesto en las leyes de la República de Colombia.
  2. Las palabras y expresiones utilizadas en el presente Compromiso de Inversión mantienen los mismos significados y sentidos que las consagradas en el Reglamento del Fondo, el cual ha debido ser analizado en detalle por el Inversionista.

Los Aportes pueden efectuarse en especie, según lo contemplado en el Reglamento y de conformidad con del artículo 3.3.2.2.3 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue y según lo contemplado en el REGLAMENTO.

El presente Compromiso de Inversión ha sido debidamente firmado el día (), del mes (), del año () y las partes firmantes declaran que han recibido copia del mismo, el cual tendrá vigencia a partir de la fecha señalada en la parte superior.

**Firmado y entregado** por **Santiago Uribe López** en nombre y representación de **FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.**

---

Representante Legal

**Firmado y entregado** por actuando en calidad de Representante Legal de

---

Director o Representante Autorizado

## ANEXO 3

### REGLAS SOBRE CONFLICTOS DE INTERÉS

#### 1. Definición.

CONFLICTOS DE INTERÉS: Para todos los efectos del REGLAMENTO se entiende por CONFLICTO DE INTERÉS la situación en la que incurre quien en desarrollo de funciones para o a favor del FONDO, o actuando como administrador del mismo, tiene la posibilidad de tomar decisiones, o incidir en la adopción de las mismas, que potencialmente beneficien o afecten el interés de: (i) la SOCIEDAD ADMINISTRADORA sus filiales o subsidiarias, su matriz o las filiales o subsidiarias de ésta, o (ii) de cualquier INVERSIONISTA de manera individual, siempre que tales intereses resulten contrarios o incompatibles con los intereses del FONDO, los INVERSIONISTAS, o los intereses de los INVERSIONISTAS entre sí. Entre otros, serán CONFLICTOS DE INTERÉS los definidos como tales de acuerdo con las normas aplicables, en particular las descritas en la Sección 2, los definidos en la Sección 5, y los identificados en la Sección 7 del presente documento.

Se entenderá que una situación de CONFLICTO DE INTERÉS 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 el interés del FONDO o de los INVERSIONISTAS, de una parte, y sus propios intereses, en forma directa o indirecta, de la otra.

El GERENTE, los directores (entendidos como el director financiero, director de desarrollo, director legal, director de inversiones y director de gestión inmobiliaria), los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES y los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA (en conjunto los "REPRESENTANTES DEL FONDO") deben actuar con integridad y honestidad, en cumplimiento de las leyes aplicables y teniendo en cuenta que su conducta tendrá efectos en la reputación del FONDO. Los REPRESENTANTES DEL FONDO deberán abstenerse de llevar a cabo cualquier acción o evitar omitir cualquier acción que en la que en forma aparente o real se dé preferencia a sus intereses sobre los intereses del FONDO y los INVERSIONISTAS.

LOS REPRESENTANTES DEL FONDO deben además abstenerse de realizar actos u omisiones que perjudique a los INVERSIONISTAS.

En todo caso los REPRESENTANTES DEL FONDO procurarán proteger los activos del FONDO y procurarán que se haga un uso adecuado de los mismos. Dichos activos incluyen la información confidencial, fondos, equipos, inmuebles, productos, así como en general los recursos del FONDO, los cuales deben ser utilizados exclusivamente para el desarrollo de los objetivos del FONDO.

LOS REPRESENTANTES DEL FONDO destinarán el tiempo necesario para desarrollar las actividades relacionadas con el FONDO.

#### 2. Situaciones que podrían dar lugar a un CONFLICTO DE INTERÉS

Los CONFLICTOS DE INTERÉS pueden ocurrir cuando los intereses de una persona, incluida la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, su matriz o las filiales o subsidiarias de su matriz o cualquiera de los REPRESENTANTES DEL FONDO, interfieren o tienen la apariencia de que pueden interferir con los intereses del FONDO o de sus INVERSIONISTAS. Por ejemplo, en aquellos eventos en que las actividades o intereses de las personas indicadas (i) influyen o aparentan influir en el juicio de un REPRESENTANTE DEL FONDO cuando actúa respecto del FONDO, (ii) resultan en competencia

de un REPRESENTANTE DEL FONDO respecto del FONDO o resultan en la pérdida o aparente pérdida de oportunidades de negocio para el FONDO, (iii) resultan en la recepción de beneficios indebidos por un REPRESENTANTE DEL FONDO con ocasión de su calidad de REPRESENTANTE DEL FONDO, (iv) disminuyen la eficiencia, efectividad u objetividad del REPRESENTANTE DEL FONDO en cumplimiento de sus funciones respecto del FONDO, o (v) pueden resultar en daño real o aparente a la reputación del FONDO incluido su good will.

También se pueden presentar CONFLICTOS DE INTERÉS derivados de los intereses o actividades de los cónyuges, compañeros permanentes, o personas con las que tengan relación de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil de los REPRESENTANTES DEL FONDO.

Sin perjuicio de las distintas situaciones establecidas en la legislación y normatividad aplicables a los FONDOS DE CAPITAL PRIVADO, los siguientes hechos pueden resultar en situaciones generadoras de CONFLICTOS DE INTERÉS por parte de las personas sujetas al régimen de CONFLICTOS DE INTERÉS:

- Transacciones con (i) la SOCIEDAD ADMINISTRADORA sus filiales o subsidiarias, su matriz o las filiales o subsidiarias de ésta, o (ii) de cualquier INVERSIONISTA de manera individual siempre que tales intereses del INVERSIONISTA correspondiente resulten contrarios o incompatibles con los intereses del FONDO, los INVERSIONISTAS, o los intereses de los INVERSIONISTAS entre sí
- Situaciones de coinversión
- Adjudicación o direccionamiento de oportunidades de inversión
- Selección de proveedores de servicios para el FONDO
- Inversión por el FONDO en propiedades de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, su matriz o las filiales o subsidiarias de su matriz.

En caso de presentarse una situación de CONFLICTOS DE INTERÉS, para efectos de su adecuada prevención, revelación y administración, el FONDO y la SOCIEDAD ADMINISTRADORA darán aplicación a los principios, reglas y procedimientos que se establecen en este anexo.

### 3. Marco Normativo

Existen disposiciones legales orientadas a propender porque en el desarrollo de sus actividades la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, en su calidad de institución financiera, observe adecuadas condiciones de seguridad y transparencia frente a sus clientes y usuarios, absteniéndose de realizar cualquier operación que dé lugar a CONFLICTOS DE INTERÉS. En este marco se destacan las siguientes normas:

<b>NORMAS</b>	
Constitución Política de Colombia	De acuerdo con el artículo 78 de la Constitución Política el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público, está sujeta a reglamentación legal y son responsables quienes los produzcan o comercialicen inadecuadamente frente a los usuarios o consumidores.

<b>NORMAS</b>	
Congreso de la Republica	<p>La Ley 35 de 1993 en el literal d) del artículo 1°, dispone que las operaciones de las entidades que participen en actividades financiera, aseguradora, del mercado de valores y demás relacionadas con el manejo, aprovechamiento e inversión de los recursos captados del público, deben realizarse en adecuadas condiciones de seguridad y transparencia.</p>
Estatuto Orgánico del Sistema Financiero	<p>Artículo 98 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (adicionado por el Artículo 26 Ley 795 de 2003):</p> <p>6. CONFLICTOS DE INTERÉS. Dentro del giro de los negocios de las entidades vigiladas por la Superintendencia Bancaria (hoy SFC), los directores, representantes legales, revisores fiscales y en general todo funcionario con acceso a información privilegiada tiene el deber legal de abstenerse de realizar cualquier operación que de lugar a CONFLICTOS DE INTERÉS.</p> <p>La SFC impondrá las sanciones a que haya lugar cuando se realicen operaciones que den lugar a CONFLICTOS DE INTERÉS, de conformidad con el régimen general sancionatorio de su competencia. Así mismo, podrá establecer mecanismos a través de los cuales se subsane la situación de CONFLICTO DE INTERÉS, si a ello hubiere lugar. Adicionalmente, la SFC podrá calificar de manera general y previa la existencia de tales conflictos respecto de cualquier institución vigilada.</p>
Ministerio de Hacienda y Crédito Público	<p>DECRETO 1984 DE 2018 incorporado en el DECRETO 2555</p> <p>Artículo 3.3.1.1.5. <i>Prevención y administración de conflictos de interés.</i> Las sociedades administradoras de fondos de capital privado o el gestor profesional, en caso de existir, deberán establecer en sus normas de gobierno corporativo, las políticas y los mecanismos idóneos que les permitan identificar, prevenir y administrar los posibles conflictos de interés en los que puedan incurrir cualquiera de sus funcionarios, la sociedad administradora o el Gestor Profesional en caso de existir.</p> <p>3.3.5.1.2. Situaciones de conflictos de interés.</p>
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.	<p>Código de Ética y Conducta del Grupo Bancolombia</p> <p>Conflictos interés en las compañías que administran fondos de inversión colectiva, incluidos los fondos de capital privado (en adelante “Fondos”) (...)</p> <p>Lineamientos y pautas de conducta para fondos de capital privado.</p>

#### **4. Gestión de CONFLICTOS DE INTERÉS por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA, gestiona las situaciones potencialmente generadoras de CONFLICTOS DE INTERÉS dentro de la dinámica de administración de los FONDOS DE CAPITAL PRIVADO, de conformidad con la normatividad aplicable, el código de buen gobierno corporativo, el código de conducta para la administración de fondos y las reglas especiales establecidas en el REGLAMENTO y este anexo. En este sentido, monitorear tales situaciones conforme a los principios de transparencia, información, integridad y prevalencia de los intereses de los INVERSIONISTAS.

El DECRETO 2555 permite la administración de los eventuales CONFLICTOS DE INTERÉS, de modo que desde una concepción amplia pueda preverse y administrarse la ocurrencia del conflicto, mediante la aplicación de criterios o mecanismos objetivos y adecuados, tales como, revelación, autorización, requisitos, condiciones de mercado o factores de proporcionalidad.

En este sentido, para efectos de la administración de los potenciales CONFLICTOS DE INTERÉS que se puedan presentar en desarrollo de sus funciones como SOCIEDAD ADMINISTRADORA y en general en el desarrollo del FONDO, se ha decidido que cada vez que se presente cualquier situación que potencial o aparentemente pueda generar un CONFLICTO DE INTERÉS, la misma se someterá a consideración del COMITÉ DE VIGILANCIA, de acuerdo con el procedimiento que se establece en el numeral 8 de este anexo.

En caso de presentarse un CONFLICTO DE INTERÉS en relación con el FONDO, o las actuaciones de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, se aplicará en primer lugar lo establecido en este anexo al REGLAMENTO y de no estar previsto se aplicará lo establecido en el código de buen gobierno corporativo y el código de conducta en la administración de FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA, en ese orden.

#### **5. Situaciones generadoras de CONFLICTOS DE INTERÉS determinadas por norma legal**

De conformidad con el artículo 3.3.5.1. 2 del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, las situaciones generadoras de CONFLICTOS DE INTERÉS previstas en dicha norma deben ser administradas y reveladas por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.

#### **6. Principios generales en la resolución y prevención de CONFLICTOS DE INTERÉS por la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.**

Con el objetivo de prevenir y resolver las potenciales situaciones que puedan generar CONFLICTOS DE INTERÉS, y sin perjuicio de las reglas específicas establecidas en este anexo, la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, al celebrar cualquier tipo de operación o contrato para el FONDO o con los recursos del FONDO, con su matriz, las subordinadas de ésta o las subordinadas de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA aplicará los siguientes principios generales:

- a) que los términos de la operación o contrato, incluyendo la remuneración o contraprestación que sería pagada o recibida, sean justos y razonables en términos de mercado;
- (a) que la operación o contrato sea consistente con los intereses del FONDO y con el REGLAMENTO;
- (b) que la operación o contrato se celebre en términos comerciales y como si fuera entre partes no relacionadas (incluyendo el precio, el alcance y la calidad de los servicios).
- (c) que la operación sea aprobada por el COMITÉ DE VIGILANCIA.

## **7. Prevención y administración de potenciales CONFLICTOS DE INTERÉS en el FONDO**

### **7.1. Por parte de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA.**

Situaciones potencialmente generadoras de CONFLICTOS DE INTERÉS pueden presentarse durante la administración del FONDO por parte de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA cuando se enfrenten alternativas de conducta con relación a intereses de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, su matriz o las filiales o subsidiarias de ésta, de modo que deben ser identificadas y conjurado el conflicto previamente.

Se entiende que mecanismos o vehículos donde actúan concomitantemente la matriz y la filial o subsidiarias del mismo grupo (v.gr. la SOCIEDAD ADMINISTRADORA como sociedad administradora de un fondo de capital privado, y la matriz como inversionista o arrendataria), autorizados por el marco legal vigente, es una relación que no califica de manera general como CONFLICTO DE INTERÉS, y lo que procede es el análisis de las condiciones particulares de su ejecución.

Sin perjuicio de otras situaciones específicas que identifique la SOCIEDAD ADMINISTRADORA o el GERENTE con ocasión de la administración del FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA, se revelan los siguientes eventos que podrían dar lugar a situaciones potencialmente generadoras de CONFLICTOS DE INTERÉS, y la forma de prevenirlos.

7.1.1. En adelante, cuando BANCOLOMBIA y sus filiales actúen como APORTANTES EN ESPECIE, se deberán obtener avalúos que deberán ser verificados y aprobados por el COMITÉ DE INVERSIONES y el COMITÉ DE VIGILANCIA previamente a su aceptación. Los APORTES EN ESPECIE se harán en igualdad de condiciones de mercado que los demás APORTES.

El COMITÉ DE INVERSIONES analizará y aprobará los avalúos elaborados por el AVALUADOR DE LOS INMUEBLES en el evento previsto en la letra (p) de la cláusula 10.4 del REGLAMENTO.

7.1.2 El potencial riesgo de CONFLICTOS DE INTERÉS asociado con la recompra de VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA por parte del FONDO se elimina en la medida en que estas operaciones sólo las podrá realizar la SOCIEDAD ADMINISTRADORA a través de sistemas transaccionales de mercado en los cuales no es posible conocer de antemano a la contraparte. Adicionalmente estas operaciones se realizan exclusivamente a través del FORMADOR DE LIQUIDEZ y no deberán ser objeto de preacuerdo con el INVERSIONISTA vendedor.

7.1.3 En la contratación de las pólizas de seguro del FONDO, en el evento de proponer la contratación con un INVERSIONISTA o con una matriz y la filial o subsidiarias del grupo de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, se deberá conocer las condiciones de aseguramiento con similares características que ofrezca otra compañía de seguros vigilada por la SFC que permita la selección con criterio objetivo y en condiciones de mercado.

7.1.4 En el evento de adquisición o enajenación de un ACTIVO del FONDO de o a un INVERSIONISTA cualquiera que sea, se seguirá el procedimiento que para la venta prevé el REGLAMENTO en la Cláusula 3.5.3. Adicionalmente, se acudirá al procedimiento establecido en el numeral 7 del presente anexo.

Lo anterior sin perjuicio de la aprobación que corresponda al COMITÉ DE INVERSIONES en los términos de literal k. de la Cláusula 10.4 del REGLAMENTO, cuando a ello haya lugar. En todo caso se requerirá de un avalúo por un AVALUADOR DE LOS INMUEBLES no relacionado con el

correspondiente INVERSIONISTA y la transacción deberá hacerse por el valor que indique dicho avalúo.

7.1. 5 Las condiciones económicas o de remuneración a cargo del FONDO en contratos en que sea parte BANCOLOMBIA S.A., matriz de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA, y/o las filiales o subsidiarias de estas entidades se realizarán siempre en condiciones de mercado y se pondrán en conocimiento del COMITÉ DE VIGILANCIA de manera previa a su realización para que éste las conozca, evalúe y se dará aplicación al procedimiento establecido en el numeral 7.

7.1.6 Cuando se trate de inversión en PROYECTOS de construcción y de infraestructura en que participe algún INVERSIONISTA, el GERENTE evaluará la condición o relevancia de dicha participación y en todo caso, se pondrán en conocimiento del COMITÉ DE VIGILANCIA de manera previa para que éste las conozca, evalúe y resuelva y se dará aplicación al procedimiento establecido en el numeral 7.

7.1.7 En el evento de presentarse situaciones que económica o jurídicamente deban ser reclamadas a BANCOLOMBIA y /o sus subsidiarias o filiales, o a cualquier INVERSIONISTA, tal como un eventual incumplimiento de sus obligaciones derivadas de alguna relación contractual con EL FONDO, el GERENTE informará al COMITÉ DE INVERSIONES y al COMITÉ DE VIGILANCIA la circunstancia de que se trate y las medidas proyectadas para superarla, con el fin de contar con sus criterios y conceptos.

## **7.2. Por parte de los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES**

Los miembros del COMITÉ DE INVERSIONES, quienes podrían verse ante un posible CONFLICTO DE INTERÉS, deben abstenerse de participar en la discusión y toma de decisiones en relación con el asunto en particular o informar al COMITÉ DE VIGILANCIA de esta circunstancia, el cual se reunirá para determinar si existe un CONFLICTO DE INTERÉS y de ser así, establecer los mecanismos necesarios para gestionar o resolver el asunto en cuestión.

En caso de que el GERENTE o cualquier miembro del COMITÉ DE INVERSIONES tenga conocimiento de que otro miembro del COMITÉ DE INVERSIONES podría encontrarse ante un potencial CONFLICTO DE INTERÉS, dicho miembro informará al COMITÉ DE VIGILANCIA.

El COMITÉ DE VIGILANCIA será responsable de determinar los mecanismos que se implementarán para manejar y resolver dicho CONFLICTO DE INTERÉS.

## **7.3. Los INVERSIONISTAS vinculados al FONDO**

Con respecto a los INVERSIONISTAS que realizan compras, ventas o aportes en especie con respecto al FONDO, se realizará por lo menos un avalúo por parte de expertos externos que no tengan ninguna relación con los INVERSIONISTAS, los miembros de su alta gerencia, sus órganos rectores, así como sus empleados, con el propósito de poder determinar el precio de mercado para el cual se pueden recibir dichos activos o bienes.

Sin perjuicio de las facultades y atribuciones que tenga el COMITÉ DE INVERSIONES, antes de recibir los bienes o activos que constituyen el APORTE EN ESPECIE por parte del INVERSIONISTA, el COMITÉ DE VIGILANCIA debe dar su opinión al respecto. Por lo tanto, este mismo comité se encargará de garantizar el estricto cumplimiento con todos los mecanismos estipulados en el presente documento para el manejo de los CONFLICTOS DE INTERÉS que pudieran surgir.

## **8.Procedimiento**

Cualquiera de las situaciones de CONFLICTO DE INTERÉS, que se enumeren o se describen anteriormente, o aquellas que cualquier REPRESENTANTE DEL FONDO o cualquier funcionario de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA que tenga funciones respecto del FONDO, considere que pueden llegar a dar lugar a posibles CONFLICTOS DE INTERÉS deberán ser puestas en conocimiento del COMITÉ DE VIGILANCIA, para que éste conozca evalúe y resuelva, como un mecanismo básico para enfrentarlas, administrarlas y superarlas oportunamente.

LOS REPRESENTANTES DEL FONDO se abstendrán de participar en el proceso de toma de decisiones respecto de la situación que dé lugar al CONFLICTO DE INTERÉS o se sujetarán a lo que resuelva el COMITÉ DE VIGILANCIA.

Si un miembro del COMITÉ DE INVERSIONES considera que cualquiera otro de los miembros está en situación de CONFLICTO DE INTERÉS, deberá poner dicha situación en conocimiento del COMITÉ DE VIGILANCIA quien decidirá en forma vinculante para el COMITÉ DE INVERSIONES la forma como se debe manejar y resolver el correspondiente CONFLICTO DE INTERÉS.

En cualquier caso, cada miembro del COMITÉ DE INVERSIONES deberá suscribir, un documento en el que ponga de presente la existencia de situaciones generadoras de CONFLICTOS DE INTERÉS en las reuniones de las cuales participó y deberá presentarlo al COMITÉ DE VIGILANCIA.

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA actuará de conformidad con lo dispuesto por el COMITÉ DE VIGILANCIA para enfrentar, administrar y resolver, según corresponda, los potenciales CONFLICTOS DE INTERÉS.

Para asegurar objetividad e independencia, el miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA que presente algún vínculo con la entidad o persona cuyos intereses están presentes en la situación a considerar, deberá declararse impedida para participar en la evaluación y decisión, la cual se adelantará sin su presencia, por los restantes miembros.

### **Artículo 2. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN**

La SOCIEDAD ADMINISTRADORA y los REPRESENTANTES DEL FONDO tratarán como confidencial toda la información, documentos, incluidos documentos de soporte y datos específicos, de propiedad del FONDO, sus INVERSIONISTAS, clientes y cualesquiera otros consumidores financieros, proveedores de bienes o servicios, administradores y órganos o comités y cualquier otra información que no sea pública. La misma puede incluir pero no se limita a la información financiera y privilegiada desarrollada o de propiedad del FONDO, que le pueda dar ventaja respecto de competidores o que podría resultar perjudicial para el FONDO o para ciertos terceros, si fuere divulgada. En ese sentido, los REPRESENTANTES DEL FONDO se abstendrán de:

- Utilizar la información confidencial para cualquier propósito distinto del beneficio del FONDO y sus INVERSIONISTAS.
- Divulgar la información fuera del FONDO, salvo que sea expresamente autorizada por el GERENTE en los términos de la ley o el REGLAMENTO, y a quienes en virtud de las funciones que desempeñen respecto del FONDO, necesiten acceso a dicha información. Si fuere divulgada por error a un destinatario no permitido, dicho hecho deberá ser reportado al GERENTE o al COMITÉ DE VIGILANCIA según corresponda, quienes a su vez tomarán las medidas correctivas correspondientes.
- Revelar la información al interior del FONDO, salvo en los casos de aquellos funcionarios que necesiten conocer o utilizar la información.

Para efectos del presente documento, se considera información privilegiada aquella que está sujeta a reserva, la que no ha sido dada a conocer al público existiendo deber para ello y aquella de carácter concreto que no ha sido dada a conocer al público y que de haberlo sido la habría tenido en cuenta la SOCIEDAD ADMINISTRADORA para tomar decisiones en relación con la administración del FONDO.

Cada REPRESENTANTE DEL FONDO debe notificar de inmediato a su superior o al asesor jurídico del FONDO en caso de que tenga conocimiento de una divulgación inapropiada de la información confidencial, ya sea en forma intencional o no intencional.

En el evento que sea necesario compartir o dar a conocer información confidencial por parte de los INVERSIONISTAS, o de los órganos rectores del FONDO y/o por parte de la SOCIEDAD ADMINISTRADORA a terceros, como por ejemplo: asesores, consultores, banqueros de inversión, etc., será obligatorio suscribir un acuerdo de confidencialidad con dicha parte, y se establecerán las normas de conducta que regirán los aspectos relacionados con los CONFLICTOS DE INTERÉS y el acceso a la información confidencial y privilegiada así como a los mecanismos para evitar el uso no autorizado de dicha información.