

Fondo de Inversión colectiva Cerrado Inmobiliario
Grandes Superficies

Ciudad:

Fecha: Día Mes Año

Nombre
o Razón Social:

Número
de Identificación:

Contrato
No:

Nombre
Financial Planner:

Información del Portafolio



Nombre del Fondo de Inversión Colectiva: Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies

Monto Mínimo de Ingreso al Fondo: COP \$200.000.00.

Monto Mínimo para Redenciones Parciales del Fondo: No existe un monto mínimo para redenciones parciales.

Duración del Fondo: 5 años

Límite a la Participación: 60% del valor del patrimonio del Fondo.

1. Información General del Fondo de Inversión Colectiva

1.1. Fondo de inversión colectiva: Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies.

1.2. Sociedad administradora: Skandia Fiduciaria S.A.

1.3. Gestor externo y/o extranjero: N/A

1.4. Tipos de participación y Comisiones: Este FIC tiene un solo tipo de participación.

1.4.1 Comisión de Administración: La Sociedad Administradora percibirá una comisión previa y fija de 1.25% efectiva anual descontada diariamente, calculada sobre el valor de cierre del Fondo del día anterior:

Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula: Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior * $\{[(1 + \text{Porcentaje de Comisión E.A.}) ^ (1/365)] - 1\}$. Este valor se incrementará a una comisión previa y fija de 1.5% efectiva anual descontada

diariamente, calculada sobre el valor de cierre del Fondo del día anterior, aplicando la misma fórmula del párrafo que antecede, en el momento en el cual el valor del avalúo de los Inmuebles y/o derechos fiduciarios supere el avalúo Inicial más el quince por ciento (15%) más el CAPEX, es decir si: $\text{avalúo} > \{[\text{Avalúo Inicial} * (1 + 15\%)] + \text{CAPEX}\}$.

1.4.2 Comisión de éxito: En caso de transferencia de la propiedad de los inmuebles asociados a los derechos fiduciarios aportados al Fondo o de transferencia de tales derechos fiduciarios a un tercero, la Sociedad Administradora tendrá derecho a la siguiente Comisión de Éxito pagadera dentro de los 15 días calendario siguientes a la fecha de firma del documento que perfeccione tal transferencia:

Comisión de Éxito = **(Tasa Interna de Retorno Obtenida (TIRO) - Tasa Preferencial) * 15%**. Siempre y cuando se cumpla la siguiente condición: **La Tasa Interna de Retorno Obtenida (TIRO) > Tasa Preferencial**.

Dónde: Tasa Interna de Retorno Obtenida (TIRO) = la TIR calculada desde la fecha del primer aporte de derechos fiduciarios al Fondo hasta la fecha de firma del documento que

perfeccione la transferencia de tales derechos o de los inmuebles asociados a éstos, a un tercero, teniendo en cuenta: (i) flujos netos que, de manera consolidada, se generen sobre todos los inmuebles asociados a los derechos fiduciarios aportados al Fondo, a nivel de activo y sin considerar costos adicionales que estén relacionados con el funcionamiento del Fondo, y (ii) el valor de transferencia de tales derechos o de los inmuebles asociados a éstos. Tasa Preferencial = promedio anual del índice de precios al consumidor (IPC) + 8%. Donde el promedio anual del IPC se calcula de la siguiente manera:

- Si la fecha de firma del documento que perfeccione la transferencia de los derechos fiduciarios o de los inmuebles asociados a éstos a un tercero (la "Fecha de Transferencia"), ocurre antes o a los 12 meses transcurridos desde la fecha del primer aporte de derechos fiduciarios al Fondo (la "Fecha Inicial"): el promedio anual del IPC corresponderá al IPC, publicado por el DANE, para los 12 meses anteriores a la Fecha de Transferencia.
- Si la Fecha de Transferencia ocurre después de haber transcurrido 12 meses desde la Fecha Inicial: el promedio anual del IPC corresponderá al promedio de: **(i)** los IPCs publicados por el DANE para cada aniversario que se cumpla del mes anterior a la Fecha Inicial, indicadores que corresponderán, respectivamente, al IPC de los 12 meses anteriores; los IPCs correspondientes a los aniversarios que se cumplan en una fecha posterior al de la Fecha de Transferencia no serán sumados y **(ii)** el IPC publicado por el DANE para el mes anterior a la Fecha de Transferencia, el cual corresponderá al indicador de los 12 meses anteriores. Para la aplicación y pago de la comisión de éxito se tendrán en cuenta las siguientes condiciones: **1.** La comisión de éxito no aplicará en caso que los inmuebles asociados a los derechos fiduciarios aportados al Fondo o dichos derechos fiduciarios, sean transferidos/aportados a un fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario administrado por la Sociedad Administradora; **2.** Para el cálculo de la TIRO no se tendrán en cuenta los recursos que obtenga el Fondo por distribuciones que se hagan del Fondo de Estabilización que se encuentra administrado por Fiduciaria Bancolombia S.A.; **3.** Para el cálculo de la TIRO no se tendrán en cuenta los recursos que obtenga el Fondo por distribuciones de recursos en efectivo provenientes del Fideicomiso Cadenalco generados antes de la fecha del primer aporte de derechos fiduciarios al Fondo; **4.** Para el cálculo de la TIRO sí se tendrán en cuenta los recursos destinados a inversiones de capital que se realicen en los inmuebles asociados a los derechos fiduciarios propiedad del Fondo.

1.5. Tipos de participaciones e indicar si son negociables en el segundo mercado: NA

1.6. Nombre del custodio: BNP Paribas Securities Services Sociedad Fiduciaria S.A.

1.7. Comisiones por participación y cambio entre participaciones: NA

1.8. Sede: Principal de la Sociedad Administradora ubicada en la Av. 19 No. 109A- 30 de Bogotá D.C

En todo caso los Inversionistas podrán comunicarse con

nuestras agencias comerciales en diferentes ciudades del país: Armenia, Cúcuta, Ibagué, Manizales Medellín, Cali, Cartagena. Barranquilla, Bucaramanga.

1.9. Vigencia del fondo: El Fondo tendrá una duración hasta el 25 de noviembre del año 2025. Este término se podrá prorrogar o tendrá la posibilidad de liquidarse anticipadamente, por venta de los inmuebles asociados a los derechos fiduciarios aportados al Fondo, entre otros, previa decisión de la Sociedad Administradora y votación de la Asamblea de Inversionistas

1.10. Alcance de la Responsabilidad de la Sociedad Administradora: 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.

2. Política de Inversión del Fondo de Inversión Colectiva.

2.1. Objetivo de inversión: Este Fondo tiene como objetivo principal buscar darle mayor valor, comercializar y/o enajenar los inmuebles que actualmente forman parte del Fideicomiso Cadenalco. Por lo anterior la política de inversión está orientada al mantenimiento, proyectos de remodelación y en general cualquier actividad que mejore el precio de venta global de los mencionados inmuebles. Por estar dentro de los objetivos del Fondo, éste podrá celebrar con terceros contratos de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles asociados a los derechos fiduciarios de su propiedad, u otro tipo de contratos para la entrega de la tenencia de tales inmuebles.

2.2. Plan de inversión: En línea con las disposiciones del Comité de Inversiones Inmobiliarios y la estrategia de inversiones del Fondo de inversión Colectiva, los Valores admisibles para invertir:

a) Bienes inmuebles construidos, o proyectos de construcción de inmuebles, destinados a oficinas, centros comerciales, bodegas, locales comerciales individuales o grandes superficies. Para los proyectos en construcción, debe estar ubicado en Colombia.

b) Proyectos inmobiliarios, ubicados en Colombia, consistentes en la renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles destinados a oficinas, centros comerciales, bodegas, locales comerciales individuales o grandes superficies, 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. **c)** Derechos o participaciones en la clase de activo Fondos de Inversión Colectiva del Mercado Monetario de naturaleza abierta.

Los activos inmobiliarios, valores y opciones de inversión mencionados en este numeral han sido seleccionados y analizados estratégicamente con el propósito de alcanzar los objetivos de: inversión propuesta y rentabilidades acordes con el sector y plazos en los que se invierte.

2.3. Perfil general de riesgo:

Se considera que el Fondo tendrá un riesgo moderado puesto que al concentrar sus inversiones en bienes inmuebles o derechos fiduciarios asociados a éstos, 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 uno de tales inmuebles 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.

2.4 Riesgos del Fondo:

El portafolio está sujeto al **riesgo de liquidez** derivado de cualquier circunstancia, evento, situación jurídica o por la posible falta de negociabilidad que en un momento dado pueden presentar los valores en los que invierte el Portafolio.

El portafolio está sujeto a **riesgos asociados a la volatilidad** en los factores que afectan el precio de los activos del fondo.

El **riesgo legal** puede derivarse de las modificaciones en el tiempo de las disposiciones legales, considerando que el Fondo se estructuran bajo leyes vigentes que en el futuro pueden ser modificadas y que pueden afectar al Fondo.

Las **condiciones de los emisores y de mercado** pueden variar y en esa medida la calificación y calidad de los activos en los que invierte el fondo lo cual puede generar pérdidas para el inversionista.

El **riesgo del administrador del Fondo de Inversión Colectiva** se refiere al evento en que tal administrador incurra en cualquier circunstancia, suceso o situación jurídica que lo imposibilite para seguir administrando los recursos invertidos en esta o para cumplir con el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva. Existe el **riesgo derivado de la posibilidad** del pago en especie por parte del administrador del Fondo a Skandia al finalizar el plazo del Fondo y los procesos cíclicos que sufren las inversiones en activos inmobiliarios.

El administrador del Fondo de Inversión Colectiva o tiene discrecionalidad para la toma de decisiones de acuerdo con el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva, lo cual puede afectar al Portafolio.

2.5 Gestión de riesgos ASG

El riesgo ASG (ambiental, social y de gobierno corporativo) se refiere a los potenciales impactos negativos que pueden surgir en las inversiones debido a factores relacionados con el medio ambiente, la sociedad y la gobernanza. En el contexto del fondo cerrado inmobiliario, se realizará una evaluación de los aspectos ASG de los activos considerando su clase y sector.

El objetivo principal es garantizar una toma de decisiones más informada, identificando de manera integral los riesgos potenciales y las oportunidades de mejora, promoviendo así la

sostenibilidad y la generación de valor en las inversiones del fondo.

2.6 Transparencia en la revelación de 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.

2.5 Clasificación de producto: Complejo

La clasificación del producto orienta la manera en que prestamos asesoría sobre éste, y es el resultado del análisis de: (i) la complejidad de su estructura, (ii) los riesgos asociados y la facilidad para analizarlos, (iii) la información disponible y la transparencia de esta para efectos de valoración, (iv) las limitaciones para salir de la posición de inversión en el producto, (v) la complejidad de las fórmulas de remuneración y (vi) la observación de los criterios regulatorios para su clasificación.

2.6 Endeudamiento: La Sociedad Administradora y el Gestor Externo No Vigilado en caso de existir, en desarrollo de la política de inversión del Fondo podrán obtener para éste, previa aprobación del Comité de Inversiones Inmobiliarias, créditos hasta por un monto equivalente al veinte 20% del valor de los activos del Fondo, mediante contratos de compraventa a plazo, mutuo, apertura de crédito o leasing, créditos estos que podrán ser garantizados con los activos del Fondo. Tratándose de operaciones de crédito celebradas directa o indirectamente con la matriz, las subordinadas de esta o las subordinadas de la Sociedad Administradora, el monto del crédito no podrá ser superior al diez (10%) de los activos del Fondo.

3. Órganos de Administración y Control.

3.1. 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 suplente del gerente del Fondo solo actuará en caso de ausencias absolutas o temporales del principal. El suplente del gerente entretanto no asuma las funciones propias del cargo de gerente del FIC, puede desarrollar diferentes funciones para la Sociedad Administradora, sin perjuicio de su obligación de disponibilidad permanente para el FIC en caso de la mencionada ausencia. En el evento de que el suplente del gerente ejerza en algún momento la gerencia del FIC y luego deje de ejecutar el cargo, deberán transcurrir como mínimo cinco (5) días hábiles contados a partir del día en que deje de

ejercer las actividades como gerente para que pueda operar posición propia de la Sociedad Administradora o posición de terceros. Los datos del Gerente del Fondo estarán disponibles para consulta en las Oficinas de Skandia.

3.2. Gestor externo y/o extranjero: NA

3.3. 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.

Los datos del Revisor Fiscal del Fondo estarán disponibles para consulta en www.skandia.com.co.

3.4. Comité de inversiones Inmobiliarias: El Comité de Inversiones Inmobiliarias actuará como órgano consultivo de la Sociedad Administradora del Fondo y estará conformado por tres (3) miembros independientes designados por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

El Comité de Inversiones Inmobiliarias además, participará apoyando los procesos de selección, compra y venta y/o modernización de inmuebles, entre otros, 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 del Fondo 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.

3.5. 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.

4. Gastos a cargo del Fondo de Inversión Colectiva.

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 No Vigilado 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 y 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 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 costos de inscripción y sostenimiento de los valores ante el RNVE y en la Bolsa de Valores de Colombia cuando aplique. **k)** Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y los honorarios de los agentes especializados en valoración de inmuebles, cuando estos sean designados. **l)** El valor de las cuotas de administración de las copropiedades donde se encuentren ubicados los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos de los inmuebles. **m)** Los pagos por mantenimiento y reparación de los inmuebles en materia de mejoras necesarias aprobadas por el Comité de Inversiones Inmobiliarias. **n)** Los pagos por la realización de inversiones de capital en los inmuebles propiedad del Fondo, incluyendo la contratación de arquitectos, diseñadores y empresas que ejecuten la obra civil de las citadas reparaciones aprobadas por el Comité de Inversiones Inmobiliarias. **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 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 gastos en que incurra para la citación y celebración de las Asambleas de los Inversionistas. **s)** Los honorarios y gastos causados a favor de los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias. **t)** El costo del servicio de información del proveedor de precios necesario para la valoración del Fondo. **u)** El costo del contrato de depósito y administración de la emisión desmaterializada de los títulos de participación del Fondo, si fuera autorizada tal desmaterialización por la Asamblea de Inversionistas.

v) Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo.

w) El costo de elaboración y envío de los extractos. x) Los derivados de la calificación del Fondo, si la Sociedad Administradora, previa recomendación del Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo, 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. y) 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. z) Los gastos relacionados con asesores y/u órganos de control que pueda solicitar el Comité de Seguimiento.

5. Información Operativa del Fondo de Inversión Colectiva.

5.1. Monto mínimo de ingreso: COP \$200.000.

5.2 Constitución de participaciones: Para ingresar al Fondo el Inversionista deberá aceptar las condiciones establecidas en el Reglamento, y hacer la entrega efectiva de recursos o el aporte en especie, 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 (iii) si hay algún llamado de capital no aceptado por algún Inversionista, la Sociedad Administradora le ofrecerá a los Inversionistas que cumplieron en tiempo y monto los llamados de capital, la opción de cubrir los llamados de capital de los Inversionistas que no aceptaron el llamado o lo aceptaron en un monto menor, mediante el envío de una carta en tal sentido que indicará el plazo para tales efectos; (iv) Los Inversionistas que atendieron en un 100% el llamado inicial tendrán la posibilidad preferente de formalizar los llamados de capital de los Inversionistas que no aceptaron en su totalidad el llamado, de manera proporcional o inferior a su participación en el Fondo a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo mencionado en la carta señalada en el literal iii) anterior; (v) Si vencido el plazo mencionado en la carta señalada en el literal iii) anterior los Inversionistas del Fondo no han cumplido o cubierto los llamados de capital por el total del valor requerido, el Fondo podrá optar por contraer créditos adicionales en los términos y condiciones de este Reglamento para efectuar los gastos de OPEX respectivos. Parágrafo Primero. El cumplimiento de los llamados de capital podrá efectuarse en dinero, cheque o transferencia de recursos, en las oficinas de las entidades con las que se haya celebrado convenios de recaudo. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web www.skandia.com.co las oficinas que estarán facultadas para recibir los pagos, 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. Si el pago del llamado de capital 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. Los pagos de llamados de capital 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. En el caso de que los Inversionistas no informen a la Sociedad Administradora sobre la entrega de recursos para pagos de los llamados de capital, y no pueda ser posible identificar a quien pertenecen, el llamado de capital será considerado como no cumplido y los recursos serán registrados en una cuenta especial en el Fondo como aportes sin identificar con el fin de constituir las respectivas unidades y para que sean reconocidos los correspondientes rendimientos. Una vez identificado a quien pertenecen los recursos, se efectuará el traslado de los mismos a la cuenta bancaria registrada del Inversionista, junto con los rendimientos que se hayan generado. 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 en líneas anteriores, tales recursos serán acreditados como cumplimiento del llamado de capital, según lo señalado en esta cláusula.

Parágrafo Segundo. Si el pago del llamado de capital se realiza en cheque el valor representativo del pago 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 pago. En tal evento, una vez impagado el instrumento, se procederá a efectuar las anotaciones contables pertinentes tendientes a revertir 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. En el evento planteado en el numeral (iv), si existe sobre oferta de Inversionistas el llamado de capital o sus remanentes serán distribuidos entre los Inversionistas a prorrata del valor ofrecido por éstos. (iii) **Pagos de los Llamados de Capital:** De acuerdo con lo establecido en el numeral anterior, la Sociedad Administradora les hará Llamados de capital a los Inversionistas, sin exceder por Inversionista el valor de la participación de cada uno de éstos en el Fondo. Los llamados de capital deberán ser pagados, entregados y/o aportados por los Inversionistas a la Sociedad Administradora dentro del plazo informado en las cartas contentivas de los Llamados de Capital, 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 decide no aceptar cualquiera de los llamados de capital, la única penalización con consecuencia establecida será la dilución en la participación del Inversionista en el Fondo en la proporción pertinente al valor del o los llamados de capital no aceptados, o al saldo no desembolsado en el evento de un pago parcial de tales llamados. En este evento, el Inversionista por voluntad propia deberá entregar el porcentaje de las Unidades de Participación que tuviese en la fecha de no aceptación del llamado cuyo valor sea equivalente al valor de éste, sin necesidad de que medie requerimiento judicial o extra judicial alguno. Los llamados de capital se harán por la Sociedad Administradora mediante el diligenciamiento y envío del Anexo A del Reglamento.

(iv) Simultaneidad de Llamados de capital: En el tiempo de vigencia o plazo del Fondo podrán estar corriendo simultáneamente varios llamados de capital.

5.3 Redención de participaciones: Los Inversionistas sólo podrán redimir sus derechos de forma directa con el Fondo al momento del vencimiento de término de duración del Fondo o en el caso de su liquidación anticipada. 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.

5.3.1 Redención Anticipada de las Participaciones: La Sociedad Administradora podrá, previa recomendación del Comité de Inversiones Inmobiliarias, efectuar la redención parcial y anticipada de participaciones, en los términos establecidos en el artículo 3.1.5.2.3 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.

5.4. Distribución del mayor valor de los aportes: Con la periodicidad que el Comité de Inversiones Inmobiliarias considere pertinente, de acuerdo con los intereses de los Inversionistas del Fondo, la Sociedad Administradora repartirá 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 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 Reglamento.

5.5 Contrato uso de red: Skandia Fiduciaria S.A. tiene vigente a la fecha un contrato de uso de red con Skandia Pensiones y Cesantías S.A.

6. Otra información adicional.

6.1. Obligaciones de los inversionistas: **1.** Aceptar y cumplir el contenido del 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 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.

6.2. Medios de reportes de información a los inversionistas y público en general:

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 1.8 del Capítulo I del 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.
 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.

6.3. Situaciones de conflicto 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 Artículo 3.1.1.10.2 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 o los miembros del comité de inversiones tengan intereses particulares diferentes a los intereses del Fondo, entre otras:

6.3.1. 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 sección.

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.

Dentro de la Sociedad Administradora existe un Comité de Ética y conducta que vela por controlar y monitorear los posibles conflictos de interés que llegaran a existir, una de sus funciones es encargarse de determinar las sanciones por incumplimientos legales y disposiciones internas, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Interno de Trabajo de la compañía.

6.3.2. 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 el numeral 6.3.2 del presente numeral 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

6.4 Pago de excedentes de liquidez: Autorizo que el pago de los excedentes de liquidez generados por las inversiones en el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario grande Superficies que se encuentren a nombre de la empresa, se realicen de forma automática y permanente de la siguiente manera:

1. Transferencia a la cuenta bancaria registrada en el formato Solicitud de Vinculación persona Jurídica Skandia Fiduciaria S.A.

2. Si usted no seleccionó una cuenta, los excedentes de liquidez serán invertidos en su Fondo de Inversión Colectiva Efectivo (cuando aplique) administrado por Skandia Fiduciaria S.A.

Nota: Si usted desea dar una instrucción diferente sobre el pago de sus excedentes de liquidez deberá realizarla mediante carta con su respectiva firma y hacerla llegar a Skandia Fiduciaria S.A.

Observaciones

● 

Voluntad de Vinculación

● 

a) Declaro que acepto las condiciones del reglamento vigente del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Grandes Superficies y las políticas de vinculación a la misma contenida en dicho reglamento.

b) El INVERSIONISTA declara que conoce la naturaleza y los riesgos inherentes de este Fondo de Inversión Colectiva y que la Sociedad Administradora ha cumplido con los deberes de asesoría que le asisten estipulados en la normatividad vigente, indicándole su perfil de riesgo y si la inversión en este Fondo de Inversión Colectiva es consistente con dicho perfil.

c) El INVERSIONISTA declara que en cumplimiento del deber de asesoría, se ha tenido en cuenta su perfil como cliente y en caso que este producto no sea acorde a dicho perfil de riesgo, se le han explicado los riesgos asociados y aceptará a través de la firma de este documento su vinculación a este producto, como consta en el campo observaciones diligenciado en este documento por el asesor comercial certificado por al AMV.

Firma del Inversionistas o Representante Legal

Identificación No:

