skandia

REGLAMENTO

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR-I

SKANDIA FIDUCIARIA S.A.
APROBADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
APROBADO JD 26 DE SEPTIEMBRE DEL 2024

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO II. POLÍTICA DE INVERSIÓN

CAPÍTULO III. MECANISMOS DE ADMINISTRACIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL

CAPÍTULO IV. VINCULACIÓN, APORTES Y REDENCIONES

CAPÍTULO V. VALORACIÓN._____

CAPÍTULO VI. GASTOS.

CAPÍTULO VII. DE LOS INVERSIONISTAS

CAPÍTULO VIII. DEL CUSTODIO DE VALORES

CAPÍTULO IX. DISTRIBUCIÓN

CAPÍTULO X. REVELACIÓN DE INFORMACIÓN

CAPÍTULO XI. LIQUIDACIÓN

CAPÍTULO XII. FUSIÓN Y CESIÓN DEL FONDO

CAPÍTULO XIII. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

REGLAMENTO
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR-I

Por medio del presente Reglamento, documento obligatorio para la vinculación de Inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar-I (en adelante el Fondo o FIC), se establecen los principios y normas bajo los cuales se regirá el funcionamiento del mismo y la relación que surge entre la Sociedad Administradora y los Inversionistas con ocasión del aporte efectivo de recursos al Fondo. Este Reglamento se regirá por lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2010, y por lo establecido en la Circular Básica Jurídica (CBJ), o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.

Capítulo I. Aspectos Generales

1. Definiciones.

Inversiones. Las constituyen los diferentes valores, participaciones en fondos o portafolios u otros activos que conforman el portafolio del Fondo.

Inversionistas. Corresponde a las personas naturales o jurídicas, o cualquier vehículo legal facultado para invertir en un fondo de inversión colectiva, que por cumplir las condiciones mencionadas en este Reglamento, pueden vincularse al Fondo en forma directa o por medio de una cuenta ómnibus.

Ordenante: El Inversionista podrá nominar personas para que tengan facultades en el manejo de su vinculación al Fondo y la relación con éste y con la Sociedad Administradora derivada de tal vinculación. Lo anterior de acuerdo con las instrucciones provistas por el Inversionista e informadas a la Sociedad Administradora.

Prospecto. Corresponde al documento mediante el cual la Sociedad Administradora comercializará el Fondo entre los Inversionistas.

Reglamento. Corresponde al presente documento, el cual deberá ponerse a disposición de los Inversionistas, y que regula las relaciones entre la Sociedad Administradora y los Inversionistas, así como las condiciones de administración del Fondo.

Sociedad Administradora. Tiene esta calidad Skandia Fiduciaria S.A., entidad constituida por medio de Escritura Pública No. 3384 del 8 de noviembre de 1978, otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para operar como sociedad fiduciaria, mediante Resolución 6171 del 19 de octubre de 1979, con domicilio principal en Bogotá D.C. En adelante la Sociedad Administradora o la Administradora.

Sociedad Depositaria o Custodio. Entidad legalmente habilitada en Colombia para actuar como Custodio o depositario de los valores u otros activos que integran el portafolio del Fondo. Así mismo tendrán dicha calidad las entidades autorizadas para actuar como tal respecto de los valores u otros activos del Fondo, de emisores del exterior o de nacionales que permanezcan en el extranjero.

Superintendencia Financiera de Colombia. Organismo de carácter técnico que ejerce las funciones de supervisión, vigilancia y control sobre las sociedades fiduciarias y, en especial, sobre la actividad de administración del Fondo. En adelante SFC o Superintendencia Financiera de Colombia.

Tipos de participación: El Fondo tendrá diferentes tipos de participaciones creadas de conformidad con los tipos de Inversionistas que se vinculen al Fondo. Sin perjuicio de la aplicación del principio de trato equitativo a los Inversionistas que se encuentren en las mismas condiciones objetivas, cada tipo de participación podrá otorgar derechos y obligaciones diferentes a los Inversionistas que las adquieran, en aspectos tales como el monto de las comisiones de administración a. A su vez cada tipo de participación dará lugar a un valor de unidad independiente.

Vinculados. De conformidad con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue, se entiende por vinculado:

1. El o los accionistas o beneficiarios reales del diez por ciento (10%) o más de la participación accionaria de la Sociedad Administradora.
2. Las personas jurídicas en las cuales, la Sociedad Administradora sea beneficiaria real del diez por ciento (10%) o más de la participación societaria.
3. La matriz de la Sociedad Administradora y sus filiales y subordinadas.
4. Los administradores de la Sociedad Administradora, de su matriz y de las filiales o subordinadas de ésta.

1.2 Denominación y Naturaleza del Fondo.

El Fondo que se regula por este Reglamento se denominará "Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar-I", el cual tendrá las siguientes características principales:

a. Es un Fondo de Inversión Colectiva de naturaleza inmobiliaria, en la medida en que de acuerdo con lo consagrado en el artículo 3.5.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, su política de inversión deberá prever una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) del Fondo en bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios,; en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria; en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, o, en participaciones en fondos de inversión colectiva inmobiliarios del exterior que tengan características análogas a las previstas para los fondos de inversión colectiva inmobiliarios y en general en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2. del

Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

b. Es un Fondo de Inversión Colectiva de naturaleza cerrada, en la medida en que de acuerdo con lo consagrado en el artículo 3.1.1.2.4 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan, la Sociedad Administradora de fondos de inversión colectiva únicamente está obligada a redimir las participaciones de los Inversionistas al final del plazo previsto para la duración del fondo de inversión colectiva. En consecuencia, salvo por los eventos previstos en el presente Reglamento, no habrá lugar a retiros antes de la liquidación del Fondo.

1.3 Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora es Skandia Fiduciaria S.A., entidad constituida por medio de Escritura Pública No. 3384 del 8 de noviembre de 1978, otorgada en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para operar como sociedad fiduciaria, mediante Resolución 6171 del 19 de octubre de 1979, con domicilio principal en Bogotá D.C.

1.4 Familia de Fondos del Fondo de Inversión Colectiva

El Fondo forma parte de la Familia de Fondos de Inversión Colectiva, identificada como Familia de Fondos de Inversión Colectiva Skandia Inmobiliarios.

1.5 Duración.

El Fondo tendrá una duración de veinticinco (25) años, contados a partir del momento en que inició formalmente operaciones el Fondo (antes el Compartimento Comprar para Arrendar-I de la Cartera Colectiva Cerrada con Compartimentos Old Mutual Inmobiliaria). Este término se podrá prorrogar, actualizando esta condición en el Reglamento.

1.6 Sede.

El Fondo tendrá como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Administradora que en la actualidad se encuentran en la AV. 19 No. 109 A - 30 de la ciudad de Bogotá D.C. En dicha dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo; además en este lugar se procesará la información sobre recibo y entrega de los recursos, de conformidad con las reglas establecidas en la Cláusula 4.1 (Vinculación) del Capítulo IV del presente Reglamento. No obstante, también se podrá procesar la información sobre recibo y entrega de recursos al Fondo en las sucursales de la Sociedad Administradora o en las oficinas de las entidades con las que la Sociedad Administradora haya suscrito contratos de corresponsalía o uso de red de oficinas o equivalentes, casos en los cuales la responsabilidad será exclusiva de la Sociedad Administradora. La Sociedad Administradora revelará y mantendrá actualizada a través de su sitio web www.skandia.com.co la información de los contratos de corresponsalía o uso de red de oficinas o equivalentes, y las sucursales en las que se prestará atención al público.

1.7 Duración de la inversión en el Fondo

El Fondo por ser de naturaleza cerrada, permite que los Inversionistas entreguen recursos según las condiciones establecidas en este Reglamento y rediman su participación al final del plazo previsto para la duración del fondo de inversión colectiva. En consecuencia, salvo por los eventos previstos en el presente Reglamento, no habrá lugar a retiros antes de la liquidación del Fondo.

1.8 Patrimonio independiente y separado.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 3.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue, los activos que formen parte del Fondo constituyen un patrimonio independiente y separado de los activos propios de la Sociedad Administradora y de aquellos que esta administre en virtud de otros negocios. Estos activos serán destinados exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en el presente Reglamento y al pago de las obligaciones que se contraigan con respaldo y por cuenta del Fondo, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le asiste a la Sociedad Administradora por la gestión y el manejo de los recursos.

En consecuencia, los activos del Fondo no hacen parte de los de la Sociedad Administradora, no constituyen prenda general de los acreedores de esta y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la Sociedad Administradora.

En todo caso, cuando la Sociedad Administradora actúe por cuenta del Fondo se considerará que compromete únicamente los recursos del respectivo Fondo.

1.9 Cobertura.

La Sociedad Administradora se encuentra cubierta por una póliza de seguro, que estará vigente durante toda la existencia del Fondo, cuyas coberturas, vigencia y sociedad aseguradora podrán ser consultadas por los Inversionistas en el sitio web www.skandia.com.co, dentro del Portal de Clientes. Esta póliza amparará los riesgos señalados en el Artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue.

1.10 Mecanismos de información

Serán los establecidos en el capítulo X del presente Reglamento.

1.11 Monto mínimo de participaciones.

El Fondo deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a treinta y nueve mil quinientos (39.500) Unidades de Valor Tributario (UVT) vigentes de acuerdo con el Artículo 3.1.1.3.5 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue.

1.12 Límites a la participación.

Durante la vigencia del Fondo, un solo inversionista no podrá mantener directa o indirectamente a través de una cuenta ómnibus, una participación que exceda del sesenta por ciento (60%) del valor del patrimonio del Fondo.

1.13 Periodo para la Recepción de Recursos.

Los recursos en el Fondo se recibirán atendiendo las siguientes reglas:

1.13.1. Compromisos de Capital: Cuando la Sociedad Administradora identifique una necesidad de aportes en el Fondo, sea para cubrir ciertos gastos o para una oportunidad de inversión de este Fondo, (i) le asignará un nombre y un número de orden a esa oportunidad; (ii) determinará el capital, que con fundamento en los avalúos referidos en la cláusula 5.3.2 del Reglamento del Fondo y/o según el valor acordado con la contraparte, requerirá para hacer esa inversión; (iii) Definirá el lapso de tiempo en el que necesitará el monto requerido, estableciendo una fecha inicial y una fecha final; (iv) con base en lo anterior le ofrecerá a los Inversionistas del Fondo la posibilidad de hacer compromisos de capital, para que tales Inversionistas tengan la posibilidad de formalizarlos de manera preferente, de manera proporcional o inferior a su participación en el Fondo a la fecha en que se haga el ofrecimiento de suscribir compromisos de capital. (v) Si alguno de los Inversionistas a los cuales se le formule la oferta no la acepta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ésta, o la acepta parcialmente, tal posibilidad o el remanente se le ofrecerá a los Inversionistas que aceptaron tal oferta los cuales podrán suscribir dichos compromisos de capital; (vi) Si pasados cinco (5) días hábiles los Inversionistas del Fondo no han formulado compromisos de capital por el total del valor requerido, se podrá ofrecer a terceros la posibilidad de suscribirlos; y,
(vii) En caso de no obtener compromisos de capital de terceros, el Fondo podrá optar por contraer créditos en los términos y condiciones de este Reglamento para efectuar las inversiones respectivas.

Los Compromisos de capital representan el compromiso incondicional de hacer los aportes por el monto incluido en el compromiso ya sea en dinero o en especie, en el caso del aporte en especie, la especie debe ser aprobada por el comité de inversiones Inmobiliarias del fondo. Los compromisos de capital se harán mediante la suscripción por los Inversionistas, del Anexo A del presente Reglamento.

Durante el tiempo que haya Compromisos de capital para los cuales aún esté vigente el plazo para hacer el o los correspondientes llamados de capital, el Inversionista o los Inversionistas que suscribieron tales Compromisos de capital no podrán negociar sus participaciones en el Fondo.

El compromiso de capital por cada tercero inversionista de los mencionados en el literal vi) anterior, no podrá ser inferior a un millón de pesos m/Cte. ($1.000.000.oo).

En los eventos planteados en los numerales (v) y (vi), si existe sobre oferta de Inversionistas o terceros inversionistas, según sea el caso, el Compromiso de Capital o sus remanentes serán distribuidos entre los Inversionistas o terceros inversionistas a prorrata del valor ofrecido por éstos.

Parágrafo Primero: En ningún caso se podrán hacer prorrateos sobre Compromisos de Capital en especie, es decir, en caso de existir prorrateos de acuerdo con los eventos planteados en los numerales (v) y (vi), si hay un Compromiso de Capital en especie en esas instancias, el mismo no se podrá aceptar y será anulado en este evento.

Parágrafo Segundo: En el evento que un Inversionista del Fondo tenga la intención de realizar un aporte en especie y el valor de ese aporte representa un monto igual o menor al valor del derecho preferencial que le corresponde al Inversionista según su participación en el Fondo y el valor del Llamado de Capital, el Inversionista podrá hacer el Compromiso de Capital según lo señalado en el numeral (iv), sin embargo, si el monto del aporte en especie que el inversionista pretende comprometer es mayor al de su derecho preferencial, el inversionista solo podrá hacer el Compromiso de Capital en el evento planteado en el numeral (vi), debido a que no se pueden hacer Compromisos de Capital parciales, fraccionados o prorrateados, cuando se trate de aportes en especie.

1.13.2. Llamados de Capital: Con fundamento en el compromiso de capital que hayan suscrito los Inversionistas del Fondo, y de acuerdo con las salvedades planteadas en el numeral anterior, la Sociedad Administradora les hará llamados de capital, sin exceder por Inversionista el capital al que cada uno se haya comprometido, dentro de las fechas determinadas como inicial y final en cada compromiso. Los llamados de capital deberán ser pagados, entregados y/o aportados por los Inversionistas a la Sociedad Administradora dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha en que se les comunique el llamado respectivo en horario normal bancario en las oficinas de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia con las que se haya celebrado contratos de recaudo o en las oficinas de Skandia Fiduciaria S.A., según sea el caso.

Si un Inversionista que ha suscrito un compromiso de capital incumple cualquiera de los llamados de capital que correspondan a tal compromiso, el incumplimiento se penalizará de la forma establecida en el siguiente numeral.

Los llamados de capital se harán por la Sociedad Administradora mediante el diligenciamiento y envío del Anexo B del presente Reglamento.

1.13.3. Penalización por incumplimiento llamados de capital: El no desembolso o aporte total o el desembolso parcial de uno o varios de los llamados de capital dentro de los términos establecidos en el o los llamados de capital respectivos, implicará que la participación del Inversionista incumplido en el Fondo se diluirá en la proporción pertinente al valor del o los llamados de capital no desembolsados/aportados o al saldo no desembolsado en el evento de un pago parcial; adicionalmente el Inversionista incumplido perderá el derecho de preferencia para posteriores compromisos de capital.

En caso que no se cumpla con el pago de los llamados de capital dentro del término, el Inversionista incumplido por voluntad propia deberá entregar el porcentaje de las Unidades de Participación que tuviese en la fecha de incumplimiento cuyo valor sea equivalente al pago incumplido, sin necesidad de que medie requerimiento judicial o extra judicial alguno.

En cualquier caso, los Inversionistas que hayan realizado un compromiso de capital asociado a la misma necesidad de liquidez u oportunidad de inversión del llamado de capital cuyo pago/aporte no hizo el Inversionista incumplido podrán cubrir voluntariamente el pago correspondiente al Inversionista incumplido.

En cuanto a los perjuicios causados al Fondo por los no desembolsos/aportes, la Sociedad Administradora y/o el Fondo iniciarán los procesos civiles y/o penales pertinentes con el objetivo de que el Inversionista incumplido responda integralmente por los perjuicios causados, incluyendo aquellos asociados a la imposibilidad de perfeccionar una inversión por incumplimiento en el pago de compromisos u obligaciones. Para cubrir el monto de los llamados de capital no desembolsados la Sociedad Administradora podrá elegir entre contraer créditos en los términos y condiciones de este Reglamento para efectuar las inversiones respectivas o aplicar el procedimiento establecido en la cláusula 1.13.1. del Reglamento del Fondo salvo lo señalado en el literal ii) de dicha cláusula, o utilizar una combinación de las dos alternativas.

1.13.4. Simultaneidad de Compromisos y llamados de capital. En el tiempo de vigencia o plazo del Fondo podrán estar corriendo simultáneamente varios Compromisos y llamados de capital.

Capítulo II. Política de Inversión

2.1. Objetivo de inversión y perfil de riesgo.

Este Fondo tiene como objetivo principal el de invertir sus recursos en la compra de bienes inmuebles que puedan originar un buen nivel de cánones de arrendamiento y cuenten además con un buen potencial de variación de sus precios.

Por lo anterior su política de inversión está orientada a la adquisición de inmuebles que cuente con contrato de arrendamiento vigente o de inmuebles desocupados pero que ofrezcan una potencialidad de generar ingresos derivados del arrendamiento u otro tipo de explotación económica similar sobre los mismos, o en proyectos de construcción que cuenten con un potencial importante de generación futura de cánones de arrendamiento.

Por estar dentro de los objetivos del Fondo, éste podrá celebrar con terceros contratos de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad.

La estrategia de este Fondo se centrará en especializarse en identificar inmuebles (construidos) o en proyectos de construcción, con posibilidad de generar utilidades dada la valorización y flujos de renta atractivos dada la relación con el precio de compra y podrá concentrarse en inmuebles construidos o en proyectos de construcción de acuerdo con la situación del mercado inmobiliario y las recomendaciones y aprobaciones dadas por el Comité de Inversiones Inmobiliarias.

Se considera que el Fondo tendrá un riesgo moderado, puesto que, al concentrar sus inversiones en bienes inmuebles arrendados o con destino renta, la rentabilidad depende de los cánones de arriendo y valorización, de la gestión de administración que se adelante sobre cada una de los inmuebles en que se invierta y del éxito en el proceso de compra y venta de los mismos, sin embargo, el Fondo cuenta con mitigantes para cubrir posibles pérdidas o realización de eventos de riesgo en los inmuebles. Cada Inversionista debe ser consciente de que al constituir una participación en el presente Fondo está asumiendo un riesgo moderado que a pesar de contar con los cánones de arrendamiento como fuente de ingresos puede representar pérdida parcial del capital al momento de redimirlo.

2.2. Activos aceptables para invertir.

1. El portafolio podrá estar invertido en los siguientes activos:

    a. Vivienda Urbana, en inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de usos urbanos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, la cual puede ser de interés social. Los inmuebles ubicados en el exterior destinados a usos habitacionales en los que invierta el Fondo, se considerarán dentro de esta definición.
    b. Bienes inmuebles construidos, o proyectos de construcción de inmuebles, destinados a vivienda, oficinas, centros comerciales, hoteles, parqueaderos, bodegas, locales comerciales individuales, grandes superficies, clínicas u hospitales. Para los proyectos en construcción, debe estar ubicado en Colombia.

En cualquier caso, la inversión en bienes inmuebles construidos o en los proyectos de construcción se podrá realizar mediante contratos de Compraventa, Promesas de Compraventa, permutas, opciones o mediante estructuras fiduciarias y otras estructuras legales admisibles que permitan adquirir la propiedad del inmueble.

Para la inversión en bienes inmuebles en el exterior, la misma no podrá realizarse en países, jurisdicciones, dominios, estados asociados o territorios que se consideran paraísos fiscales de acuerdo con lo establecido en los Decretos No. 2193 de 2013, 1966 de 2014 y 2095 de 2014 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público o las normas que lo sustituyan, adicionen o modifiquen o hagan sus veces. Adicionalmente, se consideran admisibles para inversión, activos inmobiliarios que se encuentren en países, jurisdicciones, dominios, estados asociados o territorios a nivel global, que cuenten con una calificación de riesgo de crédito igual o máximo un grado menor que la calificación de riesgo de crédito de Colombia para el momento en que se realice la inversión y otorgada por una Sociedad Calificadora de Riesgo autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Para la gestión del tipo de activos descritos en los literales a) y b), el Gerente del Fondo y la Sociedad Administradora del Fondo cuentan con la asesoría jurídica externa de una firma de abogados que se encarga de la estructuración legal de cada inversión, acompañamiento en la negociación, estudio de títulos de cada inmueble y asesoría general en temas inmobiliarios y normativos, así como un área legal interna que se encarga del cumplimiento normativo de cada inversión y la identificación y evaluación de riesgos legales a los que está expuesta cada inversión inmobiliaria.

Igualmente el Gerente del Fondo y la Sociedad Administradora cuentan con la asesoría externa de evaluadores técnicos que cumplen funciones de evaluación estructural y verificación de áreas, evaluación de asegurabilidad, avalúos comerciales y administración de inmuebles, así como ingenieros civiles y ambientales externos que se encargan de la veeduría, interventoría y/o auditoría y evaluación ambiental de los inmuebles o los proyectos de construcción.

Cuando las inversiones inmobiliarias se realicen en el exterior, el Fondo deberá contar con asesoría jurídica, técnica y operativa realizada por profesionales idóneos, reconocidos y debidamente acreditados en el lugar de ubicación del inmueble. Para el caso de la asesoría técnica, los avaluadores deberán estar inscritos ante la entidad supervisora y reguladora de los avalúos que exista en la correspondiente ubicación.

c. Títulos valores emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria
d. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Las inversiones en derechos fiduciarios que tenga el Fondo cumplirán con todos los requisitos de admisibilidad, incluido el de proveer un valor de unidad diario si aplicaré todo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera y el artículo 5.3.2.1 del Reglamento del Fondo.

e. Derechos o participaciones en Fondos de Inversión Colectiva de carácter inmobiliario administradas por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia o administrados por entidades radicadas en el exterior, siempre que las administradas en el exterior cuenten con características análogas a los Fondos de Inversión Colectiva inmobiliarias locales. Las inversiones en participaciones en Fondos de Inversión Colectiva, podrán recaer en Fondos de Inversión Colectiva de perfil de riesgo bajo o moderado. En todo caso se podrá realizar la constitución de participaciones en Fondos de Inversión Colectiva locales o extranjeros, bajo administración de la Sociedad Administradora, su matriz, filiales y/o subsidiarias, y, esta inversión se realizará atendiendo siempre al principio de mejor ejecución del encargo. En los casos en el que el total o parte de las inversiones del FIC Comprar para Arrendar - I se realice en otros FICs administrados por la misma sociedad administradora, no podrá generarse el cobro de una doble comisión.

Adicionalmente, es importante aclarar que sólo se podrán invertir en Fondos de Inversión Colectiva o fondos de inversión extranjeros que cumplan con la política de inversión del presente Reglamento y no se permitirán aportes recíprocos. Igualmente, cuando la Sociedad Administradora decida realizar inversiones en otros FICs o vehículos de inversión colectiva administrados por ella, esa decisión debe estar debidamente soportada en análisis y estudios sobre la pertinencia y razonabilidad de realizar las inversiones a través de esos vehículos, los cuales deberán estar a disposición de la SFC y del organismo de autorregulación.

Solo se podrán realizar inversiones en participaciones de Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios locales o extranjeros, que cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 2.2.7, Capítulo II, Título VI de la Parte III de la Circular Externa 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica), o las normas que la sustituyan, adicionen, modifiquen o hagan sus veces.

f. Proyectos inmobiliarios, ubicados en Colombia consistentes en la renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo de Inversión Colectiva inmobiliario una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del proyecto inmobiliario.
g. Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en proyectos inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo inversionista tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

2. Activos no relacionados con bienes inmuebles, así:

a. Valores de contenido crediticio denominados en pesos colombianos u otros índices que estén atados en moneda local, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores que cuenten con una calificación mínima de grado de inversión, y valores emitidos o

garantizados por la Nación, el Banco de la República y otras entidades de derecho público.

b. Derechos o participaciones en Fondos de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta. El límite para la inversión en un fondo de inversión colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta no podrá superar el 10% del valor total de los activos del Fondo, así como tampoco podrá superar el 10% del patrimonio del fondo de inversión colectiva en que invierta. No obstante, el límite de inversión por clase de activo (Fondos de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta), no podrá superar el 25% del valor de los activos del Fondo. Este límite también aplica para los FIC´s del Mercado Monetario de naturaleza abierta administradas por la Sociedad Administradora. Las inversiones en participaciones en Fondos de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta, podrán recaer en Fondos de perfil de riesgo bajo o moderado. En todo caso, tratándose de la constitución de participaciones en fondos de inversión colectiva de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta bajo administración de la Sociedad Administradora, esta inversión se realizará atendiendo siempre al principio de mejor ejecución del encargo.

Parágrafo 1. Las inversiones que se realicen serán valoradas de conformidad con las metodologías de valoración sujetas a los estándares mínimos previstos en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que haga sus veces o de acuerdo con la información suministrada por un Proveedor de Precios para Valoración autorizado por dicha Superintendencia.

Parágrafo 2. La Sociedad Administradora buscará que el Fondo tenga la capacidad de adaptarse a las variaciones y ciclos del mercado inmobiliario, de forma tal que su estrategia le permita aprovechar las oportunidades de compra y venta que ofrece el mercado, así como variar su composición de portafolio por tipo de inmueble y ubicación, dentro de los límites establecidos en el presente Reglamento.

En todo caso, cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles en el mercado hagan imposible el cumplimiento de la política de inversión del Fondo, la Sociedad Administradora podrá ajustar de manera provisional y conforme a su buen juicio profesional dicha política.

Los cambios efectuados serán informados de manera inmediata a los Inversionistas, mediante comunicación escrita directa a cada Inversionista y a la Superintendencia Financiera de Colombia, detallando las medidas adoptadas y la justificación técnica de las mismas. La calificación de la imposibilidad deberá ser reconocida como un hecho generalizado en el mercado.

Parágrafo 3. Los inmuebles en los que invierta el Fondo deben seleccionarse mediante la utilización de un mecanismo de precalificación atendiendo factores técnicos, operacionales, ciudades de ubicación y factores de valorización. Para el análisis específico de valorización se considerarán, entre otros, la localización y condiciones técnicas del inmueble. Las variables

analizadas para la selección de los inmuebles, con base en los factores antes mencionados, son las siguientes:

Los inmuebles en los que invierta el Fondo, en los términos de este Reglamento, deberán:

a. Contar con su respectivo estudio de títulos, en el cual se acredite que el mismo puede ser materia de adquisición por parte del Fondo.
b. Asegurarse contra incendio, rayo, terremoto y actos malintencionados de terceros, siempre que a ello haya lugar.
c. Estar libres de gravámenes y cualquier limitación de dominio.
d. Ser materia de un Avalúo Comercial realizado por la Lonja de Propiedad Raíz o un Avaluador especializado de la jurisdicción en la que se encuentren ubicados los bienes o reconocido a nivel local e internacional por entidades gremiales que regulen el sector inmobiliario. Para el caso de los inmuebles ubicados en el exterior, se obtendrá un avalúo practicado por una entidad especializada en la práctica de avalúos, reconocida en la ciudad de que se trate.
e. Para la adquisición de los inmuebles se deberá contar con un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. Esta previsión no se tendrá en cuenta cuando se trate de bienes inmuebles que no se encuentren construidos. Cuando a ello haya lugar, el valor de adquisición del inmueble no podrá ser superior al establecido en dicho avalúo.
f. La venta de un inmueble deberá estar precedida por un avalúo comercial con antigüedad no mayor a seis (6) meses. De otro lado, el valor de venta no podrá ser inferior al noventa por ciento (90%) de la suma que arroje el avalúo. No obstante, si pasado tres (3) meses sin que se haya podido vender el inmueble de que se trate, se podrá ordenar la realización de un nuevo avaluó, el cual servirá de base para determinar el valor de venta.

Parágrafo 4. En el caso de los contratos de promesa de compraventa y/o de opción de compra a los que se refiere el artículo 2.2 del presente Reglamento, el precio de compraventa deberá fijarse teniendo en cuenta las reglas aquí consignadas.

Parágrafo 5. El Fondo, en desarrollo del objeto, estrategia y política de inversión, podrá celebrar contratos para la explotación de los bienes inmuebles de propiedad del Fondo de inversión colectiva inmobiliaria tales como contratos de arrendamiento o de concesión, entre otros.

Parágrafo 6. Para las inversiones en Fondos de Inversión Colectiva, se deben cumplir los siguientes requisitos de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.6 del Capítulo III del Título VI de la CBJ:

- Sólo se puede invertir en FICs o fondos de inversión extranjeros que cumplan con la política de inversión de cada FIC.
- No se podrán realizar aportes recíprocos.

- Se debe atender lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010, respecto de la inversión que la Sociedad Administradora realice en los FIC´s administrados por ella misma.
- Las inversiones en otros FICs o vehículos de inversión colectiva, deben estar debidamente soportadas en análisis y estudios sobre la pertinencia y razonabilidad de realizar las inversiones a través de esos vehículos. Los mismos estarán a disposición de la SFC y del organismo de autorregulación.

2.3. Límites de inversión.

Los siguientes son los límites de inversión por tipo de activo, por tipo de renta (rangos tácticos), concentración por emisor, límite por emisión, calificación e inversión en vinculadas a la Sociedad Administradora:

2.3.1. Límites por tipo de activo.

Tipo de Inversión	LÍMITE	
	MÍNIMO	MÁXIMO
1 Inversiones que caracterizan el Fondo como fondo de inversión colectiva Inmobiliaria	75%	100%
a) Vivienda Urbana, en inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano y destinado a usos habitacionales, todo ello de conformidad con la definición de usos urbanos establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y/o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, la cual puede ser de interés social.	0%	100%
b) Bienes inmuebles construidos, o proyectos de construcción de inmuebles, destinados a vivienda, oficinas, centros comerciales, hoteles, parqueaderos, bodegas, locales comerciales individuales, grandes superficies, clínicas u hospitales. Para los proyectos en construcción, debe estar ubicado en Colombia.	0%	100%
c) Títulos o valores emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.	0%	100%
d) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de proyectos mencionados en el literal b) anterior.	0%	100%
f) Proyectos inmobiliarios, ubicados en Colombia, consistentes en la renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del proyecto inmobiliario.	0%	100%
g) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en proyectos inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo inmobiliario inversionista tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de	0%	100%

valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria		

Tipo de Inversión	Inversión Mínima	Inversión Máxima
Otras Inversiones inmobiliarias	0%	25%
e) Derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva de carácter inmobiliario administradas por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia o administrados por entidades radicadas en el exterior, siempre que los fondos de inversión colectiva del exterior cuenten con características análogas a fondos de inversión colectiva y/o fondos de inversión colectiva inmobiliarios locales.	0%	25%

Tipo de Inversión	Inversión Mínima	Inversión Máxima
2 Inversiones no inmobiliarias	0%	25%
a. Valores de contenido crediticio denominados en pesos colombianos u otros índices que estén atados en moneda local, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores que cuenten con una calificación mínima de grado de inversión, y valores emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República y otras entidades de derecho público.	0%	25%
b. Derechos o participaciones en la clase de activo Fondos de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta. (Es de anotar, que el límite de inversión para un Fondo de Inversión Colectiva individual, no podrá superar el 10% del valor del Fondo).	0%	25%

Parágrafo 1. Se deberá dar cumplimiento a los límites descritos en el presente Reglamento y a la normatividad aplicable vigente. En caso de discrepancia entre la norma y lo estipulado en el presente Reglamento, prevalecerá lo establecido en la normatividad vigente.

Parágrafo 2. Las operaciones que se realicen sobre valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, deberán efectuarse a través de una bolsa de valores o de cualquier otro sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso cuando la Superintendencia Financiera autorice la negociación de tales activos por cualquier otro medio o sistema, tal posibilidad se entenderá incorporada a este Reglamento.

2.3.2. Límites por tipo de renta

El Fondo tendrá los siguientes límites por tipo de renta o rangos tácticos:

Tipo de Renta	RANGO	
	MÍNIMO	MÁXIMO
Inversiones alternativas o Inmobiliarias	75%	100%

Liquidez	0%	25%
Renta Fija	0%	25%

2.3.3. Concentración por emisor y límite por emisión

Sin perjuicio de lo establecido en los numerales 2.10.1.2.1, 2.10.1.2.4 del presente Reglamento y lo contenido en el Manual de Riesgo de Crédito del Fondo, la concentración máxima en un emisor de inversiones en valores inscritos en el RNVE es del 10% del valor del Fondo, con excepción de las inversiones en títulos emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República y otras entidades de derecho público.

Igualmente, para las inversiones en valores inscritos en el RNVE, la inversión máxima en una misma emisión de valores, no podrá supera el 10% del valor total de la emisión.

2.3.4. Límites por Calificación

Sin perjuicio de lo establecido en el numeral 2.10.3.2.1 del presente Reglamento y lo contenido en el Manual de Riesgo de Crédito del Fondo, toda inversión realizada en títulos y demás derechos de contenido crediticio e inversiones inscritas en el RNVE, deberán contar con una calificación mínima de grado de inversión otorgada por una Sociedad Calificadora de Riesgo autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, con excepción de las inversiones en títulos emitidos o garantizados por la Nación y/o el Banco de la República.

2.3.5. Endeudamiento.

La Sociedad Administradora, en desarrollo de la política de inversión del mismo, podrá obtener para el Fondo créditos hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor del patrimonio del fondo, mediante contratos de compraventa a plazo, mutuo, apertura de crédito o leasing, créditos éstos que podrán ser garantizados con los bienes inmuebles adquiridos por el Fondo.

Tratándose de operaciones de crédito celebradas directa o indirectamente con la matriz, las subordinadas de ésta o las subordinadas de la Sociedad Administradora, el monto del crédito no podrá ser superior al diez (10%) de los activos del Fondo.

Las operaciones apalancadas son operaciones de naturaleza especulativa, sujetas a riesgo de mercado, de crédito y de liquidez, que pueden llevar a la pérdida completa de los recursos aportados al Fondo. Los dineros entregados por el Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito.

2.3.6. Límite de inversión en compañías relacionadas con la Sociedad Administradora.

El Fondo podrá invertir directa o indirectamente en valores cuyo emisor, avalista, aceptante, garante u originador de una titularización sea la matriz, las subordinadas de ésta o las subordinadas de la Sociedad Administradora, hasta el diez por ciento (10%) de los activos

del Fondo, y podrá ser hasta el treinta por ciento (30%) siempre y cuando la Asamblea de Inversionistas así lo autorice.

2.3.7. Definición de activos del Fondo.

Para efectos de hacer los cálculos de límites señalados en la política de inversión, se entiende por activos del Fondo la suma del valor de mercado de las inversiones admisibles y el total del disponible en cuentas de ahorro y/o corrientes locales y extranjeras.

2.4. Plazo promedio ponderado de las inversiones.

El portafolio del Fondo mantendrá un plazo promedio ponderado de las inversiones inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores no mayor a 1 año, lo cual es consistente con sus niveles de riesgo. Esta se monitoreará mensualmente.

2.5. Liquidez del Fondo.

Para efectos de que el Fondo cuente con liquidez para eventos en los cuales ésta sea necesaria, se podrá mantener hasta un 25% en activos que sean liquidables hasta un día hábil siguiente a la fecha de la solicitud de la liquidez respectiva (T+1), o realizará depósitos en establecimientos de crédito nacionales.

2.6. Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores.

El Fondo podrá realizar operaciones de reporto, simultaneas y transferencia temporal de valores las cuales conjuntamente no podrán ser superiores al 25% del activo total del Fondo.

Las operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores deberán efectuarse a través de un sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso cuando la Superintendencia Financiera autorice la realización de estas operaciones por cualquier otro medio o sistema, tal posibilidad se entenderá incorporada a este Reglamento.

El Fondo solamente podrá actuar como "originadora" en operaciones de transferencia temporal de valores.

La realización de las operaciones previstas en la presente cláusula no autoriza ni justifica que la Sociedad Administradora incumpla los objetivos y política de inversión del Fondo de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

Parágrafo. Las operaciones previstas en la presente cláusula no podrán tener como contraparte, directa o indirectamente, a entidades vinculadas de la Sociedad Administradora del Fondo, o del gestor externo en caso de existir. Se entenderá por entidades vinculadas aquellas que la Superintendencia Financiera de Colombia defina para efectos de consolidación de operaciones y de estados financieros de entidades sujetas a su supervisión, con otras entidades sujetas o no a su supervisión.

2.7. Depósitos de recursos líquidos.

Para el manejo de los recursos líquidos del Fondo podrá utilizar los siguientes mecanismos o procedimientos:

a. Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta administrados por otras sociedades y Fondos de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta administrados por la Sociedad Administradora, con un límite que será hasta el diez por ciento (10%) del valor total de los activos del Fondo de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta de que se trate (administrados por otras sociedades o por la misma Sociedad Administradora) y la inversión en conjunto en más de un Fondo de Inversión Colectiva de esta categoría no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del monto total de los activos del Fondo. Las inversiones en participaciones en Fondo de Inversión Colectiva, se podrán realizar en Fondo de Inversión Colectiva de perfil de riesgo bajo o moderado. En todo caso, tratándose de la constitución de participaciones en Fondo de Inversión Colectiva bajo administración de la Sociedad Administradora, esta inversión se realizará atendiendo siempre al principio de mejor ejecución del encargo.
b. Depósitos en cuentas corrientes y/o de ahorros. En todo caso, el monto de los recursos manejados a través de estos mecanismos, no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del monto total de los activos del Fondo de que se trate.

2.8. Ajustes temporales por cambios en las condiciones de mercado.

Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles en el mercado hagan imposible el cumplimiento de la política de inversión del Fondo, la Sociedad Administradora podrá ajustar de manera provisional y conforme a su buen juicio profesional dicha política, de conformidad con las normas vigentes, informando de manera efectiva e inmediata a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia.

Los cambios efectuados deberán ser informados de manera efectiva e inmediata a los inversionistas, a la sociedad calificadora y a la Superintendencia Financiera de Colombia, detallando las medidas adoptadas y la justificación técnica de las mismas y su duración. La calificación de la imposibilidad deberá ser reconocida como un hecho generalizado en el mercado.

2.9. Operaciones de cobertura.

Se podrán realizar operaciones de cobertura, tanto en el mercado colombiano como en los mercados internacionales, con el propósito de proteger los activos que integren el portafolio de los diferentes riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo, particularmente del riesgo de mercado y en especial el de variaciones en los factores de riesgo de tipo de cambio y de tasa de interés.

El plazo máximo o la fecha de cumplimiento de las operaciones de cobertura no podrá ser posterior a la fecha de vencimiento del Fondo respecto del cual se realizará la operación de cobertura y se podrá cubrir hasta el ciento por ciento (100%) del riesgo que se pretende cubrir, de los activos que integren el portafolio.

Las coberturas se podrán realizar a través de derivados financieros tales como futuros, forward, opciones, swaps, operaciones a plazo y otros instrumentos idóneos para otorgar cubrimiento.

Parágrafo. La valoración de operaciones de derivados se acogerá a lo dispuesto en el Capítulo XVIII de la Circular Externa 100 de 1995.

2.10. Riesgo del Fondo.

El Fondo puede estar expuesto a los siguientes riesgos:

2.10.1. Factores de Riesgo. El Fondo se encontrará expuesto a los siguientes riesgos, clasificados por la naturaleza de los activos:

2.10.1.1. De Los Activos Inmobiliarios.

2.10.1.1.1. Riesgo de Precio. El sector inmobiliario, como todo sector económico, está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización. Aunque la valorización de la finca raíz en el país y en el exterior ha mostrado estabilidad en periodos largos de tiempo y el Fondo opera sobre la base de mantener un portafolio adecuadamente diversificado y ser flexible para adaptarse a los cambios cíclicos mencionados, pueden presentarse eventos de caídas de precio o desvalorizaciones de los activos que componen el portafolio del Fondo, las cuales se reflejarán en el precio de las unidades que conforman las participaciones. En todo caso, considerando tanto las tendencias históricas como las perspectivas que muestra el sector, así como la naturaleza cerrada del Fondo y los plazos del Fondo, se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado.

2.10.1.1.2 Riesgo de Tipo de Cambio. El riesgo de tipo de cambio se origina en la adquisición para el portafolio de inversiones denominadas o expresadas en monedas distintas del peso. Este riesgo se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas derivadas de las posibles fluctuaciones de los tipos de cambio. El comportamiento de las tasas de cambio en el mercado obedece a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora. Es permanentemente cambiante o susceptible al cambio. Cuando se adquiere una inversión para el Fondo que se encuentre denominada o expresada en una moneda distinta del peso, dicha inversión inicialmente se registra en su contabilidad por el precio de adquisición, pero este valor debe ajustarse periódicamente de acuerdo con las fluctuaciones que presente el tipo de cambio de la moneda en la cual se encuentre denominada o expresada la inversión de que se trate, las cuales pueden ser positivas o negativas dependiendo del comportamiento del mercado. Las variaciones en los tipos de cambio afectan el valor del patrimonio o valor neto del Fondo y por ende el valor del derecho o unidad de

participación. Estas variaciones dan lugar a un cierto factor de riesgo que se incrementa de acuerdo con la volatilidad que exista en el precio de las monedas en las que se mantengan inversiones. En el evento en que los activos o inversiones denominadas o expresadas en monedas distintas al peso colombiano y cuya propiedad se encuentre en cabeza del Fondo queden descubiertos, la Sociedad Administradora podrá mitigar el riesgo de tipo de cambio realizando operaciones sobre instrumentos derivados. Este riesgo se considera moderado si se tiene en cuenta el límite previsto en el numeral 2.3.1 con respecto a Otras Inversiones inmobiliarias..

Adicionalmente se podría presentar este tipo de riesgo en el momento en que se realicen compras de inmuebles en el exterior, el cual es el riesgo de pérdida asociado a la variación en el tipo de cambio de la o las divisas en que están expresados lo valores de negociación y compra, avalúos comerciales periódicos e ingresos derivados del uso de los inmuebles ubicados en el exterior que hagan parte del Fondo.

2.10.1.1.3. Riesgo de Contraparte en la Compra y Venta de Inmuebles. Se refiere a la probabilidad de que transacciones inmobiliarias no sean perfeccionadas por falta de cumplimiento de la contraparte ya sea en los negocios preparatorios o el pago. El Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo fijará políticas claras que impidan la concentración y exijan unos estándares mínimos de seguridad, con el fin de minimizar este tipo de riesgos, teniendo en cuenta lo cual se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado en el Fondo.

2.10.1.1.4. Riesgo de Liquidez. Este riesgo hace referencia a la liquidez de los activos del Fondo, es decir la posibilidad de encontrar, cuando se requiera y dada la política de desinversión del mismo, compradores para los activos que forman parte de su portafolio. La liquidez de los activos que componen el objetivo principal del Fondo, como los bienes inmuebles, es relativa y depende no sólo de la valorización de los mismos, sino de las condiciones del mercado.. Teniendo en cuenta la estrategia de inversión y el proceso de selección e identificación de activos inmobiliarios se considera que el impacto de este riesgo será moderado.

2.10.1.1.5. Riesgo por Deterioro y Adecuación de Inmuebles. Hace referencia a la posibilidad de que los inmuebles del Fondo deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales, por encima de lo originalmente presupuestado. Teniendo en cuenta los seguros que amparan los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el Fondo, se considera que el impacto de este riesgo será moderado.

2.10.1.1.6. Riesgo Jurídico. Se refiere a la probabilidad de que surjan eventos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos del Fondo como propietario de los inmuebles, por deficiencias en los títulos que acrediten la misma, o actos de terceros tales como la invasión de los inmuebles, presentación de pruebas que acrediten posesión, la existencia de contratos

de arrendamiento por escritura pública, la tradición del inmueble, etc. Le corresponde a la Sociedad Administradora verificar la suficiencia legal de los títulos con los que se acredite la propiedad de los inmuebles a adquirir. La Sociedad Administradora se asegurará de que existan profesionales idóneos en el momento de la compra del respectivo inmueble, a través de los cuales se adelante el correspondiente estudio de títulos, con el fin de minimizar este riesgo, el cual en todo caso se considera de bajo impacto.

2.10.1.1.7. Riesgo de Concentración. El riesgo de concentración y los límites de inversión del Fondo será el derivado del objetivo principal del Fondo, de destinar la mayoría de sus recursos a la adquisición de una sola clase de activos, como son los bienes inmuebles. Este riesgo se considera de alto impacto en la medida en que el Fondo podrá destinar la totalidad de los aportes de los Inversionistas a la adquisición de un único inmueble.

2.10.1.1.8. Riesgo de Vacancia. Es el riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, no es posible celebrar sobre él un contrato de arrendamiento, o una vez vencido el contrato celebrado, no es posible lograr su renovación o celebrar un nuevo contrato con otra persona en un tiempo determinado. Este riesgo impacta al Fondo cuya estrategia busque la obtención de rentas a través de arrendamientos.

El conocimiento del equipo de la sociedad administradora permitirán tener una política de inversión que incluya activos que minimicen la ocurrencia de estos eventos. Así por ejemplo la adquisición de inmuebles con características especiales y escasas en el mercado que los hagan altamente demandados, que cuenten al mismo tiempo con contratos de arriendo a mediano plazo, con arrendatarios de probada solvencia económica, minimizan la posibilidad de la ocurrencia de la vacancia del inmueble.

Igualmente dentro de las modelaciones económicas se han incluido el costo de pólizas de seguro que garanticen los arriendos de un porcentaje de los inmuebles. Teniendo en cuenta las medidas y mecanismos que adoptará la Sociedad Administradora para minimizar el riesgo de vacancia, se considera que este riesgo tendrá un impacto medio o moderado.

2.10.1.1.9. Gestion de Riesgos ASG:

Se realizará una evaluación de los aspectos ASG de los activos dependiendo de su clase y sector. Buscando incorporar y complementar la identificación de factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo dentro del proceso de análisis tradicional de las futuras inversiones, paralelo al análisis financiero, con el objetivo de identificar los riesgos, oportunidades y la toma de decisiones mejor informada.

2.10.1.2. De Los Valores

2.10.1.2.1 Riesgo Emisor o Crediticio. Es el riesgo que representa la solvencia de los emisores de los valores que lleguen a conformar el portafolio de inversiones del Fondo, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el cumplimiento del pago de intereses o capital.

2.10.1.2.2. Riesgo de Mercado. Es el cambio que pueden presentar las inversiones que

efectúe el Fondo por efecto de las variaciones en los precios de las mismas, los cuales obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora, es permanentemente cambiante o susceptible al cambio. Cuando la Sociedad Administradora adquiere una inversión para el Fondo, inicialmente lo registra en su contabilidad por el valor de adquisición, sin embargo, diariamente este valor deberá ser actualizado. Por tanto, un cambio en el precio de mercado introducirá de inmediato una variación en el valor de cada activo, la cual podrá ser positiva o negativa, y a su vez este cambio tiene directa incidencia en el valor del Fondo.

2.10.1.2.3. Riesgo de Liquidez. Este riesgo hace referencia a la posibilidad de encontrar cuando se requiera, compradores para los activos que lleguen a integrar el portafolio del Fondo. Los activos transados por bolsa, como los valores en los que invertirá el Fondo, se consideran de alta liquidez, dependiendo de las condiciones del mercado. En este orden de ideas, tratándose de un Fondo cerrado, se podrá materializar un riesgo de liquidez sólo al vencimiento del plazo establecido para el Fondo, cuando sea necesaria la liquidación del Fondo y por ende el pago de las redenciones de las participaciones. También se podrá materializar este riesgo en el momento en que se efectúe una readquisición de participaciones o algún mecanismo aprobado para generar liquidez. Se considera, en consecuencia, que este riesgo tendrá un impacto muy bajo.

De igual forma, la Sociedad dará cumplimiento a lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995 para la administración del riesgo de liquidez del Fondo.

2.10.1.2.4. Riesgo de Concentración. Derivado del objetivo principal del Fondo, de destinar la mayoría de sus recursos a la adquisición de una sola clase de activos, como son los inmobiliarios. Este riesgo no se considera de alto impacto para el Fondo, dada la política de diversificación por cuanto los títulos estarán emitidos por distintos obligados, sin que haya lugar a concentración de solvencia en un solo obligado. Así las cosas, el efecto de este riesgo se considera moderado.

2. 10.1.2.5. Riesgo de Contraparte. La probabilidad de que las personas con las que el Fondo realice transacciones, incumplan lo pactado.

En este sentido, dicha probabilidad se encuentra directamente relacionada con el evento de que exista una situación de mora generalizada en la que los obligados con los títulos adquiridos y en poder del Fondo suspendan los pagos a los que están obligados. La Sociedad Administradora mitigará este riesgo definiendo cupos de contraparte en su Comité de Riesgos. Por tanto, el efecto de este riesgo se considera moderado.

2.10.1.2.7. Otros Riesgos

- **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo**

El riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo es la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir la entidad, por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento de lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos

provenientes de dichas actividades.

- **Riesgo Operativo.**

El riesgo operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal y reputacional, asociados a tales factores.

- **Otros Riesgos Legales**

Es la posible pérdida relacionada con: i) Cambios en la legislación que afecten los activos en que están invertidos los recursos del Fondo o que modifiquen las condiciones de manejo o inversión de los mismos, ii) Riesgo de la capacidad de las contrapartes para llevar a cabo operaciones con el Fondo, y iii) Riesgo de que las operaciones del Fondo no se documenten debidamente y ello afecte el derecho del Fondo sobre ciertos activos u operaciones.

2.10.2 Perfil de Riesgo

Se considera que el Fondo tendrá un riesgo moderado, puesto que, al concentrar sus inversiones en bienes inmuebles arrendados o con destino renta, la rentabilidad depende de los cánones de arriendo y valorización, de la gestión de administración que se adelante sobre cada una de los inmuebles en que se invierta y del éxito en el proceso de compra y venta de los mismos, pero a la vez cuenta con herramientas mitigantes para cubrir posibles pérdidas o realización de eventos de riesgo en los inmuebles considerando las garantías que se exigen y el proceso de elección de inversiones apoyado en la asesoría del Comité de Inversiones Inmobiliarias. Cada inversionista debe ser consciente de que al constituir una participación en el presente Fondo está asumiendo un riesgo moderado que a pesar de contar con los cánones de arrendamiento como fuente de ingresos puede representar pérdida parcial del capital al momento de redimirlo.

2.10.3 Administración de Riesgos

2.10.3.1 De Los Activos Inmobiliarios.

2.10.3.1.1. Riesgo de Precio: El Fondo opera sobre la base de mantener un portafolio adecuadamente diversificado y ser flexible para adaptarse a los cambios cíclicos. No obstante, se monitorea permanentemente los cambios de precios de la siguiente manera (i) por medio de un avalúo comercial realizado por un externo debidamente calificado y (ii) por medio de un seguimiento periódico de los precios del mercado, con el fin de poder conocer la exposición que se está teniendo a este riesgo para los activos inmobiliarios del fondo.

2.10.3.1.2. Riesgo de Tipo de Cambio. Para mitigar la exposición a este tipo de riesgo se cuenta con porcentajes de exposición, así mismo se hace un monitoreo y medición permanente de dicha exposición.

El Fondo podrá realizar operaciones de cobertura, tanto en el mercado colombiano como en los mercados internacionales, con el propósito de proteger los activos que

integren el portafolio de los diferentes riesgos a los que se encuentra expuesto el Fondo.

2.10.3.1.3. Riesgo de Contraparte en la Compra y Venta de Inmuebles. El Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo fijará políticas claras que impidan la concentración y exijan unos estándares mínimos de seguridad, con el fin de minimizar este tipo de riesgos, por lo cual se considera que este riesgo tendrá un impacto moderado en el Fondo.

En el proceso de inversión se podrá, de acuerdo con cada negociación y las aprobaciones del Comité de Inversiones Inmobiliarias, realizar los siguientes procedimientos para mitigar este tipo de riesgo:

a. El desarrollador y/o vendedor deberá quedarse como socio en el proyecto con una inversión proporcional al monto total de la inversión, por lo menos hasta la colocación en arriendo de las áreas construidas.
   Con esta garantía se busca reducir el riesgo de comercialización, precio de mercado y administración del inmueble.
b. El primer desembolso se realiza contra acta de inicio de obra, contra firma de documento vinculante, transferencia de propiedad y/o garantía real. No hay arras para separar el negocio.
   Se pretende con esta garantía reducir el riesgo de desembolsos sin respaldos real del capital
c. Los desembolsos siguientes, para el caso de proyectos en construcción, se efectúan acorde con cumplimiento de cronograma de obra certificado por veedor o interventor interno o cumplimiento de cláusulas contractuales.
   Con esta garantía se quiere controlar el uso o destino de los montos desembolsados y el cumplimiento de los compromisos contractuales, así como el flujo de caja del Fondo.
d. Desembolso final contra entrega del inmueble sujeto a visto bueno del asesor del Fondo entre un 20% o 50% del costo total de la obra.
   Controlando el desembolso final se quiere cubrir el riesgo de demoras en la entrega de un inmueble, la calidad en la entrega del mismo y optimizar el flujo de caja del portafolio del Fondo.

2.10.3.1.3.1. Límites de concentración por riesgo de crédito

I. No más de 50% con un mismo Constructor, Originador o Contraparte bien sea en sociedades de participación o en títulos representativos de derechos fiduciarios sobre activos subyacentes inmobiliarios.
II. Las inversiones de carácter inmobiliaria, bien sea de manera directa o a través de vehículos establecidos para invertir en inversiones inmobiliarias, no podrán tener una concentración geográfica superior al 55% del valor total del Fondo. De este límite se exceptúa la ciudad de Bogotá D.C., que podrá tener una concentración del 80% del valor total del Fondo.
III. Las inversiones de carácter inmobiliario, bien sea de manera directa o a través de vehículos establecidos para invertir en inversiones inmobiliarias, no podrán tener una concentración por segmento (e.g. comercial, oficinas, industrial, bodegas) superior al 70% del valor total del Fondo.

IV. Todas las inversiones contenidas dentro del portafolio del Fondo deberán ser admisibles a la luz del Reglamento de la misma, y en todo caso deberán tener un cupo de inversión aprobado por Comité de Riesgos.

2.10.3.1.3.2. Garantías

En el proceso de inversión se podrá, de acuerdo con cada negociación y las aprobaciones del Comité de Inversiones Inmobiliarias, solicitar cualquier tipo de activo o garantía que se considere pertinente para respaldar las operaciones que se realicen en desarrollo del mencionado proceso de inversión siempre y cuando hagan parte de los activos admisibles descritos en el Artículo 2.2 del Capítulo II del presente Reglamento o en el momento de ser ejecutadas se materialicen en alguno de tales activos.

Con el objetivo de cubrir al Fondo de diferentes riesgos del proceso de inversión inmobiliaria y mantener la liquidez adecuada en el portafolio, las clases y principales características de las garantías que se aceptarán en el proceso de inversión inmobiliaria, en inmuebles construidos o en proyectos en construcción, serán:

a. Fijación de montos en efectivo derivados de penalidad por incumplimiento en fechas de entrega.

El objetivo de esta garantía exigida en la elaboración de contratos que perfeccionan una operación, es cubrir posibles desfases en tiempo de la disponibilidad de los inmuebles para rentarlos.

b. Pólizas de seguro (todo riesgo y de cumplimiento) durante el proceso de construcción y una vez el inmueble esté terminado

Con las pólizas de seguro se pretenden cubrir los riesgos de los inmuebles en procesos de construcción y construidos, que pueden impactar materialmente el flujo de efectivo y rentabilidad del Fondo.

c. De acuerdo con el tipo de proyecto o negociación, se aceptarán cartas de crédito, beneficios de área, derechos fiduciarios, pagarés con previo respaldo financiero de la contraparte o garantía real contra monto total o parcial del capital que se va desembolsando.

En caso que por el nivel o tipo de proyecto inmobiliario objeto de negociación no sea posible constituir o cumplir con cada una de las garantías señaladas anteriormente, será el Comité de Inversiones Inmobiliarias quien autorice continuar con el proceso de inversión.

En el evento de materialización de un riesgo y hacer efectiva la realización de la correspondiente garantía, a menos que se trate de la recepción de dinero en efectivo (dados los cobros de pólizas o la ejecución de las cláusulas penales de los contratos o cartas de crédito), se deberá realizar un avalúo comercial por parte de un avaluador externo para determinar el valor por el cual se recibirán y contabilizarán las garantías reales representadas en bienes inmuebles, beneficios de áreas y/o participación en negocios fiduciarios.

2.10.3.1.3.3. Valoración de Inversiones

- Todos los instrumentos en los que invierta el Fondo se valorarán de acuerdo con lo establecido en el CAPÍTULO V del presente Reglamento.

2.10.3.1.3.4. Modelos de Calificación Crediticia

La Sociedad Administradora cuenta con modelos de calificación de riesgo de crédito que permiten su adecuada gestión. Los modelos y sus resultados se usan como elementos de juicio para la asignación de límites de los que trata el subnumeral 2.10.3.1.3.1. de éste numeral y la valoración de los activos de que trata el subnumeral anterior.

2.10.3.1.3.5. Mecanismos de Seguimiento

La Sociedad Administradora cuenta con mecanismos de seguimiento permanente a la evolución de la calidad crediticia del obligado a pagar el derecho contenido en los instrumentos que conforman el Fondo, o de la contraparte de las operaciones que ésta realice, las garantías que haya recibido como respaldo de las mismas, o las obligaciones derivadas de los instrumentos que el Fondo adquiera.

Para el caso de títulos y demás derechos de contenido crediticio, La Sociedad Administradora ha desarrollado modelos de calificación por riesgo de crédito que permiten la adecuada gestión de riesgos, la asignación de límites y la valoración de los activos de conforme lo señalado en el presente Reglamento.

La Sociedad Administradora no podrá garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de algún emisor que tenga obligaciones para con el Fondo. No obstante, la Sociedad Administradora mitigará este riesgo estructurando un portafolio, a través del Comité de Riesgos e Inversiones, de manera que los responsables del pago de los títulos de contenido crediticio posean buena capacidad de pago e historial crediticio. Por tanto, el efecto de este riesgo se considera moderado.

2.10.3.1.4. Riesgo De Liquidez. Dado el término de duración del Fondo y que solo hasta la liquidación de éste, se haría estrictamente necesaria la venta de los activos, no se considera que se cuenta con una exposición significativa al riesgo de liquidez, sin embargo se mantienen monitoreados los precios de los inmuebles así como las condiciones del mercado para el momento que se requiera vender un activo inmobiliario del Fondo. De igual forma, la Sociedad dará cumplimiento a lo establecido en la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995 para la administración del riesgo de liquidez del Fondo.

2.10.3.1.5. Riesgo por Daños de Inmuebles. Para mitigar este tipo de riesgo se cuenta con seguros que amparan los daños en la propiedad de los inmuebles del Fondo.

2.10.3.1.6. Riesgo Jurídico. Para mitigar este riesgo la Sociedad Administradora verifica la suficiencia legal de los títulos con los que se acredite la propiedad de los inmuebles a adquirir, así mismo se asegurará de que existan profesionales idóneos en el momento de la compra

del respectivo inmueble, a través de los cuales se adelante el correspondiente estudio de títulos.

2.10.3.1.7. Riesgo de Concentración. La Sociedad Administradora monitorea permanentemente que se cumplan con los límites de concentración establecidos en el numeral 2.10.3.1.2.1 del Reglamento del Fondo.

2.10.3.1.8. Riesgo de Vacancia. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora cuenta con una política de inversión y el conocimiento de un equipo que buscarán la adquisición de inmuebles con características especiales y escasas en el mercado que los hagan altamente demandados y que cuenten al mismo tiempo con contratos de arriendo a mediano plazo y con arrendatarios de probada solvencia económica. De igual manera, dentro de las modelaciones económicas se han incluido el costo de pólizas de seguro que garanticen los arriendos de un porcentaje de los inmuebles.

2.10.3.1.9. Transparencia de Revelación Aspectos ASG: De acuerdo con la naturaleza y necesidad del Fondo, se realizará el seguimiento periódico de los aspectos ASG los cuales se revelan a los inversionistas mediante diferentes informes publicados en el portal Web Skandia ya sean regulatorios o voluntarios los cuales también serán presentados al Comité de Inversiones Inmobiliarias.

2.10.3.2.1. Riesgo Emisor o Crediticio. Para la Administración del Riesgo de Crédito, en cumplimiento de la normatividad vigente, la Sociedad Administradora cuenta con políticas, límites, procedimientos y metodologías para la adecuada gestión del riesgo de crédito tanto para inversiones en títulos y demás derechos de contenido crediticio, como para inversiones inscritas en el RNVE. Sin perjuicio de lo anterior, toda inversión realizada en títulos y demás derechos de contenido crediticio e inversiones inscritas en el RNVE deberán contar con una calificación mínima de grado de inversión otorgada por una Sociedad Calificadora de Valores autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

2.10.3.2.1.1. Límites de concentración por riesgo de crédito

i. No se podrá invertir más del 25% en valores de contenido crediticio denominados en pesos colombianos u otros índices que estén atados en moneda local, inscritos en el Registro Nacional de Valores y en emisores que cuenten con una calificación mínima de grado de inversión otorgada por una Sociedad Calificadora de Valores autorizada por la Superintendencia Financiera, y valores emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República y otras entidades de derecho público.
ii. La concentración máxima en un emisor en este tipo de inversiones es del 10% del valor del Fondo, con excepción de las inversiones en títulos emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República y otras entidades de derecho público.
iii. Como máximo se podrá invertir el 25% en derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta de carácter no inmobiliario con calificación mínima de grado de inversión otorgada por una Sociedad Calificadora de Valores autorizada por la Superintendencia Financiera. No obstante, la concentración máxima en un fondo no podrá ser superior al 10% del valor del Fondo.
iv. El plazo promedio ponderado de maduración de las posiciones en renta fija mantenidas por el Fondo no podrá ser superior a 1 año.

v. Todas las inversiones contenidas dentro del portafolio del Fondo deberán ser admisibles a la luz del Reglamento del mismo, y en todo caso deberán tener un cupo de inversión aprobado por el Comité de Riesgos.

2.10.3.2.1.2. Valoración de Inversiones

- Todos los instrumentos en los que invierta el Fondo se valorarán de acuerdo con lo establecido en el CAPÍTULO V del presente Reglamento.

2.10.3.2.1.3. Modelos de Calificación Crediticia

La Sociedad Administradora cuenta con modelos de calificación de riesgo de crédito que permiten su adecuada gestión. Los modelos y sus resultados se usan como elementos de juicio para la asignación de límites de los que trata el subnumeral 2.10.3.2.1.1 de éste numeral y la valoración de los activos de que trata el subnumeral anterior.

2.10.3.2.1.4. Mecanismos de Seguimiento

La Sociedad Administradora cuenta con mecanismos de seguimiento permanente a la evolución de la calidad crediticia del obligado a pagar el derecho contenido en los instrumentos que conforman el Fondo, o de la contraparte de las operaciones que ésta realice, las garantías que haya recibido como respaldo de las mismas, o las obligaciones derivadas de los instrumentos que el Fondo adquiera.

Para el caso de títulos y demás derechos de contenido crediticio, La Sociedad Administradora ha desarrollado modelos de calificación por riesgo de crédito que permiten la adecuada gestión de riesgos, la asignación de límites y la valoración de los activos conforme lo señalado en el presente Reglamento.

La Sociedad Administradora no podrá garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de algún emisor que tenga obligaciones para con el Fondo. No obstante la Sociedad Administradora mitigará este riesgo estructurando un portafolio, a través del Comité de Riesgos e Inversiones, de manera que los responsables del pago de los títulos de contenido crediticio posean buena capacidad de pago e historial crediticio. Por tanto el efecto de este riesgo se considera moderado.

2.10.3.2.2. Riesgo de Mercado. La Sociedad Administradora realizará la medición de los riesgos de mercado, mediante la aplicación de los lineamientos establecidos en la Circular Básica Financiera y Contable (Circular Externa 100 de 1995) emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia, y las demás normas que la adicionen, modifiquen o reemplacen.

Teniendo en cuenta, de un lado, la naturaleza cerrada del Fondo y, de otro, el porcentaje de los recursos del Fondo que se invertirá en títulos o valores, este riesgo se considera bajo.

La Sociedad Administradora cuenta con un manual que da cabal cumplimiento a lo dispuesto en la Circular Básica Contable y Financiera para la administración de riesgo de mercado.

Parágrafo 1. En el desarrollo de su operación, la Sociedad Administradora aplica lo dispuesto en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995, y todas las normas que la modifiquen o sustituyan, en todo lo concerniente a la Clasificación, Valoración y Contabilización de las inversiones en valores de deuda, valores participativos, inversiones en títulos valores y demás derechos de contenido económico que confirman los portafolios o fondos de inversión colectiva bajo su control o administración.

Parágrafo 2. El Fondo no podrá invertir en instrumentos del mercado de valores en los cuales la fecha de cumplimiento sea posterior a la fecha de vencimiento.

2.10.3.2.3. Riesgo de Liquidez. La Sociedad Administradora dará cabal cumplimiento a lo dispuesto en la Circular Básica Contable y Financiera para la administración de riesgo de liquidez.

2.10.3.2.4. Riesgo de Concentración. La Sociedad Administradora cuenta con una política de diversificación por cuanto los títulos estarán emitidos por distintos obligados, mitigando así el riesgo de concentración de solvencia en un solo obligado.

2.10.3.2.5. Riesgo de Contraparte. La Sociedad Administradora mitigará este riesgo definiendo cupos de contraparte en su Comité de Riesgos.

2.10.3.3 Otros Tipos de Riesgos

- **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo**

Para mitigar este riesgo la Sociedad Administradora cuenta con unas políticas, procedimientos y mecanismos para su prevención descritas en el Manual de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

- **Riesgo Operativo.**

El riesgo operativo es administrado por la Sociedad Administradora bajo un sistema integral, estructurado conforme a la normatividad dada por la Superintendencia Financiera de Colombia, orientado a identificar, evaluar, controlar y monitorear los riesgos. El riesgo operativo se mitiga a través de medidas encaminadas a disminuir la probabilidad de ocurrencia y/o el impacto en caso de que un riesgo se materialice, es decir, que efectivamente ocurra.

- **Otros Riesgos legales**

Para su mitigación la Sociedad Administradora mantendrá un área legal encargada de aprobar y revisar los contratos y convenios suscritos por el Fondo en el desarrollo normal de sus

negocios. Dicha área también será encargada de revisar y aprobar los contratos con los cuales se sustente el cumplimiento efectivo de las obligaciones crediticias derivadas de una inversión cuando se presente dicha situación.

Capítulo III. Mecanismos de Administración, Seguimiento y Control

3.1 Órganos de administración.

3.1.1 Sociedad Administradora.

3.1.1.1 Carácter de las obligaciones.

La Sociedad Administradora, en la gestión de los recursos del Fondo, adquiere obligaciones de medio y no de resultado. Por lo tanto, la Sociedad Administradora se abstendrá de garantizar, por cualquier medio, una tasa fija para las participaciones constituidas, así como de asegurar rendimientos por valorización de los activos que integran los fondos de inversión colectiva. En todo caso, responderá en su condición de profesional del mercado de acuerdo con las obligaciones que le corresponden como administradora de fondos de inversión colectiva según lo establecido en el Título 1 Capítulo 1 de la Parte 3 de la Circular Básica Jurídica (C.E. 029 de 2014).

Para cumplir sus funciones la Sociedad Administradora cuenta con una junta directiva, un gerente y un Comité de Riesgos e Inversiones, igualmente cuando así lo defina podrá contar con un gestor externo, encargados de realizar la gestión del Fondo. Para este fin, la junta directiva fijará las directrices, de acuerdo con las reglas señaladas en el presente Reglamento y en las normas vigentes, que deberán ser tenidas en cuenta por el gerente y el Comité de Riesgos e Inversiones. La información relacionada con el gerente, el gestor externo si lo hubiere y dicho comité será publicada a través del Prospecto de inversión que podrá ser consultado en las oficinas de Skandia y en el sitio web de la Sociedad Administradora www.skandia.com.co.

La constitución del Comité de Riesgos e Inversiones, la designación del gerente y del gestor externo no exoneran a la Junta Directiva de la responsabilidad prevista en el Artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas vigentes.

3.1.1.2 Obligaciones.

La Sociedad Administradora deberá cumplir, además de los deberes establecidos en la normatividad vigente, las siguientes obligaciones, frente al Fondo:

1. Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los Inversionistas,

2. Invertir los recursos del Fondo de conformidad con la política de inversión señalada en el presente Reglamento, para lo cual deberá implementar mecanismos adecuados de seguimiento y supervisión.
3. Entregar la custodia de los valores que integran el portafolio del Fondo administrado a una sociedad de las mencionadas en el Artículo 2.37.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue, de conformidad con lo establecido en el Reglamento y en la normatividad aplicable, así como, suministrar al Custodio la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia.
4. Realizar la salvaguarda y el ejercicio de derechos patrimoniales de los activos diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo. Para lo cual deberá contar con los mecanismos idóneos que le permitan ejecutar de manera adecuada la presente obligación.
5. Identificar, medir, controlar, gestionar y administrar los riesgos asociados a la actividad de administración de fondos de inversión colectiva.
6. Efectuar la valoración del portafolio del Fondo de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995, en concordancia con lo establecido en el Capítulo IV, Título IV, Parte III de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014), bajo el esquema de la proveeduría de precios para valoración, así mismo establecer la valoración de sus participaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de la Circular Externa 100 de 1995. Obligación que podrá ser cumplida por el Custodio de conformidad con lo acordado entre la Sociedad Administradora y el Custodio.
7. Ejercer oportunamente los derechos patrimoniales de los activos del Fondo, cuando éstos sean diferentes a valores entregados en custodia.
8. Llevar por separado la contabilidad de cada uno de los fondos de inversión colectiva administrados de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia. Obligación que podrá ser cumplida por parte del Custodio de valores previo acuerdo entre éste y la Sociedad Administradora.
9. Establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información del Fondo, en los términos de las normas aplicables y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
10. Verificar el envío oportuno de la información que la Sociedad Administradora debe remitir a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas en la Parte 3 del Libro 1 del Decreto 2555 de 2010 o la norma que la modifique, complemente o sustituya, y por la mencionada Superintendencia.
11. Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración del Fondo, y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con el Fondo, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia.
12. Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la actividad de administración de los fondos de inversión colectiva administrados, para lo cual contará con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo.

Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la Sociedad Administradora que participan en el funcionamiento y la distribución de los fondos de inversión colectiva administrados, sin perjuicio de las obligaciones que el distribuidor

especializado tenga frente a su fuerza de ventas, en caso de que exista distribuidor especializado.

13. Vigilar que el personal vinculado a la Sociedad Administradora cumpla con sus obligaciones en la administración del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento.
14. Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador, o cuando se den causales de liquidación del Fondo. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que el administrador tuvo o debió haber tenido conocimiento del hecho. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la Sociedad Administradora.
15. Presentar a la Asamblea de Inversionistas, cuando haya lugar a ella, toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo; en todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de la participación, del valor del Fondo y de la participación de cada Inversionista dentro del mismo.
16. Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con los mismos.
17. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de la normatividad aplicable.
18. Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas en el Fondo, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.1.1.6.5 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.
19. Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las políticas que defina la Junta Directiva, excepto en los casos en que se haya delegado dicha obligación en el Custodio de valores.
20. Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva de la Sociedad Administradora para la actividad de administración del Fondo.
21. Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en la actividad de administración del Fondo, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.
22. Entregar oportunamente a la Superintendencia Financiera de Colombia y al Autorregulador del Mercado de Valores la información que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la administración del Fondo.
23. Establecer las condiciones de los informes periódicos que deberá rendirle el gestor externo sobre la gestión realizada y sus resultados, en caso de que exista gestor externo para el Fondo.
24. Adelantar todos los actos tendientes a la iniciación de las acciones judiciales o extrajudiciales requeridas para la defensa de los inmuebles y demás activos de propiedad del Fondo.

25. Asegurar los bienes inmuebles que hagan parte de los activos en los que invierta el Fondo, contra los riesgos de incendio, rayo, terremoto y actos mal intencionados de terceros, pagando contra los recursos de la misma, el valor de las primas correspondientes a dichos seguros, siendo la Sociedad Administradora responsable por la existencia, vigencia y legalidad de los mismos.
26. Hacer efectivas las pólizas de seguros cuyo beneficiario es el Fondo, contratadas en caso de Incendio, terremoto, y actos malintencionados de terceros, en caso de que se presenten siniestros
27. Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la administración del Fondo.
28. Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del Fondo.
29. Asistir al Comité de Inversiones Inmobiliarias.
30. Las demás establecidas en las normas vigentes.

3.1.1.3 Facultades y Derechos.

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

1. Convocar a la Asamblea de Inversionistas.
2. Reservarse el derecho de admisión al Fondo.
3. Solicitar la información que estime necesaria al Inversionista.
4. Modificar el presente Reglamento de conformidad con las normas vigentes.
5. Terminar unilateralmente la relación jurídica existente con cualquier Inversionista del Fondo, si a su juicio aquel está utilizando el Fondo, o pretende hacerlo, para la realización de cualquier actividad ilícita.
6. Podrá contratar a terceros para la gestión y distribución de los activos que integren el portafolio del Fondo, actuando siempre en favor de los intereses de los Inversionistas de acuerdo con lo establecido en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 o la norma que haga sus veces.

En este caso, la Sociedad Administradora deberá informar a los Inversionistas, previamente a la fecha en que se haga efectivo el encargo, mediante comunicación dirigida a la dirección registrada por el Inversionista. Esta comunicación podrá remitirse junto con el extracto de cuenta correspondiente.

3.1.1.4 Conflictos de interés.

Se considerarán como situaciones generadoras de conflictos de interés que deben ser administradas y reveladas por la Sociedad Administradora, las señaladas en el Artículo3.1.1.10.2 en el Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue, así como cualquier otra situación en la que la Sociedad Administradora, el gerente, el gestor externo si lo hubiere, o los miembros del Comité de Riesgos e Inversiones tengan intereses particulares diferentes a los intereses del Fondo, entre otras:

1. La celebración de operaciones donde concurran las órdenes de inversión de varios fondos de inversión colectiva, fideicomisos o portafolios administrados por una misma sociedad, o gestionados por un mismo gestor externo en caso de existir, sobre los mismos valores o derechos de contenido económico, caso en el cual se deberá realizar una distribución de la inversión sin favorecer ninguno de los fondos de inversión colectiva partícipes, en detrimento de los demás, según se establezca en el código de gobierno corporativo.

2. De acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010, o las normas que hagan sus veces, la Sociedad Administradora, sus Vinculados, y las empresas del mismo grupo empresarial en Colombia podrán realizar inversión directa o indirecta en el Fondo, en las siguientes condiciones:

a) el porcentaje máximo de participación será el quince por ciento (15%) del valor del Fondo al momento de hacer la inversión. Para efectos de calcular este porcentaje máximo, se tendrá en cuenta la inversión de todos los Inversionistas a que se refiere esta cláusula.

b) la Sociedad Administradora, sus Vinculados, y las empresas del mismo grupo empresarial en Colombia conservarán las participaciones que hayan adquirido durante un plazo mínimo de un (1) año cuando el término de duración del Fondo sea superior a dicho plazo, o durante la mitad del término previsto para la duración del Fondo cuando éste sea inferior a un (1) año.

3. La inversión directa o indirecta de los recursos del Fondo en valores cuyo emisor, avalista, aceptante, garante u originador de una titularización sea la matriz, las subordinadas de ésta o las subordinadas de la Sociedad Administradora, o del gestor externo en caso de existir. Esta inversión sólo podrá efectuarse a través de sistemas de negociación de valores debidamente autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia. El monto de los recursos invertidos en los valores de que trata la presente cláusula no podrá ser superior al diez por ciento (10%) de los activos del Fondo, o podrá ir hasta el treinta por ciento (30%) siempre y cuando así lo autorice la Asamblea de Inversionistas.

4. La realización de depósitos en cuentas corrientes o de ahorros en la matriz o las subordinadas de esta. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del Fondo.

Parágrafo. Para efectos de los límites previstos en los numerales 3 y 4 de la presente cláusula se incluirá a las entidades vinculadas que la Superintendencia Financiera de Colombia defina para efectos de consolidación de operaciones y de estados financieros de entidades sujetas a su supervisión, con otras entidades sujetas o no a su supervisión.

3.1.2 Junta Directiva.

Las obligaciones de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, de conformidad con el Artículo 3.1.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue, son:

1. Definir las políticas y procedimientos aplicables al desarrollo de la actividad de administración del Fondo, y determinar los criterios o condiciones bajo los cuales la sociedad desarrollará todas o algunas de las demás actividades relacionadas con el Fondo.
   Así mismo, la junta directiva deberá realizar la designación de la entidad que prestará los servicios de custodia de valores, y de las actividades complementarias a la misma que serán prestadas por parte de la entidad designada como Custodio.
2. Definir los criterios o estándares aplicables a la selección de entidades encargadas de la gestión, y de la custodia del Fondo.
3. Definir una adecuada estructura organizacional para garantizar el cumplimiento e independencia de las funciones propias de la actividad de administración de fondos de inversión colectiva, así como del personal responsable de las mismas.
4. Fijar los procedimientos y políticas para determinar el proceso de valoración del portafolio del Fondo y de sus participaciones, el cual deberá ser cumplido por la Sociedad Administradora o por el gestor o el Custodio del Fondo, según lo establecido en este Reglamento.
   La junta directiva deberá fijar medidas de control que permitan vigilar el cumplimiento de las reglas establecidas para la valoración del Fondo.
5. Determinar las políticas necesarias para adoptar medidas de control y reglas de conducta apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que los fondos de inversión colectiva administrados puedan ser utilizados como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.
6. Aprobar los manuales para el control y prevención del lavado de activos, de gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, de control interno, y los demás necesarios para el cumplimiento de las normas aplicables.
7. Establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y la correcta administración del Fondo.
8. Diseñar políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y de control interno, orientadas a administrar los riesgos que puedan afectar al Fondo.
9. Determinar políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información divulgada al público en general, a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia.
10. Establecer políticas y adoptar los mecanismos que sean necesarios para evitar el uso de información privilegiada o reservada y la manipulación de la rentabilidad o del valor de la unidad.
11. Diseñar y aprobar las políticas para la presentación a la Asamblea de Inversionistas de toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo, incluyendo como mínimo: los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, y la evolución del valor de la participación, del valor del Fondo y de la participación de cada Inversionista dentro del mismo.
12. Definir las situaciones constitutivas de conflictos de interés, así como las políticas y los procedimientos para su prevención y administración.

13. Establecer políticas, directrices y procedimientos para el ejercicio de los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, cuando dicha actividad no haya sido delegada voluntariamente en el Custodio de dichos valores. Dichas políticas, directrices y procedimientos deberán definir expresamente los casos en que la Sociedad Administradora podrá abstenerse de participar en las deliberaciones y votaciones, en razón, entre otras, de la poca materialidad de la participación social o de los asuntos a ser decididos.
14. Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios encargados de las tareas relacionadas con la administración del Fondo.
15. Dictar las políticas y mecanismos para solucionar de manera efectiva y oportuna los problemas detectados y reportados por las áreas involucradas en la actividad de administración del Fondo, y por el revisor fiscal, sobre asuntos que puedan afectar el adecuado funcionamiento y administración del Fondo.
16. Determinar los mecanismos que eviten la aplicación de prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas del Fondo.
17. Determinar el contenido mínimo de los informes que deberá presentar quien ejecute la actividad de gestión del Fondo.
18. Nombrar el gerente del Fondo y su suplente, cuando haya lugar.
19. Las demás establecidas a cargo de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora del Fondo en otras normas legales o reglamentarias.

3.1.3 Gerente.

La Sociedad Administradora ha designado un gerente, con su respectivo suplente, dedicado de forma exclusiva a la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre del Fondo. El gerente se considerará administrador de la Sociedad Administradora. El gerente deberá cumplir las funciones señaladas en el Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue, y las demás que le sean asignadas expresamente por la Junta Directiva.

La Sociedad Administradora ha designado un gerente, de dedicación exclusiva, con su respectivo suplente, nombrado por la junta directiva, encargado de la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre del Fondo, observando la política de inversión del mismo y las previsiones contenidas en el presente Reglamento.

El gerente y su respectivo suplente se considerarán como administradores de la Sociedad Administradora con funciones exclusivamente vinculadas a la gestión de Fondos de Inversión Colectiva.

El gerente y, en su ausencia, el respectivo suplente, deberán cumplir las obligaciones, previstas en el artículo 3.1.5.2.3 del Decreto 2555 de 2010 y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen, sin perjuicio de las obligaciones propias de los demás administradores de la Sociedad Administradora.

3.1.3.1 Perfil del Gerente

Debe acreditar la experiencia específica en lo señalado en el Capítulo 2 Título 5 Libro 1 Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue. Igualmente, debe contar con la inscripción vigente en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores – RNPMV. La información sobre la persona que desempeña las funciones de gerente y un resumen de su hoja de vida se encontrarán en la ficha técnica publicada en el sitio web de la Sociedad Administradora.

El Gerente y su respectivo suplente deberán acreditar estudios en áreas relacionadas con finanzas, mercados financieros o de capitales, gestión y administración de riesgos financieros o gestión o administración de portafolios de inversión, así como mínimo dos (2) años de experiencia y trayectoria en entidades del sector financiero, en sociedades fiduciarias, sociedades administradoras de inversión, sociedades comisionistas de bolsa como responsable de la toma de decisiones de inversión o gestión y administración de riesgos.

El suplente del gerente del Fondo solo actuará en caso de ausencias absolutas o temporales del principal.

3.2 Órganos de asesoría.

3.2.1 Comité de Riesgos de la Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora contará con un comité de riesgos responsable por el análisis de las inversiones y de los emisores en los que invierte el Fondo, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, de conformidad con la política de inversión y al perfil de riesgo del Fondo.

La existencia y labores desempeñadas por este Comité, no exonera a la junta directiva de la Sociedad Administradora, de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas vigentes. o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

3.2.1.1 Conformación.

El comité estará conformado por un número plural impar de miembros. La conformación y cualquier cambio en la composición del Comité de Riesgos e Inversiones se pondrán inmediatamente en conocimiento de los Inversionistas a través del Portal de Clientes en el sitio web de la Sociedad Administradora y en todo caso esta información se mantendrá actualizada en el prospecto de inversión.

El Comité de Riesgos e Inversiones podrá deliberar con la mitad más uno de sus miembros, y podrá tomar decisiones con el consentimiento de la mitad más uno de los miembros presentes en la reunión del comité.

El principal objetivo del Comité es el de maximizar la relación riesgo retorno del Fondo. Igualmente, este comité dicta las directrices generales que debe seguir el Fondo en cuanto a exposición a moneda y tipo de activo, con el fin de alcanzar el máximo nivel de riesgo-retorno

por perfil de riesgo. Las estrategias y políticas a seguir de acuerdo al perfil del Fondo, objetivo, situación de liquidez y condiciones del mercado; estarán enmarcadas de conformidad con la normatividad vigente y las políticas definidas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

3.2.1.2 Perfil de los miembros del Comité de Riesgos

Los miembros del Comité de Riesgos además de acreditar requisitos de experiencia, idoneidad, trayectoria y solvencia moral para ejercer el cargo deberán tener el carácter de expertos en inversiones, entendiéndose como tal aquella persona que cuente con los siguientes calidades: (i) la comprensión del marco regulatorio del mercado de valores, de la regulación expedida sobre la administración y gestión de fondos de inversión colectiva, así como del marco general de autorregulación en el mercado de valores; (ii) conocimientos en análisis económico y financiero; (iii) conocimientos y comprensión de un sistema de administración y control de riesgos financieros; (iv) conocimientos sobre la negociación de instrumentos de renta variable y renta fija, así como de la negociación de instrumentos derivados con subyacente financiero; (v) conocimientos en análisis y cuantificación de riesgos de crédito, mercado y liquidez; (vi) comprensión de las funciones del comité de riesgos e inversiones, y (vii) estudios y formación profesional en administración de empresas, ingeniería, economía, finanzas o carreras afines.

Los miembros del Comité deberán actuar como lo haría un experto prudente, obrando con la diligencia, la habilidad y el cuidado razonables, observando la política de inversión del Fondo y las normas contenidas en el presente Reglamento.

3.2.1.3 Reuniones.

Las reuniones del Comité de Riesgos serán cuando mínimo trimestrales, previa convocatoria que realice cualquiera de sus miembros con una antelación de tres (3) días anteriores a la fecha prevista para realizar la reunión del Comité. De las reuniones efectivamente realizadas se deberá elaborar un acta.

El Comité de Riesgos podrá deliberar con la mitad más uno de sus miembros, y podrá tomar decisiones con el consentimiento de la mitad más uno de los miembros presentes en la reunión del comité.

3.2.1.4 Funciones.

El Comité de Riesgos tendrá las siguientes funciones:

1. Análisis de la evolución de la participación y composición por tipo de activo, moneda y región del Fondo.
2. Proponer para aprobación de Junta Directiva el manual que contenga los objetivos, políticas, procedimientos y mecanismos para la administración de riesgos.
3. Proponer para aprobación de Junta Directiva los límites de exposición de riesgo por líneas de negocios y operaciones, en forma individual y consolidada.

4. Aprobar la metodología para identificar, medir, monitorear, controlar, informar y revelar los distintos tipos de riesgos de las líneas de negocios y operaciones, actuales y futuras.
5. Velar por el cumplimiento de los objetivos, procedimientos y controles en la celebración de operaciones, así como de los límites de exposición de riesgo.
6. Autorizar los ajustes en los excesos a los límites de exposición de los distintos tipos de riesgo, informando a la Junta Directiva oportunamente.
7. Adoptar, implementar y difundir los planes de acción para eventos de contingencia por caso fortuito o fuerza mayor, que impidan el cumplimiento de los límites de exposición de riesgo establecidos.
8. Determinar los cupos de contraparte y crédito para entidades financieras y sector real, y para emisiones específicas; a nivel global por fondo con base en los modelos existentes.
9. Recomendar la desinversión o inversión de acuerdo al perfil de riesgo y a las políticas de inversión del Fondo.
10. Fijar las políticas de inversión, liquidación y plazo de inversiones, e implementar mecanismos para verificar su cumplimiento.
11. Fijar las políticas generales para el control y mitigación de los riesgos inherentes al Fondo e implementar mecanismos para verificar su cumplimiento. No obstante, todo lo concerniente a la gestión y administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo será responsabilidad de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora en los términos de lo establecido en el subnumeral 4.2.4.1.1 del numeral 4.2.4.1 del Capítulo IV, del Título IV de la Parte Ide la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
12. Evaluar y proponer, en general, todas las medidas que reclamen el interés común de los Inversionistas.
13. Análisis complementarios.

Parágrafo. Los miembros del Comité de Riesgos se considerarán 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 constitución del Comité de riesgos no exonera a la junta directiva de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas legales, ni de lo dispuesto en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

3.2.2 Comité de Inversiones Inmobiliarias

El Comité de Inversiones Inmobiliarias actuará como órgano consultivo de la Sociedad Administradora del Fondo, con el fin exclusivo de apoyar los procesos de selección, compra y venta de inmuebles, en orden a lograr la mayor valorización de los mismos y a cumplir con la política de inversión fijada en este Reglamento. Le corresponde al Comité de Inversiones Inmobiliarias identificar cambios de tendencias en el mercado o circunstancias que puedan afectar el valor de un inmueble en particular, con el fin de recomendar avalúos comerciales

extraordinarios adicionales a los establecidos en este Reglamento como periódicos obligatorios. Los resultados de estos avalúos deberán reflejarse en la valoración del Fondo.

3.2.2.1. Constitución. La Sociedad Administradora constituirá un Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo, responsable del análisis de las inversiones inmobiliarias en las que invierta el Fondo. Este Comité estará conformado por tres (3) miembros designados por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora,

Los tres (3) miembros de este Comité deberán ser personas independientes de la Sociedad Administradora, entendiéndose por estas aquellas que no se encuentren vinculadas como empleados o ejecutivos de la misma, y deberán contar con experiencia comprobada para cumplir con las funciones que les corresponden. Por el tipo de funciones que desarrollarán, se considerarán 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 existencia y labores desempeñadas por este Comité, no exonera a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las demás normas vigentes, especialmente en el Decreto 2555 de 2010. Cualquier cambio en la composición del Comité de Inversiones Inmobiliarias se pondrá inmediatamente en conocimiento de los Inversionistas, a través del Portal de Clientes de la página Web que ha desarrollado la Sociedad Administradora.

Los miembros de este Comité serán elegidos por un periodo de tres (3) años, renovables por periodos sucesivos de tres (3) años, indefinidamente, en el evento en que, en los términos del presente Reglamento, se decida ampliar el plazo de duración del Fondo.

Para las reuniones del Comité de Inversiones Inmobiliarias constituye quórum deliberativo la asistencia de al menos dos (2) de los integrantes del Comité de Inversiones Inmobiliarias. Las decisiones se adoptarán por la mayoría de los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias presentes en la reunión correspondiente.

Cualquier cambio en la composición del Comité de Inversiones Inmobiliarias se pondrá inmediatamente en conocimiento de los Inversionistas, a través de la página Web que ha desarrollado la Sociedad Administradora.

3.2.2.2. Reuniones. Las reuniones del Comité de Inversiones Inmobiliarias serán por lo menos trimestrales o extraordinarias cuando las necesidades así lo exijan, previa convocatoria escrita que realice cualquiera de sus miembros o la Sociedad Administradora, con una antelación de cinco (5) días comunes anteriores a la fecha prevista para realizar la reunión del Comité. De las reuniones efectivamente realizadas se deberá elaborar un acta.

3.2.2.3. Funciones. Corresponde al Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo el estudio de las inversiones que deba desarrollar el mismo para inversiones inmobiliarias propiamente dichas de conformidad con su política de inversión y su perfil general de riesgo o para el estudio y decisión de cualquier operación adicional que así lo defina el presente Reglamento.

Tendrá las siguientes funciones de acuerdo con la naturaleza de los activos en los cuales invierta el Fondo:

a. Apoyar los procesos de selección, compra y venta de inmuebles, en orden a lograr la mayor valorización de los mismos, identificando las tendencias del mercado o circunstancias que puedan afectar el valor de los inmuebles.
b. Recomendar avalúos comerciales extraordinarios adicionales sobre los inmuebles.
c. Recomendar la compra, venta o inversión de activos inmobiliarios de acuerdo al perfil de riesgo y a las políticas de inversión del Fondo.
d. Proponer los criterios de valoración del portafolio de inversión inmobiliario del Fondo y periódicamente revisarlos y ajustarlos, si es del caso.
e. Evaluar y proponer, en general, todas las medidas que reclamen el interés común de los Inversionistas, en relación con los activos inmobiliarios que formen parte del portafolio del Fondo.

En todo caso, todas las transacciones de compra y venta de inmuebles que se realicen para el Fondo, tan solo se llevarán a cabo si han sido analizadas y aprobadas por el Comité de Inversiones Inmobiliarias de manera individual.

Los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias deberán ser personas de reconocida solvencia moral, con experiencia comprobada de por lo menos cinco (5) años en el sector inmobiliario.

Los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias deberán actuar como lo haría un experto prudente, obrando con la diligencia, la habilidad y el cuidado razonables, observando las políticas generales de inversión del Fondo.

3.2.3. Administrador Inmobiliario. La Sociedad Administradora, podrá designar un administrador inmobiliario, al cual le corresponderá cumplir con las funciones de que trata el artículo 3.2.3.2. del presente Reglamento. El cargo de Administrador Inmobiliario deberá recaer en un agente especializado, persona jurídica y le corresponderá ejercer la administración y mantenimiento de los inmuebles del Fondo, quien deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a. Tener experiencia comprobada de más de cinco (5) años en administración de inmuebles;
b. Estar administrando inmuebles por un valor que será determinado por el Comité de Inversiones Inmobiliarias del correspondiente FIC que hará parte de la familia. En todo caso, ese valor de los inmuebles que debe estar administrando el administrador inmobiliario que se seleccione (diferentes a inmuebles propiedad de los FIC que harán parte de la familia), debe ser como mínimo dos veces el valor comercial del inmueble a administrar o contar como mínimo con dos veces el número de metros cuadrados del inmueble a administrar.

Parágrafo. La información relativa al Administrador Inmobiliario, se encontrará actualizada a través del Portal de Clientes en la página web de la Sociedad Administradora, incluyendo la

inscripción en la Cámara de Comercio respectiva, en la Lonja de Propiedad Raíz y el número de matrícula que lo acredita como Administrador Inmobiliario.

3.2.3.1. Nombramiento. El nombramiento del Administrador Inmobiliario corresponderá al Gerente del Fondo y a éste reportará. Será función de la Sociedad Administradora dar a conocer a través de su página Web, la decisión de contar con un Administrador Inmobiliario, así como el nombre del mismo, y asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

Parágrafo. Mientras el Fondo mantenga sus recursos invertidos únicamente en inmuebles en proceso de construcción, a través de la celebración de contratos de promesas de compraventa u opciones de compra, no contaran con un Administrador Inmobiliario.

3.2.3.2. Funciones. El Administrador Inmobiliario, además de las obligaciones señaladas en otros artículos de este Reglamento, tendrá a su cargo las siguientes funciones:

a. Administrar los inmuebles del Fondo.
b. Administrar los seguros de los inmuebles, controlando su vigencia y llevando a cabo las renovaciones correspondientes.
c. Realizar labores comerciales de intermediación, para efectos de recolocar los inmuebles, siguiendo las instrucciones y recomendaciones de la Sociedad Administradora y del Comité de Inversiones Inmobiliarias.
d. Ejecutar las reparaciones locativas que juzgue convenientes para la conservación de los inmuebles, previa autorización de la Sociedad Administradora, con cargo a los recursos del Fondo. Las reparaciones locativas que impliquen un monto acumulado mensual superior a cincuenta (50) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) o superior al dos por ciento (2%) del valor del inmueble a reparar, deben ser presentadas y ratificadas por el Comité de Inversiones Inmobiliarias.
e. Presentar un informe mensual sobre las gestiones realizadas respecto de las reparaciones, adecuaciones y colocación de los inmuebles del Fondo.
f. Realizar las gestiones que sean pertinentes ante los órganos de la copropiedad de los inmuebles, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo.

El Administrador Inmobiliario será responsable ante la Sociedad Administradora por el cabal cumplimiento de las funciones que ésta le delegue y que en virtud del objeto social y cumplimiento de requisitos legales propios del administrador inmobiliario, se encuentre en capacidad de ejecutar válidamente. Por el simple hecho de la delegación o autorización que la Sociedad Administradora efectúa al Administrador Inmobiliario no la exonera de la responsabilidad por el cumplimiento de las obligaciones que le son propias.

3.2.4. Agentes Avaluadores De Inmuebles. Para la valoración de los bienes inmuebles la Sociedad Administradora podrá contratar los servicios que al respecto presta la Lonja de Propiedad Raíz de la ciudad en la que se encuentre ubicado cada inmueble, o contar con agentes especializados en la valoración de este tipo de bienes, quienes serán personas naturales o jurídicas debidamente inscritas conforme a lo dispuesto en la *Ley 1673 de 2013*, sus normas reglamentarias y aquellas que con posterioridad las modifiquen, deroguen o complementen.

3.2.4.1. Nombramiento. Cuando quiera que se requiera la contratación de un Agente Avaluador este deberá reunir los siguientes requisitos:

a. Ser persona natural o jurídica.
b. Estar inscrito conforme a lo dispuesto en la Ley 1673 de, sus normas reglamentarias y aquellas que con posterioridad las modifiquen, deroguen o complementen.
c. Tener experiencia comprobada de más de cinco (5) años en valoración de inmuebles.
d. Para avalúos de inmuebles ubicados en el territorio nacional, estar inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz de la ciudad de su jurisdicción en Colombia o contar con una inscripción equivalente ante organismos de carácter inmobiliario en el exterior.
e. Para avalúos de inmuebles ubicados en el exterior, estar inscritos en el exterior ante el organismo que agremie, supervise, regule o controle las actividades relacionadas con el sector inmobiliario en la correspondiente ubicación geográfica.
f. No podrán tener directa o indirectamente interés en el resultado de los avalúos o en sus posibles utilizaciones, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses, y
g. No tener con la Sociedad Administradora ninguna relación de subordinación o dependencia, ni la condición de beneficiario real de la misma o ser la Sociedad Administradora beneficiaria real de la sociedad avaluadora.
h. No podrán presentar al momento de la contratación sanciones generadas por errores o problemas en las valoraciones efectuadas previamente con otras contrapartes.
i. Durante la vigencia de la contratación del agente avaluador deberá presentar periódicamente la revelación de conflicto de intereses según lo descrito en los numerales e y f.
j. Durante la vigencia de la contratación del agente avaluador se realizará una revisión periódica de los antecedentes encaminado a realizar una revisión según lo establecido en el numeral h.
k. La selección y remoción de estos agentes se realizará con la autorización del Comité de Inversiones Inmobiliarias en donde se presentará también la remuneración de los mismos las cuales previamente se han validado que se encuentren dentro de los estándares de mercado.

3.2.4.2. Funciones. La única función de la Lonja de Propiedad Raíz respectiva, del agente gremial que haga sus veces en el exterior y/o de los Agentes Avaluadores de Inmuebles, es la de realizar los avalúos comerciales de los inmuebles que hagan parte del portafolio del Fondo, o de los que pretendan estos adquirir o vender.

3.3 Órganos de control.

3.3.1 Revisor fiscal.

La revisoría fiscal del Fondo será realizada por el revisor fiscal de la Sociedad Administradora y cumplirá con sus funciones de acuerdo al Artículo 3.1.5.4.1 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue.

La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal serán dadas a conocer a través del prospecto de inversión y del sitio web de la Sociedad Administradora www.skandia.com.co.

Los informes del revisor fiscal serán independientes de los de la Sociedad Administradora.

3.4 Canales de distribución y cuenta ómnibus

La Sociedad Administradora distribuirá el Fondo a través de los canales mencionados en la cláusula 9.1. del presente Reglamento.

Capítulo IV. Vinculación, Aportes y Redenciones

4.1 Vinculación.

Para ingresar al Fondo el Inversionista deberá aceptar las condiciones establecidas en el presente Reglamento, y hacer la entrega efectiva de recursos o el aporte en especies, 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 al momento de vincularse.

Conjuntamente con estos datos el Inversionista deberá suscribir el Prospecto, dejando constancia del recibo de su copia escrita, así como de la aceptación y comprensión de la información allí contenida.

A la dirección que registre se le enviarán todas las comunicaciones que se produzcan en desarrollo del Reglamento, la cual permanecerá vigente mientras no sea modificada por el Inversionista por los medios que establezca la Sociedad Administradora, sin perjuicio de lo establecido en el Libro 1 Sección 1 Título 1 Capítulo 1 del Código de Procedimiento Civil.

Una vez el Inversionista realice la entrega efectiva de recursos o el aporte en especie, dicho valor será convertido en unidades de acuerdo con el tipo de participación que le corresponda según las condiciones establecidas en el presente Reglamento y, al valor de la unidad vigente determinado de conformidad con lo establecido en el mismo. La Sociedad Administradora deberá expedir una constancia por el recibo de los recursos puesta a disposición del Inversionista dentro del Portal de Clientes en www.skandia.com.co. Si el Inversionista desea contar con la referida constancia por otro medio, así deberá solicitarlo a la Sociedad Administradora.

La cantidad de unidades que represente el aporte de acuerdo con el tipo de participación, se informará al suscriptor el día hábil inmediatamente siguiente al de constitución de unidades, mediante la emisión de un documento representativo de la participación puesto a su disposición dentro del Portal de Clientes en www.skandia.com.co. Si el Inversionista desea

contar con el documento representativo de la participación por otro medio, así deberá solicitarlo a la Sociedad Administradora.

Los aportes podrán efectuarse en dinero, cheque o transferencia de recursos, en las oficinas de las entidades con las que se haya celebrado convenios de recaudo o en especies tales como inmuebles, derechos fiduciarios y activos admisibles de acuerdo con el presente Reglamente y la normatividad vigente. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web www.skandia.com.co las oficinas que estarán facultadas para recibir aportes, así como, las cuentas bancarias a través de las cuales se podrán efectuar transferencias de recursos. Esta información será entregada al Inversionista en el momento de su vinculación. La forma de realizar los aportes en especie se presenta en el numeral 4.1.1 de presente reglamento.

Si la entrega de recursos se efectúa por medio de transferencia bancaria o consignación en las cuentas exclusivas del Fondo, el Inversionista deberá informar de manera inmediata de esta situación a la Sociedad Administradora mediante comunicación entregada en sus oficinas o remitida vía fax.

En el caso de que los Inversionistas no informen a la Sociedad Administradora sobre la entrega de recursos, y no pueda ser posible identificar a quien pertenecen, serán registrados en una cuenta especial en el Fondo como aportes sin identificar con el fin de constituir las respectivas unidades de acuerdo con el tipo de participación establecido y para que sean reconocidos los correspondientes rendimientos.

Una vez identificado a quién pertenecen los recursos, se efectuará el traslado de los mismos, junto con los rendimientos que se hayan generado y dependiendo del cumplimiento de las condiciones se reclasificará en el tipo de participación correspondiente.

Si la entrega de recursos se efectúa por medio de consignación en las cuentas exclusivas del Fondo y dicha consignación se hace por el Inversionista acorde con el procedimiento indicado por la Sociedad Administradora en el momento de la vinculación, tales recursos serán acreditados, según lo señalado en esta cláusula.

Para este Fondo se establecen 3 Tipos de participación de acuerdo con las siguientes condiciones:

- **Tipo A:** Negocios Fiduciarios administrados por la Sociedad Administradora siendo estos Patrimonios Autónomos o Encargos Fiduciarios, que establezcan dentro del contrato que los regula la posibilidad de invertir en el Fondo y estableciendo que **no tendrán** cobro de comisión derivada de la inversión en el Fondo.
- **Tipo B:** Negocios Fiduciarios administrados por la Sociedad Administradora siendo estos Patrimonios Autónomos o Encargos Fiduciarios, que establezcan dentro del contrato que los regula la posibilidad de invertir en el Fondo y estableciendo que **tendrán** cobro de comisión derivada de la inversión en el Fondo.
- **Tipo C:** Inversionistas diferentes de los arriba mencionados y para aportes para los cuales no es posible identificar a quién pertenecen.

Parágrafo 1. Los aportes que sean recibidos por la Sociedad Administradora y adicionalmente informados, para el caso de las transferencias, en la jornada normal bancaria, se entenderán efectuados ese día. Los recibidos e informados, según el caso, con posterioridad a dicha hora se entenderán como efectuados el día hábil siguiente. Los horarios podrán ser modificados por la Sociedad Administradora, siguiendo el procedimiento mencionado en el Artículo 3.1.1.9.6 del Decreto 2555 de 2010 o la norma que lo sustituya, modifique o complemente.

Parágrafo 2. La Sociedad Administradora se reserva el derecho de admisión de Inversionistas al Fondo, así como el de la recepción de aportes posteriores de los mismos.

Parágrafo 3. Si el aporte se realiza en cheque el valor representativo de la inversión definitivo sólo se expedirá una vez que se haya pagado el cheque. Si el cheque resultare impagado a su presentación, se considerará que en ningún momento existió aporte al Fondo. En tal evento, una vez impagado el instrumento, se procederá a efectuar las anotaciones contables pertinentes tendientes a reversar la operación y a devolver el cheque no pagado a la persona que lo hubiere entregado, caso en el cual la Sociedad Administradora hará uso del derecho consagrado por el artículo 731 del Código de Comercio cuando medie perjuicio para el Fondo y exigirá, a título de sanción, el veinte por ciento (20%) del importe del cheque. El valor correspondiente hará parte de los activos del Fondo.

4.1.1 Aportes en especie

Los Inversionistas podrán vincularse al Fondo por medio de aportes en especie representados en alguno de los Activos Inmobiliarios, Derechos Fiduciarios y demás activos admisibles de acuerdo con el presente Reglamento y la normatividad vigente, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

(a) Deberán ser considerados como Activos Admisibles en el Presente Reglamento.

(b) Deberán cumplir, en lo aplicable, con el proceso y condiciones de inversión contenido en el Capítulo II Política de Inversión del presente Reglamento, incluyendo la aprobación del Comité de Inversiones Inmobiliarias.

(c) Estarán permitidos aportes en especie realizados por entidades vinculadas a la Sociedad Administradora, de acuerdo con la posibilidad prevista en el artículo 3.5.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010. Con el fin de mitigar los posibles conflictos de interés, los aportes en especie realizados por alguno de los vinculados citados anteriormente deberán contar con aprobación con el quorum y mayoría del comité de inversiones inmobiliarias según lo dispuesto en el numeral 3.2.2. Comité de Inversiones Inmobiliarias del presente Reglamento. Lo anterior, sujeto en todo caso a lo señalado en el punto 2 del numeral 3.1.1.4. Conflictos de Interés, del presente Reglamento.

(d) Estarán prohibidos los aportes en especie de forma directa o indirecta por parte de miembros principales o suplentes del Comité de Inversiones Inmobiliarias o de empleados o asesores de la Sociedad Administradora. Esta restricción se extiende a los cónyuges o compañeros permanentes y a parientes dentro del primer grado de consanguinidad o único civil de los miembros principales o suplentes del Comité de Inversiones Inmobiliarias.

(e) Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 3.5.1.1.5 del Decreto 2555 de 2010, dichos aportes en especie deberán sujetarse a lo siguiente:

(i) Deberán ser previamente aprobados por el Comité de Inversiones Inmobiliarias, en los términos del presente Reglamento.

(ii) El valor de los Aportes en Especie de un mismo Inversionistas no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del valor del patrimonio del Fondo.

(iii) En el caso de bienes inmuebles o derecho fiduciarios conformados por bienes inmuebles, el criterio de valoración será el del presente Reglamento o cualquier otro definido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(iv) El aportante deberá tener una permanencia mínima de un (1) año como Inversionista en el Fondo, contado a partir de la fecha en que se realice el Aporte en Especie.

(v) No podrán realizarse Aportes en Especie por parte de la Sociedad Administradora.

Parágrafo Primero. Tratándose de aportes en especie consistentes en bienes inmuebles o en derechos fiduciarios, clasificados como activos admisibles de acuerdo con la política de inversión del Fondo, el valor del aporte no podrá exceder el valor que arroje un avalúo comercial del bien raíz o de los derechos fiduciarios a aportar, según sea el caso, practicado con no más de un (1) mes de antelación con respecto a la fecha de realización del aporte, por un perito avaluador de reconocida trayectoria en el mercado, escogido por la Sociedad Administradora. El perito avaluador debe cumplir con lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3 y 4 del Decreto 422 de 2000 o las normas que lo ajusten, modifiquen o actualicen.

En el mencionado avalúo debe incluirse la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destinación, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o pleitos pendientes, y cualquier otra circunstancia que pueda afectar el valor comercial del bien inmueble o derecho fiduciario avaluado. Adicional a lo anterior, se debe suministrar un estudio de títulos donde conste que el bien raíz o los derechos fiduciarios a aportarse no cuenten con prendas, hipotecas, embargos o cualquier tipo de afectación que limite su uso y/o disposición

Parágrafo Segundo: Cuando el aporte en especie se realice con Derechos Fiduciarios, el cumplimiento del llamado del capital se entenderá cumplido cuando se hubiese firmado, por todas las partes que intervienen en el acto, el documento que formaliza la transferencia, por ejemplo pero sin limitarse, Cedente, Cesionario, Sociedad Administradora, entre otros, dentro del o los plazos estipulados en el Llamado de Capital. En las ocasiones en que el aporte en especie se realice con un Inmueble, el cumplimiento del llamado del capital se entenderá cumplido cuando se hubiese firmado, por todas las partes que intervienen en el acto, el documento que formaliza la transferencia, venta, compraventa, o el acto legal correspondiente del inmueble, por ejemplo pero sin limitarse, firma de la Escritura Pública por parte del Vendedor y Comprador, entre otros, dentro del o los plazos estipulados en el Llamado de Capital.

Parágrafo Tercero: En los eventos en que el aporte en especie involucre la firma de una Escritura Pública, la entrega de unidades de participación del Fondo al Inversionista que realizó el correspondiente aporte en especie mediante Escritura Pública, con todos los

derechos y obligaciones que implica dicha entrega, se realizará en el momento en que la respectiva Escritura Pública salga de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos sin ninguna novedad y se cuente con el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble evidenciando la transferencia de propiedad de la especie al Fondo o a la entidad designada por el Fondo. Si el proceso de Registro de la Escritura Pública y de expedición del Certificado de Tradición y Libertad se cumple antes de finalizado el plazo del Llamado de Capital, las participaciones del Fondo se entregarán al inversionista en el momento que se entregan a los demás inversionistas que participaron en el mismo llamado de capital.

4.2 Número mínimo de inversionistas

El Fondo tendrá como mínimo dos (2) Inversionistas.

4.3 Monto mínimo de ingreso.

El aporte mínimo para ingresar al Fondo será la suma de UN MILLÓN DE PESOS (COP $1.000.000.oo).

En cualquier caso, durante la vigencia del Fondo, un solo inversionista no podrá mantener directa o indirectamente a través de una cuenta ómnibus, una participación que exceda del sesenta por ciento (60%) del valor del patrimonio del Fondo.

4.3.1 Límite de participación para la sociedad administradora o gestora

El porcentaje máximo de participación será el quince por ciento (15%) del valor del Fondo al momento de hacer la inversión. Para efectos de calcular este porcentaje máximo, se tendrá en cuenta la inversión de todos los Inversionistas a que se refiere esta cláusula.

4.4 Representación de las participaciones.

Los aportes de los Inversionistas al Fondo estarán representados en documentos que tienen la calidad de valores en los términos del artículo 2º de la ley 964 de 2005, esto es, tendrán el carácter y prerrogativas propias de los títulos valores, excepto la acción cambiaria de regreso. Tampoco procederá acción reivindicatoria, medidas de restablecimiento de derecho, comiso e incautación, contra el tercero que adquiera valores inscritos, siempre que al momento de la adquisición haya obrado de buena fe exenta de culpa.

Así mismo, tendrán las siguientes características:

a) Serán valores de participación nominativos.

b) Estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

c) Representan una parte alícuota en el Fondo.

d) Serán negociables de conformidad con su ley de circulación.

e) Quien haya sufrido deterioro de un valor, podrá solicitar su reposición en los términos que señala el artículo 802 y siguientes del Código de Comercio.

f) Será posible el fraccionamiento de valores.

g) Los valores se expedirán a nombre de una persona natural o jurídica o de dos naturales o jurídicas o una natural y una jurídica. Cuando un valor pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común para ejercer los derechos correspondientes a la calidad de tenedor legítimo del valor.

El embargo o cualquier otra afectación sobre los derechos incorporados en el valor no surtirá efectos sino con el cumplimiento de lo previsto en el artículo 681 del Código de Procedimiento Civil, y en las demás normas pertinentes o aquellas que lo modifiquen o complementen.

Parágrafo 1. El valor representativo de la inversión contendrá la siguiente información: indicación que se trata de un derecho de participación, denominación del Fondo, de la sociedad administradora, identificación del Inversionista, monto del aporte, valor de la unidad vigente, número de unidades que representa la inversión, el plazo de la inversión y la advertencia de que trata el artículo 3.1.1.9.3 del Decreto 2555 de 2010.

Parágrafo 2. Los valores representativos de las unidades de inversión en el Fondo estarán inscritos en la Bolsa de Valores de Colombia S.A., y podrán estar inscritos en cualquier otro sistema de negociación de valores de Colombia o del exterior.

La naturaleza de los derechos de los Inversionistas en el Fondo será de participación. Dichos aportes estarán representados en documentos que tienen la calidad de valores en los términos del artículo 2º de la ley 964 de 2005.

El documento representativo de la inversión contendrá la siguiente información, así como la requerida en la Circular Externa 026 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia o en cualquier otra disposición vigente a la fecha de la emisión del documento representativo de la participación: i) indicación de que se trata de un derecho de participación, ii) denominación de la Sociedad Administradora, iii) denominación del Fondo, iv) identificación del Inversionista, v) monto del aporte, vi) valor de la unidad vigente, vii) número de unidades que representa la inversión, y viii) la siguiente advertencia: "El presente documento no constituye título valor, tampoco constituye un valor, ni será negociable; tan sólo establece el monto de las participaciones en el momento en que se realiza el aporte por parte del Inversionista. El valor de las participaciones depende de la valoración diaria del Fondo a precios de mercado."

Parágrafo. Los derechos de participación del Inversionista serán cesibles, caso en el cual la Sociedad Administradora deberá consentir en la cesión propuesta.

La Sociedad Administradora no puede garantizar la liquidez secundaria de dichos valores ni el desarrollo de un mercado secundario profundo que permita liquidar la inversión en el momento que el Inversionista lo desee y en condiciones razonables de precio. La posibilidad

de liquidar la inversión dependerá exclusivamente de la existencia de compradores interesados en adquirir dichos valores.

De igual forma, la Sociedad Administradora no puede garantizar la liquidez en una posible operación de readquisición de participaciones, tal como se encuentra prevista en este Reglamento.

4.5 Redención de derechos.

Los Inversionistas sin importar el tipo de participación sólo podrán redimir sus derechos de forma directa con el Fondo al momento del vencimiento de término de duración del Fondo.

Una vez vencido el término de duración del Fondo, se iniciará el proceso de liquidación del mismo a cuya terminación se cancelarán los derechos de los Inversionistas, una vez pagados todos los pasivos externos del Fondo. El pago en efectivo de los recursos se realizará mediante cheque o a través de abono o consignación en la cuenta de ahorros o corriente que el Inversionista registre al momento de su vinculación al Fondo.

Parágrafo. Los impuestos que se generen por la redención de participaciones estarán a cargo del Inversionista y se considerará como un mayor valor de retiro. Ello de conformidad con las normas que lo regulen.

4.5.1 Redención Anticipada de las Participaciones

La Sociedad Administradora del Fondo, de acuerdo con los intereses de los Inversionistas podrá, previa recomendación en tal sentido por parte del Comité de Inversiones Inmobiliarias, efectuar la redención parcial y anticipada de participaciones, en los términos establecidos en el artículo 3.1.1.7.4 del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

La Sociedad Administradora informará a los Inversionistas la redención parcial y anticipada de sus participaciones, mediante comunicación directa y mediante un comunicado que se publicará en la página web de la Sociedad Administradora con quince (15) días de antelación a cada una de las redenciones parciales o totales anticipadas que se efectúen.

4.6 Distribución del mayor valor de los aportes

Con la periodicidad que la Sociedad Administradora considere pertinente, de acuerdo con los intereses de los Inversionistas del Fondo, ésta podrá, previa recomendación en tal sentido por parte del Comité de Inversiones Inmobiliarias, repartir a favor de los Inversionistas del Fondo, el valor, total o parcial, que corresponda a rendimientos o utilidades registrados por el mismo en el periodo respectivo, deducido el monto de las valorizaciones de los activos descritos en el literal a) del artículo 2.2 del presente Reglamento, que formen parte del portafolio del Fondo, de forma tal que sólo haya lugar al reparto de la porción líquida de dichos rendimientos. El reparto aquí descrito se efectuará a prorrata de la participación de cada Inversionista en el Fondo.

La Sociedad Administradora informará a los Inversionistas la distribución del mayor valor la

unidad, mediante comunicación directa y mediante un comunicado que se publicará en la página web de la Sociedad Administradora con 15 días de antelación. Cuando se trate de giros que se vayan a efectuar periódicamente la comunicación antes mencionada se efectuará una sola vez previo al primer giro periódico.

La reducción del valor de los aportes no podrá conllevar la reducción del valor inicial del derecho establecido en virtud del presente Reglamento.

4.7 Suspensión de las redenciones.

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora podrá aprobar la suspensión de la redención de participaciones de este Fondo, entendiéndose como tal la facultad otorgada a la Sociedad Administradora para no realizar la redención de participaciones por un periodo determinado, en los siguientes casos:

4.7.1 Cuando por expedición de normas o decisiones de autoridad nacional o extranjera, se haga imposible la redención de participaciones.

4.7.2 Cualquier suceso que constituya fuerza mayor o caso fortuito.

4.7.3 Cualquier evento incontrolable que afecte los sistemas de comunicación y otros relacionados con los sistemas transaccionales o servidores de la Sociedad Administradora, sistema financiero local y otros que impida el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Administradora establecidas en el Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue, aun cuando la Sociedad Administradora cumpla con todas las obligaciones, requisitos técnicos y operativos establecidos para ella como administradora de fondos de inversión colectiva.

Para este fin, deberá citarse y celebrarse Asamblea de Inversionistas, de conformidad con las reglas señaladas en la Cláusula 7.3 (Asamblea de Inversionistas) del Capítulo VII del presente Reglamento.

De aceptar esta medida la Asamblea de Inversionistas deberá determinar el periodo por el cual se suspenderán las redenciones y el procedimiento para su restablecimiento.

La decisión de suspensión de las redenciones también podrá ser aprobada por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora exclusivamente en los casos en que se presenten situaciones de crisis o eventos sobrevinientes o inesperados en los cuales no sea posible cumplir con los términos necesarios para convocar a la Asamblea de Inversionistas.

Esta decisión, tomada por la Asamblea de Inversionistas o la Junta Directiva, junto con sus fundamentos, el periodo de suspensión y el procedimiento para restablecer las redenciones, deberá ser informada de manera inmediata a través del sitio web de la Sociedad Administradora www.skandia.com.co y por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia.

4.8 Bolsa(s) de valores en las cuales se inscribirán las participaciones (si está previsto)

Los valores representativos de las unidades de inversión en el Fondo estarán inscritos en la

Bolsa de Valores de Colombia S.A., y podrán estar inscritos cualquier otro sistema de negociación de valores de Colombia o del exterior.

4.9 Periodo o fecha ex distribución

El período o fecha ex distribución hace referencia al tiempo durante el cual se entiende que una operación de compraventa de participaciones de fondos de inversión colectiva inscritas en sistemas de negociación de valores no comprende el derecho a percibir las distribuciones pendientes de pago por parte del comprador. En todo caso, este período no podrá ser inferior a dos (2) días antes de la fecha de pago de las distribuciones.

4.10 Readquisición de participaciones

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

4.10.1 Procedimiento.

1. El comité de inversiones del fondo de inversión colectiva cerrados deberá autorizar la respectiva operación de readquisición de participaciones, para lo cual deberá tener en cuenta los efectos en el valor de la unidad y el impacto para los inversionistas que conserven su participación, así como para el desarrollo de la política de inversión del fondo de inversión colectiva.

2. Se deberá dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en el numeral 5.7 del Artículo 5.2.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que la modifiquen, sustituyan o deroguen, o se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el mencionado artículo a través de la página Web de la sociedad administradora del Fondo, según aplique.

3. El Fondo solo podrá readquirir sus participaciones con los recursos líquidos que al momento tenga a su disposición, y no podrá tomar endeudamiento para dichos propósitos.

4. Cuando el Fondo adquiera unidades de participación de propiedad de sus Vinculadas, se deberán cumplir las políticas y procedimientos para la administración y gestión de conflictos de interés.

5. Las operaciones anuales de readquisición de unidades de participación no pueden ser superiores al diez por ciento (10%) del patrimonio del Fondo y una vez se ejecute la operación de adquisición, las unidades deberán ser destruidas.

6. La Sociedad Administradora deberá cumplir con sus políticas de gestión de los riesgos asociados a la readquisición de títulos de participación, particularmente el riesgo de liquidez y de disponibilidad de los recursos para atender los pagos derivados de dicha readquisición.

7. El procedimiento para la realización de la readquisición será el establecido por el Sistema de Negociación de Valores en el cual se encuentre listada la respectiva participación, y deberá realizarse en su totalidad mediante la construcción del libro de ofertas en los términos del Título 2 del Libro 2 de la Parte 6 del Decreto 2555 de 2010 o, en caso de que el Fondo no se encuentre

listado, el precio no puede superar el menor valor entre el valor patrimonial, el valor de la última transacción realizada en el mercado secundario o el valor de mercado determinado según las metodologías de valoración establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Parágrafo. La readquisición de títulos de participación implica la extinción de los títulos por confusión, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y demás normas que la modifiquen, sustituyan o deroguen.

Capítulo V. Valoración.

5.1 Valor inicial de la unidad.

El valor inicial de la unidad del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Skandia Inmobiliario será de DIEZ MIL PESOS (COP $10.000).

El día que el Fondo inicie operaciones el cálculo de la unidad de cada uno de los Tipos de participación tendrá una valoración independiente.

5.2 Valor del Fondo y de las participaciones.

La valoración del portafolio del Fondo se establecerá de conformidad con las disposiciones establecidas en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera Circular Externa 100 de 1995, en concordancia con lo establecido en el Capítulo IV, Título IV, Parte III de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014), bajo el esquema de la proveeduría de precios para valoración, así mismo establecerá la valoración de sus participaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de la Circular Externa 100 de 1995. Obligación que podrá ser cumplida por el Custodio de conformidad con lo acordado entre la Sociedad Administradora y el Custodio.

El valor del Fondo se determinará por el monto total de los recursos aportados más o menos los rendimientos, menos los pasivos del Fondo. En otras palabras, el valor del Fondo resulta de restar a las partidas activas de la misma, el valor de las partidas pasivas según lo establezca el plan único de cuentas para entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Por su parte, para efectos del valor de precierre, teniendo en cuenta el valor del Fondo al cierre de operaciones del día t-1 (VFCt-1) se debe calcular el valor de la remuneración que cobra la Sociedad Administradora. Una vez efectuado el cálculo, se debe proceder a realizar el precierre de cada tipo de participación para el día t (VTPn t), de la siguiente manera:

VTPn t = VTPn t- 1 + RDTPn t

Donde:

VFC t-1 = Sumatoria desde 1 hasta n de (VTPn t-1)
RDTPn t = Resultados del día t del Fondo (ingresos menos gastos del día t)* (VTPn t-1/VFC t -1)

VTPn t = Fondo al cierre de operación del tipo de participación n del día t
VTPn t – 1 = Fondo al cierre de operación del tipo de participación n del día t i 1
RDTPn t = Resultados del día t (ingresos menos gastos del día t) aplicados al tipo de participación n en el día t

Parágrafo. El valor neto del Fondo será expresado en moneda y en unidades al valor de las unidades de cada tipo de participación que rigen para las operaciones del día.

5.3. Valoración de los activos que se incorporen al Fondo. Los activos que se incorporen al Fondo se valorarán de acuerdo con las siguientes reglas:

5.3.1. Activos financieros. Los valores, títulos valores, derechos de contenido económico y operaciones sobre valores que se incorporen al Fondo se valorarán de acuerdo con el precio que determine el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el segmento correspondiente; en el evento en que este último no cuente con una metodología de valoración para algún tipo de inversión, la misma será valorada a partir de las disposiciones que para el efecto se encuentran establecidas en el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y las demás normas que la adicionen, modifiquen o reemplacen. Sin embargo, a continuación se transcriben e indican las reglas de valoración para algunas modalidades de activos específicos:

5.3.1.1. Valores o títulos de deuda pública o deuda privada emitidos en el exterior por emisores extranjeros. Las inversiones negociables, representadas en valores o títulos de deuda pública o de deuda privada emitidos en el exterior por emisores extranjeros que se incorporen al portafolio de inversiones del Fondo, se valorarán de conformidad con el precio que determine el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el segmento correspondiente; en el evento en que este último no cuente con una metodología de valoración para algún tipo de inversión, la misma será valorada a partir de las reglas y el procedimiento establecido al respecto en el numeral 6.7 del Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y las demás normas que la adicionen, modifiquen o reemplacen.

5.3.1.2. Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva. Las participaciones en Fondos de Inversión Colectiva y en titularizaciones estructuradas a través de fondos o de patrimonios autónomos se valoran teniendo en cuenta el precio publicado por el proveedor de precios o de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 1 de la Circular Básica Contable y Financiera.

5.3.1.3. Productos e Instrumentos Derivados. Los productos e instrumentos derivados básicos que se incorporen al Fondo, se valorarán de acuerdo con las disposiciones que para el efecto se encuentran establecidas en el numeral 7.2 y en el Anexo 3 del Capítulo XVIII de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y las demás normas que la adicionen, modifiquen o reemplacen.

5.3.1.4. Participaciones En fondos de inversión colectiva o Fondos de Inversión Administrados por Entidades radicadas en el exterior. Las participaciones en fondos de Inversión Colectiva o en fondos de inversión administrados por entidades radicadas en el exterior, se valorarán teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora de dicho fondo, el día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.

Si el valor de la unidad del fondo de inversión colectiva o fondo de inversión se encuentra denominado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, este valor se deberá multiplicar por la tasa representativa del mercado (TRM) calculada el día de la valoración y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Si el valor de la unidad del fondo de inversión colectiva o fondo de inversión se encuentra denominado en una moneda distinta del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, el valor de la unidad se convertirá a dicha moneda con base en las tasas de conversión de divisas publicadas el día de valoración en la página web del Banco Central Europeo (BCE), con seis (6) decimales, aproximado el último por el sistema de redondeo. Cuando la tasa de conversión de la divisa no se encuentre en la página web del Banco Central Europeo, se deberá tomar la tasa de conversión frente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica publicada por el Banco Central del respectivo país. El valor así obtenido se deberá multiplicar por la tasa representativa del mercado (TRM) calculada el día de la valoración y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

5.3.1.5. Valores o Títulos Denominados En Una Moneda Distinta Del Dólar. El valor presente o el valor de mercado de los valores o títulos denominados en una moneda distinta del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica se convertirá a dicha moneda con base en las tasas de conversión de divisas publicadas el día de la valoración en la página web del Banco Central Europeo, con seis (6) decimales, aproximado el último por el sistema de redondeo. Cuando la tasa de conversión de divisa no se encuentre en la página web del Banco Central Europeo, se deberá tomar la tasa de conversión frente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica publicada por el Banco Central del respectivo país. Sin perjuicio de lo anterior estas inversiones se valorarán de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.2.2 de la Circular Básica Contable y Financiera.

5.3.2. Inversiones En Inmuebles y En Otros Activos. Las inversiones en inmuebles y en otros activos, se valorarán de acuerdo con las siguientes reglas:

5.3.2.1. Inversiones En Inmuebles Localizados En Colombia. Las inversiones en bienes inmuebles localizados en Colombia que se incorporen al Fondo se valorarán de conformidad con el numeral 6.3 del Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera. .

5.3.2.2. Inversiones En Inmuebles Localizados En El Exterior. Las inversiones en bienes inmuebles ubicados en el exterior que se incorporen al Fondo se valorarán en atención al siguiente procedimiento:

1. Por el precio que determine el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el segmento correspondiente.
2. Cuando el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se requerirá de un avalúo comercial que será realizado por un profesional idóneo para la realización de dicho avalúo, debidamente acreditado en el lugar de ubicación del inmueble.

Éste avalúo será efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra del

inmueble. Una vez realizada la adquisición del inmueble, si el valor del mismo se adquirió en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, este valor se deberá multiplicar por la tasa representativa del mercado (TRM) calculada el día de la valoración y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, estableciéndose de esta manera el precio de adquisición en moneda legal colombiana. Si el precio de adquisición del inmueble de que se trate, se realizó en una moneda distinta del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, este valor se convertirá a dicha moneda con base en las tasas de conversión de divisas publicadas el día de valoración en la página web del Banco Central Europeo (BCE), con seis (6) decimales, aproximado el último por el sistema de redondeo. Cuando la tasa de conversión de la divisa no se encuentre en la página web del Banco Central Europeo, se deberá tomar la tasa de conversión frente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica publicada por el Banco Central del respectivo país donde se encuentre el inmueble. El valor así obtenido se deberá multiplicar por la tasa representativa del mercado (TRM) calculada el día de la valoración y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Una vez obtenido este valor, debe actualizarse convirtiendo el precio inicial de la inversión a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), de acuerdo con lo establecido en el numeral 6.3 de la Circular Básica Contable y Financiera.

Los inmuebles deberán ser objeto de un avalúo con una periodicidad no mayor a doce (12) meses, de acuerdo con las disposiciones que regulen este procedimiento en el país en el cual se encuentre localizado el inmueble de que se trate.

Los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por:

Recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Si el valor de los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles se encuentra expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, este valor se deberá multiplicar por la tasa representativa del mercado (TRM) calculada el día de la valoración y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia para establecer el precio de adquisición en moneda legal colombiana.

Si el valor de los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles se encuentra expresado en una moneda distinta del dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, este valor se convertirá a dicha moneda con base en las tasas de conversión de divisas publicadas el día de valoración en la página web del Banco Central Europeo (BCE), con seis (6) decimales, aproximado el último por el sistema de redondeo. Cuando la tasa de conversión de la divisa no se encuentre en la página web del Banco Central Europeo, se deberá tomar la tasa de conversión frente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica publicada por el Banco Central del respectivo país. El valor así obtenido se deberá multiplicar por la tasa representativa del mercado (TRM) calculada el día de la valoración y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Una vez obtenido este valor, debe actualizarse convirtiendo el precio inicial de la inversión a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), de acuerdo con lo establecido en el literal (ii) del numeral 6.3 de la Circular Básica Contable y Financiera.

5.3.2.3. Proyectos De Construcción.

Las inversiones en proyectos de construcción que se incorporen al Fondo se valorarán a partir

del precio que determine el proveedor de precios de valoración designado como oficial o de acuerdo con las normas existentes.

5.4. Valor De La Unidad De Participación del Fondo. El valor de la unidad del Fondo vigente para el día y aplicable a las operaciones realizadas en esta fecha, estará dado por el valor de precierre del Fondo dividido entre el número total de unidades al inicio del día.

5.5. Periodicidad De La Valoración del Fondo. La valoración del Fondo se hará diariamente, por lo que los rendimientos de ésta se liquidarán y abonarán con la misma periodicidad. La liquidación de los rendimientos implica la deducción previa de los gastos a cargo del Fondo y la cuota de administración, procediéndose luego a calcular el nuevo valor de la unidad, en la que se entiende incluido el rendimiento del Fondo.

Capítulo VI. Gastos.

6.1 Gastos.

Estarán a cargo del Fondo:

a. Los impuestos y contribuciones que graven directamente los bienes inmuebles y demás activos del Fondo, los valores o los ingresos del mismo, así como los costos relacionados con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y el registro de tales inmuebles cuando a ello haya lugar.
b. La remuneración de la Sociedad Administradora y del Gestor Externo en caso de existir.
c. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo.
d. Los gastos derivados de la realización de operaciones a través de los sistemas de negociación y los gastos en que se incurra en desarrollo de operaciones de crédito o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de realizar inversiones.
e. Los gastos en que llegue a incurrirse por el pago de comisiones relacionadas con la intermediación comercial que permita la celebración de cualquier tipo de negocio por medio del cual el fondo reciba o enajene activos admisibles de acuerdo con la política de inversión contenida en este reglamento, así como las relacionadas con la realización de operaciones, la participación en sistemas de negociación de valores.
f. El valor de los seguros y amparos de los activos del Fondo, distintos de la garantía de que trata el artículo 1.9 del presente Reglamento, incluyendo los seguros para mantener la integridad de los inmuebles.
g. Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ello haya lugar.
h. Los gastos de seguros de responsabilidad civil (daños y perjuicios, pólizas de cumplimiento, garantías bancarias y en general garantías para participar en los procesos de realización de inversiones.
i. El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo.
j. Los gastos en los que se incurra por concepto de coberturas o derivados.
k. Los costos de inscripción y sostenimiento de los valores ante el RNVE y en la Bolsa de Valores de Colombia.

l. Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y los honorarios de los agentes especializados en valoración de inmuebles, cuando estos sean designados.
m. El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.
n. Los pagos por mantenimiento y reparación de los inmuebles en materia de mejoras necesarias.
o. Los gastos vinculados a los estudios previos y/o concomitantes a la adquisición, venta, administración y mantenimiento de los inmuebles, tales como estudios de títulos, estructuración legal, estudios ambientales, avalúos de reconstrucción, evaluación técnica y/o estructural, cuotas de administración y erogaciones que se generen con cargo a los inmuebles.
p. Los honorarios y gastos causados a favor del auditor externo de la misma, cuando éste sea designado por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.
q. La comisión del Administrador Inmobiliario por la administración y mantenimiento de los inmuebles que hacen parte del Fondo, en el evento en que el mismo sea designado.
r. Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica del Fondo y de los inmuebles y otros activos que hagan parte del Fondo.
s. Los gastos en que incurra para la citación y celebración de las Asambleas de los Inversionistas.
t. Los honorarios y gastos causados a favor de los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias.
u. El costo del servicio de información del proveedor de precios necesario para la valoración del Fondo.
v. El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo.
w. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo.
x. El costo de elaboración y envío de los extractos.
y. Los derivados de la calificación del Fondo, si la Sociedad Administradora decide que debe ser calificado, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.
z. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo pasivos, simultáneas pasivas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de los créditos y otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas si a ellas hubiere lugar de acuerdo con el Reglamento.

Parágrafo 1. Los gastos o emolumentos no establecidos en la presente cláusula serán asumidos por la Sociedad Administradora.

Parágrafo 2. Para efectos de la selección de los intermediarios que sean necesarios para la adquisición y/o enajenación de activos del Fondo, así como para fijar su remuneración, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Experiencia del intermediario.
- Mejor tasa ofrecida en el mercado.
- Cuando ello sea posible, que exista un pacto previo que de manera general establezca los parámetros contractuales bajo los cuales actuará el intermediario.

Parágrafo 3. Los gastos y obligaciones señalados en esta cláusula serán aplicados a prorrata

entre los Inversionistas de acuerdo con el número de unidades de participación de las cuales sean titulares.

6.2 Comisión por administración.

La Sociedad Administradora percibirá como único beneficio, una comisión a cargo del Fondo equivalente a un porcentaje fijo efectivo anual descontada diariamente, calculada sobre el valor de cierre del Fondo del día anterior y de acuerdo con los diferentes Tipos de participación como se muestra a continuación:

Tipo de participación	Porcentaje fijo (e.a.)
Tipo A	0.00%
Tipo B	1.50%
Tipo C	1.50%

Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula:

Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior * {[(1+ Porcentaje de Comisión E.A.) ^ (1/365)]– 1}

Parágrafo. El paso de un tipo de participación a otro sucede de forma automática cuando la Sociedad Administradora tenga conocimiento de que el Inversionista deja de cumplir los requisitos de un Tipo de participación y empieza a cumplir los requisitos de otro Tipo de participación. El Inversionista verá representado el cambio de Tipo de participación por medio del extracto de cuenta.

6.3. Intermediarios. El gerente del Fondo será el responsable de la selección de los intermediarios que se requieran para la realización de operaciones, teniendo en cuenta la mejor relación costo beneficio. Así mismo, el gerente del Fondo, negociará en cada caso las comisiones con los intermediarios acorde con la situación del mercado y en procura del mayor beneficio para el Fondo. En todo caso, la responsabilidad por la escogencia de los intermediarios que se requieran para la realización de las operaciones por cuenta del Fondo estará en cabeza de la Sociedad Administradora.

Capítulo VII. De los Inversionistas

7.1 Obligaciones.

1. Aceptar y cumplir el contenido del presente Reglamento.
2. Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora, en especial la establecida por la ley y por la Superintendencia Financiera de Colombia para prevenir el riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo. Igualmente es obligación del Inversionista actualizar la información y documentación por lo menos una vez al año y cada vez que se presenten modificaciones a la misma.
3. Efectuar el pago de los aportes, de conformidad con el procedimiento establecido en el presente Reglamento.

4. Informar a la Sociedad Administradora la cuenta bancaria que será utilizada para redimir los derechos, para consignar los recursos que sobrepasen los límites de concentración por Inversionista o para el desarrollo del proceso de liquidación, y cualquier otro procedimiento operativo que lo requiera.
5. Si lo requiere la Sociedad Administradora, presentar el documento representativo de la inversión para solicitar la redención parcial o total de los derechos de participación.
6. Las demás establecidas por las normas vigentes.

7.2 Facultades y Derechos.

Además de los expresamente pactados en el presente Reglamento y de aquellos asignados por normas especiales, los Inversionistas tendrán los siguientes derechos:

1. Participar en los resultados económicos generados del giro ordinario de las operaciones del Fondo.
2. Examinar los documentos relacionados con el Fondo de manera general, a excepción de aquellos que se refieran a los demás Inversionistas los cuales nunca podrán ser consultados por Inversionistas diferentes del propio interesado. La inspección podrá realizarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación de cada semestre calendario, previa solicitud del Inversionista, caso en el cual la Sociedad Administradora le designará un día y una hora en la cual podrá acceder a la información.
3. Ceder las participaciones en el Fondo, de conformidad con las reglas señaladas en el presente Reglamento.
4. Solicitar la redención total o parcial de las participaciones que les correspondan en el Fondo.
5. Ejercer los derechos políticos derivados de sus participaciones, a través de la Asamblea de Inversionistas.

7.3 Asamblea de Inversionistas.

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

7.3.1 Convocatoria.

La convocatoria será realizada en todos los casos por la Sociedad Administradora por decisión de ella o previa solicitud del revisor fiscal, auditor externo del Fondo, Gestor Externo si hubiere, Inversionistas que representen no menos del 25% de las participaciones o por la Superintendencia Financiera de Colombia. La citación a la Asamblea de Inversionistas la realizará la Sociedad Administradora mediante convocatoria, que contendrá la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día y la persona que convocó. La convocatoria deberá efectuarse con una antelación mínima de quince (15) días hábiles, para tal efecto no se tendrá en cuenta el día de la convocatoria ni el de la reunión, mediante la publicación en el sitio web de la Sociedad Administradora www.skandia.com.co.

Si por falta de quórum no se hubiere reunido la Asamblea de Inversionistas, la Sociedad Administradora citará a una nueva reunión, caso en el cual la segunda convocatoria se hará con una antelación de por lo menos tres (3) días calendario sin tener en cuenta el día de la convocatoria ni el de la reunión, mediante la publicación de un aviso en el diario La República o en un diario de amplia, y en el sitio web de la Sociedad Administradora www.skandia.com.co. La Asamblea se deberá llevar a cabo no antes de cinco (5) días comunes ni después de quince (15) días comunes, contados desde la fecha fijada para la primera reunión.

En todos los casos, la Asamblea de Inversionistas se podrá reunir de forma presencial o no presencial, siendo aplicables para el efecto, en uno y otro caso, las normas contenidas en la legislación mercantil para las sociedades anónimas.

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

7.3.2 Quórum.

La Asamblea para la primera convocatoria podrá deliberar con la presencia de un número plural de Inversionistas que representen por lo menos el 51% de las participaciones del Fondo.

En la reunión de segunda convocatoria existirá quórum deliberatorio con cualquier número plural de Inversionistas presentes.

Las decisiones de la Asamblea se tomarán mediante el voto favorable de la mitad más una de las unidades presentes o representadas en la respectiva reunión. Para el efecto cada unidad de participación otorga un voto.

Exclusivamente, para efectos de la determinación de las participaciones de los Inversionistas en la Asamblea, la Sociedad Administradora, calculará y divulgará la participación que en la totalidad del Fondo posee cada Inversionista, según el procedimiento establecido y de acuerdo con la información que se debe entregar a la Superintendencia Financiera de Colombia con respecto al valor de la unidad del Fondo según el tipo de participación.

Para efectos de lo previsto en la presente cláusula, la participación de la Sociedad Administradora como inversionista de este Fondo, no se tendrá en cuenta para determinar el quorum deliberatorio ni le dará derecho a voto alguno.

7.3.3 Funciones.

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas las siguientes:

1. Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo.
2. Disponer que la administración del Fondo se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto.
3. Decretar la liquidación de la misma y, cuando sea del caso, designar el liquidador.
4. Aprobar o improbar el proyecto de fusión del Fondo.
5. Solicitar a la Sociedad Administradora del Fondo realizar la remoción del gestor externo si este existiere, de conformidad con las causales que de existir tal gestor estén descritas en este Reglamento.
6. Las demás expresamente asignadas por el Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.

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 estos dispongan de elementos de juicio suficientes y adecuados para tomar la respectiva decisión.

7.4 Consulta universal.

Como alternativa a la realización de asambleas de inversionistas se podrá realizar una consulta escrita a todos los Inversionistas del Fondo, de conformidad con el siguiente procedimiento:

1. La decisión de adelantar la consulta será informada a la Superintendencia Financiera de Colombia, quien podrá presentar observaciones a la misma,
2. Se elaborará una consulta, en la cual se debe detallar los temas que serán objeto de votación, incluyendo la información necesaria para adoptar una decisión consciente e informada,
3. La Sociedad Administradora deberá enviar el documento contentivo de la consulta a la dirección física o electrónica registrada por cada uno de los Inversionistas en la cual se formulará un cuestionario sobre los asuntos que requieren de su decisión, para que éstos puedan manifestar si aceptan o no la propuesta formulada por la Sociedad Administradora. Para este fin, la Sociedad Administradora deberá poner a disposición de los Inversionistas a través de su sitio web www.skandia.com.co información veraz, imparcial y completa, que permita la toma de decisiones informadas.
4. Una vez remitida la consulta, los Inversionistas podrán solicitar a la Sociedad Administradora, en un plazo que no exceda de quince (15) días, toda la información que consideren conveniente en relación con el Fondo, Esta información deberá ser puesta a su disposición a través de los medios más idóneos para tal fin.
5. Los Inversionistas deberán responder a la consulta dirigiendo una comunicación a la dirección de la Sociedad Administradora o al correo electrónico que la Sociedad Administradora destine para este fin, dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción del documento contentivo de la consulta,

6. Para que la consulta sea válida se requiere que responda al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las participaciones del Fondo, sin tener en cuenta la participación de la Sociedad Administradora para lo cual los Inversionistas deberán remitir por correo o entregar directamente en las oficinas de atención al público señaladas en la cláusula 1.5 (Sede) del capítulo I del presente Reglamento, la consulta que les fue remitida, indicando el sentido de su decisión.
7. Las decisiones se tomarán de acuerdo con las mayorías establecidas en el Artículo 3.1.5.6.2 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.
8. Para el conteo de votos la Sociedad Administradora deberá documentar el número de comunicaciones recibidas, así como los votos a favor y en contra de la consulta,
9. La Sociedad Administradora deberá informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los resultados de la consulta, allegando para tal fin un escrito detallado de la misma y las decisiones adoptadas, el cual deberá ser suscrito por el Gerente del Fondo y el revisor fiscal, y
10. La decisión adoptada por el mecanismo de la consulta deberá ser informada a los Inversionistas a través de la página web de la Sociedad Administradora.

Capítulo VIII. Del Custodio de valores

La Sociedad Administradora, para la custodia de los valores que integran el portafolio del Fondo, cuenta con un Custodio el cual, de conformidad con el Artículo 2.37.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue, tiene como objeto ejercer el cuidado y la vigilancia de los valores y recursos del Fondo para el cumplimiento de operaciones sobre dichos valores. En todo caso la Sociedad Administradora ejercerá las actividades complementarias a la custodia de valores cuando estas no sean desarrolladas por el Custodio.

8.1 Criterios de selección

El Custodio de los valores que integran el portafolio del Fondo debe ser una entidad fiduciaria debidamente autorizada en el mercado colombiano y contar con los permisos de la Superintendencia Financiera de Colombia para actuar como Custodio de valores.

Verificado el cumplimiento de las condiciones legales para poder ofrecer el servicio de custodia, la Sociedad Administradora evaluará los siguientes aspectos de los proponentes:

1. Características del proveedor
1.1. Manejo de los principios de independencia, segregación, código de buen gobierno y políticas de conflicto de interés del proponente.
1.2. Análisis financiero de los estados financieros del proponente.
2. Experiencia en el mercado

2.1. Experiencia del proponente en administración de custodia de valores en general en el mercado nacional e internacional y respaldo que posee el proponente a nivel internacional.
2.2. Perfilamiento de los empleados que se encargarán de la custodia.
2.3. Tiempo de presencia del proponente en el mercado local.
2.4. Experiencia del proponente con otros clientes del sector financiero en proyectos con necesidades similares a las del Fondo de Inversión Colectiva.
3. Servicio y Plan de Continuidad de negocio
3.1. Disponibilidad para la implementación de las necesidades del Fondo de Inversión Colectiva.
3.2. Plan de continuidad de negocio.
3.3. Condiciones de la garantía tanto técnica como de buen funcionamiento.
3.4. Mecanismos de servicio al cliente.
4. Tecnología
4.1. Infraestructura tecnológica (pruebas de capacidad tecnológica, especificación de canales de seguridad).
4.2. Sistema de información utilizado.
4.3. Características de la implementación (cronograma de implementación tecnológica, nivel de complejidad del acoplamiento tecnológico).
4.4. Herramientas utilizadas para el desarrollo de la implementación (cantidad de herramientas, nivel de seguridad de las herramientas, calidad y garantía sobre las aplicaciones tecnológicas involucradas, estandarización con los sistemas de la Sociedad Administradora).
5. Evaluación de la Seguridad
5.1. Medidas de seguridad del proponente.
5.2. Procesos de manejos de riesgo.
6. Evaluación económica
6.1. Propuesta económica (costo por custodia, costo por transacciones y cualquier costo adicional directo asociado con el servicio).
6.2. Costos de implementación del servicio incluyendo aquellos asociados con cualquier inversión adicional que la Sociedad Administradora debiera hacer para poder acceder al servicio.

8.2 Funciones y obligaciones

Además de los servicios obligatorios establecidos en el Artículo 2.37.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, y de las obligaciones establecidas en el Artículo 2.37.2.1.4 del mismo decreto, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue, el Custodio deberá cumplir las siguientes obligaciones.

1. Asegurar que se haya realizado la anotación en cuenta de los derechos o saldos de los titulares de los valores cuya custodia se le encomiendan. Dicha anotación deberá hacerse a nombre de la Sociedad Administradora del Fondo custodiado, seguido por el nombre o identificación del Fondo de inversión colectiva del cual hagan parte. Para el efecto, la Sociedad Administradora deberá mantener actualizado un registro que contenga la información respecto de quiénes son los Inversionistas del Fondo.

2. Verificar el cumplimiento de las normas establecidas en el presente Reglamento y de los límites, restricciones y prohibiciones legales aplicables a las operaciones del Fondo que versen sobre los valores custodiados. Así mismo, deberá cerciorarse que las instrucciones se ajustan a la política de inversión del Fondo, al Reglamento del Fondo y a las demás normas aplicables a sus operaciones. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo del Artículo 2.37.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.
3. Efectuar, en caso de ejercerse como actividad complementaria, la valoración de los valores del Fondo custodiado y de sus participaciones, de conformidad con las normas generales y especiales aplicables y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, dependiendo de la naturaleza de los activos a valorar.
4. Abstenerse de llevar a cabo operaciones prohibidas en el manejo del Fondo y asegurarse del cumplimiento de las normas relacionadas con restricciones aplicables a fondos de inversión colectiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.37.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.
5. Informar inmediatamente y por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, al organismo de autorregulación del mercado de valores y a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, 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.
6. Impartir las órdenes necesarias para realizar los movimientos de las cuentas bancarias en las cuales se depositen dineros del Fondo custodiado, con el fin de compensar y liquidar las operaciones que se realicen sobre los valores respecto de los cuales se ejerce la custodia.
7. Asegurarse de que los gastos en que incurre el Fondo respecto del cual se realiza la actividad de custodia, relacionados con las operaciones sobre los valores objeto de custodia, corresponden con los señalados en este Reglamento.
8. Llevar por separado la contabilidad del Fondo custodiado, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, velando porque dicha contabilidad refleje en forma fidedigna su situación financiera, en el evento en que la Sociedad Administradora delegue dicha actividad en el Custodio.
9. Reportar diariamente a la Sociedad Administradora todos los movimientos realizados en virtud de las instrucciones recibidas. Cuando la información verse sobre otros casos, la periodicidad con la que se reporte la información al custodiado, será definida en el contrato de custodia pero no podrá ser superior a un (1) mes. Dichos reportes podrán efectuarse por medios electrónicos.
10. Vigilar que el personal vinculado al Custodio cumpla con sus obligaciones en la custodia de fondos de inversión colectiva incluyendo las reglas de gobierno corporativo y conducta y demás reglas establecidas en los manuales de procedimiento.
11. Mantener los mecanismos de cobertura establecidos en el Artículo 2.37.2.1.2 del Decreto 2555 de 2010 o la norma que lo adicione, sustituya o modifique.

8.3 Facultades y derechos

1. Recibir la remuneración establecida en el contrato que suscriba el Custodio con la Sociedad Administradora.
2. Las facultades y derechos establecidos en el contrato que suscriba el Custodio con la Sociedad Administradora.

8.4 Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago

La establecida en el contrato que suscriba el Custodio con la Sociedad Administradora, basada en los siguientes costos:

- Costos de activos bajo custodia Renta Fija / Renta Variable y por Transacciones
- Consulta de información con el custodio
- Canales de comunicación
- Servicio de custodia local: Neolink, Voto por apoderado
- Otros costos y gastos

8.5 Identificación del custodio

El custodio seleccionado para el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Comprar para Arrendar-I es BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Capítulo IX. Distribución

La actividad de distribución del Fondo comprende la promoción con miras a la vinculación de Inversionistas al Fondo, y será desarrollada por la Sociedad Administradora del Fondo, sin perjuicio de que eventualmente se defina la distribución por medio de distribuidores especializados, caso en el cual se hará la correspondiente modificación del presente Reglamento.

9.1 Medios de distribución del Fondo

1. Directamente a través de la fuerza de ventas de la Sociedad Administradora contratada por cualquier medio según lo establecido en el Artículo 3.1.4.3.1 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.
2. Por medio de un contrato de uso de red, si así lo define la Sociedad Administradora.
3. Por medio de un contrato de corresponsalía, si así lo define la Sociedad Administradora.

9.2. Asesoría

Para la vinculación y atención de los Inversionistas durante su permanencia en el Fondo, se llevará a cabo la actividad de asesoría en los términos establecidos en el Decreto 661 de 2018 adicionado en el Libro 40 de la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 y/o cualquier otra norma que

lo modifique, sustituya o derogue, y de conformidad a lo previsto en las políticas y procedimientos internos que defina Skandia Fiduciaria S.A.

Dado que el Fondo está clasificado como producto complejo, se requerirá llevar a cabo el perfilamiento de cliente, el análisis de conveniencia, el suministro de una recomendación profesional, a través de los medios que tenga a disposición Skandia Fiduciaria S.A. para los inversionistas.

En todo caso, los Inversionistas podrán acceder a la asesoría en cualquier momento a través de un Asesor Profesional, debidamente certificado e inscrito en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores o de las herramientas tecnológicas de Asesoría que tenga a disposición la Sociedad Administradora, de conformidad con las normas vigentes. A través de estos medios, los Inversionistas podrán recibir una recomendación profesional que tenga en cuenta su perfil, la clasificación de los productos y su conveniencia.

Capítulo X. Revelación de Información

La Sociedad Administradora del Fondo pondrá a disposición de los Inversionistas toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la naturaleza de la Sociedad Administradora y de la inversión en el Fondo. Así mismo, el Inversionista tendrá acceso a la información relacionada con los riesgos, gastos y comisiones del Fondo.

La Sociedad Administradora mantendrá de manera permanente y actualizada la siguiente información del Fondo, según corresponda en la página web www.skandia.com.co, dentro del Portal de Clientes:

1. Nombre de los administradores del Fondo, miembros del Comité de Inversiones.
2. Datos de contacto del Revisor Fiscal de la Sociedad Administradora.
3. Aseguradora y póliza que cubre los riesgos mencionados en la Cláusula 1.7 del Capítulo I del presente Reglamento.
4. Rendición de cuentas.

Así mismo, la Sociedad Administradora mantendrá de manera permanente y actualizada la siguiente información para consulta del público en general en la página web www.skandia.com.co:

1. Ficha técnica del Fondo.
2. Reglamento del Fondo.
3. Prospecto de inversión del Fondo.

4. Informe de calificación del Fondo, para los casos en que la Sociedad Administradora la hubiere contratado. En el caso de que se contrate esta calificación deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 3.1.1.3.6 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.
5. Estados Financieros del Fondo y sus notas.
6. Entidades y cuentas para el recaudo de los aportes.
7. Cualquier otra información relativa al Fondo que ilustre al Inversionista acerca de la naturaleza de la misma, los riesgos asociados a la inversión, etc.

10.1 Extracto de cuenta.

La Sociedad Administradora pondrá a disposición de los Inversionistas un extracto de cuenta en donde se informe el movimiento de la cuenta de cada uno de los Inversionistas en el Fondo, donde se reflejen las inversiones iniciales o por Llamados de capital y/o entrega de excedentes de liquidez realizados en el respectivo FIC, durante el período correspondiente, expresados en pesos y en unidades.

El extracto contendrá la siguiente información, así como la requerida en la Circular Externa 026 de 2014 o la que haga sus veces de la Superintendencia Financiera de Colombia o en cualquier otra disposición vigente a la fecha de la emisión del extracto:

1. Identificación del inversionista suscriptor.
2. Tipo de participación y valor de la unidad.
3. Saldo inicial y final del período revelado.
4. El valor y la fecha de recepción de las inversiones iniciales o adicionales.
5. Los rendimientos abonados durante el período y las retenciones practicadas.
6. La rentabilidad histórica del FIC, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 11 del anexo 6 de la Circular 026 de la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual permite reflejar esta información por cada tipo de participación.
7. Remuneración de la Sociedad Administradora y del gestor externo o gestor extranjero, en caso de existir, de conformidad con lo definido en el presente Reglamento.
8. Información sobre la página de Internet.

El extracto deberá ser remitido dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al último día de cada mes, por un medio electrónico verificable, a menos que el inversionista haya solicitado expresamente la remisión por medios físicos en el momento de su vinculación. No obstante, el extracto puede ser puesto a disposición en el Portal de Clientes de la Sociedad Administradora para su consulta, siempre y cuando el Inversionista haya aceptado expresamente esta posibilidad.

10.2 Rendición de cuentas.

La Sociedad Administradora rendirá un informe detallado y pormenorizado de la gestión realizada con los recursos captados por el Fondo, el cual contendrá la información requerida por la Superintendencia Financiera de Colombia en su Circular Externa 026 de 2014 o la que haga sus veces, la cual deberá incluir como mínimo:

1. Explicación acerca de las particularidades del portafolio de inversiones, los riesgos asociados con éste y el desempeño de sus activos.
2. Composición del portafolio de inversión con relación a los riesgos y los retornos obtenidos, de manera tal que los Inversionistas puedan entender los elementos esenciales que explican el comportamiento de la rentabilidad.
3. Información cuantitativa y cualitativa acerca de los cambios materiales en el desempeño financiero de los principales activos del portafolio y de la rentabilidad del Fondo.
4. Complementación y explicación de la composición del portafolio que se refleja a través de las fichas técnicas. Lo anterior incluirá un análisis acerca de su dinámica y por qué se presentaron cambios en el período, cuanto sean materiales.
5. Informe a los Inversionistas acerca del cumplimiento de las políticas de inversión y su injerencia dentro de los resultados obtenidos. La información revelada en este aparte recogerá las recomendaciones o conclusiones materiales y generales que el comité de inversiones haya realizado durante el período en materia de inversiones, emisores, gobierno corporativo, definición de cupos de inversión y políticas generales para la adquisición y liquidación de inversiones.
6. Análisis vertical y horizontal de los cambios materiales del balance y estado de resultados en las condiciones exigidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Los links de la página de Internet al balance y estado de resultados utilizados en dicho análisis.
8. Análisis de la evolución del valor de la unidad según el tipo de participación.
9. Análisis detallado sobre la evolución de los gastos imputables. Para tal efecto, se hace una descripción de la evolución de los rubros contenidos en el Artículo 3.1.1.8.1 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue, además de aquellos que impacten materialmente la rentabilidad percibida por los Inversionistas.
10. Forma en la que se da cumplimiento a lo establecido en la metodología de cálculo de la remuneración de la Sociedad Administradora y la escogencia y utilización de intermediarios cuando éstos fueron necesarios.
11. Evolución de la rentabilidad del Fondo antes de descontar sus gastos totales y su variabilidad frente a la rentabilidad neta.

Este informe deberá presentarse cada semestre, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, y remitirse a cada adherente poniéndolo a su disposición en el Portal de Clientes de la página web www.skandia.com.co, dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte.

10.3 Ficha técnica.

La Sociedad Administradora, publicará en el sitio web www.skandia.com.co la ficha técnica del Fondo, de conformidad con las normas vigentes, con una periodicidad mensual y dentro de los primeros cinco días hábiles siguientes al corte del mes anterior.

10.4 Prospecto de inversión.

Para la comercialización del Fondo, la Sociedad Administradora ha elaborado un Prospecto que guarda concordancia con la información del Reglamento, el cual será dado a conocer previamente a la vinculación de los Inversionistas.

La Sociedad Administradora dejará constancia de que el Inversionista ha recibido la copia escrita de éste y sobre la aceptación y entendimiento de la información allí consignada, mediante la suscripción del formato de vinculación al Fondo.

En el sitio web www.skandia.com.co y en las oficinas de atención al público, se podrá consultar, de manera actualizada, la versión del Reglamento del Fondo, del prospecto y de la ficha técnica.

No obstante lo anterior, la Sociedad Administradora, a solicitud del Inversionista entregará el Reglamento del Fondo.

10.5 Internet.

La Sociedad Administradora pondrá a disposición de los Inversionistas la información relativa al Fondo mencionada en el presente capítulo a través de su sitio web www.skandia.com.co, de acuerdo con lo establecido en el Numeral 3.3. Capítulo III, Título VI de la Parte III de la Circular Básica Jurídica o la norma que haga sus veces.

La Sociedad Administradora podrá facilitarle a los Inversionistas la posibilidad de hacer transacciones y consultas a través del mismo sitio web, dentro del Portal de Clientes, en cuyo caso los Inversionistas aceptan y se acogen a los términos y condiciones establecidos en el sitio web mencionado. Cualquier modificación que se haga a los términos y condiciones de acceso, uso y consulta a través de este sitio web regirán a partir de su inclusión.

10.6 Otros servicios.

La Sociedad Administradora podrá poner a disposición de los Inversionistas otros servicios, en cuyo caso se aplicarán las disposiciones que rijan para cada uno de ellos en el documento de adhesión al servicio.

Estos nuevos servicios se divulgarán a través de los mecanismos de revelación de información establecidos en el Capítulo X. Revelación de información del presente Reglamento.

10.7 Advertencia.

En los mecanismos de información deberá figurar la siguiente advertencia de forma visible, clara y destacada: "Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión del portafolio 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 ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondos de inversión colectiva".

Capítulo XII. Liquidación

12.1 Causales.

Son causales de disolución y liquidación del Fondo:

1. El vencimiento del término de duración del Fondo.
2. La decisión de la Asamblea de Inversionistas de liquidar el Fondo.
3. La decisión motivada técnica y económicamente de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de liquidar el Fondo.
4. Cualquier hecho o situación que coloque a la Sociedad Administradora en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social.
5. Cuando el patrimonio del Fondo esté por debajo del monto mínimo señalado en la Cláusula 1.11 (Monto mínimo de participaciones) del Capítulo I del presente Reglamento.
6. La toma de posesión de la Sociedad Administradora, o del gestor externo en caso de existir, y cuando no resulte viable si reemplazo en condiciones que aseguren la normal continuidad del Fondo.
7. No contar el Fondo con el número mínimo Inversionistas establecidos en el presente Reglamento después de pasados los seis primeros meses de operación. Esta causal será enervada, siempre que, a partir de la fecha en la cual se configure, el número de Inversionistas muestre una tendencia ascendente 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 número mínimo establecido, y
8. Las demás establecidas en las normas vigentes.

Parágrafo. Cuando se presente alguna de las causales de liquidación previstas anteriormente, la Sociedad Administradora deberá comunicarla a más tardar al día hábil siguiente a la ocurrencia, a los Inversionistas, a través de la página web www.skandia.com.co y a la Superintendencia Financiera de Colombia por medio escrito. Así mismo deberá comunicarla inmediatamente a la Superintendencia Financiera de Colombia, a las bolsas de valores y a las entidades administradoras de los diferentes sistemas de negociación de valores en los que se encuentren inscritos los valores (unidades de participación).

12.2 Procedimiento.

La liquidación del Fondo se ajustará al siguiente procedimiento:

1. A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de liquidación y mientras esta subsista, el Fondo no podrá constituir nuevas participaciones ni atender redenciones. Adicionalmente,

cuando haya lugar, se suspenderá la negociación de los valores emitidos por el Fondo, hasta que se enerve la causal.
2. Cuando la causal de liquidación sea distinta de las previstas en los numerales 1 y 2 del Artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555 de 2010, o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue, y demás normas que lo adicionen o complementen, la Sociedad Administradora procederá a convocar a la Asamblea de Inversionistas que deberá celebrarse entre los cinco (5) y diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la comunicación de la noticia de liquidación.
3. En caso de que esta asamblea no se realizare por falta del quórum previsto para el efecto, esta se citará nuevamente para celebrarse entre los tres (3) y seis (6) días comunes siguientes a la asamblea fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum.
4. En el evento en que la liquidación haya ocurrido con base en las causales previstas en los numerales 3 y 4 del Artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue, la Asamblea de Inversionistas podrá decidir si entrega la administración del Fondo a otra sociedad legalmente habilitada para administrar fondos de inversión colectiva, caso en el cual se considerará enervada la respectiva causal de liquidación. En este último caso, la Asamblea de Inversionistas deberá establecer las fechas y condiciones en las que se realizará el traspaso del Fondo al administrador seleccionado.
5. Acaecida la causal de liquidación, si la misma no es enervada la Asamblea de Inversionistas deberá decidir si la Sociedad Administradora desarrollará el proceso de liquidación o si se designará un liquidador especial. En caso de que la asamblea no designe una persona, se entenderá que la Sociedad Administradora adelantará la liquidación.
6. El liquidador deberá obrar con el mismo grado de diligencia, habilidad y cuidado razonable que los exigidos para la Sociedad Administradora.
7. El liquidador procederá inmediatamente a liquidar todas las inversiones que constituyan el portafolio del Fondo, en un plazo no superior a un (1) año.
Vencido este término, si existieren activos cuya realización no hubiere sido posible, la Asamblea de Inversionistas deberá reunirse en un lapso no mayor a cuatro (4) meses. La Asamblea deberá evaluar el informe detallado que deberá presentar el liquidador sobre las gestiones realizadas hasta la fecha, y podrá:
(i) Otorgar el plazo que estime conveniente para que el liquidador continúe con la gestión de liquidación de las inversiones pendientes, en cuyo caso la Asamblea deberá acordar las fechas en que el liquidador presentará a los Inversionistas de forma individual y/o a la Asamblea, informes sobre su gestión. La Asamblea podrá prorrogar el plazo inicialmente otorgado en el evento en que los activos no se hayan podido liquidar en el plazo inicial y, en todo caso, mediando informe detallado del liquidador sobre las gestiones realizadas.
(ií) Solicitar al liquidador que los activos sean entregados a los Inversionistas en proporción a sus participaciones. La Asamblea podrá reunirse en cualquier tiempo y hacer la solicitud mencionada en este literal.
(iii) Tomar las decisiones que considere pertinentes para lograr la liquidación de las inversiones y la adecuada protección de los derechos de los Inversionistas.
8. Una vez liquidadas todas las inversiones se procederá de inmediato a cancelar a los Inversionistas las participaciones, en un término no mayor de quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en el numeral anterior.

9. Si vencido el período máximo de pago de las participaciones, existieren sumas pendientes de retiro a favor de los Inversionistas, se seguirá el siguiente procedimiento:
a) Si el Inversionista ha informado a la Sociedad Administradora, por medio escrito, una cuenta bancaria para realizar depósitos o pagos, el liquidador deberá consignar el valor pendiente de retiro en dicha cuenta;
b) De no ser posible la consignación a que hace referencia el literal anterior, y en caso de que el Inversionista haya señalado e identificado, por medio escrito, un mandatario para el pago o un beneficiario, el liquidador realizará el pago de los aportes pendientes de retiro a dicha persona; y
c) Ante la imposibilidad de realizar el pago de conformidad con alguno de los literales anteriores, se dará aplicación al Artículo 249 del Código de Comercio.
10. El liquidador debe presentar a la Asamblea de Inversionistas informe de finalización de actividades. En el evento que no sea posible reunir a la Asamblea de Inversionistas, el liquidador deberá presentar tal informe a la Superintendencia Financiera de Colombia y en cualquier caso lo enviará a la última dirección registrada de los Inversionistas por medio escrito o electrónico.

Capítulo XIII. Fusión y Cesión del Fondo

13.1 Procedimiento para Fusión del Fondo.

Podrán fusionarse dos o más Fondos siempre que se adelante el siguiente procedimiento:

1. Elaboración del proyecto de fusión con la siguiente información:
a) Los datos financieros y económicos de cada uno de los fondos de inversión colectiva objeto de la fusión, con sus respectivos soportes, y
b) Un anexo explicativo sobre los mecanismos que se utilizarán para nivelar el valor de la unidad de los fondos de inversión colectiva, incluyendo la relación de intercambio.
2. Aprobación del proyecto de fusión por la junta directiva de la Sociedad Administradora involucrada; en caso de existir varias sociedades administradoras deberá ser aprobado por las juntas directivas correspondientes.
3. Una vez aprobado el compromiso se deberá realizar la publicación en un diario de amplia circulación nacional del resumen del compromiso de fusión.
4. Se deberá convocar a la Asamblea de Inversionistas mediante una comunicación escrita acompañada del compromiso de fusión. La Asamblea deberá realizarse luego de transcurridos quince (15) días al envío de la comunicación a los Inversionistas. Para la realización de la asamblea serán aplicables las normas previstas para la asamblea general de accionistas establecidas en la legislación mercantil en lo que resulte aplicable.
Los Inversionistas que no estén de acuerdo con el compromiso de fusión o los que no asistan a la Asamblea en la que se decida la fusión podrán ejercer el derecho consagrado en el inciso tercero del Artículo 3.1.1.9.6 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue para las modificaciones al Reglamento, en cuyo caso, el término de un (1) mes se contará desde el día de la celebración de la Asamblea de Inversionistas.

5. Una vez aprobado el compromiso de fusión por las asambleas de inversionistas, se informará a la Superintendencia Financiera de Colombia de dicho compromiso, mediante comunicación escrita a la cual se deberá anexar el proyecto de fusión aprobado y las actas resultantes de las asambleas y reuniones de juntas directivas.
6. En el procedimiento de fusión la Sociedad Administradora tendrá en cuenta lo establecido en los parágrafos 1, 2 y 3 del artículo 3.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010 o la norma que haga sus veces y los aplicará dependiendo del tipo de fusión de fondos de que se trate.

13.2 Procedimiento para cesión del Fondo.

La Sociedad Administradora podrá ceder la administración del Fondo a otra administradora legalmente autorizada, independientemente de su modalidad, por decisión de la junta directiva, con sujeción a las reglas que se indican a continuación:

1. La cesión deberá ser autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. El cesionario debe allegar a la solicitud de autorización la documentación a que se refieren los numerales 3 y 5 del parágrafo 1 del Artículo 3.1.1.3.1 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue.
3. El cedente y el cesionario podrán tener naturaleza jurídica distinta.
4. Autorizada la cesión por la Superintendencia Financiera de Colombia, deberá informarse a los inversionistas participantes, en la forma prevista en el Artículo 3.1.1.9.6 del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue para las modificaciones al Reglamento.
5. Los Inversionistas participantes deberán expresar su rechazo o aceptación dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de publicación del aviso de cesión. De no recibirse respuesta dentro del término fijado se entenderá aceptada la cesión. Los Inversionistas que manifiesten su desacuerdo con la cesión podrán solicitar la redención de su participación, sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo.

Capítulo XIV. Modificaciones al Reglamento

14.1 Modificaciones y derecho de retiro.

Las reformas que se introduzcan en el Reglamento deberán ser aprobadas previamente por la junta directiva de la sociedad administradora y enviadas a la Superintendencia Financiera de Colombia, de forma previa a su entrada en vigencia, la cual podrá solicitar los ajustes que estime necesarios.. Estas reformas deberán ser comunicadas en todos los casos en el sitio web www.skandia.com.co de la Sociedad Administradora.

Cuando dichas reformas impliquen afectación negativa de los derechos económicos de los inversionistas deberán contar con una aprobación expresa de la Junta Directiva de la sociedad administradora, la cual deberá estar acompañada de un soporte técnico que respalde dicha aprobación. En este caso se deberá informar a los Inversionistas mediante alguno de los siguientes mecanismos: una publicación en un diario de amplia circulación nacional, páginas de internet, otro medio de comunicación electrónica, o mediante el envío de una comunicación dirigida a cada uno de los inversionistas, indicando las reformas que serán realizadas y la

posibilidad que tienen de retirarse del fondo de inversión colectiva. La comunicación deberá incluir el mecanismo a través del cual podrán ejercer su derecho y el plazo máximo que tiene el inversionista para pronunciarse, que deberá ser mínimo de un (1) mes contado a partir de la fecha del recibo efectivo de la comunicación.

Los Inversionistas que lo manifiesten formalmente, podrán solicitar la redención de sus participaciones, sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo. Dicha redención podrá realizarse en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir del vencimiento del plazo máximo que tiene el inversionista para pronunciarse, el cual está establecido en el inciso anterior, y será responsabilidad de la Sociedad Administradora y de los órganos de gobierno del mismo garantizar el adecuado ejercicio de dicho derecho..

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

"Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión del portafolio 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 ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo de inversión colectiva"

ANEXO A
COMPROMISO DE CAPITAL

Bogotá D.C., [Fecha]

Referencia: FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR-I
COMPROMISO DE CAPITAL - [nombre y número de orden de oportunidad de inversión]

Apreciados Señores:

El suscrito, [representante del cliente / inversionista], quien actúa en [nombre propio/calidad de (representante legal / apoderado) de [cliente/inversionista], [tal como consta en el (Certificado de existencia / representación legal/poder)] que se adjunta al presente documento, manifiesto, a través del presente compromiso de capital, a Skandia Fiduciaria S.A. ("Sociedad Administradora"), en su calidad de administradora del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR-I** (el Fondo):

a. Que he/hemos evaluado y conozco/conocemos la información disponible sobre el Fondo, esto es, el Reglamento y el Prospecto del mismo (la "Información"), y la reconozco/reconocemos como suficiente para tomar una decisión informada de inversión.
b. [Que la Información fue evaluada y aprobada por los órganos competentes nuestros]
c. [Que mediante aprobación de [órgano del Cliente / inversionista] que consta en el acta No. [número del acta] del [fecha] cuyo extracto del aparte pertinente se adjunta a la presente, el [órgano del inversionista] aprobó la inversión de recursos en el Fondo, de acuerdo con lo señalado más adelante en el compromiso que adquirimos.]
d. Que declaro/declaramos y reconozco/reconocemos que la suscripción del presente compromiso constituye un compromiso en firme de aportar al Fondo la cantidad que se señala más adelante y por ende el Fondo, por intermedio de la Sociedad Administradora, podrá en cualquier momento hacer exigible este compromiso ejecutivamente contra mí/nosotros, dada la obligación clara, expresa y exigible contenida en el presente Compromiso a cargo mío/nuestro.
e. Que con base en las anteriores consideraciones me obligo/nos obligamos en forma expresa, incondicional e irrevocable para con el Fondo, a realizar un aporte por valor de [valor del compromiso en moneda] [($XXX valor del compromiso en números)], efectivo o con la siguiente especie que fue aprobada por el Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo:
   Clase de Especie: _____
   Identificación: _____
   Ubicación (si aplicare): _____
   Nombre: _____
   Administrador (si aplicare): _____
   En adelante el Compromiso de Capital, en los siguientes términos:
   i. El compromiso de capital se cumplirá y pagará/aportará a través de Llamados de Capital que la Sociedad Administradora podrá efectuar desde el [fecha inicial] hasta el [fecha final] por la totalidad del Compromiso de Capital o por Llamados de Capital parciales hasta completar el valor comprometido en virtud del presente Compromiso de Capital.

ii. En el momento que la Sociedad Administradora efectúe un Llamado de Capital por el monto y en el plazo señalados en el mencionado Llamado de Capital, quedo/quedamos obligado/s a efectuar los pagos solicitados o a realizar la transferencia de la especie al Fondo en tal monto y plazo.

iii. El o los pagos serán efectuados de acuerdo con las instrucciones específicas que para el efecto señale el Gerente de del Fondo en el Llamado de Capital, conforme a lo dispuesto en el Reglamento y el Prospecto del Fondo.

f. Que en caso de no hacer en forma oportuna los desembolsos o aportes que se soliciten mediante los Llamados de Capital, se me/nos apliquen las penalizaciones establecidas en el Reglamento del Fondo.

g. Que de ocurrir el evento descrito en el literal anterior, la Sociedad Administradora podrá declararme/declararnos en mora por el simple vencimiento del término o plazo señalado en el Llamado de Capital mediante el cual se comunica la obligación de hacer el o los desembolsos/aportes a que me/nos he/hemos comprometido, y hasta la cantidad de recursos a que hace relación este Compromiso de Capital. Por lo tanto, tengo/tenemos conocimiento que la Sociedad Administradora podrá iniciar un proceso para ejecutar las sanciones previstas en el Reglamento del Fondo, dado que este documento presta mérito ejecutivo.

h. Que me/nos comprometo/comprometemos en firme, incondicional e irrevocablemente a cumplir con el Reglamento del Fondo y los demás documentos que se expidan.

i. Que conozco/conocemos y he/hemos evaluado el riesgo que estoy/estamos asumiendo con los pagos/aportes que me/nos comprometo/comprometemos a realizar, y sé/sabemos que la rentabilidad del Fondo está sujeta a distintas variables. Igualmente, manifiesto/manifestamos expresamente que poseo/poseemos información sobre los riesgos asociados a la inversión y he/hemos asumido los compromisos aquí contenidos con base en la Información, la cual considero/consideramos suficiente para tomar una decisión de inversión informada.

j. Que la fecha del presente Compromiso de Capital es la señalada al comienzo del presente documento.

k. Que durante el tiempo que esté vigente el plazo para hacer el o los correspondientes llamados de capital asociados al presente Compromiso de Capital, no negociaré (mos) las participaciones de las cuales soy(somos) titular(es) en el Fondo de la referencia.

Atentamente,

[Firma]
Nombre:
Número de identificación:
[Representante/apoderado] de [Nombre del Cliente / Inversionista]
Anexos: [Certificado de existencia y/o representación legal SFC / poder]
Acta de [órgano del Cliente / inversionista] No. [No. de Acta si aplica]

ANEXO B
LLAMADO DE CAPITAL

Bogotá D.C.

Señores
[Cliente / inversionista]
[Dirección electrónica]
[Dirección física]
[Ciudad]

Referencia: FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR-I
LLAMADO DE CAPITAL asociado al COMPROMISO DE CAPITAL [nombre y número de orden de oportunidad de inversión]

Respetado(s) inversionista(s):
De acuerdo con lo previsto en el Reglamento del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR-I**y de acuerdo con el Compromiso de Capital suscrito por [cliente / inversionista] de fecha [fecha de firma del Compromiso], en cumplimiento del cual [cliente / inversionista] se comprometió de manera incondicional e irrevocable a realizar un desembolso/aportes hasta un valor de [valor del Compromiso de Capital en moneda] [(valor del Compromiso de Capital en números $xxxx)] (el "Compromiso de Capital"), solicitamos se atienda el presente Llamado de Capital, dando cumplimiento a las siguientes condiciones:

a. Valor requerido: La suma de [valor del Llamado de Capital en moneda] [(valor del Llamado de Capital en números $xxxx)].
b. Identificación cuenta o medio para realizar el pago en efectivo: El anterior valor de dinero deberá ser transferido o consignado a [información completa de la cuenta de ahorro o corriente o número de contrato].
c. Lugar donde se firmará la escritura pública de transferencia del inmueble: Oficinas de Skandia Fiduciaria S.A. Avenida 19 No. 109 A 30, primer piso, Bogotá D.C. o la Notaria que informe Skandia Sociedad Fiduciaria S.A.
d. Plazo para realizar el pago o firmar el documento de transferencia de la especie: El valor establecido para el presente Llamado de Capital mencionado en el literal a. deberá ser consignado o firmada su transferencia, dentro de los diez días comunes siguientes a la fecha de comunicación del presente documento.

Agradecemos tener presente que el incumplimiento parcial o total de la obligación de realizar el pago o desembolso de recursos o transferencia de la especie y salida de la oficina de Registro sin novedad, en los términos señalados en el presente Llamado de Capital, ocasionará la aplicación de las consecuencias y sanciones establecidas en el Reglamento **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR-I.**
Cordialmente,

_____
[nombre]
GERENTE del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA COMPRAR PARA ARRENDAR-I**
Administrada por Skandia Fiduciaria S.A.

skandia

Número único de contacto
PBX: 658 4000 Bogotá

Número único de contacto Nacional
PBX: 01 800 05 17526

Correo electrónico
cliente@skandia.com.co

Internet
www.skandia.com.co

Oficinas Skandia

Barranquilla
Carrera 54 No. 68 - 196 Oficina 215 Edificio Prado Office
Teléfono: (5) 356 0708
Fax: (5) 368 3025

Bogotá
Avenida 19 No. 109A - 30
Teléfono: (1) 658 4000
PBX Nacional: 01 8000 517 526

Bucaramanga
Carrera 31 No. 51 - 74 Oficina 606 Edificio Torre Mardel
Teléfono: (7) 647 24 26
Fax: (7) 643 7009

Cali
Avenida 6A Norte No. 37N - 25 C.C Chipichape Oficina 614 - 615
Teléfono: (2) 458 1412
Fax: (2) 682 2182

Cartagena
Av. San Martín Carrera 2 No. 11 - 41 Oficina 701 - Torre Empresarial
Teléfono: (5) 655 1659
Fax: (5) 651 1534