

La ciudad se
volvió **inversión.**



REGLAMENTO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO **INMOBILIARIO** - **SKANDIA URBANO**

skandia
urbano

SKANDIA FIDUCIARIA S.A.

Aprobado en Junta Directiva del 29 de julio de 2026.

Radicado SFC 2026186414-000-000

- 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 Y ASESORÍA
- CAPÍTULO X. REVELACIÓN DE INFORMACIÓN
- CAPÍTULO XI. LIQUIDACIÓN
- CAPÍTULO XII. FUSIÓN Y CESIÓN DEL FONDO
- CAPÍTULO XIII. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO
- CAPÍTULO XIV. INDEMNIDAD

REGLAMENTO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO SKANDIA URBANO

Por medio del presente reglamento (el "Reglamento"), documento obligatorio para la vinculación de Inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Urbano (en adelante el "Fondo" o "FICI"), se establecen los principios y normas bajo los cuales se regirá el funcionamiento de este 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 ("Decreto 2555", y por lo establecido en la Circular Básica Jurídica ("CBJ") (Circular Externa 006 de 2025), o cualquier norma que lo modifique, complemente o derogue.

Capítulo I. Aspectos Generales

1. Definiciones.

Las siguientes definiciones aplican al reglamento del FICI:

Activos Admisibles. Corresponde a los activos en los que podrá invertir el Fondo, de conformidad con la política de inversión contenida en este Reglamento y en concordancia con el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555.

Administrador u Operador Inmobiliario. Tercero designado por la Sociedad Administradora para la administración, mantenimiento y operación de los Bienes Inmuebles Residenciales del Fondo y la gestión de la relación con los arrendatarios, en los términos previstos en este Reglamento y en el respectivo contrato de administración que se suscriba entre la Sociedad Administradora y el Operador Inmobiliario, de conformidad con las operaciones autorizadas al FICI en el numeral 1 y 6 del artículo 3.5.1.1.4. del Decreto 2555.

Bienes Inmuebles Residenciales. Propiedades inamovibles, terrenos y estructuras fijadas permanentemente a ellos, destinadas principalmente al uso habitacional de personas o familias y ubicadas 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.

Este tipo de activos, comprende casas, apartamentos y condominios, incluyendo edificaciones independientes o parte de desarrollos urbanos. Estas propiedades se caracterizan por su finalidad de vivienda permanente o estacional y podrán estar ubicados en el territorio nacional o en el exterior. Asimismo, los inmuebles comprendidos dentro de esta definición podrán ser de interés social.

CBJ. Tiene el sentido otorgado en el encabezado de este reglamento.

Comité de Inversiones Inmobiliarias. Órgano consultivo y aprobatorio del Fondo, independiente, encargado de apoyar a la Sociedad Administradora en la selección, adquisición, enajenación y gestión de inversiones en Bienes Inmuebles Residenciales, en los términos del Capítulo III de este Reglamento.

Comité de Riesgos. Órgano de apoyo a la Sociedad Administradora encargado de impartir directrices y hacer seguimiento a la exposición y administración de los riesgos del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento y la normativa aplicable.

Custodio. Entidad legalmente habilitada para ejercer la custodia de valores y recursos del Fondo y las actividades complementarias correspondientes, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2555

de 2010 y el presente Reglamento.

Gestor Externo. Tercero que, cuando sea designado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, podrá realizar actividades de gestión del Fondo en los términos del Decreto 2555 de 2010 y este Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad que le asiste a la Sociedad Administradora.

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 este 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.

Participaciones. Derechos de participación de los Inversionistas en el Fondo, representados en valores de participación en los términos de la Ley 964 de 2005 y del Decreto 2555 de 2010, expresados en unidades de participación conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Plazo de inversión. Periodo de tiempo en el cual los recursos del Fondo permanecen invertidos conforme a su política de inversión.

Prospecto. Corresponde al documento mediante el cual la Sociedad Administradora comercializará el Fondo entre los Inversionistas y el cual contiene las condiciones del mismo.

“Rent to Own” inmobiliario: Opción que permite a inquilinos, mediante la celebración de un contrato de arrendamiento y una promesa de compraventa, ostentar la tenencia de un Bien Inmueble Residencial mientras acumulan capital y/o experiencia crediticia para adquirirla en el futuro, sin crédito hipotecario inicial, con el objeto de facilitar el acceso flexible a la vivienda para quienes enfrentan barreras financieras. Los cánones de arrendamiento constituirán exclusivamente la contraprestación por el uso y goce del inmueble y no incluirán componente alguno de amortización de capital, intereses o financiación. Asimismo, el precio del Bien Inmueble Residencial objeto de una eventual compraventa corresponderá a su valor de mercado y se pactará de manera independiente mediante la respectiva promesa de compraventa.

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.

RNVE. Corresponde al Registro Nacional de Valores y Emisores de Colombia.

Sitio Web. Corresponde al portal de internet de la Sociedad Administradora disponible en www.skandia.com.co, a través del cual se pondrá a disposición de los Inversionistas la información del Fondo prevista en el presente Reglamento.

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 SFC para operar como sociedad

fiduciaria, mediante Resolución 6171 del 19 de octubre de 1979, con domicilio principal en Bogotá D.C.

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.

SFC. 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.

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 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 esta.

1.2 Denominación y Naturaleza del Fondo.

El Fondo que se regula por este Reglamento se denominará “Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Cerrado Skandia Urbano”, 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 únicamente está obligada a redimir las participaciones de los Inversionistas al final del plazo previsto para la duración del FICI. En consecuencia, salvo por los eventos previstos en el presente Reglamento, no habrá lugar al retiro de participaciones 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 SFC 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 FICs bajo administración de la Sociedad Administradora e identificada como Familia de Fondos de Inversión Colectiva Skandia Inmobiliarios.

1.5 Duración.

El Fondo tendrá una duración de siete (7) años, contados a partir del momento en que inicia formalmente operaciones. Este término podrá prorrogarse por períodos sucesivos de hasta tres (3) años cada uno, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas adoptada con el voto favorable de Inversionistas que representen al menos la mayoría absoluta de las participaciones del Fondo. La solicitud de prórroga deberá presentarse a la Asamblea de Inversionistas con una antelación mínima de seis (6) meses al vencimiento del término de duración vigente.

1.6 Sede.

El Fondo tendrá como sede de la Sociedad Administradora ubicada 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 el artículo 4.1 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 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 sus participaciones al final del plazo previsto para la duración del Fondo. En consecuencia, salvo por los eventos previstos en el presente Reglamento, no habrá lugar a la redención de participaciones 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, 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 quinientas (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.

El periodo de recepción de recursos se encuentra establecido en el Capítulo IV. Vinculación, Aportes y Redenciones del presente Reglamento.

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 Residenciales que, de acuerdo con los criterios establecidos por el Comité de Inversiones Inmobiliarias, cuentan con el potencial de generar al Fondo rendimientos derivados de: (i) el pago de cánones de arrendamiento; y (ii) la enajenación de los mismos a un mayor valor, como resultado de la variación positiva de su valor de mercado en el tiempo.

Por lo anterior, su política de inversión está orientada a la adquisición de Bienes Inmuebles Residenciales que cuenten con un contrato de arrendamiento vigente 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, este podrá celebrar con terceros contratos de arrendamiento sobre los Bienes Inmuebles Residenciales de su propiedad, así como contratos de compraventa y/o promesa de compraventa para la enajenación de los mismos. Igualmente, el Fondo podrá actuar como cesionario de promesas de compraventa, contratos y demás derechos personales o contractuales relacionados con la adquisición de bienes inmuebles que se ajusten a la política y objetivos de inversión del Fondo..

Asimismo, la estrategia de este Fondo se centrará en especializarse en identificar Bienes Inmuebles Residenciales (construidos) o en proyecto de construcción, con posibilidad de generar utilidades dada la valorización de los mismos, de acuerdo con la situación del mercado inmobiliario y de acuerdo con las recomendaciones, aprobaciones y características (tales como ubicación geográfica, rango de precio, tipología del inmueble, perfil del arrendatario, estado de conservación y demás criterios técnicos, comerciales y financieros que resulten aplicables), y flujos de renta atractivos dada la figura de "Rent to Own" y la relación con el precio de compra.

Se considera que el Fondo tendrá un riesgo moderado, puesto que: (i) concentrará sus inversiones en Bienes Inmuebles Residenciales arrendados o con destino a ser arrendados, principalmente con valores de mercado menores a doscientos cuarenta y cinco (245) S.M.M.L.V.; (ii) no estará listado en una bolsa de valores; (iii) podrá firmar promesas de compraventa sobre los Bienes Inmuebles Residenciales de su propiedad durante la vigencia del FICI; y (iv) la rentabilidad percibida por el Fondo dependerá de los cánones de arrendamiento pagados respecto a los Bienes Inmuebles Residenciales de su propiedad y de la valorización que se produzca sobre los mismos en el tiempo, así como del éxito en el proceso de venta de los mismos.

En el mismo sentido, la selección de los Bienes Inmuebles Residenciales por parte del FICI, además de encontrarse sujeta a los criterios fijados por el Comité de Inversiones Inmobiliarias, se sujetará a un proceso de *debida diligencia* previo.

Adicionalmente, el Fondo cuenta con mitigantes para cubrir posibles pérdidas o realización de eventos de riesgo en los Bienes Inmuebles Residenciales, como pólizas de seguro de arrendamiento, inmuebles, entre otros.

Cada Inversionista debe ser consciente de que al constituir una participación en el presente Fondo está asumiendo un riesgo moderado, el cual supone que, a pesar de que el Fondo cuenta con los cánones de arrendamiento como fuente de ingresos, el Inversionista puede percibir una pérdida parcial de su capital al momento de redimir sus participaciones.

2.2. Activos Admisibles.

El portafolio del Fondo estará compuesto por uno o varios de los siguientes tipos de activos

admisibles:

a. Bienes Inmuebles Residenciales.

Sin perjuicio de las facultades del Comité de Inversiones Inmobiliarias para establecer los criterios que deberán cumplir los Bienes Inmuebles Residenciales, para efectos de ser considerados como activos aceptables para invertir, estos deberán cumplir, como mínimo con las siguientes características:

- (i) **Precio máximo del inmueble:** El valor de mercado de los Bienes Inmuebles Residenciales no podrá superar los doscientos cuarenta y cinco (245) S.M.M.L.V.
- (ii) **Potencial para la generación de flujos de dinero, derivados del pago de cánones de arrendamiento:** Los Bienes Inmuebles Residenciales deberán contar con contratos de arrendamiento vigentes o ser susceptibles de ser arrendados y contar con una proyección razonable de ingresos por concepto de arrendamiento.
- (iii) **Vocación objetiva de valorización:** Los Bienes Inmuebles Residenciales, según un análisis objetivo, deberán presentar una vocación de valorización en el tiempo, derivada, entre otros, de su: (i) su ubicación y accesibilidad; (ii) dinámica de oferta y demanda del mercado local; y (iii) planes de renovación o expansión urbana.
- (iv) **Tipo de inmueble:** Apartamentos o casas de uso exclusivamente residencial, con áreas construidas entre 0 m² y 150 m², que cuenten con licencia de construcción y/o permiso de ocupación vigente.
- (v) **Título de propiedad:** Los Bienes Inmuebles Residenciales deberán contar con un título de propiedad suficientemente acreditado.
- (vi) **Asegurabilidad:** Los Bienes Inmuebles Residenciales deberán ser asegurables en condiciones de mercado.

b. Proyectos inmobiliarios ubicados en Colombia consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de Bienes Inmuebles Residenciales, 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, siempre que la entrega del respectivo proyecto se encuentre prevista para realizarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la inversión por parte del Fondo.

Para la gestión del tipo de activos descritos en los literales a) y b), el Gerente del Fondo y la Sociedad Administradora del Fondo podrán contar 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 se expone el Fondo con cada inversión inmobiliaria.

c. Bienes inmuebles destinados a usos habitacionales, ubicados 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 de conformidad con las leyes de la

respectiva jurisdicción.

Esta inversión no podrá realizarse en países, jurisdicciones, dominios, estados asociados o territorios que se consideran paraísos fiscales de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1625 del 2016 y la Ley 1819 de 2016 o las normas que lo sustituyan, adicionen o modifiquen o hagan sus veces.

- d. Títulos valores emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria residencial.
- e. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales.
- f. Derechos o participaciones en Fondos de Inversión Colectiva (FICs) de carácter inmobiliario administrados por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la SFC o administrados por entidades domiciliadas en el exterior, siempre que los respectivos fondos en el exterior cuenten con características análogas a los Fondos de Inversión Colectiva inmobiliarios locales.

Parágrafo 1. Las inversiones que el Fondo realice serán valoradas haciendo uso de metodologías de valoración sujetas a los estándares mínimos previstos en la Parte 2, Capítulo 4, Sección 1 de la CBJ de la SFC y las demás normas que la adicionen, complementen o modifiquen, así como de acuerdo con la información suministrada por un Proveedor de Precios para Valoración autorizado por la SFC.

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 de inversión le permita aprovechar las oportunidades de compra y venta que ofrece el mercado, así como variar su composición de portafolio por ubicación, dentro de los límites establecidos en el presente Reglamento.

En todo caso, cuando circunstancias externas, 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 dirigida a cada uno y a la SFC, detallando las medidas adoptadas y la justificación técnica de las mismas. La calificación de la imposibilidad para el cumplimiento de la política de inversión deberá ser reconocida como un hecho generalizado en el mercado.

Parágrafo 3. En caso de realizar inversiones en Bienes Inmuebles Residenciales ubicados en el exterior o en vehículos que inviertan directa o indirectamente en tales activos, la Sociedad Administradora deberá, antes de efectuar la inversión y durante su vigencia, adelantar y documentar un proceso reforzado de debida diligencia legal, técnica, tributaria y operativa que incluya, como mínimo la verificación de títulos y registro, cargas y limitaciones, régimen de arrendamiento y enajenación, cumplimiento local, esquema de seguros, reglas de valoración y mecanismos de salvaguarda y administración documental, así como la evaluación de riesgos cambiarios y de repatriación, cuando aplique.

2.2.1. Condiciones particulares para la inversión en Bienes Inmuebles Residenciales

Los Bienes Inmuebles Residenciales en los que invierta el Fondo deben seleccionarse mediante la utilización de un mecanismo de precalificación, atendiendo a factores técnicos, operacionales, de ubicación y valorización, entre otros. Asimismo, los Bienes Inmuebles Residenciales 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, con excepción de la hipoteca, siempre que sea susceptible de cancelación, y de los inmuebles adquiridos bajo la modalidad de leasing habitacional.
- 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, nacional e internacional por entidades gremiales que regulen el sector inmobiliario. Para el caso de los Bienes Inmuebles Residenciales ubicados en el exterior, se obtendrá un avalúo practicado por una entidad especializada en la práctica de avalúos, reconocida en la jurisdicción de que se trate.
- e. Para la adquisición de los Bienes Inmuebles Residenciales 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 Residenciales que no se encuentren contruidos totalmente.
- f. El valor de adquisición del Bien Inmueble Residencial no podrá ser superior al quince por ciento (15%) del valor establecido en su respectivo valor de mercado.
- g. La venta de un Bien Inmueble Residencial (producto de una promesa de compraventa firmada con menos de seis (6) meses de antigüedad a la fecha de venta), deberá estar precedida por un avalúo comercial con antigüedad no mayor a doce (12) meses y el valor de venta no podrá ser inferior al noventa por ciento (90%) de la suma que arroje el mencionado avalúo. Del mismo modo, si la venta de un Bien Inmueble Residencial proviene del cumplimiento de una promesa de compraventa suscrita con mas de seis (6) meses de antigüedad el valor de venta será el establecido en la respectiva promesa.
- h. Las inversiones en derechos fiduciarios que tenga el Fondo cumplirán con todos los requisitos de admisibilidad, incluido el de proveer un valor de unidad periódico si aplicará todo de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Financiera y el artículo 5.3.2.1 del Reglamento del Fondo.

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

Igualmente, el Gerente del Fondo y la Sociedad Administradora podrán contar 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 aplique o se requiera.

Parágrafo 1. 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 2. El Fondo, en desarrollo de su objeto, estrategia y política de inversión, podrá celebrar contratos para la explotación de los Bienes Inmuebles Residenciales de su propiedad, tales como contratos de arrendamiento o de concesión, entre otros. Dichos contratos podrán ser celebrados directamente por el Fondo o a través de terceros designados o contratados para la administración u operación de los respectivos inmuebles.

2.2.2. Condiciones particulares para la inversión en participaciones en FICs

Para la inversión en participaciones en otros FICs, se deberán cumplir los siguientes requisitos, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.6 del Capítulo III del Título VI de la CBJ:

- a. Sólo se podrá invertir en FICs nacionales o extranjeros que cumplan con la política de inversión del Fondo.
- b. No se podrán realizar aportes recíprocos.
- c. Se debe atender lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555 de 2010, respecto de las inversiones que la Sociedad Administradora realice en los FIC's administrados por ella misma.
- d. Las inversiones en otros FICs o vehículos de inversión colectiva extranjeros 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.
- e. Sólo se podrá invertir en FICs o vehículos de inversión colectiva extranjeros que cumplan con la política de inversión establecida en el presente Reglamento. 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.
- f. Solo se podrán realizar inversiones en participaciones de FICs o vehículos de inversión colectiva extranjeros que cumplan con los requisitos establecidos en el numeral 2.2.7, Capítulo II, Título VI de la Parte III de la CBJ, o las normas que la sustituyan, adicionen, modifiquen o hagan sus veces.

2.3. Límites de inversión.

Los siguientes son los límites de inversión a los que se sujetará el Fondo en función del tipo de activo, tipo de renta (rangos tácticos), concentración por emisor, límite por emisión, calificación e inversión en Vinculados 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) Bienes Inmuebles Residenciales. Tratándose de bienes inmuebles ubicados en el exterior destinados a usos habitacionales, el Fondo podrá invertir máximo el 30% del valor del FICI.	0%	100%
b) Proyectos de construcción de Bienes Inmuebles Residenciales, ubicados en Colombia, siempre que la entrega del respectivo proyecto se encuentre prevista para realizarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de la inversión por parte del Fondo.	0%	100%
c) Bienes inmuebles destinados a usos habitacionales, ubicados 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.	0	100%
d) Títulos o valores emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria residencial.	0%	100%
e) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos conformados por Bienes Inmuebles Residenciales o que tengan por finalidad el desarrollo de proyectos mencionados en el literal b) del artículo 2.2. del presente Reglamento.	0%	100%
f) Proyectos inmobiliarios consistentes en la renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de Bienes Inmuebles Residenciales ubicados en Colombia, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del bien, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del proyecto inmobiliario.	0%	100%

Tipo de Inversión	Inversión Mínima	Inversión Máxima
2. Otras Inversiones inmobiliarias	0%	25%
g) Derechos o participaciones en FICs de carácter inmobiliario administradas por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la SFC o administrados por entidades domiciliadas en el exterior, siempre que los FICs del exterior cuenten con características análogas a los fondos FICs locales.	0%	25%

Tipo de Inversión	Inversión Mínima	Inversión Máxima
3. 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 FICs del Mercado Monetario de naturaleza abierta. El límite para la inversión en un FIC del Mercado Monetario de naturaleza abierta no podrá superar el 10% del valor total de los activos del FIC, así como tampoco podrá superar el 10% del patrimonio del FIC en que invierta.	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 SFC y deberán tener una duración inferior a 365 días. En todo caso, cuando la SFC 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 de inversión por tipo de renta o rangos tácticos:

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

Tipo de Renta	RANGO	
	MÍNIMO	MÁXIMO
Liquidez	0%	25%
Renta Fija	0%	25%

2.3.3. Concentración por emisor y límite por emisión

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 2.10.1.2.1 y 2.10.1.2.4 del presente Reglamento y lo contenido en los manuales, políticas y procedimientos internos de la Sociedad Administradora, la concentración máxima en un emisor de valores inscritos en el RNVE es del diez por ciento (10%) del valor del Fondo, exceptuando los 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 superar el diez por ciento (10%) del valor total de la emisión.

2.3.4. Límites por Calificación

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 2.10.3.2.1 del presente Reglamento y lo contenido en los manuales, políticas y procedimientos internos de la Sociedad Administradora, toda inversión realizada en títulos, valores de contenido crediticio y otros valores inscritos en el RNVE, deberán contar con una calificación mínima de grado de inversión otorgada por una Sociedad Calificadora de Riesgo autorizada por la SFC, exceptuando 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, podrá obtener para el Fondo, créditos para la operación hasta por un monto equivalente a al treinta por ciento (30%) del valor de los Activos del Fondo, mediante contratos de compraventa a plazo, mutuo, apertura de crédito o leasing, créditos éstos que podrán ser garantizados con los Bienes Inmuebles Residenciales adquiridos por el 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 por ciento (10%) de los activos del Fondo.

Parágrafo 1. El endeudamiento del Fondo tendrá como finalidad exclusiva financiar o facilitar: (i) la adquisición, adecuación, conservación o explotación de los Bienes Inmuebles Residenciales y demás Activos Admisibles; (ii) la atención de obligaciones del Fondo, derivadas de su operación ordinaria; y (iii) necesidades transitorias de liquidez para el desarrollo de la política de inversión contemplada en el presente Reglamento. En ningún caso los recursos obtenidos por el Fondo por vía de endeudamiento podrán destinarse a atender redenciones, readquisiciones o distribuciones a los Inversionistas.

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 esta o las subordinadas de la Sociedad Administradora, hasta el diez por ciento (10%) del valor del Fondo. Sin perjuicio de lo anterior, la inversión del Fondo en estos valores podrá ascender hasta el treinta por ciento (30%) del valor del Fondo, siempre y cuando la Asamblea de Inversionistas así lo autorice.

2.3.7. Otros límites de concentración.

Además de los anteriormente descritos, el Fondo deberá sujetarse a los siguientes límites en la realización de sus inversiones:

- a. No podrá invertir un monto equivalente a más del 50% del Valor del Fondo en un mismo constructor, originador, Bien Inmueble Residencial o cualquier contraparte, bien sea en

sociedades de participación o en títulos representativos de derechos fiduciarios sobre activos subyacentes inmobiliarios.

- b. 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 geográfica superior al 50% del valor total del Fondo. De este límite se exceptúa la ciudad de Bogotá D.C., que podrá tener una concentración del 100% del valor total del Fondo.

Las inversiones de carácter inmobiliario bien sean realizadas de manera directa por el Fondo o a través de vehículos establecidos para invertir en activos inmobiliarios, podrán tener una concentración por segmento residencial hasta del 100% del valor total del Fondo.

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

Artículo 2.3.8. Definición de activos del Fondo.

Para efectos de hacer los cálculos de los límites de inversión señalados en el presente Reglamento, 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.

La Sociedad Administradora tendrá dentro de sus funciones el manejo de la liquidez del Fondo, para lo cual podrá mantener hasta un 25% de participación en activos que sean liquidables hasta un día hábil siguiente a la fecha de la solicitud de la liquidez respectiva (T+1). En ese sentido, el Fondo podrá:

- a. Mantener de manera temporal recursos en cuentas bancarias de ahorros o corrientes;
- y
- b. Contar con participaciones en FICs, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2 de este Reglamento, administrados por entidades vigiladas por la SFC, incluidos aquellos administrados por la Sociedad Administradora o sus Vinculados. Las comisiones cobradas por los FICs serán las indicadas en sus respectivos reglamentos. En todo caso, las inversiones que el Fondo realice en FICs deberán efectuarse dando cumplimiento al principio de mejor ejecución en el encargo.

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

El Fondo podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y de transferencia temporal de valores, las cuales, conjuntamente, no podrán ser superiores al veinticinco por ciento (25%) del valor 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 SFC. En todo caso, cuando la SFC 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 “originador” en operaciones de transferencia temporal de valores.

La realización de las operaciones previstas en el presente artículo 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. En las operaciones previstas en el presente artículo, el Fondo no podrá tener como contraparte, directa o indirectamente, a entidades Vinculadas de la Sociedad Administradora del Fondo o del Gestor Externo, en caso de existir.

2.7. Depósitos de recursos líquidos.

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

- a. Participaciones en FICs del Mercado Monetario de naturaleza abierta administrados por otras sociedades y FICs 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.

La inversión en conjunto en más de un FIC del Mercado Monetario de naturaleza abierta no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del monto total de los activos del Fondo.

Las inversiones en participaciones en FICs deberán realizarse atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2.2.2 del presente Reglamento.

- 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.

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.

Los cambios efectuados deberán ser informados de manera efectiva e inmediata a los Inversionistas, a la sociedad calificadora (si aplicare), y a la SFC, 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 del Fondo de los diferentes riesgos a los que se encuentra expuesto; 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 vigencia del Fondo y se podrá cubrir hasta el ciento por ciento (100%) del

riesgo asociado a los activos que integren el portafolio del Fondo.

Asimismo, las coberturas podrán constituirse a través de derivados financieros tales como futuros, *forwards*, opciones, *swaps*, operaciones a plazo y otros instrumentos idóneos para otorgar cubrimiento.

Parágrafo 1. La valoración de operaciones de derivados se acogerá a lo dispuesto en la Parte 3, Capítulo 5 de la Circular Básica Financiera de la SFC.

2.10. Riesgo del Fondo.

El Fondo se cataloga con un perfil de riesgo moderado resultante de la evaluación conjunta de los factores descritos en el numeral 2.10.1. Dicho perfil deberá ser consistente y revisarse ante cambios materiales en la composición del portafolio, en los límites o en el entorno de mercado.

El Inversionista debe ser consciente de que la inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos aquí descritos y de que, pese a contar con los cánones de arrendamiento como fuente de ingresos, puede percibir una pérdida parcial de su capital al momento de redimir sus participaciones. Las obligaciones de la Sociedad Administradora son de medio y no de resultado.

2.10.1. Factores de Riesgo y mitigantes:

El Fondo se encuentra expuesto a los siguientes factores de riesgo, agrupados por su naturaleza. Para cada uno se indica su descripción y las medidas de administración y mitigación adoptadas por la Sociedad Administradora:

2.10.1.1. Riesgos de los activos inmobiliarios:

2.10.1.1.1 Riesgo de precio o valorización:

Probabilidad de que los Bienes Inmuebles Residenciales experimenten caídas de precio o desvalorización por los ciclos del mercado inmobiliario, afectando el valor de la unidad de participación.

Administración y mitigantes: avalúo comercial por externo idóneo al menos una vez al año, seguimiento periódico de precios de mercado, selección y diversificación del portafolio y capacidad de adaptación a los ciclos dada la naturaleza cerrada y los plazos del Fondo.

2.10.1.1.2 Riesgo de vacancia:

Posibilidad de que, tras la adquisición de un inmueble o al vencer un contrato, no sea posible arrendarlo o renovar el arrendamiento en un tiempo razonable, afectando los ingresos por canon.

Administración y mitigantes: adquisición de inmuebles con contrato de arrendamiento vigente, selección de activos con alta demanda por ubicación y características, contratos a mediano y largo plazo, evaluación de arrendatarios y pólizas de seguro que garanticen los arriendos.

2.10.1.1.3 Riesgo de crédito del arrendatario y del beneficiario del "Rent to Own"

Probabilidad de pérdida por mora o incumplimiento en el pago de los cánones por parte de los arrendatarios, o por el incumplimiento del beneficiario del esquema "Rent to Own" de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y de la promesa de compraventa. Es un riesgo material, en tanto los ingresos del Fondo dependen directamente de dichos flujos.

Administración y mitigantes: pólizas o fianzas de arrendamiento que amparen el pago del canon; evaluación y calificación del arrendatario mediante modelos de análisis de datos y de cultura de pago; exigencia de garantías y depósitos; gestión y recuperación de cartera a través del Operador Inmobiliario; y un límite de exposición máxima por arrendatario o grupo de arrendatarios relacionados, con seguimiento del Comité de Riesgos.

2.10.1.1.4 Riesgo de construcción o desarrollo

Riesgo inherente a la inversión en proyectos de construcción de Bienes Inmuebles Residenciales: retrasos o imposibilidad de terminación, sobrecostos, incumplimientos del constructor, deficiencias de licencias o permisos y desfase en la generación de flujos de renta proyectados.

Administración y mitigantes: sublímite máximo de exposición a proyectos en construcción; exigencia de garantías de cumplimiento y de entrega (pólizas todo riesgo y de cumplimiento, cláusulas penales, cartas de crédito); interventoría y veeduría técnica externa; desembolsos contra hitos de avance; y aprobación individual del Comité de Inversiones Inmobiliarias.

2.10.1.1.5 **Riesgo por deterioro y adecuación de inmuebles**

Posibilidad de que los inmuebles deban repararse o adecuarse por su uso normal, eventos extraordinarios o daños intencionales, por encima de lo presupuestado.

Administración y mitigantes: seguros que amparan los daños en la propiedad (incendio, rayo, terremoto y actos malintencionados de terceros), obligaciones de conservación a cargo de los arrendatarios y presupuesto de mantenimiento gestionado por el Operador Inmobiliario.

2.10.1.1.6 **Riesgo jurídico**

Probabilidad de que se perturbe el ejercicio de los derechos del Fondo como propietario, por deficiencias en los títulos, actos de terceros, invasiones, alegaciones de posesión u otras circunstancias que afecten la tradición del inmueble.

Administración y mitigantes: estudio de títulos por profesionales idóneos previo a cada adquisición, verificación de gravámenes y limitaciones de dominio, y defensa jurídica de los activos por el área legal.

2.10.1.1.7 **Riesgo de contraparte en la compra y venta de inmuebles**

Probabilidad de que las transacciones inmobiliarias no se perfeccionen por incumplimiento de la contraparte, en los negocios preparatorios o en el pago.

Administración y mitigantes: políticas del Comité de Inversiones Inmobiliarias que exigen estándares mínimos de seguridad, garantías y controles en los desembolsos, e impiden la concentración indebida.

2.10.1.1.8 **Riesgo de valoración y avalúos**

Riesgo derivado de la subjetividad, metodología o periodicidad de los avalúos, que puede generar diferencias entre el valor registrado y el valor de realización de los inmuebles.

Administración y mitigantes: avaluadores independientes inscritos (Ley 1673 de 2013) sin conflicto de interés; valoración por proveedor de precios oficial cuando exista; avalúos con periodicidad no mayor a doce meses; y gatillos objetivos para avalúos extraordinarios recomendados por el Comité de Inversiones Inmobiliarias.

2.10.1.2 **Riesgos financieros del portafolio:**

2.10.1.2.1 **Riesgo emisor o crediticio de valores**

Riesgo asociado a la solvencia de los emisores de los valores del portafolio, en cuanto al cumplimiento del pago de intereses o capital.

Administración y mitigantes: exigencia de calificación mínima de grado de inversión otorgada por una sociedad calificador autorizada por la SFC; cupos por emisor definidos por el Comité de Riesgos; y modelos internos de calificación de riesgo de crédito (SARC).

2.10.1.2.2 **Riesgo de mercado**

Variación del valor de las inversiones por cambios en los precios de mercado, que inciden diariamente en el valor del Fondo.

Administración y mitigantes: baja proporción del portafolio en valores dada la naturaleza inmobiliaria y cerrada del Fondo; medición conforme al SARM; y plazo promedio ponderado de renta fija no superior a un año.

2.10.1.2.3 **Riesgo de tasa de interés y de tipo de cambio**

Riesgo de pérdidas por variaciones en las tasas de interés y en los tipos de cambio, este último originado en inversiones o inmuebles denominados en moneda distinta del peso colombiano.

Administración y mitigantes: operaciones de cobertura, en el mercado local o internacional, hasta el ciento por ciento del riesgo asociado; monitoreo y medición permanente de la exposición; y límite del treinta por ciento del Fondo a inmuebles en el exterior.

2.10.1.2.4 **Riesgo de liquidez de los activos**

Posibilidad de no encontrar compradores para los activos del portafolio cuando se requiera, dada la relativa iliquidez de los Bienes Inmuebles Residenciales.

Administración y mitigantes: colchón mínimo de liquidez, monitoreo de precios y condiciones de mercado, y cumplimiento del SARL de la CBCF.

2.10.1.3 Riesgos de la estructura del Fondo:

2.10.1.3.1 Riesgo de liquidez estructural

Riesgo derivado de la naturaleza cerrada del Fondo: los Inversionistas solo pueden redimir sus participaciones al vencimiento del plazo de duración, salvo los mecanismos excepcionales previstos en el Reglamento.

Administración y mitigantes: revelación destacada de la iliquidez; ventanas de liquidez discrecionales y sujetas a disponibilidad de recursos; y procedimiento de liquidación ordenada del portafolio.

2.10.1.3.2 Riesgo de concentración

Riesgo derivado de destinar la mayoría de los recursos a una sola clase de activos, y de la posible concentración por activo, contraparte, ubicación geográfica o segmento residencial.

Administración y mitigantes: límites de concentración escalonados entre la fase de arranque y el régimen ordinario, metas de diversificación por activo, contraparte y ubicación, y monitoreo permanente del cumplimiento por el Comité de Riesgos.

2.10.1.4 Riesgos operativos, legales y ASG

2.10.1.4.1 Riesgo operativo

Posibilidad de pérdidas por deficiencias o fallas en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por acontecimientos externos, incluidos el riesgo legal y reputacional asociados.

Administración y mitigantes: Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) conforme a la normatividad de la SFC, con controles de procesos, tecnología y personas y planes de contingencia.

2.10.1.4.2 Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo

Posibilidad de que el Fondo sea utilizado como instrumento para el lavado de activos o la financiación del terrorismo.

Administración y mitigantes: SARLAFT, bajo responsabilidad de la Junta Directiva, con políticas de conocimiento del cliente y monitoreo de operaciones.

2.10.1.4.3 Otros riesgos legales

Pérdidas por cambios en la legislación que afecten los activos o las condiciones de inversión, por la capacidad de las contrapartes para operar con el Fondo, o por la deficiente documentación de las operaciones.

Administración y mitigantes: área legal encargada de revisar y aprobar contratos y convenios, y asesoría jurídica externa especializada.

2.10.1.4.4 Riesgo de contraparte del Operador Inmobiliario

Riesgo de dependencia operativa y financiera respecto del Administrador u Operador Inmobiliario, encargado de la administración de los inmuebles, la relación con los arrendatarios y el recaudo y giro de los cánones al Fondo.

Administración y mitigantes: requisitos de idoneidad y experiencia del Operador; manejo del recaudo en cuentas separadas con conciliación y giro periódico; supervisión de la Sociedad Administradora; y regla reforzada de conflicto de interés cuando el Operador sea un vinculado.

2.10.1.4.5 Riesgos ambientales, sociales y de gobernanza (ASG)

Riesgos derivados de factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo de los activos y proyectos en que invierte el Fondo.

Administración y mitigantes: evaluación ASG según la clase y el sector del activo, integrada al análisis de inversión, con revelación periódica a los Inversionistas y al Comité de Inversiones Inmobiliaria

2.10.1.5 Límites de concentración por riesgo de crédito

Sin perjuicio de los límites de inversión previstos en el capítulo de política de inversión del

Reglamento y de los manuales, políticas y procedimientos internos de la Sociedad Administradora, las inversiones del Fondo expuestas a riesgo de crédito se sujetarán a los siguientes límites de concentración:

- No se podrá invertir más del veinticinco por ciento (25%) del valor del Fondo en valores de contenido crediticio denominados en pesos colombianos u otros índices atados a moneda local, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y con calificación mínima de grado de inversión otorgada por una sociedad calificadora autorizada por la SFC, así como en valores emitidos o garantizados por la Nación, el Banco de la República y otras entidades de derecho público.
- La concentración máxima en un emisor en este tipo de inversiones es del diez por ciento (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.
- Como máximo se podrá invertir el veinticinco por ciento (25%) en derechos o participaciones en FIC del mercado monetario de naturaleza abierta y carácter no inmobiliario, con calificación mínima de grado de inversión; la concentración máxima en un mismo FIC no podrá superar el diez por ciento (10%) del valor del Fondo.
- El plazo promedio ponderado de maduración de las posiciones en renta fija no podrá ser superior a un (1) año.
- Todas las inversiones del portafolio deberán ser admisibles conforme al Reglamento y, en todo caso, contar con un cupo de inversión aprobado por el Comité de Riesgos.

2.10.1.6. Valoración, modelos y seguimiento

Todos los instrumentos en que invierta el Fondo se valorarán conforme al capítulo de valoración del Reglamento. La Sociedad Administradora cuenta con modelos de calificación de riesgo de crédito que sustentan la asignación de límites y la valoración, y con mecanismos de seguimiento permanente a la calidad crediticia de los obligados, las contrapartes y las garantías recibidas. La Sociedad Administradora no garantiza la ausencia de eventos de incumplimiento, pero mitiga este riesgo estructurando el portafolio, a través del Comité de Inversiones Inmobiliarias y del Comité de Riesgos

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 los Artículos 3.1.1.1.2 y 3.1.3.1.2 del Decreto 2555 de 2010.

Para cumplir sus funciones la Sociedad Administradora cuenta con una junta directiva, a través

de la cual se designará al gerente del Fondo y un Comité de Inversiones Inmobiliarias y un Comité de Riesgos. Igualmente, cuando así lo defina la Junta Directiva, el Fondo podrá contar con un Gestor Externo, encargado de realizar las actividades de gestión del Fondo, en los términos del artículo 3.1.3.2.1 del Decreto 2555 de 2010. 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, el Comité de Inversiones Inmobiliarias y el Comité de Riesgos. La información relacionada con el gerente, el Gestor Externo, si lo hubiere, y dichos comités 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.

La constitución del Comité de Inversiones Inmobiliarias y del Comité de Riesgos, 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 sus funciones.
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 y de sus participaciones, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Circular Básica Financiera y la CBJ, bajo el esquema de la proyección de precios para valoración. 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 SFC. Obligación que podrá ser cumplida por parte del Custodio de valores previo acuerdo entre este 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 SFC.
10. Verificar el envío oportuno de la información que la Sociedad Administradora debe remitir a los Inversionistas y a la SFC, 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 aquellas fijadas por la SFC.
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 SFC.

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.
13. 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.
14. 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.
15. Informar a la SFC 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.
16. Presentar a la Asamblea de Inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo; en todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general de la composición del portafolio del Fondo, la evolución del valor de la participación, del valor del Fondo y de la participación de cada Inversionista dentro del mismo.
17. Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con los mismos.
18. Contar con manuales de control interno y gobierno corporativo, incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de la normatividad aplicable.
19. 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.
20. 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.
21. Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva de la Sociedad Administradora para la actividad de administración del Fondo.
22. 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.
23. Entregar oportunamente a la SFC y al Autorregulador del Mercado de Valores la información, que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la administración del Fondo.
24. 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.
25. 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.
26. Asegurar los Bienes Inmuebles Residenciales 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.
27. 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

28. Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la administración del Fondo.
29. Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del Fondo.
30. Asistir al Comité de Inversiones Inmobiliarias en lo que este requiera para el adecuado ejercicio de sus funciones.
31. 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, para su inversión en el Fondo.
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. Respecto de los inmuebles o proyectos inmobiliarios en los cuales invierta el FICI, las disposiciones contempladas en el artículo 3.5.1.1.4 del Decreto 2555 de 2010.
7. La Sociedad Administradora podrá contratar con terceros, públicos o privados, la gestión o administración del portafolio del Fondo, aun cuando estos no se encuentren sometidos a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, siempre que acrediten la experiencia e idoneidad requeridas para el desarrollo de dichas actividades, de conformidad con el reglamento del Fondo y con lo previsto en el artículo 3.5.1.1.8 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 2090 de 2017. En estos casos, la Sociedad Administradora informará previamente a los Inversionistas sobre la contratación, mediante comunicación dirigida a la dirección registrada por cada uno de ellos, la cual 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 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, el Gestor Externo si lo hubiere, o los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias o del Comité de Riesgos, tengan intereses particulares diferentes a los intereses del Fondo, entre otras:

La celebración de operaciones donde concurran las órdenes de inversión de varios fondos de inversión colectiva, fideicomisos o portafolios administrados por la Sociedad Administradora o gestionados por el 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 del Fondo.

1. 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 esta o las subordinadas de la Sociedad Administradora, o del Gestor Externo, en caso de existir. Esta inversión solo podrá efectuarse a través de sistemas de negociación de valores debidamente autorizados por la SFC. El monto de los recursos invertidos en los valores de que trata el presente numeral 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.

2. La realización de depósitos en cuentas corrientes o de ahorros en la matriz de la Sociedad Administradora 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 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 al que pertenece la Sociedad Administradora 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 este artículo.
- b) La Sociedad Administradora, sus Vinculados, y las empresas del mismo grupo empresarial al que pertenece la Sociedad Administradora en Colombia conservarán las participaciones que hayan adquirido durante un plazo mínimo de un (1) año.

Parágrafo 2. Para efectos de los límites previstos en el numeral 2 y el Parágrafo 1 del presente artículo, se incluirá a las entidades vinculadas que la SFC 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.

Parágrafo 3. La Sociedad Administradora deberá contar con políticas y procedimientos específicos para la identificación, prevención, administración, revelación y resolución de conflictos de interés, incluyendo reglas de abstención, registro y trazabilidad en la adopción de las decisiones, así como controles reforzados en operaciones con Vinculados.

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, complementa 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 Administradora desarrollará todas o algunas de las demás actividades relacionadas con el Fondo.
2. 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.
3. Definir los criterios o estándares aplicables a la selección de entidades encargadas de la gestión, y de la custodia del Fondo.
4. Definir una adecuada estructura organizacional para garantizar el cumplimiento e independencia de las funciones propias de la actividad de administración del FICL, así como del personal responsable de las mismas.
5. 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, por el Gestor Externo o por el Custodio del Fondo, según lo establecido en este Reglamento.

6. La junta directiva deberá fijar medidas de control que permitan vigilar el cumplimiento de las reglas establecidas para la valoración del Fondo.
7. Determinar las políticas necesarias para adoptar medidas de control y reglas de conducta apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el FCI pueda ser utilizados como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.
8. 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.
9. Establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y la correcta administración del Fondo.
10. Diseñar políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y de control interno, orientadas a administrar los riesgos que puedan afectar al Fondo.
11. Determinar políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información divulgada al público en general, a los Inversionistas y a la SFC.
12. 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.
13. 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.
14. Definir las situaciones constitutivas de conflictos de interés, así como las políticas y los procedimientos para su prevención y administración.
15. 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.
16. Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios encargados de las tareas relacionadas con la administración del Fondo.
17. 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.

18. Determinar los mecanismos que eviten la aplicación de prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas del Fondo.
19. Determinar el contenido mínimo de los informes que deberá presentar quien ejecute la actividad de gestión del Fondo.
20. Nombrar el gerente del Fondo y su suplente, cuando haya lugar.
21. Las demás establecidas a cargo de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora del Fondo en el presente Reglamento y las disposiciones legales o reglamentarias aplicables.

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.

El gerente, de dedicación exclusiva, y su respectivo suplente, serán nombrados por la junta directiva de la Sociedad Administradora o del Gestor Externo, y será el 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 encontrará en la ficha técnica publicada en el Sitio Web.

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 constitución, 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 normas vigentes, ni de lo dispuesto en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 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 Inversiones Inmobiliarias o del Comité de Riesgos se pondrán inmediatamente en conocimiento de los Inversionistas a través del Portal de Clientes en el Sitio Web y en todo caso esta información se mantendrá actualizada en el prospecto de inversión.

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 con el 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 las 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 y del Comité de Inversiones Inmobiliarias, 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 se realizarán cuando las necesidades lo exijan o al menos una vez cada tres (3) meses.

Previa convocatoria que realice cualquiera de sus miembros o la Sociedad Administradora 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 I de la CBJ. Evaluar y proponer, en general, todas las medidas que reclamen el interés común de los Inversionistas.
12. 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.

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 Bienes Inmuebles Residenciales, 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 Bien Inmueble Residencial 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 el Sitio 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.

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. Analizar las inversiones del Fondo y la calidad de los emisores de las inversiones que este posea.
- b. Apoyar los procesos de selección, compra y venta de Bienes Inmuebles Residenciales, en orden a lograr la mayor valorización de estos, identificando las tendencias del mercado o circunstancias que puedan afectar el valor de estos.
- c. Establecer los criterios y parámetros para la adquisición y enajenación de Bienes Inmuebles Residenciales.
- d. Recomendar avalúos comerciales extraordinarios adicionales sobre los Bienes Inmuebles

Residenciales.

- e. Recomendar la compra, venta o inversión de activos inmobiliarios de acuerdo con el perfil de riesgo y a las políticas de inversión del Fondo.
- f. Proponer los criterios de valoración del portafolio de inversión inmobiliario del Fondo y periódicamente revisarlos y ajustarlos, si es del caso.
- g. 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.
- h. Impartir las instrucciones a las cuales deberá sujetarse el Gestor Externo del Fondo, de existir, para la gestión de las inversiones del Fondo.

En todo caso, toda adquisición y enajenación de Bienes Inmuebles Residenciales, cualquiera sea la vía por la que esta se materializa, (contrato de compraventa, promesa de compraventa, cesión de contratos, entre otros) estará sujeta a la aprobación previa del 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 u Operador Inmobiliario. La Sociedad Administradora, podrá designar un Administrador u Operador 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 u Operador Inmobiliario deberá recaer en un agente especializado, persona jurídica a quien le corresponderá ejercer la administración y mantenimiento de los Bienes Inmuebles Residenciales y gestionar la relación del Fondo con los inquilinos que ostentan la tenencia de los Bienes Inmuebles Residenciales de su propiedad.

El Administrador u Operador Inmobiliario designado por la Sociedad Administradora deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Tener experiencia comprobada de más de cuatro (4) años en administración de inmuebles;
- b. Estar administrando inmuebles por un valor que será determinado por el Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo. En todo caso, ese valor de los inmuebles que debe estar administrando el Administrador u Operador Inmobiliario que se seleccione (diferentes a inmuebles propiedad de los FICs que harán parte de la familia), debe ser como mínimo de un valor de mercado de 11.700 S.M.M.L.V., para el momento de la verificación del requisito.

Parágrafo. La información relativa al Administrador u Operador Inmobiliario, se encontrará actualizada a través del Portal de Clientes en el Sitio Web, incluyendo la inscripción en la Cámara de Comercio respectiva, y el número de matrícula que lo acredita como Administrador Inmobiliario.

3.2.3.1. Nombramiento. La evaluación de la idoneidad del Administrador u Operador Inmobiliario le corresponderá al Gerente del Fondo Inmobiliario, el cual deberá aprobar su respectiva contratación. Una vez obtenida dicha aprobación, el Fondo podrá suscribir el correspondiente contrato de prestación de servicios por el cual se regirá la relación entre el Administrador u Operador Inmobiliario y el Fondo.

Asimismo, será función de la Sociedad Administradora dar a conocer a través de el Sitio Web, la decisión de contar con un Administrador u Operador Inmobiliario, así como el nombre de este, y asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

Parágrafo. Si el Fondo mantuviese 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 contará con un Administrador u Operador Inmobiliario.

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

- a. Administrar los Inmuebles Residenciales del Fondo.
- b. Administrar los seguros de los inmuebles, controlando su vigencia y llevando a cabo las renovaciones correspondientes, siguiendo las instrucciones y recomendaciones del FICI.
- 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 Bienes Inmuebles Residenciales, previa autorización de la Sociedad Administradora, con cargo a los recursos del Fondo. Las reparaciones locativas que impliquen un monto acumulado mensual superior a diez (10) S.M.M.L.V. o superior al dos por ciento (2%) del valor del Bien Inmueble Residencial 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.
- g. Realizar la facturación y recaudo de los cánones de arrendamiento, así como llevar a cabo gestiones relacionados con cobro y/o recuperación de cartera, e iniciar procesos jurídicos cuando sea el caso. Adicionalmente, realizará una vez al mes el giro neto del resultado de los arrendamientos mensuales (ingresos menos gastos y/o provisiones), al Fondo.

El Administrador u Operador Inmobiliario será responsable ante la Sociedad Administradora por el cabal cumplimiento de las funciones que esta le delegue y que en virtud del objeto social y cumplimiento de requisitos legales propios del Administrador u Operador Inmobiliario, se encuentre en capacidad de ejecutar válidamente, de acuerdo con el contrato que se celebre para tal fin. Por el simple hecho de la delegación o autorización que la Sociedad Administradora efectúa al Administrador u Operador 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, y deberán cumplir los requisitos establecidos en el numeral 3.2.4.1 del presente Reglamento.

3.2.4.1. Requisitos. 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 2013, 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, contar con una inscripción equivalente ante organismos de carácter inmobiliario en el exterior o contar con alguno de sus miembros avaluadores con una certificación internacional como RICS, MAI o similares.

- 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 utilidades, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses,
- 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 evaluadora.
- 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 evaluador 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 evaluador 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 estos, 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 y/o estimar el valor del mercado de los inmuebles que hagan parte del portafolio del Fondo, o de los que pretendan estos adquirir o vender y este se entenderá como el valor razonable de los activos para efectos de la valoración del fondo.

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 con el 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.

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 el artículo 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 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 actividades ilícitas y lavado de activos, los cuales le serán solicitados al momento de vincularse.

Juntamente con estos datos el Inversionista deberá suscribir mediante copia escrita o electrónica el Prospecto, dejando constancia del recibo de su copia, 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.

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 Inversionista el día hábil inmediatamente siguiente al de constitución de las 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 Reglamento y la normatividad vigente. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del Sitio Web 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 artículo 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 a través del correo electrónico registrado en su vinculación.

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 estos, 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 este artículo.

Para este Fondo se establecen 6 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:** Sociedades vigiladas por la SFC o los productos administrados por tales sociedades.
- **Tipo D:** Inversionistas persona natural o jurídica diferentes a los arriba mencionados, con activos administrados por el Fondo hasta por \$10.000 millones de pesos y para aportes para los cuales no es posible identificar a quién pertenecen.
- **Tipo E:** Inversionistas persona natural o jurídica diferentes a los arriba mencionados, con activos administrados por el Fondo por más de \$10.000 millones de pesos
- **Tipo F:** Recursos recibidos a través de Cuentas Ómnibus.

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 solo 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, 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.

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 del Comité de Inversiones Inmobiliarias, impartida con el quorum y mayoría prevista en el artículo 3.2.2 del presente Reglamento. Lo anterior, sujeto en todo caso a lo señalado en el numeral 2 del artículo 3.1.1.4 del presente Reglamento.

- c) 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.
- d) 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 SFC.
 - (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 1. 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 de mercado 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 3. 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.

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\$1.000.000.00).

En cualquier caso, durante la vigencia del Fondo, cada Inversionista deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 1.12 del presente Reglamento.

4.3.1 Límite de participación para la sociedad administradora o gestora

El porcentaje máximo de participación de la Sociedad Administradora 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 el presente Reglamento

4.3.2 Saldo mínimo por Inversionista

Cada Inversionista deberá mantener en el FICI una suma no inferior a UN MILLON DE PESOS (COP \$1.000.000.00).

En el caso de que un Inversionista no tenga dicho saldo mínimo, la Sociedad Administradora terminará su relación con el mismo, trasladando los recursos a la cuenta registrada o mediante el giro de un cheque a su nombre; salvo que la disminución del saldo se genere por la desvalorización del Fondo, caso en el cual no se exigirá al Inversionista lo establecido en el presente numeral.

Parágrafo: La Sociedad Administradora cuenta con los mecanismos técnicos y operativos para asegurar el control anteriormente descrito.

4.4 Representación de las participaciones.

Los aportes de los Inversionistas al Fondo estarán representados en documentos que incorporan las Participaciones de los Inversionistas, los cuales constituyen valores en los términos del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y del artículo 3.1.1.6.4 del Decreto 2555 de 2010.

Dichos valores no estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) ni se negociarán en sistemas de negociación de valores y tendrán las siguientes características:

- a) Serán valores de participación nominativos y podrán estar desmaterializados.
- b) Representan una parte alícuota en el patrimonio autónomo del Fondo y confieren los derechos económicos y políticos contemplados en el presente Reglamento.
- c) .Los derecho de participación podrán transferirse de conformidad con la ley aplicable y lo estipulado en el presente reglamento.
- d) Cuando los derechos de participación se encuentren representados mediante documentos físicos, serán aplicables los mecanismos de reposición, cancelación o sustitución previstos en la legislación mercantil, conforme el artículo 802 y siguientes del Código de Comercio. Cuando los títulos se encuentren desmaterializados, la acreditación de la titularidad se realizará conforme a los registros correspondientes

e) Será posible el fraccionamiento de valores.

f) 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, estas deberán designar un representante común para ejercer los derechos correspondientes a la calidad de tenedor legítimo del valor.

El embargo o cualquier otra medida que afecte las Participaciones incorporadas en el valor solo producirá efectos frente al Fondo una vez sea notificada a la Sociedad Administradora y se realicen las anotaciones correspondientes en el registro de Inversionistas, de conformidad con las normas aplicables.

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. Las participaciones del Inversionista serán cedibles, caso en el cual la Sociedad Administradora deberá consentir en la cesión propuesta.

En caso de que aplique, 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 o cesionarios 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 participaciones.

Los Inversionistas, sin importar el tipo de participación que posean, solo podrán redimir las mismas al momento del vencimiento del término de duración del Fondo.

Sin perjuicio de la naturaleza cerrada del Fondo, los mecanismos excepcionales de liquidez previstos en este Reglamento serán discrecionales, estarán subordinados a la disponibilidad de recursos líquidos del Fondo, no podrán implicar endeudamiento para atender pagos a Inversionistas y deberán aplicarse con trato equitativo, transparencia y a prorrata cuando los recursos disponibles no sean suficientes.

Una vez vencido el término de duración del Fondo, se iniciará el proceso de liquidación de este a cuya terminación se cancelarán las participaciones 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 o producto Skandia que el Inversionista registre al momento de su vinculación al Fondo. No obstante, lo anterior, los Inversionistas podrán redimir sus participaciones en el Fondo de conformidad con lo establecido en el artículo 4.5.2. del presente reglamento.

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 Parcial y Anticipada de las Participaciones

La Sociedad Administradora, 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 y en los siguientes eventos:

- a) Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos.
- b) De manera periódica, el mayor valor de los Aportes de los Inversionistas de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los Activos del Fondo.

Para efectos del pago de las redenciones parciales y anticipadas, el Fondo podrá hacer uso de las alternativas previstas en la normativa aplicable, pudiendo efectuar dichas redenciones mediante la disminución del número de unidades de participación o mediante la disminución del valor de la unidad de participación, según lo determine la Sociedad Administradora.

Las redenciones parciales y anticipadas serán aplicables a todos los Inversionistas del Fondo, se realizarán a prorrata de las participaciones de los Inversionistas y se calcularán con base en el valor de la participación vigente para el día en que se realiza la redención.

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 el Sitio Web con quince (15) días de antelación a cada una de las redenciones parciales o totales anticipadas que se efectúen.

4.5.2. Redención voluntaria y anticipada de participaciones (Ventana de liquidez)

Con el fin de otorgar liquidez a los Inversionistas que así lo deseen, el Fondo podrá, de manera excepcional y discrecional, realizar ventanas de liquidez con el fin de redimir las participaciones de los Inversionistas, siempre que: (i) cuente con los recursos líquidos suficientes sin requerir endeudamiento; y (ii) se garantice trato equitativo y transparencia en la asignación de recursos a los Inversionistas solicitantes.

La redención voluntaria y anticipada de participaciones a la que se refiere el presente artículo deberá efectuarse siguiendo el procedimiento que se describe a continuación:

- a) La Sociedad Administradora publicará en el Sitio Web de Skandia un comunicado que contendrá, entre otros: (i) la posibilidad de participar en la ventana de liquidez; (ii) la fecha máxima para recepción de respuestas respecto de la intención de participar en la ventana de liquidez (la "Fecha Máxima") y (iii) la fecha de la causación de la redención (la "Fecha de Redención"). La Fecha Máxima no podrá ser inferior a 120 días calendario previos a la Fecha de Redención.
- b) El Inversionista interesado en participar en la redención voluntaria y anticipada deberá enviar por escrito a la Sociedad Administradora, un aviso indicando, entre otros: (i) la intención de participar en la ventana de liquidez, en las condiciones dispuestas en el comunicado publicado al que se hace referencia en el numeral 1 anterior; (ii) el número de unidades de participación o el porcentaje de las unidades de participación sobre las cuales desea realizar la redención según la plantilla determinada por la Sociedad Administradora.
- c) El pago de la redención con ocasión a la participación en las ventanas de liquidez será efectuado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la Fecha Redención.
- d) El valor de las unidades de participación para propósitos de su redención en las ventanas de liquidez será el vigente para el día de la Fecha de Redención.

- e) Las ventanas de liquidez se podrán realizar por lo menos una vez al año cuando se cumpla el segundo año de operación del Fondo, siempre y cuando el Fondo cuente con recursos líquidos para atenderlas y la Sociedad Administradora así lo comunique a los Inversionistas.
- f) La cantidad máxima de recursos a entregar en relación con el volumen del Fondo al momento de la fecha de la redención será la siguiente:
 - i. La primera ventana de liquidez podrá tener una redención máxima de 1,0% del valor del Fondo al momento de la fecha de redención. (Por realizarse en el segundo año de operación del Fondo)
 - ii. La segunda ventana de liquidez podrá tener una redención máxima de 1,5% del valor del Fondo al momento de la fecha de redención. (Por realizarse en el tercer año de operación del Fondo)
 - iii. A partir de la tercera ventana de liquidez se podrá tener una redención máxima de 2,0% del valor del Fondo al momento de la fecha de redención. (en el cuarto año de operación del Fondo en adelante)
- g) En caso que los recursos disponibles para la Fecha de Redención no sean suficientes para atender el total de las solicitudes de redención voluntaria y anticipada por parte de los Inversionistas, las redenciones voluntarias y anticipadas se realizarán a prorrata de las participaciones de los Inversionistas que solicitaron la redención voluntaria y anticipada y se calcularán con base en el valor de la participación vigente para el día en que se realiza la redención.

4.6 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:

- 4.6.1 Cuando por expedición de normas o decisiones de autoridad nacional o extranjera, se haga imposible la redención de participaciones.
- 4.6.2 Cualquier suceso que constituya fuerza mayor o caso fortuito.
- 4.6.3 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 y tener la aprobación del Comité de Inversiones Inmobiliarias.

De aceptar esta medida la Junta Directiva y el Comité de Inversiones Inmobiliarias 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 técnicos y económicos, el periodo de suspensión y el procedimiento para restablecer las redenciones, deberá ser informada de manera inmediata a través del Sitio Web y por escrito a la SFC.

4.7 Readquisición de participaciones

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

4.7.1 Procedimiento.

1. El Comité de Inversiones Inmobiliarias del Fondo 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.

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 cancelarse o 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. En el desarrollo del procedimiento para realizar una operación de readquisición, 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 SFC.

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 realizará de conformidad con las disposiciones establecidas en la Sección 1, Capítulo 4, Parte 3 de la Circular Básica Financiera, en concordancia con lo establecido en el Capítulo IV, Título IV, Parte III de la CBJ, bajo el esquema de la proveeduría de precios para valoración. Asimismo, se establecerá la valoración de sus participaciones, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 2, Capítulo 4, Parte 3 de la Circular Básica Financiera. Esta obligación 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 SFC.

Por su parte, para efectos del valor de precierre, teniendo en cuenta el valor del Fondo al cierre de operaciones del día $t-1$ (VFC_{t-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 ($VTP_n t$), de la siguiente manera:

$$VTP_n t = VTP_n t-1 + RDTP_n t$$

Donde:

VFC_{t-1} = Sumatoria desde 1 hasta n de ($VTP_n t-1$)

$RDTP_n t$ = Resultados del día t del Fondo (ingresos menos gastos del día t) * ($VTP_n t-1/VFC_{t-1}$)

$VTP_n t$ = Fondo al cierre de operación del tipo de participación n del día t

$VTP_n t-1$ = Fondo al cierre de operación del tipo de participación n del día $t-1$

$RDTP_n t$ = 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 la Circular Básica Financiera 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 la Circular Básica Financiera, 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 la Circular Básica 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 la Circular Básica Financiera 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 SFC.

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 el Sitio 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 el Sitio 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 SFC.

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 el Sitio 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 el Sitio 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 la Circular Básica 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 lo establecido en la Sección 2, Capítulo 4, Parte 3 de la Circular Básica 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.

Este 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 SFC, 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 el Sitio 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 el Sitio 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 SFC.

Una vez obtenido este valor, debe actualizarse convirtiendo el precio inicial de la inversión a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR).

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 SFC 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 el Sitio 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 el Sitio 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 SFC.

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 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 las unidades de participación 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 esta 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 de este, 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/o sostenimiento de los valores ante el RNVE.
- 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, cuando aplique.

- p. Los honorarios y gastos causados a favor del auditor externo de la misma, cuando este sea designado por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.
- q. La comisión del Administrador u Operador Inmobiliario por la administración y mantenimiento de los Bienes Inmuebles Residenciales y la gestión de los arrendatarios, 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, complementa 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 de endeudamiento que se encuentren autorizadas si a ellas hubiere lugar de acuerdo con el Reglamento.

Parágrafo 1. Los gastos o emolumentos no establecidos en el presente artículo 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 en la selección específica de los inmuebles admisibles, con contratos de arriendo firmados con inquilinos previamente evaluados.
- Cuando ello sea posible, que exista un pacto o contrato previo que de manera general establezca los parámetros contractuales bajo los cuales actuará el intermediario.

Parágrafo 3. Los gastos y obligaciones señalados en este artículo serán aplicados a prorrata entre los Inversionistas de acuerdo con el número de unidades de participación de las cuales sean titulares.

6.2 Comisión

La Sociedad Administradora percibirá por sus servicios las siguientes comisiones:

6.2.1. Comisión de Administración

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	1.70%
Tipo C	1.70%
Tipo D	2.00%
Tipo E	1.70%
Tipo F	2.00%

Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula:

Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior * $\{(1 + \text{Porcentaje de Comisión E.A.})^{\wedge (1/365)} - 1\}$

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.

6.2.2. Comisión de éxito:

La Sociedad Administradora percibirá una comisión anual a cargo del FICI equivalente a la multiplicación del valor del FICI por el 20% del exceso de la rentabilidad neta del FICI frente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) + 6.0% (Sumatoria que no podrá ser nunca inferior al 8.0% e.a.). El anterior cálculo deberá realizarse todos los años y basarse en los datos desde el inicio del FICI hasta el momento que se cumpla con la condición para cobrar la comisión de éxito o desde la última fecha en la que se calculó y cobró efectivamente la comisión de éxito anterior.

De acuerdo con lo anterior, el rango de cálculo de todos los años será entre el ____ (día) de ____ (mes) del año anterior y el ____-1 (día) del mismo ____ (mes) del año de cálculo de la comisión. Este cálculo deberá realizarse dentro de los 30 días calendario contados a partir del ____-1 (día) de mismo ____ (mes) del año de cálculo.

Con relación a lo anterior, se utilizará la siguiente fórmula:

- $\text{Comisión de Éxito} = \text{VPNC} * \%CE$

Siendo,

VPNC: El valor del FICI para la fecha de cálculo de la comisión de éxito

%CE: El porcentaje de la Comisión de Éxito, donde:

- $\%CE = 20\% * ((1 + \text{RNC}) / (1 + (\text{IPC} + 6\%))) - 1$

Siendo,

RNC: Rentabilidad neta del FICI desde el inicio del FICI o desde la última fecha en la que calculó y cobró la comisión de éxito anterior. Esta rentabilidad será calculada por la Sociedad Administradora con base en la Tasa Interna de Retorno del FICI para el periodo en cuestión, la cual será calculada tomando todos los flujos positivos (ingreso de recursos al FICI) y todos los flujos negativos (egreso de recursos del FICI) exceptuando tomar para el cálculo el gasto de comisión de éxito causado y cobrado el año inmediatamente anterior.

IPC: El dato del Índice de Precios al Consumidor con cálculo anual reportado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) del mismo mes de la fecha de cálculo de la comisión de éxito.

Nota: La fórmula: $(IPC + 6.0\%)$, nunca podrá tener un resultado inferior a 8.0%.

Parágrafo 1. La Sociedad Administradora enviará facturas por su participación respectiva en la Comisión de Éxito, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de cálculo de la Comisión de Éxito. Las facturas serán pagaderas dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción de la factura.

Parágrafo 2. La carga tributaria que esta comisión genera será asumida como gasto por el FICI.

Parágrafo 3. La Comisión de Éxito será descontada en proporción a la participación de cada Inversionista durante el periodo de cálculo de la Comisión de Éxito de cada año, y en proporción al tiempo de permanencia de cada Aporte Neto dentro de dicho periodo. Con el fin de ejecutar este cobro proporcional, la Sociedad Administradora podrá realizar devoluciones, cashback o compensaciones positivas a aquellos Inversionistas que hayan hecho su inversión en una fecha posterior a la del inicio del período de cálculo de la Comisión de Éxito, devoluciones que se harán dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de ser efectivamente cobrada la Comisión de Éxito al FICI.

Lo anterior sin perjuicio de los derechos de la Sociedad Administradora derivados del incumplimiento.

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 SFC 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. Presentar y mantener actualizada una lista de contactos, en la que se incluya el nombre, cargo y correo electrónico de las personas encargadas de recibir notificaciones e información relacionada con el Fondo. Cuando se trate de Inversionistas que son personas jurídicas, esta actualización se debe realizar mediante comunicación dirigida a la Sociedad Administradora suscrita por su representante legal o por el apoderado para dichos efectos.
4. Suscribir el documento de Vinculación al Fondo definida por la Sociedad Administradora.
5. Efectuar el pago de los aportes, de conformidad con el procedimiento establecido en el presente Reglamento.
6. 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.

Si lo requiere la Sociedad Administradora, presentar el documento representativo de la inversión para solicitar la redención parcial o total de las Participaciones.

7. El inversionista declara que los recursos aportados al Fondo provienen de actividades lícitas y se compromete a actuar conforme a los principios de ética, transparencia e integridad. Asimismo, manifiesta que ni él, ni sus administradores, accionistas o beneficiarios finales, según corresponda, han participado ni participarán en conductas constitutivas de fraude, corrupción, soborno, soborno transnacional, apropiación indebida de activos, conflictos de interés no revelados o cualquier otra práctica prohibida por la legislación aplicable.

La sociedad administradora podrá realizar las verificaciones y debidas diligencias que considere necesarias para identificar riesgos asociados a fraude, corrupción o soborno. En caso de identificar señales de alerta, inconsistencias o situaciones que puedan representar un riesgo para el Fondo o para la sociedad administradora, esta podrá abstenerse de vincular al inversionista, suspender operaciones o dar por terminada la relación contractual, de conformidad con la ley y la reglamentación aplicable.

8. El inversionista declara que ha identificado y revelado de manera completa, veraz y actualizada la información relacionada con sus beneficiarios finales, entendidos como las personas naturales que, directa o indirectamente, poseen, controlan o se benefician de los recursos invertidos o ejercen control sobre la entidad inversionista. el inversionista se obliga a informar por escrito a La sociedad administradora cualquier modificación en la composición accionaria, estructura de propiedad, control, administración o beneficiarios finales, dentro de los treinta (30) días siguientes a su ocurrencia. La omisión, inexactitud o falsedad de la información suministrada constituirá causal para la suspensión de operaciones, la aplicación de medidas de debida diligencia intensificada o la terminación de la relación contractual.

9. El inversionista reconoce que la sociedad administradora dispone de mecanismos de reporte para comunicar, de manera identificada o anónima cuando sea permitido, hechos o sospechas relacionados con fraude, corrupción, soborno, conflictos de interés, falsificación documental, apropiación indebida de activos, manipulación de información o cualquier otra conducta irregular. el inversionista se compromete a informar oportunamente cualquier hecho del que tenga conocimiento y que pueda afectar la integridad, transparencia, reputación o cumplimiento normativo del Fondo o de la sociedad administradora. Ninguna de las partes adoptará represalias contra quienes, de buena fe, reporten posibles incumplimientos o conductas indebidas.

10. El inversionista reconoce que la sociedad administradora cuenta con sistemas, políticas y procedimientos para la administración de riesgos operacionales, de fraude, corrupción, soborno y demás riesgos de cumplimiento, incluyendo aquellos establecidos por la regulación vigente y las políticas corporativas internas. El inversionista se obliga a suministrar de manera oportuna, completa y veraz toda la información requerida para la evaluación, monitoreo y gestión de dichos riesgos, así como a informar cualquier cambio relevante en su situación jurídica, financiera, reputacional o societaria que pueda afectar la relación contractual. El incumplimiento de las obligaciones aquí previstas constituirá causal para la suspensión de operaciones, bloqueo de nuevas inversiones o terminación de la vinculación al Fondo, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar.

11. 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 o Negociar las participaciones en el Fondo, de conformidad con las reglas señaladas en el presente Reglamento y de conformidad con la naturaleza de los documentos representativos de dichas participaciones
 4. Solicitar la redención total o parcial de las participaciones que les correspondan en el Fondo de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento.
 5. Ejercer los derechos políticos derivados de sus participaciones, a través de la Asamblea de Inversionistas.
 6. Recibir un trato igualitario cuando se encuentre en igualdad de circunstancias objetivas con otros Inversionistas del mismo Fondo.
 7. Los herederos o legatarios deberán cumplir con los requisitos de vinculación establecidos en el presente Reglamento, incluyendo las normas sobre prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo.
 8. Solicitar aclaración sobre la información entregada por la Sociedad Administradora y/o el Gestor Profesional en caso de existir.

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 SFC. 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, y mediante un medio electrónico idóneo adicional a la publicación en el Sitio Web .

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 circulación a nivel nacional y en el Sitio Web. La reunión de la Asamblea de Inversionistas 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 de Inversionistas 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 SFC con respecto al valor de la unidad del Fondo según el tipo de participación.

Para efectos de lo previsto en el presente artículo, 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 del Fondo 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 reuniones de la asamblea 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 SFC, 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 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 el artículo 1.6 (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, complementa 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 SFC los resultados de la consulta, allegando para tal fin un escrito detallado de la misma y las decisiones adoptadas, el cual deberá ser suscrito por el 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 el Sitio Web.

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, complementa 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 SFC 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 manejo 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 párrafo 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 SFC, 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, complementa o derogue.
5. Informar inmediatamente y por escrito a la SFC, 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 SFC, 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 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

Urbano es BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, para inversiones en títulos nacionales.

Capítulo IX. Distribución

9.1 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 contrate la distribución con terceros especializados, caso en el cual se hará la correspondiente modificación del presente Reglamento.

9.1.1. 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. Deber de asesoría especial

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. Mecanismos de 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 el Sitio Web, 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 el artículo 1.9 del Capítulo I del

presente Reglamento.

Así mismo, la Sociedad Administradora mantendrá de manera permanente y actualizada la siguiente información para consulta del público en general en el Sitio Web:

1. Ficha técnica del Fondo.
2. Reglamento del Fondo.
3. Prospecto de inversión del Fondo.
4. Rendición de cuentas.
5. 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.
6. Estados Financieros del Fondo y sus notas.
7. Entidades y cuentas para el recaudo de los aportes.
8. Cualquier otra información relativa al Fondo que ilustre al Inversionista acerca de la naturaleza de este, los riesgos asociados a la inversión, entre otros.

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 y/o entrega de excedentes de liquidez realizados en el respectivo Fondo, 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 SFC 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 Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 11 del anexo 6 del Título VI del Capítulo III de la Parte III de la CBJ expedida por la SFC, 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 SFC en su CBJ 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 estado de situación financiera y el estado de resultados integrales en las condiciones exigidas por la SFC.
7. Los links de la página de Internet del estado de situación financiera y el estado de resultados integrales 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 Sitio Web, 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 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 o digital 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 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, de acuerdo con lo establecido en el Numeral 3.3. del Título VI del Capítulo III de la Parte III de la CBJ expedida por la SFC.

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 fondo de inversión colectiva".

Capítulo XI. Liquidación

11.1. 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 el artículo 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 su 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 el Sitio Web y a la SFC por medio escrito.

11.2. 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 realice por falta de 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.

(ii) 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 SFC y en cualquier caso lo enviará a la última dirección registrada de los Inversionistas por medio escrito o electrónico.

Capítulo XII. Fusión y Cesión del Fondo

12.1. 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 SFC 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.

12.2. 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 SFC.
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 SFC, 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 XIII. Modificaciones al Reglamento

13.1. 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 SFC, 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 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 de este 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.

Capítulo XIV. Indemnidad.

14.1. Indemnidad de la Sociedad Administradora.

El FICI y los Inversionistas se obligan a mantener indemne a la Sociedad Administradora y a sus miembros, administradores, accionistas, empleados, asesores, o representantes, por cualquier pérdida, daño, costo, gasto o responsabilidad (incluyendo los costos y honorarios legales) incurridos por ellos con ocasión de una demanda, investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación, cualquiera que sea su naturaleza, que tengan relación con sus actuaciones u omisiones en relación con el Fondo o sus Inversiones, siempre y cuando la sentencia o el laudo que decida la respectiva demanda, investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación no declare, en última instancia, que la Sociedad Administradora y/o sus administradores, accionistas, empleados, o representantes actuaron con dolo o culpa en desarrollo de sus funciones, o sin cumplir el estándar de diligencia propio de un profesional experto en la administración de portafolios, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables.

14.2. Indemnidad de los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias.

El FICI y los Inversionistas se obligan a mantener indemnes a los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias, por cualquier pérdida, daño, costo, gasto o responsabilidad (incluyendo los costos y honorarios legales) incurridos por ellos con ocasión de una demanda, investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación, cualquiera que sea su naturaleza, que tengan relación con sus actuaciones u omisiones en relación con el FICI o con las Inversiones, siempre y cuando la sentencia que decida la respectiva demanda, investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación no declare, en última instancia, que los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias actuaron con dolo o culpa leve en desarrollo de sus funciones, y en cumplimiento del estándar de responsabilidad aplicable según se establezca en las normas vigentes y en el presente Reglamento.

14.3. Condiciones de Indemnización.

Para todos los efectos, durante el término de Duración del FICI, la obligación de indemnidad a cargo de este y/o de los Inversionistas prevista en este artículo estará limitada al valor del monto de inversión suscrito por cada uno de los Inversionistas. Se entiende que la Indemnidad aquí prevista es un gasto a cargo del FICI, y solo podrá ser cubierta con los Aportes, o sus rendimientos, que cada Inversionista haya desembolsado o deba desembolsar al FICI. Sin perjuicio de lo anterior, concluido el término de Duración del FICI, los Inversionistas mantendrán la indemnidad a favor de la Sociedad Administradora y de los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias hasta alcanzar un monto equivalente al ciento por ciento de sus Aportes, en cualquiera de los eventos y supuestos a los que hace referencia el presente artículo.

Sin perjuicio de cualquier controversia que pueda existir entre el FICI, los Inversionistas y cualquiera de las partes a ser indemnizadas bajo el presente artículo, el FICI se obliga a reembolsar mensualmente a la Sociedad Administradora, así como a sus administradores, empleados, asesores, representantes, o a los miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias (únicamente en cuanto a las acciones u omisiones de los mismos en su calidad de Sociedad Administradora, miembros del Comité de Inversiones Inmobiliarias, en relación con sus acciones por o en nombre del FICI en desarrollo del presente Reglamento), todos los costos y gastos (incluidos los costos y

honorarios de asesoría legal) relacionados con cualquier investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación, cualquiera que sea su naturaleza, que tenga relación con sus actuaciones u omisiones en relación con el FICI, o con las Inversiones, a medida que dichos costos y gastos se vayan incurriendo. La obligación de indemnidad prevista en este artículo estará vigente en relación con reclamaciones iniciadas durante el periodo comprendido entre el inicio de operaciones del FICI (fecha en la que se reciban los recursos de los primeros dos Inversionistas en el FICI) y hasta dos (2) años después de la liquidación de este. En caso de demostrarse, mediante laudo o sentencia en firme y de última instancia que decida la respectiva demanda, investigación, proceso, condena, pleito, acción legal, cobranza o reclamación, que la persona beneficiada con el reembolso de gastos actuó con dolo, culpa leve o sin cumplir el estándar de responsabilidad aplicable, y por lo tanto no tenía derecho a ser indemnizada de acuerdo con el presente artículo, la persona devolverá al FICI o a los Inversionistas las sumas que le hayan desembolsado en desarrollo de este artículo. Para efectos de lo anterior, se procederá de la siguiente manera:

- i. Si quien recibió el reembolso fue la Sociedad Administradora, sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, o representantes legales, el obligado a realizar la devolución será la Sociedad Administradora, sin perjuicio del derecho de la Sociedad Administradora de repetir contra sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, o representantes para recuperar las sumas que tuvo que devolver. Para respaldar esta obligación, los montos entregados a título de reembolso podrán ser retenidos de la Comisión de Administración y la Comisión de Éxito, hasta que quede en firme la sentencia de última instancia que decida en asunto respectivo. Si la respectiva sentencia declara que la Sociedad Administradora, sus miembros, administradores, accionistas, directores, empleados, asesores, o representantes legales, actuaron con dolo o culpa leve o sin cumplir el estándar de responsabilidad aplicable, las sumas retenidas quedarán a disposición del Fondo o los Inversionistas. Si la sentencia de última instancia, no hace tal declaración, se procederá a entregar a la Sociedad Administradora las sumas retenidas más los
- ii. daños y perjuicios que haya definido el juez en la mencionada sentencia respecto de dicha retención.

En todo caso, la Sociedad Administradora: (a) notificará de inmediato a los Inversionistas cualquier solicitud de indemnización bajo el presente artículo, (b) producirá un reporte trimestralmente con los montos de indemnización y los pagos de dinero derivados de la póliza de seguros, si existiere, (c) se compromete a pagar cualquier Indemnidad con el dinero disponible de la póliza de seguros si existiere, y solo cuando estos recursos se agoten o no estén disponibles, el FICI acudirá a realizar solicitud de Aportes o a efectuar venta de Activos dentro del FICI, y (d) antes de un pago por el Fondo por cualquier solicitud de indemnización, la Sociedad Administradora deberá obtener un documento o correo enviado por la parte indemnizada mediante la cual afirme que el dinero recibido en virtud del pago directamente efectuado por el FICI será devuelto a este si excede el monto por el que debiera ser indemnizado.

“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”

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

**Oficina Sede
Principal****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



skandia
urbano

REGLAMENTO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO CERRADO SKANDIA URBANO