

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO

**REGLAMENTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO DENOMINADO
"EDIFICAR"**

Por medio de presente reglamento, requisito obligatorio para la vinculación de inversionistas al fondo de inversión colectiva denominada "EDIFICAR", se establecen los principios y normas bajo los cuales se regirá la relación que surge entre la sociedad administradora y los inversionistas con ocasión del aporte en efectivo o en especie de recursos al fondo de inversión colectiva.

Capítulo I. Aspectos generales

Cláusula 1.1. 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 28 de diciembre de 2009 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cuando en el presente reglamento se emplee la expresión "sociedad administradora", se entenderá que se hace referencia a la sociedad aquí mencionada

Cláusula 1.2. Fondo de Inversión Colectiva

El fondo de inversión colectiva que se regula por este reglamento se denominará "EDIFICAR" y será de naturaleza cerrada. Lo anterior significa que la redención de participaciones sólo podrá realizarse al vencimiento del plazo de duración propuesto para el fondo de inversión colectiva o por la liquidación anticipada del mismo en desarrollo del proceso de liquidación, sin perjuicio de la redención parcial y anticipada de unidades establecida en la cláusula 4.5.1 del presente reglamento y de la distribución del mayor valor de la unidad establecida en la cláusula 4.6.

Cuando en el presente reglamento se emplee la expresión "Fondo de Inversión Colectiva", se entenderá que se hace referencia al FIC "EDIFICAR" que aquí se reglamenta.

Cláusula 1.3. Duración

El fondo de inversión colectiva tendrá un término de duración de diez (10) años, contados desde el inicio de sus operaciones.

Esta duración podrá ser prorrogada previa autorización de la asamblea de inversionistas con una mayoría absoluta en la decisión, la cual podrá ser modificada con 18 meses de anticipación al vencimiento.

Cláusula 1.4. Sede

El fondo de inversión colectiva tendrá 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 705 de la ciudad de Cali. En dicha dirección se encontrarán todos los libros y documentos

relativos al fondo de inversión colectiva. La Sociedad Administradora revelará a través de su sitio web www.gestionfiduciaria.com.co, los bancos y los números de cuenta a través de los cuales se recibirán y entregarán los recursos, de conformidad con las reglas establecidas en la cláusula 4.1. (Vinculación y clases de participaciones) del presente reglamento.

Cláusula 1.5. Duración de la inversión en el fondo de inversión colectiva

El fondo de inversión colectiva por ser de naturaleza cerrada, sólo permite que los inversionistas rediman su participación cada 10 años o de manera anticipada por la liquidación del mismo, de conformidad con las reglas establecidas en la cláusula 4.5 (redención de participaciones) del presente reglamento. Lo anterior sin perjuicio de las reglas señaladas en las cláusulas 4.5.1 (redención parcial y anticipada de unidades) y 4.6 (distribución del mayor valor de la participación).

Cláusula 1.6. Segregación Patrimonial

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 964 de 2005, y todas aquellas normas que lo sustituyan o modifiquen, los bienes del fondo de inversión colectiva no hacen parte del patrimonio de la Sociedad Administradora, y por consiguiente constituirá un patrimonio independiente y separado de ésta, destinado exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en el presente reglamento y al pago de las obligaciones que se contraigan con respaldo y por cuenta del fondo de inversión colectiva, 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 bienes del fondo de inversión colectiva no constituyen prenda general de los acreedores de la Sociedad Administradora y están excluidos de la masa de bienes que puedan conformarse, para efectos de cualquier procedimiento mercantil, o de otras acciones legales que puedan afectar a su administrador. Cada vez que la Sociedad Administradora actúe por cuenta del fondo de inversión colectiva, se considerará que compromete únicamente los bienes del mismo.

Cláusula 1.7 Cobertura

La Sociedad Administradora ha contratado una póliza de seguro, que estará vigente durante la existencia del fondo de inversión colectiva, cuyas coberturas, vigencia y sociedad aseguradora podrán ser consultadas por los suscriptores en el sitio web www.gestionfiduciaria.com.co. Esta póliza amparará los riesgos señalados en el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010.

Cláusula 1.8. Mecanismos de información

Los mecanismos de revelación de información del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Edificar se encuentran descritos en el Capítulo XI del presente reglamento y comprenden los siguientes:

1. Reglamento.
2. Prospecto de Inversión.
3. Extracto de cuenta.
4. Rendición de cuentas.
5. Ficha técnica.

Cláusula 1.9. Monto máximo de recursos administrados.

El fondo de inversión colectiva podrá tener un patrimonio máximo de TRESCIENTOS MIL MILLONES

DE PESOS (\$300,000 MM). Monto que deberá alcanzarse durante la vigencia del fondo de inversión colectiva.

No obstante lo anterior la sociedad administradora podrá aumentar el valor máximo del FIC acudiendo a los mecanismos de reforma contemplados en las normas vigentes.

Cláusula 1.10. Monto mínimo de participaciones.

El fondo de inversión colectiva deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a dos mil seiscientos (2.600) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Monto que deberá alcanzarse en un plazo de seis meses contados a partir del inicio de operaciones del fondo de inversión colectiva.

Cláusula 1.11. Periodo de la recepción de recursos.

La sociedad administradora del fondo de inversión colectiva tendrá un plazo de dos (2) años para recibir los aportes de los inversionistas, contados a partir de la entrada en operación del fondo de inversión colectiva.

Capítulo II. Política de Inversión

Cláusula 2.1. Objetivo del Fondo y Activos aceptables para invertir

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.

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.

Cláusula 2.2. 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

Cláusula 2.3. Liquidez del fondo de inversión colectiva

Cláusula 2.3.1. Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores

El fondo de inversión colectiva podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores activas y pasivas. Las operaciones pasivas solamente podrán realizarse para atender solicitudes de retiros o gastos del FIC y deberán efectuarse a través de un sistema de negociación o de registro de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Parágrafo: Las operaciones de reporto, simultáneas y de transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas en ningún momento podrán exceder el 30% de los activos del fondo de inversión colectiva. La realización de las operaciones previstas en la presente cláusula no autoriza ni justifica que la sociedad administradora incumpla los objetivos y política de inversión del fondo de inversión colectiva de acuerdo con lo establecido en este reglamento. En todo caso se dará aplicación al Artículo 3.1.1.4.5 del Decreto 2555 de 2010.

Cláusula 2.3.2. Endeudamiento del fondo de inversión colectiva

El fondo de inversión colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor del patrimonio del fondo, mediante contratos de compraventa a plazo, mutuo, apertura de crédito o leasing, créditos éstos que podrán ser garantizados con los bienes inmuebles adquiridos.

Cláusula 2.3.3. Depósitos de recursos líquidos

El fondo de inversión colectiva podrá mantener hasta el 25% del valor de sus activos en depósitos en cuentas bancarias corrientes o de ahorro de entidades financieras estas entidades deberán contar con una calificación mínima de AA.

Cláusula 2.3.4. Operaciones con derivados

La sociedad administradora podrá realizar operaciones de derivados sobre los activos aceptables para invertir del fondo de inversión colectiva, con el propósito de cubrir hasta el 100% de la posición descubierta del portafolio de los diferentes riesgos enunciados en la cláusula 2.4 (riesgo del fondo de inversión colectiva).

Cláusula 2.4. Riesgo del fondo de inversión colectiva

Cláusula 2.4.1. Factores de riesgo

La gestión de riesgos corresponderá a las características de los activos considerados como admisibles para el fondo de inversión colectiva. A continuación se definen los diferentes tipos de Riesgo y las actividades encaminadas a mitigar los mismos:

2.4.1.1. Sobre valores.

2.4.1.1.1. Riesgo emisor o crediticio: Es la posibilidad de que el FIC incurra en pérdidas y se disminuya el valor de sus activos, como consecuencia de que un emisor o contraparte incumpla sus obligaciones. Los cupos para el sector real son otorgados mediante un sistema que permite analizar, clasificar y calificar a los emisores por su nivel de activos, estructura financiera, flujos de caja del proyecto e información crediticia. Para el Sector financiero, se utiliza la metodología CAMEL. Los cupos de negociación son aprobados por el comité de inversiones y se mantiene seguimiento semestral de sus principales indicadores.

2.4.1.1.2. Riesgo de mercado: Es la pérdida potencial del valor de los activos del FIC, como consecuencia de movimientos adversos en los precios de los instrumentos financieros en los que se mantienen inversiones. La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) que contempla las políticas de inversión y administración de Riesgo de la organización, niveles de atribución para la toma de decisiones, procedimientos de gestión para los diferentes riesgos a los que se encuentra expuesto el fondo de inversión colectiva y los sistemas de medición, entre los cuales se encuentra el modelo estándar de la Superintendencia Financiera, VaR Paramétrico, Simulación Histórica, Simulación Montecarlo.

2.4.1.1.3. Riesgo de liquidez: Es la probabilidad de que el fondo de inversión colectiva no cuente con la liquidez suficiente para atender los vencimientos contractuales y deba vender sus inversiones con pérdidas inusuales. La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), acorde a lo establecido en el Capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995. Sin embargo, el fondo de inversión colectiva es cerrado, y no está expuesto al

riesgo de liquidez por tratarse de un vehículo de inversión colectiva donde la redención de la totalidad de las participaciones sólo se puede realizar al final del plazo previsto para la duración de la inversión del respectivo fondo de inversión colectiva.

2.4.1.1.4. Riesgo de concentración: Es la posibilidad de que el fondo de inversión colectiva incurra en pérdidas por cambios de las condiciones de un emisor sobre el cual se tenga la mayor parte de inversión. Para los valores el fondo de inversión colectiva inmobiliario cuenta con límites que mitigan el riesgo y que son monitoreadas permanentemente por el área de riesgo y revisadas por auditoría interna y la Revisoría fiscal.

2.4.1.1.5. Riesgo de contraparte: es la probabilidad de que un deudor o contraparte incumpla una operación total o parcialmente, generando pérdidas en el fondo de inversión colectiva. Para mitigar un posible incumplimiento sobre valores la Fiduciaria cuenta con políticas claras en las negociaciones y para las transacciones existe la obligatoriedad de realizarlas por medio de un sistema transaccional o de registro aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

2.4.1.1.6. Riesgo Operativo: Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo legal y reputacional, asociados a tales factores. La fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO), acorde con su estructura, tamaño, objeto social y actividades de apoyo, compuesto por políticas, procedimientos, documentación, estructura organizacional, órganos de control, plataforma tecnológica, registro de eventos de riesgo operativo, divulgación de información y capacitación mediante los cuales se busca obtener una efectiva mitigación del riesgo operativo al que se encuentra expuesto el fondo de inversión colectiva.

2.4.1.1.7. Riesgo LA/FT: Es la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir el fondo de inversión colectiva por su propensión a ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades. La fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo que evita la posibilidad de ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas y/o el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades que busca obtener una efectiva mitigación del riesgo al que se encuentra expuesto el fondo de inversión colectiva.

SOBRE VALORES			
TIPO DE RIESGO	ALTO	MODERADO	BAJO
Emisor o Crediticio			X
Mercado			X
Liquidez			X
Concentración			X
Contraparte			X
Operativo		X	
LA/FT		X	

2.4.1.2. Sobre bienes inmuebles:

2.4.1.2.1. Riesgo de Concentración: Es la posibilidad de que el fondo de inversión colectiva incurra en pérdidas por cambios en las condiciones de un bien inmueble y/o proyecto inmobiliario sobre la cual se tenga mayor participación. Dada la naturaleza del fondo de inversión colectiva y su

objeto de inversión, la variación negativa o el resultado desfavorable de alguna o algunas de sus inversiones tendrán un moderado impacto en el rendimiento de la misma debido al nivel de diversificación. Adicionalmente, este riesgo se mitiga con la calidad y las características de los bienes inmuebles y/o proyectos inmobiliarios que se esperan adquirir y los terceros a los cuales se les arriendan los inmuebles.

2.4.1.2.2. Riesgo de Default: Este riesgo comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas en el fondo de inversión colectiva, por el incumplimiento en el pago de los cánones de los bienes inmuebles que componen el portafolio. Este riesgo se mitiga incluyendo cláusulas relacionadas con multas en el contrato de promesa de compra-venta o las que se incluyan con ese mismo propósito en los contratos que adquieran los derechos fiduciarios o sus equivalentes y con la suscripción de una póliza de cumplimiento, la constitución de un fideicomiso de garantía o una fiducia mercantil.

2.4.1.2.3. Riesgo de Vacancia: Este riesgo comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por no arrendar oportunamente los bienes inmuebles o que se tenga una alta rotación de arrendadores, afectando la rentabilidad del fondo de inversión colectiva en la medida que los bienes inmuebles no se puedan explotar. Este riesgo es bajo y se mitiga con el trabajo que realizará el Gerente del fondo de inversión colectiva en la consecución de contratos de arrendamiento de largo plazo con penalizaciones por finalizaciones anticipadas de contratos.

2.4.1.2.4. Riesgo jurídico: Es la contingencia de que un cambio en la regulación vigente afecte las condiciones de la participación que tengan los inversionistas en el fondo de inversión colectiva o de interpretaciones o decisiones judiciales respecto de los procesos de adquisición o enajenación de las inversiones del fondo de inversión colectiva.

Este riesgo es medio, sin embargo con el fin de mitigar este riesgo, en cada decisión de inversión se contará con asesoría legal especializada.

2.4.1.2.5. Riesgo de Endeudamiento: Este riesgo comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por la exposición del fondo de inversión colectiva a cambios en las condiciones crediticias contraídas, o por la necesidad de obtener créditos transitorios para la financiación de activos aceptables a mayores tasas, afectando la rentabilidad del fondo de inversión colectiva.

2.4.1.2.6. Riesgo LA/FT: Es la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir el fondo de inversión colectiva por su propensión a ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades. La fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo que evita la posibilidad de ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas y/o el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades que busca obtener una efectiva mitigación del riesgo al que se encuentra expuesto el fondo de inversión colectiva.

SOBRE OTROS ACTIVOS			
TIPO DE RIESGO	ALTO	MODERADO	BAJO
Concentración	X		
Default			X
Vacancia			X
Jurídico		X	
Endeudamiento		X	
LA/FT		X	

Cláusula 2.4.2. 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 la cláusula 2.1 del presente reglamento con una aversión MODERADA al riesgo.

Cláusula 2.4.3. Administración de Riesgos

Gestión Fiduciaria emplea un único sistema de gestión y administración de riesgos para las distintas líneas de negocio que la Sociedad Fiduciaria administra, reconociendo las particularidades propias de cada una de ellas, y en el caso del fondo de inversión colectiva, su respectivo reglamento, su política de inversión y la forma de gestionar cada uno de ellos. En la cláusula 2.4.1 del presente reglamento se menciona la forma en que cada uno de los riesgos es gestionado.

Gestión Fiduciaria, dentro de la administración del riesgo de crédito del fondo de inversión colectiva, cuenta con un modelo de calificación, una metodología de valoración de dicho riesgo y mecanismos de seguimiento, los cuales se encuentran incorporados en el Manual de Políticas SARC, el cual contiene además, la descripción del procedimiento para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los instrumentos en que invierte el fondo de inversión colectiva, así como para ejecutar las garantías, y los mecanismos que garanticen la adecuada custodia y conservación de aquellos títulos que no se encuentren bajo la custodia de una entidad autorizada para el efecto por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Para una adecuada gestión en la administración del riesgo de crédito del fondo de inversión colectiva, se tienen en cuenta los siguientes lineamientos:

- a. Los límites de concentración por riesgo de crédito, así como por tipo de activo u operación, se encuentran definidos en la cláusula 2.2 del presente reglamento.
- b. Los instrumentos en que invierta el fondo de inversión colectiva se valorarán de conformidad con las metodologías de valoración sujetas a los estándares mínimos previstos en el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia o a la información suministrada por un Proveedor de Precios para Valoración autorizado por dicha Superintendencia.
- c. La sociedad administradora cuenta con un modelo de calificación por riesgo de crédito que permite la adecuada gestión de riesgos, la asignación de límites de los que trata el literal a) de éste numeral y la valoración de los activos de que trata el literal b) del mismo numeral.
- d. La entidad administradora cuenta con mecanismos de seguimiento permanente a la evolución de la calidad crediticia del obligado a pagar el derecho contenido en los instrumentos (deudor, contraparte, emisor, originador y/o pagador, según sea el caso) que conforman el fondo de inversión colectiva, o de la contraparte de las operaciones que ésta realice, las garantías que haya recibido como respaldo de las mismas, o las obligaciones derivadas de los instrumentos que el fondo de inversión colectiva adquiera.

Capítulo III. Organismos de administración, gestión y control del FIC**Cláusula 3.1. Órganos de administración y gestión****Cláusula 3.1.1. Responsabilidad de la sociedad administradora**

La sociedad administradora, en la gestión de los recursos del fondo de inversión colectiva, 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 el fondo de inversión colectiva. En todo caso, responderá en su condición de agente del mercado y hasta la culpa leve en el cumplimiento de sus funciones, como experto prudente y diligente, atendiendo en todo momento las obligaciones y responsabilidades descritas en el Artículo 3.1.3.1.3 del Decreto Único 2555 de 2010.

Para cumplir sus funciones la sociedad administradora cuenta con una Junta Directiva, un Gerente de Fondo de Inversión Colectiva y un Comité de Inversiones, encargados de realizar la gestión del fondo de inversión colectiva. Para este fin, la Junta Directiva fijará las directrices, de acuerdo con las reglas señaladas en el presente reglamento y en las normas vigentes, que deberán ser tenidas en cuenta por el Gerente y el Comité de Inversiones. La información relacionada con el Gerente y dicho Comité será publicada a través del sitio web de la sociedad administradora.

La constitución del Comité de Inversiones y la designación del Gerente del Fondo de Inversión no exonera a la Junta Directiva de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas vigentes.

Cláusula 3.1.2. Gerente y sus calidades

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

Cláusula 3.1.3. Junta Directiva

La Junta Directiva de la sociedad administradora es el órgano encargado de fijar las políticas, directrices y procedimientos, de acuerdo con las reglas señaladas en el presente reglamento y en el Artículo 3.1.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

Cláusula 3.2. Órganos de asesoría

Cláusula 3.2.1. 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.

Cláusula 3.2.2. Constitución

El comité de inversión estará compuesto por 5 miembros, 3 independientes y 2 internos. Dichos miembros deberán acreditar las siguientes condiciones para su designación:

1. Que el candidato acredite por lo menos tres (3) años de reconocida experiencia en alguno de los siguientes campos: i) negocios inmobiliarios a nivel nacional o internacional, ii) en el manejo de Fondos de Capital Privado o carteras colectivas; iii) en la administración de Inmuebles, empresas y de portafolios de inversión; iv) en procesos de compra y venta de inversiones, inmuebles o proyectos inmobiliarios o de construcción; v) en manejo financiero ; vi) en gerenciamiento, dirección, montaje, puesta en marcha, administración, operación, mantenimiento, y gestión técnica y comercial en empresas del sector inmobiliario o de construcción vii) ejerciendo cargos directivos, ejecutivos, o de asesoría en el área de riesgo o financiera de entidades del sector financiero o Sector Real.
2. Que el candidato posea un título universitario o postgrado formal en las áreas de economía, derecho, administración de empresas, ingenierías, finanzas, o afines.

No podrán ser miembros del comité de inversiones: (i) Quienes estén sujetos a un proceso de insolvencia, (ii) quienes sean miembros de un comité de inversiones de un Fondo de Inversión Colectiva distinto y que tenga planes de inversión similares, (iii) y los funcionarios públicos

La constitución del comité de inversiones no exonera a la Junta Directiva de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del código de comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

Cláusula 3.2.3. Reuniones

El comité de inversiones se reunirá ordinariamente cada tres meses; también podrá reunirse extraordinariamente cuando las circunstancias lo requieran previa convocatoria que realice el Gerente del Fondo de Inversión efectuada mínimo con 15 días de anticipación. Habrá quórum decisorio y deliberatorio con la presencia de 3 de sus miembros y las decisiones se tomarán por unanimidad. De las reuniones se levantarán actas de conformidad con las normas del Código de Comercio para las sociedades por acciones.

Cláusula 3.2.4. Funciones

El comité de inversiones tendrá las siguientes funciones:

1. Establecer los mecanismos y procedimientos necesarios para asegurar que se cumpla con la

- política de inversión según lo dispuesto en el reglamento del fondo de inversión colectiva.
2. Analizar las inversiones admisibles para el fondo de inversión colectiva.
 3. Evaluar los Emisores y asignar los cupos de inversión.
 4. Establecer las políticas de adquisición y liquidación de inversiones.
 5. Estudio del comportamiento y tendencias de las principales variables macroeconómicas, enfatizando en las que tengan más impacto sobre los portafolios, con base en ello se efectuarán las recomendaciones para la gestión del fondo de inversión colectiva.

Cláusula 3.3. Revisor fiscal

La revisoría fiscal del fondo de inversión colectiva EDIFICAR 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.

Capítulo IV. Constitución y redención de participaciones

Cláusula 4.1. Vinculación

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.

Cláusula 4.1.1. Monto mínimo por inversionista

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.

Cláusula 4.1.2. Periodo para la recepción de recursos.

Cláusula 4.1.2.1. Fecha de cierre:

Dos años después de la fecha de inicio de operaciones del fondo de inversión colectiva.

Cláusula 4.1.2.2. Recepción de Recursos

La sociedad fiduciaria podrá recibir aportes durante los dos primeros años de operación del fondo de inversión colectiva.

Parágrafo. No se permitirá la entrada de nuevos recursos después de la fecha de cierre del fondo de inversión colectiva, con excepción del incumplimiento de llamados a capital;

Cláusula 4.1.2.3. Solicitudes de desembolso

Con el fin de atender los compromisos a cargo del Fondo, incluidos pero sin limitarse a inversiones admisibles, costos y gastos del mismo, en la medida en que el Fondo así lo requiera según lo establecido en este Reglamento, el Gerente del fondo de inversión colectiva solicitará a la Sociedad Administradora que remita a cada uno de los inversionistas del Fondo, Solicitudes de Desembolso, indicando el monto de los recursos que deberán solicitarse.

En las Solicitudes de Desembolso se detallará el valor en pesos colombianos (COP\$) solicitado, el cual es calculado sobre el valor de la necesidad de capital del Fondo, distribuido entre los inversionistas a prorrata de los Compromisos de Desembolso adquiridos.

Una vez la Sociedad Administradora realice una Solicitud de Desembolso, los inversionistas realizarán el Aporte correspondiente al Fondo y notificarán tal hecho a la Sociedad Administradora adjuntando el comprobante de consignación o de la transferencia realizada. En el caso que los inversionistas no informen a la Sociedad Administradora sobre la consignación de recursos, los mismos se constituirán en unidades al valor vigente del día en que se reciben los recursos y este valor se adjudicará al inversionista cuando se identifique el aporte. Para ello, la Sociedad Administradora cuenta con mecanismos de seguimiento y control de las partidas pendientes por identificar.

De conformidad con la solicitud del Gerente del Fondo, se remitirá a todos los inversionistas la Solicitud de Desembolso correspondiente con un mínimo de diez (10) días hábiles de anticipación a la fecha límite para consignar los recursos.

El inversionista deberá consignar al Fondo, en la cuenta designada para tal fin en la Solicitud de Desembolso el valor total requerido en pesos colombianos (COP\$) a más tardar en la fecha límite que se describe en la Solicitud de Desembolso.

El horario de recepción de Aportes de los inversionistas será los días hábiles de 8:00 a.m. a 3:00 p.m. Los días de cierre bancario serán de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. En caso que se reciban recursos después del horario aquí establecido, se entenderá como efectuados el día hábil siguiente.

Cláusula 4.1.2.4 Solicitudes de desembolso incumplidas

En el caso que algún inversionista incumpla con los compromisos de una Solicitud de Desembolso, se le aplicarán las sanciones por incumplimiento de Solicitudes de Desembolso descritas en el presente Reglamento. El inversionista incumplido tendrá un plazo adicional de cinco (5) días hábiles, contados desde la fecha límite de pago de la Solicitud de Desembolso, para desembolsar los recursos correspondientes a la respectiva Solicitud de Desembolso (incluyendo el pago de las correspondientes sanciones y los intereses de mora descritos en el presente Reglamento).

Si el inversionista incumplido no atiende la Solicitud de Desembolso, la Sociedad Administradora remitirá a los inversionistas cumplidos, una Solicitud de Desembolso extraordinaria, para cubrir al quinto día hábil siguiente de la fecha de la comunicación extraordinaria, los recursos que no fueron aportados por el inversionista incumplido, a prorrata de los Compromisos de Desembolso de los

inversionistas cumplidos, que tendrá como fin el de cubrir los recursos necesarios para atender compromisos del Fondo.

En el evento en que, al quinto día hábil siguiente (a la fecha de remisión de las Solicitudes de Desembolso extraordinarias), los inversionistas cumplidos cubran los recursos que no fueron aportados por el inversionista incumplido, los Aportes entregados por los inversionistas cumplidos en virtud de las Solicitudes de Desembolso extraordinarias, se tendrán como Unidades de Participación para dichos inversionistas y el inversionista incumplido se le aplicarán las sanciones establecidas en la cláusula 4.1.2.5 del presente reglamento.

En el evento en que se presenten Solicitudes de Desembolso extraordinarias, las mismas se incluirán dentro del monto del Compromiso de Desembolso respectivo. Los aportes extraordinarios les serán aplicables las reglas del valor de unidad del día de la entrega efectiva de los mismos.

Todo lo anterior sin perjuicio de las acciones que podrá iniciar el Fondo a través de la Sociedad Administradora, encaminadas a obtener el pago de las sanciones e indemnizaciones que sean procedentes indicadas en la cláusula 4.1.2.5 del presente reglamento.

Si en desarrollo de lo previsto en este numeral, los inversionistas cumplidos no aceptaran suscribir Compromisos de Desembolso que permitan cubrir la totalidad de las Solicitudes de Desembolso incumplidas, el Gerente del fondo de inversión colectiva podrá ofrecer a terceros, que tengan las calidades previstas en este Reglamento, la posibilidad de que se vinculen al Fondo, asumiendo la posición contractual de los inversionistas Incumplidos, en una proporción equivalente al monto de los Compromisos de Desembolso incumplidos o el faltante.

Cláusula 4.1.2.5 Sanción por solicitudes de desembolso incumplidas

Sanción por Incumplimiento Subsanado

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha límite de pago de una Solicitud de Desembolso, el inversionista incumplido deberá desembolsar el valor descrito en la Solicitud de Desembolso incumplida, aplicándosele a dicho desembolso una tasa de mora equivalente a la tasa de mora máxima permitida por la ley, los cuales serán ingresos del Fondo.

Los intereses de mora contenidos en la presente Cláusula no generan nuevas Unidades de Participación para quien los cancele, por lo cual, en todos los casos, estos serán considerados ingresos para el Fondo.

Mientras el inversionista permanezca incumplido perderá el derecho a recibir y atender Solicitudes de Desembolso, salvo aquellas que se encuentren incumplidas, y siempre que el cumplimiento se efectuó dentro del término permitido por el presente Reglamento.

Sanción por Incumplimiento No Subsanado

Para dicho inversionista incumplido se hará efectiva la cláusula penal contenida en el Compromiso de Desembolso, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del monto total pendiente por desembolsar de conformidad con el Compromiso de Desembolso, sin que el pago de dicha cláusula penal conlleve la emisión al incumplido de Unidades de Participación adicionales por las sumas canceladas por concepto de cláusula penal.

Los dineros producto de dicha sanción ingresarán al FIC para cubrir costos, gastos y necesidades de capital para inversiones permitidas.

En cualquier caso, el inversionista Incumplido seguirá estando obligado a cumplir con las Solicitudes de Desembolso que realice el Gerente del Fondo con posterioridad al incumplimiento.

Las sumas que el inversionista Incumplido tuviere derecho a recibir u obtener por distribuciones y/o redenciones parciales y anticipadas de Unidades de Participación, se imputarán, previa autorización del inversionista, al valor de la Solicitud de Desembolso Incumplida.

Los inversionistas de la Fondo de Inversión Colectiva inmobiliaria con la suscripción del presente Reglamento y del Compromiso de Desembolso, manifiestan expresa e irrevocablemente que han leído, revisado, que entienden y aceptan el contenido del presente Reglamento, por lo cual desde ahora aceptan que en caso de incumplimiento, la Sociedad Administradora aplique las sanciones aquí descritas.

Cláusula 4.2. Número mínimo de inversionistas

El fondo de inversión colectiva deberá tener como mínimo dos (2) inversionistas.

Cláusula 4.3. Límites a la participación

Ningún inversionista podrá poseer directa o indirectamente más del 60% por ciento del patrimonio del fondo de inversión colectiva. Por la naturaleza del FIC los límites son controlados automáticamente desde el aporte inicial y si por alguna circunstancia hay requerimientos de aportes adicionales, el Gerente del fondo de inversión colectiva hará los llamados de capital de manera proporcional a los saldos vigentes, previendo el control automático de los límites.

Parágrafo. Lo previsto en esta cláusula no aplicará durante los primeros seis (6) meses de operación del fondo de inversión colectiva.

Cláusula 4.4. Representación de las participaciones

La naturaleza de los derechos de los inversionistas en el fondo de inversión colectiva EDIFICAR serán de participación. Para representar los derechos de los inversionistas se expedirán valores los cuales tendrán el carácter y prerrogativas propias de los títulos valores, a excepción de la acción cambiaria de regreso. Dichos valores estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y se entiende autorizada su oferta pública.

El valor representativo de la inversión contendrá la siguiente información:

- Indicación que se trata de un derecho de participación,
- Denominación del fondo de inversión colectiva y de la sociedad administradora,
- Identificación del inversionista,
- Monto del aporte,
- Valor de la unidad vigente,
- Número de unidades que representa la inversión,
- Plazo de la inversión y
- La advertencia de que trata el artículo 3.1.7.1.3. del decreto 2555 de 2010, "Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas

al fondo de inversión colectiva 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 de inversión colectiva 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”.

- Indicación de que la Inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores de los valores emitidos por el Fondo, en los términos del artículo 5.2.2.1.3 del Decreto 2555 de 2010 no implican certificación de la Superintendencia Financiera sobre la rentabilidad del fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera advierte al potencial inversionista que los fondos de inversión colectiva son productos de riesgo, por lo cual es necesario que para tomar su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión”

El total de la emisión es desmaterializada a través de un macro-título, por lo tanto el depósito central de valores realizará la anotación en cuenta y la sociedad administradora únicamente entregará al inversionista un certificado en el que se indique su participación en el fondo de inversión colectiva y por ende en su participación en el macro-título mencionado.

Parágrafo 1°. DECEVAL, quien será la encargada de llevar el libro de registro de inversionistas, por lo tanto emitirá los certificados de depósito para cada inversionista.

Parágrafo 2°. La negociación de los valores representativos de la inversión se podrá realizar en el mercado secundario, siempre que se genere un mercado para dichos valores y haya personas interesadas en su adquisición, de conformidad con las reglas de circulación y en todo caso deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Cláusula 4.1. Vinculación.

Cláusula 4.5. Redención de participaciones

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.

Cláusula 4.5.1. 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.

Cláusula 4.6. 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.

Capítulo V. Valoración del FIC y de las participaciones

Lo establecido en este capítulo será aplicable al Fondo de Inversión Colectiva dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo XI de la Circular Externa 100 de 1995.

Cláusula 5.1. Valor inicial de la unidad

El valor inicial de la unidad el día que empiece el FIC será de (Diez mil pesos) \$10.000.

A partir de ese mismo día, la contabilidad y el cálculo de la unidad se hará de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo.

Cláusula 5.2. Valoración de los activos descritos en la Cláusula 2.2

Las inversiones del Fondo se valorarán de la siguiente forma:

5.2.1 Inversiones en Inmuebles o proyectos inmobiliarios

5.2.1.1 Inversiones en Inmuebles

(i) Por el precio que determine el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el segmento correspondiente.

(ii) 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 efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. Una vez realizado, éste deberá actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

El mencionado valor o precio corresponderá al valor de mercado del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal

Los inmuebles deberán ser objeto de un avalúo comercial, actualizado cada doce (12) meses, por un miembro de la Lonja de Propiedad Raíz del circuito donde se encuentre ubicado el inmueble o el proyecto inmobiliario para lo cual deberá tener en cuenta los métodos valuatorios establecidos por la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas que la sustituyan, modifiquen o subroguen.

En todo caso, una vez practicado el avalúo periódico, el Fondo adoptará, de forma inmediata, el mismo como valor de mercado del inmueble.

En eventos extraordinarios, la Superintendencia Financiera de Colombia o el Comité de Inversiones podrán ordenar un nuevo avalúo en un periodo diferente al estipulado, cuando lo considere necesario.

Parágrafo: El monto desembolsado el día de la firma del contrato de promesa de compra-venta será registrado en el Activo del Fondo, como un anticipo y dicho registro se extenderá hasta que se firme la escritura pública de compraventa. En el caso de fondos de inversión colectivas, estas se registrarán en el Activo del Fondo, una vez se tenga la constancia de adhesión expedida por el administrador fiduciario donde conste que el fondo de inversión colectiva adquirió las participaciones y es su titular.

5.2.1.2 Inversiones en Proyectos Inmobiliarios

Las inversiones en proyectos inmobiliarios se valorarán cada seis (6) meses acorde con la periodicidad estipulada para la rendición de cuentas. La metodología a utilizar para la valoración de proyectos inmobiliarios corresponderá a la que determine el proveedor de precios designado como oficial por la sociedad administradora.

5.2.2 Valoración de las Inversiones en activos diferentes a inmuebles o proyectos inmobiliarios

Las inversiones en activos diferentes a inmuebles o proyectos inmobiliarios del Fondo, se valorarán de acuerdo con las disposiciones establecidas en los numerales 6.1 y 6.2 que para este tipo de activos se incluyen en el capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera, teniendo como base los precios determinados por el proveedor de precios de valoración o la entidad financiera que suministra el valor de la unidad en el caso de Inversiones en Fondo de Inversión Colectivas Abiertas.

5.2.3 Ingresos generados por las inversiones en inmuebles

De otra parte, los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por:

I. El cambio en el valor de mercado de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la unidad de valor real (UVR). Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.

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

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

IDAt = Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por el inmueble en el día t

Ai = Recursos percibidos por arriendo del inmueble, correspondientes al período i.

D = Número de días del mes correspondiente.

Cláusula 5.3. Valor de la unidad

El valor de la unidad del fondo de inversión colectiva vigente para el día y aplicable para las operaciones realizables en esta fecha, estará dado por el valor del pre-cierre del fondo de inversión colectiva dividido entre el número de unidades para el inicio del día. El valor del pre-cierre debe contener las utilidades o pérdidas obtenidas de manera tal, que se refleje en el valor de unidad el incremento o disminución de la misma. El valor de unidad así calculado es el que se utiliza para la asignación de unidades a los ingresos o salidas que se realizan en el día en el FIC.

Cláusula 5.4. Periodicidad de la valoración

El valor neto del Fondo y por consiguiente sus inversiones, se calculará de manera diaria y será expresado en pesos colombianos y en unidades.

Capítulo VI. Gastos

Cláusula 6.1. Gastos

Estarán a cargo del fondo de inversión colectiva:

Nit. 900.322.339-8

Calle 10 No. 4 - 40 Oficina 605 - Edif. Bolsa de Occidente

PBX. 485 68 68

www.gestionfiduciaria.com.co

Cali, Colombia

- 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.

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.

Cláusula 6.2. 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:

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

Capítulo VII. De la sociedad administradora

Cláusula 7.1. Funciones y Obligaciones

La sociedad administradora deberá cumplir, además de los deberes establecidos en la normatividad vigente, las siguientes obligaciones:

- a. Invertir los recursos del fondo de inversión colectiva de conformidad con la política de inversión señalada en el reglamento, para lo cual deberá implementar mecanismos adecuados de seguimiento y supervisión.
- b. Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los inversionistas o de los beneficiarios designados por ellos.
- c. Entregar en custodia los valores que integran el portafolio del fondo de inversión colectiva a una entidad legalmente autorizada para tal fin, de conformidad con lo establecido en el reglamento y en decreto 2555 de 2010, y garantizar la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia
- d. Identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos del fondo de inversión colectiva
- e. Cobrar oportunamente los intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento de los activos del fondo de inversión colectiva, y en general, ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando hubiere lugar a ello.
- f. Efectuar la valoración del portafolio del fondo de inversión colectiva y de sus participaciones, de conformidad con lo previsto en el decreto 2555 de 2010 y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia
- g. Llevar por separado la contabilidad del fondo de inversión colectiva de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia
- h. Establecer un adecuado manejo de la información relativa a los fondos de inversión colectiva para evitar conflictos de interés y uso indebido de información privilegiada, incluyendo la reserva o confidencialidad que sean necesarias.
- i. Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la administración de los fondos de inversión colectiva, para lo cual deberá contar con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo.
- j. Limitar el acceso a la información relacionada con el fondo de inversión colectiva, estableciendo controles, claves de seguridad y controles de auditoría.
- k. Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la entidad que participan en el funcionamiento o fuerza de ventas del fondo de inversión colectiva
- l. Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del fondo de inversión colectiva o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador, o cuando se den causales de liquidación del fondo de inversión colectiva. 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 de los hechos. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la sociedad administradora.
- m. Presentar a las asambleas de inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del fondo de inversión colectiva; en todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de la participación, del valor del fondo de inversión colectiva y de la participación de cada inversionista dentro de la misma
- n. Controlar que el personal vinculado a la sociedad administradora cumpla con sus obligaciones y deberes en la gestión del fondo de inversión colectiva, incluyendo las reglas de gobierno corporativo y conducta y demás reglas establecidas en los manuales de procedimiento
- o. Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que los fondos de inversión colectiva puedan ser utilizadas como

instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades delictivas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.

- p. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de la normatividad aplicable.
- q. Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los inversionistas de un mismo Fondo de Inversión Colectiva.
- r. Desarrollar y mantener sistemas adecuados de control interno y de medición, control y gestión de riesgos.
- s. Abstenerse de incurrir en abusos de mercado en el manejo del portafolio del fondo de inversión colectiva.
- t. Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las políticas que defina la junta directiva.
- u. Enviar la información relevante del fondo de inversión colectiva al Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE, por tener sus unidades de participación representadas en valores.
- v. Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del fondo de inversión colectiva.

Cláusula 7.2. 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 de inversión colectiva.
- 3. Solicitar la información que estime necesaria al inversionista.
- 4. Previa aprobación de la Superintendencia Financiera de Colombia, en los casos que se requiera, modificar el presente reglamento, de conformidad con las normas vigentes.
- 5. Terminar unilateralmente la relación jurídica existente con cualquier inversionista del fondo de inversión colectiva, si a su juicio aquel está utilizando el Fondo, o pretende hacerlo, para la realización de cualquier actividad ilícita.

Cláusula 7.3 Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago

La metodología de cálculo de la remuneración y la forma de pago se encuentra descrita en la Cláusula 6.2 del presente reglamento.

Cláusula 7.4. Situaciones de conflictos de interés

LA FIDUCIARIA deberá revelar y resolver los conflictos de interés que resulten de la celebración de operaciones donde concurran 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.

CAPÍTULO VIII. Del Custodio de Valores

La sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Edificar ha designado a CorpBanca Investment Trust Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria como el custodio de valores del FICI.

Cláusula 8.1. Funciones y Obligaciones

Además de los servicios obligatorios establecidos en el artículo 2.37.1.1.2 del Decreto Único 2555 de 2010, y de las obligaciones establecidas en el artículo 2.37.2.1.4 del mencionado decreto, las entidades autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia para ejercer la actividad de custodia de valores que hagan parte de los fondos de inversión colectiva deberán 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 de inversión colectiva custodiado, seguido por el nombre o identificación del fondo de inversión colectiva del cual hagan parte. Para el efecto, la respectiva sociedad administradora del fondo de inversión colectiva, deberá mantener actualizado un registro que contenga la información respecto de quienes son los inversionistas del respectivo fondo.
2. Verificar el cumplimiento de las normas establecidas en el reglamento del fondo de inversión colectiva y de los límites, restricciones y prohibiciones legales aplicables a las operaciones del fondo de inversión colectiva que versen sobre los valores custodiados. Así mismo, deberá cerciorarse que las instrucciones se ajustan a la política de inversión del fondo, al reglamento del fondo y a las demás normas aplicables a sus operaciones. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el Parágrafo del artículo 2.37.1.1.2 del Decreto Único 2555 de 2010.
3. Efectuar, en caso de ejercerse como actividad complementaria, la valoración de los valores del fondo de inversión colectiva custodiado y de sus participaciones, de conformidad con las normas generales y especiales aplicables y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, dependiendo de la naturaleza de los activos a valorar.
4. Abstenerse de llevar a cabo operaciones prohibidas en el manejo de los fondos de inversión colectiva a los cuales les presta el servicio de custodia de valores 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 Único 2555 de 2010.
5. Informar inmediatamente y por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia, al organismo de autorregulación del mercado de valores y a la Junta Directiva de la respectiva sociedad administradora del fondo de inversión colectiva, la ocurrencia de cualquier evento que impida la normal y correcta ejecución de la labor de custodia, que implique el incumplimiento del reglamento o de otras normas aplicables al fondo de inversión colectiva.
6. Impartir las órdenes necesarias para realizar los movimientos de las cuentas bancarias en las cuales se depositen dineros de los fondos de inversión colectiva custodiados, 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 incurren los fondos de inversión colectiva respecto de los cuales se realiza la actividad de custodia, relacionados con las operaciones sobre los valores objeto de custodia, corresponden con los señalados en el respectivo reglamento.
8. Llevar por separado la contabilidad del fondo de inversión colectiva custodiado, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, velando porque dicha contabilidad refleje en forma fidedigna su situación financiera, en los casos en los

que la sociedad administradora del fondo de inversión colectiva custodiado delegue dicha actividad en el custodio.

9. Reportar diariamente a las sociedades administradoras de fondos de inversión colectiva custodiados 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.

Parágrafo 1. En el caso en que la actividad de custodia de valores se realice con entidades administradoras de fondos de inversión colectiva vinculadas al custodio, sin perjuicio de lo dispuesto en normas de naturaleza especial, tanto el custodio como la sociedad administradora del fondo de inversión colectiva deberán establecer y aplicar consistentemente principios, políticas y procedimientos para la detección, prevención y manejo de conflictos de interés en la realización de dicha actividad.

Parágrafo 2. La Superintendencia Financiera de Colombia podrá impartir instrucciones generales sobre el reporte de información y el cumplimiento de las obligaciones mencionadas en la presente cláusula.

Cláusula 8.2. Facultades y Derechos

Además de las consagradas en el presente reglamento y en las normas vigentes, son facultades del Custodio de Valores:

1. Solicitar la información que estime necesaria a la sociedad administradora del FIC;
2. Exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la sociedad administradora del FIC.
3. Objetar los actos o decisiones que llegaren a ser nulos o anulables ya sea por virtud de la ley o del presente contrato

Cláusula 8.3. Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago

El Custodio de Valores percibirá como único beneficio por la gestión en el fondo de inversión colectiva EDIFICAR, un costo fijo por cada operación: cada venta, compra de valores o cobro de derechos patrimoniales calculado diariamente y pagaderos mensualmente. Se ha definido un cobro mínimo mensual, en caso que la tarifa correspondiente a las operaciones mensuales sea menor a dicho valor mínimo.

Remuneración Custodio = Máximo (Monto Mínimo Mensual ; Costo Operación x No, Operaciones)

Capítulo IX. Distribución

Cláusula 9.1. Medios de distribución del FIC

La actividad de distribución de fondos de inversión colectiva comprende la promoción de fondos de inversión colectiva con miras a la vinculación de inversionistas a dichos fondos. Para el Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario EDIFICAR su distribución se realizará directamente a través de la

fuerza de ventas comercial de la sociedad administradora.

Cláusula 9.2. Deber de asesoría especial

Se entiende por deber de asesoría especial las recomendaciones individualizadas realizadas al cliente inversionista, con el fin de que éste tome decisiones informadas, conscientes y estudiadas, orientadas a vincularse con uno o más fondos de inversión colectiva, con base en sus necesidades de inversión y en el perfil de riesgo particular que se le haya asignado.

Al momento de vincular al cliente inversionista al FIC se deberá actuar de conformidad con el perfil de riesgo de aquel, en concordancia con la información suministrada por él. Si la fuerza de ventas de la sociedad administradora encuentra que el riesgo asociado al fondo de inversión colectiva ofrecido o demandado no es idóneo frente al perfil de riesgo del cliente inversionista, deberá advertirle tal situación al cliente inversionista expresamente y en forma previa a la toma de decisión de inversión acerca de esta situación. En caso de que el cliente inversionista, luego de recibir la información y la asesoría especial sobre la inversión que pretenda realizar, decida invertir en el FIC que no concuerda con su perfil de riesgo, la fuerza de ventas deberá obtener su consentimiento previo, libre, informado y escrito para ejecutar la inversión.

Las recomendaciones individualizadas deberán hacerse de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.4.1.3 del Decreto Único 2555 de 2010.

Capítulo X. De los inversionistas

Cláusula 10.1. 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 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.
3. Suscribir el compromiso de inversión al que se refiere la cláusula 4.1.1. del presente reglamento
4. Efectuar el pago de los aportes, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 4.1. del presente reglamento.
5. Informar a la sociedad administradora la cuenta bancaria que será utilizada para redimir los derechos en desarrollo del proceso de liquidación.
6. Las demás establecidas por las normas vigentes.

Cláusula 10.2. Facultades y Derechos

Además de los expresamente pactados en el presente reglamento y de aquellos asignados por normas especiales, los inversionistas o los beneficiarios designados por ellos, tendrán los siguientes derechos:

1. Participar en los resultados económicos generados del giro ordinario de las operaciones del fondo de inversión colectiva;
2. Examinar los documentos relacionados con el fondo de inversión colectiva, a excepción de aquellos que se refieran a los demás inversionistas los cuales nunca podrán ser consultados por inversionistas diferentes del propio interesado. Para este fin, el inversionista deberá informar a

la sociedad administradora sobre su intención de consultar los documentos por lo menos con 15 días hábiles de anticipación. Una vez recibida la solicitud por el administrador le designará un día y una hora en la cual podrá acceder a la información. La inspección podrá realizarse cuando menos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación de cada semestre calendario;

3. Negociar los valores representativos de la inversión en el mercado secundario, de conformidad con las reglas señaladas en el presente reglamento;
4. Solicitar la redención total o parcial de las participaciones que les correspondan en el fondo de inversión colectiva, en los términos y condiciones señaladas en el presente reglamento para la redención parcial y anticipada de unidades y la distribución del mayor valor de la participación;
5. Ejercer los derechos políticos derivados de su participación, a través de la asamblea de inversionistas;
6. Convocar la asamblea de inversionistas de conformidad con lo establecido en la cláusula 10.3.1 del presente reglamento

Cláusula 10.3. Asamblea de inversionistas

La asamblea del fondo de inversión colectiva EDIFICAR la constituyen los inversionistas del FIC, 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.

En el evento en que se convoque a una asamblea de inversionistas, la participación se determinará con el valor de unidad del fondo y se aplicará la regla de que cada unidad otorga un voto.

Cláusula 10.3.1. Convocatoria

La convocatoria será realizada en todos los casos por la sociedad administradora por decisión de ella, o previa solicitud del revisor fiscal, del auditor externo del fondo de inversión colectiva, suscriptores que representen no menos del 25% de las participaciones o por la Superintendencia Financiera. 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 15 días comunes, mediante un diario de amplia circulación nacional (El Espectador) y en el sitio web de la sociedad administradora.

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. La asamblea podrá deliberar con la presencia de un número plural de suscriptores que representen el 51% de las participaciones del Fondo.

Las decisiones de la asamblea se tomarán mediante el voto favorable de la mitad más una de las unidades presentes o representadas en la respectiva reunión. Cada unidad de inversión otorga un voto, con excepción de la participación que tenga la sociedad administradora en el fondo de inversión colectiva.

Si convocada una asamblea, ésta no se realizare por falta de quórum previsto para el efecto, se citará a una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de inversionistas asistentes o representados cualquiera sea la cantidad de participaciones. La nueva reunión deberá efectuarse no antes de los diez días ni después de los treinta, contados desde la fecha fijada para la primera reunión.

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 suscriptores deben contener la información necesaria, a fin de que éstos dispongan de elementos de juicio suficientes y adecuados para tomar la respectiva decisión.

Cláusula 10.3.2. Funciones

Son funciones de la asamblea de inversionistas las siguientes:

1. Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el fondo de inversión colectiva;
2. Disponer que la administración del fondo de inversión colectiva se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto;
3. Decretar la liquidación del mismo y, cuando sea del caso, designar el liquidador.
4. Aprobar o improbar el proyecto de fusión del fondo de inversión colectiva.
5. Las demás expresamente asignadas por el Decreto Único 2555 de 2010.

Cláusula 10.3.3. Consulta universal

La sociedad administradora podrá realizar una consulta universal para el fondo de inversión colectiva si las decisiones a adoptar implican el voto de la totalidad de los inversionistas del vehículo de inversión.

1. La decisión de adelantar la consulta será informada a la Superintendencia Financiera de Colombia, quien podrá presentar observaciones a la misma.
2. Esta consulta será una alternativa a la realización de asambleas de inversionistas, caso en el cual enviará a los adherentes por medio de una comunicación personal dirigida a la última dirección registrada en la sociedad, 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, lo cual deberá realizarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción de la consulta. Para este fin, la sociedad administradora pondrá a disposición de los inversionistas a través de su sitio web www.gestionfiduciaria.com.co la información veraz, imparcial y completa, que permita la toma de decisiones informadas.
3. Los inversionistas podrán solicitar a la sociedad administradora, en un plazo que no exceda de quince (15) días comunes, toda la información que consideren conveniente en relación con el fondo de inversión colectiva.
4. Para que la consulta sea válida se requiere que por lo menos el setenta por ciento (70%) de las participaciones del fondo de inversión colectiva, responda a la consulta, para lo cual los adherentes deberán remitir por correo o entregar directamente en la oficina de domicilio señalada en la cláusula 1.4 (Sede) del presente reglamento, la consulta que les fue remitida, indicando el sentido de su decisión.
5. Las decisiones se tomarán de acuerdo con las mayorías establecidas en el artículo 3.1.9.3.3 del DU.
6. Para el conteo de votos la sociedad administradora documentará el número de comunicaciones recibidas, así como los votos a favor y en contra de la consulta.
7. La sociedad administradora informará a la Superintendencia Financiera de Colombia los resultados de la consulta, allegando para tal fin un escrito detallado de la misma y las decisiones adoptadas, el cual será suscrito por el Gerente del fondo de inversión colectiva y

el revisor fiscal.

8. La decisión adoptada por el mecanismo de la consulta, será informada a los inversionistas a través de la página Web de la sociedad administradora.

Capítulo XI. Mecanismos de revelación de información

La sociedad administradora del fondo de inversión colectiva inmobiliaria EDIFICAR 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 de inversión colectiva.

Cláusula 11.1. Reglamento

Los fondos de inversión colectiva deben contar con un reglamento escrito en idioma castellano y con un lenguaje claro y de fácil entendimiento, sin cláusulas abusivas, ambiguas, confusas o ininteligibles, el cual es puesto a disposición de los inversionistas en este documento.

Cláusula 11.2. Prospecto de inversión

Para la comercialización del fondo de inversión colectiva inmobiliaria EDIFICAR, la sociedad administradora ha elaborado un prospecto que guarda concordancia con la información del presente reglamento, el cual será dado a conocer previamente a la vinculación de los inversionistas.

La sociedad administradora dejará constancia de que el inversionista ha recibido la copia escrita de este y sobre la aceptación y entendimiento de la información allí consignada, mediante confirmación escrita o en la constancia de recepción de recursos y con el acuse de recibo cuando sea enviado por correo electrónico.

No obstante lo anterior, la sociedad administradora, a solicitud del inversionista entregará el reglamento del fondo de inversión colectiva en las oficinas, por correo electrónico o por envío físico a la dirección registrada en el formulario de vinculación.

En el sitio web www.gestionfiduciaria.com.co y en la oficina de domicilio, se podrá consultar, de manera actualizada, la versión de este reglamento, del prospecto y de la ficha técnica del fondo de inversión colectiva.

Cláusula 11.3. Extracto de cuenta

La sociedad administradora pondrá a disposición de los inversionistas un extracto de cuenta con periodicidad mensual en donde se informe el movimiento de la cuenta de cada uno de los inversionistas en el fondo de inversión colectiva, y contendrá la siguiente información:

1. Identificación del inversionista;
2. Nro. de Inversión;
3. Saldo inicial y final del período revelado;
4. El valor y la fecha de recepción de las inversiones iniciales o adicionales;
5. Los aportes o inversiones y/o retiros realizados en el fondo de inversión colectiva, durante el período correspondiente, expresados en pesos y en unidades;
6. Los rendimientos abonados durante el período;
7. La rentabilidad neta del Fondo;

8. Remuneración percibida por la administradora, de conformidad con lo definido en el reglamento; y
9. Los extractos deben remitirse por correo físico o por medio electrónico a las direcciones que el inversionista ha indicado expresamente en formulario de vinculación.

Este extracto será en pesos y unidades de acuerdo con lo previsto en el numeral 4.4 del Capítulo Segundo, Título VIII de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 007 de 1996), expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y deberá ser remitido dentro de los 10 primeros días siguientes al último día de cada mes, por medio electrónico o impreso a la dirección registrada por éstos para la recepción de correspondencia física o electrónica, o puesto a disposición según las instrucciones expresas entregadas por cada inversionista.

Cláusula 11.4. Rendición de cuentas

La sociedad administradora rendirá un informe detallado y pormenorizado de la gestión realizada con los recursos captados por el fondo de inversión colectiva, el cual contendrá la siguiente información:

1. Información del desempeño del fondo de inversión colectiva;
2. Composición del portafolio de inversiones;
3. Estados Financieros, con análisis vertical y horizontal;
4. Resumen de Gastos incurridos en el período;
5. Análisis económico de las principales variables económicas

Este informe deberá presentarse cada 6 meses, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre, y remitirse a cada adherente por medio de correo electrónico y físico en el envío del extracto, dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte.

Cláusula 11.5. Ficha técnica

La sociedad administradora, publicará en el sitio web www.gestionfiduciaria.com.co la ficha técnica del fondo de inversión colectiva de conformidad con las normas vigentes, con una periodicidad mensual y dentro de los primeros cinco días hábiles siguientes al corte del mes anterior.

Cláusula 11.6. Sitio web de la sociedad administradora

1. La sociedad administradora cuenta con el sitio web www.gestionfiduciaria.com.co, en el que se podrá consultar de manera permanente y actualizada la información a disposición de los inversionistas de conformidad con lo previsto en el numeral 4.2 del Capítulo Segundo, Título VIII de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 007 de 1996), expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

1. Reglamento, prospecto y ficha técnica del fondo de inversión colectiva, debidamente actualizados;
2. Rentabilidad Neta;
3. Información relacionada con los órganos de administración y control con los que cuenta la sociedad administradora;
4. Oficinas de atención al público, contratos de uso de red de oficinas y corresponsalía local suscritos;
5. Entidad aseguradora, amparos y la vigencia de la póliza de que trata la cláusula 1.7 (Cobertura) del presente reglamento;

6. Informe de gestión y Estados Financieros; y
7. Novedades del Fondo de Inversión Colectiva.

Capítulo XII. Liquidación

Cláusula 12.1. Causales

Son causales de liquidación del fondo de inversión colectiva:

1. El vencimiento del término de duración estipulado para el fondo de inversión colectiva;
2. La decisión de la asamblea de inversionistas de liquidar el fondo de inversión colectiva;
3. La decisión motivada técnica y económicamente de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de liquidar el fondo de inversión colectiva;
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 de inversión colectiva esté por debajo del monto mínimo señalado en la cláusula 1.8 (Monto mínimo de participaciones) del presente reglamento.
6. La toma de posesión de la sociedad administradora, la orden de desmonte de operaciones o de liquidación del fondo de inversión colectiva por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia;
7. No contar con mínimo dos inversionistas después de pasados los seis primeros meses de operación; y
8. Las demás establecidas en las normas vigentes.

Parágrafo. Cuando se presente alguna de las causales de liquidación previstas anteriormente, la sociedad administradora deberá comunicarla a más tardar al día hábil siguiente a la ocurrencia, a los inversionistas, a través de la página web www.gestionfiduciaria.com.co, en un diario de amplia circulación nacional, mediante comunicación escrita a los inversionistas o los beneficiarios designados por éstos y a la Superintendencia Financiera de Colombia por medio escrito.

Cláusula 12.2. Procedimiento

La liquidación del Fondo de Inversión colectiva se ajustará al siguiente procedimiento:

1. A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de liquidación y mientras esta subsista, el Fondo de Inversión Colectiva no podrá constituir nuevas participaciones ni atender redenciones;
2. Cuando la causal de liquidación sea distinta de las consagradas en los numerales 1 y 2 de la cláusula 11.1 del presente reglamento, 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. Para el efecto del ejercicio de los derechos políticos de los inversionistas se tomará como referente el valor de la unidad del Fondo de Inversión Colectiva.
3. Si convocada una asamblea, ésta no se realizare por falta del quórum previsto para el efecto, se citará a una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de inversionistas asistentes o representados cualquiera sea la cantidad de participaciones. La nueva reunión deberá efectuarse entre los tres (3) y seis (6) días comunes siguientes a la fecha de la asamblea fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum.
4. En el evento de que la liquidación haya ocurrido con base en las causales previstas en los numerales 3º, y 4º de la cláusula 11.1. del presente reglamento, la asamblea de inversionistas

podrá decidir si entrega la administración del fondo de inversión colectiva 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 caso, la asamblea deberá establecer las fechas y condiciones en las que se realizará el traspaso del Fondo de Inversión Colectiva 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 liquidador especial, se entenderá que la Sociedad Administradora adelantará la liquidación.
6. El liquidador deberá obrar con el mismo grado de diligencia, habilidad y cuidado razonables que los exigidos en el Decreto Único 2555 de 2010 para las sociedades administradoras de fondos de inversión colectiva.
7. El liquidador procederá inmediatamente a determinar la participación porcentual de los inversionistas y a realizar todas las inversiones que constituyan el portafolio del fondo de inversión colectiva, en un plazo de máximo 6 meses.
8. Vencido el término para liquidar las inversiones, si existieren activos cuya realización no hubiere sido posible, serán entregados a los inversionistas, en proporción a sus participaciones;
9. Una vez liquidadas todas las inversiones se procederá de inmediato a cancelar a los inversionistas las participaciones, en un término que no podrá exceder de quince (15) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo previsto en el numeral séptimo de la presente cláusula.
10. No obstante lo anterior, se podrán efectuar pagos parciales a todos los inversionistas, a prorrata de sus alcúotas, con los dineros que se obtengan en el proceso liquidatorio y que excedan el doble del pasivo externo del fondo de inversión colectiva, si lo hubiere, con corte al momento de hacerse la distribución;
11. Si vencido el período máximo de pago de las participaciones, existieren sumas pendientes de retiro, se seguirá el siguiente procedimiento:
 - a) La sociedad administradora abonará los recursos correspondientes a los inversionistas a las cuentas bancarias informadas;
 - 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) En imposibilidad de realizar el pago de conformidad con alguno de los literales anterior, se dará aplicación al artículo 249 del Código de Comercio.
12. La Sociedad Administradora y el revisor fiscal de ésta deberán certificar que concluyó el proceso de liquidación y que los recursos fueron reintegrado adecuadamente a los inversionistas.

Capítulo XIII. Fusión y Cesión del fondo de inversión colectiva

Cláusula 13.1. Procedimiento para Fusión

El fondo de inversión colectiva inmobiliaria EDIFICAR podrá fusionarse con otro u otros fondos de inversión colectivas para lo cual se deberá atender el siguiente procedimiento:

1. La sociedad administradora elaborará del proyecto de fusión el cual deberá contener 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. El proyecto de fusión deberá contar con la aprobación de las Juntas Directivas de cada una de las sociedades administradoras involucradas en la fusión.
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. La sociedad administradora convocará a los inversionistas a asamblea mediante 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.
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 cuarto de la cláusula 12.2. (Derecho de Retiro). En este 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, la sociedad administradora del nuevo Fondo de Inversión Colectiva o de la absorbente informará a la Superintendencia Financiera de Colombia de dicho compromiso, mediante comunicación escrita a la cual se deberá anexar el proyecto de fusión aprobado y las actas resultantes de las asambleas y reuniones de juntas directivas.

Cláusula 13.2. Procedimiento para cesión del fondo de inversión colectiva inmobiliaria EDIFICAR.

La Sociedad Administradora podrá ceder la administración del fondo de inversión colectiva a otra sociedad administradora legalmente autorizada para administrar este tipo de vehículos de inversión, sin perjuicio de la naturaleza jurídica de las mismas, por decisión de su Junta Directiva, para lo cual deberá aplicar el siguiente procedimiento:

1. La cesión deberá ser autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. El cesionario debe allegar con la solicitud de autorización la certificación expedida por el representante legal acerca de que la sociedad cumple con los requisitos establecidos en el Decreto 2555 de 2010 y el perfil requerido para las personas que integrarán el comité de inversiones, así como el perfil del Gerente del fondo de inversión colectiva.
3. Autorizada la cesión por la Superintendencia Financiera, deberá informarse a los inversionistas participantes, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo de la cláusula 12.1 (Modificación al reglamento).
4. Los inversionistas participantes deberán expresar su rechazo o aceptación dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de publicación del aviso de cesión. De no recibirse respuesta dentro del término fijado se entenderá aceptada la cesión. Los inversionistas que manifiesten su desacuerdo con la cesión podrán solicitar la redención de su participación, sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo.

Capítulo XIV. Modificaciones al reglamento

Cláusula 14.1. Modificación

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

Cuando dichas reformas impliquen modificaciones o afectación de los derechos económicos de los inversionistas, deberán ser previamente aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia y deberán ser informadas a los inversionistas o los beneficiarios designados por éstos mediante la publicación en un diario de amplia circulación nacional (EL ESPECTADOR), así como 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 en caso que estén en desacuerdo con las modificaciones.

Cláusula 14.2. Derecho de Retiro

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. Este derecho podrá ejercerse en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha del recibo efectivo de la comunicación que se debe dirigir al inversionista.

Los cambios que impliquen modificaciones a los derechos económicos de los inversionistas, sólo serán oponibles a dichos inversionistas una vez se cumpla el término de un (1) mes a que hace referencia la presente cláusula.

Este material es para información de los inversionistas y no está concebido como una oferta o una solicitud para vender o comprar activos. La información contenida es sólo una guía general y no debe ser usada como base para la toma de decisiones de inversión. En relación con el fondo de inversión colectiva existe un prospecto de inversión y un reglamento, donde se contiene una información relevante para su consulta y podrá ser examinada en www.gestionfiduciaria.com.co. Las obligaciones asumidas por Gestión fiduciaria S.A. administradora del FIC Edificar relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los suscriptores al FIC no son un depósito, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparadas por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno de dicha naturaleza. La inversión en el FIC está sujeta a los riesgos derivados de los activos que componen el portafolio del respectivo FIC. Los datos suministrados reflejan el comportamiento histórico del FIC, pero no implica que su comportamiento en el futuro sea igual o semejante