

PROSPECTO DE INVERSIÓN FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO DENOMINADO "EDIFICAR"

I. Información General

1.1 Identificación

Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario denominado "EDIFICAR", para el cual en adelante y a lo largo de este documento se empleará la expresión "FIC".

1.2 Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora es Gestión Fiduciaria S.A., entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 3597 del 23 de octubre de 2.009, otorgada en la Notaría 13 del Círculo Notarial de Cali, con registro mercantil 778235-4 y NIT. 900.322.339-8. Esta sociedad se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Agentes del Mercado, tal y como consta en la Resolución 0103 de 2.010 de la Superintendencia Financiera de Colombia. Con permiso de funcionamiento otorgado mediante Resolución 2020 del 18 de diciembre de 2009 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

1.3 Nombre del Custodio

CorpBanca Investment Trust Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria.

1.4 Sede

El FIC tiene como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Administradora que en la actualidad se encuentran en la Calle 10 # 4- 40 oficina 605 de la ciudad de Cali. En dicha dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al FIC.

1.5 Vigencia

El FIC tiene una duración igual al de la sociedad administradora, la cual es hasta el año 2.108.

1.6 Alcance de las Obligaciones de la Sociedad Administradora

"Las obligaciones de la sociedad administradora del FIC relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al FIC 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 FOGAFÍN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el FIC está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". (Artículo 3.1.1.9.3 del Decreto 2555 de 2010).

II. Política de Inversión

2.1 Objetivo de la Inversión

El Fondo de Inversión colectiva Inmobiliario tiene como objetivo principal proporcionar a los Inversionistas que se vinculen la posibilidad de invertir sus recursos conjuntamente con los de otros Inversionistas, para obtener ganancias generadas por el arrendamiento y la valorización de Inmuebles comerciales, industriales y oficinas ubicados en Colombia, con locatarios de excelente calidad crediticia.

2.2 Plan de Inversión

El fondo de inversión colectiva podrá invertir en los siguientes activos:

- Bienes inmuebles en Colombia
- Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;
- Fondos de Inversión Colectiva abiertos con o sin pacto de permanencia, lo cual se hará cumpliendo las siguientes condiciones:
 - Solo podrá invertir en FICs que cumplan con el objeto, la política de inversión y el riesgo del FIC, atendiendo el principio de mejor ejecución del encargo.
 - No se permiten aportes recíprocos.
 - En los casos en el que el total o parte de las inversiones del FIC se realice en otros FICs administrados por la misma sociedad administradora, no puede generarse el cobro de una doble comisión.
 - Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE en moneda nacional con plazo máximo de 1 año y que

cuenten con una calificación mínima de AA con el propósito de atender sus requerimientos de liquidez, de conformidad con los límites que se establezcan en el presente reglamento. Tratándose de títulos de deuda el plazo promedio ponderado de las inversiones del fondo de inversión colectiva no debe exceder de 360 días.

-Proyectos inmobiliarios, ubicados en Colombia, consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el fondo de inversión colectiva inmobiliaria 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.

Parágrafo 1: El fondo de inversión colectiva, en desarrollo de la política de inversión, podrá:

1. Hacer y aceptar ofertas, y celebrar contratos de promesa de compraventa, permuta, contratos de opción de compra o venta, incluso si los proyectos inmobiliarios se encuentran en proceso de desarrollo con un plazo máximo hasta de dos años para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción, los cuales se tendrán en cuenta a efecto de calcular el porcentaje mínimo de inversión en inmuebles.
2. Celebrar cualquier tipo de contrato sobre inmuebles, como son: contratos de leasing inmobiliario, contratos de arrendamiento, contratos de opción para la compra o venta, contratos de promesa de compraventa de bienes inmuebles con un plazo máximo hasta de dos años para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción, los cuales se tendrán en cuenta a efecto de calcular el porcentaje mínimo de inversión en inmuebles.
3. Celebrar los contratos de seguro que se requieran para proteger los bienes inmuebles del fondo de inversión colectiva inmobiliaria administrada, así como contratos de seguro de arrendamiento para asegurar el pago de los cánones pactados en los contratos celebrados y el pago de servicios públicos.
4. Contratar la prestación de los servicios que se requieran para el buen cuidado y manejo de los bienes inmuebles del fondo de inversión colectiva inmobiliaria administrada.

Límites a la inversión

El fondo de inversión colectiva inmobiliaria podrá invertir:

1. Mínimo el 75% del valor del fondo en los activos inmobiliarios relacionados en la cláusula 2.1 del presente reglamento.
2. Hasta el 25% en cuentas de ahorro y/o en cuentas corrientes
3. Hasta el 25% en valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores

2.3 Perfil de riesgo

El perfil de riesgo del fondo de inversión colectiva inmobiliario es MODERADO, y está orientado a Inversionistas que quieran diversificar sus inversiones en un fondo que invierte en inmuebles y proyectos inmobiliarios de mediano y largo plazo según lo indicado en el numeral 2.2 del presente documento con una aversión MODERADA al riesgo.

III. Órganos de Administración y Control

3.1 Gerente del Fondo de Inversión Colectiva

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 de inversión colectiva. El Gerente se considerará administrador de la sociedad, y estará certificado e inscrito en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores. El Gerente y, en su ausencia, el respectivo suplente, deberán cumplir las obligaciones dispuestas en el artículo 3.1.5.2.3 del Decreto 2555 de 2010, sin perjuicio de las obligaciones propias de los demás administradores de la sociedad administradora. El Gerente del Fondo de Inversión Colectiva deberá estar certificado ante el Autorregulador del Mercado Público de Valores y deberá contar con dos años de experiencia en el conocimiento técnico respecto de los activos gestionados en el FIC. La Información

sobre la persona que desempeña las funciones se podrá encontrar en la página web de la Fiduciaria www.gestionfiduciaria.com

3.2 Revisor fiscal

La revisoría fiscal del FIC será realizada por el revisor fiscal de la sociedad administradora. La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal serán dadas a conocer a través del sitio web de la sociedad administradora. Los informes del revisor fiscal serán independientes de los de la sociedad administradora.

3.3 Comité de Inversiones

La Junta Directiva de la sociedad administradora designará un comité de inversiones responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones. Los miembros de este comité se considerarán administradores de conformidad con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

3.4 Custodio de valores

La sociedad administradora del FIC EDIFICAR ha designado a CorpBanca Investment Trust Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria como el custodio de valores del FIC.

IV. Gastos del Fondo de Inversión Colectiva

4.1 Gastos

Estarán a cargo del Fondo de Inversión Colectiva:

- a. El costo del depósito y custodia de los activos del fondo de inversión colectiva.
- b. La remuneración de la sociedad administradora.
- c. Los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa del fondo de inversión colectiva cuando las circunstancias lo exijan.
- d. El valor de los seguros y amparos de los activos del fondo de inversión colectiva, distintos a la póliza que trata la cláusula 1.7. del presente reglamento.
- e. Los gastos bancarios que se originen en el depósito de los recursos del fondo de inversión colectiva
- f. Los gastos en que se incurran en desarrollo de operaciones de crédito del fondo de inversión colectiva o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de realizar inversiones
- g. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas.
- h. Los gastos de la calificación del fondo de inversión colectiva. No obstante, la calificación sobre la habilidad para administrar fondos de inversión colectiva no podrá estar a cargo del fondo de inversión colectiva.
- i. Los impuestos que graven directamente los activos y los ingresos del fondo de inversión colectiva.
- j. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del fondo de inversión colectiva.
- k. Comisiones por la adquisición o enajenación de activos para el fondo de inversión colectiva.
- l. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo, simultáneas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de operaciones de crédito que se encuentren autorizadas.
- m. Gastos derivados de los Mecanismos de revelación de información a inversionistas y plataformas informativas.
- n. Ajuste a los aplicativos de sistemas y contabilidad relacionados con la operación que sean necesarios como consecuencia de cambios normativos.
- o. La remuneración a la fuerza de ventas.
- p. Los gastos asociados al mantenimiento de los activos del fondo de inversión colectiva, incluyendo las cuotas de administración y expensas, ordinarias y extraordinarias, cuando los inmuebles estén sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como los gastos y costos de vigilancia y reparaciones, cualquiera sea su entidad y siempre y cuando deban ser asumidas por el arrendatario.
- q. Los gastos de avalúos de los activos del fondo de inversión colectiva

Parágrafo 1: El pago de comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos se fundamentará en lo convenido entre el intermediario y la fiduciaria, cumpliendo con los principios de

transparencia y equidad y a falta de convenio según la costumbre comercial.

Parágrafo 2: Los gastos se causarán en la medida que se generen dada la naturaleza del Fondo.

4.2. Comisión por Administración

La sociedad administradora percibirá como único beneficio por la gestión del fondo de inversión colectiva EDIFICAR, una comisión fija de 2% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del Fondo del día anterior. Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula:

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

V. Información operativa del Fondo de Inversión Colectiva

5.1 Monto mínimo de ingreso y permanencia

El monto mínimo de inversión por inversionista es de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000). La sociedad administradora podrá modificar este valor en el momento en que lo considere necesario, esta modificación podrá realizarse únicamente sobre los nuevos aportes y no se hará exigible para las inversiones existentes.

Parágrafo 1. El Fondo de Inversión podrá recibir aportes hasta la fecha de cierre. A discreción del Gerente, el Fondo podrá recibir nuevos aportes con posterioridad a la fecha de cierre, cuando incumplido un llamado a capital ninguno de los inversionistas decidan suscribir nuevos aportes.

Parágrafo 2. El horario de recepción de los aportes de los suscriptores será: los días hábiles de 8:00 am a 1:00 pm. Los días de cierre bancario será de 8:00 a 11:00 am. En caso que se reciban recursos después del horario aquí establecido, se entenderá como efectuados el día hábil siguiente. Los horarios podrán ser modificados por la sociedad administradora, de conformidad con las normas vigentes.

Parágrafo 3. La sociedad administradora se reserva el derecho de admisión de inversionistas al fondo de inversión colectiva, así como la recepción de aportes posteriores a la misma.

5.2 Constitución y redención de participaciones

Para ingresar al fondo de inversión colectiva el inversionista deberá aceptar las condiciones establecidas en el presente reglamento y hacer la entrega efectiva de recursos, así como proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas y lavado de activos, los cuales le serán solicitados por la sociedad fiduciaria al momento de vincularse. A la dirección o al correo electrónico que registre el inversionista se le enviarán todas las comunicaciones que se produzcan en desarrollo del reglamento, la cual permanecerá vigente mientras no sea modificada a través de documento escrito firmado por el inversionista y entregado en las oficinas de la sociedad administradora, sin perjuicio de la establecido en el numeral 5º artículo 23 del Código de Procedimiento Civil. Una vez el inversionista realice la entrega efectiva de recursos o la entrega en especie de bienes, dicho valor será convertido en unidades, al valor de la unidad vigente para el día determinado de conformidad con la cláusula 5.3 del presente reglamento. La sociedad administradora expedirá una constancia por el recibo de los recursos. En esta constancia señalará de modo expreso que el inversionista ha recibido copia del presente reglamento y que se adhiere al mismo. La cantidad de unidades que represente el aporte, se informará al suscriptor el día hábil inmediatamente siguiente al de constitución de unidades en el fondo de inversión colectiva mediante la emisión de un documento representativo de la participación el cual será entregado al inversionista por correo electrónico o se enviará por correo.

Los aportes podrán efectuarse en dinero, cheque o transferencia de recursos, que se podrán efectuar en las oficinas de la sociedad administradora, sus agencias o sucursales, o en las oficinas de las entidades con las que haya celebrado contratos de uso de red de oficinas o corresponsalía local. Para el efecto, la sociedad administradora informará a través del sitio web www.gestionfiduciaria.com.co las oficinas

que estarán facultadas para recibir aportes. Las cuentas bancarias a través de las cuales se podrán efectuar transferencia de recursos, serán informadas al momento de la vinculación del adherente. Si la entrega de recursos se efectúa por medio de transferencia bancaria o consignación en las cuentas exclusivas del fondo de inversión colectiva, el inversionista deberá informar de manera inmediata de esta situación por medio de correo electrónico o copia escrita. En el caso que los inversionistas no informen a la sociedad sobre la entrega de recursos, la sociedad administradora registrará en la contabilidad como aportes pendientes por identificar y constituirá las unidades a efecto de que sean reconocidos los correspondientes rendimientos, hasta que se identifique la propiedad de los recursos, momento en el cual se le trasladará a titular dicho aporte.

Si los aportes al fondo de inversión colectiva se realizan a través de la entrega de bienes en especie, éstos deberán ser únicamente bienes inmuebles con la misma naturaleza y características indicadas en la cláusula 2.1. Activos aceptables para invertir del presente reglamento. Para este fin, el valor por el cual será aceptado dicho activo será el resultado de la transferencia de propiedad del inmueble al fondo de inversión colectiva a valor de mercado, sustentado con al menos dos avalúos comerciales realizados por un perito evaluador inscrito en el registro abierto de evaluadores (Ley 1673 de 2013 Art.5º), vigilados por la Superintendencia de Industria y Comercio. En todo caso el valor de dicho aporte no podrá superar el diez por ciento (10%) del valor del Fondo de Inversión y el inversionista deberá permanecer mínimo dos años en el mismo. La fecha en que se considerarán recibidos efectivamente los aportes será cuando se haga efectiva la transferencia de propiedad del inmueble.

Los inversionistas sólo podrán redimir sus derechos de forma directa con el fondo de inversión colectiva al momento del vencimiento de término de duración.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3.1.1.7.2 del Decreto 2555 de 2010, y en particular en lo que se refiere a los FICs cerrados, cualquier retiro o reembolso por concepto de redención de participaciones que se solicite con anterioridad a la vigencia del plazo determinado previamente para la redención de participaciones, debe calcularse con base en el valor de la participación vigente para el día en que se inicie efectivamente dicho plazo.

Una vez vencido el término de duración del Fondo, se iniciará el proceso de liquidación del mismo a cuya terminación se cancelarán los derechos de los inversionistas, una vez pagados todos los pasivos externos del fondo de inversión colectiva. El pago en efectivo de los recursos se realizará a través de transferencia electrónica a la cuenta indicada por el inversionista.

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.

Redención parcial y anticipada de derechos

El fondo de inversión colectiva podrá redimir parcial y anticipadamente participaciones a todos sus inversionistas y a prorrata de la participación de éstos, en los siguientes eventos:

1. Por ventas anticipadas de activos ilíquidos; y
2. De manera periódica, el mayor valor de los aportes o los rendimientos de los activos del fondo de inversión colectiva, la redención parcial y anticipada de derechos tiene como límite el mayor valor de los aportes de los inversionistas, de conformidad con el valor inicial de los mismos acorde con el artículo 3.1.5.2.3. del DU.

En estos eventos la sociedad administradora, procederá a informar a los inversionistas a través de la página web www.gestionfiduciaria.com.co o por medio de comunicación escrita enviada por correo electrónico o por correo físico sobre la decisión de realizar la redención parcial y anticipada de participaciones. En esta comunicación se indicará la fecha en la cual se causará la redención y que su pago efectivo se realizará a la cuenta inscrita por el inversionista al momento de su vinculación e implicará una reducción en el número de unidades suscritas por el inversionista.

Una vez causada la redención de conformidad con la unidad vigente para dicho día, se procederá a efectuar la cancelación de los derechos a más tardar al día hábil siguiente a la causación. El día del pago se le informará al inversionista a través de comunicación enviada por correo electrónico o correo físico el número de unidades redimidas y el valor en pesos al cual fueron redimidas dichas unidades. La redención parcial de las participaciones será obligatoria para todos los inversionistas quienes no podrán solicitar que se reinviertan los recursos a redimir, ni que se abone el valor de los mismos a solicitudes de capital siguiente.

Distribución del mayor valor de la unidad

El fondo de inversión colectiva podrá distribuir el mayor valor de la participación a través de la reducción del valor de la misma, siempre que esta reducción no conlleve la reducción del valor inicial del derecho señalado en la cláusula 5.1 (Valor inicial de la unidad) del presente reglamento y siempre y cuando existan sumas líquidas que en el momento de su recaudo no deban destinarse a cubrir costos, gastos o inversiones del FIC dentro de un plazo razonable, o que queden después de cubrir las obligaciones pendientes de pago.

En este caso, la sociedad administradora procederá a informar a los inversionistas a través de la página web www.gestionfiduciaria.com.co o por comunicación escrita enviada por correo electrónico o correo físico, sobre la decisión de realizar la reducción del mayor valor de las participaciones y la fecha de la misma. Este mismo día se informará a la bolsa de valores en la cual se encuentre inscrito el documento y se revelará al mercado la decisión a través de información relevante. En esta comunicación deberá indicarse la fecha en la cual se causará la redención y el procedimiento para su pago el cual será realizado a la cuenta inscrita por el inversionista al momento de su vinculación.

VI. Información Adicional

6.1 Obligaciones de los Inversionistas

- Aceptar y cumplir el contenido del presente reglamento.
- Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora, en especial la establecida por la ley y la Superintendencia Financiera para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades delictivas. Igualmente es obligación del suscriptor actualizar la información y documentación por lo menos una vez al año y cada vez que se presenten modificaciones a la misma.
- Suscribir el compromiso de inversión al que se refiere la cláusula 4.1.1. del presente reglamento
- Efectuar el pago de los aportes, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 4.1. del presente reglamento.
- Informar a la sociedad administradora la cuenta bancaria que será utilizada para redimir los derechos en desarrollo del proceso de liquidación.
- Las demás establecidas por las normas vigentes.

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

La sociedad administradora del FIC 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 FIC, mediante los siguientes mecanismos:

- Reglamento de Inversión
- Prospecto de Inversión
- Extracto de Cuenta
- Rendición de Cuentas
- Ficha Técnica
- Sitio Web www.gestionfiduciaria.com.co

6.3 Situaciones de Conflicto de Interés

LA FIDUCIARIA deberá revelar y resolver los conflictos de interés que resulten de la celebración de operaciones donde concurren las órdenes de inversión de varios fondos de inversión colectiva, fideicomisos o portafolios administrados por LA FIDUCIARIA sobre los mismos activos, sin favorecer a ninguna de las partes. En todo caso

la FIDUCIARIA tendrá en cuenta lo establecido en los Artículos 3.1.1.10.1 y 3.1.1.10.2 del Decreto Único 2555 de 2010.

Así mismo, LA FIDUCIARIA solucionará los conflictos de interés siguiendo lo establecido en el Código de Buen Gobierno Corporativo así como en el Código de Ética y Conducta, y en todo caso se buscará que sea resuelto en favor de los intereses de los inversionistas del fondo de inversión colectiva.