SOCIEDAD ADMINISTRADORA



GESTOR PROFESIONAL

KENTAUROS SAS

FONDO DE CAPITAL PRIVADO

IGNEOUS REGLAMENTO

"La inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores de los valores emitidos por el Fondo de Capital Privado Igneous según se establece en este reglamento en los términos de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 no implica certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el fondo de capital privado es un producto 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."

Fiduoccidente
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

TABLA DE CONTENIDO

ARTÍCULO I
DEFINICIONES ARTÍCULO
II
ASPECTOS GENERALES DEL FONDO Y ESTRUCTURA

SECCIÓN 2.01	Denominación.	12
SECCIÓN 2.02	Duración del Fondo.	12
SECCIÓN 2.03	Sede del Fondo.	13
SECCIÓN 2.04	Naturaleza	13
SECCIÓN 2.05	Duración de la Inversión y Procedimiento para restitución de Aportes por vencimiento del Término de Duración.	14
SECCIÓN 2.06	Segregación Patrimonial	14
SECCIÓN 2.07	Cobertura de Riesgos	14
SECCIÓN 2.08	Mecanismos de Información.	14
SECCIÓN 2.09	Monto Máximo de Recursos Administrados	15
SECCIÓN 2.10	Monto Mínimo de Compromisos de Inversión y de Participaciones	15
SECCIÓN 2.11	Período de Recepción de los Aportes	15
SECCIÓN 2.12	Obligación adicional durante el periodo de inscripción	15

ARTÍCULO III
POLÍTICA DE INVERSIÓN

SECCIÓN 3.01	Objetivos de Inversión.	15
SECCIÓN 3.02	Activos aceptables para invertir	16
SECCIÓN 3.03	Límites de Inversión.	17
SECCIÓN 3.04	Prohibiciones de inversión	17
SECCIÓN 3.05	Mecanismo de Inversión.	18
SECCIÓN 3.06	Inversiones Temporales e Inversiones de Portafolio[1]	21
SECCIÓN 3.07	Política de Desinversión.	22
SECCIÓN 3.08	Riesgos de Inversión.	23

ARTÍCULO IV ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y ASESORÍA DEL FONDO Y CONFLICTOS DE
INTERÉS

[1] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

SECCIÓN 4.02 Órgano de Asesoría. Comité de Inversiones 35
SECCIÓN 4.03 Revisor Fiscal 38
SECCIÓN 4.04 Conflictos de Interés 38

ARTÍCULO V
VINCULACIÓN, APORTES Y REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES

SECCIÓN 5.01 Condiciones para la vinculación. 41
SECCIÓN 5.02 Aportes 46
SECCIÓN 5.03 Recepción de Aportes 46
SECCIÓN 5.04 Compromiso de inversión del Gestor Profesional. 47
SECCIÓN 5.05 Solicitudes de Aporte. 47
SECCIÓN 5.06 Emisión de valores 48
SECCIÓN 5.07 Medidas y sanciones por incumplimiento de Solicitudes de Aporte. 49
SECCIÓN 5.08 Vinculación al Fondo después de la Fecha Cierre Inicial y Mecanismo de Homogenización. 52
SECCIÓN 5.09 Redenciones Parciales y Anticipadas 54
SECCIÓN 5.10 Rendimiento Preferencial y Devolución de Capital Invertido. 54
SECCIÓN 5.11 Distribución de recursos distribuibles a los Inversionistas 55
SECCIÓN 5.12 Negociación de los Valores de Participación y Derecho de Preferencia. 56

ARTÍCULO VI
UNIDADES DE PARTICIPACIÓN Y VALORACIÓN

SECCIÓN 6.01 Valor Inicial de las Unidades de Participación. 57
SECCIÓN 6.02 Valoración de las Inversiones 58
SECCIÓN 6.03 Valor del Fondo y su expresión en Unidades de Participación. 58
SECCIÓN 6.04 Pre-cierre del Fondo del día t. 58
SECCIÓN 6.05 Valor de las Unidades de Participación. 58

ARTÍCULO VII
GASTOS DEL FONDO

ARTÍCULO VIII
DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

SECCIÓN 8.01 Sociedad Administradora. 62

SECCIÓN 8.02 Responsabilidad de la Sociedad Administradora. 62
SECCIÓN 8.03 Facultades de la Sociedad Administradora 62
SECCIÓN 8.04 Obligaciones de la Sociedad Administradora. 63
SECCIÓN 8.05 Prohibiciones respecto de la Sociedad Administradora: 67
SECCIÓN 8.06 Remuneración de la Sociedad Administradora. 67
SECCIÓN 8.07 Obligaciones de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora 68

ARTÍCULO IX
GESTOR PROFESIONAL

SECCIÓN 9.01 Designación del Gestor Profesional. 69
SECCIÓN 9.02 Alcance de las obligaciones y responsabilidad. 73
SECCIÓN 9.03 Obligaciones del Gestor Profesional respecto de Fondos Sucesores 73
SECCIÓN 9.04 Conducta de Remoción del Gestor Profesional. 73
SECCIÓN 9.05 Remuneración del Gestor Profesional 74
SECCIÓN 9.06 Personas Clave del Gestor Profesional 74
SECCIÓN 9.07 Remoción del Gestor Profesional. 75
SECCIÓN 9.08 Prohibiciones respecto del Gestor Profesional: 78

ARTÍCULO X
CUSTODIO DE VALORES

ARTÍCULO XI
DE LOS INVERSIONISTAS

SECCIÓN 11.01 Cuentas individuales 79
SECCIÓN 11.02 Derechos de los Inversionistas 79
SECCIÓN 11.03 Obligaciones de los Inversionistas 80
SECCIÓN 11.04 Asamblea de Inversionistas del Fondo 81
SECCIÓN 11.05 Reglas de funcionamiento 82
SECCIÓN 11.06 Consulta Universal de Asamblea de Inversionistas 84

ARTÍCULO XII
MECANISMO DE REVELACIÓN Y PUBLICACIÓN DE INFORMACIÓN

SECCIÓN 12.01 Revelación de Información 85

SECCIÓN 12.02 Informe de rendición de cuentas 85

ARTÍCULO XIII
TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FONDO

SECCIÓN 13.01 Terminación del Fondo o Compartimento. 86
SECCIÓN 13.02 Procedimiento de liquidación. 87

ARTÍCULO XIV
MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO XV
OTRAS DISPOSICIONES

SECCIÓN 15.01 Advertencia legal. 90
SECCIÓN 15.02 Indemnidad. 91
SECCIÓN 15.03 Arreglo Directo y Cláusula compromisoria 92
SECCIÓN 15.04 Fusión del Fondo. 93
SECCIÓN 15.05 Cesión del Fondo. 94
SECCIÓN 15.06 Varios 94

Fiduoccidente
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1	-	Formato de Compromisos de Inversión
Anexo 2	-	Declaración de los Inversionistas
Anexo 3	-	Formato de documentos de adhesión al Fondo
Anexo 4	-	Criterios de selección del Gestor Profesional
Anexo 5	-	Formato de Solicitud de Desembolso
Anexo 6	-	Contrato de Prestación de Servicios

Fiduoccidente
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

ARTÍCULO I
DEFINICIONES

Para los fines de este Reglamento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula inicial que aquí se usan tendrán el significado asignado a dichos términos en este ARTÍCULO I. Los títulos de los ARTÍCULOS y SECCIONES se incluyen con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del presente Reglamento y no se consideran como parte del mismo. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este Reglamento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de este Reglamento, se establecen las siguientes definiciones, las cuales podrán ser usadas tanto en singular como en plural, salvo que se indique lo contrario:

(a) "Activos de Naturaleza Inmobiliaria": Son todos aquellos activos relacionados con bienes inmuebles, de conformidad con lo establecido en los considerandos del Decreto 1403 de 2015, es decir, aquellos activos relacionados en el artículo 3.5.1.1.2. del Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que lo adicione, modifique o derogue, y que se encuentran individualizados en la Sección 3.02 de este Reglamento, Activos Aceptables para Invertir.

(b) "Adenda": Documento en el que se establecen los términos y condiciones individuales que serán aplicables a cada Compartimento del Fondo.

(c) "Aportes": Son todos aquellos recursos en efectivo, en Pesos, o en especie, que sean transferidos por los Inversionistas al Fondo, como consecuencia de una Solicitud de Aporte. Cada Aporte dará derecho al Inversionista a suscribir Valores de Participación representados en Unidades de Participación en los términos previstos en el presente Reglamento.

(d) "Asamblea de Inversionistas": Es el órgano compuesto por todos los Inversionistas del Fondo, reunidos con el quórum y bajo las condiciones establecidas en la SECCIÓN 11.04 de este Reglamento.

(e) "BVC": Bolsa de Valores de Colombia. Es una bolsa multi-producto y multi-mercado que administra los sistemas de negociación y registro de los mercados de acciones, renta fija, derivados, divisas, OTC y servicios de emisores en Colombia.

(f) "Comité de Inversiones": Tiene el significado que se le asigna en la SECCIÓN 4.02 de este Reglamento.

(g) "Comité de Vigilancia": Tiene el significado que se le asigna en la SECCIÓN 4.01 de este Reglamento.

(h) "Compartimentos": El Fondo estará conformado por uno o más Compartimentos con portafolios de inversiones independientes pero bajo el mismo objetivo general del Fondo, según las condiciones establecidas en el presente Reglamento y en lo particular, en la Adenda correspondiente. Cada Compartimento recibirá una denominación específica que lo diferencie y contará con un valor de unidad propio. La decisión de abrir nuevos Compartimentos corresponde al Gestor Profesional, previa aprobación de la Sociedad Administradora.

(i) "Compromisos de Inversión": Es el compromiso de los Inversionistas a suscribir participaciones en uno o varios de los Compartimentos del Fondo a través de una promesa en la cual se obligan incondicionalmente a pagar una determinada suma de dinero o a realizar un aporte en especie, en las condiciones establecidas en el reglamento, de acuerdo con las necesidades del respectivo Compartimento del Fondo y con la finalidad de ser invertida en el respectivo portafolio del Compartimento del Fondo, como constará en el formato que obra como Anexo 1 de este Reglamento, debidamente suscrito. Dicho valor podrá ser aumentado según lo previsto para los Inversionistas Acrecidos.

(j) "Conducta de Remoción": Tiene el significado que se le asigna en la SECCIÓN 9.04 de este Reglamento.

(k) "Conducta Inhabilitante": Tiene el significado que se le asigna en la SECCIÓN 15.02(b) de este Reglamento.

(l) "Conflictos de Interés": Tiene el significado que se le asigna en la SECCIÓN 4.04 de este Reglamento.

(m) "Contratos de Inversión": Son los contratos que podrá celebrar la Sociedad Administradora como vocera del Fondo, previa instrucción del Gestor Profesional o directamente el Gestor Profesional de conformidad con las facultades otorgadas en el presente reglamento, previa información a la Sociedad Administradora. Los Contratos de Inversión serán un instrumento para realizar las Inversiones del Fondo. Dichos contratos podrán ser de diversas naturalezas, de acuerdo con lo estipulado en la Ley, incluyendo, pero no limitados a, contratos de compraventa, promesa de compraventa, opción, colaboración empresarial, anticresis, usufructo, *joint venture*, prestación de servicios, contratos societarios, consorcios, uniones temporales, alianzas estratégicas, adhesión, vinculación a contratos fiduciarios, contratos de prestación de servicios, acuerdos de coinversión, comisión y/o administración de portafolios de terceros.[2] Sin perjuicio de lo anterior, en los Contratos de Inversión también se podrá pactar, a juicio del Gestor Profesional según éste lo considere necesario para proteger los intereses del Fondo: (i) la participación del Gestor Profesional, o de una persona designada por éste, en los órganos colegiados de determinada Empresa como representante del Fondo; y (ii) cualquier otra disposición que le otorgue derechos al Fondo (tales como, derechos de veto, de obtención de información, opciones de compra, opciones de venta y cualquier otro instrumento que a juicio del Gestor Profesional sea necesario para instrumentar la salida del Fondo de determinada Empresa o de cualesquiera Inversiones).

[2] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

(n) "Costo de Homogenización": Tiene el significado que se le asigna en la SECCIÓN 5.08 de este Reglamento.

(o) "Cuenta de Recaudo": Es la cuenta del Fondo en la cual se depositarán los Aportes y los recursos que ingresen por conceptos tales como, pero sin limitarse a, efectivo recibido por el Fondo por la enajenación o cualquier otra disposición del dominio de alguno de sus activos, intereses u otros ingresos de una Inversión y utilidades, pagos, contraprestaciones o ganancias recibidas de las Inversiones.

(p)

(q) "Custodio de Valores": Tiene el significado que se establece en el ARTÍCULO X de este Reglamento.

(r) "Deceval": Es el Depósito Centralizado de Valores S.A.

(s) "Día Hábil": Es cualquier día de la semana sin incluir los sábados y domingos, ni aquellos días que conforme a la Ley sean festivo en Colombia, ni aquellos días en que conforme a las disposiciones de la SFC las instituciones financieras no estén obligadas a prestar servicio al público.

(t) "Documentos de Adhesión": Son los documentos que se señalan en la SECCIÓN 5.01(g) del presente Reglamento, y que deberán ser acreditados y suscritos por parte de cada Inversionista para su vinculación al Fondo.

(u) "Empresa": Actividad económica organizada para la producción, transformación, circulación, administración o custodia de bienes y/o servicios, integrada por bienes muebles e inmuebles necesarios para el desarrollo de su objeto. Sin embargo, cada Compartimento establecerá y definirá el perfil de Empresa sobre la cual se construirá la política y objeto de inversión.

(v) ETF: Los ETF (en inglés, *Exchange Traded Funds*) son fondos de inversión cuyo objetivo es replicar el desempeño de un índice y cuyas participaciones o valores se negocian en mercados bursátiles electrónicos en tiempo real.[3]

(w) "Etapa de Inversión": Hace referencia al período en el cual cada uno de los Compartimentos podrá realizar las inversiones que constituyen su objeto de inversión. La Etapa de Inversión comenzará a partir de la Fecha de Cierre Inicial del Compartimento y terminará i) cuando se hayan invertido la totalidad de los Recursos Comprometidos por los Inversionistas en sus Compromisos de Inversión o ii) en el plazo que se indique en la Adenda de cada Compartimento, lo que ocurra primero.

(x) "Fecha de Cierre Inicial": Es la fecha determinada o aquella en que se obtenga el Monto Mínimo de Inicio, de acuerdo a lo establecido en la Adenda de cada Compartimento

(y) "Fecha de Cierre Final": Es la fecha determinada o aquella en la que se alcance el Monto Máximo del Fondo o Compartimento, de acuerdo con lo establecido en la Adenda de cada Compartimento.

(z) "Fechas de Cierre": Serán conjuntamente la Fecha de Cierre Inicial y la Fecha de Cierre Final.

[3] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

(aa) "Fondo": Es el Fondo de Capital Privado Igneous que se regirá conforme a lo previsto en el presente Reglamento.

"Fondos de Inversión en el Exterior" Vehículo de inversión establecido en el exterior constituido por un conjunto de recursos los cuales son aportados por un numero plural de inversionistas cuya finalidad es la de obtener una rentabilidad económica. Serán aquellas inversiones en Fondos de Inversión en el Exterior las que sean autorizadas por el Comité de Inversiones en el marco de las jurisdicciones aceptables por la sociedad administradora. Pueden considerarse fondos mutuos, fondos de cobertura, fondos de capital privado y demás fondos de inversión que considere el comité de inversiones.

(bb) "Gestor Profesional": Es la persona jurídica Kentauros S.A.S. identificada en la SECCIÓN 9.01 y en el Anexo 4. del presente Reglamento.

(aa) "Indemnizaciones": Son todas aquellas reclamaciones, montos y gastos referidos que trata la SECCIÓN 15.02 de este Reglamento.

(bb) "Independiente": Es la persona natural que cumple con los requisitos establecidos en el parágrafo 2 del artículo 44 de la ley 964 de 2005.

(cc) "Interesados": Son, conjuntamente, (i) los administradores del Fondo; (ii) los miembros del Comité de Vigilancia; y (iii) los miembros del Comité de Inversiones; Inversionistas; coinversionistas, Gestor Profesional y sus vinculadas.

(dd) "Inversionistas": Son, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, patrimonios autónomos nacionales o extranjeros, fondos de pensiones nacionales o extranjeros, fondos de inversión colectiva nacionales o extranjeros, entidades multilaterales y fondos de inversión, que como consecuencia de una Solicitud de Aporte y la suscripción y entrega de los Documentos de Adhesión, según corresponda, entreguen Aportes al Fondo, en las proporciones y fechas determinadas en la Solicitud de Aporte respectiva, siempre que cumplan con las disposiciones contenidas en el ARTÍCULO XI de este Reglamento. El Gestor Profesional podrá también ser Inversionista una vez haya suscrito el Compromiso de Inversión y haya cumplido los requisitos formales de vinculación al Fondo.

(ee) "Inversionista Acrecido": Es el Inversionista del Fondo que aumenta su Compromiso de Inversión con posterioridad a la Fecha de Cierre Final, en los términos previstos en la SECCIÓN 5.01(h)(iii)(1), del presente Reglamento.

(ff) "Inversionista Incumplido": Es el Inversionista que incumple la obligación de realizar los Aportes solicitados de su Compromiso de Inversión en la fecha prevista en la Solicitud de Aporte, y que no ha remediado el incumplimiento respectivo en los términos y condiciones señalados en la SECCIÓN 5.07(a) del presente Reglamento.

(gg) "Inversionista Subsecuente": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 5.01(h)(iii)(2) de este Reglamento.

(hh) "Inversión Temporal": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 3.06 de este Reglamento.

(ii) "Inversión de Portafolio": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 3.06 de este Reglamento.

(jj) "Inversiones": Serán conjuntamente las inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, las Inversiones Temporales y las Inversiones de Portafolio.

(jj) "IPC": Índice de precios al consumidor de los últimos doce (12) meses calculado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o por la entidad que haga sus veces.

(kk) "Ley": Es la ley aplicable en Colombia.

(ll) "Monto de Cierre Tardío": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 5.08(c)(v) de este Reglamento.

(mm) "Monto Máximo del Fondo": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 2.09 de este Reglamento.

(nn) "Monto Mínimo por Inversionista": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 2.10 de este Reglamento.

(oo) "Monto Mínimo de Inicio": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 2.10 de este Reglamento.

(pp) "Nuevos Inversionistas": Serán conjuntamente los Inversionistas Subsecuentes y los Inversionistas Acrecidos.

(qq) "Objetivo de Inversión": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 3.01 de este Reglamento.

(rr) "Oportunidad de Coinversión": Es aquella circunstancia en la que se presenta una oportunidad para realizar una Inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios que excede (i) la suma que el Fondo puede invertir, o (ii) la suma que el Gestor Profesional considera como adecuada para invertir, y que en consecuencia dicho excedente puede ser ofrecido a terceros para que realicen una coinversión en los términos establecidos en la SECCIÓN 3.05 de este Reglamento.

(ss) "Persona Clave": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 9.06 de este Reglamento.

(tt) "Persona Cubierta": Son, con respecto a sus actividades relacionadas con el Fondo, todas aquellas personas a las cuales el Fondo deba mantener indemne de toda responsabilidad conforme a lo previsto en la SECCIÓN 15.02(a), incluyendo: (i) la Sociedad Administradora y sus Vinculadas; (ii) el Gestor Profesional y sus Vinculadas; (ii) los miembros actuales y pasados del Comité de Inversiones y del Comité de Vigilancia, según corresponda; (iv) los miembros actuales y pasados de cualquier otro comité del Fondo; y (v) las Personas Clave.

(uu) "Porcentaje del Nuevo Inversionista": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 5.08(c)(i).

(vv) "Porcentaje de Participación": Es, con respecto de cualquier Inversionista, en cualquier tiempo, una fracción (expresada como porcentaje, llevada al cuarto decimal), cuyo numerador corresponde a la suma de los Compromisos de Inversión de dicho Inversionista y cuyo denominador es la suma de la totalidad de los Compromisos de Inversión del Fondo.

(ww) "Prohibición": Tendrá respecto del Gestor Profesional el significado asignado en la SECCIÓN 9.08, y respecto de la Sociedad Administradora el significado asignado en la SECCIÓN 8.05.

(xx) "Proyectos Inmobiliarios": Son los proyectos de construcción, renovación, remodelación, comercialización o explotación, a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

(yy) "Reclamaciones": Tendrá el significado asignado en la SECCIÓN 15.02(a).

(zz) "Recursos Comprometidos": Es el valor de los Aportes que cada Inversionista se ha comprometido a aportar al Fondo de acuerdo con el Anexo 1.

(aaa) "Recursos Distribuibles": Son todos aquellos recursos que se entregarán a los inversionistas a títulos de redención parcial o total de su inversión en el fondo, de acuerdo con la decisión del Comité de Inversiones en consonancia con la normatividad especial sobre la materia.

(bbb) "Reglamento": Es el presente documento, incluyendo sus Anexos y Adendas, según se modifique o adicione de tiempo en tiempo.

(ccc) "Rendimiento Preferencial" (*Hurdle Rate*): Tiene el significado que se le asigna en la SECCIÓN 5.10(a) de este Reglamento.

(ddd) "RNVE": Es el Registro Nacional de Valores y Emisores administrado por la SFC.

(eee) "SARLAFT": Es el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo según la normatividad de la SFC.

(fff) "Sociedad Administradora": Es la Fiduciaria de Occidente S.A., con NIT 800.143.157-3, domiciliada en Bogotá, D.C., una sociedad fiduciaria legalmente constituida y actualmente existente de conformidad con la Ley, autorizada por la SFC mediante Resolución 3614 del 04 de octubre de 1991, quien actúa como Sociedad Administradora del Fondo.

(ggg) "Solicitud de Aporte": Es la notificación que hará la Sociedad Administradora por instrucción del Gestor Profesional a los Inversionistas, para que en una fecha cierta y,

en unos montos determinados, hagan Aportes de sus respectivos Compromisos de Inversión al Fondo.

(hhh) "Solicitud de Aporte Extraordinario": Tiene el significado que se le asigna en la SECCIÓN 5.07(a)(iii) de este Reglamento.

(iii) TES: Son títulos de deuda pública emitidos por la Tesorería General de la Nación (en pesos, en UVR´s - Unidades de Valor Real Constante - o en pesos ligados a la TRM) que son subastados por el Banco de la República. Se caracterizan por ser una de las mayores fuentes de financiación del Gobierno.[4]

(jjj) "Unidades de Participación": Es la medida en la que se encuentran expresados los Valores de Participación y por tanto, los derechos de participación de los Inversionistas en cada Compartimento del Fondo.

(kkk) "Vinculada": Es, en relación con una persona natural o jurídica, una persona natural o jurídica, que directa o indirectamente, es decir a través de uno o más intermediarios, controla o es controlada por, o está bajo el control común con, la persona especificada. En ningún caso, los esquemas de inversión en inmuebles se entenderán como Vinculados del Gestor Profesional o de la Sociedad Administradora del Fondo. Para los fines de esta definición, el término "control" y sus derivados significa (i) la propiedad directa o indirecta de más del cincuenta por ciento (50%) de las participaciones en el capital (o participaciones convertibles en o de cualquier otra forma intercambiables por participaciones de capital) de una persona; o (ii) la posesión directa o indirecta de más del cincuenta por ciento (50%) del derecho de voto, del total de los valores que dan derecho a voto o a la elección de más del cincuenta por ciento (50%) de la junta directiva o cualquier otro órgano de gobierno corporativo de una persona (bien sea por propiedad de valores, contrato o de cualquier otra manera).

(lll) "Valores de Participación": Son los títulos en los que se representa el Aporte de los Inversionistas en el Fondo.

(mmm) "Unidades de Participación": Tendrá el significado dado en la Sección 5.06 y que resulta equivalente a la de Valores de Participación.

(nnn) SFC: es la Superintendencia Financiera de Colombia.

(ooo) TTV (Transferencia Temporal de Valores): Las operaciones de Transferencia Temporal de Valores – TTV, son aquellas en las que una parte denominada "el Originador", transfiere la propiedad de unos valores (objeto de la operación) a la otra denominada "el Receptor", con el acuerdo de retransferirlos en la misma fecha o en una fecha posterior. Concomitantemente, el Receptor transfiere al Originador la propiedad de otros valores o una suma de dinero de cuantía igual o mayor al de los valores objeto de la operación. En el momento en que se revierta la operación, tanto el Originador como el Receptor deberán restituir según sea el caso, la propiedad de valores de la misma especie y características de aquellos recibidos en la operación inicial, o la suma de dinero recibida más los intereses, si hubiere lugar a ello.[5]

[4] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025
[5] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

ARTÍCULO II
ASPECTOS GENERALES DEL FONDO Y ESTRUCTURA

SECCIÓN 2.01 ***Denominación.***

El Fondo de Capital Privado de que trata este Reglamento se denominará Fondo de Capital Privado Igneous.

SECCIÓN 2.02 ***Duración del Fondo.***

El Fondo tendrá una duración de cuarenta (40) años contados a partir de la Fecha de Cierre Inicial. El plazo de duración del Fondo se podrá prorrogar por decisión de la Asamblea de Inversionistas, conforme a lo establecido en la SECCIÓN 11.04(c)(ii), hasta por veinte (20) años más.

SECCIÓN 2.03 ***Sede del Fondo.***

La sede principal del Fondo estará en el domicilio principal de la Sociedad Administradora ubicado en la Carrera 13 No. 26 A – 47 Piso 9 de la ciudad de Bogotá, D.C., Colombia.

SECCIÓN 2.04 ***Naturaleza.***

El Fondo es un fondo de capital privado, cerrado, de largo plazo, que por la naturaleza de sus inversiones envuelve un alto riesgo de pérdida del capital invertido pero también contempla la posibilidad de obtener rendimientos para todos los Inversionistas. La rentabilidad o apreciación del valor de las Unidades de Participación se determinará de acuerdo con los métodos de valoración establecidos en el presente Reglamento y está sujeta, entre otras, al resultado de las Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria, y/o Proyectos Inmobiliarios de acuerdo con la política de inversión definida para cada Compartimento.

(a) Fondo Cerrado: Según lo establecido en la Ley, los fondos de capital privado son fondos de inversión colectiva cerrados, por lo que la redención de las Unidades de Participación sólo podrá llevarse a cabo totalmente, cuando el Fondo se encuentre en etapa de liquidación, según las reglas y excepciones que se establecen en la SECCIÓN 2.05 siguiente.

(b) De Largo Plazo: Las inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios generalmente serán liquidadas en un plazo promedio esperado entre diez (10) y treinta (30) años contados a partir de la fecha de la respectiva inversión, en todo caso, de conformidad con lo establecido por el Gestor Profesional.

(c) Fondo de Alto Riesgo: El Fondo es de alto riesgo debido a que sus resultados dependen de la recuperación del valor de la inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios cuando estos obtengan renta derivados de sus esfuerzos productivos o de su desarrollo Los Inversionistas entienden que si se vinculan al Fondo a través de al menos un Compartimento: (i) no existe garantía alguna de generación de rendimientos y (ii) pueden perder todo o parte de su inversión; y (iii) los rendimientos se determinarán con base en la rentabilidad de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios y el valor de salida de

los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios y los gastos del Fondo. Ni el Gestor Profesional ni la Sociedad Administradora pueden garantizar resultados para los Inversionistas.

De Capital Privado: Los fondos de capital privado son Fondos de Inversión Colectiva Cerrados que por la naturaleza de sus inversiones son de largo plazo, no consisten en inversiones líquidas y la rentabilidad de las mismas dependerá de la gestión que el Gestor Profesional le imprima a las inversiones para poder liquidarlas en el tiempo debido, procurando una utilidad para el Fondo. Así mismo, en los términos del Decreto 2555 de 2010 en su Libro 3, son aquellos fondos en los cuales mínimo las dos terceras partes (2/3) de los aportes son invertidos en activos o derechos de contenido económico, distintos a valores inscritos en el RNVE.

SECCIÓN 2.05 ***Duración de la Inversión y Procedimiento para restitución de Aportes por vencimiento del Término de Duración.***

La redención de las Unidades de Participación sólo podrá llevarse a cabo totalmente, cuando cada Compartimento se encuentre en etapa de liquidación. En todo caso, podrán hacerse redenciones parciales y anticipadas en los términos establecidos en la SECCIÓN 5.09 de este Reglamento.

SECCIÓN 2.06 ***Segregación Patrimonial.***

De conformidad con lo dispuesto por la Ley los bienes del Fondo no hacen parte del patrimonio de la Sociedad Administradora ni del Gestor Profesional y por consiguiente constituyen un patrimonio independiente y separado del de éstos, el cual está 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, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le asiste a la Sociedad Administradora y al Gestor Profesional por la administración y gestión del Fondo, respectivamente.

En consecuencia, los bienes del Fondo no constituyen prenda general de los acreedores de la Sociedad Administradora o del Gestor Profesional y por lo tanto, están excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento mercantil, o de cualquier otra acción legal contra la Sociedad Administradora o Gestor Profesional. Cada vez que la Sociedad Administradora o el Gestor Profesional actúen por cuenta del Fondo se considerará que compromete únicamente la responsabilidad y los bienes del mismo.

SECCIÓN 2.07 ***Cobertura de Riesgos.***

Los principales riesgos asociados a las inversiones del Fondo en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios son los que se relacionan en la SECCIÓN 3.08 de este Reglamento. Sin perjuicio de los mecanismos de mitigación que se establecen para cada uno de los riesgos en la referida Sección, el Gestor Profesional llevará un continuo monitoreo del comportamiento de las Inversiones, y en caso de detectar cualquier indicio de la posible materialización de algún riesgo, podrá convocar al Comité de Inversiones para que conjuntamente elaboren un plan de mitigación específico.

SECCIÓN 2.08 ***Mecanismos de Información.***

Los principales mecanismos de información a los Inversionistas son el presente Reglamento, los informes de rendición de cuentas, y los demás que se establecen en el ARTÍCULO XII de este Reglamento.

SECCIÓN 2.09 ***Monto Máximo de Recursos Administrados.***

El monto máximo de Compromisos de Inversión que podrá administrar el Fondo será de dos Billones de pesos ($2.000.000.000.000), sumando los Compartimentos que hagan parte del Fondo ("Monto Máximo del Fondo").

En todo caso, el valor máximo de cada Compartimento no podrá superar el valor máximo del Fondo, descontando el valor de los demás Compartimentos.

SECCIÓN 2.10 ***Monto Mínimo de Compromisos de Inversión y de Participaciones.***

El monto mínimo para iniciar operaciones del Fondo será de CINCO MIL MILLONES DE PESOS ($5.000.000.000) y dentro de los dos años siguientes a la inscripción de la Unidades de Participación en la BVC, término prorrogable por un año calendario más, o por el término que la regulación indique, deberá contar con mínimo cien (100) Inversionistas de conformidad con el Artículo 1.3.3.3 del Reglamento General de la BVC. En la Adenda de cada Compartimento, se establecerá el Monto Mínimo de Compromisos de Inversión de cada Compartimento.

El Monto Mínimo del Compromiso de Inversión individual por cada Inversionista será el establecido en la Adenda correspondiente y en todo caso, no será menor al establecido en el artículo 1.3.3.3. del Reglamento General de la BVC, que establece que el monto mínimo de inversión por inversionista no podrá ser superior a cinco millones de pesos ($5.000.000), y que para el caso de los Clientes Inversionistas, no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) de sus ingresos anuales o de su patrimonio. ("Monto Mínimo por Inversionista") según lo dispuesto en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 (siempre que el mismo se encuentre vigente)

Este monto deberá ser verificado por la Sociedad Administradora y deberá mantenerse vigente en todo momento por parte del Cliente Inversionista, quien asume dicho compromiso conforme con el Artículo 3.3.2.2.3 del Decreto 2555 de 2010.

SECCIÓN 2.11 ***Período de Recepción de los Aportes.***

Son las fechas establecidas en las definiciones de este Reglamento y en las Adendas de los respectivos Compartimentos como Fecha de Cierre Inicial y Fecha de Cierre Final.

SECCIÓN 2.12 ***Obligación adicional durante el periodo de inscripción.***

El Fondo se obliga a no reducir o destruir la cantidad de Valores de Participación como mecanismo de distribución de rendimientos, desde el momento de la inscripción y mientras el título de participación se encuentre inscrito en la BVC.

ARTÍCULO III
POLÍTICA DE INVERSIÓN

SECCIÓN 3.01 ***Objetivos de Inversión.***

El propósito de este Fondo es procurar la apreciación de capital a largo plazo mediante la Inversión en: Activos de Naturaleza Inmobiliaria y Proyectos Inmobiliarios

Para lograr dicho objetivo la forma de adquisición de los activos o la participación en Proyectos Inmobiliarios se podrá realizar a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permitan realizar la inversión, incluyendo, pero sin limitarse a: derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.

Igualmente, el Fondo podrá celebrar contratos sobre los activos o para la participación y desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios tales como: contratos de compraventa, permuta, arrendamiento, promesa de compraventa, uso, concesión, licencia, opción, leasing, cesión, inversión, participación, asociación, o cualquier otro que confiera al Fondo derechos de cualquier tipo sobre los Activos de Naturaleza Inmobiliaria, así como sobre los Proyectos Inmobiliarias.

SECCIÓN 3.02 ***Activos aceptables para invertir***

El Fondo efectuará sus Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, incluyendo pero sin limitarse a:

(a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo pero sin limitarse a los siguientes usos:

(i) Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies;

(ii) Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto;

(iii) Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales;

(iv) Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles;

(v) Usos hoteleros

(vi) Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros;

(vii) Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos;

(viii) Uso mixto: locales, oficina, hoteles y vivienda.[6]

(ix) Uso de vivienda.

(b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;

(c) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios;

(d) Participaciones en otro Fondos de Capital Privado inmobiliarios en Colombia y en Exterior.[7]

[6] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025
[7] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

(e) Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios en Colombia;

(f) Fondos de Inversión en el Exterior.

(g) Proyectos Inmobiliarios, ubicados en Colombia o en el exterior, consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario;

(h) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras (inversiones en el exterior) cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cuente con la aprobación del Comité de Inversiones en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

(i) Contratos de arriendo inmobiliarios y/o derechos económicos derivados de estos contratos.[8] La definición de las condiciones financieras para registrar este tipo de contratos estará a cargo del comité de inversiones.

(j) También se considerarán Activos aceptables para invertir, los establecidos en la Sección 3.06 de este reglamento.[9]

SECCIÓN 3.03 ***Límites de Inversión.***

(a) La inversión mínima por inmueble es de Cien Millones (COP 100.000.000) de pesos;

(b) La inversión máxima por inmueble es de veinticinco por ciento (25%) del valor de los activos totales del Fondo.

(c) La inversión máxima en fondos de inversión colectiva inmobiliaria y fondos de inversión en el extranjero será establecida por el Comité de Inversiones.

(d) El fondo no podrá invertir más de veinte por ciento (20%) del valor de los activos totales del Fondo en oficinas que estén ubicadas en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia;

(e) El fondo no podrá invertir más de veinte por ciento (20%) del valor de los activos totales del Fondo en locales comerciales que estén ubicados en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia;

[8] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025
[9] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

(f) El fondo no podrá invertir más de treinta por ciento (30%) de sus activos en locales comerciales en centros urbanos de menos de cien mil (100.000) habitantes según el DANE;

(g) El Comité de Inversiones podrá recomendar de manera general los límites de inversión aplicables a las Inversiones, de lo contrario se aplicarán los límites previstos en los literales (a) y (b) anterior;

SECCIÓN 3.04 ***Prohibiciones de inversión.***

El Fondo no invertirá en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios en los que:

a) Se realice la adquisición, producción o comercio de armamento, y/o municiones;

b) Se dediquen a sectores de minería ilegales;[10]

c) Se dediquen a juegos de azar, apuestas, casinos o equivalentes;

d) Se dediquen a cualquier negocio relacionado a la pornografía o prostitución;

e) Se dediquen a la producción o comercio de madera u otros productos forestales de bosques no manejados;

f) Se dediquen al comercio de vida salvaje, o productos de vida salvaje regulados bajo la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres ("CITES");

g) Se dediquen a la producción o comercio de materiales radioactivos.

h) Se dediquen al comercio internacional de desechos, a no ser que cumplan con los presupuestos y criterios de la convención de Basilea y las regulaciones subyacentes;

i) Se dediquen a la producción o actividades que afectan a las tierras poseídas, o reclamadas bajo adjudicación, por gente indígena, sin la documentación que muestre el consentimiento de estas personas;

SECCIÓN 3.05 ***Mecanismo de Inversión.***

a) El cumplimiento de las Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios podrá ser efectuado por la Sociedad Administradora, conforme a lo instruido por el Gestor Profesional, o directamente por éste último de acuerdo con el procedimiento descrito en la presente Sección.

b) Procedimiento de Inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios.

[10] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

(i) Cada vez que el Gestor Profesional quiera evaluar la conveniencia de efectuar una inversión o desinversión en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios o de celebrar Contratos de Inversión relacionados con Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, realizará un análisis de su viabilidad económica.

(ii) En caso de entender que existe una oportunidad cierta de inversión, y de ser requerido, se podrá ofrecer a las contrapartes en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o en los Proyectos Inmobiliarios firmar un acuerdo de confidencialidad para poder acceder a la información económico financiera de los mismos, con el fin de elevar la propuesta para un primer análisis de parte del Comité de Inversión.

(iii) Si el Comité de Inversión recomienda la oportunidad se avanzará en la realización de un "*Due Diligence*" en el cual se analizará la composición legal de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria, así como en la situación jurídica de los inmuebles o las condiciones principales de los Proyectos Inmobiliarios, su situación provisional y legal, se evaluarán posibles contingencias y la existencia de deudas preexistentes y se realizará el análisis de riesgo de contraparte, entre otros. La Sociedad Administradora hará una revisión en listas restringidas que considere, de los dueños de Activos de Naturaleza Inmobiliaria.

(iv) Para el caso de la inversión en Proyectos Inmobiliarios, se analizarán los riesgos de cada Proyecto, las condiciones particulares de la inversión y la posibilidad de generar retornos.

(v) Para el caso de los Inmuebles se analizará la posibilidad de generar rendimientos vía la adquisición de una oportunidad en el mercado, su potencial de valorización, su ubicación estratégica, así como la posibilidad que sobre el inmueble se suscriban contratos de arrendamiento con empresas multinacionales o empresas de gran reconocimiento a nivel nacional o internacional.

(vi) Una vez analizado lo anterior y determinado que es favorable al Fondo, el Gestor Profesional presentará al Comité de Inversiones los resultados del estudio para que dicho comité, con el voto favorable de las mayorías definidas en el presente Reglamento, proceda a analizar y, de ser el caso recomendar la realización de dicha inversión o desinversión.

(vii) La Sociedad Administradora deberá recibir del Gestor Profesional el acta del Comité de Inversiones, firmada por el presidente y secretario del mismo, indicando su concepto favorable.

(viii) Para el caso de inversión en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, conformados por Activos de Naturaleza Inmobiliaria o que tengan por finalidad el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios se revisara el respectivo contrato. Con el objetivo de determinar que se trate de activos aceptables para invertir de los que trata la SECCIÓN

3.02 del presente Reglamento.

(ix) El Gestor Profesional podrá dar instrucciones escritas, claras, específicas e inequívocas a la Sociedad Administradora, sobre la inversión o desinversión a efectuarse, el valor de la misma, la forma de pago, el Contrato de Inversión y, en general, todas las características de la inversión o desinversión respectiva, así como todos aquellos documentos que requiera la Sociedad Administradora para dar cumplimiento a su Manual SARLAFT y a su procedimiento interno de pagos. El Gestor Profesional podrá suscribir los Contratos de Inversión en nombre del Fondo siempre y cuando cumpla con el procedimiento de inversión y remita los respectivos soportes a la Sociedad Administradora.

c) Posibilidad de realizar coinversiones:

(1) En el evento que una Oportunidad de Coinversión esté a disposición del Gestor Profesional éste podrá a su entera discreción ofrecer toda o alguna parte de dicha Coinversión a los Inversionistas y a cualquier persona o personas que considere (incluyendo, sin limitación, cualquier Vinculada del Gestor Profesional).

(2) (i) El Gestor Profesional debe dar la primera opción de coinversión a los Inversionistas del Fondo, distintos al Gestor Profesional, para lo cual ofrecerá por un término de cinco (5) Días Hábiles a todos los Inversionistas la posibilidad de participar en la coinversión hasta el límite de sus Compromisos de Inversión. (ii) Si pasados los cinco (5) días Hábiles algunos Inversionistas no han manifestado su interés de participar en la Coinversión, el Gestor Profesional ofrecerá en un período de cinco (5) días Hábiles adicionales a los Inversionistas interesados en realizar la coinversión, acrecer su porcentaje de participación en dicha operación a prorrata de su participación en el Fondo, sin que en todo caso se sobrepase el monto de su compromiso de inversión. Una vez vencido el plazo señalado anteriormente, sin que se haya completado el monto necesario para realizar la Coinversión, el Gestor Profesional podrá realizar dicha coinversión con un tercero.

(3) Si pasados los cinco (5) días Hábiles de que trata el ordinal (i) anterior, sin que ninguno de los Inversionistas manifieste interés en realizar la Coinversión, el Gestor Profesional podrá elegir un tercero para realizarla.

(4) Las coinversiones se harán en aquellas Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios en los cuales el Comité de Inversiones considere que la coinversión hace parte de la estructura de la transacción y de la estrategia de Inversión de cada Compartimento.

(5) Una Inversión hecha por un Inversionista en una Oportunidad de coinversión no afectará el Compromiso de Inversión de tal Inversionista al Fondo y no será considerada como un Aporte al

Fondo.

Todos los gastos de transacción atribuibles a cualquier Inversión en una Oportunidad de Coinversión, en la medida en que dichos gastos de transacción no sean pagados por las Empresa, serán compartidos entre el Fondo y las otras personas que inviertan en la Oportunidad de Coinversión, en cada caso proporcionalmente al monto invertido respectivo.

d) Pagos luego de la terminación de la Etapa de Inversión de cada Compartimento. Luego de la terminación del plazo de la Etapa de Inversión, no se harán Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, salvo por el uso que se le pueda dar a los Compromisos de Inversión no desembolsados por los Inversionistas para completar inversiones que están en proceso de realización, al momento de terminarse la Etapa de Inversión y respecto de las cuales: (A) se haya acordado o suscrito un memorando de entendimiento, una hoja de términos (*term sheet*) o Contrato de Inversión, para hacer dicha inversión, o (B) el Comité de Inversiones haya dado su concepto favorable al flujo de caja necesario para realizar dicha inversión. El monto no puede exceder el valor total de los Compromisos de Inversión pendientes de ser ejecutados.

e) Endeudamiento. El Gestor Profesional podrá decidir el endeudamiento de cada Compartimento del Fondo, de cualquier tipo, siempre y cuando: (1) se cuente con la recomendación favorable del Comité de Inversiones; (2) el endeudamiento se tome para realizar inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, en los términos de la estructura que defina el Gestor Profesional para cada Compartimento y (3) no se otorguen como garantía otras Inversiones de alguno de su(s) Compartimento(s), salvo que la Asamblea de Inversionistas lo autorice previa solicitud del Gestor Profesional. El valor del endeudamiento de cada Compartimento no podrá ser superior al cien por ciento (100%) del total de los Compromisos de Inversión del respectivo Compartimento; sin perjuicio de lo anterior cada Compartimento podrá establecer en su respectiva Adenda un porcentaje inferior. (4). Los ingresos del Compartimento servirán como fuente de pago para atender dichas acreencias.

SECCIÓN 3.06 ***Inversiones Temporales e Inversiones de Portafolio.***[11]

(a) **Inversiones Temporales.** Son inversiones de corto plazo con una duración no mayor a doce (12) meses, tales como fondos de inversión colectiva abiertos, cuentas de ahorros, Certificados de Depósito a Término y Bonos de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia que cuenten con una calificación mínima de Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones, tanto emisiones primarias como en el mercado secundario.[12]

Los recursos líquidos del Fondo podrán mantenerse en:

i. Hasta el 100% en Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con duración

[11] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

[12] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

inferior a un (1) año y con calificación de riesgo de crédito Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones, y perfil de Riesgo Moderado o Bajo, incluyendo los fondos de inversión colectiva administrados por la Sociedad Administradora.

ii. Hasta el 100% en cuentas de ahorros abiertas en entidades vigiladas por la SFC de entidades con calificación mínima de Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente), o la política que determine el Comité de Inversiones .

iii. Invertir en Certificados de Depósito a término (CDT) y Bonos en entidades vigiladas por la SFC con calificación mínima de Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones, tanto emisiones primarias como en el mercado secundario.[13]

(b) **Inversiones de Portafolio.** Se considera Inversión de Portafolio la realizada en valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE-, así como en valores listados en los sistemas de cotización de valores del extranjero. Las Inversiones de Portafolio que realice este fondo deben siempre acogerse a los límites establecidos en el decreto 2555 de 2010.

Los recursos del Fondo destinados a Inversiones de Portafolio podrán mantenerse en:

i. Valores de deuda pública emitidos o garantizados por la Nación, por el Banco de la República o por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN.
ii. Bonos emitidos por organismos multilaterales de crédito, gobiernos extranjeros y entidades públicas.
iii. Inversiones en moneda local o extranjera;
iv. Operaciones del mercado monetario (Repos, simultáneas, TTV's)
v. Inversiones en derivados estandarizados o no estandarizados de tasa fija, tasas de interés, acciones e índices bursátiles;
vi. Inversiones alternativas;
vii. Notas estructuradas;
viii. Inversiones en títulos de renta fija y renta variable en el mercado primario o secundario local o internacional.
ix. Fondos que replican índices (ETF), ya sea de forma directa o mediante instrumentos como, por ejemplo -pero sin limitarse a-: portafolios delegados -bajo los lineamientos de este reglamento (ej: Administración de Portafolios de Terceros)-;
x. Inversiones en titularizaciones, fondos de inversión colectiva que inviertan en moneda local y extranjera, fondos bursátiles y ETF que repliquen cualquier índice o activo que sea representativo de un mercado y/o fondos de capital privado que inviertan en moneda local o extranjera.
xi. Derechos Fiduciarios de Patrimonios Autónomos conformados por todo tipo de activos que permitan la inversión a corto, mediano o largo plazo dependiendo de la estrategia que defina el Gestor Profesional.[14]

(c) **<u>Límites de inversión</u>:** El Comité de Inversiones podrá recomendar los límites de

[13] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025
[14] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

inversión aplicables de las Inversiones Temporales e Inversiones de Portafolio[15]

(d) **Mecanismos de inversión:** Para la adquisición de valores inscritos en el RNVE el Fondo podrá suscribir contratos de comisión, administración de portafolios de terceros y/o de fiducia de inversión con intermediarios del mercado de valores vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional. Corresponde al Gestor Profesional seleccionar los intermediarios del mercado de valores a través de los cuales se llevará a cabo la adquisición de los valores inscritos en el RNVE, para lo cual tendrá en cuenta factores cuantitativos tales como capital, calidad de los activos, fondeo y liquidez, rentabilidad y eficiencia, así como factores cualitativos tales como gobierno corporativo, calificación externa, pertenencia a grupo económico, desempeño operativo, responsabilidad social y calidad de los portafolios, de tal forma que los cupos reflejen las condiciones de riesgo propias de los sectores en los cuales actúan dichas entidades. El Gestor Profesional queda facultado para suscribir en nombre y por cuenta del Fondo los contratos aquí relacionados, sin necesidad de otorgamiento de poder por parte de la Sociedad Administradora y previa información a ésta. [16]

SECCIÓN 3.07 ***Política de Desinversión*.**

En todo caso, una decisión de desinversión corresponderá exclusivamente al Gestor Profesional y deberá ser tomada previa recomendación del Comité de Inversiones adoptada con el voto unánime de los miembros presentes citados y reunidos con las formalidades previstas para dicho órgano en el presente Reglamento. Teniendo en cuenta la recomendación de desinversión por parte del Comité de Inversiones, el Gestor Profesional procederá a efectuar una transacción de venta con la parte compradora de acuerdo con los parámetros de negociación aprobados por el Comité de Inversiones para dicha transacción. Si llegara a darse la necesidad de estudiar una contraoferta propuesta por la parte compradora por fuera de los parámetros de negociación aprobados para dicha transacción, se tendrá que presentar de nuevo la oportunidad de desinversión al Comité de Inversiones.

Las inversiones que realice el Fondo estarán siempre acompañadas de una política de desmonte de las mismas, la cual se denominará política de desinversión y se diseñará a partir de la utilización, entre otras, de cualquiera de las siguientes modalidades:

(a) Venta a personas que están interesadas en la adquisición de un inmueble o participación en un Proyecto Inmobiliario. El comprador adquiere el inmueble o la participación en el Proyecto Inmobiliario que estime estratégico ya que considera que bajo su propiedad va a lograr generar mayor valor o rentabilidad.

(b) Redención en especie a los aportantes en especie de un Activo de Naturaleza Inmobiliaria o de una participación en un Proyecto Inmobiliario.

(c) Venta de la empresa, Proyecto Inmobiliario o Activo de Naturaleza Inmobiliaria a una Empresa, Proyecto u otro vehículo financiero que esté interesado en desarrollar o adquirir los activos.

(d) Oferta en el Mercado de Valores, incluyendo cualquier estructura, incluyendo titularizaciones, de ser viable.

[15] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025
[16] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

(e) Venta a inversionistas financieros nacionales o del exterior que estén interesados en la adquisición de la participación del Fondo en uno o varios de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria o Proyectos Inmobiliarios objeto de inversión de cada Compartimento o del portafolio total de cada uno de ellos.

(f) Las que sean aprobadas por el Comité de Inversiones.

SECCIÓN 3.08 ***Riegos de Inversión.***

Los principales riesgos asociados a las inversiones del Fondo son los siguientes:

a) Riesgos inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión:

i. *Riesgo macroeconómico:*

1) Definición: Es la posibilidad de obtener desvalorizaciones y/o pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte un Compartimento debido al el desempeño negativo de algunas variables macroeconómicas como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, entre otras, sobre las cuales ni la Sociedad Administradora, ni el Gestor Profesional, tienen control.

2) Administración: Este riesgo será administrado por el Gestor Profesional (sin perjuicio que el efecto sea asumido por el Inversionista).

3) Mitigación: Adoptando políticas de diversificación de activos y/o sectores y realizando seguimiento periódico del desempeño de las inversiones, en cabeza del Comité de Inversiones, que pueda recomendar mecanismos y/o estrategias que propendan por aliviar el posible impacto de movimientos en variables macroeconómicos en los activos del fondo.

4) Impacto: Si se llegare a materializar este riesgo, podrá impactar la rentabilidad de las inversiones del Fondo y por lo tanto, la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

5) Valoración y probabilidad: La probabilidad de materialización de este riesgo es: Mayor – Poco probable. La materialización de este riesgo podría tener impactos, materiales de valor significativos para los Inversionistas, sin embargo se considera que su materialización es poco probable en la medida que el horizonte de tiempo del fondo es de largo plazo, lo que permite soportar variaciones que presente el ciclo económico en que el desempeño macroeconómico colombiano demostrado a partir de las respectivas cifras e indicadores económicos divulgados por los correspondientes organismos oficiales, es estable.

ii. *Riesgo Jurídico:*

1) Definición: Es la posibilidad de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos que puedan afectar al Fondo o al Compartimento respectivo o a los Activos en los cuales invierta, debido a problemas con la tradición de los inmuebles, extinción de dominio, contingencias, litigios, cambios regulatorios y demás eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones.

2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

3) Mitigación: Este riesgo se mitiga utilizando la asesoría de expertos según sea el tema y el país donde se realicen las inversiones siempre y cuando el Comité de Inversiones lo vea conveniente.

4) Impacto: Si se llegare a materializar este riesgo, impactará la rentabilidad de las Inversiones en las Empresas y/o Proyectos del Fondo y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

5) Valoración y probabilidad: La valoración y probabilidad de materialización de este riesgo es: Improbable. La materialización de este riesgo podría tener impactos, materiales de valor significativos para los Inversionistas, sin embargo se considera que su materialización es improbable en la medida en que la normativa colombiana está definida, y no se han visto cambios sustanciales a la misma en materia relevante en los últimos años.

iii. *Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.*

(1) Definición: Se refiere a la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir el Fondo por 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.

(2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde la Sociedad Administradora administrar este riesgo (sin perjuicio que el efecto sea asumido por el Inversionista).

(3) Mitigación: la Sociedad Administradora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) mediante el cual evaluará y

administrará la exposición del Fondo de Capital Privado Igneous al riesgo LA/FT. Por su parte, el Gestor Profesional debe ceñirse a las

políticas establecidas en el Manual SARLAFT de la Sociedad Administradora y a los procedimientos establecidos para tal fin.

(4) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de inversión del Fondo. Su calificación es: Menor - Improbable en razón a los mitigantes definidos para su administración.

iv. *Riesgo de liquidez del Fondo:*

(1) Definición: El riesgo de liquidez del fondo se define como la incapacidad de cumplir las obligaciones de corto plazo, incluyendo las redenciones totales, parciales o anticipadas o la necesidad de liquidar un activo, incurriendo en una pérdida, por insuficiencia de recursos disponibles en la caja del Fondo.

(2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional su administración (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

(3) Mitigación: Se tendrán en cuenta las políticas de inversión y desinversión definidas en este reglamento para el caso de Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios, la característica cerrada del Fondo y el porcentaje en inversiones líquidas que el Fondo tendrá permanentemente.

(4) Impacto: Si se llegare a materializar este riesgo, impactará la rentabilidad de las Inversiones en las Empresas y/o Proyectos del Fondo y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

(5) Valoración y probabilidad: Por la naturaleza de los Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios del Fondo, el mismo presenta un riesgo inherente alto, debido la dificultad de venta de este tipo de activos.

v. *Riesgo de liquidez de las Unidades:*

(1) Definición: El riesgo de liquidez de las unidades se entiende como la poca, baja o nula liquidez en el mercado secundario de los Valores de Participación en la Bolsa de Valores de Colombia, que por su poca bursatilidad o demanda podría conllevar un decrecimiento en el precio de los Valores de Participación adquiridos por los inversionistas, o su dificultad para incluir compradores.

(2) Administración: El Riesgo de Liquidez de las Unidades derivado de la falta de profundidad, demandantes o bursatilidad en el mercado secundario debe ser administrado por cada inversionista.

(3) Mitigación: Se tendrán en cuenta las rentabilidades y los rendimientos propios del Fondo con el fin de que sus inversiones sean atractivas en el mercado secundario para que este sea suficientemente líquido, profundo y suficientemente demandado

(4) Impacto: Si se llegare a materializar este riesgo, impactará la rentabilidad de las Inversiones en las Empresas y/o Proyectos del Fondo y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión o de poder vender los Valores de Participación por parte de los inversionistas.

(6) Valoración y probabilidad: Por la naturaleza de los Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios del Fondo, el mismo presenta un riesgo inherente alto, debido la dificultad de venta de este tipo de activos, a su turno el riesgo de falta de liquidez en el mercado secundario para los títulos se ha catalogado en la misma probabilidad.

vi. *Riesgo cambiario*

(1) Definición: El adelanto de inversiones en otros países conlleva la asunción del riesgo por las fluctuaciones que se presenten en las tasas de cambio, con lo cual el valor de las inversiones del Fondo puede verse afectado negativamente por efectos de la devaluación o revaluación que presente el peso colombiano frente a otras monedas.

(2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional su administración (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

(3) Mitigación: Existen diferentes mecanismos de cobertura que se pueden utilizar para mitigar este riesgo, los cuales podrán utilizarse, previa recomendación del Comité de Inversiones al Gestor Profesional.

(4) Impacto: Dichas fluctuaciones pueden llevar a la imposibilidad de continuar adelantando inversiones en determinado país, con lo cual se verá afectado el logro de los objetivos de inversión del Fondo.

(5) Valoración y probabilidad: Teniendo en cuenta que el fondo podrá invertir en el exterior, el riesgo de tasa de cambio es medio alto.

b) Riesgos inherentes a los inmuebles y a los proyectos:

i. *Riesgo de concentración:*

1) Definición: Es la probabilidad de obtener pérdidas por la concentración en un solo tipo de activo, zona geográfica, sectores económicos y/o contrapartes, entre otros.

2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrarlo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

3) Mitigación: Como mecanismo de mitigación, el Gestor Profesional propenderá por la diversificación del portafolio de inversiones, dentro de los límites del presente Reglamento y atendiendo la política de inversión del mismo.

4) Impacto: Al estar concentradas las inversiones generará una mayor volatilidad en la rentabilidad de las inversiones del Fondo y en las Empresas y/o Proyectos, por lo tanto afectará en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de Inversión y su calificación es: moderado – poco probable.

ii. *Desvalorización de las inversiones:*

1) Definición: Es la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo y de sus Compartimentos a nivel individual. Esta disminución puede surgir de la valoración del activo, per se, y/o de su capacidad para generar flujos futuros.

2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrarlo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

3) Mitigación: Procedimientos establecidos para la selección de los activos del portafolio por parte del Gestor Profesional permite mitigar este riesgo.

4) Impacto: Ante la materialización de este riesgo se podrían ocasionar pérdidas o disminuciones en los ingresos del Fondo y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

5) .Valoración y probabilidad: Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos de la construcción, la valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de Inversión y su calificación es: moderado – poco probable.

iii. *Vacancia o imposibilidad de venta:*

1) Definición: Son los ingresos dejados de percibir por falta de arriendo o venta del inmueble y que puede llevar a la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los Inversionistas del Compartimento respectivo con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento del inmueble que hace parte del portafolio del mismo.

2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrarlo (sin perjuicio de que el

efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista).

3) Mitigación: La adecuada selección de los inmuebles y proyectos, antecedida por un adecuado estudio de factibilidad y rentabilidad, permitirán al Comité de Inversiones analizar la situación y recomendar las acciones a seguir con el fin de minimizar las pérdidas.

4) Impacto: De materializarse se podría ocasionar un lucro cesante para el Fondo y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas bajo las cuales se pacten los contratos de arrendamiento y la rapidez con que se realicen las ventas de los proyectos. Su calificación es: moderado – poco probable.

iv. *Deterioro de los activos:*

1) Definición: Es el riesgo de gastos y/o pérdidas ocasionadas por hechos de fuerza mayor como terremotos, incendio, actos de terceros, entre otros, que pueden afectar negativamente el estado de los inmuebles y/o avance de los proyectos que hacen parte de un Compartimento

2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

3) Mitigación: El Gestor Profesional buscará la obtención de pólizas y seguros que cubran los activos del Fondo.

4) Impacto: La materialización de estos eventos podrían tener impactos significativos para los inversionistas y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

5) Valoración y probabilidad: Dado que las Empresas y/o Proyectos objetivo deben tener altos estándares en la prevención de desastres, se califica éste riesgo como medio.

v. *Riesgo de contraparte:*

1) Definición: Corresponden a las pérdidas derivadas del incumplimiento de los arrendatarios de los inmuebles, los adquirentes de los mismos, o de cualquier otro tercero que designe el Gestor Profesional en desarrollo de su objeto de inversión, que pueden ocasionar pérdidas para el Fondo y/o Compartimento.

2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

3) Mitigación: El Gestor Profesional buscará la obtención de pólizas y seguros que cubran los contratos de arrendamiento y un análisis adecuado de las contrapartes.

4) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas bajo las cuales se pacten los contratos de arrendamiento. Su calificación es: moderado – poco probable.

vi. *Riesgos Constructivos:*

1) Definición: Son los riesgos de construcción inherentes al desarrollo de proyectos inmobiliarios, generados por factores técnicos, naturales, económicos o humanos.

2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

3) Mitigación: Este riesgo se puede mitigar mediante una adecuada gestión de los proyectos, incluyendo figuras de interventoría.

4) Impacto: Impactará la rentabilidad de las inversiones del Fondo en Empresas y/o Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

5) Valoración y probabilidad: Dado que las Empresas y/o Proyectos objetivo deben tener altos estándares en la prevención de estas contingencias, se califica éste riesgo como medio.

vii. *Riesgo Regulatorio:*

1) Definición: Los Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios en los cuales se concentrarán las inversiones del Fondo, se desarrollan en sectores que por la importancia que revisten han sido, y se prevé que seguirán siendo, objeto de intensa regulación y supervisión gubernamental.

2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

3) Mitigación: Para mitigar este riesgo en la evaluación de la respectiva inversión se tendrá en consideración el marco normativo aplicable y los cambios potenciales, así como la posibilidad y conveniencia de suscribir acuerdos de estabilidad jurídica.

4) Impacto: Impactará la rentabilidad de las inversiones del Fondo en Empresas y/o Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización se considera como Poco Probable, en

razón a los mitigantes definidos para su administración.

c) Riesgos inherentes a las Inversiones Temporales e Inversiones de Portafolio:

i. *Riesgo de mercado:*

1) Definición: El riesgo de mercado se entiende como la contingencia de pérdida por la variación en el valor de los activos a causa de movimientos adversos en las tasas de interés, cambios en el valor de índices de referencia o unidades de re-expresión o tasas de cambio.

2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista).

3) Mitigación: Este riesgo se mitiga mediante la implementación de procedimientos periódicos para identificar, medir y controlar las exposiciones al riesgo de mercado, y asegurar el correcto funcionamiento de dichos procedimientos.[17]

4) Impacto: Así, cuando el valor de un activo perteneciente al portafolio del Fondo decrece, por efecto de cualquiera de las variables mencionadas, el Fondo registrará una pérdida por efectos de riesgo de mercado. En caso contrario, cuando el valor del activo en el mercado se incremente, el Fondo registrará una utilidad.

5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización se considera como Moderado, en razón a los mitigantes definidos para su administración.[18]

ii. *Riesgo de crédito*

(1) Definición: Es el riesgo derivado del incumplimiento en el pago de las obligaciones por parte de un emisor o una contraparte en los vehículos a través de los cuales se administran las Inversiones Temporales y las Inversiones de Portafolio.

(2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

(3) Mitigación: Este riesgo se mitigará realizando las Inversiones Temporales y las Inversiones de Portafolio en fondos de inversión colectivos calificados triple 'A' (AAA), en emisores con calificación mínima de doble 'A' más (AA+) y con las contrapartes aprobadas por la Sociedad Administradora para operar y en todo caso según determine el Comité de Inversiones correspondiente.

(4) Impacto: Impactará la rentabilidad de las inversiones del

[17] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025
[18] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

Fondo en Empresas y/o Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

(5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los mitigantes definidos para su administración.

iii. Riesgo de contraparte[19]

(1) Definición: Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por el incumplimiento de una operación por parte de una contraparte o entidad debido a la insuficiencia de títulos o recursos líquidos en la fecha estipulada.

(2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista).

(3) Mitigación: Este riesgo es mitigado dado que las operaciones que se realicen deberán efectuarse a través de una bolsa de valores, por medio de un sistema de negociación de valores o de registro de operaciones sobre valores o activos o a través de un sistema de cotización de valores extranjeros, internacionalmente reconocidos a juicio de la Superintendencia Financiera de Colombia. Adicionalmente, las operaciones se podrán realizar únicamente con las contrapartes autorizadas por las instancias de gobierno interno correspondientes y en los montos establecidos por ésta, con base en criterios como solvencia, rentabilidad del patrimonio, rentabilidad de los activos, entre otros.

(4) Impacto: este escenario podría darse y tendría un impacto en el valor de la liquidez del Fondo. Es importante mencionar que no es muy probable que se materialice, puesto que existen diferentes títulos que se podrían negociar.

(5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los mecanismos y controles que existen por parte de los entes regulatorios.

iv. Riesgo de Liquidez [20]

(1) Definición: Es la posibilidad de tener pérdidas originadas por las necesidades de liquidez para garantizar las operaciones realizadas en la estrategia del Fondo, así como los recursos necesarios para la atención de los gastos en la gestión de este. Adicionalmente, se

[19] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

[20] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

define como el riesgo asociado a la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión dado descuentos inusuales y significativos sobre las condiciones en el mercado. Puede surgir por la escasez de compradores de un valor o título en particular o de cualquier otro activo o por la existencia de un amplio diferencial entre las posturas de compra y venta de los agentes de mercado.

(2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista).

(3) Mitigación: este riesgo se mitiga haciendo inversiones únicamente en activos líquidos, que cuente históricamente con un mercado secundario para facilidad en su negociación.

(4) Impacto: cuando quiera negociarse un título que no tenga contraparte, no tendría mayor impacto, debido a que el Fondo cuenta con otra cantidad de instrumentos con los cuales diversifica su riesgo y podría vender mientras se consigue una contraparte para el título que no tiene liquidez.

(5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los instrumentos en los cuales se puede invertir en el mercado de valores.

v. Riesgo Operativo [21]

(1) Definición: Representa la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores en el procesamiento de las operaciones. El riesgo operativo surge como consecuencia de la posible ocurrencia de sucesos inesperados relacionados con los aspectos operativos y tecnológicos de las actividades de negocio que le puedan generar en un momento dado pérdidas potenciales al Fondo.

(2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista).

(3) Mitigación: Para mitigar este riesgo, se debe contar con el mapa de riesgos de los procesos asociados al producto, los cuales son conocidos por los funcionarios involucrados, así como los controles para mitigarlos.

(4) Impacto: de llegar a darse, en el peor de los casos se debe esperar que los sistemas vuelvan a funcionar correctamente, lo cual

[21] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

históricamente no se ha presentado.

(5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los controles y *backups* con los que cuenta el sistema financiero.

vi. Riesgo Tasa de Cambio [22]

(1) Definición: Es la posibilidad de obtener pérdidas derivadas de mantener recursos invertidos en otras divisas o en títulos expresados en monedas diferentes al peso colombiano y que, ante un cambio en la cotización del peso colombiano, por negociación o por valoración a precios de mercado, pueden dar como resultado rentabilidades negativas.

(2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista).

(3) Mitigación: Este riesgo es mitigado teniendo en cuenta que el presente reglamento considera en la sección 3.06 la posibilidad de realizar operaciones de derivados con fines de cobertura sobre el riesgo de tasa de cambio. En todo caso, el Comité de Inversiones será el encargado de conceptuar sobre la conveniencia y necesidad de usar dichos instrumentos para mitigar este riesgo de acuerdo con el nivel de exposición neta del Fondo, el costo de la cobertura y las garantías requeridas, entre otros.

(4) Impacto: Así, cuando el valor de un activo perteneciente al portafolio del Fondo decrece, por efecto de cualquiera de las variables mencionadas, el Fondo registrará una pérdida por efectos de riesgo de mercado. En caso contrario, cuando el valor del activo en el mercado se incremente, el Fondo registrará una utilidad.

(5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende es: moderado – poco probable.

PARÁGRAFO: El Gestor Profesional será responsable de administrar los riesgos revelados en la presente sección, relacionados e inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión, a los inmuebles y a los proyectos.

ARTÍCULO IV
ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y ASESORÍA DEL FONDO Y CONFLICTOS DE

[22] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

SECCIÓN 4.01 ***Comité de Vigilancia.***

(a) Definición. El Comité de Vigilancia es el órgano encargado del seguimiento de las actividades de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional dentro del marco del presente Reglamento, así como el seguimiento y decisión de los eventuales o potenciales Conflictos de Interés que se le presenten al Gestor Profesional y a la Sociedad Administradora. Para cada Compartimento se tendrá un Comité de Vigilancia independiente.

Composición y designación. El Comité estará compuesto por tres (3) miembros (con sus respectivos suplentes), personas naturales, que podrán ser Inversionistas, representantes de los mismos o Independientes. Adicionalmente a los (3) miembros definidos anteriormente, el Gestor Profesional y un representante de la Sociedad Administradora participarán en este Comité de Vigilancia con voz, pero sin voto. El Comité de Vigilancia será designado por la Asamblea de Inversionistas para períodos de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Ningún miembro del Comité de Vigilancia podrá delegar sus funciones en terceros. Por lo menos uno de los miembros del Comité de Vigilancia no deberá tener relación alguna con la Sociedad Administradora o Gestor Profesional.

Cuando se designen personas jurídicas como miembros del Comité de Vigilancia, dichas personas deberán actuar por medio de un apoderado especial, quien deberá contar con el conocimiento técnico necesario para participar en dicho órgano y estar vinculado laboralmente a dicha persona jurídica.

Cuando la Sociedad Administradora o el Gestor Profesional sean inversionistas del Fondo no podrán ser miembros del Comité de Vigilancia.

(b) Elección. La elección de los miembros del Comité de Vigilancia se hará en la Asamblea de Inversionistas, por mayoría calificada, es decir con el voto favorable de más del setenta (70%) de los votos que pueden emitirse por parte de los Inversionistas respectivos, conjuntamente reunidos.

(c) Comité de Vigilancia provisional. La Sociedad Administradora nombrará un Comité de Vigilancia temporal, que sesionará válidamente desde la Fecha de Cierre Inicial y la fecha de la primera reunión de la Asamblea de Inversionistas, en donde se designen los miembros permanentes. En todo caso, los miembros del Comité de Vigilancia provisional podrán ser ratificados en dicha Asamblea de Inversionistas.

(d) Reglas de Funcionamiento. Las sesiones del Comité de Vigilancia se realizarán, cuando menos, cada trimestre o de manera extraordinaria cuando las necesidades del Fondo así lo requieran.

(i) La convocatoria al Comité de Vigilancia podrá ser efectuada por, (i) la Sociedad Administradora, (ii) por el Gestor Profesional, (iii) por cualquier miembro del Comité de Vigilancia, (iv) por cualquier miembro del Comité de Inversiones, o (v) por el o los Inversionistas que representen por lo menos el veinte por ciento (20%) de las Unidades de Participación. La convocatoria deberá realizarse con una anticipación no menor de cinco (5) Días Hábiles de la fecha señalada

para la reunión. En la citación deberá expresarse claramente el lugar, día, hora y los asuntos a tratar en la reunión. No se requerirá convocatoria previa cuando estén presentes todos los miembros del Comité de Vigilancia y exista acuerdo unánime para sesionar y decidir sobre los asuntos que se tratarán en la reunión; El quórum para las sesiones de Comité de Vigilancia será de mínimo dos (2) miembros. Las decisiones se tomarán con la aprobación de, cuando menos, dos (2) de sus tres (3) miembros. En las sesiones del Comité de Vigilancia, un representante de la Sociedad Administradora hará las veces de secretario;

(1) La Sociedad Administradora llevará un libro de actas en donde se registrarán las decisiones adoptadas por el Comité de Vigilancia, que contenga como mínimo, lo siguiente: Lugar, fecha y hora de la sesión;

(2) Nombres de los miembros del Comité de Vigilancia y nombres de las personas adicionales que hayan participado en la sesión;

(3) Las actas serán firmadas por el presidente y secretario de la sesión;

(4) Fecha y número del informe correspondiente, así como un resumen de los análisis efectuados para la toma de decisiones y las razones que las sustenten;

(5) Opiniones expresadas por los miembros del Comité de Vigilancia; y

(6) El resultado de las votaciones y acuerdos adoptados;

(ii) En los demás aspectos no señalados en el literal (e)(i) precedente, relativos al contenido y elaboración de actas, serán aplicables, en cuanto fueren pertinentes, las disposiciones contenidas en las normas del Código de Comercio para las actas de la asamblea de accionistas o juntas directivas de las sociedades anónimas.

(e) Confidencialidad. Los miembros del Comité de Vigilancia están obligados a guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en razón de su cargo. Así mismo, cualquier asunto que se debata al interior del Comité de Vigilancia será considerado confidencial. Esta obligación será de carácter permanente y no cesará aún si la persona deja de ser miembro del Comité de Vigilancia.

(f) Sesiones. El Comité de Vigilancia podrá sesionar válidamente en cualquier parte del país o incluso fuera del mismo. La asistencia a las reuniones mediante video conferencias, conferencias telefónicas o cualquier medio será aceptable sin que sean aplicables las normas sobre quórum de las reuniones no presenciales contenidas en la Ley 222 de 1995.

(g) Reuniones extraordinarias. El Comité de Vigilancia se reunirá extraordinariamente cuando las necesidades del Fondo así lo requieran, previa

citación con por lo menos dos (2) Días Hábiles, que puede ser efectuada por: (i) por el (los) Inversionista(s) que represente(n) por lo menos el veinte por ciento (20%) de las Unidades de Participación; (ii) cualquiera de los miembros del Comité de Vigilancia respectivo; (iii) por cualquier miembro del Comité de Inversiones; (iv) por el Gestor Profesional; o (v) por la Sociedad Administradora. Cuando se encuentren disponibles todos los miembros del Comité de Vigilancia para sesionar, ya sea de manera presencial o por teleconferencia, videoconferencia, etc., no se requerirá de convocatoria previa.

(h) Funciones. Corresponde al Comité de Vigilancia:

(i) Conocer, evaluar y resolver los Conflictos de Interés en los negocios y actuaciones del Fondo. Si se llegaren a presentar Conflictos de Interés, atendiendo al deber de lealtad, de equidad y de justicia, el Comité de Vigilancia deberá resolver los Conflictos de Interés a favor del Fondo, siguiendo el procedimiento establecido en el presente Reglamento;

(ii) Velar porque la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional, cumplan con sus funciones, en los términos del presente Reglamento;

(iii) Verificar que la información suministrada a los Inversionistas y a la SFC sea imparcial, suficiente, veraz y oportuna, en los términos del presente Reglamento;

(iv) Verificar que las inversiones y demás actuaciones u operaciones se realicen de acuerdo con la normatividad aplicable y el reglamento;

(v) Proponer de manera motivada a la Asamblea de Inversionistas del Fondo, la sustitución del Gestor Profesional por las Causales de Remoción previstas en el presente Reglamento;

(vi) Proponer de manera motivada a la Asamblea de Inversionistas del Fondo la sustitución de la Sociedad Administradora por las Causales de Remoción previstas en el presente Reglamento;

(vii) Proponer de manera motivada la liquidación del Fondo o Compartimento respectivo, de acuerdo con las causales previstas en el presente Reglamento;

(viii) Darse y aprobar su propio reglamento de funcionamiento;

(ix) Reportar prontamente a la Asamblea de Inversionistas, a la SFC y a la junta directiva de la Sociedad Administradora, cualquier posible violación de la Ley y el presente Reglamento o el desconocimiento de los derechos o intereses de los Inversionistas. En este evento, el Día Hábil inmediatamente siguiente, se convocará una reunión extraordinaria de la Asamblea de Inversionistas;

(x) En el evento en que el Gestor Profesional manifieste la existencia de un Conflicto de Interés, decidir sobre el efecto que éste pueda tener en la administración del Fondo, evaluar la propuesta de solución de dicho conflicto presentada por el Gestor Profesional y aprobarla o sugerir soluciones alternativas en los términos del presente Reglamento;

(xi) Aprobar los gastos que trata el Parágrafo del ARTÍCULO VII del presente Reglamento;

(xii) Resolver sobre la existencia de un Conflicto de Interés respecto de los Inversionistas que han aceptado la invitación del Gestor Profesional para coinvertir en un Activo de Naturaleza Inmobiliaria y/o en un Proyecto Inmobiliario;

(xiii) Elaborar el informe de su gestión para ser presentado en el informe de rendición de cuentas y en la Asamblea de Inversionistas

(xiv) Las demás establecidas en el presente Reglamento y en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o suplementen.

(i) Alcance de las Funciones. Es entendido que no se pretende que el Comité de Vigilancia forme parte del control o administración del Fondo, tampoco tendrá el poder o capacidad para actuar por o en representación del Fondo. Ningún miembro del Comité de Vigilancia será responsable frente al Fondo, los Inversionistas, la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional por cualquier recomendación hecha o curso tomado u omitido siempre que se haya efectuado, tomado u omitido de buena fe, salvo que un juez competente determine que dicho miembro actuó de mala fe o con dolo o culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes.

(j) Honorarios y gastos. Los honorarios del miembro Independiente del Comité de Vigilancia serán asumidos por el Fondo y aprobados por la Asamblea de Inversionistas.

(k) Indemnidad. Los miembros del Comité de Vigilancia serán mantenidos indemnes por el Fondo de conformidad a lo establecido en el presente reglamento.

SECCIÓN 4.02 ***Órgano de Asesoría. Comité de Inversiones.***

Definición. El Gestor Profesional constituirá y designará un Comité de Inversiones para cada Compartimento, para que actúe en calidad de órgano consultivo en el análisis y estudio de inversiones y desinversiones de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o de los Proyectos Inmobiliarios:

(a) Composición y designación. El Comité de Inversiones estará conformado por tres (3) miembros designados por el Gestor Profesional. Los miembros del Comité de Inversiones serán nombrados y removidos a discreción del Gestor Profesional.

(b) Reglas de Funcionamiento.

(i) El Comité de Inversiones se reunirá cada dos (2) meses de manera ordinaria, y de manera extraordinaria a solicitud del Gestor Profesional, para atender las consultas que le sean elevadas por parte del Gestor Profesional en relación con el comportamiento de las Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios y el procedimiento de inversión y desinversión;

(ii) Habrá Quórum para deliberar cuando se encuentren dos (2) de los (3)

miembros que lo componen y las decisiones se tomarán de manera unánime; y

(iii) Las votaciones podrán enviarse por cualquier medio escrito, incluyendo el correo electrónico, para que sean válidas en el evento en que las reuniones sean no presenciales, sin que sean aplicables las normas sobre quórum de las reuniones no presenciales contenidas en la Ley 222 de 1995.

(c) Perfil de los miembros del Comité de Inversiones. Los miembros del Comité de Inversiones designados por el Gestor Profesional, deberán contar con las siguientes calidades:

(i) Contar con una experiencia de más de veinte (20) años en temas de construcción, venta, arrendamiento, disposición y en general en gestión de activos inmobiliarios,

(ii) Haber detentado cargos o participado en Comités de Administración de Activos Inmobiliarios, por un término mínimo de diez (10) años, en los que se hayan tomado decisiones sobre la construcción, venta, arrendamiento, disposición y en general gestión de activos inmobiliarios; y

(iii) Poseer una reputación e idoneidad en su solvencia moral.

(d) Confidencialidad. Los miembros del Comité de Inversiones están obligados a guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en razón de su cargo. Así mismo, cualquier asunto que se debata al interior del Comité de Inversiones será considerado confidencial. Esta obligación será de carácter permanente y no cesará aún si la persona deja de ser miembro del Comité de Inversiones del respectivo Compartimento. Para ello, el Gestor Profesional solicitará a cada miembro del Comité de Inversiones firmar un acuerdo de confidencialidad al momento de su designación.

(e) Sesiones. El Comité de Inversiones podrá sesionar válidamente en cualquier parte del país o incluso fuera del mismo siempre y cuando exista el quórum para deliberar previsto en el literal (c) (ii) anterior. La asistencia a las reuniones mediante video conferencias, conferencias telefónicas o cualquier otro medio será aceptable en los términos de la SECCIÓN 4.02(c)(iii).

(f) Funciones. Corresponde al Comité de Inversiones:

Para ejercer sus funciones, el Comité de Inversiones deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- El cumplimiento de las directrices establecidas en la política de inversión, en cuanto a la forma cómo se invertirán los recursos del fondo de capital privado, los límites de inversión y su duración.

- El manejo integral de la liquidez con el fin de asegurar que se cuentan con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones derivadas de las operaciones del fondo de capital privado.

- Las características y condiciones bajo las cuales el fondo de capital privado asume obligaciones de endeudamiento con terceros.

(i) Recomendar al Gestor Profesional la realización de inversiones de acuerdo con los Objetivos de Inversión;

(ii) Recomendar al Gestor Profesional la venta de activos de propiedad del Fondo;

(iii) Recomendar las políticas de adquisición y liquidación de Inversiones Temporales y de Inversiones de Portafolio, incluyendo la asignación de cupos de inversión por emisor y por clase de inversión;

(iv) Evaluar y proponer, en general, todas las medidas respecto de las Inversiones, que reclamen el interés común de los Inversionistas;

(v) Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en desarrollo de sus funciones. Esta obligación es permanente y no cesará aún después de haber dejado de ser miembro de este órgano;

(vi) Evaluar y hacer recomendaciones sobre los niveles de endeudamiento del Fondo;

(vii) Elaborar un informe de gestión para ser presentado en el informe de rendición de cuentas, como en la asamblea de inversionistas.

(viii) Las demás establecidas en el presente Reglamento y en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

(g) Reuniones extraordinarias. El Comité de Inversiones podrá reunirse de manera extraordinaria previa citación del Gestor Profesional con al menos dos (2) días calendario de antelación a la fecha prevista para la reunión. El Gestor enviará con dos (2) días de antelación la información respectiva al Comité de Inversiones.

(i) Honorarios y gastos. En caso de contar con un miembro independiente, sus honorarios serán asumidos por el Gestor Profesional.

(j) Indemnidad. Los miembros del Comité de Inversiones serán mantenidos indemnes por el Fondo en los términos del presente reglamento.

(k) Conflicto de Interés. En el evento en que el Comité de Inversiones deba decidir sobre una Inversión respecto de la cual se considere que podría existir un eventual Conflicto de Interés que afecte directa o indirectamente a alguno de sus miembros, independientemente de si ese miembro es o no Inversionista, el Conflicto de Interés deberá ponerse en conocimiento inmediato del Comité de Vigilancia para su administración.

SECCIÓN 4.03 *Revisor Fiscal*.

El revisor fiscal del Fondo será el revisor fiscal de la Sociedad Administradora. El revisor fiscal

del Fondo revisará y auditará por lo menos una vez al año los estados financieros del Fondo de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

SECCIÓN 4.04 ***Conflictos de Interés*.**

Además de las situaciones de Conflictos de Interés previstas en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, las siguientes son conductas o situaciones que se presumirán generan un conflicto de interés:

(a) Se lleve a cabo una compra, una Coinversión, la realización de una inversión o desinversión que involucre la venta o disposición del derecho de dominio al Gestor Profesional, sus Vinculadas, o a cualquier miembro del Comité de Inversiones;

(b) Se lleve a cabo: (1) una compra, o cualquier realización, de una inversión o desinversión que involucre la venta o disposición del derecho a otro fondo gestionado por el Gestor Profesional; o (2) una Coinversión con otro fondo gestionado por el Gestor Profesional; o

(c) Se lleve a cabo: (1) una compra, o cualquier disposición que involucre la venta o disposición a uno o más Inversionistas; o (2) una Coinversión con uno o más Inversionistas, salvo por los Aportes y las distribuciones en especie de conformidad con la SECCIÓN 13.02(i),

(d) Se lleve a cabo: (1) una compra, o cualquier realización, de una inversión o desinversión que involucre la venta o disposición del derecho entre dos o más Compartimentos del Fondo; o (2) una Coinversión entre dos o más Compartimentos del Fondo. Para el evento descrito en el Numeral (1) del presente literal (d) el Gestor Profesional atenderá las siguientes reglas: en caso de venta de activos distintos a las Inversiones Temporales y las Inversiones de Portafolio de un Compartimento especifico, los demás Compartimentos tendrán prioridad en función de su antigüedad de constitución, deberán encontrarse en Etapa de Inversión y su política de inversión deberá estar alineada con los activos que se están ofreciendo.

(e) La celebración de operaciones donde concurran las órdenes de inversión de varios fondos de capital privado, fondos de inversión colectiva, fideicomisos o portafolios administrados la Sociedad Administradora, o gestionados por el Gestor Profesional, sobre los mismos valores o derechos de contenido económico, caso en el cual se deberá realizar una distribución de la inversión sin favorecer ninguno de los vehículos partícipes, en detrimento de los demás, según se establezca en el código de Gobierno Corporativo.

La inversión directa o indirecta que la Sociedad Administradora o el Gestor Profesional pretendan hacer en el Fondo se regulará en la Adenda de cada Compartimento.

(f) La inversión directa o indirecta de los recursos del Fondo en valores cuyo emisor, avalista, aceptante, garante u originador de una titularización sea la matriz, las subordinadas de esta o las subordinadas de la sociedad administradora, o del gestor profesional en caso de existir.

Dicha inversión solo podrá efectuarse a través de sistemas de negociación de valores debidamente autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(g) Comprar o vender para el Fondo, directa o indirectamente, activos que pertenezcan a los socios, representantes legales o empleados de la Sociedad Administradora Gestor Profesional, o a sus cónyuges, compañeros permanentes, parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil, o a sociedades en que estos sean beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%), o más del capital social, salvo que el Comité de Vigilancia lo haya autorizado.

(h) Actuar, directa o indirectamente, como contraparte del Fondo Local, en desarrollo de los negocios que constituyen el giro ordinario de este, salvo que el Comité de Vigilancia lo haya autorizado.

Para los efectos del presente Reglamento, en relación con cualquier Conflicto de Interés que surja en relación con el Fondo, su administración o Inversiones o cualquier hecho que razonablemente pueda ser considerado como Conflicto de Interés en relación con el Fondo, su administración o Inversiones, para: (i) los administradores del Fondo; (ii) los miembros del Comité de Vigilancia; y (iii) los miembros del Comité de Inversiones; Inversionistas; co-inversionistas, Gestor Profesional y sus vinculadas (conjuntamente los "Interesados"), se llevará a cabo el procedimiento que se señala a continuación:

(i) Hechos o eventos que deben ser informados. Además de aquellos que se encuentran expresamente definidos como Conflicto de Interés, los siguientes eventos, situaciones o hechos deberán ser informados por los Interesados al Comité de Vigilancia:

(i) El interés material, directo o indirecto, en cualquier contrato que el Fondo pretenda celebrar.

(ii) Cuando el Gestor Profesional o la Sociedad Administradora tengan conocimiento de un Conflicto de Interés entre el Fondo y otro fondo que sea administrado por éstos o por una Vinculada de éstos.

(j) Deber de información y procedimiento.

(i) Los Interesados deberán, mediante escrito detallado, informar de la existencia del Conflicto de Interés al Comité de Vigilancia respectivo mediante remisión de la notificación al mismo. El deber de informar se hará dentro del menor plazo posible a la fecha en que el Interesado tenga conocimiento del hecho o acto que genera o potencialmente pueda generar el Conflicto de Interés.

Notificada la existencia de un Conflicto de Interés, el Comité de Vigilancia se reunirá dentro del menor plazo posible desde la notificación, mediante convocatoria que efectúe el presidente del mismo, la Sociedad Administradora o el Gestor Profesional.

(ii) En la respectiva reunión, el Comité de Vigilancia deliberará y tomará una decisión sobre: (i) la existencia o no del Conflicto de Interés; y (ii) de haberlo, la forma de resolverlo. Si se tratare de un Conflicto de Interés en relación con la inversión o desinversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria, o la celebración de cualquier Contrato de Inversión, que afecte al Comité de Inversiones de tal manera que éste no pueda tomar una decisión imparcial para sugerir las inversiones,

entonces el Comité de Vigilancia, por unanimidad, deberá tomar tal decisión para administrar el Conflicto de Interés. De no poderse administrar o resolver el Conflicto de Interés, la operación no deberá realizarse. La decisión será comunicada tanto al Gestor Profesional, como al Comité de Inversiones y a la Sociedad Administradora.

(k) Suspensión de derechos de voto. Cualquier persona que pueda estar incursa en un Conflicto de Interés actual o potencial deberá abstenerse de votar en las deliberaciones del Comité de Vigilancia o del órgano al que pertenezca, lo anterior, sin perjuicio del derecho a participar en las deliberaciones.

ARTÍCULO V
VINCULACIÓN, APORTES Y REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES

SECCIÓN 5.01 ***Condiciones para la vinculación.***

De conformidad con lo establecido en el artículo 3.3.2.2.5 del Decreto 2555 de 2010, al momento de la vinculación al Fondo, la Sociedad Administradora, realizará un procedimiento de perfilamiento del riesgo del respectivo inversionista y proceder de conformidad con el mismo, de lo cual deberá entregar una constancia al inversionista.

El inversionista deberá dejar constancia de la recepción de una copia del reglamento, así como del entendimiento y aceptación de los riesgos asumidos con ocasión de la inversión, así como de la naturaleza y funcionamiento del Fondo.

Para la vinculación al Fondo, los Inversionistas según sea su naturaleza, deberán acreditar los siguientes requisitos al Gestor Profesional y a la Sociedad Administradora quienes realizarán el análisis de capacidades jurídicas y financieras:

(a) Personas Naturales:

(i) Capacidad jurídica para celebrar contratos y suscribir compromisos de inversión y los documentos de vinculación del Fondo de Capital Privado en los términos del artículo 1503 del Código Civil. Para acreditar esta capacidad aportará copia de la cédula de ciudadanía, o de la cédula de extranjería (extranjeros-residentes), o del Pasaporte (extranjeros-no residentes).

(ii) Los Inversionistas extranjeros podrán realizar Aportes dando estricto cumplimiento a la normatividad cambiaria vigente en Colombia, y en especial a lo contemplado en el Manual de Cambios Internacionales del Banco de la República y en las demás normas aplicables en Colombia para efectos de la inversión extranjera directa de fondos de capital privado. Para tal efecto, el Inversionista extranjero deberá acreditar ante la Sociedad Administradora que cuenta con un apoderado para adelantar los trámites que se requieran ante el Banco de la República.

(iii) Demostrar capacidad financiera para atender las Solicitudes de Aporte. Para acreditar este hecho presentará alguno de los siguientes documentos:

(1) Declaración de renta del último año gravable en caso de ser declarante, o documento equivalente expedido en la respectiva jurisdicción.

(2) En caso de no ser declarante, Estados financieros del último año firmados por contador público, o documento equivalente expedido en la respectiva jurisdicción.

(b) Personas Jurídicas Nacionales o Sucursales de Sociedades Extranjeras:

(i) Capacidad para suscribir compromisos de inversión y documentos de vinculación del fondo de capital privado en los términos previstos en el Código de Comercio o de la ley aplicable en la jurisdicción de incorporación o de su domicilio principal, según sea el caso. Para acreditar este hecho deberá presentar: un (1) Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio del domicilio principal de la sociedad con una vigencia de máximo treinta (30) días calendario o un documento equivalente expedido en la respectiva jurisdicción; y (2) el extracto del acta del órgano social competente (si se requiere) donde se autoriza (A) la participación en el Fondo y (B) el valor del Compromiso de Inversión.

(ii) Demostrar capacidad financiera para atender las Solicitudes de Aporte. Para acreditar este hecho, se presentará alguno de los siguientes documentos:

(1) Información financiera del último año (balance general, estado de resultados y flujo de caja) firmada por contador público y con dictamen de revisor fiscal (si aplica).

(2) Declaración de renta del último año gravable, o documento equivalente expedido en la respectiva jurisdicción.

(c) Patrimonios Autónomos, Fondos de Pensiones y Cesantías, fondos de inversión colectiva y organismos multilaterales.

(i) Demostrar la autorización del comité de inversiones o de su órgano competente para suscribir el Compromiso de Inversión y demás documentos para adherirse a los términos y condiciones del presente Reglamento.

(ii) Respecto de los patrimonios autónomos, la sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo deberá diligenciar el formulario de vinculación al Fondo incluyendo la información sobre la identidad de los fideicomitentes.

(iii) Respecto de los patrimonios autónomos, una certificación de vigencia

y de su objeto expedida por la sociedad fiduciaria que lo administre.

(iv) Acreditar la existencia y representación legal de la sociedad administradora, de ser el caso.

(v) Acreditar la existencia, vigencia, limitaciones (en relación con la realización de inversiones teniendo en cuenta la finalidad del Fondo), y capacidad del respectivo patrimonio autónomo, fondo de inversión colectiva, fondo, organismo multilateral y el tamaño de los recursos administrados. Lo anterior se acreditará con una certificación del representante legal del respectivo Inversionista.

(d) Personas jurídicas extranjeras.

Capacidad para Contratar: Capacidad jurídica para suscribir el compromiso de inversión y documentos de vinculación del Fondo de Capital Privado, mediante la presentación de: (i) el certificado de constitución o su equivalente; (ii) el certificado de existencia o su equivalente; (iii) el certificado de representación legal o su equivalente con una vigencia no mayor a 90 días; (iv) extracto del acta del órgano competente en el cual se autoriza su participación en el Fondo y el valor de los respectivos Compromisos de Inversión, de ser requerido de acuerdo a los documentos sociales del Inversionista extranjero; y (v) cualquier otro documento que sea exigido por la ley o por las políticas de vinculación de la Sociedad Administradora. Estos documentos deberán encontrarse debidamente traducidos, legalizados, apostillados y cumplir con las demás formalidades que sean del caso, de acuerdo con lo previsto en las normas aplicables y en caso que sea solicitado por la Sociedad Administradora.

(i) Capacidad Financiera: Capacidad financiera para atender las Solicitudes de Aportes, lo cual se acreditará mediante la presentación de los documentos y garantías que, a criterio de la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional, sean suficientes, incluyendo, pero sin limitarse a ello, los estados financieros de fin de ejercicio del último período contable.

(e) La Sociedad Administradora y el Gestor Profesional podrán solicitar a cada Inversionista y potencial Inversionista, y éstos deberán entregar, cualquier información adicional que se requiera y/o consideren necesaria para su vinculación al Fondo, para verificar la capacidad de una persona de volverse Inversionista del Fondo y/o para atender las Solicitudes de Desembolso. Este derecho de solicitud de información podrá ser ejercido por la Sociedad Administradora y por el Gestor Profesional durante toda la vigencia del Fondo.

(f) Los documentos que no sean otorgados en idioma español deberán ser traducidos al español por traductor oficial y debidamente legalizados. Dichos documentos deberán ser debidamente apostillados o legalizados, según sea el caso, siempre que los mismos hayan sido otorgados en el exterior. Los Inversionistas

tendrán un plazo de un (1) mes, contado a partir de la fecha de suscripción del documento de adhesión y aportes (Anexo 3) del presente Reglamento para presentar las traducciones y legalizaciones que sean del caso.

(g) Documentos de Adhesión:

Para la vinculación al Fondo, todo Inversionista deberá cumplir con:

(i) Suscribir la documentación y dar cumplimiento con los requisitos que la Sociedad Administradora defina en cumplimiento de la Parte I, Título IV, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica de la SFC, SARLAFT, salvo aquellas personas que expresamente se encuentren exoneradas por la Ley o la regulación.

(ii) Suscribir el Compromiso de Inversión (Anexo 1) del presente Reglamento.

(iii) Suscribir el Documento de Adhesión (Anexo 3), en el cual declara conocer y aceptar todas las estipulaciones y condiciones del presente Reglamento, documento que no comporta el carácter de título de deuda o título valor.

(h) Oportunidad de adhesión al Fondo:

(i) Hasta tanto no haya acaecido el plazo o condiciones establecidas para que se cumpla la Fecha de Cierre Final, se podrán vincular las personas que reúnan los requisitos señalados en esta SECCIÓN 5.01. Corresponderá únicamente a la Sociedad Administradora y al Gestor Profesional revisar que el potencial Inversionista cumpla con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y en los Documentos de Adhesión. La Sociedad Administradora y el Gestor Profesional se reservan el derecho de negar el acceso al Fondo a aquellas personas que no cumplan con dichos requisitos (en todo caso el Gestor Profesional siempre tendrá derecho de veto y la Sociedad Administradora tendrá derecho de veto cuando se fundamente en el literal (d)(i) anterior o no se ajuste a las políticas SARLAFT de la fiduciaria.

(ii) Una vez llegada la Fecha de Cierre Final no se podrán suscribir nuevos Compromisos de Inversión.

(iii) Estando entre la Fecha de Cierre Inicial y la Fecha de Cierre Final:

(1) Los Inversionistas podrán aumentar sus Compromisos de Inversión mediante el envío de una comunicación suscrita por el Inversionista, dirigida a la Sociedad Administradora y al Gestor Profesional (el "Inversionista Acrecido"), indicando el monto de los nuevos Compromisos de Inversión que desea suscribir, conforme a su Porcentaje de Participación. De ser aceptada la solicitud del Inversionista Acrecido, éste deberá firmar un nuevo Compromiso de Inversión y pagar el Costo de Homogenización solo respecto del monto del nuevo Compromiso de Inversión suscrito;

(2) Terceras personas ("Inversionistas Subsecuentes") podrán vincularse al Fondo, siempre que cumplan con los requisitos previstos en la presente SECCIÓN 5.01. Los Inversionistas Subsecuentes se denominarán Inversionistas, una vez suscriban los Documentos de Adhesión al Fondo, hayan efectuado el primer Aporte y el pago del Costo de Homogenización y del Monto de Cierre Tardío, si estos últimos aplican.

(iv) Sin perjuicio de lo previsto en los numerales (iii)(1) y (iii)(2) anteriores, la decisión y responsabilidad de continuar la promoción del Fondo y, por ende, de continuar vinculando Inversionistas, en plazos extraordinarios de recepción de recursos, es decir, después de vencidos los plazos de las Fechas de Cierre, estará sujeta a la aprobación previa del Comité de Vigilancia.

(i) Limitación de Inversionistas o por Inversionistas.

(i) El Fondo y sus Compartimentos no tendrán limitación alguna en cuanto al número máximo de Inversionistas que se vinculen.

(ii) En todo caso, el Fondo deberá contar con al menos cien (100) Inversionistas los cuales deberán incorporarse dentro de los dos años siguientes a la inscripción de la Unidades de Participación en la BVC, término prorrogable por un año calendario más, o por el término que la regulación indique, de acuerdo con el Artículo 1.3.3.3 del Reglamento General de la BVC y en las normas que lo adicionen, complementen o modifiquen.

(j) Entrada de Inversionistas por medio de la Bolsa de Valores de Colombia.

(i) Una vez el fondo se encuentre inscrito en la BVC, será posible para cualquier inversionista entrar a hacer parte del Fondo, en tal sentido, dichas participaciones podrán ser vendidas por Sociedades Comisionistas de Bolsa, así como por Sociedades Fiduciarias, o Sociedades Administradoras de Inversión en lo de su competencia.

(ii) Al tratarse de Clientes Inversionistas, dichas entidades deberán de acuerdo con la regulación, realizar sus procesos de conocimiento de cliente, asesoría y mejor ejecución, en tal sentido, cuando los clientes entren por el mercado secundario de la BVC una vez inscrito el fondo, no les resultarán aplicables las normas incluidas en los ordinales (a) a (i) del presente capítulo.

(iii) De manera adicional, cuando Inversionistas Profesionales diferentes a intermediarios del mercado de valores que llegaren a adquirir los Valores de Participación por medio de operaciones de cuenta propia de manera directa, les resultarán aplicables las mismas políticas de los intermediarios de valores por cuyo conducto se adquieran los Valores de Participación.

SECCIÓN 5.02 ***Aportes***.

El Monto Mínimo del Compromiso de Inversión por cada Inversionista será el definido para cada Compartimento, y corresponderá al indicado en el artículo 1.3.3.3. del Reglamento de la BVC, que establece que el monto mínimo de inversión por inversionista no podrá ser superior a cinco millones de pesos ($5.000.000), y que para el caso de los Clientes Inversionistas, no podrá ser superior al veinte por ciento (20%) de sus ingresos anuales o de su patrimonio, sin que en ningún caso pueda ser superior o inferior a cinco millones de pesos. ("Monto Mínimo por Inversionista").

El Gestor Profesional se reserva la facultad de exigir el cumplimiento de los Compromisos de Inversión en los plazos y condiciones en los que las necesidades del Fondo lo exijan, y de hacer seguimiento a estos de manera permanente.

Los Aportes estarán representados en Unidades de Participación, que tendrán la calidad de valores nominativos, conforme a lo estipulado en la SECCIÓN 5.06 del presente Reglamento.

Sin embargo, se reconoce y acepta por todos los inversionistas que los llamados únicamente podrán ser realizados por unidades completas, en ningún caso el fondo podrá contar con Valores de Participación fraccionados o divididos. En aquellos eventos en los cuales a causa de una disolución patrimonial de cualquier tipo llegaren a resultar varios inversionistas para un Valor de Participación, se realizarán las respectivas inscripciones a nombre de los varios inversionistas hasta que los mismos sean enajenados.

SECCIÓN 5.03 ***Recepción de Aportes*.**

(a) La Sociedad Administradora recibirá los Aportes de los Inversionistas en dinero o en especie.

(b) Recepción de aportes en dinero:

La Sociedad Administradora recibirá los Aportes de los Inversionistas en dinero en la Cuenta de Recaudo, de la forma operativa en que sea indicada por la Sociedad Administradora.

Los depósitos podrán ser efectuados mediante cheques o transferencias a las cuentas de las cuales el Fondo sea titular, las cuales podrán ser cuentas corrientes o de ahorros en una entidad bancaria legalmente constituida en Colombia. Si los cheques entregados fueren impagados por cualquier motivo, se entenderá que los recursos no han ingresado al Fondo y por tanto, se considerará que: (i) no se han perfeccionado los documentos de adhesión y no habrá lugar a reconocimiento de rendimientos de ninguna naturaleza, en el evento en que se trate del primer aporte; o (ii) se ha incumplido con la Solicitud de Aporte; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones que se apliquen conforme a lo previsto en el presente Reglamento.

(c) Recepción de Aportes en especie:

(i) Los inversionistas podrán realizar Aportes en especie, para lo cual el activo deberá estar considerado como admisible, de acuerdo con el objetivo del fondo y los activos aceptables para invertir.

(ii) Se entenderá que el Aporte es efectivo cuando se hayan cumplido las formalidades requeridas para que el Fondo sea el titular del mismo.

(iii) El valor del activo se determinará de acuerdo con las normas de

valoración del mismo, incluyendo la posibilidad de aportarlo a su costo fiscal. En caso de requerir mayor precisión se incluirá en la Adenda de cada Compartimento.

(d) Recepción de Aportes por enajenaciones de los Valores de Participación en el Mercado Secundario de la BVC:

(i) Los inversionistas que adquieran los Valores de Participación por medio de la BVC no deberán aplicar ninguna de las normas incluidas en los ordinales (a) a (c).

SECCIÓN 5.04 ***Compromiso de inversión del Gestor Profesional.***

El Gestor Profesional, directamente o a través de entidades Vinculadas a los accionistas del Gestor Profesional, en su conjunto, suscribirá(n) y entregará(n) Compromisos de Inversión en la Fecha de Cierre Inicial por un monto de hasta el 30% del total de los Compromisos de Inversión del Fondo obtenidos de Inversionistas distintos al propio Gestor Profesional. Ni el Gestor Profesional, ni las entidades Vinculadas a éstos podrán suscribir Compromisos de Inversiones adicionales al Compromiso de Inversión aquí establecido, sea directamente o por interpuesta persona.

SECCIÓN 5.05 ***Solicitudes de Aporte.***

Las Solicitudes de Aporte se harán de acuerdo con los Objetivos de Inversión y los requerimientos del Fondo, como el pago de gastos establecidos en el ARTÍCULO VII de este Reglamento, previa instrucción que el Gestor Profesional hará a la Sociedad Administradora, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

(a) Una vez recibida la instrucción del Gestor Profesional, la Sociedad Administradora enviará una Solicitud de Aporte, en la forma del Anexo 5 del presente Reglamento, a cada Inversionista con diez (10) Días Hábiles de anticipación a la fecha prevista para realizar el respectivo Aporte. En la Adenda de cada Compartimento se podrán establecer diferentes lineamientos y/o plazos para la actividad descrita en este presente literal.

(b) Cada Aporte podrá ser utilizado para cualquier propósito autorizado o contemplado en este Reglamento, según lo considere el Gestor Profesional. Los Aportes darán derecho a los Inversionistas a suscribir los Valores de Participación que equivalgan a los recursos efectivamente entregados, teniendo en cuenta, a la fecha del depósito, el valor de la Unidad de Participación respectiva.

(c) La sumatoria de los Aportes, efectuados por cada Inversionista durante la vigencia del Fondo no excederá el valor del Compromiso de Inversión de cada Inversionista. En todo caso, ninguno de los Inversionistas estará obligado a realizar Aportes en exceso de su Compromiso de Inversión respectivo.

(d) Cada Inversionista efectuará el Aporte requerido en una Solicitud de Aporte sin deducciones por costos o gastos, si los hubiere. El Aporte será efectuado exclusivamente en la fecha prevista en la Solicitud de Aporte. En el mismo acto de recepción de los Aportes, la Sociedad Administradora deberá entregar una constancia documental de la entrega de recursos o, de ser el caso, del valor al que se realizó el aporte en especie, vía correo electrónico a la dirección registrada en la Sociedad Administradora y enviará copia de la notificación al Gestor Profesional. A más tardar

al Día Hábil siguiente pondrá a disposición del Inversionista el documento representativo de su Inversión indicando su Porcentaje de Participación en el Fondo.

(e) Solo de manera excepcional y en caso de que las necesidades del Fondo lo requieran, los recursos que no hubieran sido invertidos en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios serán destinados a Inversiones Temporales e Inversiones de Portafolio, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento y a las instrucciones del Gestor Profesional. En todo caso, el uso de los Aportes no invertidos dará lugar a la constitución de participaciones a favor de los Inversionistas.

(f) Los aportes de los inversionistas que adquieran los Valores de Participación en el mercado secundario administrado por la BVC seguirán la misma suerte de los demás inversionistas en materia de las solicitudes de aporte. En tanto las solicitudes de aporte se hacen de manera inicial, el Fondo no prevé cambios cuando los Valores de Participación sean enajenados en el mercado secundario de la BVC.

SECCIÓN 5.06 ***Emisión de valores.***

(a) Los Aportes de los Inversionistas estarán representados por Valores de Participación nominativos los cuales podrán estar inscritos en el RNVE y tendrán el carácter y prerrogativas propias de los títulos valores, a excepción de la acción cambiaria de regreso. Los Valores de Participación, representados en Unidades de Participación ("Unidades de Participación") tendrán las siguientes características:

(i) Representarán una parte alícuota en el Fondo.

(ii) Serán negociables en los términos de la SECCIÓN 5.11.

(iii) Se expedirán a nombre de cada Inversionista. Cuando un título pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común para ejercer los derechos correspondientes a la calidad de tenedor legítimo del título. No podrán existir Unidades de Participación fraccionadas en ningún caso.

(iv) El embargo o cualquier otra afectación sobre los derechos incorporados en el título no surtirá efectos sino con el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 681 del Código General del Proceso, y en las demás normas pertinentes.

(v) Estarán desmaterializados y registrados en el Depósito Centralizado de Valores, por lo tanto, la custodia y administración de la Emisión de las Unidades de Participación deberá realizarse conforme a lo establecido en las normas aplicables a los depósitos centralizados de valores en Colombia, al Reglamento de Operaciones de Deceval y a los términos y condiciones acordados por el Emisor y Deceval en el contrato de depósito y administración de la Emisión suscrito por ambos.

(vi) La **Asamblea de Inversionistas** podrá aprobar la inscripción y negociación de los valores del respectivo Compartimento en la Bolsa de Valores de Colombia.

(b) Certificación del título representativo de la participación. Los certificados

tendrán por lo menos el siguiente contenido:

(i) Nombre de la Sociedad Administradora.

(ii) Nombre y naturaleza del respectivo Compartimento del Fondo.

(iii) Nombre de la oficina, sucursal o agencia de la Sociedad Administradora o el de las entidades con las que haya suscrito convenio de uso de red, que estén facultados para expedir el documento representativo de participación.

(iv) Fecha de expedición.

(v) Identificación del certificado como "Derecho de Participación".

(vi) El número del título y la fecha de vencimiento.

(vii) El valor nominal de la inversión.

(viii) El número de Unidades de Participación representadas en el título.

(ix) El valor de la Unidad de Participación al momento de la suscripción.

(x) El nombre y la identificación del Inversionista.

(xi) La advertencia de que trata la SECCIÓN 15.01 del presente Reglamento.

SECCIÓN 5.07 ***Medidas y sanciones por incumplimiento de Solicitudes de Aporte.***

(a) Si: (i) un Inversionista incumple la obligación de realizar los Aportes solicitados de su Compromiso de Inversión en la fecha prevista en la Solicitud de Aporte (el "Inversionista Incumplido"); y (ii) dicho incumplimiento no se subsana dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la fecha de recibo de la notificación de incumplimiento enviada por la Sociedad Administradora, el Fondo tendrá derecho a remitir al Inversionista Incumplido una comunicación de incumplimiento y, además de cualquier otro derecho que el Fondo llegare tener con ocasión del incumplimiento, la Sociedad Administradora seguirá las siguientes gestiones:

(i) Iniciando en la misma fecha de la comunicación de incumplimiento referida en el literal (a) anterior, adelantará diálogos e instará al Inversionista Incumplido a realizar los Aportes solicitados de su Compromiso de Inversión. Estos diálogos no podrán durar más de cinco (5) Días Hábiles.

(ii) Vencido el plazo de cinco (5) Días Hábiles del ordinal (i) anterior, sin que se haya llegado a ningún acuerdo con el Inversionista Incumplido, enviará una comunicación a los demás Inversionistas cumplidos para que manifiesten si están interesados o no en acrecer su participación en el Fondo, para lo cual deberán cumplir con los mismos requisitos establecidos para el Inversionista Acrecido en la SECCIÓN 5.01(h)(iii)(1) de este Reglamento. Los Inversionistas cumplidos que quieran acrecer su participación deberán suscribir un nuevo

Compromiso de Inversión y asumir en la proporción que les corresponda, los gastos que hayan sido asumidos por los antiguos Inversionistas según se indica en la SECCIÓN 5.08(c)(iv), dentro de los cinco (5) días comunes siguientes a la fecha de envío de la comunicación referida en este numeral. Si hubiere varios Inversionistas interesados, la suscripción de los nuevos Compromisos de Inversión se realizará según su Porcentaje de Participación.

(iii) Si vencido el plazo para que los Inversionistas interesados en acrecer den respuesta, aún no se ha completado la totalidad del Aporte que debía realizar el Inversionista Incumplido, el Gestor Profesional podrá evaluar si realiza una operación de endeudamiento según se establece en la d) de este Reglamento, o si requiere a los Inversionistas cumplidos a través de una Solicitud de Aporte conforme a su Porcentaje de Participación, sin que lo anterior implique que deban realizar Aportes superiores a su respectivo Compromiso de Inversión o que se exceda el límite anual a que se refiere la 0 ("Solicitud de Aporte Extraordinario"). Los Inversionistas cumplidos tendrán un plazo de diez (10) Días Hábiles contados desde la fecha de la Solicitud de Aporte Extraordinario para realizar el Aporte extraordinario solicitado. Los recursos recibidos de la operación de endeudamiento referida en este numeral (iii), serán destinados por el Gestor Profesional a realizar las Inversiones que tenía planeado realizar con los recursos que iba a recibir del Inversionista Incumplido.

(iv) Vencido el plazo de diez (10) Días Hábiles establecido en el numeral (iii) anterior, el Gestor Profesional podrá ofrecer a terceros, que tengan las calidades previstas en la SECCIÓN 5.01 de este Reglamento, la posibilidad de que se vinculen al Fondo, asumiendo la posición contractual del Inversionista Incumplido, en una proporción equivalente al monto de las Solicitudes de Desembolso faltantes. El ofrecimiento a terceros se realizará durante un plazo de diez (10) Días Hábiles. El Inversionista Incumplido podrá conservar sus Valores de Participación en el Fondo, siempre y cuando el Aporte realizado para adquirir dichos Valores de Participación sea igual o superior al Monto Mínimo por Inversionista. Si el Aporte es una suma inferior al Monto Mínimo por Inversionista, el Inversionista Incumplido se obliga a ceder la totalidad de los Valores de Participación que tenga a esa fecha en el Fondo y su posición contractual en el Compromiso de Inversión, perdiendo toda la participación en el Fondo. Queda entendido en todo caso que el cesionario también deberá cumplir con el Monto Mínimo por Inversionista.

(v) Vencido el término de cinco (5) Días Hábiles establecido en el numeral (i) anterior, el Gestor Profesional podrá instruir a la Sociedad Administradora que demande ejecutivamente o inicie un trámite arbitral (si fuere legalmente viable) contra el Inversionista Incumplido para exigir el pago de las sumas debidas y pagar las indemnizaciones a que haya lugar, respectivamente, lo cual incluirá entre otros, pero sin limitarse a, los costos del endeudamiento en caso de que el Gestor Profesional hubiera optado por realizar una operación de endeudamiento, según se indicó en el numeral (iii) anterior.

(vi) La Sociedad Administradora, previa instrucción del Gestor Profesional, tendrá derecho a suspender cualquier distribución al Inversionista Incumplido. Las distribuciones a que hubiere lugar serán transferidas por la Sociedad Administradora a una inversión que se abrirá en el fondo de inversión colectiva de más alta liquidez administrado por la Sociedad Administradora, a nombre del Inversionista Incumplido. Para tal fin, mediante la adhesión al Reglamento, los Inversionistas otorgan poder a la Sociedad Administradora para que, ocurridos los supuestos de incumplimiento a que se refiere el presente literal (a), constituya la inversión a nombre del Inversionista Incumplido, transfiera los recursos por concepto de distribuciones a que hubiere lugar, y los destine en la forma establecida en el numeral (vii) siguiente.

(vii) Las distribuciones trasferidas a la inversión en el fondo de inversión colectiva abierto referido en el numeral (vi) anterior, se destinarán, como a continuación se indica y según las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional:

(1) Primero, para cubrir cualquier gasto y/o costo adicional en los que haya incurrido el Fondo en razón del incumplimiento de dicho Inversionista Incumplido.

(2) Segundo, para cubrir la distribución que como consecuencia de la liquidación del Fondo le corresponda al Inversionista Incumplido, hasta por un monto que no exceda el valor del Compromiso de Inversión, efectivamente pagado y no retornado a la fecha de la liquidación, descontando el valor de cualquier impuesto que pueda llegar a ser pagado por los demás Inversionistas del Fondo como consecuencia del incumplimiento del Inversionista Incumplido.

(b) Es entendido y aceptado por los Inversionistas que, en el evento de incumplimiento por parte de un Inversionista, el Fondo sufrirá pérdidas financieras significativas (incluyendo, pero no limitado a: (i) los costos del Fondo correspondientes al pago de las comisiones de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional que no puedan cubrirse por los recursos faltantes como consecuencia del incumplimiento; (ii) los costos de las Solicitudes de Aporte extraordinarias a los demás Inversionistas; (iii) la eventual pérdida por no poder hacer una inversión; y (iv) la eventual pérdida por un incumplimiento potencial de un compromiso de invertir en una Activo de Naturaleza Inmobiliaria/o Proyecto Inmobiliario y cualquier indemnización a que haya lugar), que serán difíciles de determinar. Por lo tanto, se causarán intereses a la máxima tasa de mora permitida por la Ley, sobre los valores no pagados durante el período de incumplimiento como estimación parcial de perjuicios. El Fondo tendrá derecho a percibir intereses a la máxima tasa de mora permitida por la Ley sobre los valores en mora desde la fecha prevista en la Solicitud de Aporte para el pago, hasta el pago efectivo, ya sea por el Inversionista Incumplido o por cualquier persona, en nombre y por cuenta de éste, estos intereses se cobrarán previa instrucción del Gestor Profesional.

(c) Cada uno de los Inversionistas, con la adhesión al presente Reglamento acepta la aplicación de las medidas y sanciones aquí previstas toda vez que reconoce los

riesgos y daños que su incumplimiento le puede provocar al Fondo, también acepta que las indemnizaciones aquí pactadas no excluyen el reconocimiento de cualquier otra indemnización a que tenga derecho el Fondo como consecuencia del incumplimiento.

SECCIÓN 5.08 ***Vinculación al Fondo después de la Fecha Cierre Inicial y Mecanismo de Homogenización.***

(a) El ingreso de Nuevos Inversionistas deberá ser aprobado por la Sociedad Administradora y por el Gestor Profesional, en los términos establecidos en la SECCIÓN 5.01(h) de este Reglamento.

(b) Los Nuevos Inversionistas al momento de vincularse al Fondo, deberán, con base en el monto de los Compromisos de Inversión suscritos, igualar los Aportes realizados a esa fecha por los demás Inversionistas ("Costo de Homogenización"). Todo lo anterior deberá sujetarse a lo dispuesto en este Reglamento y en el Anexo 2.

(c) La Sociedad Administradora y el Gestor Profesional para determinar el Costo de Homogenización, aplicarán el siguiente procedimiento:

(i) Con base en la sumatoria de todos los Compromisos de Inversión suscritos a la fecha en que se vaya a determinar el Costo de Homogenización, se determinará la participación porcentual del Nuevo Inversionista dentro de la nueva composición del Fondo. La participación porcentual resultará de la división del Compromiso de Inversión del Nuevo Inversionista entre la sumatoria de los Compromisos de Inversión del Nuevo Inversionista y los Compromisos de Inversión de los Inversionistas existentes (el "Porcentaje del Nuevo Inversionista").

(ii) Con base en el Porcentaje del Nuevo Inversionista, se determinarán las sumas que le corresponde pagar al Nuevo Inversionista por concepto del monto para igualar los Aportes realizado por los antiguos Inversionistas. Determinado el valor anterior, este se multiplicará por el Porcentaje del Nuevo Inversionista. El resultado obtenido será para el Nuevo Inversionista, el monto del Costo de Homogenización que debe pagar por ingresar al Fondo. Dicho monto no constituye Aportes para el Nuevo Inversionista.

(iii) Efectuado lo anterior, se homogenizará el valor de las Unidades de Participación de los Nuevos Inversionistas, y desde ese momento, éstos entrarán al mismo régimen de pago proporcional de Gastos del Fondo de los demás Inversionistas.

(iv) Para el caso de los Inversionistas Acrecidos, teniendo en cuenta que éstos aumentan su participación en el Fondo pero que ya eran antiguos inversionistas, el Costo de Homogenización se calculará únicamente respecto de la nueva participación que adquieran. Los documentos que serán suscritos por el Inversionista Subsecuente, corresponderán a aquellos que se señalan en la SECCIÓN 5.01(g), del presente Reglamento.

(v) Además del pago de los Costos de Homogenización, el Gestor Profesional determinará si el Nuevo Inversionista pagará a favor del Fondo un Monto de Cierre Tardío adicional que se calculará de la siguiente forma ("Monto de Cierre Tardío"):

$$CIN \times ((1 + i)^{\frac{n}{365}} - 1)$$

Dónde:

CIN: Compromiso de Inversión Nuevo Inversionista

i: IPC +4% EA

n: Número de días transcurridos entre primer Solicitud de Desembolso y la fecha de firma del Compromiso de inversión.

El Monto de Cierre Tardío, en caso que el Gestor Profesional así lo decida, deberá pagarse al menos un (1) Día Hábil antes de que el Nuevo Inversionista cumpla con su primer Aporte comprometido. El valor entregado por el Nuevo Inversionista como Monto de Cierre Tardío se registrará como un ingreso del Fondo, lo cual se reflejará en un incremento en el valor de la unidad del mismo, compensando así a los Inversionistas existentes. El valor entregado por el Nuevo Inversionista como Monto de Cierre Tardío no se entenderá como parte del Aporte del Nuevo Inversionista.

PARÁGRAFO: Lo previsto en el presente artículo no resultará aplicable para los inversionistas del mercado secundario administrado por la BVC en los casos en los cuales tanto los Clientes Inversionistas como los Inversionistas Profesionales puedan adquirir Valores de Participación por medio de los intermediarios de valores. Para estos efectos, las normas de vinculación que se deberán seguir serán las dispuestas por cada intermediario de valores para la adquisición de los Valores de Participación en los mercados administrados.

SECCIÓN 5.09 ***Redenciones Parciales y Anticipadas.***

(a) La redención parcial y anticipada será procedente en los dos siguientes eventos: (i) cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos del Fondo; y (ii) de manera periódica, el mayor valor de los Aportes de los Inversionistas de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del Fondo.

(b) Se podrán hacer redenciones parciales y anticipadas de las Unidades de Participación, de manera periódica en los términos previstos en la SECCIÓN 5.09, siempre que el Gestor Profesional así lo determine.

(c) Se recuerda que en ningún caso el Fondo podrá destruir, eliminar, cancelar o saldar Unidades de Participación existentes como mecanismo de distribución de utilidades una vez el Fondo se encuentre inscrito en la BVC, y siempre que los mismos continúen inscritos en la BVC.

SECCIÓN 5.10 ***Rendimiento Preferencial y Devolución de Capital Invertido.***

(a) Rendimiento Preferencial: Es el rendimiento que obtendrá el Inversionista

para cada Compartimento, calculado sobre los Aportes, y que se podrá establecer en cada una de las adendas de los respectivos Compartimentos. En ningún caso se entenderá que el Rendimiento Preferencial es un rendimiento garantizado para el Inversionista respectivo.

(b) Basados en el alto riesgo de las Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios que se harán en concordancia con los Objetivos de Inversión del Fondo, los Inversionistas conocen y aceptan que los Aportes realizados conllevan un riesgo ligado al comportamiento de las Inversiones que se tengan en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios objeto de inversión para cada Compartimento. La redención de Unidades de Participación para la recuperación de los Aportes así como de las eventuales utilidades que se generen dependerán del tiempo, resultados y condiciones de los Contratos de Inversión y de las Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios objeto de Inversión para cada Compartimiento.

(c) No será posible la devolución de los Aportes a los Inversionistas sino a la liquidación del Fondo, salvo en los eventos de redención parcial y anticipada y de distribución del mayor valor de la Unidad de Participación. En consecuencia, la distribución del mayor valor de las Unidades de Participación prevista en la SECCIÓN 2.05 y/o la redención parcial y anticipada de las Unidades de Participación emitidas por el Fondo y previstas en la SECCIÓN 5.09, procederá sólo en tanto haya disponibilidad de recursos distribuibles conforme a lo previsto en la SECCIÓN 5.11 siguiente, salvo que la misma se realice en especie.

PARÁGRAFO: Los ingresos de cada Compartimento podrán ser reinvertidos durante el periodo de inversión de cada uno de ellos conforme lo establezca el Gestor Profesional.

SECCIÓN 5.11 ***Distribución de recursos distribuibles a los Inversionistas.***

(a) El Gestor Profesional instruirá a la Sociedad Administradora para que traslade los recursos a los Inversionistas, en el evento en que proceda la distribución de recursos distribuibles a los Inversionistas, según lo establecido en este Reglamento.

(b) Los recursos distribuibles serán distribuidos a juicio del Gestor Profesional, y únicamente por los conceptos previstos en la SECCIÓN 5.09, precedente, siempre teniendo en cuenta el orden de prelación establecido a continuación:

(i) Primero, el ciento por ciento (100%) a los Inversionistas (en proporción a su Porcentaje de Participación) hasta el valor total de los Aportes realizados por cada Inversionista;

(ii) Segundo, el cien por ciento (100%) a los Inversionistas (en proporción a su Porcentaje de Participación) hasta que éstos obtengan el Rendimiento Preferencial;

(iii) Tercero, el noventa por ciento (90%) de los recursos distribuibles restantes, una vez distribuidos el 100% de recursos por los conceptos descritos en los numerales (i) y (ii) anteriores, serán entregados a los Inversionistas (en proporción a su Porcentaje de Participación), y

(iv) Cuarto, el diez por ciento (10%) de los recursos distribuibles restantes, una vez distribuidos los conceptos descritos en los numerales (i), (ii) y (iii) anteriores, serán entregados al Gestor Profesional, (*carried interest*);

La prelación establecida en los numerales anteriores, no implicará una prelación o modificación de las normas vigentes en materia de impuestos, las cuales serán aplicadas por la Sociedad Administradora al momento de efectuar las distribuciones. Para fines de claridad, el cálculo de las distribuciones se hará luego de todos los gastos del Fondo y antes de impuestos, pero la Sociedad Administradora efectuará, cuando sea del caso, las retenciones por concepto de impuestos a los Inversionistas, conforme a las disposiciones vigentes en la Ley aplicable las cuales implicarán un menor valor a distribuir a los Inversionistas.

PARÁGRAFO: Se recuerda que en ningún caso el Fondo podrá destruir, eliminar, cancelar o saldar Unidades de Participación existentes como mecanismo de distribución de utilidades. En tal sentido, estos mecanismos no podrán usarse para la distribución de recursos distribuibles a los Inversionistas.

SECCIÓN 5.12 ***Negociación de los Valores de Participación y Derecho de Preferencia.***

Para efectos de la negociación de los Valores de Participación en los Mercados de Valores administrados por la Bolsa de Valores, las reglas descritas en el numeral 5.12.1 no resultarán aplicables para ningún tipo de negociación en el mercado secundario, sino únicamente para el mercado primario y las negociaciones ocurridas antes de la inscripción del fondo en la BVC, para las posteriores únicamente resultará aplicable lo previsto en el 5.12.2:

5.12.1 Reglas de negociación de los valores de participación y del derecho de preferencia en el mercado primario, y con anterioridad al registro del fondo en la BVC:

(a) Los Inversionistas podrán vender sus Valores de Participación en cualquier momento durante la vigencia del Fondo, lo cual implicará la cesión de la posición contractual en sus respectivos Compromisos de Inversión. El Inversionista cedente podrá decidir conservar una parte de sus Valores de Participación, siempre y cuando el Aporte que dichos Valores de Participación representan y el Compromiso de Inversión cuya posición contractual está cediendo, sean como mínimo igual al Monto Mínimo por Inversionista. Si el Aporte o el Compromiso de Inversión cuya posición contractual se está cediendo, es una suma inferior al Monto Mínimo por Inversionista, el Inversionista deberá ceder la totalidad de los Valores de Participación que tenga a esa fecha en el Fondo y su posición contractual en el Compromiso de Inversión, perdiendo toda la participación en el Fondo.

(b) El cesionario deberá cumplir con los requisitos mínimos que se señalan en el presente Reglamento para ser Inversionista. La Sociedad Administradora y el Gestor Profesional se reservan el derecho de admisión del inversionista cesionario, por lo que, con anterioridad a la cesión, deberá solicitarse la autorización a la Sociedad Administradora y al Gestor Profesional. La solicitud deberá estar acompañada de los documentos previstos en la SECCIÓN 5.01 para acreditar capacidad legal y financiera del inversionista cesionario.

(c) Derecho de Preferencia de los Inversionistas

(i) Para los efectos previstos en este literal (c), los Inversionistas tendrán un derecho de preferencia sobre cualquier tercero ajeno al Fondo para adquirir los Valores de Participación y/o la cesión de posición contractual en los Compromisos de Inversión que un Inversionista vaya a enajenar. En estos términos, siempre que un Inversionista vaya a enajenar su participación en el Fondo, deberá por medio de la Sociedad Administradora, informar por escrito a los demás Inversionistas acerca de la pretendida enajenación, señalando entre otros, las condiciones de la venta, la cantidad de Valores de Participación objeto de venta y el número de Unidades de Participación que estos representan, el precio y la vigencia de la oferta.

(ii) A partir de la comunicación escrita emitida por la Sociedad Administradora, se seguirá el siguiente procedimiento:

- Los Inversionistas contarán con un término de diez (10) Días Hábiles contados a partir del envío del aviso, para manifestar por escrito su interés a la Sociedad Administradora de adquirir las Unidades de Participación.

- En el evento de que más de un Inversionista manifieste interés de adquirir las Unidades de Participación, éstas se asignarán a prorrata de sus respectivos Compromisos de Inversión.

- Transcurrido el término de diez (10) Días Hábiles referido, sin que los Inversionistas hayan manifestado su interés por escrito en participar o si las ofertas no fueran suficientes para cubrir el valor de las Unidades de Participación a ser pagado al cedente, el Gestor Profesional podrá invitar a otros potenciales inversionistas para que adquieran las Unidades de Participación o el saldo faltante.

5.12.2 Reglas de negociación de los valores de participación en los mercados administrados por la BVC ,en el mercado secundario y en el OTC:

Con el fin de poder negociar los valores en los mercados administrados por la BVC, en el mercado secundario o en el OTC, siempre que los valores sean objeto de registro, tanto los inversionistas actuales del Fondo como el Gestor Profesional han acordado lo siguiente:[23]

a) En tanto los escenarios de negociación de la BVC son ciegos, no resultará aplicable el derecho de preferencia para las negociaciones ocurridas en los escenarios administrados por la BVC, esto se debe entender como cualquier negociación en cualquier escenario administrado por la BVC, incluyendo el Sistema de Registro de operaciones OTC, en los cuales no aplica el derecho de preferencia.

[23] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

b) No resultará aplicable nada de lo previsto en el numeral 5.12.1 respecto de los Compromisos de Inversión para negociaciones ocurridas sobre Valores de Participación en el mercado secundario o sobre operaciones en el OTC que por su naturaleza deban ser registradas en el sistema de registro de la BVC.

c) Por su propia naturaleza, para ninguna operación sobre los Valores de Participación negociados en los sistemas administrados por la BVC o en el OTC, resulta predicable la reserva al derecho de admisión señalado en el artículo 5.12.1.

PARÁGRAFO: Cualquier negociación en los mercados secundarios administrados por la BVC deberá permitirse sin ninguna limitación y exceptuando lo dispuesto en el numeral 5.12.1. Todas las negociaciones OTC deberán registrarse en el sistema administrado por la BVC, sin ningún tipo de limitación.

ARTÍCULO VI
UNIDADES DE PARTICIPACIÓN Y VALORACIÓN

SECCIÓN 6.01 ***Valor Inicial de las Unidades de Participación.***

(a) El valor inicial de las Unidades de Participación de cada uno de los Compartimentos del Fondo será de diez mil Pesos ($10.000).

(b) Con posterioridad al inicio de operaciones de cada uno de los Compartimentos del Fondo, el valor de las Unidades de Participación vigente será el que resulte de aplicar el procedimiento de valoración que se indica en la SECCIÓN 6.05 del presente Reglamento.

(c) Periodicidad de la valoración. El valor de las Unidades de Participación se determinará de manera diaria y será expresado en Pesos colombianos.

SECCIÓN 6.02 ***Valoración de las Inversiones.***

Los activos del Fondo se valorarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

SECCIÓN 6.03 ***Valor del Fondo y su expresión en Unidades de Participación.***

El valor del Fondo y su expresión en Unidades de Participación, deberá ajustarse a lo dispuesto en la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la SFC.

SECCIÓN 6.04 ***Pre-cierre del Fondo del día t.***

El valor del pre-cierre del Fondo se calculará de la siguiente manera:

$$PCF_t = VFC_{t-1} + RD_t$$

Dónde:

PCF_t	Pre-cierre del Fondo el día t

VFC_{t-1}	Valor del Fondo al cierre de operaciones del día *t-1*
RD_t	Resultados del día *t* (ingresos menos gastos del día *t*)

SECCIÓN 6.05 ***Valor de las Unidades de Participación.***

Una vez determinado el pre-cierre del Fondo para el día *t* (PCFt), se debe calcular el valor de las Unidades de Participación del Fondo para las operaciones del día, de la siguiente manera:

Dónde:

$$VUO_t = \frac{PCF_t}{NUC_{t-1}}$$

VUO_t	Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del día t
PCF_t	Pre-cierre del Fondo para el día t
NUC_{t-1}	Número de Unidades de Participación del Fondo al cierre de operaciones del día t-1

ARTÍCULO VII
GASTOS DEL FONDO

Los gastos del Fondo son los siguientes:

(a) La comisión de administración y gestión del Fondo;

(b) Primas de seguros obtenidos de terceras personas para proteger al Fondo en relación con las Inversiones y otras actividades del Fondo;

(c) Los impuestos y contribuciones que graven directamente los valores, los activos, los ingresos o las Inversiones del Fondo. Los impuestos y contribuciones a cargo de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios.

(d) Los gastos que se deriven de la gestión, conservación, cuidado, vigilancia, y en general todos aquellos que se requieran para proteger, conservar o aumentar el valor de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria, así como para asegurar el desarrollo y desempeño de los Proyectos Inmobiliarios.

(e) Los gastos (incluyendo gastos de viaje) y honorarios y gastos de terceras personas, o de personas o sociedades que administren los vehículos de propósito especial constituidos por el Fondo para canalizar las Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria incluyendo, pero sin limitarse a avalúos, gastos derivados de la contratación de asesores legales, contables, financieros, en cada caso, relacionados

con las Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios que hacen parte del Fondo, inversiones no consumadas, endeudamientos (incluyendo sus intereses), garantías, Inversiones Temporales e Inversiones de Portafolio, incluyendo la evaluación, adquisición, control y disposición de las mismas, en tanto dichos honorarios y gastos no sean reembolsados por los Activos de Naturaleza Inmobiliaria o cualquier otra tercera persona;

(f) Costos de terceros por disolver y liquidar el Fondo, pero sin incluir gastos organizacionales;

(g) Gastos previamente aprobados por la Asamblea de Inversionistas o el Comité de Vigilancia de acuerdo con sus funciones, siempre que los mismos se encuentren establecidos en este Reglamento ;

(h) Gastos requeridos para hacer convocatorias de los comités y asambleas del Fondo, y a cualquier otra reunión de los Inversionistas, y los requeridos para llevarlos a cabo;

(i) Gastos de publicaciones, informes y documentos del Fondo que deban realizarse de conformidad con la Ley y el presente Reglamento;

(j) Los gastos que ocasione la contratación de los auditores del Fondo, cuando así lo decida la Asamblea de Inversionistas;

(k) Los gastos de transacción y comisiones asociados a las Inversiones Temporales y a las Inversiones de Portafolio;[24]

(l) Los gastos bancarios que se originen en el desarrollo de las operaciones del Fondo;

(m) De ser el caso, el costo de la custodia de los valores que hagan parte de las Inversiones, de acuerdo con el contrato que se celebre con el Custodio de Valores;

(n) El costo del Depósitos Centralizados de Valores, y los costos de utilización de sistemas electrónicos transaccionales (incluyendo los gastos de inscripción en cualquier sistema de negociación autorizado por la SFC) para la realización de las operaciones relacionadas con los activos que integren el Fondo y con los Valores de Participación del Fondo;

(o) El costo de la inscripción y de la contribución periódica que debe efectuarse sobre los valores representativos de derechos de participación del Fondo en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE - y en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), si hay lugar a ello.

(p) Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica y/o de la gestión de cobro pre jurídico y jurídico de los activos que hacen parte del Fondo;

(q) Honorarios de los miembros independientes del Comité de Vigilancia, de ser el caso;

(r) Indemnizaciones, que deban ser asumidas por el Fondo;

[24] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

(s) Gastos asociados al proveedor de precios para valoración, la entidad autorizada por la SFC para adelantar actividades de cálculo, determinación y proveeduría o servicio de información para valoración de inversiones o un valorador independiente;

(t) Gastos correspondientes a la valoración de los activos del Fondo, cuando ésta sea realizada por terceras personas independientes, a solicitud de la Asamblea de Inversionistas;

(u) Los gastos que se deriven del endeudamiento que asuma el Fondo; para lo cual los ingresos del Fondo servirán como fuente de pago para atender dichas acreencias.

(v) Los Honorarios de la Revisoría Fiscal del Fondo.

(w) Todos aquellos gastos que se ocasionen como consecuencia de una disposición legal o reglamentaria que así lo exija;

(x) Los gastos que afecten los bienes del Fondo ocasionados por hurto, robo, desfalco o abuso de confianza, en cuanto no estuvieren amparados por seguros o no pudieren ser legalmente imputables a la Sociedad Administradora.

(y) Gastos de pólizas de seguros para cubrir a los administradores, directores y empleados de la Sociedad Administradora que estén directamente involucrados con la realización de las funciones que le corresponden a la Sociedad Administradora previamente aprobados por el Comité de Inversiones del mismo.

(aa) Gastos de pólizas de seguros para cubrir a los administradores, directores, miembros y empleados del Gestor Profesional, y del Comité de Vigilancia y del Comité de Inversiones de los compartimentos respectivos previamente aprobados por el Comité de Inversiones del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: En atención a lo señalado en el parágrafo 1º del artículo 3.3.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010, se consideran gastos causados por caso fortuito aquellos diferentes de los establecidos en el artículo 3.3.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010 que resulten necesarios para funcionamiento y gestión del Fondo, los cuales requieren de la autorización previa del Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO VIII
DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

SECCIÓN 8.01 ***Sociedad Administradora.***

(a) El Fondo será administrado por la Sociedad Administradora, cumpliendo de manera estricta con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional en el marco del presente reglamento.

(b) Los Inversionistas con la adhesión al presente Reglamento declaran que han efectuado una debida diligencia del Gestor Profesional en relación con su experiencia y capacidad para actuar en calidad de tal. De la misma manera, los Inversionistas, con

la adhesión al presente Reglamento, expresamente aceptan y están de acuerdo que la vigilancia de la gestión del Gestor Profesional será llevada a cabo por el Comité de Vigilancia, salvo cuando el incumplimiento o violación de las normas sea evidente y notoria o corresponda a hechos u actuaciones con la Sociedad Administradora o que únicamente la Sociedad Administradora puede controlar o conocer, caso en el cual la Sociedad Administradora también vigilará la gestión del Gestor Profesional y notificará de tales hechos oportunamente al Comité de Vigilancia quien procederá de conformidad atendiendo sus funciones.

SECCIÓN 8.02 ***Responsabilidad de la Sociedad Administradora.***

Las obligaciones de la Sociedad Administradora son de medio y no de resultado y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

En los términos de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, o las normas que lo adicionen, modifiquen o deroguen, la Sociedad Administradora responderá hasta por la culpa leve en la selección del Gestor Profesional y en la vigilancia de su gestión, sin perjuicio de lo anterior, la responsabilidad por las inversiones del Fondo será exclusiva del Gestor Profesional.

SECCIÓN 8.03 ***Facultades de la Sociedad Administradora.***

La Sociedad Administradora, en desarrollo de su gestión tendrá las siguientes facultades:

(a) Invertir, redimir, enajenar y sustituir los títulos y las inversiones que integran las Inversiones en loso Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, conforme a los lineamientos establecidos en este Reglamento y en las instrucciones que le imparta el Gestor Profesional;

(b) Suscribir en cualquier tiempo toda clase de contratos y actos con terceros, incluyendo pero sin limitarse a Contratos de Inversión, promesas de compraventa, contratos de arrendamiento, etc., como vocera del Fondo y siguiendo exclusivamente las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional. Esta facultad se entiende otorgada a la Sociedad Administradora, sin perjuicio de los demás contratos o actos

que puede llevar a cabo la Sociedad Administradora, respecto de las Inversiones Temporales y a las Inversiones de Portafolio del Fondo, en los términos y condiciones señalados en el presente Reglamento;

(c) Celebrar contratos de cuenta corriente o de ahorros en entidades vigiladas por la SFC o con entidades del exterior, cuando sea el caso, para el manejo de los recursos del Fondo;

(d) Celebrar contratos de comisión, administración de portafolios de terceros y/o de fiducia de inversión con intermediarios del mercado de valores vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional, sin perjuicio de que éste los pueda celebrar directamente en nombre y por cuenta del Fondo en virtud de la habilitación que se le hace para tales efectos en el presente Reglamento, sin necesidad de otorgamiento de poderes de ninguna naturaleza por parte de la Sociedad Administradora y previa información a ésta.[25]

(e) Exigir, si así lo estima conveniente, la autenticación y reconocimiento de firmas

[25] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

en los documentos inherentes al desarrollo del Fondo;

(f) Percibir, liquidar y descontar su remuneración en las condiciones previstas en el presente Reglamento;

(g) Descontar los gastos y costos a cargo del Fondo previstos en este Reglamento;

(h) Suscribir las pólizas de seguros que se consideren convenientes a juicio y por instrucción del Gestor Profesional;

(i) Exigir a los Inversionistas diligenciar y actualizar por lo menos una vez al año toda la documentación e información necesaria para la prevención de lavado de activos y otras actividades delictivas, de acuerdo con sus políticas y la Ley y abstenerse de vincular al Fondo nuevos Inversionistas cuando no diligencien los documentos exigidos para el efecto, a satisfacción de la Sociedad Administradora;

(j) Efectuar la valoración del Fondo de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento;

(k) Celebrar, con cargo a los recursos del Fondo, los contratos necesarios para la defensa de los intereses del Fondo, previa instrucción del Gestor Profesional;

(l) Entregar un mandato para la facturación de los arriendos o cualquier emolumento que se derive de la tenencia y propiedad de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria, a la sociedad que determine el Gestor Profesional;

(m) Efectuar las operaciones y contratos necesarios para la administración del Fondo, dentro del marco del presente Reglamento; y

(n) Asistir a las reuniones de los Comités de Vigilancia y de la Asamblea de Inversionistas, con voz pero sin voto.

SECCIÓN 8.04 ***Obligaciones de la Sociedad Administradora.***

La Sociedad Administradora adquiere las siguientes obligaciones:

(a) Administrar los Aportes del Fondo bajo las instrucciones que le sean impartidas por el Gestor Profesional;

(b) Pagar los gastos y costos a cargo del Fondo de conformidad con la SECCIÓN 8.03(f);

(c) Recibir los derechos o utilidades derivados de los Contratos de Inversión, así como los rendimientos, capital, intereses, dividendos o cualquier otro rendimiento de los activos que integran el Fondo, bajo instrucciones del Gestor Profesional;

(d) Mantener separados los activos y pasivos del Fondo, de cada Compartimentos, de los propios de la Sociedad Administradora y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, así como llevar por separado la contabilidad del mismo bajo las normas contables aplicables en Colombia;

(e) Ejercer la representación del Fondo para la protección de los intereses del

mismo por actos de terceros y aún de los mismos Inversionistas o del Gestor Profesional;

(f) Informar al Gestor Profesional el valor de las cuentas que tenga el Fondo, con el fin de que este valor sea tenido en cuenta en las Solicitudes de Aporte;

(g) Celebrar, como vocera del Fondo, los Contratos de Inversión que le indique el Gestor Profesional;

(h) Celebrar, como vocera del Fondo, los contratos de comisión, administración de portafolios de terceros y/o de fiducia de inversión con intermediarios del mercado de valores vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional, sin perjuicio de que éste los pueda celebrar directamente en nombre y por cuenta del Fondo en virtud de la habilitación que se le hace para tales efectos en el presente Reglamento, sin necesidad de otorgamiento de poderes de ninguna naturaleza por parte de la Sociedad Administradora y previa información a ésta.[26]

(i) Obrar de manera profesional con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en la administración del Fondo, observando la política de inversión y las reglas de operación que establece el presente Reglamento;

(j) Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración del Fondo, y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con el Fondo, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la SFC;

(k) Nombrar de manera provisional el Comité de Vigilancia respectivo mientras es nombrado por la Asamblea de Inversionistas;

(l) Presentar la información que corresponda a la Asamblea de Inversionistas del Fondo y de cada Compartimento.

(m) De ser el caso, entregar al Custodio de Valores en custodia los valores que integran las Inversiones Temporales y las Inversiones de Portafolio, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y en la Ley, aportando la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia;

(n) Efectuar la valoración del Fondo de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento;

(o) Establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información del Fondo, en los términos de la Ley y las instrucciones impartidas por la SFC.

(p) Establecer un adecuado manejo de la información relativa al Fondo, administrar los conflictos de interés y evitar el uso indebido de información

[26] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

privilegiada;

(q) Propender por 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;

(r) Contar con herramientas que administren la información en condiciones de seguridad de conformidad con las normas que regulan la materia;

(s) Mantener un equipo calificado de personas vinculadas contractualmente con la entidad que participan en el funcionamiento del Fondo;

(t) Informar a la SFC los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador, o cuando se den causales de liquidación del Fondo. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que el administrador tuvo o debió haber tenido conocimiento de los hechos. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la Sociedad Administradora;

(u) Organizar y citar a los Inversionistas a reunión de la Asamblea de Inversionistas del Fondo;

(v) Organizar y citar a los miembros del Comité de Vigilancia a sus reuniones ordinarias;

Presentar a la Asamblea de Inversionistas respectiva, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado de la administración del Fondo; en todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de la participación, del valor del Fondo y de la participación de cada Inversionista dentro del mismo;

(w) Contar con un sistema de administración de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo en los términos previstos en la Ley, y adoptar medidas de control y reglas de conducta para evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con el mismo;

(x) Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010;

(y) Abstenerse de realizar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas del Fondo;

(aa) Verificar el envío oportuno de la información que se debe remitir a los Inversionistas y a la SFC, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 y por la SFC;

(bb) Vigilar que su personal cumpla con sus obligaciones en la administración del

Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento;

(cc) Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en la actividad de administración del Fondo, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora;

(dd) Entregar oportunamente a la SFC y al Autorregulador del Mercado de Valores la información que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la administración del Fondo;

(ee) Cumplir a cabalidad con las políticas, procedimientos, mecanismos y reglas de conducta contenidos en el manual de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT) de la Sociedad Administradora, de acuerdo con los criterios y parámetros mínimos exigidos por el artículo 102 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y las instrucciones impartidas por la SFC; y

(ff) Presentar un informe de Gobierno Corporativo que contenga la información que requiera la BVC mediante su Circular, y remitirlo en los términos y forma exigida en dicha norma.

(gg) Las demás contenidas en la Ley, el presente Reglamento y en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, según sean aplicables.

SECCIÓN 8.05 ***Prohibiciones respecto de la Sociedad Administradora:***

Además de las contempladas en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, son prohibiciones para la Sociedad Administradora:

(a) Emplear cualquier herramienta, esquema o artificio con la intención de afectar o causar daño o que efectivamente afecte o que cause daño, directa o indirectamente al Fondo, a la Sociedad Administradora, al Gestor Profesional, a cualquier Inversionista o a cualquier persona Vinculada o relacionada de manera directa con éstos;

(b) Emplear cualquier herramienta, esquema o artificio con la intención de influenciar de manera indebida las actuaciones del Fondo, de la Sociedad Administradora, del Gestor Profesional o de cualquier Inversionista;

(c) Suscribir o acordar cualquier arreglo entre dos o más personas con el propósito de influenciar de manera indebida las actuaciones de un tercero;

(d) Ofrecer, dar, recibir, requerir, directa o indirectamente, cualquier dádiva para influenciar de manera indebida las acciones de un tercero;

(e) Incurrir en cualquier conducta que: (1) de conformidad con la Ley pueda ser considerada o calificada como participar en actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo. (2) implique la transferencia de propiedad, a sabiendas de que dicho dinero tiene proveniencia ilícita, con el propósito de esconder o disfrazar el origen ilícito de los dineros o ayudar a cualquier persona que esté involucrada en la comisión del delito de lavado de activos a evadir las consecuencias de sus actuaciones; (3) esconder o disfrazar la verdadera naturaleza, fuente, ubicación, disposición,

movimiento, derechos relacionados con o la titularidad de, propiedad a sabiendas de su origen ilícito; o (4) la adquisición, posesión o uso de propiedad a sabiendas, al momento de su recibo, de que tiene origen ilícito;

(f) Cualquier acto que implique la entrega o recibo de recursos con la intención de que sean utilizados o con el conocimiento de que serán utilizados para llevar a cabo actos de terrorismo y/o cualquier otro contenido en las políticas de la Sociedad Administradora;

(g) Cualquier acción, incluidas las falsas declaraciones, para obtener un beneficio financiero o de cualquier otra índole, para evitar el cumplimiento de una obligación, mediante el fraude; y

SECCIÓN 8.06 ***Remuneración de la Sociedad Administradora.***

Por las labores de administración del Fondo y sus respectivos Compartimentos, la Sociedad Administradora tendrá derecho a las comisiones que se establezcan en la Adenda de cada Compartimento. La comisión de administración se liquidará de manera diaria y se pagará a la Sociedad Administradora con cargo a los recursos del Fondo o del respectivo Compartimento de manera mensual en virtud de lo establecido en la SECCIÓN 8.03(e) del presente Reglamento.

SECCIÓN 8.07 ***Obligaciones de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.***

Además de las obligaciones que establecen la Ley y el presente Reglamento, la junta directiva de La Sociedad Administradora tendrá las siguientes obligaciones en cuanto a la administración del Fondo:

(a) Aprobar el nuevo Gestor Profesional que sea elegido por la Asamblea en los casos de remoción del Gestor Profesional;

(b) De ser el caso, designar al Custodio de Valores;

(c) Establecer políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y de control interno, orientadas a administrar los riesgos que puedan afectar la administración del Fondo;

(d) Fijar medidas de control que permitan vigilar el cumplimiento de las reglas establecidas para la valoración del Fondo;

(e) Definir políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información divulgada al público en general, a los inversionistas y a la SFC;

(f) Establecer políticas y adoptar los mecanismos que sean necesarios para evitar el uso de información privilegiada o reservada y manipulación de la rentabilidad o del valor de la unidad;

(g) Definir procedimientos para su prevención y administración de conflictos de interés, adicional a las situaciones previstas en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010;

(h) Diseñar los mecanismos indispensables para garantizar la independencia de actividades en la Sociedad Administradora respecto de los demás fondos de inversión colectiva o fondos administrados;

(i) Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios que realicen la administración del Fondo;

(j) Aprobar las políticas y directrices generales respecto al sistema de administración del lavado de activos y financiación del terrorismo, de gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, control interno, y las demás que se requieran para la administración del Fondo en los términos previstos en las normas que la rigen;

(k) Instruir y establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y correcta administración del Fondo, cuando haya lugar a ello;

(l) Las demás contenidas en la Ley, el presente Reglamento y en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, según sean aplicables.

ARTÍCULO IX
GESTOR PROFESIONAL

SECCIÓN 9.01 ***Designación del Gestor Profesional.***

En los términos de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, la Sociedad Administradora contratará al Gestor Profesional mediante un Contrato de Prestación de servicios. En los términos previstos en Decreto 2555 de 2010, el Gestor Profesional es experto en la selección, administración y manejo de los activos aceptables para invertir señalados en el presente Reglamento; una breve descripción de su experiencia y/o de la de sus socios se adjunta al presente Reglamento como Anexo 4.

Criterios para la selección de personas del Gestor Profesional.

El Gestor Profesional en su dirección contará con Personas Clave con experiencia de más de veinte (20) años en las áreas de construcción, compra, venta, arrendamiento e inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria.

La Sociedad Administradora del Fondo será responsable por la debida diligencia en la escogencia del gestor profesional, así como, por su adecuada supervisión en el cumplimiento formal de sus funciones, sin perjuicio de las responsabilidades que están a cargo del Comité de Inversiones y del Comité de Vigilancia.

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 3.3.7.2.2 del Decreto 2555 de 2010, la Sociedad Administradora informará a la Superintendencia Financiera de Colombia, de forma inmediata, la designación o remoción del Gestor Profesional.

Obligaciones del Gestor Profesional.

Además de las funciones señaladas en otros apartes del presente Reglamento, el Gestor Profesional tendrá las siguientes funciones:

(a) Obrar de manera profesional, con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en la administración de fondos de inversión colectiva, observando la política de inversión del Fondo y el Reglamento;

(b) Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en razón de sus funciones;

(c) Poner en conocimiento del Comité de Vigilancia cualquier situación que pueda dar lugar a un Conflicto de Interés y seguir las recomendaciones efectuadas por dicho órgano sobre la prevención, manejo y revelación de tales conflictos; deberá abstenerse de realizar cualquier operación en donde exista un potencial Conflicto de Interés, hasta tanto no sea resuelto por el Comité de Vigilancia;

(d) Tomar las decisiones de inversión del Fondo o Compartimento de conformidad con los Objetivos de Inversión señalados en el presente Reglamento y Anexos;

(e) Decidir en nombre y representación del Fondo, así como ejecutar las decisiones de inversión y desinversión recomendadas por el Comité de Inversiones en relación con las inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios contempladas en la SECCIÓN 3.01 del presente Reglamento; Inversiones Temporales e Inversiones de Portafolio.

(f) Informar y remitir a la Sociedad Administradora toda la información relacionada con la ejecución de los objetivos de Inversión y actos que comprometan al Fondo, al menos de manera mensual;

(g) Consagrar su actividad de administración exclusivamente a favor de los intereses de los Inversionistas y abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas;

(h) Identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos del Fondo y de la Inversiones y sus activos, conforme con las reglas definidas en el presente Reglamento;

(i) Contratar los servicios de terceros, en aquellos casos en los que lo estime conveniente, para que verifiquen o validen los hechos que se asume son de cierta manera (asunciones) y demás elementos tenidos en cuenta para la valoración, particularmente cuando las particularidades hagan preferible que un tercero dé su apoyo al Gestor Profesional en beneficio de los Inversionistas;

(j) Dar instrucciones a la Sociedad Administradora con la debida antelación para que ésta suscriba, modifique, complemente, manifieste tener conocimiento y otorgue cualquier contrato, escrituras, poderes, acuerdos o cualquier otro instrumento que el Gestor Profesional determine apropiado para llevar a cabo el objeto del Fondo.;

(k) Identificar, investigar, negociar y monitorear el progreso de las Inversiones, así como establecer una estrategia de desinversión (vender, realizar e/o intercambiar las Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios y distribuir el producto de tales Inversiones), con el propósito principal de proveer a los Inversionistas una tasa de retorno a través de ingresos y crecimiento de capital según la política de inversiones del Fondo. En ningún caso deberá entenderse que el Gestor Profesional pretende garantizar tasa de retorno alguna a los Inversionistas;

(l) Informar y dar instrucciones a la Sociedad Administradora para pagar, recibir, comprometer, litigar, iniciar arbitramentos, conciliar o transigir cualquier reclamación o demandas de o en contra del Fondo o de los activos del Fondo;

(m) Emplear, contratar, designar o remover cualquier asesor o consultor o cualquier otro agente necesario para cumplir con la finalidad del Fondo;

(n) Designar el equipo de trabajo idóneo para la ejecución de las obligaciones a su cargo en desarrollo del presente Reglamento y del Contrato de Prestación de servicios;

(o) Ejecutar las labores a su cargo en virtud del presente Reglamento y del Contrato de Prestación de servicios;

(p) Revisar oportunamente los intereses, dividendos y cualquier otro ingreso derivado de los activos del Fondo, y en general, ejercer oportunamente los derechos derivados de los mismos, incluidos los derechos patrimoniales y los derechos políticos, que serán ejercidos directamente por el Gestor Profesional sin que sea necesario que la Sociedad Administradora le otorgue poder para obrar en nombre y por cuenta del Fondo;[27]

(q) Presentar para análisis y recomendación del Comité de Inversiones las distintas alternativas de inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios;

(r) Realizar la búsqueda de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios para invertir y en los casos aplicables impartir la instrucción a la Sociedad Administradora para invertir los Aportes del Fondo previa recomendación del Comité de Inversiones;

(s) Llevar a cabo sus obligaciones relacionadas con el incumplimiento por parte de un Inversionista de su obligación de atender una Solicitud de Aporte e informar e instruir a la Sociedad Administradora sobre el procedimiento que ésta deba llevar a cabo en relación con dicho Inversionista;

(t) Procurar la diversificación del portafolio de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios conforme a los lineamientos establecidos en el presente Reglamento;

(u) Definir la forma, momento y cuantía de las redenciones de las Unidades de Participación de los Inversionistas, o distribuciones del mayor valor de la unidad, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, cada vez que existan recursos distribuibles;

(v) Elaborar informes de gestión a los Inversionistas y a la Sociedad Administradora con una periodicidad de seis (6) meses, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre. En todo caso, la entrega deberá ser anterior a la fecha prevista para que la Sociedad Administradora distribuya dicho informe de gestión. Los informes que presente el Gestor Profesional nutrirán los informes de gestión que presente la Sociedad Administradora, para el cumplimiento de su obligación legal de rendir cuentas e incluirán la información que la Sociedad Administradora pueda solicitar;

(w) Elaborar, en conjunto con la Sociedad Administradora cuando sea requerida, la preparación de los informes y reportes sobre el estado del Fondo que deban presentarse a los Inversionistas y a las diferentes autoridades competentes.

[27] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

(x) Presentar la información que corresponda a la Asamblea de Inversionistas del Fondo y de cada Compartimento.

(y) Someter a consideración de la Asamblea de Inversionistas la decisión de inscribir los Valores de Participación para que puedan negociarse a través de la Bolsa de Valores de Colombia o de un sistema de negociación autorizado por la SFC;

(z) Ejercer una supervisión constante sobre el personal vinculado a la gestión del Fondo

(aa) Velar porque la contabilidad del Fondo refleje de forma fidedigna su situación financiera.

(bb) Nombrar a los miembros del Comité de Inversiones de cada uno de los respectivos Compartimentos.

(cc) Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tenga acceso en razón de sus funciones.

(dd) Solicitar las valoraciones de las Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios que hagan parte del portafolio de conformidad con la Ley, y

(ee) Suministrar a la Sociedad Administradora, de manera completa y oportuna toda la información que ésta requiera para dar cumplimiento a sus obligaciones fiscales y las del Fondo. Igualmente se compromete a garantizar el suministro de esta información cuando contrate a terceros para ejecutar las actividades que a él le correspondan.

(ff) Instruir a la Sociedad Administradora sobre el mandato que se debe dar a la sociedad que va a facturar los arrendamientos o cualquier emolumento que se derive de la tenencia o propiedad de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria.

(gg)Coordinar junto con la Sociedad Administradora la presentación del informe de Gobierno Corporativo que será responsabilidad de la Sociedad Administradora pero que requiere sus insumos y apoyo para su elaboración, y que contenga la información que requiera la BVC mediante su Circular, y remitirlo en los términos y forma exigida en dicha norma.

(hh) Las demás que se incluyan en el Contrato de Prestación de servicios, en este Reglamento y en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

SECCIÓN 9.02 ***Alcance de las obligaciones y responsabilidad.***

Salvo por la obligación de presentar Informes de Gestión a los Inversionistas, que será una obligación de resultado, las obligaciones del Gestor Profesional serán de medio y no de resultado y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

SECCIÓN 9.03 ***Obligaciones del Gestor Profesional respecto de Fondos Sucesores.***

En el evento en que el Gestor Profesional decida crear un nuevo fondo, tendrá en cuenta las siguientes reglas:

(a) El nuevo fondo no podrá tener objetivos y política de inversión sustancialmente similares al Fondo o alguno de los Compartimentos sino sólo hasta: (i) después de finalizado el Período de Inversión o; (ii) cuando cada uno de los Compartimentos del Fondo haya comprometido, invertido o gastado el 85% de los Compromisos de Inversión de cada uno de ellos.

(b) El equipo de inversión del nuevo fondo será diferente al del Fondo actual, siempre que no se beneficien los fondos sucesores, frente al Fondo actual, en todo sentido.

(c) La Asamblea de Inversionistas deberá aprobar la creación de los Fondos Sucesores.

SECCIÓN 9.04 ***Conducta de Remoción del Gestor Profesional.***

Es (i) la conducta que infringe cualquier Prohibición o cualquier ley aplicable o regulación aplicable al Contrato de Prestación de servicios y/o al Fondo; (ii) cualquier Conflicto de Interés que el Gestor Profesional no haya notificado al Comité de Vigilancia, de manera previa a entrar en dicho Conflicto de Interés o, habiendo notificado al Comité de Vigilancia, no haya seguido sus recomendaciones; o (iii) el incumplimiento de este Reglamento o del Contrato de Prestación de servicios que tenga un efecto económico materialmente adverso (según sea determinado por el Comité de Vigilancia y aprobado por la Asamblea de Inversionistas) en el Fondo, los Inversionistas y/o la Sociedad Administradora que, de ser sanable, no sea saneado dentro de los noventa (90) días siguientes a la entrega al Gestor Profesional de la notificación que describe dicho incumplimiento.

(a) Causales de Remoción Con Justa Causa: Serán causales para la remoción con justa causa del Gestor Profesional las siguientes:

(i) El dolo, fraude o culpa leve por parte del Gestor Profesional, debidamente comprobados, en el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Reglamento o en el Decreto 2555;

(ii) Que el Gestor Profesional o sus representantes legales sean condenados judicialmente por la comisión de algún delito relacionado con el patrimonio de terceros, incluyendo sin limitación, conductas fraudulentas;

(iii) Que el Gestor Profesional o sus representantes legales incumplan con subsanar dentro de un plazo de 90 días calendario, luego de haber sido notificado, el incumplimiento material de sus obligaciones derivadas de este Reglamento y que dicho incumplimiento material haya sido con culpa leve o dolo;

(iv) Que las Personas Clave no ejerzan Control sobre el Gestor Profesional, salvo que sea autorizado previamente por la Asamblea de Inversionistas;

(v) Que el Gestor Profesional o las personas Clave aparezcan reportados por las Naciones Unidas, la OFAC (Office of Foreign Assets Control), o se encuentren vinculados a investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control, por

actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo;

(vi) Que el Gestor Profesional no haya realizado Inversiones después de transcurridos 2 años de la Fecha de Cierre Final del Fondo.

SECCIÓN 9.05 ***Remuneración del Gestor Profesional.***

Por las labores de gestión profesional del Fondo y sus respectivos Compartimentos, el Gestor Profesional tendrá derecho a las comisiones que se establezcan en la Adenda de cada Compartimento.

La comisión de gestión se liquidará de manera diaria y se pagará al Gestor Profesional con cargo a los recursos del Fondo o del respectivo Compartimento de manera mensual.

SECCIÓN 9.06 ***Personas Clave del Gestor Profesional.***

(a) El Gestor Profesional ha designado como Personas Clave del Fondo (las "Personas Clave") las definidas en la Adenda de cada Compartimento.

(b) En el evento en que las Personas Clave (incluyendo los Reemplazos Calificados de estos) cesen de dedicar su tiempo y esfuerzos a la inversión y demás actividades del Fondo, por cualquier razón diferente a una inhabilidad temporal de noventa (90) días o más, se entenderá que ha ocurrido un Evento de Persona Clave.

El Gestor Profesional deberá, tan pronto como sea posible, notificar a los Inversionistas por escrito la ocurrencia de dicho Evento de Persona Clave y solicitar a la Asamblea de Inversionistas que nombre los Reemplazos Calificados requeridos en los términos del literal (d) siguiente, de tal manera que cese el Evento de Persona Clave; lo anterior, sin perjuicio de que si no se nombran los Reemplazos Calificados dentro de los ciento ochenta (180) días calendario siguientes, contados desde el Evento de Persona Clave, la Etapa de Inversión terminará automáticamente.

(c) El Gestor Profesional deberá utilizar sus mejores esfuerzos comercialmente razonables para: (i) suministrar información a la Asamblea de Inversionistas acerca de los Reemplazos Calificados; y (ii) programar una votación en el seno de la Asamblea de Inversionistas antes de los treinta (30) días calendario siguiente a la citación donde se nominen los Reemplazos Calificados. La elección de nominados se hará con el voto afirmativo de una mayoría simple de los votos de la Asamblea de Inversionistas y una vez elegida la persona será un ("Reemplazo Calificado") y será tenida como Persona Clave para todos los efectos de este Reglamento.

Si cualquiera de las Personas Clave, por cualquier motivo distinto a una inhabilidad temporal de noventa (90) días o más, en total, dentro de un período de trescientos sesenta (360) días debido a incapacidad física, mental o emocional resultante de lesión, enfermedad o malestar, cesa de dedicar sustancialmente todo su tiempo y esfuerzos a la inversión y demás actividades del Fondo, el Gestor Profesional deberá, tan pronto como sea posible, proveer al Comité de Vigilancia, de una propuesta con respecto de dicha Persona Clave. Si dicha propuesta no es aprobada por el Comité de Vigilancia, entonces dicha Persona Clave deberá considerarse como si hubiera cesado de dedicar sustancialmente todo su tiempo y esfuerzos a la inversión y demás actividades del Fondo, por cualquier motivo distinto a una inhabilidad temporal a la fecha en la que la propuesta no sea aprobada.

(d)

SECCIÓN 9.07 ***Remoción del Gestor Profesional.***

El Gestor Profesional podrá ser removido de sus funciones en cualquier tiempo, luego de la decisión de la Asamblea de Inversionistas del Fondo al comprobarse que el Gestor Profesional ha incurrido en una Conducta de Remoción. Luego de la decisión, los siguientes procedimientos deberán llevarse a cabo:

(a) Procedimiento:

(i) Notificación: Dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que cualquiera de los miembros del Comité de Vigilancia o la Sociedad Administradora hayan sido notificados de una Conducta de Remoción, el notificado deberá, dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes: (i) notificar al Comité de Vigilancia y a la Sociedad Administradora para que notifique al Gestor Profesional; y (ii) citar a una reunión extraordinaria del Comité de Vigilancia que se celebrará a más tardar dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha de la notificación.

(ii) Reunión del Comité de Vigilancia: En una reunión extraordinaria del Comité de Vigilancia deberá determinar si la Conducta de Remoción ha ocurrido y deberá decidir si recomienda a la Asamblea de Inversionistas la remoción del Gestor Profesional como administrador del Fondo y si a su juicio la Conducta de Remoción amerita que sea considerada la remoción del Gestor Profesional del Fondo, caso en el cual se convendrá la citación a una Asamblea de Inversionistas del Fondo. En todo caso quien tomará la decisión de remover al Gestor Profesional será la Asamblea de Inversionistas. Lo siguiente deberá ser incluido de manera detallada en el acta de dicha reunión: (i) que la Conducta de Remoción ha ocurrido; (ii) los hechos que dieron lugar a la misma; (iii) las razones y explicaciones del Gestor Profesional en relación con la Conducta de Remoción respectiva; y (iv) la recomendación del Comité de Vigilancia respecto a la remoción del Gestor Profesional, incluyendo la decisión de convocar o no a una Asamblea de Inversionistas del Fondo para que decida si remueve o no al Gestor Profesional. El Gestor Profesional, en su calidad de Inversionista, se debe abstener de votar en la Asamblea de Inversionistas en la que se decida sobre su remoción o continuidad.

(iii) Reemplazo del Gestor Profesional: Frente a la remoción del Gestor Profesional de conformidad con esta SECCIÓN 9.07, la Asamblea de Inversionistas por medio de mayoría simple, dentro de los treinta (30) días siguientes a dicha remoción, deberá designar su reemplazo, entre administradores profesionales de fondos de inversión de capital de riesgo o de capital privado, que cumplan con el perfil del Gestor Profesional contenido en el Anexo 4 del presente Reglamento. Si la Asamblea de Inversionistas ha decidido remover al Gestor Profesional y no consigue su reemplazo en el plazo previsto en la presente sección se procederá con la liquidación del Fondo, según corresponda, en los términos del ARTÍCULO XIII del presente Reglamento.

(iv) Plazos: Los plazos establecidos en la presente SECCIÓN 9.07 podrán ser ampliados, de manera discrecional, por la Asamblea de Inversionistas, según corresponda.

(b) Efectos del inicio del procedimiento de remoción:

(i) A partir de la fecha en que se notifique al Gestor Profesional acerca de la ocurrencia de una Causal de Remoción, éste deberá abstenerse de hacer nuevas Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, así como de celebrar nuevos Contratos de Inversión.

(ii) Lo anterior no implica que el Fondo se abstenga de hacer los desembolsos de recursos a, o de cumplir con los Contratos de Inversión existentes o con las inversiones previamente recomendadas y previamente aprobadas por el Comité de Inversiones.

(iii) Para estos efectos, las Solicitudes de Desembolso que sean necesarias seguirán siendo efectuadas por el Gestor Profesional hasta la fecha en que se acepte por los intervinientes, el Contrato de Prestación de servicios del nuevo gestor profesional.

(iv) En todo caso, hasta la fecha de suscripción del nuevo Contrato de Prestación de servicios con el nuevo gestor profesional, o hasta que la decisión de liquidación se tome, el Gestor Profesional seguirá siendo responsable por el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de este Reglamento y del Contrato de Prestación de servicios.

(v) A partir del momento en que se suscriba un nuevo Contrato de Prestación de servicios con otro gestor profesional o desde la fecha en que se tome la decisión de liquidación del Fondo, cesarán todas las obligaciones del Gestor Profesional relacionadas con el Contrato de Prestación de servicios y este Reglamento.

(c) Efectos económicos de la remoción del Gestor Profesional.

(i) Remoción con justa causa. Cuando la remoción del Gestor Profesional ocurra con fundamento en una causal de remoción conforme a lo previsto en el encabezado de esta Sección, el Gestor Profesional no tendrá derecho a indemnización alguna, y a ningún tipo de comisión de gestión de inversiones.

(ii) Remoción sin justa causa. La Asamblea de Inversionistas, con mayoría calificada descrita en el literal g) del Artículo 11.05, podrá decidir la remoción del Gestor Profesional con lo cual se generará una indemnización a favor del Gestor Profesional equivalente a la comisión por gestión desde la fecha en que se haga efectiva la remoción del Gestor Profesional y por el término de un año adicional.

(iii) Una vez el Gestor Profesional sea removido conforme a lo establecido en esta Sección, el Gestor Profesional removido se compromete a, y por

medio del presente Reglamento acepta que, cederá a favor del nuevo Gestor Profesional sus Valores de Participación a cambio de un monto equivalente al valor de las Unidades de Participación a las que el Gestor Profesional saliente tenga derecho, calculadas al día en que se le notifique la remoción. Para estos efectos, el Gestor Profesional por medio del presente Reglamento otorga poder amplio y suficiente a la Sociedad Administradora para que se suscriba en su nombre todos y cada uno de los documentos necesarios para perfeccionar dicha cesión.

(iv) El derecho del Gestor Profesional de recibir su remuneración y sus derechos terminarán a la fecha de remoción como Gestor Profesional del Fondo.

SECCIÓN 9.08 ***Prohibiciones respecto del Gestor Profesional:***

Además de las contempladas en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, el Gestor Profesional estará sujeto a las siguientes prohibiciones:

(a) Emplear cualquier herramienta, esquema o artificio con la intención de afectar o causar daño o que efectivamente afecte o cause daño, directa o indirectamente al Fondo, a la Sociedad Administradora, a cualquier Inversionista o a cualquier persona Vinculada o relacionada de manera directa con éstos;

(b) Emplear cualquier herramienta, esquema o artificio con la intención de influenciar de manera indebida las actuaciones del Fondo, de la Sociedad Administradora, o de cualquier Inversionista;

(c) Suscribir o acordar cualquier arreglo entre dos o más personas con el propósito de influenciar de manera indebida las actuaciones de un tercero;

(d) Ofrecer, dar, recibir, requerir, directa o indirectamente, cualquier dádiva para influenciar de manera indebida las acciones de un tercero;

(e) Incurrir en cualquier conducta que: (1) de conformidad con la Ley pueda ser considerada o calificada como lavado de activos; o (2) implique la transferencia de propiedad, a sabiendas de que dicho dinero tiene proveniencia ilícita, con el propósito de esconder o disfrazar el origen ilícito de los dineros o ayudar a cualquier persona que esté involucrada en la comisión del delito de lavado de activos a evadir las consecuencias de sus actuaciones; (3) esconder o disfrazar la verdadera naturaleza, fuente, ubicación, disposición, movimiento, derechos relacionados con o la titularidad de, propiedad a sabiendas de su origen ilícito; o (4) la adquisición, posesión o uso de propiedad a sabiendas, al momento de su recibo, de que tiene origen ilícito;

(f) Cualquier acto que implique la entrega o recibo de recursos con la intención de que sean utilizados o con el conocimiento de que serán utilizados para llevar a cabo actos de terrorismo;

(g) Cualquier acción, incluidas las falsas declaraciones, para obtener un beneficio financiero o de cualquier otra índole, para evitar el cumplimiento de una obligación, mediante el fraude; y

ARTÍCULO X

CUSTODIO DE VALORES

En el evento en que se requieran los servicios de un Custodio, el Fondo celebrará con éste un contrato de acuerdo a lo establecido en el numeral 5 del Capítulo Sexto de la Circular Externa 015 de la SFC y en la Ley y/o en las normas que lo sustituyen, modifiquen y/o deroguen.

El Custodio será el custodio de valores de la Sociedad Administradora.

ARTÍCULO XI
DE LOS INVERSIONISTAS

SECCIÓN 11.01 *Cuentas individuales*.

La Sociedad Administradora llevará registros individuales para cada Inversionista, con el fin de tener claridad de las cuentas, saldos, transacciones, aportes y número y valor de las Unidades de Participación que posea cada Inversionista; para efectos del presente Reglamento, los registros individuales se denominarán cuentas individuales.

SECCIÓN 11.02 *Derechos de los Inversionistas*.

Además de los derechos que les concede la Ley y el presente Reglamento, los Inversionistas tendrán los siguientes derechos:

(a) Participar de los rendimientos generados por el Fondo, si los hubiere, en los términos del presente Reglamento, teniendo en cuenta que ni la Sociedad Administradora ni el Gestor Profesional garantizan una rentabilidad específica, ya que la inversión en el Fondo envuelve la contingencia de ganancia, pérdida o de una mayor o menor rentabilidad, inclusive una rentabilidad inexistente, que afecta al Inversionista.

(b) Examinar los documentos del Fondo, con excepción de los que correspondan a otras relaciones jurídicas celebradas con los demás Inversionistas, los cuales estarán a disposición de los Inversionistas en las oficinas de la Sociedad Administradora y/o del Gestor Profesional y podrán ser consultados en dichas oficinas previa solicitud escrita por parte de los Inversionistas con cinco (5) Días Hábiles de antelación. La comunicación deberá ser dirigida a la Sociedad Administradora.

(c) Redimir sus Unidades de Participación del Fondo en los términos y condiciones previstas en el presente Reglamento.

(d) Ceder su Compromiso de Inversión en el Fondo, previo cumplimiento por parte del cesionario de los requisitos de vinculación establecidos en este Reglamento.

(e) Los demás derechos que le concede la Ley y el presente Reglamento.

SECCIÓN 11.03 *Obligaciones de los Inversionistas*.

(a) Además de las obligaciones que establecen la Ley y el presente Reglamento, los Inversionistas tendrán los siguientes deberes:

(i) Suministrar a la Sociedad Administradora información veraz y

verificable, y actualizar sus datos por lo menos una vez al año, suministrando la totalidad de los soportes documentales que se exijan, especialmente la necesaria para la prevención de lavado de activos y otras actividades delictivas de acuerdo con las políticas de la Sociedad Administradora y la normatividad legal vigente. Frente al incumplimiento de esta obligación y los resultados de la información suministrada, la Sociedad Administradora se reserva el derecho de: (1) inadmitir la participación del posible Inversionista al Fondo (que no haya suscrito el Anexo 1) o (2) liquidar la participación, y retirarlo de Fondo, si es del caso;

(ii) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia;

(iii) Atender las Solicitudes de Aporte en los términos y condiciones señalados en dicho documento;

(iv) Suministrar a la Sociedad Administradora y al Gestor Profesional la información sobre las cuentas en donde deban depositarse los recursos distribuibles que le correspondan como consecuencia de la redención, ya sea parcial o total, de su participación en el Fondo, en los términos del presente Reglamento; y

(v) Cumplir con los términos y condiciones del presente Reglamento y sujetarse a ellos.

(b) Los Inversionistas declaran con la aceptación y suscripción del documento de adhesión al presente Reglamento lo siguiente:

(i) Que han recibido, leído y entendido el presente Reglamento, y el Contrato de Prestación de servicios y por ende están conscientes de las consecuencias de su incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que estén a su cargo bajo cualquiera de dichos documentos (incluyendo pero sin limitarse a la obligación de atender a tiempo las Solicitudes de Aporte hasta por el valor de su respectivo Compromiso de Inversión).

(ii) Que las Valores de Participación se encuentran desmaterializadas, y en esa medida la transferencia de los mismos y en general todos los aspectos asociados a los mismas se regirán por las reglas de Deceval (o entidad equivalente que se contrate para el efecto).

(iii) Que el Inversionista podrá enajenar su Compromiso de Inversión conservando sus Valores de Participación, siempre y cuando el Aporte que dichos Valores de Participación representados en Unidades de Participación representan sea como mínimo igual al Monto Mínimo por Inversionista. Si el Aporte es una suma inferior al Monto Mínimo por Inversionista, el Inversionista deberá ceder la totalidad de los Valores de Participación que tenga a esa fecha en el Fondo y su posición contractual en el Compromiso de Inversión, perdiendo toda la participación en el Fondo.

(iv) Que la transferencia de los Valores de Participación, tendrá los efectos

de una cesión de posición contractual en relación con el Compromiso de Inversión, y le conferirá al titular de dichos Valores de Participación, los mismos derechos y las mismas obligaciones a cargo de los Inversionistas del Fondo titulares de dichos Valores de Participación, y la obligación de atender Solicitudes de Aporte en lo sucesivo. La cesión debe ser aceptada por el Gestor Profesional y la Sociedad Administradora.

SECCIÓN 11.04 ***Asamblea de Inversionistas del Fondo.***

(a) Los Inversionistas de cada uno de los Compartimentos conformarán una asamblea de inversionistas la cual se regirá por lo previsto en el presente Reglamento (la "Asamblea de Inversionistas del Fondo").

(b) Los Inversionistas del Fondo serán citados a una reunión anual durante el término de duración del Fondo que se llevará a cabo antes del vencimiento del tercer (3er) mes calendario de cada año (la "Reunión Anual del Fondo"). La Reunión Anual del Fondo deliberará con el quórum y de acuerdo con las reglas que se establecen en la SECCIÓN 11.05. En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Código de Comercio previstas para la asamblea de la sociedad anónima, cuando no sean contrarias a su naturaleza.

(c) Funciones: Son funciones de la Asamblea de Inversionistas del Fondo:

(i) Disponer que la administración de cada Compartimento, se entregue a otra Sociedad Administradora legalmente autorizada para el efecto, cuando se presenten causales para remover a la Sociedad

Administradora conforme a lo previsto en la Ley y en el presente Reglamento;

(ii) Aprobar la prórroga de la Etapa de Inversión, y la prórroga de duración del Fondo y/o cada Compartimento.

(iii) Designar al auditor externo en caso de que se considere necesaria su contratación;

(iv) Decretar la liquidación del Fondo y/o de cada uno de los Compartimentos y, cuando sea del caso, designar el liquidador, cuando se presenten las causales de liquidación del Fondo y/o cada uno de los Compartimentos previstas en el presente Reglamento;

(v) Solicitar a la Sociedad Administradora la remoción del Gestor Profesional de cada Compartimento siempre que se haya verificado alguna Conducta de Remoción;

(vi) Aprobar las reformas al Reglamento del Fondo y/o de cada Compartimento, incluyendo la de sus anexos, siempre que tales reformas varíen los derechos económicos de los Inversionistas ;

(vii) Tomar cualquier decisión que afecte al Fondo y/o a cada uno de los Compartimentos y que sea sometida a su consideración por parte del Gestor Profesional o la Sociedad Administradora;

(viii) Aprobar los libros y las cuentas que presenten la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional, relacionados con el Fondo y/o cada uno de los Compartimentos;

(ix) Elegir a los miembros del Comité de Vigilancia de cada Compartimento; y

(x) Las demás establecidas en este Reglamento y en la Ley.

SECCIÓN 11.05 ***Reglas de funcionamiento.***

(a) La Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento, se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los primeros tres (3) meses del mismo. La citación a la Asamblea de Inversionistas ordinaria, la realizará la Sociedad Administradora o el Comité de Vigilancia mediante convocatoria efectuada con una antelación no inferior a quince (15) Días Hábiles mediante envío de la correspondiente convocatoria por correo electrónico a los Inversionistas.

(b) La Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento podrá ser citada de manera extraordinaria por la Sociedad Administradora, por el revisor fiscal de la Sociedad Administradora, el Gestor Profesional, o por el auditor externo del Fondo (si lo hubiere), por los Inversionistas del Fondo, según corresponda, que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) de las Unidades de Participación, por el Comité de Vigilancia o por la SFC. El respectivo orden del día deberá figurar en la convocatoria.

(c) Sin perjuicio de lo señalado en los puntos (a) y (b) precedentes, la Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento podrá reunirse válidamente y en cualquier lugar sin previa convocación cuando se hallare representada por la totalidad de los Valores de Participación del Fondo.

(d) La Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento se realizará en el domicilio principal de la Sociedad Administradora, salvo que en la convocatoria se señale un lugar diferente.

(e) La Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento 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 (salvo por la convocatoria a la Superintendencia de Sociedades de Colombia o la SFC).

(f) La Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento podrá deliberar con la presencia de un número plural de Inversionistas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las Unidades de Participación del respectivo compartimento .

(g) Las decisiones de la Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento se tomarán mediante mayoría simple, salvo que en este Reglamento se haya previsto una mayoría diferente. Si en este Reglamento se hace referencia a una mayoría calificada y no se indica cuál es su porcentaje específico, se entenderá que es una decisión que se adopta con el voto favorable de por lo menos el setenta (70%) de los votos que pueden emitirse por parte de los Inversionistas respectivos, conjuntamente reunidos.

(h) Si convocada una Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento, ésta no se realizara por falta de quórum previsto para el efecto, se citará nuevamente y la Asamblea de Inversionistas así convocada podrá deliberar y decidir con cualquier número de Inversionistas.

(i) La Sociedad Administradora en su condición de secretaria de las reuniones de la Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento llevará las actas de las reuniones, las cuales cumplirán con lo previsto en la SECCIÓN 4.01(e)(i) del presente Reglamento.

SECCIÓN 11.06 ***Consulta Universal de Asamblea de Inversionistas***

La Sociedad Administradora podrá realizar una consulta escrita a todos los Inversionistas como alternativa a la realización de reuniones de Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento, agotando el siguiente procedimiento:

(a) La decisión de adelantar la consulta será informada a la Superintendencia Financiera de Colombia, quien podrá presentar observaciones sobre la misma.

(b) Enviará a los Inversionistas de cada Compartimento por medio de una comunicación personal dirigida a la última dirección física o electrónica registrada en la Sociedad Administradora, un cuestionario con los temas que serán objeto de votación, para que los Inversionistas puedan manifestar si aceptan o no la propuesta formulada por la Sociedad Administradora en el término señalado por la Sociedad Administradora en la referida comunicación personal. Para este fin, la Sociedad Administradora enviará a los Inversionistas de cada Compartimento información imparcial y completa, que permita la toma de decisiones informadas.

(c) Los Inversionistas de cada Compartimento podrán solicitar a la Sociedad Administradora, en un plazo que no exceda de quince (15) días calendario contados a partir del día en que se remita la consulta, toda la información relacionada con el asunto materia de consulta que consideren conveniente en relación con el Fondo, y que no se encuentre sometida a reserva o confidencialidad.

(d) Para que la consulta sea válida se requiere que por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las Unidades de Participación del Fondo, responda a la consulta, para lo cual los Inversionistas deberán remitir por correo o entregar directamente en la oficina principal de atención al público, la consulta que les fue remitida, indicando el sentido de su decisión.

(e) La decisión adoptada por el mecanismo de la consulta, deberá ser informada a los Inversionistas de cada Compartimento por medio de comunicación escrita o vía correo electrónico enviado dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del término señalado por la Sociedad Administradora para el envío de las respuestas por parte de los Inversionistas.

(f) Las decisiones se tomarán de acuerdo con las mayorías establecidas en el literal (g) de la Sección 11.05 del presente reglamento.

PARÁGRAFO: Para efectos de lo establecido en el presente artículo, todos los inversionistas que adquieran Valores de Participación por medio de los mercados administrados de la BVC se entenderán como Inversionistas en los términos del mismo artículo 11. A su turno, tendrán las cuentas individuales a las que hace referencia el presente artículo, los mismos derechos,

obligaciones y reglas relacionadas con la Asamblea Universal de Inversionistas.

ARTÍCULO XII
MECANISMO DE REVELACIÓN Y PUBLICACIÓN DE INFORMACIÓN

SECCIÓN 12.01 ***Revelación de Información***

(a) Toda la información que los Inversionistas necesitan para el adecuado entendimiento de la naturaleza de la Sociedad Administradora, del Gestor Profesional y de las inversiones en cada Compartimento, así como de los riesgos, costos y gastos en que incurriría por todo concepto relacionado con el respectivo Compartimento, se encuentra en el presente Reglamento, o en su defecto en la adenda que contiene las especificaciones propias de cada uno de ellos. Este Reglamento y la respectiva adenda que regula los Compartimentos deberán ser entregados a cualquier Inversionista de manera previa a su vinculación.

(b) Adicionalmente, la Sociedad Administradora deberá mantener a disposición de los Inversionistas de cada uno de los Compartimentos dicha información de manera permanente y dar simultáneo acceso a todos los Inversionistas. En cualquier caso, la Sociedad Administradora deberá mantener a disposición de los Inversionistas lo siguiente:

(i) La versión más reciente del Reglamento y adenda de cada Compartimento.

(ii) El último informe de rendición de cuentas del respectivo Compartimento.

(iii) El nombre completo del Gestor Profesional, así como de los miembros del Comité de Inversiones y del Comité de Vigilancia del respectivo Compartimento.

(iv) El código de buen gobierno corporativo y el código de ética y conducta, incluyendo un capítulo referente a la Administración de fondos de inversión colectiva.

(v) Toda esta información se podrá encontrar en las oficinas de la Sociedad Administradora y en su página web.

(c) El Fondo tendrá una página web, la cual será https://www.fiduoccidente.com/en/fondos-capital-privado/igneous [28] y por medio de la cual se dará cumplimiento a las disposiciones de la BVC para fondos inscritos, especialmente lo referente a las asambleas de inversionistas, el informe de gestión, los EE FF intermedios y anuales, y cualquier otro que se llegare a requerir por las instrucciones de la BVC.

SECCIÓN 12.02 ***Informe de rendición de cuentas.***

(a) De acuerdo con lo señalado en el artículo 3.3.4.1.4 del Decreto 2555 de 2010,

[28] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

la Sociedad Administradora deberá rendir cuentas de su labor en un informe detallado y pormenorizado de la gestión de los bienes entregados o transferidos, los recursos entregados y las inversiones realizadas en virtud del acuerdo celebrado entre las partes, el cual deberá incluir el estado de situación financiera, el estado de resultados y demás información financiera del Fondo. El informe elaborado por la Sociedad Administradora deberá contener una sección específica sobre las labores realizadas por el Gestor Profesional y se elaborará en los términos y condiciones dispuestos por las normas aplicables.

(b) La rendición de cuentas debe ser presentada de manera independiente para cada uno de los Compartimentos.

(c) Como contenido mínimo del Informe de Rendición de Cuentas deberá incluirse lo siguiente:

(i) Estados financieros de cada Compartimento;
- Para el cumplimiento de esta obligación deberán anexarse los Estados Financieros dictaminados correspondientes a los dos últimos períodos anuales con sus respectivas notas y el último informe financiero trimestral.

(ii) La evolución del valor de los activos de cada Compartimento, incluyendo evolución histórica y las proyecciones del mismo por parte del Gestor Profesional;

(iii) Estado de cuenta de los Inversionistas de cada Compartimento (Extracto); y

(iv) Cualquier otro hecho relevante que pueda afectar los derechos de los Inversionistas o que deban ser de su conocimiento para tomar decisiones.

(d) Este informe deberá presentarse cada tres (3) meses, y remitirse a cada Inversionista por medio impreso a la dirección registrada por éstos para la recepción de correspondencia, o por correo electrónico a la dirección indicada por el Inversionista, dentro de los cuarenta y cinco (45) días comunes contados a partir de la fecha de los respectivos cortes a 31 de diciembre, 30 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre.

ARTÍCULO XIII
TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL FONDO

SECCIÓN 13.01 ***Terminación del Fondo o Compartimento.***

El Fondo o Compartimento podrá terminarse por las siguientes causales:

(a) Cuando a juicio del Gestor Profesional no existieren condiciones para la Inversión en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, y no existieren inversiones vigentes en las mismas.

(b) Por imposibilidad de adelantar el Objeto de la Inversión del respectivo Compartimento.

(c) Por vencimiento del plazo de duración del respectivo Compartimento o Fondo.

(d) Por decisión mayoritaria calificada de la Asamblea de Inversionistas de cada Compartimento, es decir, con el voto favorable de más del setenta (70%) de los votos que pueden emitirse por parte de los Inversionistas respectivos, conjuntamente reunidos.

(e) Cuando no se pueda conseguir el reemplazo del Gestor Profesional, en los términos señalados en el presente Reglamento.

(f) Por decisión de autoridad competente.

SECCIÓN 13.02 ***Procedimiento de liquidación.***

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 3.3.6.1.3 del Decreto 2555 de 2010, la liquidación del fondo se ajustará al siguiente procedimiento:

(a) A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de liquidación y mientras ésta subsista, el fondo de capital privado no podrá constituir nuevas participaciones ni atender redenciones. Adicionalmente, cuando haya lugar, se suspenderá la negociación de los valores emitidos por el fondo de capital privado, hasta que se enerve la causal.

(b) Cuando la causal de liquidación sea distinta de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo 3.3.6.1.2 del Decreto 2555 de 2010, la sociedad administradora de fondos de capital privado procederá a convocar a la asamblea de inversionistas que deberá celebrarse entre los cinco (5) y diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación de la noticia de liquidación.

(c) En caso de que esta asamblea no se realizare por falta de quórum previsto para el efecto, se citará nuevamente para celebrarse entre los tres (3) y seis (6) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum.

(d) En el evento en que la liquidación haya ocurrido con base en las causales previstas en los numerales 3 y 4 del artículo 3.3.6.1.2 del Decreto 2555 de 2010, la Asamblea de Inversionistas podrá decidir si entrega la administración del fondo de capital privado a otra sociedad legalmente habilitada para administrar fondos de capital privado, o la gestión del fondo de capital privado a otro gestor profesional, cuando sea el caso, eventos en los cuales, solo se considerará enervada la respectiva causal de liquidación cuando la nueva sociedad administradora de fondos de capital privado y/o el gestor profesional designado acepten realizar la administración y/o gestión del respectivo fondo de capital privado.

En este último caso, la asamblea de inversionistas deberá establecer las fechas y condiciones en las que se realizará el traspaso del fondo de capital privado al administrador y/o gestor profesional seleccionado.

(e) 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 de fondos

de capital privado adelantará la liquidación.

(f) El liquidador deberá obrar con el mismo grado de diligencia, habilidad y cuidado razonables que los exigidos para la Sociedad Administradora.

(g) El liquidador procederá inmediatamente a liquidar todas las inversiones que constituyan el portafolio del Fondo, en un plazo máximo de TRES (3) AÑOS

Vencido el término mencionado, si existieren activos cuya realización no hubiese sido posible, la Asamblea de Inversionistas deberá reunirse en un lapso no mayor a cuatro (4) meses, con el fin de evaluar el informe detallado que deberá presentar el liquidador sobre las gestiones realizadas hasta la fecha, y podrá:

- Otorgar el plazo adicional que estime conveniente para que el liquidador continúe con la gestión de liquidación de las inversiones pendientes, en cuyo caso deberá acordar las fechas en que el liquidador presentará a los inversionistas de forma individual y/o a la Asamblea de Inversionistas, informes sobre su gestión. La Asamblea de Inversionistas podrá prorrogar hasta por un (1) año el plazo adicional inicialmente otorgado en el evento en que los activos no se hayan podido liquidar en dicho plazo adicional inicial y, en todo caso, mediando informe detallado del liquidador sobre las gestiones realizadas.

- Solicitar al liquidador que los activos sean entregados en pago a los inversionistas en proporción a sus participaciones. Para realizar esta solicitud, la Asamblea de Inversionistas podrá reunirse en cualquier tiempo.

- Tomar las decisiones que considere pertinentes para lograr la liquidación de las inversiones y la adecuada protección de los derechos de los inversionistas.

(h) Duración del proceso de liquidación. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario, si no es posible para el Gestor Profesional (o el liquidador) liquidar los activos del Fondo, según corresponda, o las Inversiones Temporales y las Inversiones de Portafolio, dentro de los plazos previstos en la SECCIÓN 13.020 anterior, la Asamblea de Inversionistas podrá, previa recomendación del Gestor Profesional (o del liquidador), extender el término hasta por dos (2) años adicionales.

(i) Distribución de valores en especie. . La Sociedad Administradora (o el liquidador) podrá distribuir los derechos de participación o de propiedad adquiridos en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria o cualquier otra propiedad en especie. En caso que la distribución de valores o propiedades se lleve a cabo, dichos valores o propiedades deberán ser considerados como distribuidos por su valor parcial y los frutos de dicha venta deberán ser considerados como si se hubieran distribuido como recursos en efectivo a los Inversionistas, de conformidad con la SECCIÓN 5.11. Las distribuciones en especie deberán realizarse en proporción a los montos totales que puedan ser distribuidos a los Inversionistas de conformidad a la SECCIÓN 5.11. Si la Ley no permitiese a un determinado Inversionista recibir los activos como distribución, dichos activos serán transferidos a un patrimonio autónomo cuyo objeto será la venta del activo y la distribución de los recursos al respectivo Inversionista. Los gastos correrán por cuenta del Inversionista. Si no fuere posible efectuar la venta de los activos, los mismos se entregarán en común y proindiviso entre los Inversionistas.

(j) Si vencido el período máximo de pago de las participaciones, existieren sumas

pendientes de retiro a favor de los inversionistas, se seguirá el siguiente procedimiento:

- Si el inversionista ha informado a la sociedad administradora de fondos de capital privado, por medio escrito, una cuenta bancaria para realizar depósitos o pagos, el liquidador deberá consignar el valor pendiente de retiro en dicha cuenta;

- 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

- Ante la imposibilidad de realizar el pago de conformidad con alguno de los literales, anteriores, se dará aplicación al artículo 249 del Código de Comercio.

(k) Notificación. La Sociedad Administradora (o el liquidador) deberán, tan pronto como sea posible, notificar a la SFC una vez se haya completado la liquidación del Fondo, según corresponda. Sin perjuicio de disposiciones en contrario, las provisiones de este Reglamento deberán permanecer con completa fuerza y efecto durante el período de liquidación.

ARTÍCULO XIV
MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO

(a) Los términos y disposiciones del presente Reglamento (incluyendo cualquier anexo del mismo) podrán ser modificados en cualquier momento, por decisión del Gestor Profesional y/o la Sociedad Administradora, previa información a los Inversionistas. Si las modificaciones no afectan derechos económicos de los Inversionistas, solo deberán ser previamente aprobadas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, es decir que no se requerirá aprobación de la Asamblea de Inversionistas.

(b) Si las modificaciones afectan derechos económicos de los Inversionistas, deberán ser aprobadas mediante una decisión por mayoría simple tomada por la Asamblea de Inversionistas del Fondo. Dicha modificación deberá someterse a aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. La modificación entrará en vigencia una vez haya sido comunicada a todos los Inversionistas.

(c) Las modificaciones al Reglamento (incluyendo cualquier anexo del mismo) serán informadas a los Inversionistas mediante el envío del nuevo Reglamento a la dirección electrónica indicada por cada Inversionista, o a la última dirección que aparezca registrada ante la Sociedad Administradora. Esta comunicación se surtirá a más tardar dentro de los treinta (30) Días Hábiles siguientes a la autorización impartida por la Asamblea de Inversionistas.

(d) Las modificaciones de las Adendas al Reglamento requerirán, en caso que se afecten los derechos económicos de los inversionistas del respectivo compartimento, la decisión de la Asamblea de Inversionistas de dicho Compartimento.

(e) En el evento en que las modificaciones sean solicitadas o provengan de requerimientos normativos de la SFC, las modificaciones se realizarán y posteriormente serán informadas a los Inversionistas, dentro de los plazos

estipulados en la normatividad vigente.

ARTÍCULO XV
OTRAS DISPOSICIONES

SECCIÓN 15.01 ***Advertencia legal.***

Las obligaciones de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional relacionadas con la gestión del Fondo o cada uno de los Compartimentos, son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no constituyen depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito o de ahorro y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, ni por ninguno otro de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión señalados en el la SECCIÓN 3.05 de este Reglamento.

Los resultados económicos de la inversión en el Fondo obedecen a la evolución de los activos de éste y a circunstancias de mercado sobre las cuales el Gestor Profesional realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

SECCIÓN 15.02 ***Indemnidad.***

(a) Indemnidad del Fondo. El Fondo mantendrá indemne e indemnizará a cada Persona Cubierta, por las sumas de dinero que sea obligada a pagar por concepto de cualquier daño derivado de, o causado con ocasión de, o como consecuencia de, cualquier reclamación, demanda, solicitud, costos, gastos razonables, incluyendo gastos de abogado, incurridos por una Persona Cubierta en la defensa o transacción de cualquier reclamación que esté sujeta a cualquier derecho de indemnización aquí previstos, indemnizaciones, procesos y acciones judiciales, administrativas, investigativas o de cualquier índole, (las "Reclamaciones"), que se presenten contra cualquier Persona Cubierta, o en la que cualquier Persona Cubierta resulte involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o que constituya un daño para cualquier Persona Cubierta que surja con ocasión de inversiones o cualquier otra actividad del Fondo, actividades iniciadas en relación con el Fondo o de cualquier otra manera relacionadas con el presente Reglamento (todas dichas Reclamaciones, montos y gastos referidos en esta Sección se denominarán "Indemnizaciones"), salvo que haya sido determinado por una corte competente que dichas Indemnizaciones surgieron como consecuencia de una conducta inhabilitante por parte de dicha Persona Cubierta según se define en el literal (b) siguiente. El Gestor Profesional notificará al Comité de Vigilancia sobre la naturaleza de la Reclamación y deberá proporcionar actualizaciones trimestrales de su progreso.

(b) Se entiende por "Conducta Inhabilitante" con respecto a cualquier Persona Cubierta (i) una violación de este Reglamento y de los Contratos de Inversión que, de ser saneable, no sea saneada dentro de los treinta (30) días siguientes a la entrega a dicha persona de la notificación que describe dicha violación; (ii) la condena civil a una Persona Cubierta por una violación a la ley por parte de dicha persona; (iii) fraude, dolo, culpa grave o culpa leve por parte de dicha persona; o (iv) la condena de dicha persona por un delito.

(c) Transacción. La terminación de cualquier Reclamación mediante transacción no deberá, por si misma, crear una presunción de que cualquier indemnización

relacionada con dicha transacción o de cualquier forma relacionada con dicha Reclamación surgió principalmente como consecuencia de una Conducta Inhabilitante de cualquier Persona Cubierta. El Fondo se abstendrá de aprobar cualquier transacción que no incluya una liberación de responsabilidad total en favor de la Persona Cubierta.

(d) Notificación. Tan pronto como sea posible, luego de recibida por parte de una Persona Cubierta una notificación sobre el inicio de una Reclamación y, en todo caso, en un plazo no mayor a una tercera parte (1/3) del término concedido por la respectiva notificación, o cinco (5) días si es extrajudicial, dicha Persona Cubierta deberá, enviar notificación escrita al Fondo sobre el inicio de dicha Reclamación. Si cualquier Reclamación es iniciada contra una Persona Cubierta (salvo que se trate de una acción dirigida al Fondo), el Fondo tendrá derecho a participar y asumir la defensa requerida, siempre que así lo decida el Fondo. En caso de que la Persona Cubierta no de aviso oportuno al Fondo o de cualquier manera le impida ejercer su derecho a asumir la defensa, cesará toda obligación de indemnidad a cargo del Fondo.

(e) Duración de la protección. Las disposiciones de esta SECCIÓN 15.02 permanecerán vigentes y las Personas Cubiertas podrán obtener esta protección independientemente de si dichas personas continúan o no en el cargo en virtud del cual tuvieron el derecho a ser mantenidas indemnes según lo previsto en la presente SECCIÓN 15.02. En todo caso, ninguna modificación al presente Reglamento reducirá o restringirá el alcance de la indemnidad a las acciones u omisiones efectuadas con anterioridad a la fecha de dicha modificación.

(f) Otras fuentes. El Gestor Profesional del respectivo Compartimento hará que el Fondo o el Compartimento utilice sus mejores esfuerzos comerciales, razonables, para obtener los recursos necesarios para satisfacer la obligación de mantener indemne bajo esta SECCIÓN 15.02 a personas diferentes a los Inversionistas y/o el Gestor Profesional (por ejemplo de los activos del Fondo o de pólizas de seguros, o acuerdos de indemnización a favor del Fondo) antes de hacer que el Fondo efectúe pagos como consecuencia de la presente SECCIÓN 15.02. Sin perjuicio de lo anterior, nada de lo previsto en la presente SECCIÓN 15.02 prohibirá al Gestor Profesional para que haga que el Fondo o el Compartimento efectúe dicho pago si el Gestor Profesional determina, de buena fe, que es probable que no obtendrá recursos suficientes de dichas fuentes adicionales oportunamente, o que tratar de obtener dichos fondos es inútil o no es en el mejor interés del Fondo (nada en este numeral obligará al Gestor Profesional a vender cualquier inversión antes que se considere apropiado). En ningún caso, los Inversionistas estarán obligados a aportar recursos adicionales a los recursos de su respectivo Compromiso de Inversión.

SECCIÓN 15.03 ***Arreglo Directo y Cláusula compromisoria.***

(a) Arreglo Directo. En caso de surgir diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Reglamento (su eficacia, ejecución, interpretación, modificación o liquidación), deberá agotarse, en primer término, la etapa de arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha en que cualquiera de las personas que integran una de las partes requiera a las demás, por escrito en tal sentido, designando la persona que la representará en dicha negociación. Dicho término podrá ser prorrogado de común acuerdo escrito. Las demás partes convocadas, deberán informar por escrito a la convocante, dentro de los

tres (3) días hábiles siguientes, la persona designada por cada una de ellas para la negociación. Si pasado dicho término alguna de las convocadas no comunica tal designación o si vencido el término de los 10 días hábiles no se suscribe un acuerdo por todas las partes, se entenderá que no existe ánimo de arreglo.

(b) Arbitramento. Toda controversia o diferencia relativa a este Reglamento, con excepción de lo dispuesto en el literal (c) siguiente, se resolverá por un tribunal de arbitramento (el "Tribunal"), de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 1563 de 2012 y demás normas que la modifiquen y/o complementen, de acuerdo con las siguientes reglas:

(i) El Tribunal tendrá un (1) árbitro en el evento en que las pretensiones sean iguales o inferiores a mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, y tres (3) árbitros en el evento que la cuantía de las pretensiones sea superior a mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

(ii) Los árbitros serán designados por mutuo acuerdo entre las partes. Si las partes convocante y convocada no se ponen de acuerdo en su designación a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que el Director del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá los requiera para afecto, o cuando los árbitros no acepten su designación, su designación corresponderá al citado Centro.

(iii) La sede del Tribunal será la ciudad de Bogotá.

(iv) El Tribunal decidirá en derecho y aplicará la normatividad colombiana.

(v) El término de duración del Tribunal será de doce (12) meses, prorrogables hasta por doce (12) meses más.

(c) Obligaciones no sujetas al procedimiento de procedimiento de Arreglo Directo ni al Arbitramento. El ejercicio de los derechos derivados de obligaciones crediticias, contenidas en títulos valores o documentos de deuda que presten mérito ejecutivo de manera autónoma, no estarán sometidas al procedimiento de Arreglo Directo de conflictos y/o Arbitramento establecidos en la presente cláusula. El o los acreedores, podrán iniciar las acciones y procesos de cobro y ejecución de las obligaciones y garantías por la vía ejecutiva ante la justicia ordinaria.

SECCIÓN 15.04 ***Fusión y Escisión del Fondo.***[29]

El Fondo podrá fusionarse con otro u otros fondos para lo cual se deberá atender el siguiente procedimiento:

La iniciativa de fusión podrá provenir del Gestor Profesional, de la Sociedad Administradora o de un número plural de Inversionistas que representen al menos el setenta por ciento (70%) de las unidades de participación del Fondo.

El Gestor Profesional elaborará el proyecto de fusión, que deberá contener al menos la siguiente información:

[29] Modificación aprobada en Asamblea Ordinaria No. 17 de marzo 17 de 2025

· Los motivos de la fusión y las condiciones jurídicas y económicas en que se realizará.
· Los estados financieros del Fondo y/o del respectivo Compartimento con el que se proyecte adelantar la fusión, debidamente auditados, y que sirvieron de base para establecer las condiciones de la fusión.
· Los datos financieros y económicos de cada uno de los fondos objeto de la fusión, con sus respectivos soportes;
· La discriminación y valoración de los activos y pasivos del Fondo y/o del respectivo Compartimento con el que se proyecte adelantar la fusión.
· Un anexo explicativo sobre los mecanismos que se utilizarán para nivelar el valor de la unidad de los fondos, incluyendo la relación de intercambio; y
· La Sociedad Administradora del nuevo fondo de capital privado fusionado.

El proyecto de fusión deberá contar con la aprobación de las juntas directivas de cada una las sociedades administradoras involucradas en la fusión; y la Sociedad Administradora informará a los Inversionistas de la aprobación hecha por su Junta Directiva dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

Una vez aprobado el proyecto de fusión, se publicará su resumen en un diario de amplia circulación nacional y el texto completo en la página web de la Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora convocará a Asamblea de Inversionistas mediante comunicación escrita acompañada del proyecto de fusión. La Asamblea de Inversionistas deberá realizarse luego de transcurridos quince (15) días hábiles del envío de la comunicación a los Inversionistas.

Los Inversionistas que no estén de acuerdo con el proyecto de fusión o los que no asistan a la Asamblea de Inversionistas en la que se decida la fusión, podrán ejercer el derecho de retiro a un precio del cien por ciento (100%) del valor de la unidad.

Aprobado el proyecto de fusión por las asambleas de inversionistas de los fondos a fusionarse, la Sociedad Administradora del nuevo Fondo resultante de la fusión informará a la Superintendencia Financiera de Colombia de dicha fusión, 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.

Procedimiento para la Escisión del Fondo.

La Sociedad Administradora podrá escindir el Fondo para lo cual deberá aplicar el siguiente procedimiento:

La iniciativa de escisión podrá provenir del Gestor Profesional, de la Sociedad Administradora o de un número plural de Inversionistas que representen al menos el setenta por ciento (70%) de las unidades de participación del Fondo.

El Gestor Profesional elaborará el proyecto de escisión y éste deberá incluir al menos:

· Los motivos de la escisión y las condiciones jurídicas y económicas en que se realizará.
· Los estados financieros del Fondo y/o del respectivo Compartimento con el que se proyecte adelantar la escisión, debidamente auditados, y que sirvieron de base para establecer las condiciones de la escisión.
· La demás información financiera y económica del Fondo antes de la escisión y la información proyectada de los fondos resultantes luego de la escisión.
· La discriminación y valoración de los activos y pasivos del Fondo y/o del respectivo

Compartimento con el que se proyecte adelantar la escisión.

· Un anexo explicativo de los métodos de evaluación utilizados para establecer la relación de intercambio de Unidades de Participación.

El proyecto de escisión deberá contar con la aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora; y la Sociedad Administradora informará a los Inversionistas de tal aprobación dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

Aprobado el proyecto de escisión, se publicará su resumen en un diario de amplia circulación nacional y en texto completo en la página web de la Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora convocará a Asamblea de Inversionistas mediante comunicación escrita acompañada del proyecto de escisión. La Asamblea de Inversionistas deberá realizarse luego de transcurridos quince (15) días hábiles del envío de la comunicación a los Inversionistas.

Los Inversionistas que no estén de acuerdo con el proyecto de escisión o los que no asistan a la Asamblea de Inversionistas en la que se decida la escisión, podrán ejercer el derecho de retiro a un precio del cien por ciento (100%) del valor de la unidad.

Aprobado el proyecto de escisión por la Asamblea de Inversionistas del Fondo, la Sociedad Administradora informará a la Superintendencia Financiera de Colombia de dicha escisión, mediante comunicación escrita a la cual se deberá anexar el proyecto de escisión aprobado y las actas de las Asamblea de Inversionistas y de la junta directiva de la Sociedad Administradora que contengan las respectivas aprobaciones.

Como resultado de la escisión del Fondo, el patrimonio escindido se transformará en uno o varios fondos de capital privado, conforme al proyecto de escisión, separados del Fondo y con patrimonio independiente al patrimonio del Fondo.

El o los nuevos fondos resultantes de la escisión, podrán continuar bajo la administración de la Sociedad Administradora o serán cedidos a otra sociedad administradora debidamente autorizada para el efecto, según lo defina la Asamblea de Inversionistas.

El o los nuevos fondos producto de la escisión serán gestionado por el gestor profesional que seleccione la Asamblea de Inversionistas.

SECCIÓN 15.05 ***Cesión del Fondo.***

El Gestor Profesional podrá proponer a la Asamblea de Inversionistas la cesión de la administración del Fondo a otra(s) sociedad(es) administradora(s) legalmente autorizadas para llevar a cabo este tipo de actividades. La aprobación y el proceso de la cesión se someterán a consideración de la Asamblea de Inversionistas.

SECCIÓN 15.06 ***Varios.***

(a) Cualquier cambio de nombre, dirección(es), teléfono y/o correo electrónico deberá ser informado por el Inversionista dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se produzca el cambio. Si no informare la modificación, cualquier comunicación que la Sociedad Administradora y/o el Gestor Profesional remitan a la dirección registrada será válida y oponible al Inversionista.

(b) En el evento en que una disposición cualquiera del presente Reglamento resulte contraria a la Ley, se tendrá por no escrita y el Gestor Profesional procurará reemplazarla por una que produzca los mismos efectos y se ajuste a la Ley modificación a la que se le aplicarán las reglas del ARTÍCULO IV.

El presente Reglamento prevalecerá sobre cualquier otro documento relacionado con el Fondo, incluyendo pero sin limitarse al Contrato de Prestación de servicios.

* * *

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS

Anexo 1

FORMATO DE COMPROMISO DE INVERSIÓN

[Ciudad], [fecha]

Señores

Fondo de Capital Privado Igneous

Fiduciaria De Occidente S.A. – Sociedad Administradora del Fondo de Capital Privado Igneous – Compartimento INMUEBLES I

Bogotá D.C.

REFERENCIA: Fondo de Capital Privado Igneous (el "Fondo")

Compromiso de Inversión.

Apreciados señores:

1. El suscrito, actuando en nombre y representación de [*Nombre del Inversionista],* debidamente facultado para ello [en los términos de los estatutos sociales o del acta de [*órgano social competente*] la cual se anexa a la presente comunicación] hago las siguientes declaraciones:

1.1. Que [*Nombre del Inversionista*] ha tenido conocimiento de la creación del Fondo.

1.2. Que [*Nombre del Inversionista*] ha analizado la información disponible sobre el Fondo, incluyendo el Reglamento del mismo (en adelante la "Información") y la encontró suficiente para tomar una decisión informada de inversión.

1.3. Que la Información fue analizada y debatida por los órganos competentes de [*Nombre del Inversionista*].

1.4. Que mediante resolución de [*órgano competente del Inversionista*], que consta en el acta No. [*pendiente*] del [*insertar fecha*] cuyo extracto de la parte pertinente adjunto a la presente, el [*órgano competente del Inversionista*] aprobó la inversión de recursos en el Fondo tal y como se señala más adelante en los compromisos que [*Nombre del Inversionista*] adquiere.

1.5. Que [*Nombre del Inversionista*], declara y reconoce que la suscripción del presente documento constituye un compromiso en firme de aportar al Fondo la suma o los activos que más adelante se señalan y por lo mismo el Fondo, a través de la Sociedad Administradora, en su condición de vocera del mismo podrá en cualquier momento, hacer exigible este compromiso ejecutivamente contra [*Nombre del Inversionista*] puesto que este documento contiene una obligación clara, expresa y exigible a cargo de [*Nombre del Inversionista*] y presta mérito ejecutivo

2. Que con base en las anteriores declaraciones, [*Nombre del Inversionista*] se compromete en firme e irrevocablemente a lo siguiente:

2.1. Aportar al Fondo [*insertar monto comprometido en letras o descripción y monto del aporte en especie*] Pesos colombianos ($[*insertar valor en números*]) (Recursos Comprometidos)

2.2. Mantener la liquidez o los activos necesarios para cumplir con los Aportes señalados en el numeral 2.1. anterior.

2.3. Cumplir con el Reglamento del Fondo.

3. Manifiesto además lo siguiente:

3.1. Que [*Nombre del Inversionista*] es consciente del alto riesgo que está asumiendo con los Aportes que se compromete a realizar, sabe que la rentabilidad del Fondo y por ende de su inversión en el Fondo no está garantizada ni por la Sociedad Administradora ni por el Gestor Profesional y está sujeta, principalmente, a los riesgos señalados en el Reglamento y en general al comportamiento de las Inversiones realizadas por Fondo.

3.2. Por lo tanto, [*Nombre del Inversionista*] manifiesta expresamente que tiene conocimiento de los riesgos asociados a su inversión y ha asumido los compromisos aquí contenidos con base en la información, la cual consideró suficiente para tomar una decisión de inversión informada. En consecuencia, no podremos argumentar el desconocimiento de aspecto alguno del Fondo con el fin de no honrar los compromisos asumidos en virtud de la presente comunicación.

4. Sanciones: Con la suscripción de la presente comunicación aceptamos la imposición de las sanciones previstas en el Reglamento del Fondo, en especial las relacionadas con el evento en que no atendamos la Solicitud de Aporte, en los plazos y montos establecidos

en el numeral 2.1. anterior o en el evento en que los recursos o los activos aportados no pudieren hacerse efectivos por parte de la Sociedad Administradora.

5. Los términos utilizados con mayúscula inicial en esta comunicación, tendrán el mismo significado asignado a los mismos en el Reglamento del Fondo.

Atentamente,

_____

Firma: _____

Cargo: _____

Nombre: _____

Anexos:

Certificado de Existencia y Representación Legal

Acta de [*órgano social competente*]

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS

Anexo 2

DECLARACIÓN DE LOS INVERSIONISTAS

[Ciudad], [fecha]

Señores

Fondo de Capital Privado Igneous

Fiduciaria De Occidente S.A. – Sociedad Administradora del Fondo de Capital Privado Igneous.

Bogotá D.C.

REFERENCIA: Fondo de Capital Privado Igneous – Declaración Conocimiento y Aceptación del Gestor Profesional.

Exoneración de Responsabilidad.

Apreciados señores:

1. El suscrito, actuando en nombre y representación de [*Nombre del Inversionista*], debidamente facultada para ello en los términos de los estatutos sociales [*o del acta de* [*órgano social competente*] *la cual se anexa a la presente comunicación*] hago las siguientes declaraciones:

1.1 Que [*Nombre del Inversionista*] ha tenido conocimiento de la creación del Fondo y conozco el Reglamento del mismo.

1.2 Que [*Nombre del Inversionista*] ha sido informado que Kentauros S.A.S. a partir del [*día*] de [*mes*] de 2016, será el Gestor Profesional del Fondo y que en consecuencia desarrollará su gestión de conformidad con lo previsto en el Reglamento del Fondo y en el Contrato de Prestación de Servicios.

1.3 Que la Sociedad Administradora ha entregado la copia del Contrato de Prestación de servicios, el cual forma parte del Reglamento como [Anexo 6].

1.4 Que hemos solicitado al Gestor Profesional y hemos recibido de éste la información relevante sobre su experiencia y capacidad para actuar como Gestor Profesional.

Fiduoccidente
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

2. POR LO TANTO, DECLARO EXPRESAMENTE QUE (i) CONOZCO LAS CONDICIONES DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DEL GESTOR PROFESIONAL; (ii) HE TENIDO ACCESO A LA INFORMACIÓN COMERCIAL DEL GESTOR PROFESIONAL Y BASADO EN MI PROPIO ANÁLISIS ACEPTO LA DESIGNACIÓN DE KENTAUROS S.A.S. COMO GESTOR PROFESIONAL DEL FONDO.

Atentamente,

[Firma]:_____

[Nombre]:_____

[Cargo]: _____

FONDO DE CAPITAL PRIVADO Igneous

Anexo 3

FORMATO DE DOCUMENTOS DE ADHESIÓN AL FONDO

SOCIEDAD ADMINISTRADORA: FIDUCIARIA DE OCCIDENTE

S.A. FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS (EL "FONDO")

En la ciudad de [**INSERTAR**], a los [**INSERTAR**] ([**INSERTAR**]) días del mes de [**INSERTAR**] de [**INSERTAR**], [**INSERTAR NOMBRE INVERSIONISTA**], representado en este acto por [*insertar nombre representante/apoderado*], identificado con cédula de ciudadanía número [**INSERTAR**] manifestó que en su condición de [*representante legal/apoderado*] de [**INSERTAR NOMBRE INVERSIONISTA**], sociedad colombiana constituida mediante escritura pública No. [**INSERTAR**], otorgada en la Notaría [**INSERTAR**] del círculo de [**INSERTAR**] el [**INSERTAR FECHA**], con número de identificación tributaria [**INSERTAR**], por medio del presente documento hace ciertas declaraciones e imparte instrucciones para el manejo de los Aportes al Fondo:

EL INVERSIONISTA DECLARA QUE CONOCE Y SE ADHIERE, CON LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO, A LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO DEL FONDO Y MANIFIESTA HABER RECIBIDO COPIA DEL MISMO.

EL INVERSIONISTA MANIFIESTA QUE LE FUE INFORMADO Y CONOCE QUE EL FONDO TIENE POR OBJETO INVERTIR EN ACTIVOS DE NATURALEZA INMOBILIARIA Y/O PROYECTOS INMOBILIARIOS, POR LO TANTO, LE ES INHERENTE EL RIESGO PROPIO DE LAS INVERSIONES DE ESTE TIPO DE ACTIVOS Y PROYECTOS Y EN CONSECUENCIA, EL VALOR DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN SE VERÁ AFECTADO POR LOS RIESGOS DE INVERSIÓN EN LAS MISMAS, ESTO QUIERE DECIR QUE EL AUMENTO EN EL VALOR DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN DEPENDERÁ, ENTRE OTRAS, DEL COMPORTAMIENTO DE LAS INVERSIONES EN LOS ACTIVOS DE NATURALEZA INMOBILIARIA Y/O PROYECTOS INMOBILIARIOS , DEL VALOR DE VENTA O SALIDA DE LAS INVERSIONES, Y EN GENERAL POR LOS RIESGOS QUE SE SEÑALAN EN EL ARTÍCULO III DEL REGLAMENTO. EL COMPONENTE DE ALTO RIESGO PROPIO DE LA NATURALEZA DE ESTE FONDO, ENVUELVE LA CONTINGENCIA DE PÉRDIDA DE LOS APORTES DE LOS INVERSIONISTAS, INCLUSIVE DE LA TOTALIDAD DE DICHOS APORTES. NI EL GESTOR PROFESIONAL NI LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA PUEDEN GARANTIZAR RESULTADOS PARA LOS INVERSIONISTAS.

LAS OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA Y DEL GESTOR PROFESIONAL SON DE MEDIO Y NO DE RESULTADO Y EN ESA MEDIDA LA INVERSIÓN EFECTUADA ENVUELVE EL RIESGO DE PÉRDIDA, INCLUSIVE DEL CAPITAL.

Como constancia de aceptación del contenido y adhesión al Reglamento del Fondo, se suscribe la presente constancia y Documento de Adhesión al Reglamento del Fondo en la ciudad de [**INSERTAR**], a los [**INSERTAR**] días del mes de [**INSERTAR**] de [**INSERTAR**]

Firmas autorizadas

Fiduoccidente
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL GESTOR PROFESIONAL

La selección del Gestor Profesional tuvo en cuenta los siguientes hechos:

(a) Que los administradores del Gestor Profesional tienen experiencia agregada de más de cuarenta (40) años en la construcción, venta, compra, arrendamiento y gestión de Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, específicamente en los activos que integran la política de inversión del Fondo.

(b) Que los administradores del Gestor Profesional han desarrollado unos de los proyectos de vivienda más importantes a la fecha en un sector del norte de Bogotá.

(c) Que los administradores del Gestor Profesional tienen gran reconocimiento en el mercado inmobiliario por realizar transacciones que generan alto valor en inversiones en Activos Inmobiliarios.

(d) Que los administradores del Gestor Profesional son un referente para la valuación de metros cuadrados de oficinas en el norte de Bogotá, por su experiencia, conocimiento y profesionalismo en esta materia.

(e) Que los administradores del Gestor Profesional han logrado importantes transacciones con reconocidas multinacionales de todos los sectores, en el arrendamiento de más de cincuenta mil (50.000 m2) metros cuadrados de oficinas en los sectores más exclusivos de Bogotá.

FORMATO DE SOLICITUD DE APORTE

[Ciudad], [fecha]

SEÑORES

[INSERTAR INVERSIONISTA]

Atn. [•]

Ciudad

REFERENCIA: Fondo de Capital Privado Igneous

Solicitud de Desembolso

Apreciados señores:

1. El suscrito, actuando en nombre y representación de Fiduciaria de Occidente S.A., en su calidad de Sociedad Administradora del Fondo de Capital Privado Igneous (el "Fondo") por medio de la presente comunicación y en cumplimiento de lo estipulado en la Sección 2.08 del Reglamento del Fondo, le solicito de manera irrevocable realizar el aporte de: de [detalles del aporte y su valor].

2. [Para el caso de aportes en dinero] Los fondos deben ser depositados el día [●], en la cuenta (de ahorros/corriente) No. [●] en el Banco [●] a nombre del Fondo de Capital Privado Igneous con NIT [●] [Mediante transferencia electrónica de fondos a la cuenta [corriente/de ahorros] número _____en el Banco_____.][*Mediante cheque girado a nombre de* [●]]

3. [Para el caso de aportes en especie se deberá indicar la forma como se hace el aporte, y el método de valoración usado y el valor al que ingresa al Fondo]

4. Los fondos solicitados serán utilizados en los siguientes porcentajes: [●%] para realizar la inversión en [●%] y [●%] para asumir gastos del fondo. [No aplica para aportes en especie]

5. Los términos utilizados con mayúscula inicial en esta comunicación, tendrán el mismo significado asignado a los mismos en el Reglamento del Fondo, respectivamente

Atentamente,

_____

XXXX

Nombre:

Cargo: Representante Legal

Fiduoccidente
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
Adenda No. 1 - COMPARTIMENTO INMUEBLES I

ARTÍCULO I

ASPECTOS GENERALES

SECCIÓN 1.01 Denominación del Compartimento.
El Compartimento que se regula en la presente Adenda se denominará Compartimento Inmuebles I.

SECCIÓN 1.02 Duración del Compartimento.
El término de duración del Compartimento es de cuarenta (40) años contados a partir de la fecha de inicio de operaciones, prorrogables por decisión de la Asamblea de Inversionistas de este Compartimiento.

SECCIÓN 1.03 Fecha de Cierre Inicial del Compartimento.
La Fecha de Cierre Inicial del Compartimento será el día 31 de octubre de 2016 o aquella en que se obtenga el Monto Mínimo de Inicio.

SECCIÓN 1.04 Fecha de Cierre Final del Compartimento.
La Fecha de Cierre Final del Compartimento será definida por el Comité de Inversiones y comunicada a la Sociedad Administradora para que informe a los inversionistas.

SECCIÓN 1.05 Monto Mínimo y Máximo de Aportes en el Compartimento.
Para el inicio de operaciones del Compartimento se requiere de la suscripción de Compromisos de Inversión por un valor mínimo de CINCO MIL MILLONES DE PESOS MCTE ($5.000.000.000).
El Monto Máximo de Aportes al Compartimento será de UN MILLON QUINIENTOS MIL (1.500.000) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES.
El valor máximo del presente compartimento no podrá superar el valor máximo del Fondo, descontando el valor de los demás Compartimentos.

SECCIÓN 1.06 Etapa de Inversión.
Hace referencia al período en el cual el presente Compartimento podrá realizar las inversiones que constituyen su objeto de inversión. La Etapa de Inversión comenzará a partir de la Fecha de Cierre Inicial del Compartimento y terminará i) cuando se hayan invertido la totalidad de los Recursos Comprometidos por los Inversionistas en sus Compromisos de Inversión o ii) veinte (20) años después, lo que ocurra primero.

ARTÍCULO II
POLÍTICA DE INVERSIÓN

SECCIÓN 2.01 Objetivo de Inversión

Este compartimento tiene como objetivos centrales la obtención de utilidades derivadas de la inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y de la inversión en valores representativos en derechos de participación de otros fondos de capital privado, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3.2.1.1 del Decreto 1984 de 2018, incorporado al Decreto 2555 de 2010.

SECCIÓN 2.02 Límites de Inversión
(a) Monto Mínimo de Inversión: El Monto Mínimo de Inversión en un Activo de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyecto Inmobiliario por parte del Compartimento será de Mil millones (COP$1.000.000.000) de pesos.
(b) Monto Máximo de Inversión: El Monto Máximo de Inversión en un Activo de Naturaleza Inmobiliaria por parte del Compartimento será de veinticinco por ciento (25%) del valor de los activos totales del Fondo.
(c) El Compartimento no podrá invertir más de veinte por ciento (20%) del valor de los activos totales del Fondo en oficinas que estén ubicadas en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia.
(d) El Compartimento no podrá invertir más veinte por ciento (20%) del valor de los activos totales del Fondo en locales comerciales que estén ubicados en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia.
(e) El Fondo no podrá invertir más de treinta por ciento (30%) de sus Activos en locales comerciales en centros urbanos de menos de cien mil (100.000) habitantes según el DANE.

(f) El Fondo no podrá mantener un saldo de Obligaciones Financieras que supere el 25% del valor de sus activos en entidades pertenecientes al Grupo Aval.

Para efectos de los límites señalados en los literales anteriores se entenderá que dichos límites aplican de manera individual por cada Activo de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyecto Inmobiliario en los que se invierta. El Fondo efectuará sus Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios incluyendo, pero sin limitarse a:

(a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
(i) Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies;
(ii) Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto;
(iii) Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales;
(iv) Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles;
(v) Usos hoteleros
(vi) Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros;
(vii) Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos;
(viii) Uso mixto: locales, oficina, hoteles.
(b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;
(c) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles;
(d) Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios en Colombia y fondos de inversión en el exterior;
(e) Participaciones en otros Fondos de Capital Privado inmobiliarios en Colombia y en el Exterior.
(f) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras (inversiones en el exterior) cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles, o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cuente con la aprobación del Comité de Inversiones en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

ARTÍCULO III
ÓRGANOS DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN

SECCIÓN 3.01 Asamblea de Inversionistas.
De conformidad con lo establecido en la Sección 10.05 del Reglamento, la Asamblea de Inversionistas del Compartimento estará conformada solamente por los Inversionistas de dicho Compartimento. Adicionalmente, las decisiones que afecten los intereses económicos del Compartimento, solamente podrán ser tomadas por los Inversionistas de dicho Compartimento. Las demás condiciones establecidas en el Reglamento del Fondo serán igualmente aplicables para la Asamblea de Inversionistas del Compartimento.

SECCIÓN 3.02 Persona Clave del Gestor Profesional.
El Gestor Profesional contará con dos (2) Personas Clave para el Compartimento, así:
a. ANGELA MARIA ECHEVERRY identificada con cédula 31.400.796 de Cartago quien cuenta con experiencia de más veinticinco (25) años en la dirección estratégica, financiera y comercial de empresas de construcción. compra, venta o gestión de activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios.
b. FERNANDO JARAMILLO MUTIS identificado con la cédula de ciudadanía 79.147.437 quien cuenta con experiencia de más de veinticinco (25) años en la dirección estratégica, financiera y comercial de empresas de construcción. compra, venta o gestión de activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios.

En caso que se deba proceder a su reemplazo, la persona que se designe deberá cumplir con los mismos requisitos de experiencia descritos en la Sección 9.01 y el Anexo 4 del Reglamento del Fondo.

SECCIÓN 3.03 Comité de Vigilancia.
El Compartimento tendrá su propio Comité de Vigilancia y se regirá por lo descrito en la Sección 4.01 del Reglamento.

SECCIÓN 3.04 Comité de Inversiones.
El Compartimento tendrá su propio Comité de Inversiones y se regirá por lo descrito en la Sección 4.02 del

ARTÍCULO IV
OTRAS DISPOSICIONES

SECCIÓN 4.01 Modificaciones a la presente Adenda.
Las modificaciones a la presente Adenda se realizarán de acuerdo a lo previsto en el Reglamento. Dichas modificaciones serán comunicadas a los Inversionistas a través de la página web de la Sociedad Administradora www.fiduoccidente.com.co.

SECCIÓN 4.02 Rendimiento Preferencial.
El Rendimiento Preferencial para el presente Compartimento será equivalente al cuatro por ciento (4%) efectivo anual.

SECCIÓN 4.03 Remuneración de la Sociedad Administradora.
Por las labores de administración del Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous, Fiduciaria de Occidente tendrá derecho a una remuneración, desde el inicio de operaciones y hasta la liquidación final, que se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

Activos del Fondo (Liquidada sobre el valor de los Activos del Fondo)	Remuneración anual de Fiduoccidente
Menor a COP 100.000 mm	CERO PUNTO VEINTE POR CIENTO (0.20%)
Entre COP 100.000 y 200.000 mm	CERO PUNTO DOCE POR CIENTO (0.12%)
Entre COP 200.000 y 400.000 mm	CERO PUNTO DIEZ POR CIENTO (0.10%)
Entre COP 400.000 y 700.000 mm	CERO PUNTO CERO SIETE POR CIENTO (0.07%)
Entre COP 700.000 mm y 1 billón	CERO PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (0.05%)
Mayor a COP 1 billón	CERO PUNTO CERO CUATRO POR CIENTO (0.04%)

La comisión de administración se liquidará de manera diaria y se pagará a la Fiduciaria de los recursos del Fondo de manera mensual. En todo caso, la comisión de administración mensual no podrá ser inferior a DIECIOCHO (18) SMMLV.
La comisión de administración se liquidará de manera diaria y se pagará a la Sociedad Administradora con cargo a los recursos del Compartimento de manera mensual.

SECCIÓN 4.04 Remuneración del Gestor Profesional.
Desde el inicio de operaciones del Compartimento y hasta la liquidación y terminación del Fondo, el CERO PUNTO UNO POR CIENTO (0,1%) anual, liquidada sobre el valor de los activos del Compartimento, incluidos los Compromisos de Inversión no desembolsados.

La remuneración del Gestor Profesional corresponde a un porcentaje del 0,5% del valor de los activos del comportamiento a partir de 01 septiembre de 2022.

La comisión de gestión se liquidará de manera diaria y se pagará al Gestor Profesional con cargo a los recursos del Compartimento INMUEBLES I de manera mensual.

SECCIÓN 4.05 Solicitudes de Aporte.
Los Inversionistas del Compartimento INMUEBLES I podrán renunciar, de manera unánime, al plazo de diez (10) Días Hábiles de anticipación indicado en la Solicitud de Aporte, en la forma del Anexo 5 del presente Reglamento.
De esta manera, los Aportes de todos los Inversionistas del presente Compartimento podrán ser efectuados en una fecha anterior a la prevista en la Solicitud de Aporte, siempre que todos se efectúen el mismo Día Hábil.

SECCIÓN 4.06 Aplicación Supletiva del Reglamento del Fondo.
En los aspectos no regulados expresamente mediante esta Adenda, se aplicarán los términos y condiciones establecidos en el Reglamento del Fondo y las modificaciones que en el futuro adopte la Asamblea de Inversionistas del Compartimento. Los términos utilizados con mayúscula inicial en esta Adenda, tendrán el mismo significado asignado a los mismos en el Reglamento del Fondo.

SECCIÓN 4.07 Inscripción de los valores en el RNVE.
Los valores representativos de las participaciones del COMPARTIMENTO INMUEBLES I estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE).

SECCIÓN 4.08 Desmaterialización de los valores
Los valores estarán desmaterializados y registrados en el Depósito Centralizado de Valores (Deceval).

SECCIÓN 4.09 Negociación en la BVC
Las participaciones del Compartimento estarán inscritas en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) y podrán ser negociados en el Mercado secundario.